



De Schrijversbuurt

Uitgangspunten voor herstructurering



van Lennepstraat 2022

Gemeente Heemskerk en Woonopmaat
April 2023

Voorwoord



Wethouder Ani Zalinyan over de Schrijversbuurt

“De Schrijversbuurt ligt op een prachtige plek in Heemskerk, vlakbij winkels en voorzieningen in het centrum. Deze buurt uit de jaren ‘50, waar veel mensen nog steeds heel prettig wonen, is sterk verouderd en verdient een impuls. We kijken daarom samen met Woonopmaat, die eigenaar is van de sociale huurwoningen, naar de mogelijkheden om de wijk te vernieuwen. Dat biedt veel kansen. Zo willen we zorgen voor meer betaalbare woningen, met name voor jongeren, starters en ouderen. Er komt een goede mix van eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen, doorstroomwoningen en zorgwoningen.

Ook willen we zorgen voor duurzame woningen, want veel van de huidige woningen zijn onvoldoende geïsoleerd. Voor de toekomstige bewoners betekent dit meer comfort en lagere maandlasten. We hebben bij de nieuwbouw ook oog voor dieren: we gaan in de woningen nest- en verblijfsplaatsen aanleggen voor verschillende soorten vogels en vleermuizen.

Daarnaast gaan we de openbare ruimte opnieuw inrichten, met veel aandacht voor een sfeer gericht op knusheid en cultuurhistorie. We zetten in op het versterken van de biodiversiteit, klimaatbestendig inrichten, een goede bereikbaarheid en zorgen voor voldoende inspirerende ontmoetingsplekken in de buurt. Zo werken we aan een dorpse, groene en gezellige buurt, waar mensen fijn kunnen wonen. Een buurt, waar Heemskerkers trots op kunnen zijn”.



Bestuurder Sjoerd Hooftman over de Schrijversbuurt

“De Schrijversbuurt is voor velen een vertrouwde plek in Heemskerk. In de afgelopen 75 jaar hebben hier veel inwoners met plezier gewoond. Woonopmaat zet zich er graag voor in om dat ook voor de komende 75 jaar mogelijk te maken. Dat doen we door – samen met bewoners, omwonenden en organisaties die hier actief zijn - een prachtig plan te maken. Ik zie een wijk voor me met veel nieuwe woningen, die comfortabel en gasloos zijn, waar jong en oud samenwonen en waar het vooral veilig en vertrouwd voelt. Waar kinderen enthousiast spelen in een groene buurt en waar ouderen op loopafstand van belangrijke voorzieningen wonen. Waar bewoners elkaar ontmoeten en samenredzaamheid wordt gestimuleerd. Dat betekent echter wel dat veel oude woningen plaats moeten maken voor nieuwbouw. Ik realiseer me dat dat de huidige bewoners pijn kan doen. Ik realiseer me ook dat er veel overlast zal ontstaan tijdens de werkzaamheden. Maar juist door samen een plan te maken, en met elkaar het project tot uitvoering te brengen, ontstaat er iets moois. Ik ben ervan overtuigd dat we heel trots zijn op het eindresultaat, net als de generaties na ons”.



Inhoud

Inleiding	3
1. Gemeentelijke uitgangspunten	4
1.1 Wonen	5
1.2 Sociaal	7
1.3 Mobiliteit	9
1.4 Energietransitie	12
1.5 Water en klimaatadaptatie	15
1.6 Biodiversiteit en recreatie	17
1.7 Stedenbouw	19
1.8 Circulair	21
2. Uitgangspunten Woonopmaat	24
2.1 Doelgroepen	25
2.2 Stedenbouw	25
2.3 Woningen en gebouwen	26
2. Huidige situatie	28
3.1 Projectgebied	29
3.2 Ontsluiting verkeer	30
3.3 Groen en water	31
3.4 Bouwhoogte	32
3.5 Bebouwing sloop/geen sloop	33
3.6 Functionele structuur	34
4. Bijlage	35
4.1 Eigendomssituatie	36
4.2. Schrijversbuurt door de jaren heen	37

Inleiding

De Schrijversbuurt, een buurt met enkele honderden woningen uit de jaren '50, is toe aan een herstructurering. Uit onderzoek is gebleken dat de eengezinswoningen in zo'n slechte staat zijn dat renoveren waarschijnlijk niet haalbaar is. De 2 flatgebouwen aan de Van Lennepstraat moeten worden gesloopt. De sloop, gecombineerd met de recentelijk door Woonopmaat vastgestelde twijfelachtige staat van de eengezinswoningen, vormt aanleiding tot het maken van een nieuw stedenbouwkundig plan en integrale gebiedsvisie voor deze buurt.

Dit document is geschreven om de uitgangspunten van de gemeente en Woonopmaat scherp te hebben voorafgaand aan de herstructurering van de Schrijversbuurt. De uitgangspunten behandelen alle disciplines voor de inrichting van de openbare ruimte en is een opmaat naar het gewenste programma binnen de Schrijversbuurt.

Een nieuw stedenbouwkundig plan biedt mogelijkheden om te verdichten in het centrumgebied van Heemskerk. Woonopmaat wil bij de voorgenomen herstructurering samenwerken met de gemeente Heemskerk. Het realiseren van woningbouw past binnen de vastgestelde Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Prestatieafspraken Wonen 2022-2025. Vraagstukken als hoe we willen we binnen omgaan binnen Heemskerk met de onderwerpen wonen, verdichting, duurzaamheid en de inrichting van de openbare ruimte, komen in dit document aan de orde. Al deze onderwerpen komen in beeld bij de herstructurering van de Schrijversbuurt.



Het projectgebied van De Schrijversbuurt

1. Gemeentelijke uitgangspunten

Beleidskaders



Speelplek Da Costastraat



Speelplek Van Meursstraat

1.1 Wonen

Kernwoorden: *Meer differentiatie, verdichting, betaalbaarheid, wonen met zorg, aantrekkelijk*

Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van Poelenburg (CBS buurt) en grenst aan het centrum van Heemskerk.

- 78% van de woningen in Poelenburg bestaat uit huurwoningen;
- 66% van de woningen is eigendom van Woonopmaat;
- De woningvoorraad bestaat voor 44% uit meergezinswoningen.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Creëer mogelijkheden om de huidige wijkbewoners terug te laten keren naar hun 'oude' wijk.

Gewenste situatie

Nieuwbouw is bij voorkeur energieneutraal, natuurinclusief en waar mogelijk circulair. De focus in woningbouw ligt op het uitbreiden van het woningaanbod voor jongeren, starters en ouderen in één- en tweepersoonshuishoudens. We streven naar een gevarieerd woningaanbod om bij te dragen aan een betere doorstroming, sociale samenhang en veerkracht van de wijk.

Uitgangspunten zijn dan ook:

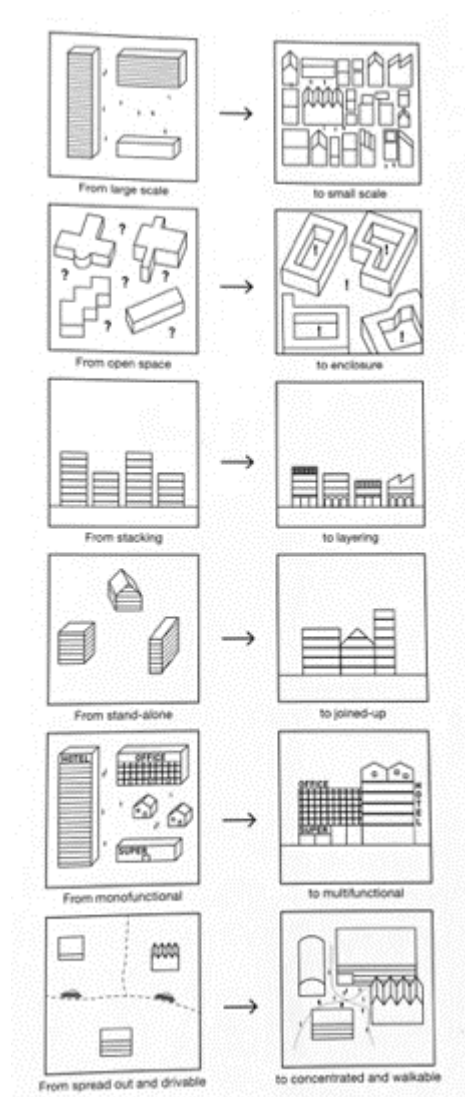
- Betaalbaarheid, appartementen en compacte eengezinswoningen, levensloopbestendigheid en creatief omgaan met beschikbare ruimte, passend in het dorpse en groene karakter van de wijk.
- Meer variatie in het woningaanbod op wijkniveau (naar type, eigendom en prijsklasse), waarbij we streven naar een levensloopbestendige wijk met voldoende woningaanbod voor mensen met en zonder zorgvraag. Een goede mix van woonvormen, die past bij de behoefte van verschillende kwetsbare doelgroepen. Tussenvormen kunnen ook interessant zijn: tussen zelfstandig wonen en intramuraal: zelfstandig/ aangepast/ geclusterd met bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen. Voor senioren en/of uitstroom Beschermd Wonen/ Maatschappelijke Opvang.
- In het centrum streven we naar nieuwe, betaalbare appartementen voor ouderen en jongeren boven de voorzieningen. Dit is van toepassing op de Maerelaan.
- Uitbreiden van de woningvoorraad sociale huur en middenhuur. Experimenteren met kleinere woonconcepten (zoals smallere woningen), zodat we bij herstructurering een netto toevoeging realiseren. Minimaal terugbouwen van het huidige aantal sociale huurwoningen.
- Kijken of hier mogelijkheden zijn voor toepassing van Koopgarant of een ander instrument, waardoor deze koopwoningen binnen bereik komen van koopstarters en kansen bieden voor doorstroming van de huidige huurders. Dit heeft een positief effect op de wachttijden voor sociale huur, omdat deze huurders een sociale huurwoning achterlaten.
- Een laagdrempelige wijkontmoetingsplek kan de sociale cohesie in de buurt versterken.

Uit de Woonvisie:

In gebieden waar ruim 50% van de woningen uit verouderde sociale huurwoningen bestaat, voegen we samen met de woningcorporatie meer variatie toe in de wijk in de vorm van koopwoningen en middeldure huurwoningen. Dit resulteert in een prettige mix van woningen en van bewoners. Dankzij deze maatregelen kunnen onze inwoners nu in één en dezelfde wijk 'wooncarrière' maken. Ook verbetert hierdoor de sociale samenhang.

Beleidsstukken:

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.7, 3.4, 3.8)
- Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk *'Een thuis voor iedereen'*
- Coalitieakkoord Heemskerk 2022-2026, *Kansen Pakken!*



Variatie, gelaagdheid en menselijke schaal

1.2 Sociaal

Kernwoorden: *Meer differentiatie, versterken sociale cohesie, gezond, levendig*

Huidige situatie

In de wijk wonen veel mensen met een lage sociale economische status (SES). Veel inwoners vallen onder de doelgroepen beschermd wonen, ouderen, jongeren, statushouders, migranten en nieuwkomers. Er zijn veel grondgebonden huurwoningen gecombineerd met hoogbouw, eveneens huur. In de buitenruimte zijn 2 speelplekken, waar kinderen en ouderen elkaar kunnen ontmoeten. De wijk is door meerdere straten verbonden met de Maerelaan. Het centrum is daardoor goed bereikbaar voor boodschappen en gezelligheid. Het openbaar groen in de wijk is geen gebruiksgroen, maar vooral zichtgroen. Het straatprofiel is smal en staat vaak vol met auto's. De straat is een transitieruimte met weinig ruimte voor ontmoetingen.

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Aan de rand van de Schrijversbuurt zijn wel bedrijven gevestigd.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Heb aandacht voor bewonersparticipatie en let daarbij op representativiteit (zorg voor een diverse groep);
- Betrek de bewoners ook tijdens de herstructurering: door bijvoorbeeld “buurtlabs” waar jeugdteams en social work actief zijn om leefbaarheid en ontmoeting in stand te houden;
- Blijf bouwen aan sociale cohesie/construct in de buurt voor/tijdens/na de herstructurering;
- Heb aandacht voor leegstand versus leefbaarheid.

Gewenste situatie

- We willen de sociale cohesie versterken binnen deze wijk. Bijvoorbeeld met een ‘huis van de wijk’ als ontmoetingsplek.
- Meer maatschappelijke functies in de plint van de Maerelaan is een pre, zoals ruimte voor een huisarts, medisch centrum en GGZ. In 2040 is er meer behoefte en noodzaak voor praktijkruimten voor huisartsen. Het aantal in Heemskerk is nu al relatief laag.
- De openbare ruimte meer inrichten op bewegen, ontmoeten en een gezonde leefstijl, door bijvoorbeeld het plaatsen van fitnessapparaten voor jong en oud.
- Meer differentiatie in de wijk kan de sociale veiligheid en cohesie in de wijk versterken, zoals een goede mix van woningen, levensloopbestendige woningen, doorstroomwoningen en zorgwoningen.
- Een buurtcafé, buurttuin, speelplek, bankje, sportplek, bijzonder element of bepaalde wandelroute door de wijk met enkele rustpunten.
- Er is een wens voor meer functiemenging in de Schrijversbuurt. Maatschappelijke functies in de plint van de Maerelaan, maar ook bijv. een café met eetgelegenheid of een wasserette.



Beleidsstukken:

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.2, 3.5)
- Beleidsplan Sociaal Domein 2020-2023 Heemskerk, *Naast elkaar, met elkaar, voor elkaar*
- Beleidsnota Sport en Bewegen 2020-2023 Heemskerk, *Heel Heemskerk beweegt!*
- Cultuurvisie 2021-2024 Heemskerk, *Levendig en Karakteristiek Heemskerk*
- Toekomstvisie Buurtwerk 2023

1.3 Mobiliteit

Kernwoorden: Bereikbaar, veilig, milieuvriendelijk, circulair, beleving

Huidige situatie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van een 30km-verblijfsgebied met eromheen enkele 50km-wegen, die een harde afscherming vormen tussen de verschillende buurten binnen Heemskerk. Er zijn veel straten die in en uit het projectgebied lopen. De Constantijn Huygensstraat en Maerelaan zijn aangewezen als secundaire fietsverbinding, de Beethovenstraat is een primaire fietsverbinding. Op vrijdag is er markt, op deze dag is de Maerelaan een gedeelte van de dag afgesloten voor rijdend verkeer. Er zijn voldoende brede stoepen om de woningen met elkaar te verbinden, op enkele plekken mist de stoep om ruimte te maken voor parkeerplekken. In sommige straten wordt geparkeerd in parkeervakken, in andere straten wordt langs de weg geparkeerd, in enkele gevallen vindt parkeren op eigen terrein plaats.

De rijbanen zijn van gebakken klinkers en de stoepen zijn voorzien van hoge betonnen stoepbanden met brede stoepen en uitstapstroken. Er zijn meerdere kleuren gebakken straatstenen gebruikt (geel en rood). De stoepen, uitstapstroken en parkeervlakken hebben verschillende uiterlijke kenmerken, dit is per straat verschillend.

De Schrijversbuurt ligt naast het centrum en aan het park, beide op loopafstand van de woningen. De stations van Heemskerk of Uitgeest liggen op circa 9 tot 15 minuten fietsen. De bushaltes aan de Maerelaan of Laan van Assumburg liggen aan de buitenzijde van de buurt op circa 2 tot 10 minuten lopen.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Een erftoegangsweg-verkeersader (Constantijn Huygenstraat) is noodzakelijk voor het uitrukken van de brandweer. Onderzocht wordt of deze verkeersader kan worden afgewaardeerd naar 30km/uur. Mogelijk wordt deze weg in de toekomst heringericht;
- Aandacht voor het reserveren van ruimte voor laadpalen;
- Aandacht voor waterbergende wegen of oppervlaktewater;
- Blauwe zone in het centrum (alleen aan de Maerelaan);
- Aandacht voor plaatsingsruimte scootmobielen;
- De Maerelaan maakt onderdeel uit van het centrum en is gedeeltelijk ingericht als woonstraat. In de nieuwe situatie is een centruminrichting voor de Maerelaan wenselijk.

Gewenste situatie

- Een verkeersveilige leefomgeving, waarbij straten duurzaam en veilig zijn ingericht en toegankelijk zijn voor iedereen.
- We willen dat de wijk goed bereikbaar is, maar het aantal ontsluitingen voor de auto kan worden verminderd. Hierbij moeten we rekening houden dat de Maerelaan op vrijdag niet toegankelijk is voor rijdend verkeer.



- We willen het gebruik van schone voertuigen en openbaar vervoer stimuleren. De dichtstbijzijnde bushaltelocaties zijn: Laan van Assumburg, Maerelaan en Ruysdaelstraat.
- De fietser en wandelaar staan in dit gebied centraal. Ook houden we rekening met ouderen en mensen met een beperking door brede stoepen, voldoende schaduwplekken en uitrustplekken.
- Ook voegen we verblijfsruimten toe voor sociale ontmoetingen, recreatie en ontspanning. Op deze manier bieden we meer ruimte voor beleving en wordt de openbare ruimte niet alleen als transitieruimte gebruikt.
- Hergebruik van de gebakken straatstenen is vanuit de circulaire gedachte een pre. Een combinatie met de waterbergende weg en/of oppervlaktewater zou hier goed samenkomen.
- De verblijfskwaliteit voor de voetganger verdient aandacht.
- Houd ook rekening met de mogelijkheden tot verhogen van de biodiversiteit in de wijk, zodat deze wijk voor mens en dier een fijne leefomgeving wordt.
- Bewoners beschikken over voldoende parkeergelegenheid binnen 100 meter van hun woning, werknemers binnen 400 meter van hun werk. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers bij de voorzieningen. In het centrum is leefbaarheid voor het winkelend publiek richtinggevend bij de inrichting van parkeerplaatsen. Parkeeroverlast bij evenementen is incidenteel en daarmee acceptabel. Tijdens de vrijdagsmarkt moeten we rekening houden met een hogere parkeerdruk in de woonwijk.

Overige uitgangspunten

- Woningen moeten bereikbaar zijn voor hulpdiensten (in principe 2-zijdig aanrijden) en verhuis-/vuilophaaldiensten.
- Binnen het projectgebied moeten we rekening houden met de zwakkere verkeersdeelnemer. Trottoirs moeten vrij zijn van obstakels, breedte trottoir 1,80 meter of 2 x 1,20 meter. De Maerelaan is een winkelstraat, voor winkelstraten geldt een trottoirbreedte van 2,40 meter.
- Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw worden de parkeerkengetallen en de parkeermaatvoering uit het parkeerbeleidsplan aangehouden. De acceptabele loopafstand bedraagt voor woningbouw 100 meter. Bij parkeren op eigen terrein worden de berekeningsaantallen rest van de gemeente gehanteerd.
- Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de bestaande woningen in het gebied worden de parkeerkengetallen uit het parkeerbeleidsplan aangehouden. In afwijking hiervan mogen lagere kengetallen worden gebruikt, gebaseerd op het huidige gebruik, als het verschil in aantal parkeerplekken op eenvoudige wijze op later moment alsnog kan worden gerealiseerd, mocht de toekomstige parkeerbehoefte toch hoger uitvallen.
- Voor fietsparkeren bezoekers geldt een parkeerkengetal van 0,3 met een minimum van 2,0 per woning/woongebouw. Het fietsparkeren moet niet hinderlijk zijn.
- Bij de appartementengebouwen voorzien we de fietsparkeerlocaties van fietsnietjes.
- Bij de ontwikkeling van woningen hanteren we middels het Bouwbesluit de EU-norm, waarbij bij woningbouw of grootschalige herontwikkeling > 10 parkeerplekken, alle parkeervakken zijn voorbereid met loze leidingen (EPBD II EU-maatregel, 03-2020), conform het Programma Laadinfrastructuur Heemskerk. Deze verplichting geldt voor parkeren op eigen terrein. Momenteel wordt het Programma Laadinfrastructuur Heemskerk opgesteld. In het concept

hebben we opgenomen dat ook deze eis ook geldt voor parkeren op de openbare weg voor parkeerplekken die nodig zijn voor projectrealisatie.

- Suggestie: in het gebied is de 'auto te gast'. Parkeerhub (centrale P-voorzieningen) opnemen bij verdichting.

Beleidsstukken:

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.5, 3.6)
- Concept Programma Laadinfrastructuur Heemskerk
- Verkeer- en Vervoerplan Heemskerk 2017
- Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017

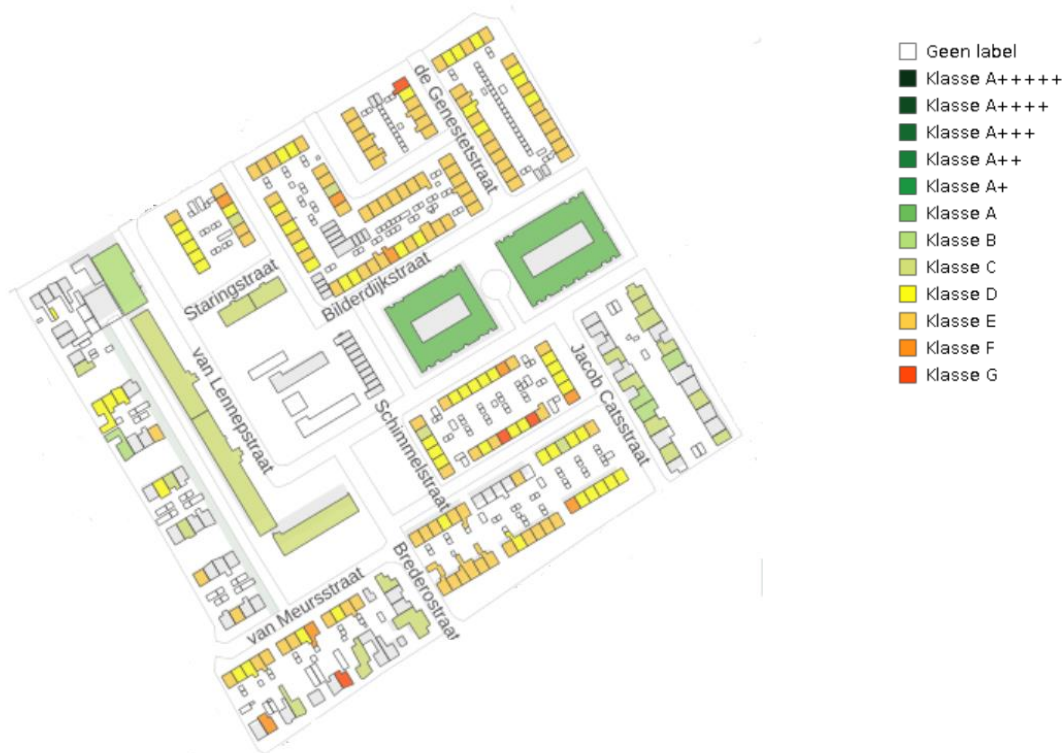
1.4 Energietransitie

Kernwoorden: *Hernieuwbare elektriciteit, aardgasvrij, warmtenet, klimaatneutraal, energie-infrastructuur*

Huidige situatie

De woningen binnen de Schrijversbuurt hebben als bouwjaar 1950/1960. De meeste woningen zijn niet geïsoleerd volgens de voorwaarden van het huidige Bouwbesluit. Het gevolg is dat veel woningen een laag energielabel hebben. Van de woningen waarvan een energielabel bekend is:

- hebben de meeste woningen een energielabel D of energielabel E;
- heeft een klein deel van de woningen energielabel F of energielabel G;
- heeft een klein deel van de woningen energielabel B of energielabel C;
- hebben enkel de Rozestaete appartementen energielabel A (geen sloop);
- heeft geen één woning energielabel A+ of hoger.



Energielabels woningen

De Schrijversbuurt heeft geen warmtenet of warmte koude opslag (wko). Weinig daken binnen de Schrijversbuurt beschikken over zonnepanelen. Op basis van de NEO zonnepanelentool kent het gebied een dichtheid van minder dan 10 zonnepanelen per km².

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Voorkom overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie). Houd in het ontwerp rekening met bijvoorbeeld oriëntatie zonnepanelen oost/west, om het elektriciteitsnet tijdens het piekmoment te ontlasten. Of pas een slim energiesysteem toe;
- Onderzoek koppelkansen tussen verschillende disciplines. Ontwerp integraal en kijk daarmee over de grenzen van energie heen. Denk aan het combineren van toepassingen als groene daken met zonnepanelen;
- Stem met Liander af over de aanleg van extra infrastructuur laagspanning;
- Houd bij de aanleg van een wko rekening met de afstand tot andere wko's (check WKO-tool);
- De herstructurering moet passen binnen de Transitievisie Warmte. Onderzoek daarom de mogelijkheden voor een warmtenet, maar houd tegelijkertijd rekening met de laagst maatschappelijke kosten voor onze inwoners. Zorg voor ruimte in de ondergrond voor een eventueel warmtenet.

Gewenste situatie

De gemeente Heemskerk ondertekende het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA. Hiermee draagt Heemskerk bij aan de landelijke klimaatopgaven. Het convenant kent 3 prestatieniveaus: brons, zilver en goud. Vanaf 1 januari 2023 is niveau brons het minimale prestatieniveau voor duurzaamheid voor alle nieuwe woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met sloop/nieuwbouw. Voor de energietransitie betekent dit het volgende prestatieniveau:

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	vereist	gewenst	
			Brons [1]	Zilver [1]	Goud [1]
Energie	BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤60	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤55
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Energie neutraal Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Nul-op-de-meter Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Energiepositief Grondgebonden: ≥125 Gestapeld: ≥100

BENG Energieprestatie-eisen voor nieuwe woningen

We streven naar energiezuinige of zelfs energieproducerende bebouwing. Het streven is dat Heemskerk in 2050 van het aardgas af is en energie duurzaam wordt opgewekt.

De Schrijversbuurt is aangewezen als 'potentie-eiland' voor de aanleg van een warmtenet, vanwege de hoge dichtheid van het corporatiebezit. Kansrijke gebouwen kunnen gezamenlijk een cluster vormen ofwel een potentie-eiland. Binnen de Transitievisie Warmte (TVW) behoort de Schrijversbuurt niet tot één van de aangewezen gebieden om voor 2030 van het aardgas af te gaan.

Grootschalige herinrichting is echter wel een uitgelezen kans om dit in voorbereiding mee te nemen en mogelijk te zoeken naar een tijdelijke bron.

Momenteel onderzoekt de gemeente met ODJ de alternatieve mogelijkheden om hernieuwbare energie in te zetten in Heemskerk. Geothermie kan hierin een belangrijke rol vervullen. Maar ook andere bronnen zoals riothermie, aquathermie en restwarmte van bedrijven worden nog niet uitgezonderd.

Beleidsdocumenten

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.5, 3.2, 3.3)
- Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 Noord-Holland Zuid 2021
- Transitievisie Warmte (TVW) Heemskerk 2021
- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA 2022.

1.5 Water en klimaatadaptatie

Kernwoorden: *Klimaatbestendig, oppervlaktewater, waterkwaliteit, hittestress, waterberging*

Huidige situatie

Bij de ontwikkeling van de jaren '50 wijken van Heemskerk is in veel gevallen het open water verplaatst naar de randen. Bij de nieuwbouw van de Schrijversbuurt is de Kerkbeek verlegd naar het zuiden. De neerslag die in het gebied valt, wordt deels verwerkt door de zandige bodem. Daarnaast is een gemengd rioolstelsel aanwezig dat vuil- en hemelwater ontvangt en afvoert naar de zuivering.

Inmiddels hebben we in Nederland te maken met meer neerslag per jaar en de intensiteit van de buien is toegenomen. Daarnaast zijn de periodes met droogte langer dan voorheen. De stijgende temperatuur en de klimaatverandering zijn hiervan de oorzaak. Op basis van deze kennis kunnen we constateren dat in veel jaren '50 wijken onvoldoende waterberging en waterafvoermogelijkheden zijn. De extreme buien zorgen voor overstortende riolering. Met nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Ruimte reserveren voor het toevoegen van open water;
- Klimaatbestendig maken van de buurt;
- Aandacht voor het verwerken van regenwater op eigen terrein;
- Aandacht voor het afkoppelen van verharding en dakoppervlak van de riolering.

Gewenste situatie

Het thema klimaat is nadrukkelijk beschreven in de omgevingsvisie. Als een van de leidende uitgangspunten is aangegeven dat Heemskerk kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente en ernaar streeft klimaatneutraal te worden.

Daarnaast heeft de raad (middels een motie) opgeroepen om meer zichtbaar open water te realiseren in Heemskerk. Dit draagt bij aan een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens verhoogt het de ruimtelijke kwaliteit. Zeker als de koppeling met groen gemaakt wordt.

Uitgangspunten zijn dan ook:

- Realiseren van (stromend) open water. Daarvoor moet er een koppeling worden gemaakt op 2 punten met het omliggende oppervlaktewater.
- Toevoegen van (droge) waterberging in het openbaar gebied waardoor water kan infiltreren in de bodem. Hiervoor geldt ook de maatgevende bui (70 mm).
- Afstroomroutes aan maaiveld aanbrengen naar open water (waar dit mogelijk is onder vrij verval).
- Nieuwe woningen en gebouwen zijn in staat om water op eigen terrein te verwerken. Ze leggen een waterberging aan voor een maatgevende bui op de aangebrachte verharding en dakoppervlak.

- Door in de openbare ruimte een DIT-rioolbuis aan te leggen, hebben we meer controle over het grondwater. Daarbij moeten we rekening houden met de fundering situatie van de bestaande woningen (DIT staat voor Drainage, infiltratie en transport).
- Toevoegen van schaduw aan het gebied. Duidelijke koppeling met groen. Verbinding zoeken met de hoofdgroenstructuur.
- In het gehele plangebied worden de bestaande verharding en dakoppervlaktes afgekoppeld van de riolering.
- De afvoer van vuil water wordt geoptimaliseerd.

Beleidsdocumenten

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.5, 3.3)
- Klimaatadaptatieplan Heemskerk 2021
- Water- en rioolprogramma Heemskerk 2022

1.6 Biodiversiteit en recreatie

Kernwoorden: Vergroenen, flora en fauna, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit verhogen, landschappelijke identiteit.

Huidige situatie

De Schrijversbuurt is een woongebied, dat aan de zuidkant grenst aan de hoofdgroenstructuur van Heemskerk. Al het groen binnen het projectgebied valt binnen de categorie Buurtgroen. Ten noorden en ten westen grenst de buurt aan het centrum.

Groensstructuur	Funcieverhouding	Betekenis (praktijk)
Hoofdgroenstructuur	Ecologie $\geq$ Consumptie	Mens is te gast in de natuur
Bovenwijks groen	Ecologie = Consumptie	Mens en natuur zijn gelijkwaardig
Buurtgroen	Ecologie $\leq$ Consumptie	Groen dient vnl. de mens

Funcieverhouding van ecologische waarde t.o.v. menselijk gebruik

- In de Schrijversbuurt staan 131 gemeentelijke bomen en 2 'waardevolle privé bomen' geregistreerd. Het bomenbestand is redelijk gevarieerd met bomen van verschillende soorten en grootte.
- Het aantal inheemse soorten is laag, namelijk 16.5%. In woonbuurten schrijven we momenteel 50% inheemse soorten voor en voor bovenwijks groen 75%.
- Verdere beplantingen en groene ruimte zijn erg beperkt.
- Het groen in de buurt is weinig divers. Zo'n 3000m² is kort gemaaid gazon. In de toekomst is het wenselijk hier meer diversiteit in aan te brengen. Met name opgaande beplanting is wenselijk. Verder is het overgrote deel fijne heesters.
- Binnen de projectafbakening is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is er veel overlast van water, het gebied bestond vroeger uit slotjes.
- In de buurt liggen 2 speelplekken. Binnen Heemskerk houden we een afstand van 400 meter naar een speelplek aan. Voor de Schrijversbuurt is 1 buurtspeelplek voldoende.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Behouden van bestaande bomen;
- Aandacht voor meer groen en hogere biodiversiteit;
- Verbinding maken met de hoofdgroenstructuur;
- Toevoegen van oppervlaktewater.

Gewenste situatie

- Landschappelijk richten met behoud van het dorpse karakter. Met sfeer gericht op knusheid en cultuurhistorie. Inzetten op een mix van nieuwbouw met herkenbare dorpse elementen.



Denk hierbij aan verspringingen in de bouwlijn met ruimte voor beplanting, gebakken materialen, gebogen wegen- en padenstructuur, haagjes en slootjes. Centraal in de buurt ontmoetingsplek realiseren met hoge bomen (schaduwplek).

- Behoud van bomen en opgaande beplantingen in de buurt. Volwassen bomen en beplantingen geven de buurt karakter en body.
- Bij nieuwe aanplant zorgen dat het totale bomen- en plantenbestand in de buurt voor 50% uit streekeigen soorten bestaat. Hiervoor is een sortimentlijst beschikbaar.
- Ruimschoots aandacht besteden aan natuurinclusief bouwen. Inpandig aanbrengen van nest- en verblijfsplaatsen voor verschillende soorten vogels en vleermuizen. Flora en fauna onderzoek zal aantonen welke doelsoorten (potentieel) aanwezig zijn. Ook de volledige habitat inrichten in de openbare ruimte.
- Breng oppervlaktewater in de buurt gecombineerd met natuurvriendelijke oevers. Kansen liggen aan de zuidkant. Vanuit de Baandert kan oppervlaktewater in de buurt worden gebracht. Ook het verlengen en verbinden van de Kerkbeek is een grote wens.
- Ruim aandacht besteden aan groene woonstraten. Idealiter parkeren centreren onder de woningbouw en/of aan de rand van de buurt en niet in de woonstraten.
- Gebruik maken van alle oppervlakten om biodiversiteit in de buurt een boost te geven. Denk aan dak- en gevelgroen.

Beleidsdocumenten

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.8, 3.3)
- Groenbeleidsplan Heemskerk 2019
- Landschappelijke Uitgangspunten 2023 (concept document)
- Speelruimtebeleidsplan 2015-2019

1.7 Stedenbouw

Kernwoorden: Dorps verdichten, gelaagdheid, woningdifferentiatie, vergroenen

Huidige situatie

De Schrijversbuurt is een jaren '50 stempelwijk en grenst aan het centrumgebied. De Schrijversbuurt is onderdeel van de wijk Poelenburg en wordt gekenmerkt door een (half)open blokverkaveling met smalle straatprofielen en strakke, soms verspringende, rooilijnen. De bebouwing laat zich het best beschrijven als wederopbouwarchitectuur, met veel kleine eengezinswoningen en portiekwoningen. De periode van de bebouwing is duidelijk zichtbaar in de architectuur (soberheid) en stedenbouwkundige structuur (eenvoudige opzet).

- De Schrijversbuurt kenmerkt zich door smalle, verharde woonstraten met aan weerszijden ondiepe voortuinen, waar de achtertuinen vaak via doorlopende steegjes aan elkaar worden verbonden.
- De Schrijversbuurt bevat 171 grondgebonden woningen, die mogelijk worden gesloopt.
- De grondgebonden woningen hebben een zadelpak in de langsrichting bedekt met rode dakpannen.
- Entreepartijen zijn in de voorgevel nadrukkelijk aanwezig door een verdiepte ligging of door een accent in het metselwerk.
- De woningen zijn nadrukkelijk voorzien van een zware gemetselde schoorsteen op de nok van het dak of in het voordakvlak, waardoor de ritmiek van gevelopeningen versterkt wordt.
- De flat aan de Van Lennepstraat is vier bouwlagen hoog met op de kop een hoogteaccent van zeven bouwlagen, de flat bevat 75 woningen. Momenteel zorgt de flat voor een harde scheiding tussen de Schrijversbuurt en het naastgelegen gebied.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Verbinding zoeken met de aangrenzende gebieden;
- De hoofdgroenstructuur bij de buurt betrekken;
- Aandacht voor tijdelijke huisvesting van de huidige bewoners;
- Woonopmaat bezit niet alle woningen in de Schrijversbuurt, o.a. is de vierlaagse bebouwing aan de Staringstraat niet volledig in eigendom;
- De 40 aanwezige wisselwoningen uit 2019/2020 hebben een vergunning voor 10 jaar, met een verlenging van maximaal 5 jaar.

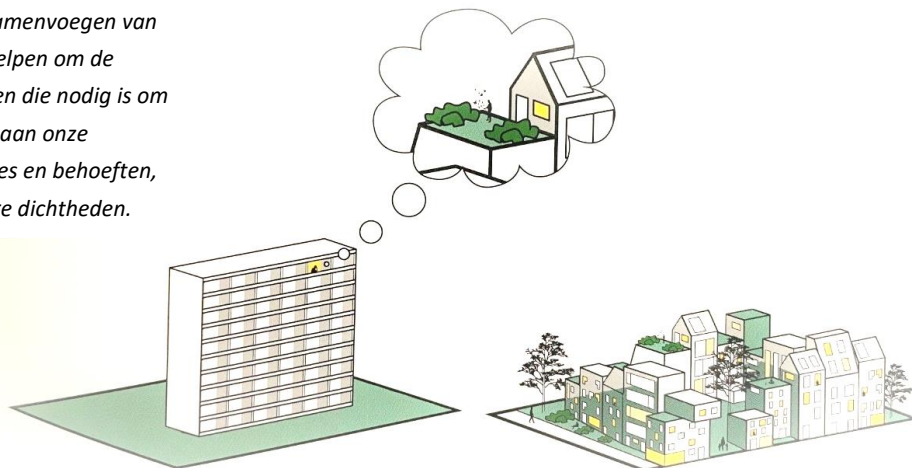
Gewenste situatie

De Schrijversbuurt verdient een impuls door in te zetten op ruimtelijke kwaliteit, variatie, verbetering van het sociale leefklimaat, woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en verduurzaming. Het behoud van de dorpse schaal is belangrijk bij de vernieuwingsslag van deze buurt.

Uitgangspunten zijn dan ook:

- Zet in op een meer stedelijk woonmilieu met een dorps karakter (dorps verdichten). Denk aan een mix van grondgebonden woningen met op sommige plekken hoogteaccenten (gelaagdheid).
- Versterk de centrumverbinding aan de Maerelaan naar het Haydnplein.
- Er zijn historische bomenlanen en enkele groene velden aanwezig. Gebruik het aanwezige groen als uitgangspunt voor de herstructurering.
- Maak gebruik van de relatie tussen de hoofdgroenstructuur en de bebouwing.
- Zet in op woningdifferentiatie (verbreden woningaanbod).
- Zoek de verbinding met de omgeving, denk aan zichtlijnen naar historische gebouwen van het centrum en bestaande groenstructuren.
- Zorg voor een iconisch element of gebouw binnen het woongebied, waardoor bewoners zich kunnen oriënteren door de buurt.
- Zet in op een autoluwe wijk (met name aan zijde hoofdgroenstructuur) met een hoogwaardige openbare ruimte.
- Voeg (openbare) groene ruimten toe.
- Zorg voor voldoende privéruimte.
- Voorkom blinde gevels en zet in op de potentie van de begane grond. Unieke maatvoering, toegankelijkheid, en zichtbaarheid, waardoor de plint kan worden gebruikt voor verschillende doeleinden en door diverse gebruikers (enkel voor etalage, kleine en ruimere winkelruimte of zelfs de hele begane grondvloer met eventueel een deel (openbare) tuin).
- Zet in op diversiteit in de openbare ruimte (diversiteit in gevels en openbare verblijfsruimte maken het gebied aantrekkelijker en leefbaarder).
- Suggestie: verdichting kan gezocht worden door meer te werken met appartementen. Ook zijn kleinschalige woongebouwen met bijv. grondgebonden woningen met appartementen er bovenop denkbaar.

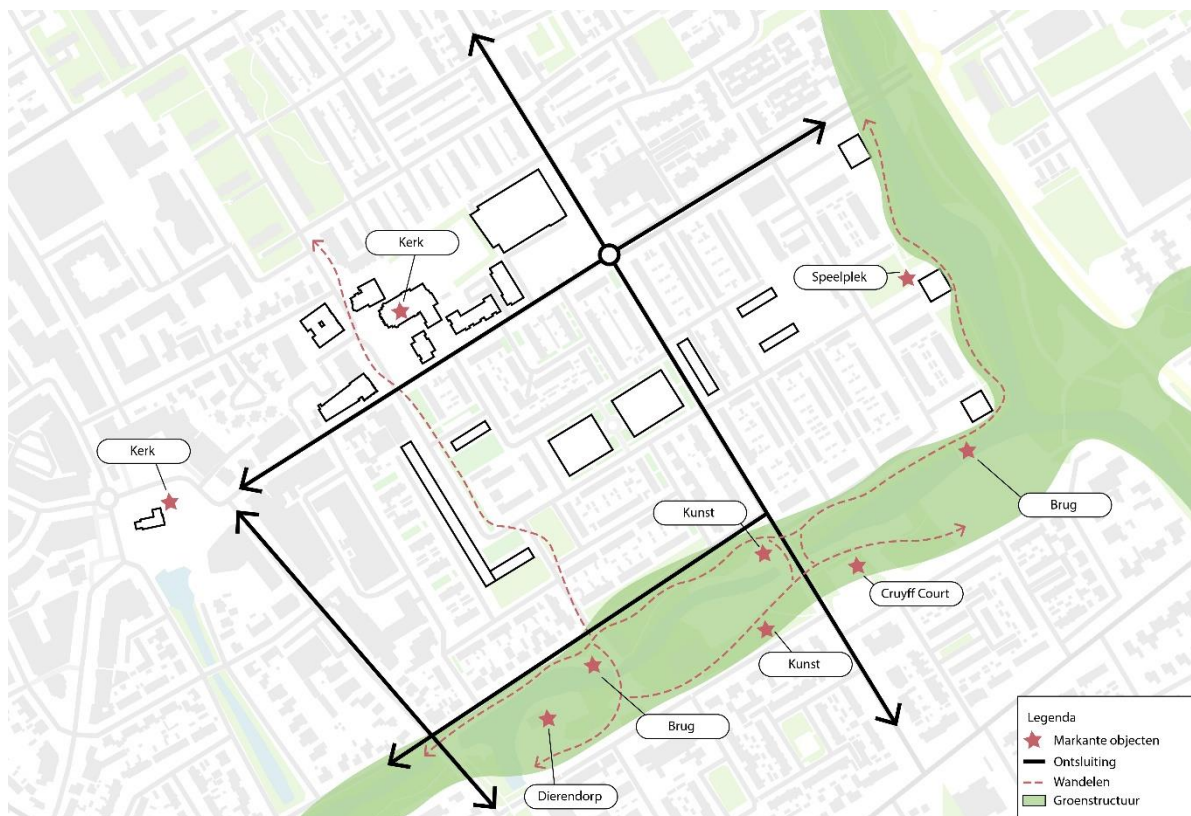
Gelaagdheid en samenvoegen van functies kunnen helpen om de kwaliteit te behalen die nodig is om invulling te geven aan onze individuele ambities en behoeften, zelfs binnen hogere dichtheden.



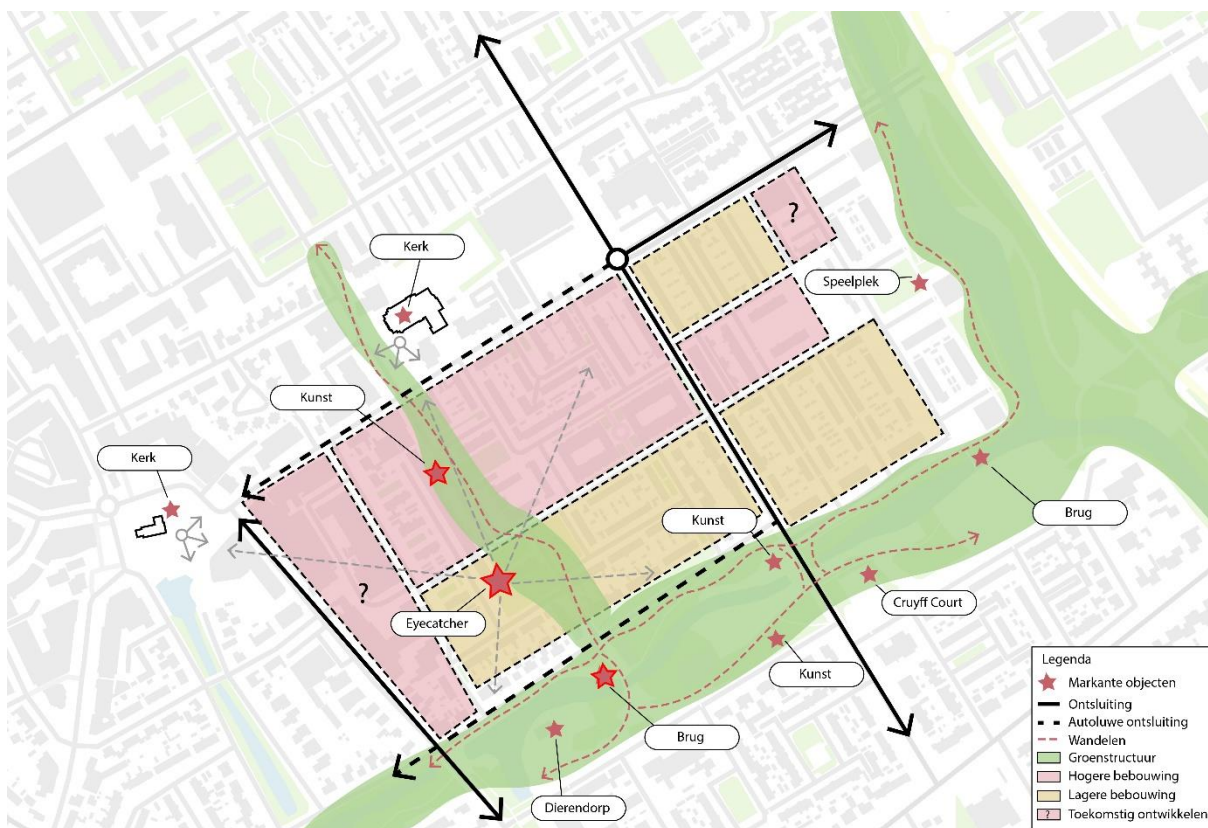
Soft city, building blocks

Beleidsdocumenten

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend* (hoofdstuk B 2.0, 3.3)
- Welstandsnota Heemskerk 2012



Conceptkaart huidige situatie



Conceptkaart gewenste situatie

1.8 Circulair

Kernwoorden: *benut beschikbaar, hernieuwbaar, minimale milieu impact, houtbouw*

Huidige situatie

De Schrijversbuurt kent op dit moment veel verschillende typen straatverharding, er zijn drie ruime grasvelden met een paar solitair geplaatste grote bomen en enkele bomenrijen. In de buurt zijn twee speelplekken, een kleine plek en een grotere plek met toestellen die nog niet einde levensduur zijn. Er staan een paar grote appartementencomplexen, meerdere garageboxen en laagbouwwoningen met tuinen.

Aandachtspunten tijdens de transitie

- Re-use: Zorg voor behoud van de bomenrijen en solitaire grote bomen. Voor de herkenbaarheid en behoud van de biodiversiteit in de buurt is het zinvol deze bestaande elementen te behouden.
- Repair: Zorg voor hergebruik van speeltoestellen en mogelijk reparatie, zodat de levensuur wordt verlengd.
- Remanufacture en repurpose: Zorg dat onderdelen van afgedankte producten opnieuw gebruikt kunnen worden in een nieuw product met dezelfde functie of een nieuw product met andere functie. Denk hierbij aan straat en gevelstenen die gebruikt kunnen worden als puin voor een waterbergingssysteem onder de weg, of gevelstenen die opnieuw opgemetseld kunnen worden tot een (speel/zit)muurtje in de openbare ruimte.

Gewenste situatie

Het thema circulariteit is nadrukkelijk beschreven in de omgevingsvisie. Termen als circulaire economie, circulaire inrichting en circulaire samenleving wordt een aantal keer benoemd. In de omgevingsvisie gaat dit vooral over de energietransitie, woning(nieuw)bouw en CO2-footprint, maar ook over het stimuleren van social return on investment en het vergroten van kansen voor het mkb.

De opgave Nederland Circulair laat eigenlijk weinig aan de verbeelding over. Als je bedenkt dat er in 2050 voor 100% circulair moet worden gewerkt, dan moet alles dat vandaag de grond in gaat bijdragen aan de circulaire werkwijze. Eigenlijk mag niets afval zijn. Dit is nog niet het geval.

Uitgangspunten zijn dan ook:

- Refuse; Niet meer producten aanbrengen dan nodig, het is bijvoorbeeld niet altijd nodig om aan beide zijden van de weg een breed voetpad te hebben liggen. Ook zijn niet overal speelplekken of ontmoetingsplekken nodig, de hele openbare ruimte is een grote ontmoetingsruimte, speelruimte en speelnatuur, mensen kunnen zelf spel organiseren in plaats van een toestel.
- Rethink; Productgebruik intensiveren, een bank is ook een fitnessstoel, een boom kan ook een spel functie hebben (klimboom, plukboom, slingerboom).
- Reduce; Indien nieuw dan zo circulair mogelijk (intelligent design), minder grondstoffen gebruiken. Bijvoorbeeld circulaire houtbouw toepassen in plaats van betonbouw.

De raad heeft (middels een motie) opgeroepen om meer circulaire houtbouw te realiseren in Heemskerk. Dit draagt bij aan een CO2 reductie is stikstofarm en draagt bij aan een oplossing voor het klimaatprobleem. Daarnaast is bouwen met hout sneller dan reguliere bouwprocessen.

Naast bovenstaande uitgangspunten, staan in de aandachtspunten de overige punten ten behoeve van waarde creatie. We hopen met deze uitgangspunten ook voor de toekomst zo min mogelijk materialen te recyclen of te recoveren. Hiermee wordt bedoeld dat materialen verwerkt worden tot dezelfde (hoogwaardige) of mindere (laagwaardige) kwaliteit. Of verbrand worden met al dan niet energierecuperatie.

Bij start van de uitwerking rekening houden met het volgende:

1. Benut het beschikbare (bestaand niet zomaar weggooien)

Deze strategie stimuleert het herkennen, waarderen en inzetten van het beschikbare, zowel sociaal als fysiek. Uitgaan van wat er is dus. Het biedt kansen om grondstoffen zo lang mogelijk in omloop te houden en hiermee uitdagende speelwaarde te ontwerpen en maken.

2. Gebruik hernieuwbouw (biologische kringloop)

Deze strategie stimuleert te denken in de biologische kringloop en hier mee te werken. Van lineaire wegwerpprocessen naar natuurlijke zaai-oogst-zaai-processen dus. Het biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit en vraagt een verbeterde samenwerking met de natuur.

3. Minimaliseer milieu-impact (beperk inbreuk op ecosysteem)

Deze strategie stimuleert het positief bijdragen aan het ecosysteem en de grondstoffenbalans. Beperken van grondstoffen en energie. Het biedt kansen voor lokaal werken en multifunctionaliteit en vraagt nieuwe technieken en slimme keuzes.

4. Creëer voorwaarden lange cyclus (langere levensduur)

Deze strategie stimuleert het verduurzamen van waarden; financieel, sociaal en fysiek. Langer doen met wat we hebben dus. Het biedt kansen om langdurige kwaliteit te combineren met hernieuwbaar en beschikbaar tot plekken die goed worden gebruikt

5. Creëer voorwaarden toekomstige cycli (cirkel rondmaken)

Deze strategie stimuleert het circulaire proces vorm te geven en te continueren. Nooit meer terug naar lineair dus. Het biedt kansen voor samenwerking en nieuwe netwerken en vraagt om vernieuwde organisatiestructuren en digitale en fysieke logistiek.

Beleidsdocumenten

- Omgevingsvisie 2040 Heemskerk, *Duurzaam, Dorps en Vernieuwend*
- MOTIE Hout, daar kun je op bouwen, 1 november 2022

2. Uitgangspunten Woonopmaat

Kaders



van Lennepflat, gezien vanuit de van Meursstraat

2.1 Doelgroepen

Kernwoorden: *Meer differentiatie en variatie in woningen*

- Streven naar een wijk met een mix van doelgroepen, jong en oud, geschikt voor verschillende leefklimaten en leefstijlen.
- Ongeveer 330 woningen realiseren, in een nader te bepalen mix van grondgebonden en gestapelde vorm. Verwachting is dat Woonopmaat haar woningaantallen kan uitbreiden met circa 80 woningen. Ongeveer 80% van de woningen kent een maximale huur (tot de dan geldende eerste aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens of de tweede aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens). Voor de overige te realiseren woningen kan tot de liberalisatiegrens worden geprijsd. Ook is wellicht een gedeelte van de woningen in de midden huur categorie positioneren.

Aandachtspunt

- Woonopmaat wil een bijzonder project realiseren, waarin wonen en zorg worden gecombineerd. Hiervoor zoekt zij de samenwerking op met een van haar strategische partners. Dit moet resulteren in een bijzonder, levensloopbestendige community-achtige woonvorm voor zowel ouderen als jongeren met een zorgvraag.

2.2 Stedenbouw

Kernwoorden: *Passief bouwen, klimaatadaptatie en biodiversiteit*

- Het realiseren van een klimaat adaptieve, inclusieve wijk met een mix van gebouwen en doelgroepen. De 'groene setting' van de Schrijversbuurt kan flink worden versterkt. Tegelijkertijd is het een plek in het dorp, waar een wat meer 'urbane' woonomgeving met kenmerkende dichtere bebouwing voor de noodzakelijke uitbreiding van het aantal beschikbare woningen kan zorgen. Daarbij kan zeker aan de centrumzijde van de wijk het toevoegen van bedrijvigheid en gerichte (zorg-)voorzieningen de leefbaarheid van de wijk bevorderen. Een (hoogte)accent is zeker op z'n plaats in deze wijk.
- Groen staat ten dienste van klimaatadaptatie en versterking van de biodiversiteit. De inrichting is gericht op het vasthouden van water en het realiseren van groentypologie met een zo groot mogelijke soortenrijkdom. Verticaal groen wordt zorgvuldig vormgegeven. Toon aan dat er in het ontwerp aandacht en ruimte is gereserveerd voor het 'huisvesten' van flora en fauna (natuurinclusief) en tref maatregelen voor wateropvang en zo mogelijk her benutten van water. De regenwaterafvoeren van de gebouwen worden niet aangesloten op het rioolsysteem. Vergaande inpassing van groengevels en -daken en ecologie in de woningen worden als positief beschouwd.
- Maak zoveel mogelijk gebruik van principes van passief bouwen voor passieve opwarming en koeling. Pas passieve zonwering toe en houd rekening met positionering van bomen in openbaar gebied. Glasoppervlakten dragen bij aan woongenot, maar ook aan energiehuishouding.

- Zorg voor voldoende fietsparkeergelegenheid voor bezoekers bij woongebouwen. Denk daarbij ook aan goede stallingsmogelijkheden voor scooters etc. Onderzoek de mogelijkheden om het volgens de gemeentelijke parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen te verminderen door bijvoorbeeld het toepassen van deelmobiliteit.

Aandachtspunt

- De auto 'te gast' in de wijk is een wens vanuit Woonopmaat.

2.3 Woningen en gebouwen

Kernwoorden: Mix van functies, grijswijzer, BENG-eisen

- De eengezinswoningen in het plan moeten geschikt zijn voor gezinnen en over tenminste 3 slaapkamers te beschikken. De appartementsgebouwen bestaan uit een richtinggevende mix van circa 25% tweekamerappartementen, 50% drie- en 25% vierkamerappartementen. (tweekamerappartementen circa 45m², driekamerappartementen circa 60m² en vierkamerappartementen circa 75m² GBO).
- We willen graag verdichten in deze wijk. Daarbij denken we aan het realiseren van een aantal (ruimere) tweekamer woningen. Dit omdat we liever drie (ruimere) tweekamerwoningen realiseren dan twee driekamer woningen. Doelgroepen hiervoor zijn dan alleen gaanden (al dan niet met kinderen), senioren en jongeren tot 28 jaar die betaalbare (subsidiabele) woonruimte zoeken. De verwachting is dat jongeren op het moment van samenwonen/gezinsuitbreiding doorstromen omdat deze woningen dan te klein worden. Daarnaast willen we in deze wijk graag een (aantal) specifieke seniorenwoningen/complex/hofje o.i.d. realiseren voor de senioren die nu in deze buurt wonen en er graag willen blijven wonen. En wellicht ook senioren uit andere buurten verleiden die een eengezinswoning achterlaten (doorstroming).
- Bij zowel de woningen als de appartementen moet de buitenruimte een gunstige zonligging hebben. Woonkamers zijn bij voorkeur georiënteerd op het zuiden en slaapkamers op het noorden. Zonlicht treedt niet alleen toe tot de buitenruimten, maar ook tot de woonkamers. Buitenruimten hebben een minimale netto breedte van >1,5m.
- Iedere woning heeft een eigen bergruimte op de begane grond met een minimale grootte conform de bouwvoorschriften, waar ruimte is om minimaal twee fietsen te stallen. In de appartementsgebouwen is een aparte fietstoegang tot de bergingen. Iedere berging is uitgerust met een 230V aansluiting vanuit de eigen meterkast van de bijbehorende woning.
- Alle woningen en een gebouw als geheel moeten minimaal een 3-sterren grijswijzer classificatie hebben. We streven naar woningen waar mensen een zo groot mogelijk deel van hun woon carrière met minimale aanpassingen door kunnen brengen.
- Pas zoveel mogelijk circulaire materialen toe, werk met een materialenpaspoort voor de toe te passen materialen. Materialen hebben een zo klein mogelijke CO₂ footprint. Hergebruik van de materialen van de bestaande woningen en de gebiedsinrichting wordt als positief beoordeeld.
- De woningen gebruiken zo min mogelijk energie en voldoen aan BENG-eisen aangevuld met NOM-ready (nul op de meter).

Zo min mogelijk installaties is het uitgangspunt. Zongerichte dakvlakken worden maximaal ingezet voor energieopwekking. Dakopeningen komen daardoor zoveel mogelijk aan de schaduwzijde van de woningen. Iedere woning wordt voorzien van eigen bemetering en nutsaansluitingen (inclusief water), ook warmte wordt individueel verrekend. Houd in alle woningen rekening met het kunnen plaatsen van een accu voor energieopslag van stroom voor eventueel off-grid woningen in de toekomst. Panelen voor opwekking van energie zijn zowel op het dak als in de gevel toepasbaar.

Aandachtspunt

- Maak bij appartementsgebouwen een centrale, inpandige boosterruimte op maaiveldniveau voor 10% van het aantal woningen per gebouw. Zorg ervoor dat de boosters daar geladen kunnen worden. Deze boosterruimte is een apart brandcompartiment.

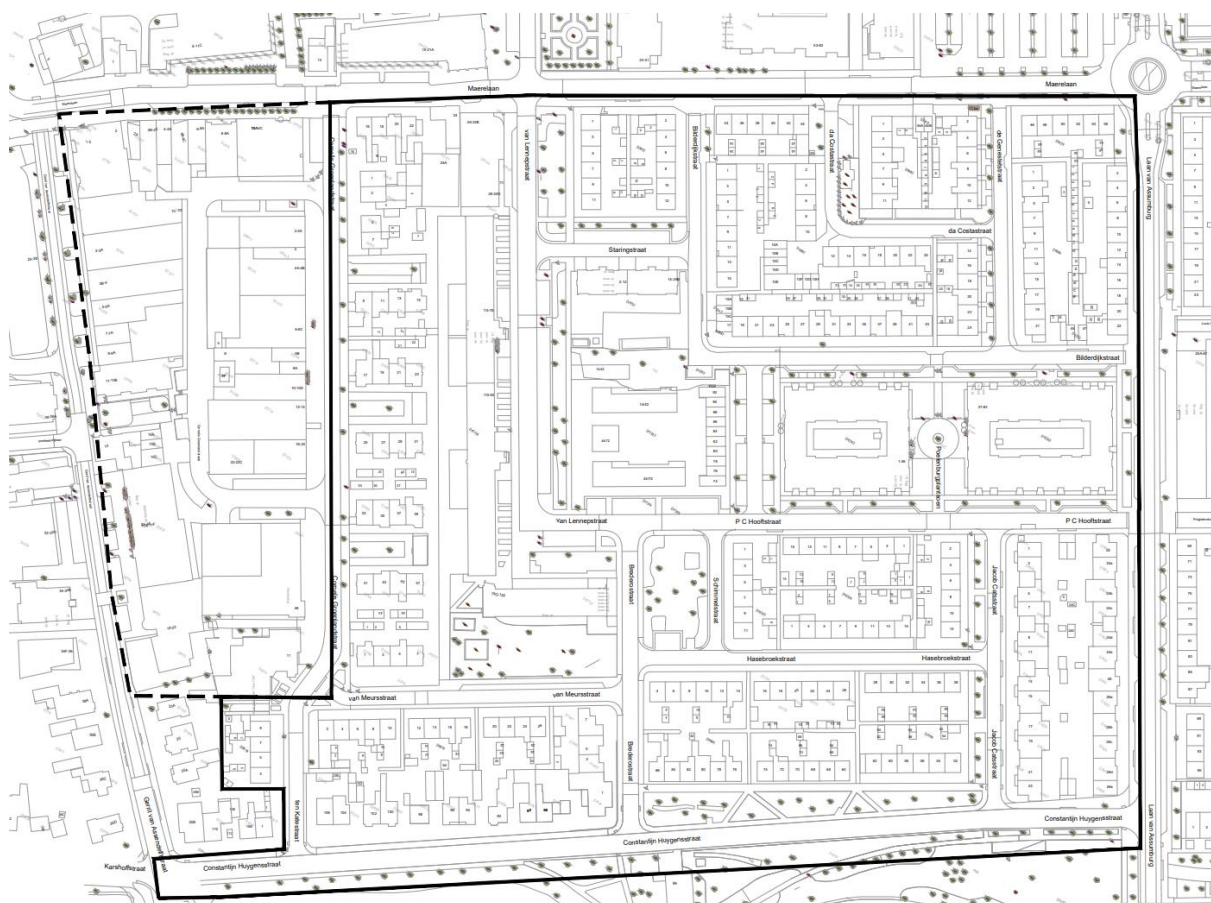
2. Huidige situatie

Kaartmateriaal



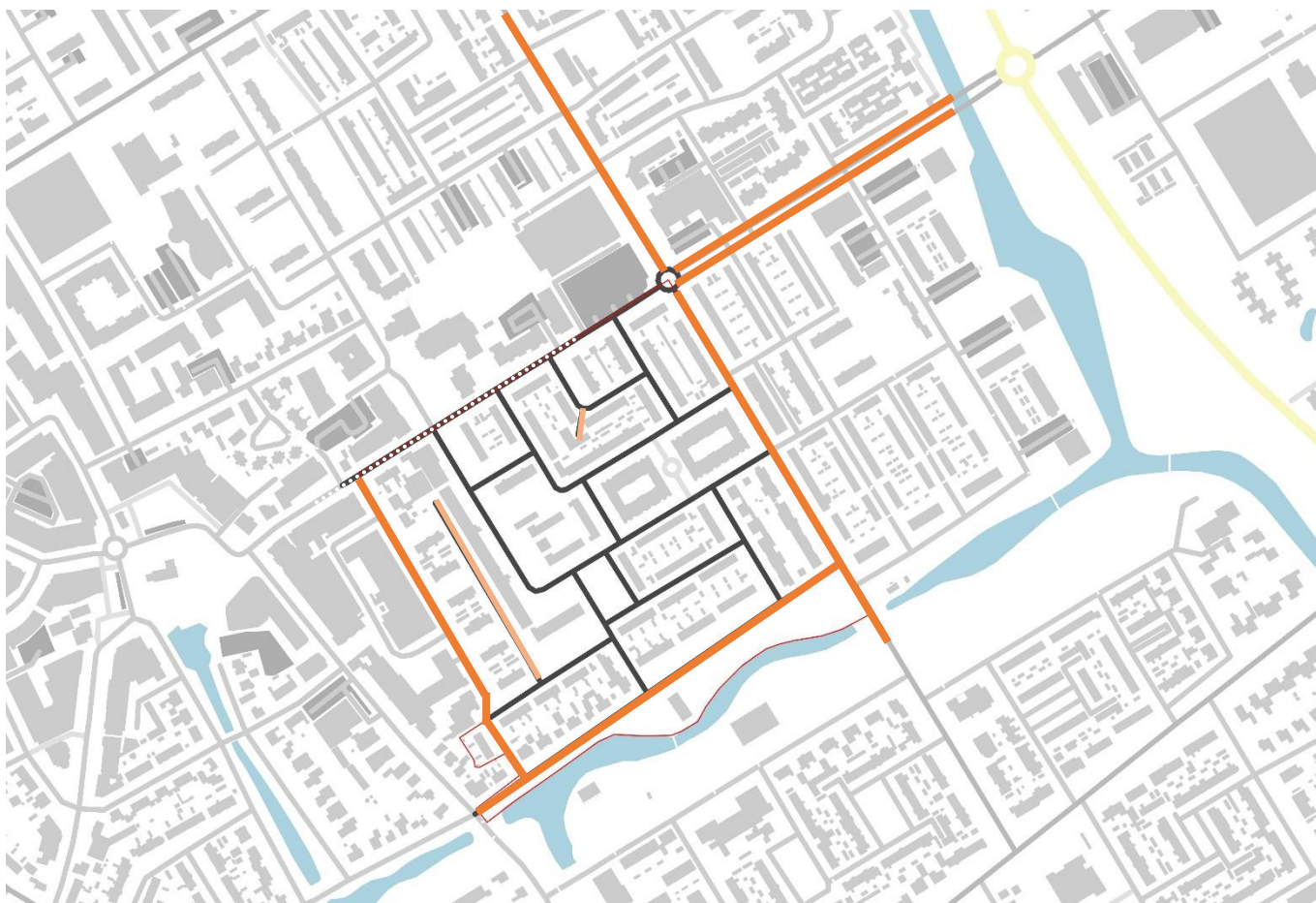
Schrijversbuurt vanuit vogelvlucht

3.1 Projectgebied



Het projectgebied wordt in deze kaart aangegeven en bevindt zich binnen de dichte zwarte lijn. Het gebied binnen de stippellijnen daarvan is de wens deze mee te nemen in de ontwikkelingsvisie en stedenbouwkundige plannen.

3.2 Ontsluiting verkeer



In de kaart zien we het aantal wegen die nu binnen het plangebied liggen.

- 15km/u wegen, deze achterwegen lopen dood op garageboxen. In kaart licht oranje.
- 30km/u wegen, dit zijn de doorlopende straten. In kaart zwart.
- 50km/u wegen, dit zijn de wegen aan de rand van de schrijversbuurt. In kaart oranje.

Op vrijdag is er markt, op deze dag is de Maerelaan een gedeelte van de dag afgesloten voor rijdend verkeer. In de kaart witte tippellijn.



Da Costastraat

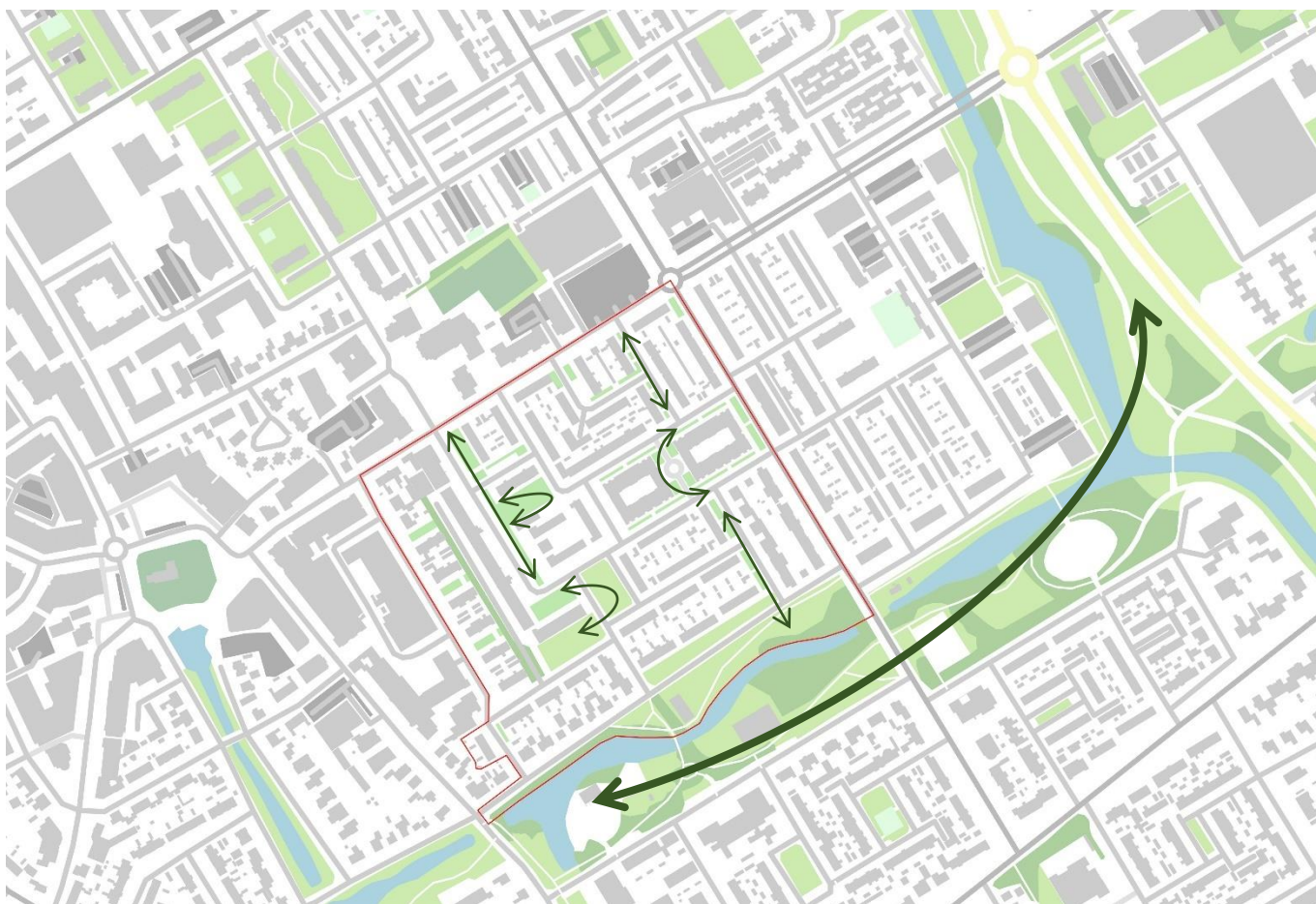


Hasebroekstraat

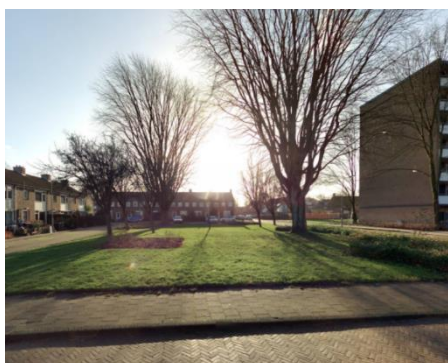


Van Meursstraat

3.3 Groen en water



In de kaart zien we dat er twee groenstroken door de Schrijversbuurt lopen, waarvan één groenstrook aansluit op de hoofdgroenstructuur.



P.C. Hooftstraat



Van Lennepstraat



Jacob Catsstraat

3.4 Bouwhoogte



In de kaart zien we dat een groot deel van de Schrijversbuurt bestaat uit 2 laags bebouwing met een kapconstructie. Alleen de van Lennepflat vormt een echt hoogte element binnen de buurt.



Van Lennepstraat

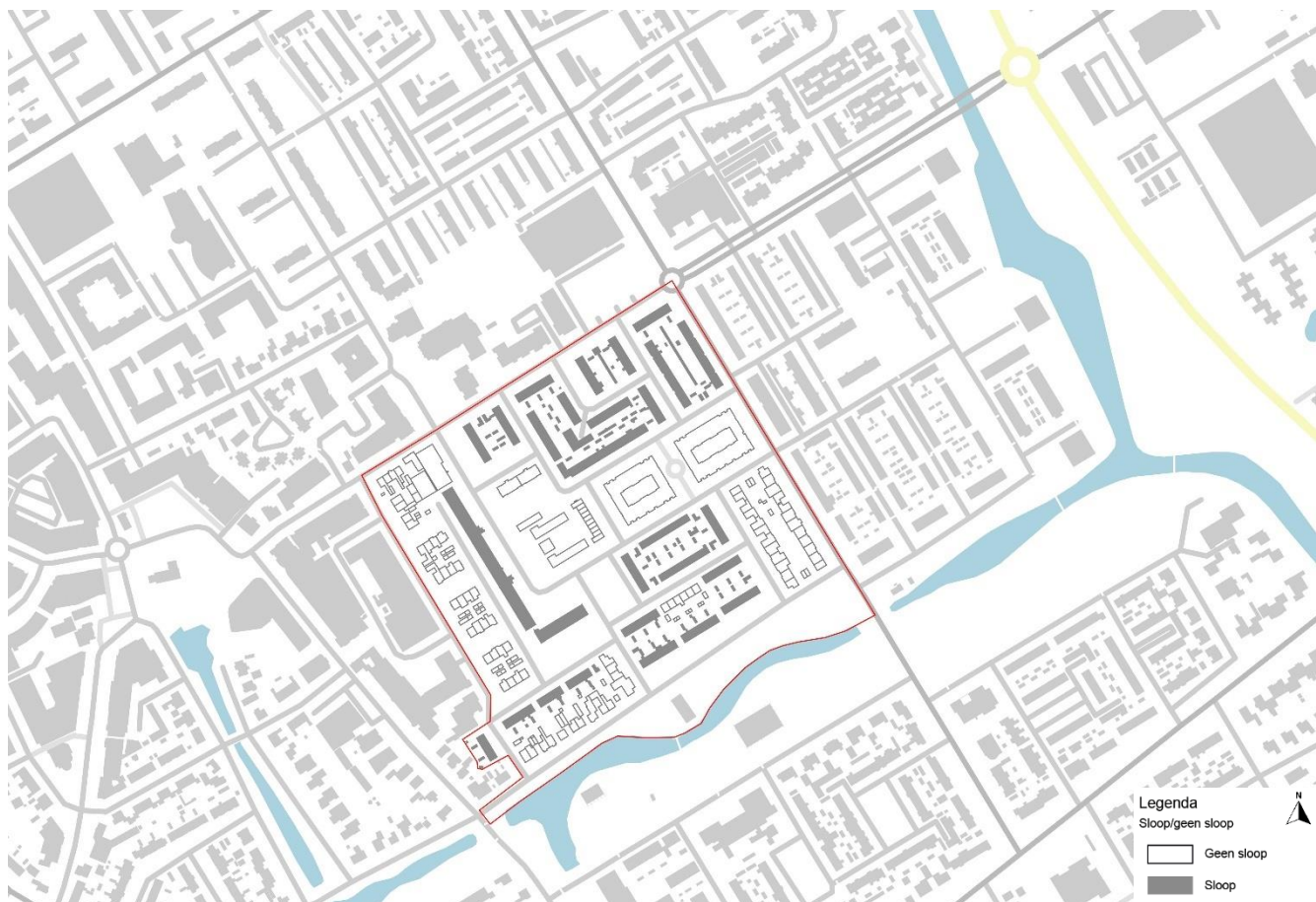


Bilderdijkstraat



Maerelaan

3.5 Bebouwing sloop/geen sloop



In de kaart zien we de van Lennepflat die wordt gesloopt begin 2024. Ook zien we de 171 grondgebonden woningen, die mogelijk worden gesloopt op kaart.

3.6 Functionele structuur



In de kaart zien we de verschillende functies die zich in en rondom de Schrijversbuurt bevinden. Binnen de Schrijversbuurt zien we een programma in wonen. Met een toevoeging van tijdelijke woningen, waar bewoners maximaal 2 jaar mogen wonen. Ook zijn er twee formele speelplekken aanwezig.

Aan de kant van het centrumgebied zijn veel eetgelegenheden, cafés, winkels en enkele praktijken. Twee kerken en begraafplaatsen zijn op loopafstand van de Schrijversbuurt te vinden. Ook zijn er twee buurthuizen in de nabijheid van de Schrijversbuurt.

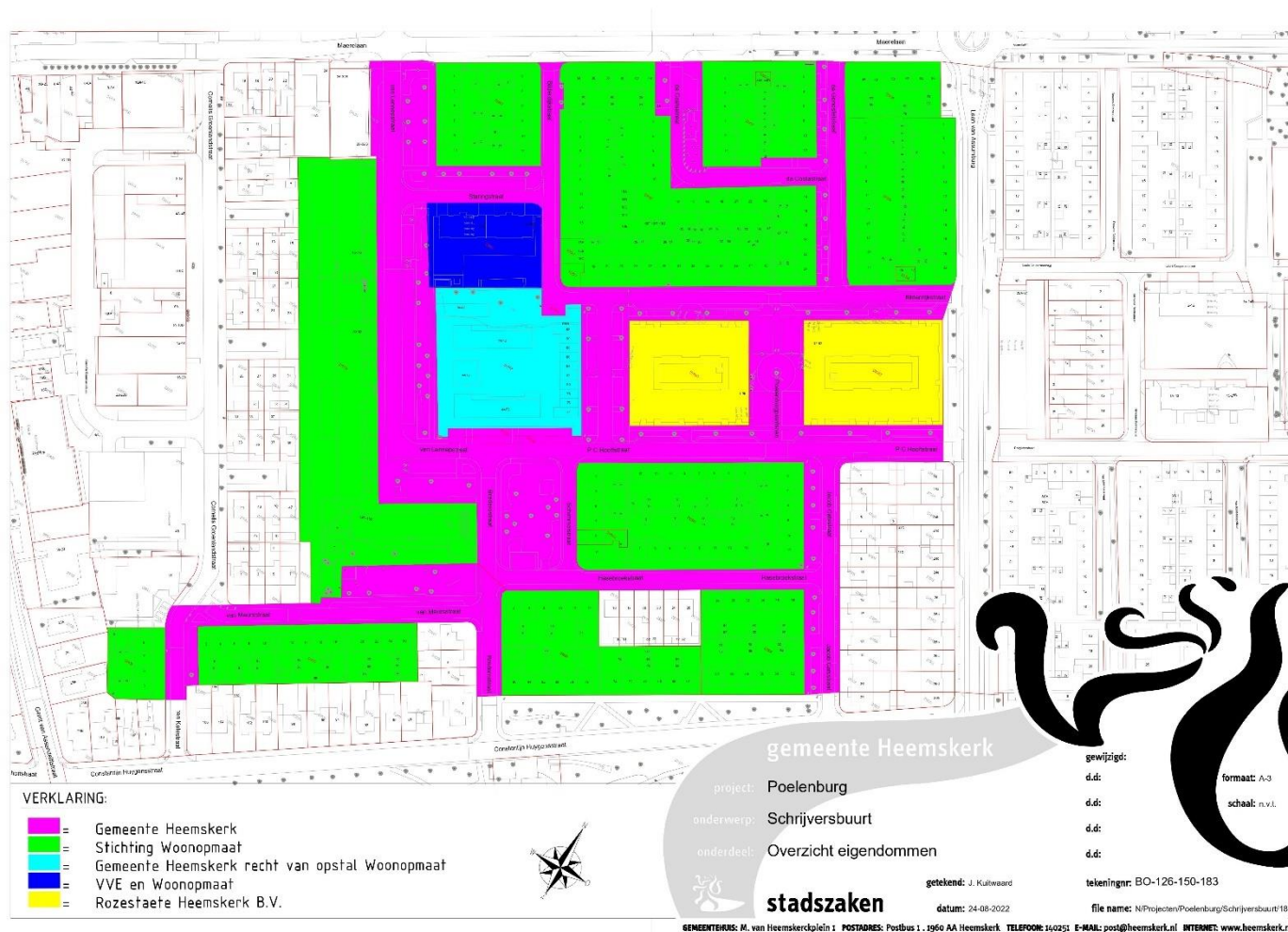
- Legenda**
- Functionele structuur**
- Kerngebied
 - Centrumgebied
 - Marktgebied (vrijdag)
 - Wonen aan Maerelaan
 - Winkels/voorzieningen
 - Tijdelijke woningen (2035)
 - Magazijn/opslag
- Symbolen**
- Kerk
 - Begraafplaats
 - Dierendorp
 - Overige trekker
 - Cruyff Court
 - Speelplek
 - Vogelvereniging
 - Tandarts
 - Skatebaan
 - Supermarkt
 - Parkeren
 - Restaurant
 - Auto garage
 - Brandweer
 - Buurthuis en Kind Jeugd Centrum
- Structuur**
- Hoofdgroen structuur
 - Historische structuur
 - Monument

4. Bijlage



Tijdelijke woningbouw Bilderdijkstraat

4.1 Eigendomssituatie



De straten en groenvoorzieningen zijn van de gemeente. De bebouwing met tuinen en achterwegen en stegen die waarschijnlijk gesloopt gaan worden zijn van Woonopmaat. De percelen die niet ingekleurd zijn, zijn privé eigendom van bewoners.

4.2. Schrijversbuurt door de jaren heen



1951



1961



1971



2011

De schrijversbuurt was in de jaren '50 nog een tuindersgebied, met meerdere slootjes en lintbebouwing aan de Maerelaan en Gerrit van Assendelftstraat.

In de jaren '60 ontstonden de eerste stempelwijken, zo ook in de Schrijversbuurt. Ter hoogte van de Van Lennepstraat lag toen de tijd nog een sloot.

In de jaren '70 werd de Schrijversbuurt verder verdicht en zien we dat de structuur van de wijk gelijk is aan de huidige situatie.