

Gemeente Zandvoort

Datum: October 2026
Afdeling: OMB

Tijdelijke opvang Oekraïense ontheemden Heimanshof

Ruimtelijke verkenning & Beeldkwaliteitscriteria

Beeldkwaliteitscriteria

Voor tijdelijke woningen op het voormalige manege Rückert terrein aan de Heimansstraat is een beknopte ruimtelijke inventarisatie gemaakt. Hieruit zijn 2 varianten ontstaan voor een mogelijke opzet. Het uitgangspunt voor deze varianten is een goede aansluiting met de omringende omgeving en woonwijk. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de oriëntatie van de woonunits, landschappelijke inpassing, het benodigde aantal parkeerplekken en een goed woon- en leefklimaat.

Doel van dit document is het borgen van de beeldkwaliteit van de gebouwen, de openbare- en collectieve buitenruimten en de samenhang hiervan. De volgende onderdelen komen in dit document terug:

- Aantal woonunits en oriëntatie
- Landschappelijke inpassing
- Hoekoplossingen en zijgevels
- Privacy en overgang naar openbare ruimte
- Privacy en overgang naar collectieve ruimte
- Parkeren en stalling (auto en fiets), bergingen, containers, transformatoren en andere elementen
- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Kleur en materialisatie
- Detaillering en installaties



Foto van de beoogde locatie: plek van de voormalige manege Rückert

Omgeving

Het aangewezen projectgebied ligt op het voormalige terrein van de manege Rückert. Het gebied wordt ontsloten door de Heimansstraat, welke verderop overgaat in een fiets/ wandelpad. Omdat het gebied feitelijk aan het einde van de Heimansstraat ligt, heeft het momenteel een enigszins geïsoleerd karakter.

Bovendien ligt het terrein genesteld tussen een duingebied aan de noordkant en een smalle duin (ca. 5m hoog) aan de zuidkant. De dichtstbijzijnde bebouwing is gelegen aan de Professor Zeemanstraat.

In de toekomst is het plan om dit terrein te ontwikkelen tot een woongebied in het kader van het project Heimanshof.





Uitgangspunten opvang

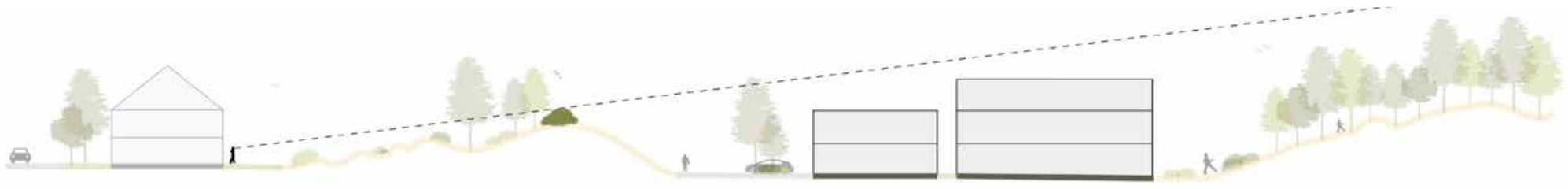
Voor de opvang van Oekraïeners op het huidige Curiedex terrein zijn momenteel 60 units in gebruik. Daarnaast is de wens om een andere groep Oekraïense ontheemden, die op dit moment worden opgevangen in Hotel de Kust, mee te laten nemen in deze verkenning. Dit betreft een toevoeging van 15 woonunits, wat daarmee uitkomt op een benodigd aantal units van 75.

Overzicht
- Totaal 150 bewoners
- 75 woonunits totaal
- 10 gezinsunits van ca. 50m²
- 55 Enkele units van circa 25m²
- 2 - 3 bouwlagen
- Gemeenschappelijke ruimtes met wasmachines en algemene voorzieningen
- 20 parkeerplekken
- 150 fietsparkeerplekken

Ruimtelijke uitgangspunten
- Bebouwing oogt als volwaardige woonplek en niet als een weggestopte noodoplossing;
- Geen harde scheiding tussen projectgebied en Heimansstraat;
- Speelse mix van lage en hogere bouwlagen, afgestemd op de spelregelkaart van het PvEL Heimanshof;
- Geen inkijk naar de woningen naar de naastgelegen woningen aan de Professor Zeemanstraat;
- Parkeerkoffer en afvalcontainers realiseren bij de ingang van het terrein.



Spelregelkaart Heimanshof



Vanuit de woonunits en galerij mag er niet direct op in huizen aan de Professor Zeemanstraat gekeken worden.

Landschappelijke inpassing en groen

Door de specifieke ligging van het gebied, te midden van een groen en duinrijk landschap, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing essentieel. De bebouwing wordt gesitueerd aan het einde van de Heimansstraat, zonder enig omliggende bebouwing. Gezien het enigszins geïsoleerde karakter van de locatie, is het van belang dat ook bij een toekomstige invulling hier een plek zal ontstaan welke uitnodigt tot wandelen en verblijven. De inrichting van het terrein moet daarom bijdragen aan een zachte overgang naar het omliggende landschap en aan een fijne herkenbare routing door het gehele gebied.

Uitgangspunten

- Voeg landschappelijke elementen toe die de bebouwing visueel verzachten en ervoor zorgen dat het terrein op natuurlijke wijze onderdeel blijft uitmaken van het omliggende landschap;
- Realiseer een wandelroute langs het terrein voor een natuurlijke doorstroom en inpassing in de nabijgelegen wijk(en);
- Voeg een struweel toe aan de duin tussen de Professor Zeemanstraat en de Heimansstraat om de kans op inkijk bij de buren te verkleinen;
- Pas een kruidenrijk grasmengsel toe met zoveel mogelijk inheemse plantensoorten;
- Geef delen van het terrein ruimte voor natuurlijke ontwikkeling en pas extensief maaibeheer toe;
- Richt het collectieve groen kwalitatief en hoogwaardig in en gebruik dit als ontmoetingsruimte die de samenhang tussen bewoners ondersteunt;
- Voer wandelroutes bij voorkeur uit in een natuurlijke semi-verharding, zodat deze passen bij het groene karakter van het gebied en de hoeveelheid verharding beperkt blijft;
- Houd nadrukkelijk rekening met de ontsluiting van het terrein en de bereikbaarheid voor hulpdiensten.



Behoud van het omringende duinlandschap



Ruimtelijke inpassing van volumes in bosrijke omgeving

Schetsvoorstel

In deze variant worden de woonunits in twee groepen over het terrein verdeeld. Dit creëert voor elke groep een informele binnenplaats waarop de woningen uitkijken. De woningen worden tegen de achterkant van het terrein gesitueerd zodat er veel ruimte ontstaat tussen de duin langs de Heimansstraat en de daarachter gelegen woningen langs de Professor Zeemanstraat.

Door geen hekwerk toe te voegen rondom het terrein en voldoende afstand te bewaren ten opzichte van de dijk, blijft de Heimansstraat een prettige looproute.



Legenda

- Pad/weg
- Parkeerplaatsen
- Overdekte fietsenstalling
- Landschappelijk terrein

Woonunits

- 1 bouwlaag
- 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- Galerij/balkon

Schetsvoorstel

De woningen aan de achterzijde worden niet hoger dan 2 bouwlagen, om mogelijke inkijk richting de Prof. Zeemansstraat te voorkomen.

De woningen voor de gezinnen worden op de begane grond gesitueerd, samen met de gemeenschappelijke ruimtes. De overgebleven units zijn bedoeld als enkele units voor twee personen.

Elke groep woningen krijgt zijn eigen overdekte fietsenstalling om het zwerven van fietsen door het gebied te voorkomen.



Legenda

- Enkele units
- Gezins units
- Gemeenschappelijke ruimtes

Hoekoplossingen en zijgevels

Hoekoplossingen en zijgevels vragen om extra ontwerpkwaliteit om anonieme, sociaal onveilige en kwetsbare ruimten te voorkomen. De bebouwing dient daarom op hoeken een duidelijke verbijzondering te krijgen, zodat deze plekken herkenbaar en actief onderdeel worden van de totale opzet.

Bij voorkeur wordt een hoek gekoppeld aan een entreepartij en/of collectieve voorziening. Door hier functies zoals een gezamenlijke entree, ontmoetingsruimte, fietsenstalling of andere collectieve voorziening te positioneren, ontstaat meer levendigheid, sociale controle en architectonische expressie.

Zijgevels van woonunits mogen niet zomaar blind worden uitgevoerd. Neem voldoende gevelopeningen op, bijvoorbeeld in de vorm van ramen, entrees of andere transparante delen, zodat er visueel contact met de omliggende openbare ruimte ontstaat en de gevels een volwaardig onderdeel van het straat- en verblijfsbeeld vormen. Hierbij is het van belang dat er niet vanuit de hoger gelegen units in de huizen aan de Professor Zeemanstraat gekeken kan worden.



Representatieve zijgevels



Representatieve hoeken



Geen dode en sociaal onveilige hoeken

Scheiding privé en openbaar

Woonunits waarin woon- en slaapfuncties worden gecombineerd zijn gevoelig voor inkijk vanuit de openbare ruimte. Een zorgvuldige overgang tussen privé en openbaar is daarom essentieel. Deze overgang moet voldoende privacy bieden, zonder dat dit leidt tot permanent afgesloten gevels met gordijnen, folie of lamellen. Tegelijkertijd moet de inrichting bijdragen aan een aantrekkelijke, groene en sociaal veilige openbare ruimte.

Uitgangspunten

- Voorkom dat grote gevelopeningen direct grenzen aan openbare wandelpaden of verblijfsruimten.
- Creëer waar mogelijk afstand tussen de gevel en de openbare route.
- Ontwerp een duidelijke overgangszone tussen woonunit en openbare ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een voortuin, groenstrook of galerij.
- Maak gebruik van architectonische middelen zoals een terugliggende gevel, overstek of luifel om privacy te vergroten.
- Gebruik groen als onderdeel van de privacy-zone, zonder dat hierdoor gesloten of sociaal onveilige plekken ontstaan.
- Zorg dat privacy maatregelen integraal onderdeel zijn van de architectuur en landschappelijke inrichting en niet als losse toevoegingen worden toegepast.



Zorgvuldig vormgegeven overgang voortuintje - haagje - openbare ruimte



Geen harde overgang met kozijnen tot aan de vloer (raam - openbare ruimte)

Fietsparkeren en overige objecten

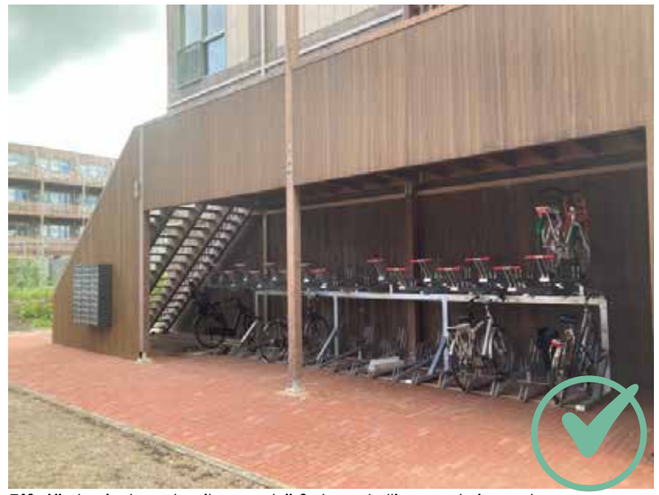
Parkeren, fietsparkeren, bergingen en technische voorzieningen vormen een integraal onderdeel van de inrichting en architectuur van het plan. Losse of willekeurig geplaatste voorzieningen leiden snel tot verrommeling, extra verharding en een lagere verblijfskwaliteit van de collectieve en openbare ruimte. Uitgangspunt is daarom dat deze functies vanaf het begin worden meegenomen in het ontwerp en zorgvuldig worden ingepast. Daarbij moet voldoende capaciteit worden gereserveerd voor circa 20 auto's en 150 fietsen.

Uitgangspunten

- Voorkom losse en willekeurig geplaatste voorzieningen die leiden tot verrommeling of een vermindering van de verblijfskwaliteit.
- Positioneer voorzieningen logisch, goed bereikbaar en zonder belangrijke loop-, verblijfs- of zichtlijnen te belemmeren.
- Beperk de ruimtelijke impact van parkeren door deze waar mogelijk landschappelijk en architectonisch in te passen.
- Zorg voor samenhang in vormgeving, materialisering en inrichting, zodat functionele elementen onderdeel worden van één herkenbaar geheel.



Fietsenberging is zorgvuldig vormgegeven en geïntegreerd in het ontwerp



Efficiënt ruimtegebruik waarbij fietsenstalling en brievenbussen zijn geïntegreerd in het ontwerp



Geen losse elementen als fietsenrekken, trafokasten, brievenbussen, containers etc. in de buitenruimte

Kleur en materialisatie

Kleur en materialisatie
Hoewel de woningen op deze locatie slechts zes jaar zullen staan is het, met het oog op herplaatsing/hergrbruik, van belang dat er gewerkt wordt met een volwardige duurzame materialisatie. De materialisatie moeten daarom duurzaam, zorgvuldig en passend bij de omgeving zijn. Uitgangspunt is een rustige en samenhangende uitstraling, waarbij materialen goed verouderen en bestand zijn tegen het Zandvoortse zeeklimaat. Waar mogelijk wordt gekozen voor herbruikbare, demontabele en circulaire oplossingen.

Uitgangspunten

- Kies voor duurzame en onderhoudsarme materialen die geschikt zijn voor langdurig gebruik en bestand zijn tegen wind, zout en vocht.
- Gebruik neutrale kleuren die passen in de natuurlijke omgeving maar ook werken op een andere locatie in geval van hergebruik.
- Beperk het aantal verschillende materialen en kleuren en streef naar een rustig en samenhangend totaalbeeld.
- Zorg voor hoogwaardige detaillering van gevels, aansluitingen, dakranden en overige zichtbare bouwdelen.
- Kies waar mogelijk voor herbruikbare, demontabele en circulaire materialen en bouwprincipes.
- Stem materialisatie van gebouwen en buitenruimte op elkaar af, zodat één herkenbaar en samenhangend ensemble ontstaat.





Kleur gevelmateriaal dient neutraal te zijn en geschikt voor hergebruik op andere locaties

Geen afwijkende en/of contrasterende kleuren toepassen

Detaillering en installaties

Een zorgvuldige detaillering is essentieel om de beoogde architectonische kwaliteit ook op langere termijn te behouden. Bouwkundige aansluitingen, neggen en installaties worden daarom integraal meegenomen in het ontwerp. Goede detaillering voorkomt vervuiling en verwering van gevels en draagt tegelijkertijd bij aan diepte, plastiek en een verzorgde uitstraling van de bebouwing.

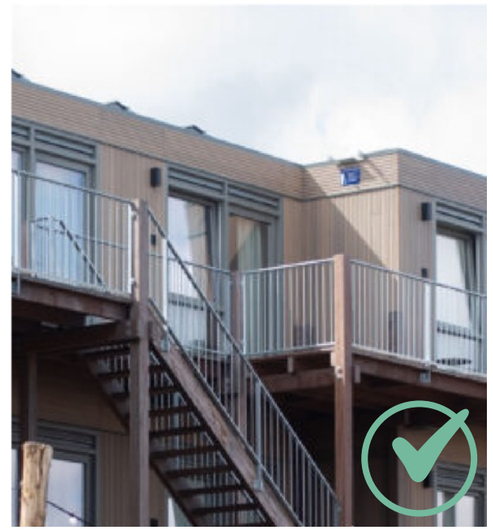
Uitgangspunten

- Werk gevels en aansluitingen zorgvuldig uit, met aandacht voor duurzaamheid, vervuiling en veroudering.
- Pas voldoende diepe en zorgvuldig gedetailleerde neggen toe om gevels reliëf en plastiek te geven.
- Integreer installaties vanaf het begin in het architectonisch ontwerp en voorkom dat deze als losse toevoegingen zichtbaar worden.
- Plaats ventilatie-units, technische installaties, zonnepanelen en transformatorkasten zoveel mogelijk uit het zicht of neem deze op in het gevel- of dakontwerp.
- Zorg voor een rustig en samenhangend totaalbeeld, waarbij technische voorzieningen ondergeschikt blijven aan de architectuur.





Detailrijke gevels met neggen, steen strips of houtbouw voorkomen aanslag op de gevels en zorgen voor een diepte en plastiek



Installaties op het dak zijn uit het zicht geplaatst



Te weinig tot geen aandacht voor detaillering



Zichtbare installaties

Gemeente Zandvoort

Datum: October 2026
Afdeling: OMB