

Verslag

Themasessie ontwikkeling Zuidoostrand Stedenbouw & Groen, 14 en 20 juni 2022

Op dinsdag 14 en maandag 20 juni 2022 vond de themasessie Stedenbouw & Groen plaats in het Ichthus Lyceum in Driehuis. Omwonenden, geïnteresseerden en belanghebbenden konden zich hiervoor aanmelden. Landschapsbureau DELVA gaf een presentatie over twee stedenbouwkundige modellen en ging aan de hand van referenties en een schetssessie het gesprek aan met aanwezigen. Ontwikkelaars Amvest en Heijmans en de gemeente Velsen waren aanwezig om vragen te beantwoorden. In dit verslag leest u een samenvatting van de avond en alle vragen/reacties.

Aanwezig team

Christa Ippel	Ontwikkelaar bij Heijmans
Daan de Nijs	Ontwikkelaar bij Amvest
Emiel Swinnen	(Landschaps)architect bij DELVA
Carlijn Duin	Projectleider bij gemeente Velsen
Ben Kaptein	Stedenbouwkundige bij gemeente Velsen
Jolijn Goertz	Adviseur bij De Wijde Blik

Op 14 en 20 juni waren er respectievelijk 8 en 9 deelnemers.

Programma

- Welkom en voorstelronde
- Presentatie twee stedenbouwkundige modellen
- Vragenronde
- Presentatie referentiebeelden groen en bebouwing
- Interactieve schetssessie
- Afsluitende vragenronde

Welkom (Jolijn Goertz)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik heet iedereen welkom bij de themasessie Stedenbouw & Groen. Voordat we van start gaan, vraagt Jolijn alle deelnemers en teamleden om zich kort voor te stellen. Hierna geeft Jolijn het woord aan Emiel Swinnen, landschapsarchitect bij bureau DELVA.

Interactieve presentatie (Emiel Swinnen)

Emiel vertelt dat DELVA door de ontwikkelaars is gekozen om een ontwerp te maken voor de Zuidoostrand. Emiel licht het programma voor vanavond toe. Eerst zal hij de deelnemers a.d.h.v. twee stedenbouwkundige modellen meenemen in de ideeën die er nu zijn. Daarna zal hij referentiebeelden tonen voor groen en bebouwing, en met de deelnemers in gesprek gaan over wat hen aanspreekt. We

Verslag

sluiten af met een interactieve schetssessie. Emiel benadrukt dat hij de input van de omgeving belangrijk vindt, omwonenden kennen deze plek immers het beste. Samen met de omgeving wil hij een mooi plan maken voor de Zuidoostrand.

Achtergrondinformatie

Voordat hij overgaat naar de stedenbouwkundige modellen, geeft Emiel aan de hand van oude landkaarten nog een korte toelichting op het ontstaan van Driehuis. Ooit stonden hier slechts drie landhuizen, maar in de 20^e eeuw is het gebied verder ontgonnen en zijn er veel huizen bijgebouwd. Gaandeweg zijn er steeds meer wijkjes ontstaan, zoals ook het wijkje ten noorden van de Zuidoostrand, waar een deel van de aanwezigen van vanavond woont. Later zijn appartementencomplex Hageveld, Serviceflat de Luchte en Huis ter Hagen erbij gekomen.

Twee stedenbouwkundige modellen

In 2018 is er een Koersnotitie opgesteld voor de locatie Zuidoostrand. DELVA was destijds nog niet betrokken, vertelt Emiel, maar in zijn ontwerp zal hij wel rekening houden met de volgende hoofduitgangspunten:

- Grotere volumes en/of clusters in het landschap > woningen en gebouwen die dicht bij elkaar staan met veel groen eromheen
- Maximaal groen d.m.v. kleine footprints > door woningen te stapelen en compact te schakelen is er meer openbare ruimte
- Ontsluiting d.m.v. hoofdroute > één weg waar alles op is aangetakt
- Visueel recreatief groen > groen wat er mooi uitziet en waar bewoners en omgeving iets aan hebben

Daarnaast gelden er bepaalde randvoorwaarden voor de locatie:

- Tussen spoor en bouwvlak moet 15m afstand zitten t.b.v. een natuurstrook. In het noorden van het gebied moet een ruige natuurverbinding komen.
- Er loopt een waterleiding door het gebied waar niet op gebouwd mag worden;
- Er moet afstand worden bewaard tot het parkje bij Hageveld;
- De oostelijke begrenzing van Driehuis moet worden doorgetrokken. Hier mag geen bebouwing, maar wel een weg of parkeergelegenheid komen.
- In het gebied moeten wandelverbindingen komen;
- Er moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de zichtlijnen van de bestaande aangrenzende complexen.

Op basis van deze punten en de input die het team heeft opgehaald tijdens de startbijeenkomst, heeft DELVA twee stedenbouwkundige modellen geschetst. Deze heten “Gebouwen in het park” en “Woonerf

Verslag

aan het park”. Emiel licht ze toe. De gestreepte vlakjes in de modellen stellen bouwvlakken voor waarop grondgebonden en/of gestapelde woningen kunnen komen. Eén vlakje staat dus niet altijd voor één gebouw. Bij “Gebouwen in het park” liggen de woningen/gebouwen meer verspreid over het park en zijn ze niet aan elkaar gekoppeld. Bij “Woonerf aan het park” is er sprake van cluster van woningen/gebouwen. In beide modellen zullen zowel grondgebonden woningen komen, zoals rijhuizen of tweekappers, als gestapelde woningen ofwel een appartementencomplex. Door verschillende soorten woningen te bouwen, is hier straks plek voor een gemengde doelgroep. De deelnemers kunnen reageren op en vragen stellen over de modellen (reacties achterin het verslag).



Referenties

Na de toelichting op de stedenbouwkundige modellen gaat Emiel over naar de referentiebeelden die hij heeft meegenomen. Hij vertelt dat DELVA projecten altijd aanvielt vanuit de openbare ruimte en het landschap, en dan kijkt wat voor en hoeveel woningen passend zijn. De referentiebeelden voor groen heeft Emiel verdeeld over vier categorieën:

- 1) Natte natuur > veel water, bijv. een plas en slootjes
- 2) Buffer groen > groen als natuurlijk scherm, hoge grassen, hagen en bomen, meer privacy
- 3) Recreatief groen > groen om in te verblijven, plekken voor spelen en sporten, maar ook rustige wandelpadjes

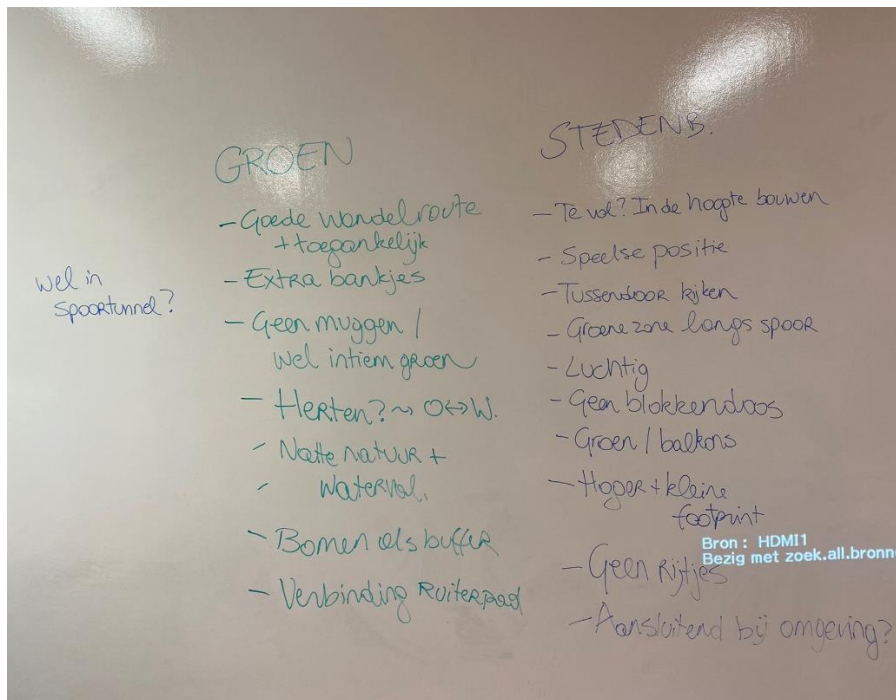
Verslag

- 4) Intiem groen > kleine paadjes, hoge struiken, zitplekjes met schaduw, rustig

Daarna gaat Emiel door naar de referentiebeelden voor de bebouwing. Hierin maakt hij onderscheid tussen:

- 1) Statige volumes > relatief grote gebouwen, bijv. 2 tot 5 lagen
- 2) Speelse volumes > kleinere gebouwen, div. hoogtes/vormen
- 3) Traditioneel > jaren 30 stijl, veel woningen met eigen voordeur aan de straat
- 4) Modern > strakkere ontwerpen, veel glas en duurzame elementen

Voor zowel groen als bebouwing is Emiel benieuwd wat de deelnemers aanspreekt (reacties achterin verslag).



Schetsessie

Tot slot wil Emiel van deze gelegenheid gebruik maken om met de aanwezigen een korte schetsessie te houden. De stedenbouwkundige modellen uit de presentatie dienen als onderlegger. Emiel schetst o.a. waar er paden, straten, water en woningen zouden kunnen komen terwijl deelnemers meedenken en suggesties doen.

Afsluiting

Na de schetsessie is er nog een keer de mogelijkheid om vragen te stellen of aandachtspunten mee te geven. Daarna licht Christa Ippel (ontwikkelaar bij Heijmans) de planning toe. De prognose planning ziet eruit als volgt:

Verslag

- September 2022: inloopbijeenkomst voor de buurt > terugkoppeling en stand van zaken
- Eind 2022 - begin 2023: go/no go haalbaarheidsstudie > toetsing haalbaarheid van het plan
- Begin 2023: sluiten anterieure overeenkomst met gemeente
- 2023: start planologische procedure/omgevingsplan > onderzoeken doen naar o.a. geluid, archeologie, bezonning etc.
- 2024: start verkoop en start bouw

Jolijn bedankt iedereen voor de deelname. Via de website en digitale nieuwsbrief houden we iedereen graag op de hoogte. Zoals genoemd, organiseren wij na de zomer weer een bijeenkomst. Dan zal het team terugkoppelen wat er wel of niet met de opgehaalde input is gedaan en waarom wel of niet.

Vragen & antwoorden

Hoeveel ruimte moet er tussen het spoor en de bebouwing in zitten?

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaats over de spoorlijn. M.b.t. externe veiligheid behoeft dus geen veiligheidszone in acht te worden genomen.

Langs het spoor ligt nu al een sloot, bedoeling is dat we hier een ecologische zone maken.

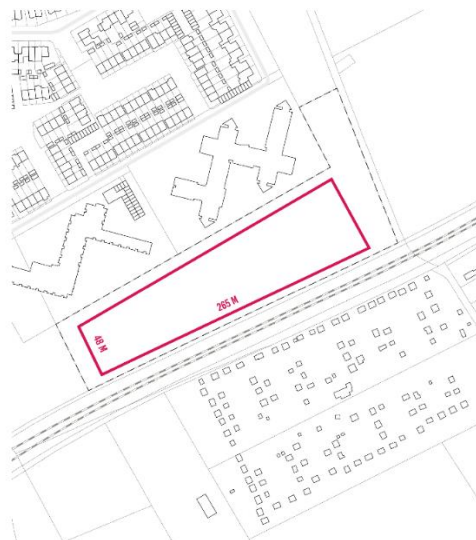
Hoe groot is het oppervlak waarop jullie wel mogen bouwen?

De oppervlakte waar bebouwing mag komen bedraagt circa 1,5 hectare (zie afb. hieronder).

DICHTHEID NA RANDVOORWAARDEN

Totale oppervlakte ZO rand:
26 400 m²

Bebouwbaar oppervlakte ZO rand:
15 600 m²



Verslag

De —
— Wjde
Blik —

Klopt het dat er dan ongeveer 60 woningen per hectare komen? Dat is heel veel.

We kunnen nu nog niet zeggen hoeveel woningen er per hectare komen of wat de woningdichtheid wordt. Dit ligt ook aan het type woningen wat je bouwt.

Hoe komen jullie bij het aantal van 120 woningen?

In de Nota van Uitgangspunten Driehuis 2021-2030 is de Zuidostrand aangewezen als ontwikkellocatie voor 120 woningen.

Kunnen jullie niet minder woningen maken dan 120?

Wat ons betreft is dit aantal is niet "heilig". We gaan uit van het landschap en kijken wat passend is.

Jullie doen alsof alles mogelijk is, maar jullie zitten met een bouwvlak en een x aantal woningen dat gebouwd moet worden, dus uiteindelijk is dat niet het geval, toch?

Het plan moet inderdaad ook financieel haalbaar zijn. Het is dan ook niet realistisch dat we bijv. eindigen met 20 woningen. Deze sessie is er om zoveel mogelijk wensen, ideeën en aandachtspunten op te halen, zodat we dat mee kunnen nemen in de uitwerking.

Uit hoeveel wooneenheden bestaat De Luchte?

Circa 120, maar dat zijn enkel appartementen. Op de Zuidostrand willen we ook (grondgebonden) eengezinswoningen maken.

Voor welke doelgroepen willen jullie hier woningen maken?

Dit zijn we nog aan het onderzoeken, hierbij kijken we ook naar de woningbehoeften onder Driehuisenaren. Wat betreft het woonprogramma zijn er ook gemeentelijke randvoorwaarden, zo moeten we bijv. 30% sociale huur realiseren.

Wie maakt een bestemmingsplan?

De gemeente zelf of een ingehuurd partij.

Waarom komen de ontwikkelaars met een initiatief voor de Zuidostrand en niet de gemeente?

Omdat de grond van Amvest en Heijmans is en niet van de gemeente. Voordat de ontwikkelaars de grond kochten, hebben zij onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en overlegd met de gemeente.

Komen er flatgebouwen?

We willen zowel grondgebonden woningen (bijv. rijtjeshuizen of tweekappers) als gestapelde woningen (appartementen) maken. Voor de gestapelde bebouwing denken we aan een hoogte van 4 a 5 lagen. Dit is vergelijkbaar met De Luchte.

Krijgen wij dan te maken met windvallen?

Nee, dat gaat vaak pas spelen bij gebouwen van 8 a 9 lagen of meer.

Liggen Hageveld, De Luchte en Huis ter Hagen hoger dan het plangebied?

Verslag

De
Wijde
Blik

Ja, het plangebied helt af richting het spoor. Het plangebied ligt zo'n 1,5 meter lager.

Gaan jullie ook samenwerken met landschapsarchitecten?

De ontwerpers die vanuit DELVA betrokken zijn bij dit project zijn landschapsarchitecten. Zij maken een ontwerp voor de ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van het landschap.

Behouden jullie de bomen die er staan?

We hebben de intentie om zo veel mogelijk bomen te behouden. Het mooie parkje aan de westzijde van het plangebied (bij Hageveld) blijft in ieder geval behouden.

Is het mogelijk dat er groene daken en gevels komen?

Ja, dat is mogelijk en daar hebben wij als bureau ook veel ervaring mee.

Als er zo veel groen komt, komen er dan ook hoveniers om het te onderhouden?

Er zullen afspraken moeten worden gemaakt over het onderhoud van het groen in de openbare ruimte, dit wordt vaak in samenwerking gedaan met de gemeente. Bepaalde soorten kunnen zichzelf goed reguleren, dan is er weinig onderhoud nodig, zoals blauwe regen en klimop.

Krijgen de woningen een parkeerplek voor de deur?

We zijn nog aan het onderzoeken hoe we het parkeren het beste kunnen oplossen. We kunnen ons voorstellen dat de bewoners hun auto parkeren in een zogeheten parkeercoffer/hoven die op loopafstand van de woning ligt.

Mag de ecologische zone langs het spoor gebruikt worden om te parkeren?

Nee, dit mag niet. Er mogen ook geen woningen worden gebouwd of straten doorheen lopen.

Wordt er gedacht aan een ondergrondse parkeergarage?

Hier hebben we aan gedacht, maar dit kost veel geld en het is een complexe opgave i.v.m. de waterhuishouding. Ruimtelijk zou het natuurlijk wel veel opleveren.

Krijgen de nieuwe woningen een tuin?

De grondgebonden eengezinswoningen zullen een tuin krijgen, maar waarschijnlijk niet een hele grote.

Wordt er ook geheid?

Hier kunnen we in dit stadium nog niks over zeggen.

Is het al besloten waar de toegangsweg komt?

Nee, dit is nog niet besloten – donderdag 16 juni is er een themasessie over verkeer. Dan gaan we hier dieper op in.

De referentiebeelden van natte natuur zijn beeldschoon, maar is daar wel ruimte voor en is er genoeg water?

Er is al een slootje (deze loopt langs het spoor), we denken eraan om deze uit te breiden. Dat is ook prettig voor de

Verslag

De
Wijde
Blik

waterhuishouding. Er moet inderdaad wel genoeg water zijn, hierover zijn we in gesprek met Waterschap.

Is het mogelijk dat de hoge gebouwen aan de kant van het spoor komen en dat er aan de kant van de bestaande complexen juist lage bebouwing komt i.v.m. zon?

Dit gaan we onderzoeken. Wanneer er een plan is, zullen er ook nog studies worden gedaan naar de effecten van de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing. Dan kijken we ook naar schaduwwerking/bezinning.

Klopt het dat jullie maximaal 4 lagen mogen bouwen hier i.v.m. het spoor?

Nee, het is wel zo dat woningen die hoger liggen waarschijnlijk meer last van het geluid hebben. Dan zullen er passende maatregelen moeten worden genomen.

Komen er geluidswallen langs het spoor? Dat zou fijn zijn i.v.m. geluidsoverlast, maar het is mooier als het openblijft.

Als er normen worden overgeschreden, zijn wij verplicht om geluidswallen te plaatsen. Als er een concreter plan is, zal dit nader onderzocht worden.

Hoe houden jullie rekening met water dat moet kunnen wegstromen?

Hier kun je op allerlei manieren rekening mee houden, een voorbeeld is het vermijden van gebruik van beton in de grond.

Denken jullie erover na hoe jullie milieubewuster kunnen bouwen?

Ja, wij hebben duurzaamheidsambities en zijn bouwmethoden aan het herzien. Heijmans is veel aan het experimenteren met houtbouw en heeft ook een houtbouwfabriek gekocht. Een voordeel hiervan is ook dat er al veel in de fabriek kan worden gemaakt, dat hoeft dan niet meer te gebeuren op de bouwplaats.

Is er nog sprake van een brug over het spoor?

Het lijkt er nu niet op dat deze er gaat komen, o.a. met het oog op de kosten.

Hoe zit het met stikstof?

Hier moeten we inderdaad rekening mee houden. In een later stadium zal hier onderzoek naar worden gedaan.

We zijn bang dat er straks al een plan ligt en we geen inbreng meer kunnen geven. Is het mogelijk om in gesprek te blijven?

Na de zomervakantie is er een plenaire bijeenkomst, dan presenteren we een voorlopig plan op grote lijnen met subtiële varianten dat ook in financiële zin haalbaar dient te zijn. Hierop kan dan weer gereageerd worden.

Is het mogelijk dat er bij de volgende bijeenkomst een maquette wordt getoond?

Ja, hier gaan we naar kijken.

Verslag

Opmerkingen & aandachtspunten

- Fijn als er rekening wordt gehouden met onze zichtlijnen.
- Voor de zichtlijnen van De Luchte is het beste als de hogere bebouwing aan de kant van Beekestijn komt.
- Het is belangrijk dat er ook rekening wordt gehouden met het uitzicht van de bewoners van Huis ter Hagen, ondanks dat zij hier niet vertegenwoordigd zijn.
- Raar dat er hier 120 woningen mogen komen, in de omgeving staan er op vergelijkbare grond veel minder woningen.
- Intiem groen spreekt heel erg aan. Fijn als er bankjes komen in het gebied, zodat je tijdens je wandeling even kunt uitrusten.
- Hoge beplanting en kronkelende paden zijn mooi, maar het moet wel veilig zijn voor kinderen en volwassenen om er te spelen/lopen.
- Voor mensen die met de hond wandelen is het belangrijk dat er genoeg prullenbakken zijn.
- De referentiebeelden van traditionele woningen spreken niet aan. Het is stijf en er zijn al zoveel van dit soort huizen in NL.
- Platte daken zijn makkelijker om te vergroenen. En jullie moeten denk ik ook rekeninghouden met zonnepanelen.
- Groene gevels en daken zijn mooi om naar te kijken, dat heeft een warme uitstraling en het is goed voor de natuur.
- Ik zie op de referenties veel leuke woningen, maar ik zit toch iedere keer weer met het aantal.
- Het is belangrijk dat de woningen een vriendelijke uitstraling hebben, met veel groen en glas
- In Driehuis staan vooral eengezinswoningen, hierdoor is er weinig doorstroming. Tip om woningen te maken voor ouderen.
- Ik zou het ook leuk vinden als er een cafétje komt in het gebied, waar je een kopje koffie kunt halen
- Het gebied wordt nu heel veel gebruikt om te wandelen, belangrijk dat we dat kunnen blijven doen.
- Als er bankjes komen, moeten het wel bankjes zijn waar je gemakkelijk weer zelf uit kunt komen als oudere. Niet te diep.
- De moderne woningen spreken aan.
- Het zou mooi zijn als je vanuit het gebied direct naar Beekestijn kunt lopen.
- Als je zowel een verbinding maakt met Beekestijn als met het station middels een voettunnel, heb je een mooie route.
- Een verbinding met het station zou er ook voor zorgen dat er minder verkeer door de Vondellaan hoeft
- Het zou leuk zijn als je langs het slotje kunt wandelen, en als dat dan wat meandert, loopt dat prettig.

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

- Ik ben geen voorstander van parkeren voor deur. Als je niet voor de deur parkeert maar een stukje verderop in het gebied, hoeft er minder infrastructuur te worden aangelegd en is er meer ruimte voor groen.
- Als de toegangsweg of parkeerplaats dichtbij De Luchte of Huis er Hagen komt te liggen, zou dat zo'n zonde zijn van het uitzicht.
- Tip: gecamoufleerd parkeren, de auto's 'verborgen' in het groen.
- Al dat groen is heel mooi, maar ik ben nog steeds bang dat het straks te vol wordt met woningen
- Graag zoveel mogelijk bomen behouden, er staan een paar hele mooie in het gebied
- Weinig mensen zijn gelukkig met een woonerf. Dit werkt niet meer.
- Maak geen blokkendozen, maar speelse gebouwen met grote balkons en veel groen
- Als jullie meer de hoogte in gaan en er minder huizen komen met een eigen tuin, is er meer ruimte voor het landschap
- We willen geen dichte schuttingen, het moet open en natuurlijk zijn
- Liever geen natte natuur i.v.m. muggen
- De wandelpaden moeten ook toegankelijk zijn voor mensen met een rollator
- Wat betreft de referenties voor stedenbouw spreekt een mix tussen speels en traditioneel het meeste aan.
- Speels en modern spreekt ook aan.
- Liever geen rijtjeshuizen.
- De woningen moeten wel passen bij de bestaande woningen in Driehuis.
- Een speelveldje voor kinderen zou leuk zijn.
- Wat betreft de referentiebeelden voor stedenbouw: het is moeilijk in te beelden hoe dit eruit zou zien op de Zuidoostrand.
- Wat betreft de referentiebeelden voor stedenbouw: juist doorkijkjes en schuine kapjes.
- Denk ook aan ruimte voor elektrische (deel) auto's.
- Tip: trek de ecologische zone door naar het ruiterspad.
- Er lopen herten die zich nu via de Zuidoostrand van oost naar west verplaatsen.