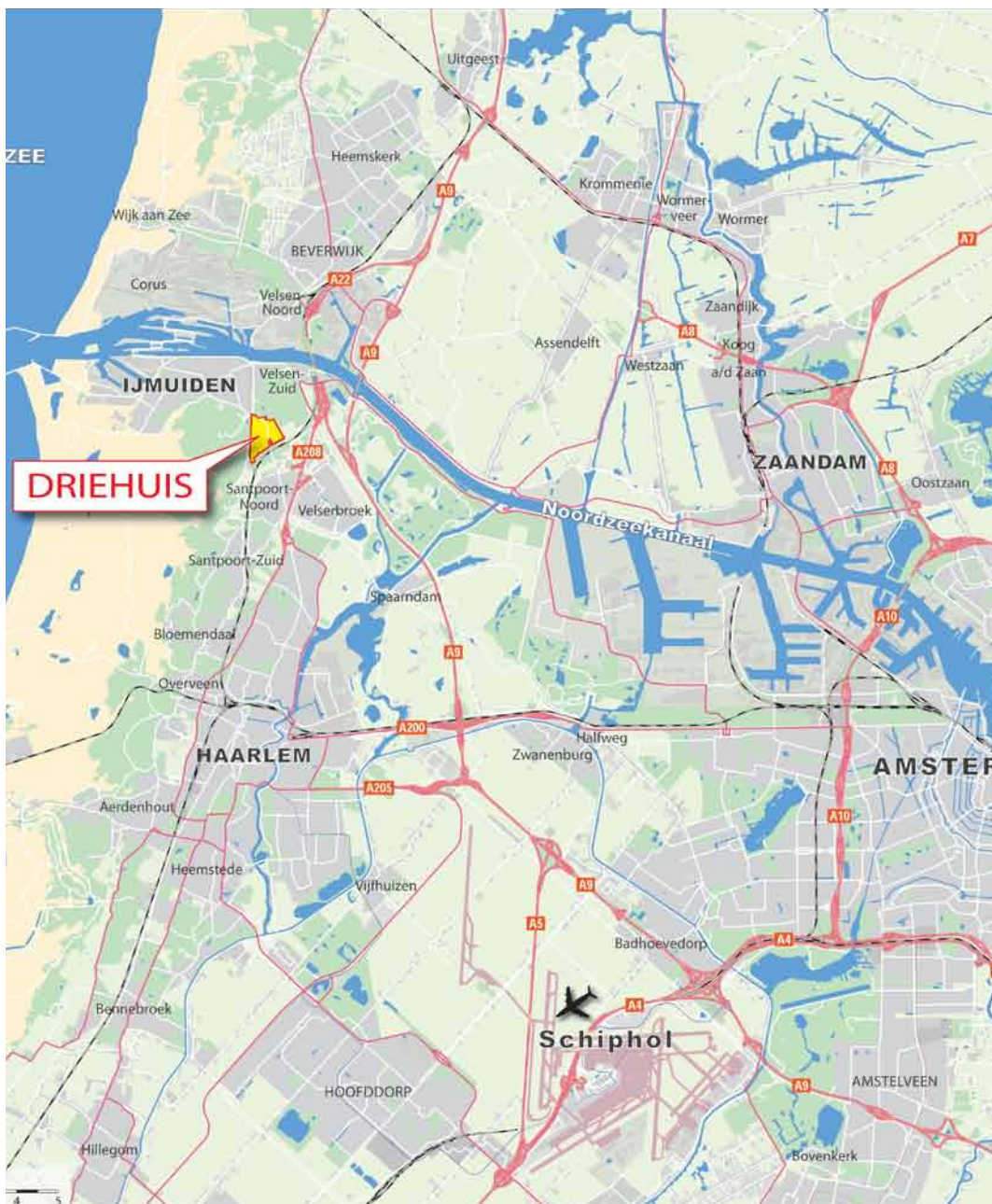


Gebiedsontwikkeling zuidoostrand Driehuis

Koersnotitie





OVER DEZE KOERSNOTA

Met deze koersnotitie wordt een nieuwe impuls geven aan de gebiedsontwikkeling van de zuidoostrand van het dorp Driehuis binnen de gemeente Velsen. Het doel van de notitie is richting te geven aan de inhoudelijke planontwikkeling alsmede een stimulans te geven aan de samenwerking tussen de betrokken partijen in deze gebiedsontwikkeling.

De zuidoostrand van Driehuis is een beoogde woningbouwlocatie van 2 hectare groot, waarbij aanvankelijk gedacht werd aan circa 150 koop- en huurappartementen, inclusief parkeren. De locatie sluit aan op de bestaande dorpsrand van Driehuis met twee grotere woonzorgcomplexen. De locatie is onderdeel van een groene verbindingszone van de provinciale ecologische hoofdstructuur en ligt buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG).

De samenwerking tussen partijen is in 2008 al gestart met aankoop van deze locatie door twee private ontwikkelaars, Amvest en Heijmans, die optreden als initiatiefnemers voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente Velsen faciliteert de gebiedsontwikkeling vanuit een publieke, kaderstellende rol vanuit het Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) die in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De provincie Noord-Holland is op afstand sturend door beleidsmatige doelen op gebied van wonen, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit en als bevoegd gezag op juridisch gebied vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

In de loop der jaren is de samenwerking tussen partijen in een impasse geraakt. In opdracht van de provincie heeft bureau het Noordzuiden de afgelopen maanden gewerkt aan een nieuwe impuls voor de samenwerking, zowel inhoudelijk als procesmatig. Het doel van de begeleiding is gericht op het in gesprek brengen van alle betrokken partijen – provincie, gemeente en ontwikkelaars – om samen mogelijke (alternatieve) oplossingsrichtingen te verkennen voor de ontwikkeling van de zuidoostrand van Driehuis. Deze koersnotitie is het resultaat van de eerste stappen in het proces naar samenwerking.



INHOUD

Conclusies	6
1. Samenwerking	8
Wat vooraf ging...	
Diagnose en dilemma's	
Impuls voor samenwerking	
2. Benadering	14
Bebouwing en structuur	
Groene rand en gebruik	
Drie benaderingswijzen	
3. Perspectieven	20
Landgoed	
Woonpark	
Tuinderij	
4. Reflectie	34
Over gebiedsontwikkeling: verbreding van opgave	
Over ruimtelijke kwaliteit: hoofdprincipes	
Over samenwerking en besluitvorming	
5. Vervolg	40
Inhoudelijke vervolglijnen	
Procesmatige vervolglijnen	
Bijlage: mogelijk programma en planeconomische doorrekening	42
Bijlage: randvoorwaarden	46
Bijlage: procesverantwoording	48
Colofon	

Conclusies

Met deze koersnotitie willen de betrokken partijen – gemeente, provincie en ontwikkelaars Amvest en Heijmans – gezamenlijk het fundament leggen voor de gebiedsontwikkeling van de zuidooststrand van Driehuis.

Voor de inhoudelijke basis zijn drie uiteenlopende ontwikkelperspectieven opgesteld die als ontwerpend onderzoek helpen in het zoeken naar de gezamenlijke vertrekpunten. De perspectieven zijn niet bedoeld als uitvoeringsgerichte plannen, en zijn evenmin bedoeld om hierin een keuze te maken. De perspectieven zijn wel gedetailleerd uitgewerkt om concreet inzicht te krijgen in de bepalende elementen van ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van het ontwerpend onderzoek zijn vier hoofdprincipes geformuleerd die richting geven aan verdere planontwikkeling. Als partijen komen we samen tot de volgende koers, die we meest passend achten voor de gebiedsontwikkeling van de zuidooststrand Driehuis:

Bebouwing: we kiezen primair voor enkele grotere gebouwen, en in beperkte mate aangevuld met kleinere bebouwing in een open landschappelijke setting. We sluiten hiermee aan op de eigenheid van de andere dorpsranden van Driehuis.

Landschap: we kiezen primair voor een openbaar en publiek toegankelijk groen landschap, waarbinnen in beperkte mate ruimte is voor privékevels. We willen hiermee bijdragen aan een breder gebruik en ontmoetingsmogelijkheden voor de buurt en de dorpsgemeenschap.

Groene verbinding: we kiezen primair voor een recreatieve groene verbinding, passend als verbinding tussen Kennemerduinen en landgoed Beeckestijn. De ecologische kwaliteiten zijn beperkt, hetgeen kansen biedt voor diverse recreatieve activiteiten en diensten.

Infrastructuur: we kiezen primair voor een passende ontsluitingsstructuur waarin de auto minder dominant is en de ontsluiting zich voegt naar de landschappelijke kwaliteit. Dat kan informeel of statig zijn maar primair is het gebied voetganger- en fietsvriendelijk.

Met deze keuzen op de hoofdprincipes willen we richting geven aan de planontwikkeling. Het zijn geen statische keuzen, maar het gezamenlijk vertrekpunt om tot een gedeeld en gedragen ontwikkelingsplan te komen voor de gebiedsontwikkeling.

We zetten de volgende acties op onze agenda:

Actie: opstellen van een gezamenlijk ontwikkelingsplan

Op basis van de koersnotitie nemen de ontwikkelaars het initiatief om samen met de gemeente tot een definitief ontwerp te komen. De inzet is dat gemeente en ontwikkelaars in gezamenlijkheid tot een gedeeld ontwikkelingsplan komen.

Actie: informeel bestuurlijk overleg organiseren

De verantwoordelijke bestuurders van gemeente (wethouder Vennik) en provincie (gedeputeerde Geldhof) informeel consulteren over de inhoud van deze koersnotitie en het vervolgproces. Aan dit gesprek nemen ook de ontwikkelaars deel.

Actie: consultatie van bestuurlijke achterbannen

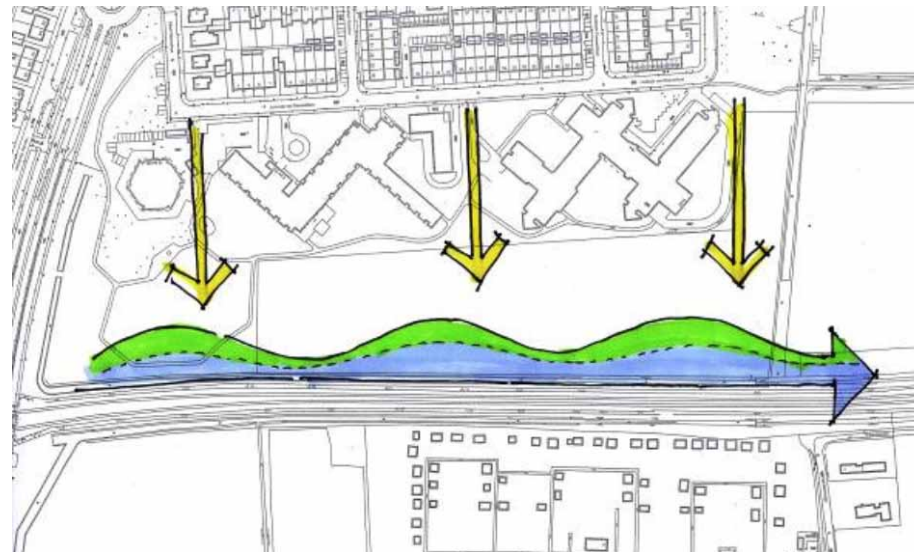
Ter consolidatie en borging van deze koersnotitie raadplegen betrokken partijen hun bestuurlijke achterbannen. De gemeente consulteert het College van B&W, en zo mogelijk de Raadscommissie, en ontwikkelaars raadplegen hun eigen directies.

Actie: adviesaanvraag aan de ARO

De provincie kan, al dan niet op verzoek van gemeente en/of ontwikkelaars, de koersnotitie ter consultatie voorleggen aan de ARO voor een strategisch, richtinggevend advies op hoofdlijnen over de hoofdprincipes en de ontwikkelperspectieven.



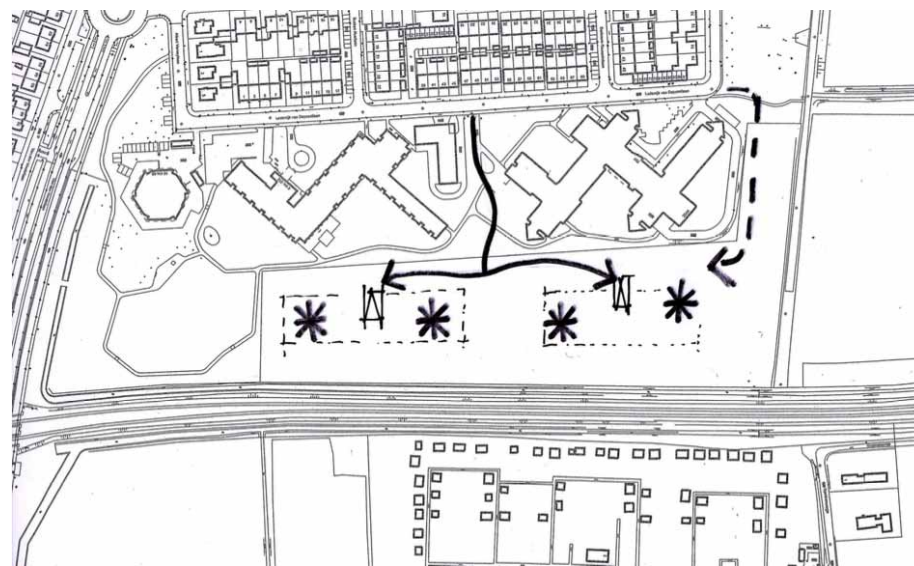
Begrenzing locatie



Visueel contact Lodewijk van Deyssellaan en ecologische natte verbinding



Rooilijnen bouwmassa's



Keuzemogelijkheden ontsluiting

1 SAMENWERKING

Met een geschiedenis die teruggaat tot 2008 blijkt de ontwikkeling van de zuidostrand van Driehuis een complexe, ingewikkelde opgave. Niet alleen planinhoudelijk, maar ook in termen van samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeente en provincie. Partijen zijn – met tussenpozen – al langdurig met elkaar in gesprek, maar dat heeft nog niet geleid tot een doorbraak. In het kader van deze koersnota zijn partijen opnieuw samengebracht.

Wat vooraf ging...

De geschiedenis van het gebiedsontwikkelingsproces met de huidige partijen gaat terug naar 2008 wanneer initiatiefnemers Amvest en Heijmans de grond aankopen op basis van de eerste contacten met de gemeente en het concept-Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK). Een jaar later stelt de gemeenteraad van Velsen het RFK, zij het licht gewijzigd, definitief vast. Partijen wisten en weten echter dat het plangebied buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied ligt, waar de provincie in principe geen bebouwing toestaat.

In het RFK zijn de inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd voor de gebiedsontwikkeling van de zuidostrand van Driehuis. Het RFK gaat uit van vier appartementsgebouwen van maximaal 6 bouwlagen, waarin de bovenste twee etages terug liggen, bovenop een ondergrondse parkeergarage met een interne ontsluiting naar de appartementen. De gebouwen dienen met elkaar in samenhang te staan qua materialisering, vormgeving en plaatsing in het landschap.

In december 2010 heeft het College van B&W van de gemeente Velsen een ontheffing bij Gedeputeerde Staten gevraagd voor het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) voor de locatie. Nut en noodzaak van bouwen buiten BBG werd aangetoond, maar de ontheffing is door de provincie niet verleend vanwege kritische vragen over de ruimtelijke kwaliteit. In oktober 2012 is de WRO echter gewijzigd, en sindsdien kunnen GS geen ontheffing meer verlenen. Een (bestemmings)plan moet nu voldoen aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening, inclusief het werken met de afwijkingsregels die hieraan verbonden zijn. Het verzoek om ontheffing was aanleiding voor de ontwikkelaars om verder te gaan met de planvorming. Dit resulteerde in een ontwikkelingsvisie in augustus 2012.

De plannen werden in september 2012 behandeld in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO), onafhankelijk adviesorgaan voor Gedeputeerde Staten van de provincie. De ARO adviseert en beoordeelt de planinhoudelijke kwaliteiten, vooruitlopend op de bestuurlijke besluitvorming. De conclusies van de ARO over de toenmalige visie is als volgt:

Conclusie:

De ARO is van mening dat het voorgestelde plan met vier forse bouwvolumes in 6 lagen boven een groot parkeerdek met ondergrondse ontsluiting van de appartementen onvoldoende overtuigend en inzichtelijk is uitgewerkt om een beeld te vormen van de landschappelijke consequenties ervan. De gebouwen vormen een tweede zoom, waar de bestaande bebouwing al als een rand is vorm gegeven. Nut en noodzaak van woningbouw in Driehuis buiten BBG is dan wel aangetoond, maar de ARO vraagt zich af of dit ook geldt voor het omvangrijke programma op deze specifieke, begrensde, landschappelijke locatie. De ARO vraagt zich af of deze landschappelijke rand zo'n zwaar programma kan verdragen en is van mening dat het voorgestelde plan hier een te zware belasting voor vormt.

Bron: verslag van de 17e ARO-vergadering, 26 september 2012



Van boven naar beneden: Recreatieve verbinding tussen duinzone en landgoederenzone; Ecologische verbinding met waterloop; Grotere vrijstaande volumes in landschappelijke dorpsrand



Aldus heeft de ARO de nodige twijfels over de uitwerking van de 'tweede dorpsrand', aansluitend aan de bestaande dorpsrand. Vooral stelt de ARO grote vraagtekens bij het grote aantal woningen in relatie tot de draagkracht van het landschap. Ondanks instemming met nut en noodzaak van bouwen buiten BBG door de provincie, lijkt de ARO eigenstandig woningbouw specifiek op deze locatie en in de voorgestelde omvang, in twijfel te trekken.

Na dit negatieve advies van de ARO zijn er vanuit de provincie diverse gesprekken gevoerd met de ontwikkelaars en de gemeente Velsen. Het blijkt dat het vastlopen van de planvorming de onderlinge samenwerkingsrelaties tussen partijen onder druk zet. Naast enkele planinhoudelijke detailstudies, gericht op mogelijkheden om tegemoet te komen aan de kritiekpunten van de ARO, is in 2014 de planvorming stil komen te liggen.

Dilemma's in de gebiedsontwikkeling

Sinds het project in een impasse is geraakt, leeft bij de provincie de vraag of en hoe betrokken partijen tot een doorbraak in het proces kunnen komen. Alvorens tot een nieuwe cyclus van planontwikkeling te komen, hebben we op basis van verkennende voorgesprekken met alle betrokken partijen, inclusief de secretaris van de ARO, een aantal centrale dilemma's in de samenwerking willen blootleggen. Het gaat om de volgende relevante inhoudelijke en procedurele dilemma's:

Laadvermogen van het landschap versus aantal en dichtheid van woningen

Dit dilemma betreft het aantal te bouwen woningen in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Wat kan het landschap 'dragen'? Hoe kunnen de woningen bijdragen aan een hogere ruimtelijke kwaliteit van de zuidrand van Driehuis?

Verlaging van aantal woningen versus planeconomische haalbaarheid

Vanuit landschappelijke oogpunt is volgens de ARO een forse verlaging van woningaantal nodig maar zo ontstaat tevens een dilemma met een haalbare planeconomische exploitatie.

Gedetailleerdheid van RFK als kader versus ruimte voor alternatieve invullingen

Het gedetailleerde RFK is al bijna 8 jaar oud: zijn er mogelijkheden voor heroverweging? De gemeente zoekt oplossingen primair binnen het RFK (wegens vaststelling door de Raad) maar provincie ziet het RFK niet als uitgangspunt. Is er ruimte voor alternatieven?

Vertrouwen in de samenwerking versus elkaar aansprakelijk stellen

Alle partijen zijn en waren bekend met de complexiteit en risico's van het bouwen op deze locatie buiten het BBG. Om tot mogelijke oplossingsrichtingen te komen, is een basis van vertrouwen nodig. Hierin past het niet om elkaar aansprakelijk te stellen voor geleden of nog te ondervinden schade.

Informele toetsing aan de voorkant versus onafhankelijke rol van de ARO

Partijen hebben behoefte aan informele toetsing vooraf bij een nieuwe start van de planvorming, maar de onafhankelijke rol sluit directe samenwerking met de ARO uit. Dit zorgt voor onzekerheid over het nieuwe advies van de ARO, temeer (forse) afwijkingen van het RFK eerst goedgekeurd moeten worden door de gemeenteraad. De gemeente wil niet opnieuw een kader vaststellen in de Raad en naderhand een negatief ARO-advies riskeren.



Provincie, gemeente en ontwikkelaars wandelen door het gebied en schetsen ideeën in kaart tijdens het werkatelier van 9 mei 2017



Kernvraag voor een nieuwe impuls voor de samenwerking is of partijen ten principale bereid zijn om andere posities in te nemen ten opzichte van het reeds gelopen proces (overigens met dezelfde rollen en verantwoordelijkheden). Die bereidheid om te 'bewegen' betreft zowel de inhoudelijke uitgangspunten als de procedurele onzekerheid.

Impuls voor samenwerking

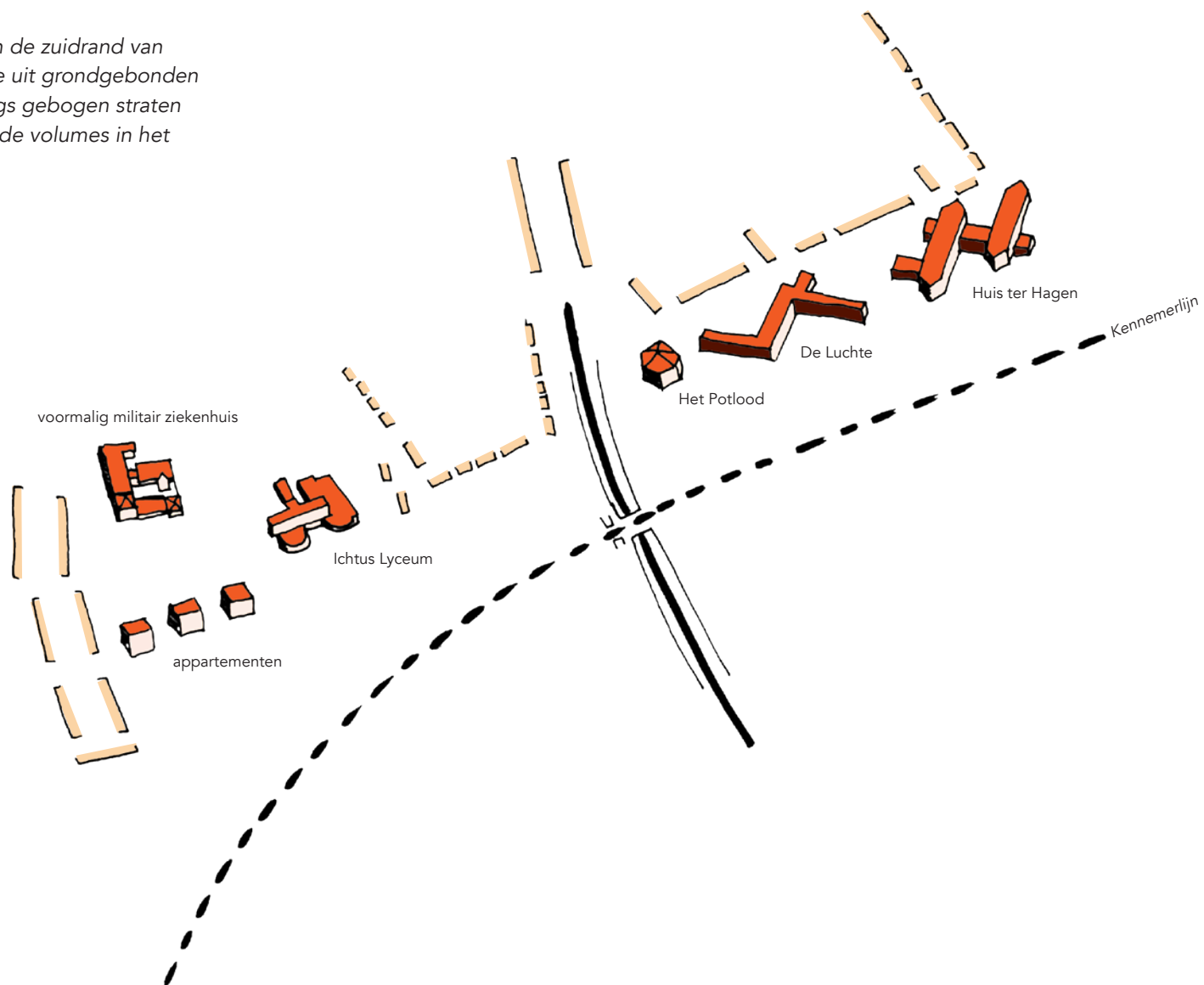
In opdracht van de provincie Noord-Holland is bureau Het Noordzuiden gestart met de procesbegeleiding voor de gebiedsontwikkeling van de zuidoostrand van Driehuis. De procesbegeleiding is gericht op het bij elkaar en in beweging brengen van alle betrokken partijen. Het doel is het verkennen óf partijen nader tot elkaar gebracht kunnen worden en op welke manier een mogelijke samenwerking tot stand kan komen. Het beoogde resultaat is maximaal (het zicht op) een gedeelde koers voor de verdere ontwikkeling en invulling van het project: een hernieuwd startpunt voor de gebiedsontwikkeling.

De werkwijze voor de procesbegeleiding is mobiliserend, pragmatisch en resultaatgericht. In de basis is de procesbegeleiding gericht op het verbeteren van de procescondities voor het project: het wederzijds delen van uitgangspunten, expliciteren van randvoorwaarden, de organisatorische en juridische vereisten en de financiële aspecten. We zijn derhalve niet 'zomaar' gestart met planinhoudelijke ontwerpatelier. Als eerste stap zijn met alle partijen verkennende voorgesprekken gevoerd. Op basis hiervan heeft het Noordzuiden een diagnose van de samenwerking gesteld en met alle partijen gedeeld. In een kleinschalige, besloten setting zijn de uiteenlopende ambities, belemmeringen en kwesties in openheid gedeeld. Op basis hiervan heeft Het Noordzuiden een procesaanpak voorgesteld. Alle partijen hebben ingestemd met dit voorstel en hebben elkaar toegezegd zich ten volle hiervoor in te zetten.

Het resultaat van de eerste stappen in de procesgang is deze koersnotitie. In de afgelopen maanden hebben partijen samen alternatieve perspectieven verkend voor de ontwikkeling van de zuidoostrand van Driehuis. In twee ontwerpbijschijven op locatie, met een rondgang door het gebied, zijn uitgangspunten tegen het licht gehouden, randvoorwaarden aangescherpt en ontwikkelmodellen geformuleerd. Hierbij is afgeweken van het gedetailleerde Ruimtelijk Functioneel Kader van de gemeente, en hebben de ontwikkelaars zich bereid getoond afstand te nemen van het oorspronkelijke woningbouwprogramma. Tevens hebben gemeente en provincie (ontwerp)kennis en kunde ingebracht van ambtelijke deskundigen die in lijn met de ARO kunnen adviseren. Dit alles heeft geleid tot vernieuwende ontwikkelperspectieven voor de zuidoostrand van Driehuis. Essentieel is dat deze perspectieven het resultaat zijn van een gemeenschappelijk proces van co-productie.

In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op de inhoudelijke resultaten.

Het dorps-DNA van de zuidrand van Driehuis, bestaande uit grondgebonden rijtjeswoningen langs gebogen straten en grotere vrijstaande volumes in het groen.



2 BENADERING

De inrichting van de zuidostrand van Driehuis vraagt om passende, hoogwaardige oplossingsrichting voor de gehele zuidrand van het dorp. Vanuit een hoger schaalniveau komen drie benaderingswijzen voor de inrichting van het plangebied naar voren. De benaderingswijzen zijn gebaseerd op de structuur en maat (korrelgrootte) van de bebouwing. Ook de afwisselende groenstructuur en het gebruik zijn belangrijke criteria. Deze kwaliteiten vormen de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Uitgangspunten: bebouwing en structuur

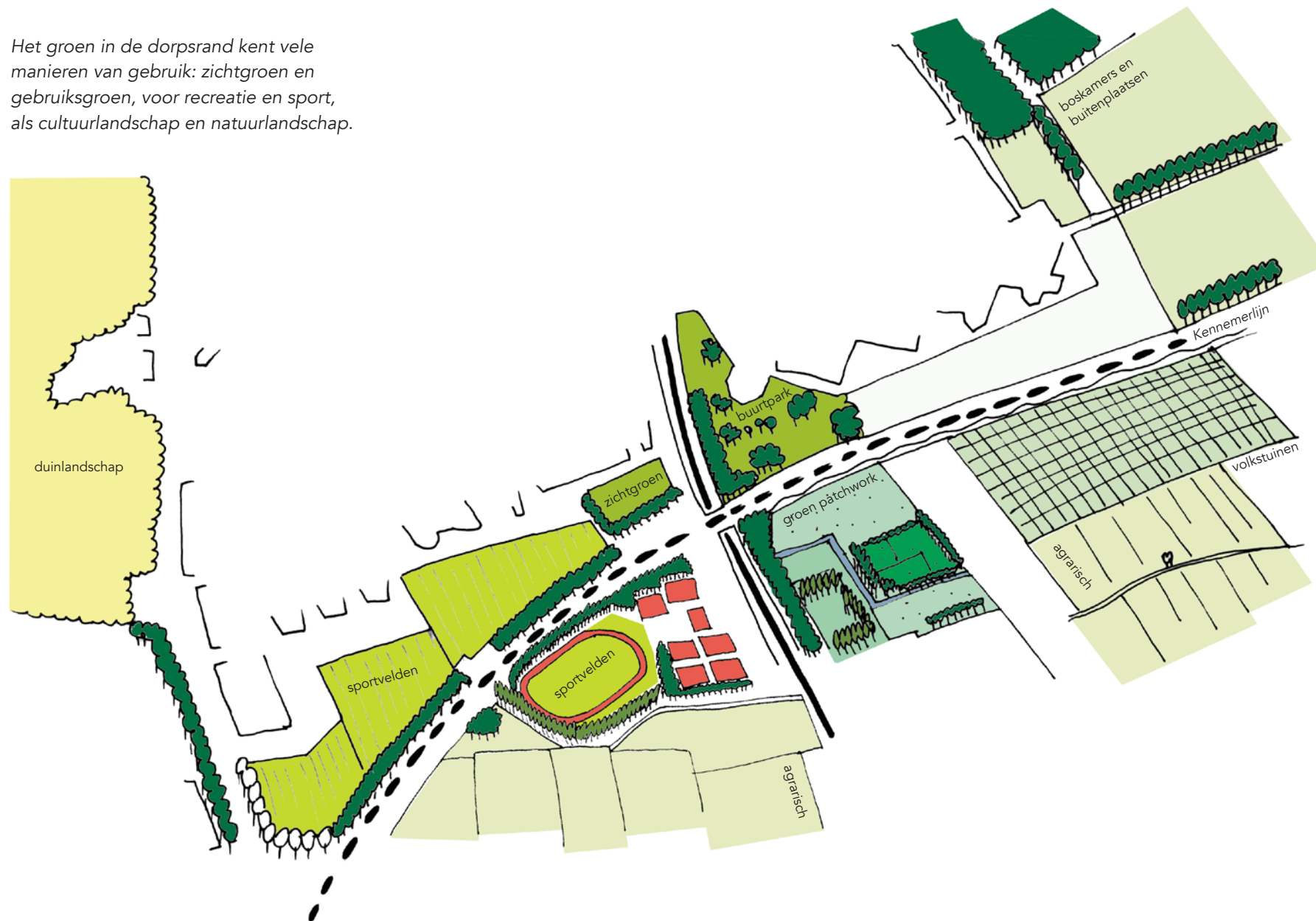
Op een hoger schaalniveau zien we dat de kracht van Driehuis bepaald wordt door de afwisseling in een grote en kleine korrel, met grote gebouvvolumes aan de randen. Het vastgoed aan de randen heeft veelal een maatschappelijke functie - zoals het Ichtus Lyceum en Huis ter Hagen – en wordt gekenmerkt door losstaande eenheden en openheid. De kleinere, meer gesloten bebouwing heeft veelal een woonfunctie. Een afweging dient gemaakt te worden in zowel de grootte van de bebouwing als de openheid van het gebied. De toekomstige ontwikkelingen op de zuidostrand moeten aansluiten bij het huidige dorpse DNA van Driehuis.

Daarnaast vormt de zuidostrand de verbinding binnen de gehele zuidrand tussen het duinlandschap ten westen van Driehuis en de open weides en boskamers rondom landgoed Beeckestijn. De toekomstige bebouwing op de zuidostrand vormt samen met deze landschappelijke en cultuurhistorische waarden de veranda voor de zuidrand van Driehuis. Samenhang is hierbij van belang.

Enkele randvoorwaarden zijn van belang voor een verdere uitwerking van de bebouwing en structuur. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een watertransportleiding. Dit heeft tot gevolg dat in een strook van 10 meter aan beide zijden niet gebouwd mag worden. Aan de oostzijde geldt de bebouwingscontour van de bestaande bebouwing en aan de westzijde geldt een marge van 10 meter ter bescherming van de bomen. Ook de spoorlijn heeft invloed op de mogelijkheden binnen het gebied. Zo moet minimaal 45 meter worden aangehouden vanaf de spoorlijn wanneer er voor vijf of meer woonlagen gekozen wordt in verband met de geluidsoverlast. Daarnaast moet voor bebouwing een afstand van 30 meter in acht worden genomen als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Het is van groot belang dat de inrichting van het gehele gebied tussen de Lodewijk van Deyssellaan en het spoor als een integrale ontwerp-opgave wordt gezien, waarbij bestaande en nieuwe bebouwing in een samenhangende visie worden geïntegreerd. Dit betekent dat de zone waarin de gebouwen het Potlood, de Luchte en Huis ter Hagen gesitueerd zijn, integraal deel uitmaakt van de ontwikkelingsopgave, zodat er samenhang kan ontstaan.

Het groen in de dorpsrand kent vele manieren van gebruik: zichtgroen en gebruiksgroen, voor recreatie en sport, als cultuurlandschap en natuurlandschap.



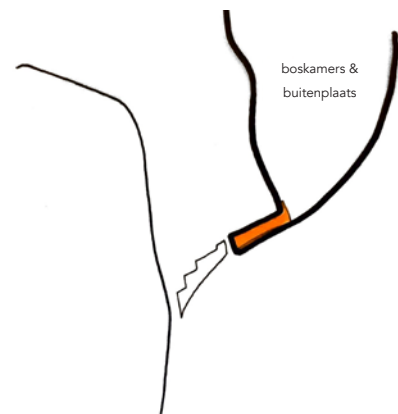
Uitgangspunten: groene rand en gebruik

De tweede kracht van Driehuis is de afwisseling in een open en gesloten groen landschap. Voor de zuidrand betekent dit de boskamers en buitenplaatsen ten oosten en de sportvelden ten westen van de zuidostrand. Atletiekvereniging Suomi, Voetbalclub rkvv Velsen en Dans en balletstudio Jolein zijn hier voorbeelden van. Ten zuiden van het spoor is een mozaïek van verschillende invullingen; zoals de volkstuinten, tuincentrum Haan, de Welkoop en agrarisch bedrijvencentrum Groenbasis. Alle gericht op groen en/of (buiten)recreatie. De zuidostrand zelf heeft een klein buurtpark, maar mist binnen de gehele zuidrand van Driehuis echter een gebruiksfunctie met de ontsluiting en doorgaande lijn voor recreatief gebruik in de buurt. De huidige functie is 'open ruimte' tussen Driehuis en Santpoort-Noord. In de concept-visie Binnenduinrand is aangegeven dat de open ruimten tussen de verschillende dorpen in de Binnenduinrand zeer waardevol zijn.

In de omgeving van de zuidostrand liggen verschillende Natuurgebieden (o.a. landgoed Beeckestijn). De provincie heeft in haar beleid aangegeven deze gebieden met elkaar te willen verbinden middels NNN-verbindingszones. De NNN-verbindingszone in de zuidostrand zal geen natuurzone maar een recreatieve zone moeten zijn.

Van belang is dat aandacht uitgaat naar de barrièrewerking van Hagelingerweg die via een tunnelbak onder het spoor doorloopt. Door deze diepe tunnel is de samenhang tussen het westelijk en oostelijk deel van de dorpsrand slecht. In de visie op de gehele zuidrand van Driehuis is een verbetering van de verbinding tussen beide delen van belang. Hiermee zou ook de ontsluiting van het station verbeterd kunnen worden.

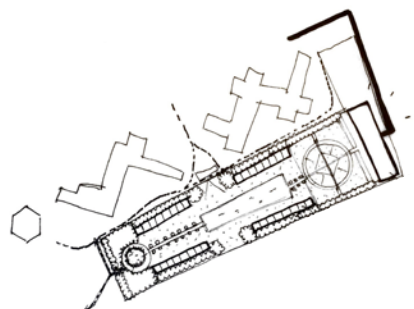
benaderingswijze



Locatie als onderdeel van de landgoederenzone



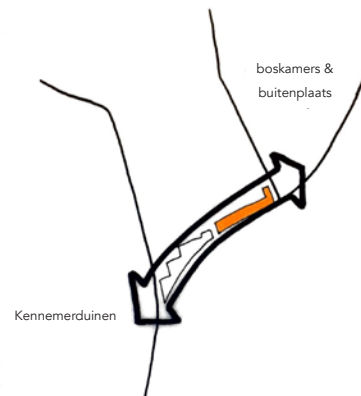
principeschets
(indicatief)



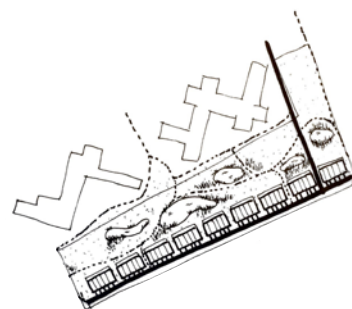
ontwikkelperspectief



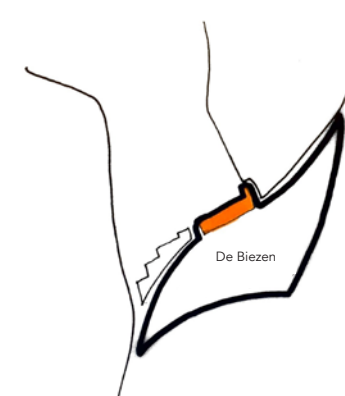
Landgoed



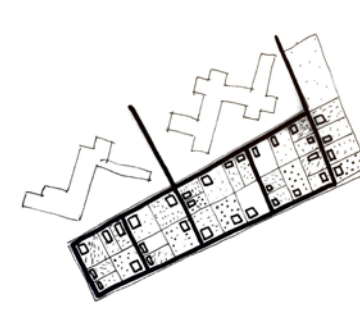
Locatie als op zichzelfstaand landschap dat duinen en landgoederenzone met elkaar verbindt



Woonpark



Locatie als onderdeel van groen patchwork



Tuinderij

Drie benaderingswijzen

Drie perspectieven op de gehele zuidrand van Driehuis vormen de eerste stap richting de ontwikkelperspectieven van de ruimtelijke ontwikkeling van de zuidooststrand. Hierbij is de vraag gesteld waar de ontwikkellocatie op aansluit. Hoe wordt het DNA van Driehuis verweven in de modellen? En welke kracht van Driehuis is hierin leidend? Het gekozen perspectief heeft gevolgen voor zowel de bebouwing als de groene ruimte.

Locatie als onderdeel van de landgoederenzone

In de eerste benaderingswijze (linksboven in het figuur) is gekozen voor een verbinding met de landgoederenzone. De bebouwing is geïnspireerd op buitenplaats Beeckestijn; een statement in het landschap met grote bouwvolumes in een park. Qua groen en structuur is de afwisseling tussen het open en gesloten karakter van de boskamers een belangrijk onderdeel van deze benaderingswijze.

Locatie als op zichzelf staand landschap

De tweede benaderingswijze voegt een geheel nieuw woonmilieu toe aan de zuidrand van Driehuis en is dan een aparte schakel tussen enerzijds de Kennemerduinen en anderzijds de buitenplaats en boskamers in het noordoosten. Het op zichzelf staande landschap combineert wonen in een parkachtige, ecologisch rijke plek. Dit resulteert in een brede recreatieve verbinding.

Locatie als onderdeel van groen patchwork

De derde benaderingswijze sluit aan bij het volkstuinencomplex in De Biezen en legt daarmee de visuele verbinding met het groene patchwork. Dit patchwork wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, geprivatiseerde (moes) tuinen, paardenweiden en andere kleinschalige agrarische invullingen. Het heeft een gesloten karakter met paden en functioneel groen.



3 PERSPECTIEVEN

Voor de gebiedsontwikkeling van de zuidostrand Driehuis hebben we een ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke ontwikkelingsperspectieven. Het doel van deze perspectieven is om zicht te krijgen op de hoofdprincipes voor ruimtelijke kwaliteit en een gemeenschappelijk vertrekpunt te formuleren voor de samenwerking tussen de partijen.

Voor de inhoudelijke koersbepaling zijn drie uiteenlopende ontwikkelperspectieven opgesteld die als ontwerpend onderzoek helpen in het zoeken naar de gezamenlijke vertrekpunten. De perspectieven zijn niet bedoeld als uitvoeringsgerichte plannen, en zijn evenmin bedoeld om hierin een keuze te maken. De perspectieven zijn geen doel op zichzelf, maar middel om tot een gemeenschappelijk beeld en uitgangspunten te komen, die door alle partijen kunnen worden ondersteund. De perspectieven zijn wel gedetailleerd uitgewerkt om concreet inzicht te krijgen in de bepalende elementen van ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit wordt immers gemaakt door gebruik en beleving ter plekke.

De drie ontwikkelperspectieven zijn een voorbeelduitwerking van de drie verschillende benaderingswijzen hoe de samenhang in de gehele zuidrand van Driehuis kan worden versterkt.





LANDGOED

PRINCIPES

Woonmilieu

Alzijdige gebouwen in een landgoedpark.

Openbaar/privé

Veel openbaar, weinig privé-kavels.

Bebouwing

Combinatie van compact gestapelde woningen en kleine vrijstaande gebouwen.

Infrastructuur

Statige hoofdas met informele, kleinschalige secundaire ontsluitingspaden.

Groentype

Visueel recreatief; combinatie van zicht- en gebruiksgroen: zowel siertuin, rosarium en lelievijver als moestuin, boomgaard en kassen.

Synergie zorgcomplexen

Collectieve groene ruimtes voor gezamenlijk gebruik.

Aansluiting zuidrand

Grotere vrijstaande volumes in afwisselend open en gesloten kamerlandschap.

BEOORDELING

Voordelen

- Goede aansluiting bij de zuidrand van Driehuis door de maat van de gebouwen, vergelijkbaar met gebouwen elders in de rand.
- Hoge maatschappelijke waarde door de openbaarheid van het gebied en de verschillende gebruiksopties van het groen.
- Aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen door variatie in woningtypologieën.
- Behoud van de zichtlijnen vanuit het dorp en behoud van het open karakter van het landschap door de compacte massa's.
- Brede recreatieve verbinding tussen duinzone en landgoederenzone.

Nadelen

- Hoge ontwikkelkosten door ratio openbaar-uitgeefbaar.
- Aantasting van het uitzicht vanuit sommige woningen in de zorgcomplexen door hogere bebouwing.
- Minder aantrekkelijk straatbeeld door relatief veel parkeerplekken op maaiveld, zorgt voor complexere ontwerpopgave. Gebouwd parkeren brengt hoge kosten met zich mee.

Oosterpark, Amsterdam, bron: Sant en Co



Eva-Lanxmeer, Culemborg, bron: 'Landschappelijk wonen'



Leliënhuize, Den Bosch, bron: Funda



kantoorgebouw orangerie SAS, Huizen, bron: Nationale Staalprijs



Diepenbeek, bron: josengerard



Velderwoude, Den Bosch, bron: Haverlij



LANDGOED

LEGENDA

- kavelgrens
- waterleiding
- grens hinderzone spoor
- grens bebouwing ostrand
- woning omgeving
- woning bestaand
- woning nieuw 1,5 laag
- woning nieuw 2,5 lagen
- woning nieuw 3/3,5 lagen
- woning nieuw 4 lagen
- overige bebouwing nieuw
- groen openbaar
- groen privaat
- groen bijzondere inrichting
- groen omgeving
- hagen, houtwallen
- water
- voetgangersgebied
- (recreatieve) route voetganger
- infrastructuur nieuw (min. 5m breed)
- infrastructuur bestaand eigen terrein
- mogelijke toekomstige infrastructuur
- groene parkeerplekken







WOONPARK

PRINCIPES

Woonmilieu

Wonen in een parkachtige omgeving.

Openbaar/privé

Grondgebonden woningen met klein privé-terras in een openbaar landschap.

Bebouwing

Middelgrote vrijstaande en geschakelde gebouwen.

Infrastructuur

Kleinschalige, functionele hoofdontsluitingsweg met informele, half-verharde opritten.

Groentype

Ecologische recreatief: park met natte ecologische zone met watervegetatie, open en beboste plekken en (natuur) speeltuinen.

Synergie zorgcomplexen

Kleine collectieve groene ruimtes voor gezamenlijk gebruik.

Aansluiting zuidrand

Nieuw type landschap, als overgang tussen boskamers in de landgoederenzone en het station.

BEOORDELING

Voordelen

- Bijzonder landschap met hoge ecologische en beleevingswaarde.
- Weinig parkeren op maaiveld door drive-in woningen.
- Maatschappelijke waarde door de openbaarheid van het gebied en de mogelijkheid tot natuureducatie.
- Aantrekkelijk voor zowel huishoudens met hogere inkomens (villa's) als doorstromers vanuit Driehuis (urban villa's).
- Speelse recreatieve en ecologische verbinding tussen landgoederenzone en duinlandschap.

Nadelen

- Introductie van nieuw type parklandschap sluit niet direct aan op omliggend bestaand landschap, maar vormt nieuwe overgang.
- Vooral zichtrelatie tussen de zorgcomplexen en de locatie.
- Weinig gezamenlijk gebruik van openbare plekken.

Parkplan Doorwerth, bron: 'Landschappelijk wonen'



natuurspeeltuin Alkmaar, bron: SKOA



Heerenwoud, Heerenveen, bron: 'Landschappelijk wonen'



Bosrijk, Eindhoven, bron: Van Dongen-Koschuch



Driegatenbrug, Leiderdorp, bron: groosman



Bosrijk, Eindhoven, bron: karres+brands



WOONPARK

LEGENDA

- kavelgrens
- waterleiding
- grens hinderzone spoor
- grens bebouwing oostrand
- woning omgeving
- woning bestaand
- woning nieuw 1,5 laag
- woning nieuw 2,5 lagen
- woning nieuw 3/3,5 lagen
- woning nieuw 4 lagen
- overige bebouwing nieuw
- groen openbaar
- groen privaat
- groen bijzondere inrichting
- groen omgeving
- hagen, houtwallen
- water
- voetgangersgebied
- (recreatieve) route voetganger
- infrastructuur nieuw (min. 5m breed)
- infrastructuur bestaand eigen terrein
- mogelijke toekomstige infrastructuur
- groene parkeerplekken







TUINDERIJ

PRINCIPES

Woonmilieu

Kleinschalig, voetgangervriendelijk tuinenpark.

Openbaar/privé

Veel privé-kavels en weinig openbare ruimte.

Bebouwing

Kleine, vrijstaande en geschakelde gebouwen met een kap.

Infrastructuur

Kleinschalige, informele ontsluitingspaden.

Groentype

Intensief functioneel: privé-tuinen en gemeenschappelijk, 'agrarisch' gebruiksgroen als moestuin, fruitboomgaard en dierenweide.

Synergie zorgcomplexen

Collectieve groene ruimtes voor gezamenlijk gebruik.

Aansluiting zuidrand

Visuele aansluiting met het volkstuintencomplex in de Biezen, ten zuiden van het spoor.

BEOORDELING

Voordelen

- Visuele verbinding met het volkstuintencomplex in de Biezen.
- Behoud van het uitzicht vanuit de zorgcomplexen door lage bebouwing.
- Aantrekkelijk voor onder andere oudere doelgroep.
- Maatschappelijke waarde door denkbare samenwerking met zorgcomplexen.
- Aantrekkelijk, autovrije, naar binnengekeerde wereld met tuinen en voetpaden; kleinschalig woonmilieu.
- Collectief 'doe'groen

Nadelen

- Onvoldoende marktvraag voor kleine woningen op vrije kavels, maar bij opschaling verliest het model zijn karakter.
- Weinig maatschappelijke waarde voor Driehuis, door de ontoegankelijkheid van het grootste deel van de locatie.
- Relatief smalle recreatieve verbinding tussen landgoederenzone en station.
- Minder aantrekkelijk straatbeeld langs hoofdontsluiting door parkeerplekken op maaiveld.

Moorslede, BE, bron: Gasthuis ten Bunderen



Steenenkamer, Voorst, bron: 'Landschappelijk wonen'



Funen, DK, bron: Edwin van Uum



stadslandbouw Schiebroek, bron: KrachtinNL



Funen, DK, bron: Edwin van Uum



Funen, DK, bron: Edwin van Uum

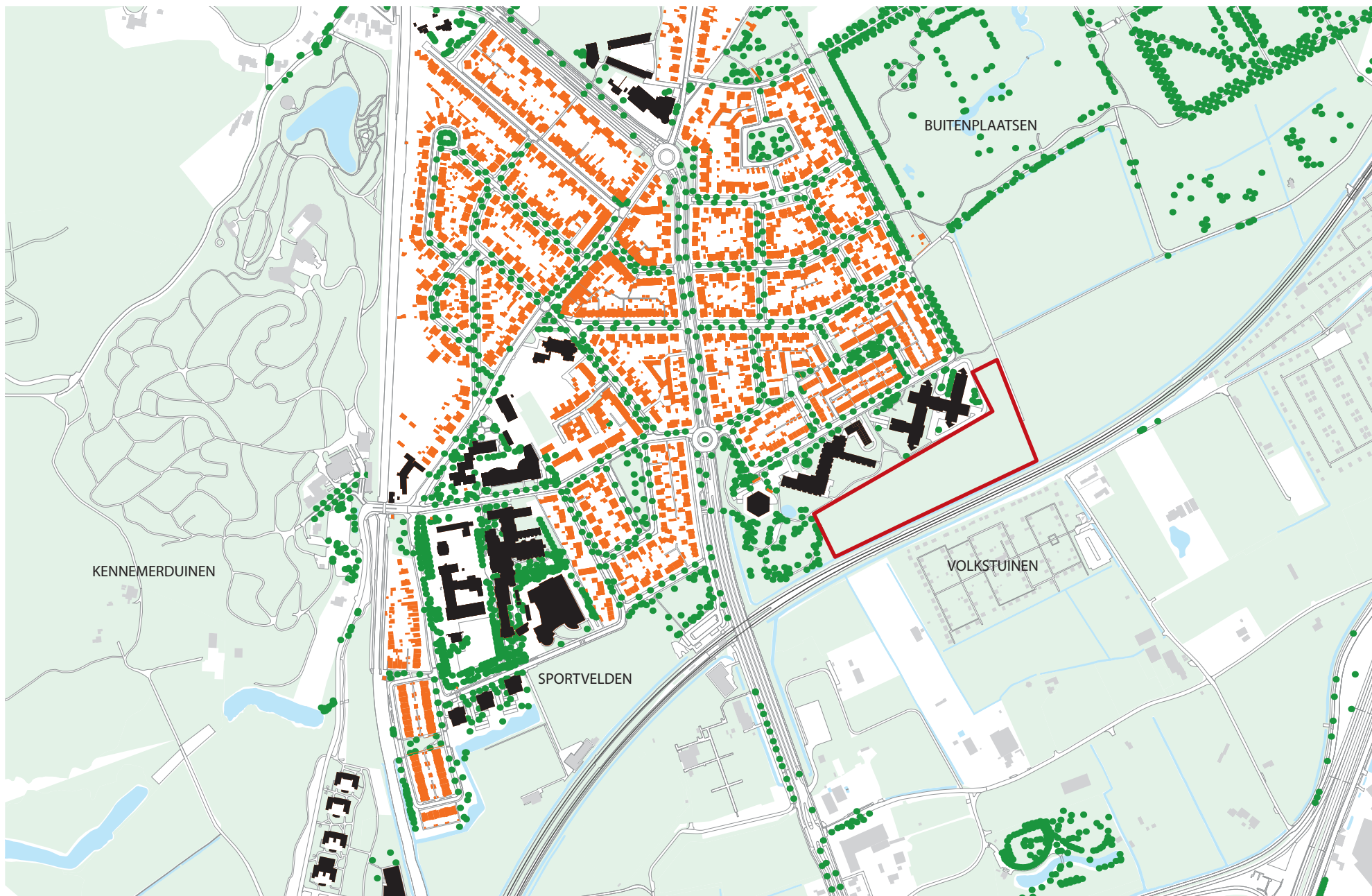


TUINDERIJ

LEGENDA

- kavelgrens
- waterleiding
- grens hinderzone spoor
- grens bebouwing oostrand
- woning omgeving
- woning bestaand
- woning nieuw 1,5 laag
- woning nieuw 2,5 lagen
- woning nieuw 3/3,5 lagen
- woning nieuw 4 lagen
- overige bebouwing nieuw
- groen openbaar
- groen privaat
- groen bijzondere inrichting
- groen omgeving
- hagen, houtwallen
- water
- voetgangersgebied
- (recreatieve) route voetganger
- infrastructuur nieuw (min. 5m breed)
- infrastructuur bestaand eigen terrein
- mogelijke toekomstige infrastructuur
- groene parkeerplekken





4 REFLECTIE

Op basis van het ontwerpend onderzoek is er scherper (in) zicht ontstaan in de gedeelde uitgangspunten en principes voor de gebiedsontwikkeling van de zuidooststrand Driehuis. De perspectieven zijn nog geen volwaardige stedenbouwkundige plannen, maar een hulpmiddel om tot een gedeelde koers te komen voor de verdere uitwerking. Een koers met niet alleen een inhoudelijk kompas, maar die ook richting geeft aan de samenwerking.

Over gebiedsontwikkeling: verbreding van opgave

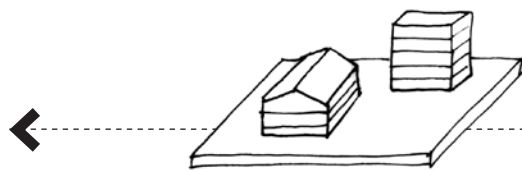
Op basis van de ontwikkelperspectieven trekken betrokken partijen de primaire conclusie dat de ontwikkeling van de zuidooststrand van Driehuis in een breder perspectief moet worden geplaatst. Zowel geografisch in een grotere ruimtelijke context, als in termen van programma, waarbij het niet alleen gaat om het toevoegen van woningen op een locatie.

Vanuit een ruimtelijke optiek gaat de ontwikkeling niet om een enkelvoudige, braakliggende locatie maar om een samenhangende ontwikkeling van de gehele zuidrand van Driehuis. Op het niveau van Driehuis als geheel is het opvallend dat in de zuidwestelijke en noordelijke dorpsrand vrijliggende ensembles van grote gebouwen zijn te vinden. Dit zorgt voor een bijzondere diversiteit en afwisseling van grote gebouwen en kleinere wooneenheden in een groene omgeving. Deze variatie van open en dicht, van privé en openbaar gebruik is langs de gehele zuidrand te vinden. Opvallend is dat de zuidooststrand weinig openbaar gebruik kent, zoals voor sport en recreatie in de zuidwestelijke dorpsrand. Ook de relatie met het landschap rond landgoed

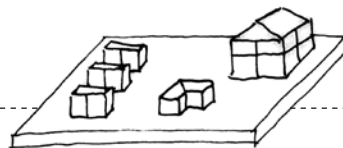
Beeckestijn in het noordoosten zou versterkt kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de relatie met het treinstation Driehuis, op steenworp afstand van het station, maar waarvoor een langzaam verkeersverbinding over de tunnelbak van de Hagelingerweg noodzakelijk is. Deze ruimtelijke context biedt de nodige aanknopingspunten.

Ook in programmatisch opzicht kan de ontwikkeling van de locatie in een breder perspectief worden geplaatst: het gaat om meer dan het bijbouwen van woningen. De zuidooststrand kent nauwelijks gebruikswaarde en activiteiten die waarde toevoegen aan de zuidrand of aan de gemeenschap van Driehuis. De zuidooststrand staat te boek als verbinding binnen de ecologische hoofdstructuur, maar het gebied zou veel aan (gebruiks)waarde winnen voor recreatieve activiteiten. Ten eerste voor doorgaande wandel- en fietsroutes, maar ook voor openbare groene diensten zoals moestuinen, kleinschalige buitensport, dierenweide, een siertuin, rosarium of speeltuin. Dit kan betekenis krijgen voor de omringende buurt en sociale gemeenschap om elkaar te ontmoeten. Bovendien kan het juiste woonprogramma een impuls geven aan de doorstroming binnen het dorp, zodat elders woningen vrijkomen voor starters. Het te ontwikkelen woonmilieu moet toegevoegde waarde creëren voor het dorp als geheel. De inzet: van locatie-ontwikkeling naar integrale gebiedsontwikkeling!

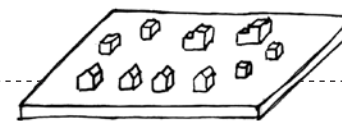
bebouwing



compact gestapeld

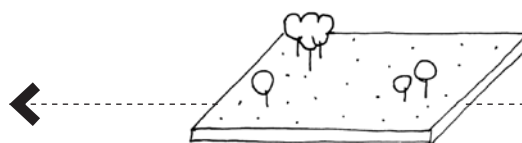


middelgroot geschakeld



klein vrijstaand

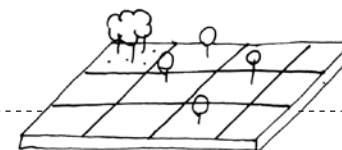
landschap



geen private kavels

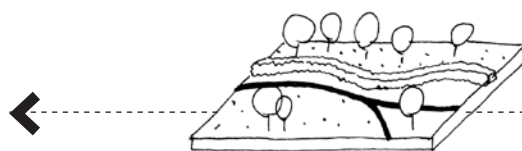


private kavels in open landschap



veel private kavels

groene verbinding



visueel recreatief

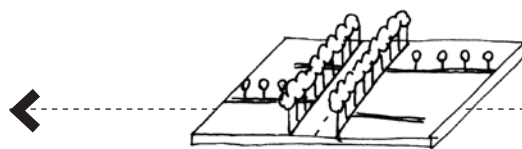


ecologisch recreatief

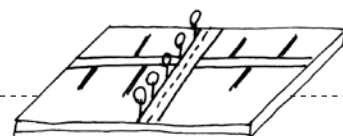


intensief functioneel

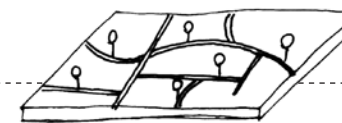
infrastructuur



zichtbaar statig



kleinschalig functioneel



informeel zonder hiërarchie

Over ruimtelijke kwaliteit: hoofdprincipes

Binnen de brede context van de zuidrand lopen de beelden van betrokken partijen uiteen over de ruimtelijke invulling en ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Het meest dominante discussiepunt tussen partijen is de omvang van het woonprogramma – het aantal woningen – in relatie tot de kwaliteit van de landschappelijke rand tot de spoorlijn. Alle partijen willen een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontwikkelen, maar het aantal te realiseren woningen is gelimiteerd vanwege de kwaliteiten van het omliggende landschap. Dit levert spanningen op met de financiële haalbaarheid en exploitatie om tot een realiseerbare gebiedsontwikkeling te komen. Het zoeken naar de juiste balans tussen kwaliteit en exploitatie blijft een majeure opgave.

Het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu begint niet met discussies over aantallen woningen maar over de hoofdprincipes die doorslaggevend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit die in het gebied gerealiseerd kan worden. Op basis van het gedetailleerde ontwerpende onderzoek naar de uiteenlopende ontwikkelperspectieven zijn vier grote hoofdprincipes te formuleren die richtinggevend zijn voor de verdere planontwikkeling. Dit vraagt om heldere keuzen van partijen – niet separaat, maar gezamenlijk – om verder te komen. We zien vier hoofdprincipes, waarvoor nadere keuzen voor optimalisatie noodzakelijk zijn:

Bebouwing: maat en spreiding

Op basis van het ontwerpend onderzoek spitst het hoofdprincipe van bebouwing zich toe op de maat en hoogte van de bebouwing, en de ruimtelijke spreiding of concentratie ervan in het gebied. De

richtinggevende keuze spitst zich toe op de vraag of juist kleinere woningen passend zijn, of middelgrote, geschakelde, of juist appartementsgebouwen? Ook de mate van spreiding is een vraagstuk: kiezen partijen voor geconcentreerde gestapelde bebouwing, of voor meer vrijliggende woningen verspreid over de locatie? Het ontwerpend onderzoek toont dat het aantal woningen een bandbreedte kent van 50 tot 110 woningen, hetgeen substantieel lager is dan de 150 uit eerdere plannen. Ook de differentiatie van woningen is veel groter dan alleen appartementen die in de eerdere plannen waren voorzien.

Landschap: mate van openbaarheid

De kwaliteit van het wonen wordt niet (alleen) bepaald door de grootte of architectuur van de bebouwing, maar evenzeer door de interactie met het omringende landschap. Belangrijk hoofdprincipe hiervoor is de mate van openbaarheid of toegankelijkheid: is de directe omgeving publiek toegankelijk of is het juist geprivatiseerd door privé-kavels en tuinen? In het ontwerpend onderzoek speelt de relatie met de bestaande bebouwing, m.n. serviceflat De Luchte en woonzorgcentrum Huis Ter Hagen, een belangrijke rol. De bestaande bebouwing staat in eenzelfde landschappelijke context en de herinrichting van het openbaar gebied zou tot aan de Lodewijk van Deyssellaan moeten doorlopen. Door een goede interactie van bestaande en nieuwe bebouwing kunnen bovendien centrale groene ruimten ontstaan tussen de gebouwen. Een groene tussenruimte die mogelijkheden biedt voor diverse vormen van gebruik en activiteiten, juist voor oudere bewoners van de serviceflats.

Groene verbinding: mate van gebruik

Verbonden aan openbaarheid en toegankelijkheid, is ook het gebruik van de groene ruimte een belangrijk vraagstuk. Dit gebruik is mede bepalend voor het type groene verbinding tussen het duingebied in het westen en de weide- en bosgebieden van landgoed Beeckestijn e.v. Als hoofdprincipe bepaalt het gebruik het karakter van de groene verbinding door de zuidrand van Driehuis: kiezen partijen primair voor een recreatieve groene verbinding, met diverse groene diensten, of voor een gebruiksarme, meer natuurlijke verbinding? In de huidige situatie kenmerkt de zuidrand zich vooral door allerlei recreatieve vormen van gebruik, m.n. sport. De recreatieve kwaliteiten van het landschap kunnen door visueel aantrekkelijke elementen (bijv. siertuin, rosarium, belvédère, etc.) worden versterkt of door intensieve gebruiksactiviteiten rond educatie en ontmoeten (bijv. moestuinen, dierenweide, speelweide, etc.). De recreatieve verbinding kan echter ook van de ecologische verbinding (langs het spoor) worden losgekoppeld. Vernatting en het creëren van nat-droog gradiënten kunnen de ecologische kwaliteiten verder stimuleren.

Infrastructuur: mate van hiërarchie

In de beleving van het woonmilieu, en de manier waarop de groene omgeving wordt ervaren speelt infrastructuur vaak een versturende rol. De manier waarop de ontsluitingsstructuur wordt vormgegeven kan juist afbreuk doen of de beleving stimuleren. Hoofdprincipe voor de infrastructuur ligt in de dominantie en hiërarchie van de ontsluitende wegstructuur: kiezen partijen voor een zichtbare, dominante ontsluiting (bijv. laan of singel), of juist voor een informele hiërarchieloze ontsluiting, of juist een kleinschalige doelmatige ontsluiting? De



keuzen hierin zijn bepalend voor de kwaliteit van het woonmilieu. Ontwerpend onderzoek laat zien dat de ontsluitingsstructuur op veel verschillende manieren kan worden vorm gegeven. Ook het parkeren speelt hierbij een rol: moet iedere woning met de auto bereikbaar zijn, en dus parkeren op eigen terrein of zijn er vormen van collectief parkeren in kleine clusters of meer grootschalig parkeren in de veiligheidszone langs de spoorlijn. De vraag is of het collectief parkeren bij de toegang(en) van het gebied kan bijdragen om de huidige parkeerdruk in de omringende buurt te verlichten. De collectieve parkeerplekken vragen om een goede groene vormgeving en inpassing, in lijn met het woonmilieu.

Over het proces van samenwerking en besluitvorming

Als gevolg van de procesbegeleiding, zoals is geschetst in hoofdstuk 1, is de conclusie gerechtvaardigd dat alle betrokken partijen opnieuw met elkaar in gesprek zijn geraakt en ook inhoudelijk nader tot elkaar zijn gekomen. Nieuwe contacten zijn gelegd, en oude zijn hersteld. Het organiseren van twee collectieve werksessies heeft geholpen om wederzijds meer begrip en inzicht te krijgen in elkaars denkbeelden en redeneerlijnen.

Zo heeft de gemeente ruimte geboden om afstand te nemen van het gedetailleerde RFK en open te staan van geheel andere ruimtelijke ontwikkelperspectieven. Ook de invloeden van andere ontwerpers vanuit de provincie en ontwikkelaars leiden tot een meer open discussie over kansen en (on)mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteit op locatie.

De ontwikkelaars Amvest en Heijmans hebben initiatief getoond door hun bereidheid om opnieuw de ontwikkelcyclus in te gaan. De marktsituatie is sinds 2008 drastisch verbeterd, en ook de financiële lasten van de huidige locatie blijven drukken. De ontwikkelaars stellen zich open voor een andere invulling van de gebiedsontwikkeling, met een verlaging van het woonprogramma tot gevolg. De ontwikkelaars zijn kritisch op de afzetbaarheid van de woningen in de (lokale) markt, gericht op de juiste doelgroepen. Tevens zijn ze kritisch op de minimale woningaantallen die gehaald moeten worden om tot haalbare businesscase te komen. Dat de dure grondaankopen uit 2008 niet meer teruggehaald kunnen worden en deels afgeboekt moet worden, is een feit dat door de ontwikkelaars te accepteren valt.

De provincie koos in eerste instantie voor een intermediaire, verbindende rol in dit traject. En dit doorbreekt het monofunctionele tweegesprek tussen gemeente en ontwikkelaars. Door inzet van een provinciale ontwerper en contact met de plantoetser is er andere kennis en kunde in dit voortraject ingebracht. Dit spitste zich toe op het vraagstuk van ruimtelijke kwaliteit en invulling ervan tegen de achtergrond van het ARO-advies. De beleidsmatige rol van de provincie blijkt meervoudig: naast ruimtelijke kwaliteit, spelen ook doelen voor wonen (opvoeren productie, bedienen doelgroepen) vanuit de Regionale Actieprogramma's en het beleid voor OV-knooppunten, waarbij woningbouw nabij stations de voorkeur geniet. De rol van de provincie werd later vooral een inhoudelijk adviserende rol, en was minder gericht op het tot stand brengen van een brede samenwerking tussen partijen.

De hamvraag is of de betrokken partijen – gemeente, ontwikkelaars en provincie – bereid zijn om de huidige stand van zaken – deze koersnotitie – inhoudelijk te borgen en de voortgang te consolideren. Dit vraagt om het ter consultatie brengen van deze koersnotitie, en de hoofdprincipes en ontwikkelperspectieven breed in discussie te brengen bij de diverse bestuurlijke achterbannen. Het ter consultatie voorleggen van deze koersnotitie aan het College van B&W, directies van Amvest en Heijmans, en Gedeputeerde Staten zal de nodige aanknopingspunten opleveren die richting geven aan de verdere uitwerking van een concreet ruimtelijk plan. Ook valt te overwegen om deze koersnotitie voor te leggen aan de ARO en vroegtijdig strategisch advies te vragen in welke richting ruimtelijke kwaliteit in het op te stellen ruimtelijk plan kan worden vormgegeven.

5 VERVOLG

Met deze koersnotitie is een belangrijke stap gezet in het proces van samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars en provincie. Zowel inhoudelijk als procesmatig. Als vervolg ligt het initiatief primair bij de ontwikkelaars om samen met de gemeente tot verdere stappen in de gebiedsontwikkeling te komen zonder directe stimulans vanuit de provincie. Het markeren en consolideren van de koersnotitie is de eerste vervolgstap voor alle partijen.

Inhoudelijke vervolglijnen

Het ontwerpend onderzoek met de uiteenlopende ontwikkelperspectieven legt een belangrijke inhoudelijke basis voor de verdere planontwikkeling. Met de perspectieven zijn uiteenlopende invalshoeken nader verkend en zijn de hoofdprincipes geformuleerd voor het op te stellen gedetailleerde ontwikkelingsplan voor de zuidostrand van Driehuis.

Actie: kaders en randvoorwaarden

Ten behoeve van de gezamenlijke planontwikkeling formuleert en destilleert de gemeente heldere kaders en randvoorwaarden uit de bestuurlijke consultaties van het College van B&W en eventueel de gemeenteraad. Dit is geen vastgesteld of afgerond gemeentelijk product, maar het vertrekpunt voor de inbreng van de gemeente in het gezamenlijke proces met ontwikkelaars en zo mogelijk de provincie.

Actie: gezamenlijk ontwikkelingsplan

Op basis van de koersnotitie nemen de ontwikkelaars het initiatief om samen met de gemeente tot een definitief landschaps- en stedenbouwkundig ontwerp te komen. De inzet is dat gemeente en ontwikkelaars in gezamenlijkheid tot een gedeeld ontwikkelingsplan komen. In een interactief proces van 'tekenen en rekenen' komen partijen tot een gewogen programma en ruimtelijk ontwerp voor de gebiedsontwikkeling.

Actie: planeconomische verdieping

Ten behoeve van de gezamenlijke planontwikkeling maken de ontwikkelaars een verdieping van de planeconomische berekeningen op basis van varianten in aantal en type woningen programma. Dit is input voor het gezamenlijke proces van 'tekenen en rekenen' waarbij de ontwikkelaars openheid bieden over de financiële berekeningen en uitgangspunten.

Procesmatige vervolglijnen

Naast de inhoudelijke vervolglijnen, gericht op de totstandkoming van een concreet ontwikkelingsplan, vraagt ook de samenwerking om de nodige vervolgstappen.

Actie: informeel bestuurlijk overleg organiseren

Als eerste vervolgstap ligt het in de rede de verantwoordelijke bestuurders van gemeente (wethouder Vennik) en provincie (gedeputeerde Geldhof) te consulteren over de inhoud van deze koersnotitie en het vervolgproces. Aan dit gesprek nemen ook de ontwikkelaars deel. In 2013 heeft eenzelfde soort open overleg plaatsgevonden. Anno 2017 zou dit gesprek op basis van de koersnotitie ook passend zijn.

Actie: consultatie van bestuurlijke achterbannen

Ter consolidatie en borging van deze koersnotitie raadplegen betrokken partijen hun bestuurlijke achterbannen. De gemeente consulteert het College van B&W, en zo mogelijk de Raadscommissie, en ontwikkelaars raadplegen hun eigen directies. Richtinggevende uitspraken en keuzen dragen bij aan de richting van de planontwikkeling voor een definitief ontwikkelingsplan. In plaats van GS kan de provincie besluiten de ARO te raadplegen. In deze fase moet nader worden afgewogen óf en in hoeverre consultatie van de omwonenden en met de buurt zou moeten plaatsvinden, en wanneer directe participatie aan de orde is.

Actie: adviesaanvraag aan de ARO

De provincie kan als partner, al dan niet op verzoek van gemeente en/of ontwikkelaars, de koersnotitie ter consultatie voorleggen aan de ARO voor een strategisch, richtinggevend advies op hoofdlijnen over de hoofdprincipes en de ontwikkelperspectieven. Ontwikkelaars en/of gemeente kunnen de koersnotitie ook formeel indienen met dit verzoek.

Pas na afronding van het definitieve ontwerp-ontwikkelingsplan kan een formele procedure in gang worden gezet. Ontwikkelaars dienen het ontwerp-ontwikkelingsplan in bij de gemeente, met het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan of een principeverzoek voor een omgevingsvergunning voor de gebiedsontwikkeling. Het College van B&W beoordeelt het ontwerp-ontwikkelingsplan en kan besluiten dit aan de gemeenteraad voor te leggen. Dit kan ook als prealabele vraag worden voorgelegd aan de provincie. Gedeputeerde Staten zullen voor beantwoording van het verzoek van de gemeente naar verwachting de ARO consulteren. De provincie beoordeelt het ontwikkelingsplan op basis van een advies van de ARO en een beoordeling op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op basis hiervan besluit de provincie om wel of geen zienswijzen in te dienen.

Mogelijk programma voor 'Landgoed'

TYPOLOGIE	BOUWLAGEN	AANTAL	BVO	BVO TOTAAL	FOOTPRINT	TERRAS
boerderij (app+grondgeb)	4	48	80	3.840	80	
orangerie (4-kapper)	2	4	200	800	100	
buitenhuis (app+grondgeb)	2	16	103	1.648	103	
koetshuis (app+grondgeb)	4	40	64	2.560	64	
poorthuis (vrijstaand)	1,5	1	216	216	144	24
boomgaardwoning (vrijstaand)	2,5	5	160	800	64	16
		114		9.864		

parkeren op maaiveld: 100 (norm = $1,5 \times 115 = 172$) + 45 extra buurtparkeerplekken noordzijde terrein

Mogelijk programma voor 'Woonpark'

TYPOLOGIE	BOUWLAGEN	AANTAL	BVO	BVO TOTAAL	FOOTPRINT	TERRAS
luxe parkvilla	2,5	13	200	2.600	80	18
parkvilla	2,5	2	170	340	68	15
2-kapper	2,5	18	140	2.520	56	12
4-kapper	3	12	204	2.448	68	0
(app+grondgeb)		45		7.908		

parkeren drive-in en op maaiveld. Maaiveld: 29 (norm = $0,3 \times 45 = 13,5$) + 23 extra buurtparkeerplekken noordzijde terrein

Mogelijk programma voor 'Tuinderij'

TYPOLOGIE	BOUWLAGEN	AANTAL	BVO	BVO TOTAAL	FOOTPRINT	KAVEL
vrijstaand S (kavel 200)	1,5	6	90	540	60	200
vrijstaand M (kavel 400)	1,5	18	90	1.620	60	400
vrijstaand L (kavel 600)	1,5	2	90	180	60	600
2-kapper	1,5	12	90	1.080	60	200/400
4-kapper (BG = voorziening)	3,5	4	120	480	48	200
		42		3.900		

parkeren op eigen terrein en op maaiveld. Maaiveld: 64 (norm = $0,3 \times 41 = 12,3$) + 25 extra buurtparkeerplekken noordzijde terrein

BIJLAGE: MOGELIJK PROGRAMMA EN PLANECONOMISCHE DOORREKENING

Ter inzage in de financiële doorrekeningen zijn onderstaande tabellen bijgevoegd. Deze dienen voornamelijk om de vergelijking tussen de drie modellen zichtbaar te maken. Ook al lijken de getallen erg nauwkeurig, het is geen exacte wetenschap.

We kunnen concluderen dat geen van de modellen in de buurt komt van de gemaakte historische kosten. Amvest en Heijmans zullen in alle gevallen fors moeten afboeken. De mate van afboeking nog onder voorbehoud van besluitvorming directie Heijmans en Amvest (ieder afzonderlijk).

Het model Tuinderij komt planeconomisch als minst succesvol uit de bus. Dit heeft met name te maken met de zeer kleine woningen die hier worden toegestaan, maar ook omdat een woning van maximaal 90m² BVO niet matcht met een vrijstaande woning. Dat is ook terug te zien in de residuele grondwaarde.

Het model Woonpark komt financieel het beste uit en lijkt hiermee de meest haalbare variant.

Driehuis - grondexploitatie varianten
7 september 2017

	<u>Tuinderij</u> vrije kavels in rationeel patroon				<u>Woonpark</u> grote woningen in collectief park				<u>Landgoed</u> appartementen in landgoedsetting			
Ruimtegebruik plangebied uitgeefbaar openbaar	26.666 m2 14.000 m2 12.666 m2	100% 53% 47%			26.666 m2 6.000 m2 20.666 m2	100% 23% 77%			26.666 m2 6.000 m2 20.666 m2	100% 23% 77%		
Opbrengsten woningen	42 st	€ 83.728	€ 3.516.582		45 st	€ 111.465	€ 5.015.913		114 st	€ 34.411	€ 3.922.803	
Kosten												
wegen	7.250 m2	€ 100,00 /m2	€ 725.000		5.500 m2	€ 100,00 /m2	€ 550.000		4.000 m2	€ 100,00 /m2	€ 400.000	
riolering	725 m1	€ 250,00 /m1	€ 181.250		550 m1	€ 250,00 /m1	€ 137.500		400 m1	€ 250,00 /m1	€ 100.000	
parkeren	1.050 m2	€ 100,00 /m2	€ 105.000		855 m2	€ 100,00 /m2	€ 85.500		855 m2	€ 100,00 /m2	€ 85.500	
bomen	50 st	€ 500,00 /st	€ 25.000		100 st	€ 500,00 /st	€ 50.000		100 st	€ 500,00 /st	€ 50.000	
groen, water en paden	4.366 m2	€ 40,00 /m2	€ 174.640		14.311 m2	€ 25,00 /m2	€ 357.775		15.811 m2	€ 25,00 /m2	€ 395.275	
geluidscherm	450 m1	€ 1.250,00 /m1	€ 562.500		450 m1	€ 1.250,00 /m1	€ 562.500		450 m1	€ 1.250,00 /m1	€ 562.500	
plankosten	25%	€ 1.773.390	€ 443.348		20%	€ 1.743.275	€ 348.655		20%	€ 1.593.275	€ 318.655	
Planning												
start bouw	2019				2019				2019			
uitgiftetermijn	2019 - 2021				2019 - 2021				2019 - 2020			
Parameters												
kostenstijging	2,50%				2,50%				2,50%			
opbrengstenstijging	2,00%				2,00%				2,00%			
rente	6,00%				6,00%				6,00%			
Residuele inbrengwaarde contante waarde = 0	€ 1.082.677 € 40,60 /m2				€ 2.602.889 € 97,61 /m2				€ 1.838.298 € 68,94 /m2			
Kosten buiten exploitatiegebied												
voetgangersverbinding station	1 st	€ 150.000 /st	€ 150.000		1 st	€ 150.000 /st	€ 150.000		1 st	€ 150.000 /st	€ 150.000	
inrichting collectieve ruimte	10.000 m2	€ 25,00 /m2	€ 250.000		10.000 m2	€ 25,00 /m2	€ 250.000		10.000 m2	€ 25,00 /m2	€ 250.000	
buurtparkeerplekken	25 st	€ 2.500,00 /st	€ 62.500		23 st	€ 2.500,00 /st	€ 57.500		45 st	€ 2.500,00 /st	€ 112.500	

uitgangspunten / opmerkingen

- > ontsluitingsweg tussen de kavels is efficiënter
- > teveel parkeren, kan meer op eigen terrein
- > kosten collectieve ruimte exclusief bijzondere bebouwing

uitgangspunten / opmerkingen

- > kosten collectieve ruimte exclusief bijzondere bebouwing

uitgangspunten / opmerkingen

- > kosten collectieve ruimte exclusief bijzondere bebouwing

Scenario's Driehuis
berekening opbrengsten
dd 6-9-2017

Model	Typologie	aantal	m2bvo	m2gbo	VON/m2gbo	VON-prijs	grondquote	grondwaarde excl BTW	tuin	totale grondwaarde excl BTW					
Landgoed															
	appartementen	48	80	52	€	3.200,00	€	166.400,00	20%	€	27.504,13	€	1.320.198,35		
	appartementen	16	103	67	€	3.000,00	€	200.850,00	20%	€	33.198,35	€	531.173,55		
	appartementen	40	64	42	€	3.400,00	€	141.440,00	20%	€	23.378,51	€	935.140,50		
	kwadrantwoningen	4	200	176	€	2.500,00	€	440.000,00	30%	€	109.090,91	€	436.363,64		
	vrijstaand	1	216	190	€	3.000,00	€	570.240,00	30%	€	141.381,82	€	141.381,82		
	vrijstaand	5	160	141	€	3.200,00	€	450.560,00	30%	€	111.709,09	€	558.545,45		
		114										€	3.922.803,31		
Woonpark															
	vrijstaand	13	200	176	€	3.000,00	€	528.000,00	30%	€	130.909,09	€	1.701.818,18		
	vrijstaand	2	170	150	€	3.000,00	€	448.800,00	30%	€	111.272,73	€	222.545,45		
	2-kapper	18	140	123	€	3.000,00	€	369.600,00	30%	€	91.636,36	€	1.649.454,55		
	kwadrantwoningen	12	204	180	€	2.700,00	€	484.704,00	30%	€	120.174,55	€	1.442.094,55		
		45										€	5.015.912,73		
Tuinderij															
	vrijstaand (200)	6	90	79	€	3.500,00	€	277.200,00	30%	€	68.727,27	€	412.363,64	verhouding kaveloppervlakte/woning gaat mis	
	vrijstaand (400)	18	90	79	€	3.500,00	€	277.200,00	30%	€	68.727,27	€ 35.000,00	€	1.867.090,91	verhouding kaveloppervlakte/woning gaat mis
	vrijstaand (600)	2	90	79	€	3.500,00	€	277.200,00	30%	€	68.727,27	€ 55.000,00	€	247.454,55	verhouding kaveloppervlakte/woning gaat mis
	2-kapper	12	90	79	€	3.000,00	€	237.600,00	30%	€	58.909,09	€	706.909,09		
	kwadrantwoningen	4	120	106	€	2.700,00	€	285.120,00	30%	€	70.690,91	€	282.763,64		
		42										€	3.516.581,82		

bron: Bestemmingsplan, gemeente Velsen



Waterleiding aan noordzijde gebied

bron: Natuurnetwerk Nederland, provincie Noord-Holland



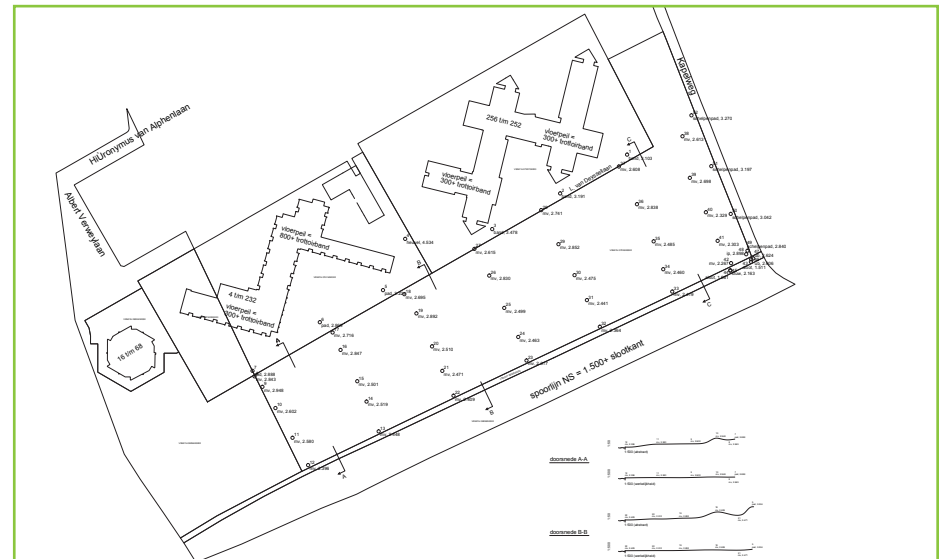
Recreatieve groenverbinding

bron: Kadastrale informatie, provincie Noord-Holland



Perceelgrenzen

bron: Amvest en Heijmans

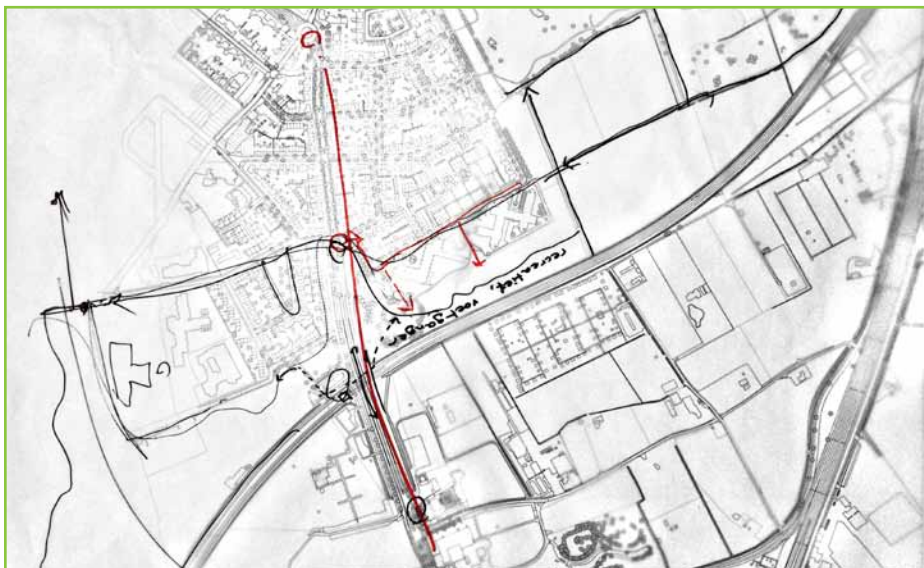


Aflopende hoogte terrein van noord naar zuid

BIJLAGE: RANDVOORWAARDEN

Inhoudelijke randvoorwaarden

- Langs de spoorzone moet een ecologische verbindingszone van minimaal 20 meter gerealiseerd worden.
- Aan de noordzijde ligt een WRK-leiding, in een strook van 10 meter aan beide zijden mag niet gebouwd worden.
- Aan de oostzijde geldt de bebouwingscontour van de bestaande bebouwing; respecteren van de oostelijke begrenzing van het dorp.
- Aan de westzijde geldt een marge van 10 meter ter bescherming van de bomen.
- Vanaf de spoorlijn moet minimaal 45 meter worden aangehouden wanneer voor 5 of meer woonlagen gekozen wordt i.v.m. geluid. Mogelijk rekening houden met hoge geluidsschermen direct naast het spoor.
- Minimaal 30 meter afstand met spoor i.v.m. het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.



Schetsen gemaakt tijdens het werkatelier van 9 mei 2017

BIJLAGE: PROCESVERANTWOORDING

De procesbegeleiding is gericht op het mobiliseren van de samenwerking, pragmatisch en resultaatgericht. Het werkproces voor deze koersnotitie bestaat uit een verkennende fase, startfase en vervolgfase van het formuleren van de inhoudelijke en procesmatige koers voor de gebiedsontwikkeling van de zuidostrand van Driehuis. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende activiteiten ten behoeve van deze koersnotitie.

Verkennde fase: bilaterale interviews

Om de urgentie, ambities en agenda's voor het project zuidostrand op te halen, zijn met de volgende personen/partijen bilaterale gesprekken gevoerd:

17 maart 2016

- Lonneke Steensma (beleidsadviseur wonen, provincie Noord-Holland)
- Ton Oortman Gerlings (planadviseur, provincie Noord-Holland)

8 december 2016

- Bas de Groot (beleidsmedewerker wonen, gemeente Velsen)

13 december 2016

- Pieter-Jan Kuijs (ontwikkelingsmanager, Amvest)
- Joyce Besseling (manager gebiedsontwikkeling, Heijmans)

18 januari 2017

- Hans van Helden (secretaris ARO, provincie Noord-Holland)

18 januari 2017

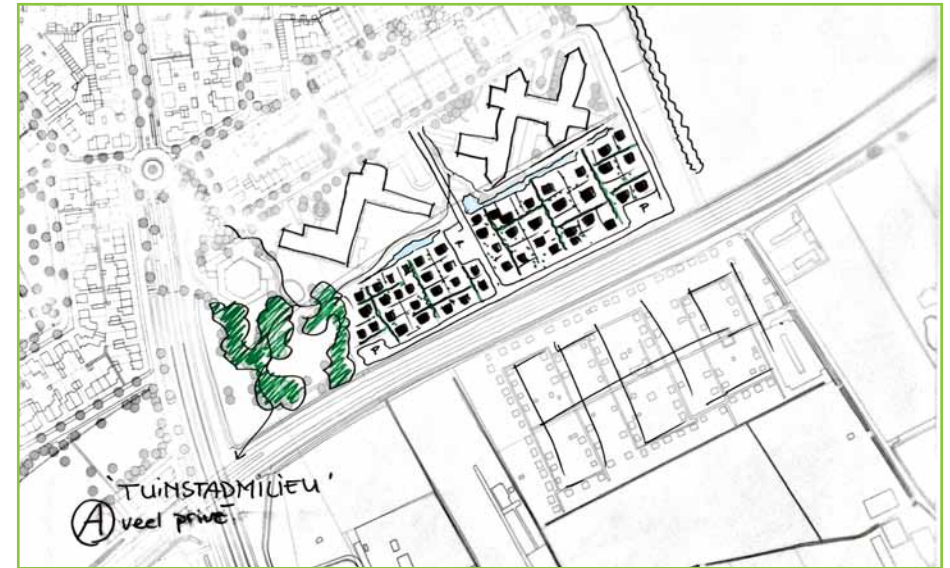
- Sjoerd Lodema (planadviseur, provincie Noord-Holland)
- Ton Oortman Gerlings (planadviseur, provincie Noord-Holland)

25 januari 2027

- Jacco Rodenburg (beleidsadviseur wonen, provincie Noord-Holland)
- Maartje van de Ven (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling, provincie Noord-Holland)

Startfase: discussiebijeenkomst kwesties en dilemma's

De inhoudelijke resultaten van deze gesprekken zijn gepresenteerd tijdens de discussiebijeenkomst op woensdag 15 maart 2017. De belangrijkste dilemma's en observaties zijn hierin gedeeld. Hierbij waren de volgende personen aanwezig: Bas de Groot (gemeente Velsen), Pieter-Jan Kuijs, Jana Jayakkumaran (beiden Amvest), Joyce Besseling (Heijmans), Hans van Helden, Sjoerd Lodema, Michiel Veldkamp, Maartje van de Ven (allen provincie Noord-Holland), Edwin van Uum en Inge Oortgiesen (beiden Noordzuiden).



Schetsen gemaakt tijdens het werkatelier van 9 mei 2017

Uitgangspuntenfase: formuleren van koers en principes

In de tweede fase zijn de ontwikkelperspectieven opgesteld. Het doel hiervan is het scherp krijgen van de inhoudelijke uitgangspunten in het spanningsveld tussen ruimtelijke kwaliteit en het beoogde woonprogramma. In aanzet zijn de ruwe perspectieven ontwikkeld tijdens het 1e inhoudelijke werkatelier op dinsdag 9 mei 2017 en – na een verdere uitwerking – besproken tijdens het 2e inhoudelijke werkatelier op 19 juni 2017. Aan beide werkateliers hebben de volgende personen deelgenomen:

Maartje van de Ven, Michiel Veldkamp (beiden Provincie Noord-Holland), Bas de Groot, Jacques Warmerdam (beiden gemeente Velsen), Joyce Besseling (Heijmans), Pieter-Jan Kuijs (Amvest), Paul Meurs (SteenhuisMeurs), Edwin van Uum, Jana van Hummel en Inge Oortgiesen (allen Noordzuiden).

Met de volgende personen/partijen zijn bilaterale gesprekken gevoerd over de uitwerking van de ontwikkelperspectieven:

30 maart 2017

- Maartje van de Ven (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling, provincie Noord-Holland)

31 maart 2017

- Pieter-Jan Kuijs (ontwikkelingsmanager, Amvest)
- Joyce Besseling (manager gebiedsontwikkeling, Heijmans)

13 juni 2017

- Jacques Warmerdam (beleidsadviseur ruimtelijk ontwerp, gemeente Velsen)
- Michiel Veldkamp (landschapsarchitect, provincie Noord-Holland)

5 juli 2017

- Pieter-Jan Kuijs (ontwikkelingsmanager, Amvest)
- Joyce Besseling (manager gebiedsontwikkeling, Heijmans)

18 juli 2017

- Michiel Veldkamp (landschapsarchitect, provincie Noord-Holland)
- Jacques Warmerdam (beleidsadviseur ruimtelijk ontwerp, gemeente Velsen)
- Maartje van de Ven (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling, provincie Noord-Holland)

De inhoudelijke en procesbegeleiding ten behoeve van de koersnotitie 'Gebiedsontwikkeling zuidostrand Driehuis' is in opdracht van de provincie Noord-Holland uitgevoerd door het Noordzuiden. In de uitwerking is intensief samengewerkt met de gemeente Velsen, ontwikkelaars Amvest en Heijmans en de provincie Noord-Holland. Alle partijen hebben ontwerpende capaciteit ingezet voor het ontwerpend onderzoek in de twee ontwerpstudio's. De inhoudelijke uitwerking van de perspectieven is financieel mede ondersteund door Amvest en Heijmans.

Provincie Noord-Holland

Maartje van de Ven (beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling)
Michiel Veldkamp (landschapsarchitect)
Sjoerd Lodema (planadviseur)
i.s.m. Hans van Helden (secretaris ARO)

Gemeente Velsen

Bas de Groot (beleidsmedewerker wonen)
Jacques Warmerdam (beleidsadviseur ruimtelijk ontwerp)

Amvest

Pieter-Jan Kuijs (ontwikkelingsmanager)

Heijmans

Joyce Besseling (manager gebiedsontwikkeling)

SteenhuisMeurs (names ontwikkelaars)

Paul Meurs (cultuurhistorie/stedenbouwkundige)

Werkteam

Edwin van Uum (procesmanager Het Noordzuiden)
Jana van Hummel (stedenbouwkundige Het Noordzuiden)
Inge Oortgiesen (planoloog Het Noordzuiden)

Tekst: Edwin van Uum, Inge Oortgiesen en Jana van Hummel (Het Noordzuiden)

Kaartbeelden: Jana van Hummel (Het Noordzuiden), tenzij anders vermeld

Foto's: Het Noordzuiden, tenzij anders vermeld

Lay-out: Jana van Hummel (Het Noordzuiden)

Haarlem, september 2017

