



500 meter | 6 minuten wandelen

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

ZANDVOORT, STEDENBOUWKUNDIGE VISIE CURIEDEX LOCATIE

18 FEBRUARI 2021
17207-R

DU'INCLUSIEF', ZANDVOORT

Duinclusief, een bijzondere en prettige buurt in Zandvoort. Deze buurt geldt nog steeds als een voorbeeld voor andere ontwikkelingen binnen Zandvoort en was al vanaf het begin af aan een doorslaand succes, wie had dat durven dromen! Lisa van der Werff woont inmiddels al enige tijd in Zandvoort, net als haar voorouders. Toen bekend werd dat Duinclusief ontwikkeld zou gaan worden naar een groene, klimaatadaptieve en compacte buurt, maar ook een oase van rust in het drukke Zandvoort, waarin je je waant in een duinpan, twijfelde ze geen minuut. Wat haar vooral 'het spreekwoordelijke duwtje in de rug' gaf, was het feit dat Duinclusief deels een proeftuin zou worden voor een aantal op hande zijnde ontwikkelingen, zoals mobiliteit en duurzaamheid, hier droeg ze graag haar steentje aan bij!

'Wie woont er niet graag in de nabijheid van de zee, vlakbij het centrum van Zandvoort, maar ook echt IN Zandvoort'. En ook nabij een aantal grote steden waaronder Haarlem en Amsterdam! Vertelt ze dolenthousiast.

Toen ze in 2021 18 werd verhuisde ze naar de buurt, waar zojuist de eerste woningen waren opgeleverd. Een voorheen verborgen plek, die ze vooral kende vanuit de bedrijvigheid, maar nu met deze visie op haar netvlies terecht kwam. Wat haar nog meer over de streep trok was dat de kwaliteit van de buurt gegarandeerd werd door de sterke, duurzame en klimaatadaptieve visie dat de plek enerzijds verbond met de omliggende buurten, maar ook een duidelijke link had met het omliggende duinlandschap.

De buurt is ontworpen met een aantal flexibele bouwstenen, een gouden greep bleek later. In deze bouwstenen is met name de kwaliteit vastgelegd en dat is te merken! In de loop der jaren bleken de bouwstenen uitermate flexibel, zonder direct alles hard vast te leggen in strakomlijnde kaders, was het uitgangspunt juist kwalitatief van aard, met als vertrekpunt: 'de buurt als prettige verblijfsplek'. In 2020 werd tijdens de coronacrisis duidelijk dat 'het verblijf' in de buurt meer aandacht verdient in plannen. Doordat de onderstaande bouwstenen zowel buurt overstijgend als fijnmazig opereerde, konden ze op diverse ontwikkelingen meeliften. Daarnaast boden de bouwstenen de ruimte voor ontwikkelingen op bijvoorbeeld het vlak van mobiliteit en klimaatadaptatie. De leidende principes van de buurt zijn nog steeds: 'toekomstbestendig', 'circulair', 'klimaatadaptief', 'groen en blauw (regen)raamwerk', 'doorwaadbaar (ook voor omliggende buurten)' en geschikt voor meerdere 'doelgroepen'!

Inmiddels werkt Lisa ook in haar eigen buurt. Er is een gezonde functiemix aanwezig, lopend naar haar werk was altijd al haar droom. Ook de auto is al lang niet meer dominant, het parkeren is op zorgvuldige wijze vormgeven met als metafoor 'Paleis Soestdijk'. *'Zowel bedienden als de koninklijke familie kunnen overal komen, echter komen ze elkaar nooit tegen.'*



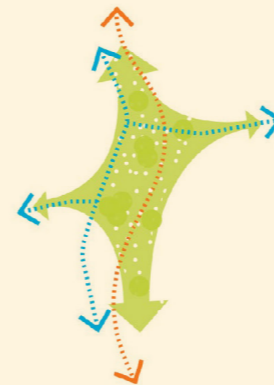
Toekomstgericht & uniek



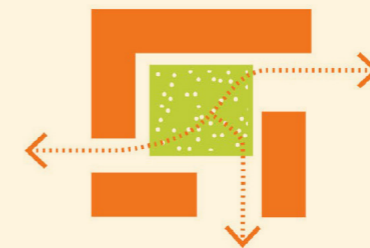
Circulair & transformeerbaar



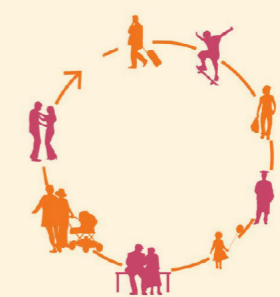
Klimaatadaptief



Autoluw, groen & blauw leidend



Doorwaadbaar woonmilieu



Diverse doelgroepen

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De (opdrachtgever invullen) heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN SAMENWERKING MET:



**Gemeente
Zandvoort**

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING	5	PRINCIPEDOORSNEDES.....	26
DE OPGAVE	5	LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE	29
DE TOTSTANDKOMING	5	DUURZAAMHEID	34
VERTREKPUNT	6	MOBILITEIT.....	35
HAALBAARHEID	6	PROGRAMMATISCHE VERDELING.....	36
INTERMEZZO WAT IS FLOOR SPACE INDEX (FSI)	7	INDICATIEF TELMODEL.....	37
RUIMTELIJKE CONTEXT	8	PARKEERBALANS	38
ONTWIKKELING VAN DE PLEK.....	8	SPELREGELKAART	39
RELIËF STAD EN LAND	9	COLOFON	40
FUNCTIES.....	9	BIJLAGEN	41
ROUTES EN ONTSLUITING.....	9	BLOKVERDELING.....	41
VISIE	10	SPELREGELS EN KADASTER.....	42
RUIMTELIJKE PRINCIPES	11	HINDERCONTOUREN (CATEGORIE BEDRIJVEN).....	43
MODELLENSTUDIE	12		
MODEL 1 BLOKKEN IN HET GROEN.....	14		
MODEL 2 COMPACTE PLEKKEN	14		
MODEL 3 GROENE VINGERS	14		
INTERMEZZO KEUZEPROCES	15		
VOORKEURSMODEL	17		
DE GROENE VINGERS.....	17		
RUIMTELIJK RAAMWERK	18		
ONTWIKKELPRINCIPES	20		
DE OMLIJSTING	20		
DE LEEFBARE STRAATJES.....	21		
DE KOPPEN	23		
DE BINNENZIJDE VAN HET BOUWBLOK.....	24		
VORMGEVING BLOKKEN	25		

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

De grondeigenaren van de locatie Curiedriehoek-Corodex hebben zich verenigd om de locatie op termijn te herontwikkelen. Op dit moment ligt een deel van het terrein braak; het andere deel is in gebruik als bedrijventerrein. Het doel van de herontwikkeling is een transformatie van werkgebied (bedrijvigheid), naar een gemengd woon-werk gebied (met de nadruk op wonen). De gemeente staat positief tegenover dit initiatief en in gezamenlijkheid is deze eerste stap in het proces gezet.

DE OPGAVE

De opgave die voor ons ligt is om te komen tot een zogenaamde bouwvelop, dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel is nadrukkelijk geen vastomlijnd stedenbouwkundig plan, maar juist een product dat enerzijds 'een goed gevoel' geeft wat betreft de beoogde ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de ruimte biedt aan de grondeigenaren om nog flexibel te zijn naar de toekomst toe als het gaat over 'de rekensom'. De visie en de uiteindelijke spelregelkaart legt dus een aantal eisen en ambities vast, waaronder de massa, de openbare ruimte, mogelijke parkeeroplossingen, bouwhoogte en het beoogde programma. Ook de ruimtelijke opzet als principe vormt onderdeel van deze enveloppe.

DE TOTSTANDKOMING

Deze visie is in nauwe samenwerking met de grondeigenaren tot stand gekomen. De gemeente heeft in deze faciliterend opgetreden. Hiermee is zorggedragen voor een mooi en gedragen plan, wat zowel stevig verankerd is bij de eigenaren als bij de gemeente.



VERTREKPUNT

Aan de start zijn er een aantal uitgangspunten meegegeven die dienden als vertrekpunt voor de uitwerking van de opgave. Deze uitgangspunten zijn hiernaast weergegeven en hebben als basis gediend voor de uitwerking van het plan.

Een ander belangrijk uitgangspunt is de financiële haalbaar-/ en maakbaarheid. Met een groot pallet aan grondeigenaren is dit een uitdaging, immers is financiële haalbaarheid meer dan alleen maar een getal. Voor de één is het getal wellicht hoog genoeg, voor de ander misschien niet. Voor een ander is een nieuwe bedrijfsruimte genoeg, voor een ander misschien een woning.

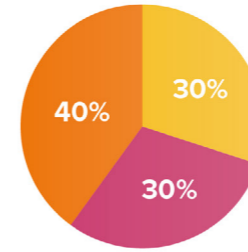
HAALBAARHEID

Daarnaast is haalbaarheid een complex begrip en afhankelijk van diverse factoren, denk aan aantallen woningen, woontypologiën, parkeeroplossingen, architectuur (bouwkosten), etc. de uiteindelijke rekensom is dan ook pas te maken als het plan nog verder geconcretiseerd is, in deze fase gaat het dan ook meer over 'haalbaarheid op hoofdlijnen', ofwel, hebben we het goede gevoel met elkaar? De visie voorziet hierin als eerste stap en biedt nog voldoende ruimte om aan de diverse knoppen te draaien in het vervolgproces.

Concreet betekent dit ook dat we voor deze visie nog niet uitgaan van bijvoorbeeld mobiliteitsconcepten zoals deelauto's en andere zaken waar nog geen lokaal beleid voor is. In de volgende stap is hier nadrukkelijk meer ruimte voor, waarmee het één van de knoppen wordt waar aan gedraait kan worden.



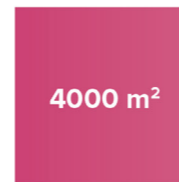
Ca. 300-350 woningen



30% sociaal, 40% middelduur, 30% duur



Floor Space Index van ca. 2



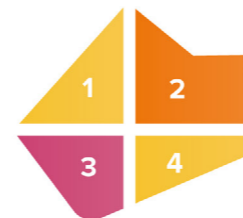
Ruimte voor 4000 m² bedrijvigheid



Maximaal 4 lagen (14 m) + een accent



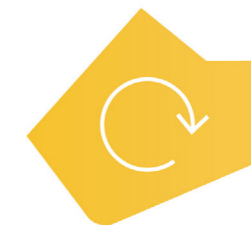
Autoluwe wijk



Gefaseerde ontwikkeling



Gesloten grondbalans

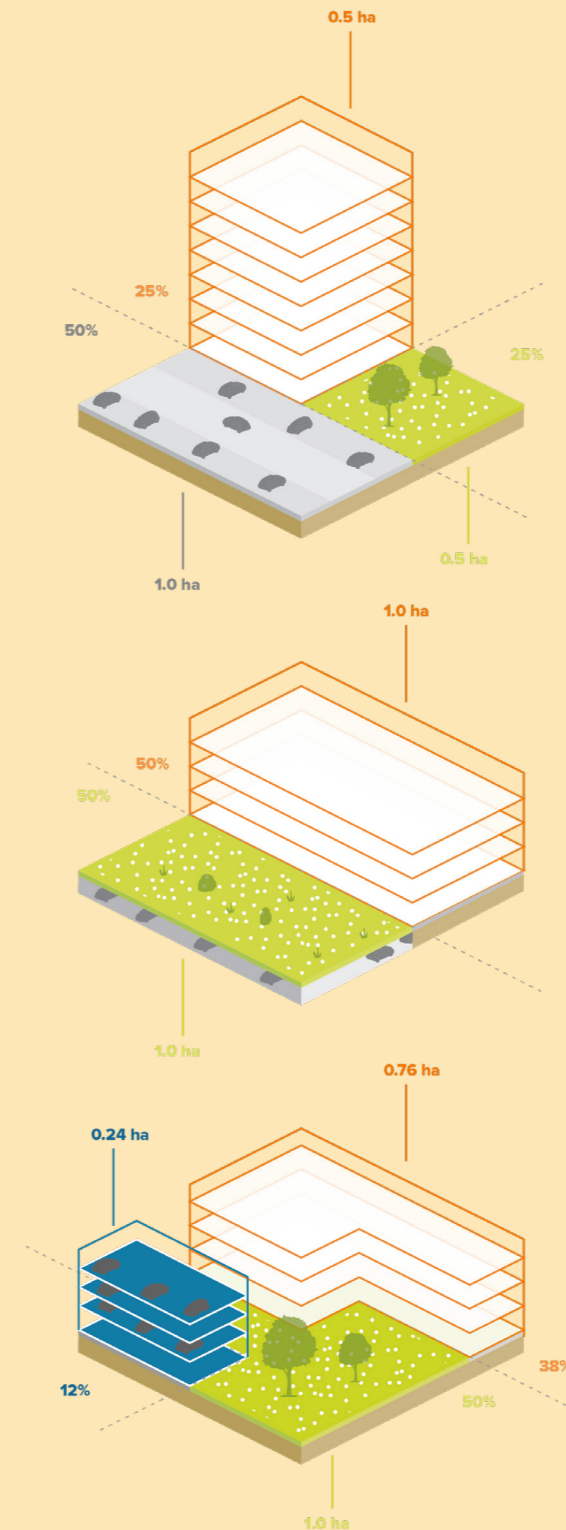
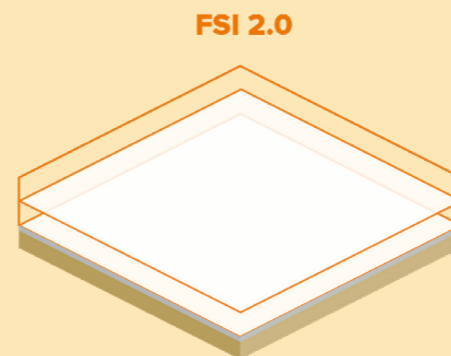
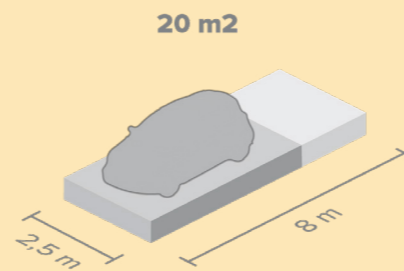


Samenhangend plan

INTERMEZZO | WAT IS FLOOR SPACE INDEX (FSI)

FSI - Floor Space Index. Een van de vele manieren om de dichtheid van een gebied in cijfers uit te drukken. Een FSI zegt iets over het gebouwde oppervlak, versus het beschikbare plangebied in vierkante meters.

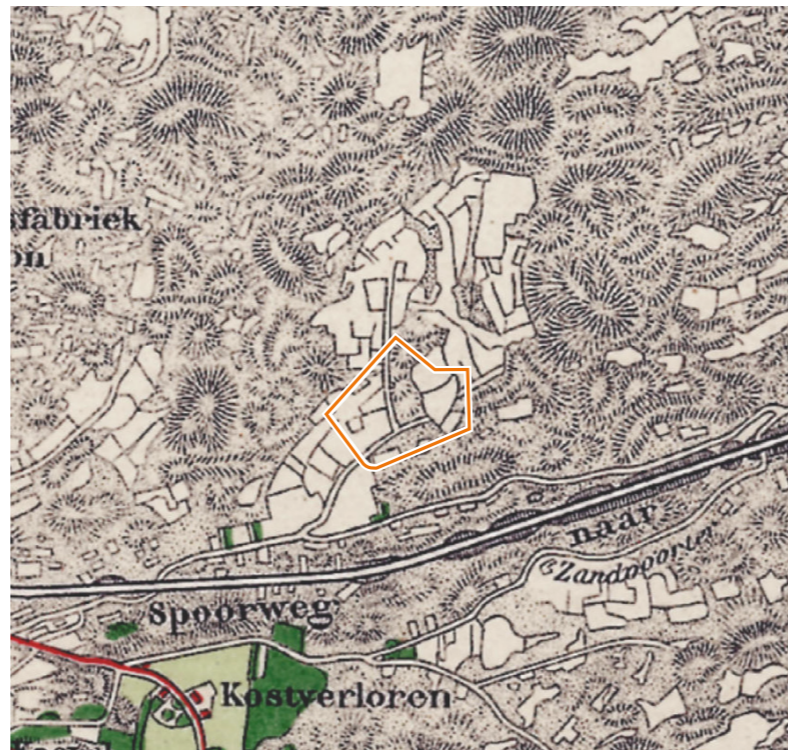
Een FSI van 2.0 op basis van het plangebied van circa twee hectare, betekent zo'n 40.000m² aan bebouwing. Als we kijken naar het schema hiernaast, dan kan er in theorie een tweelaags gebouw worden gebouwd over de gehele plot. Hierin is dan geen rekening gehouden met openbare ruimte, parkeren, tuinen, hoven, groen, etc. Met dit soort dichtheden is de wijze van omgang met het parkeren cruciaal voor het slagen van het plan. Als we kijken naar andere projecten met deze dichtheid, dan wordt het parkeren in alle projecten op passende wijze opgelost. Veelal een combinatie tussen verdiept, half verdiept en deels in het openbaar gebied (een klein percentage). Om scherp te krijgen wat de gevolgen voor het ruimtelijk model zijn in relatie tot de gekozen parkeeroplossing hebben we dit specifiek voor deze opgave uiteen gezet. Uitgaande van circa 300 woningen, 4.000m² bedrijf en de huidige parkeernorm van de gemeente Zandvoort gaan we voor nu uit van 500 parkeerplekken. Het ruimtebeslag van één parkeerplek is 20m², hier zitten geen eventuele hagen, bomen, etc. in. Op basis van 500 parkeerplekken komen we dan op 1 ha parkeren op een plangebied van grofweg 2 ha. Stel dat we dit allemaal bovengronds op zouden lossen en ook rekening houden met openbare ruimte (zoals een straat, plein en/of hof) dan hebben we een gemiddelde bouwhoogte nodig van 8 lagen en wordt 50% van het plangebied verhard.



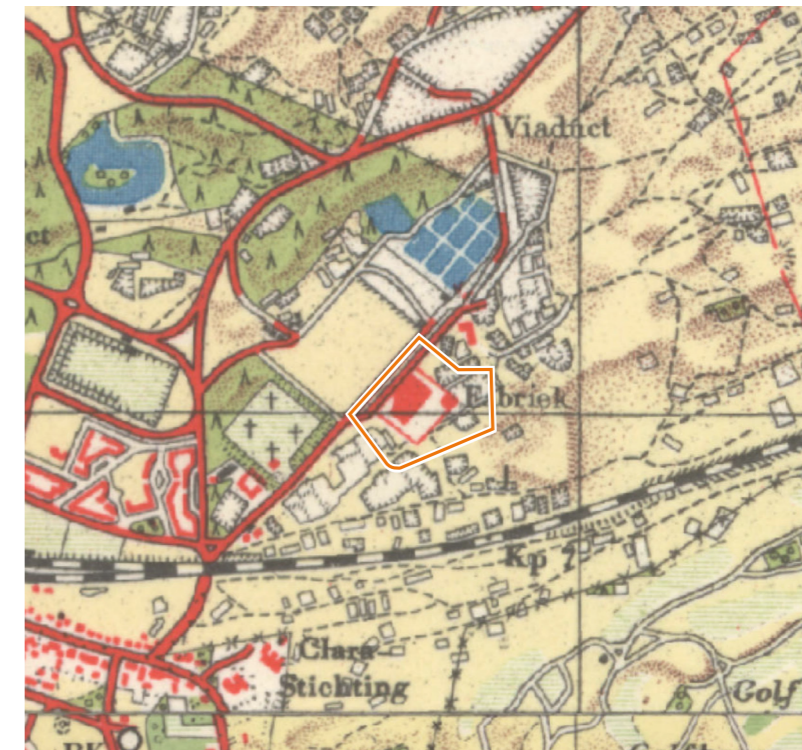
RUIMTELIJKE CONTEXT

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

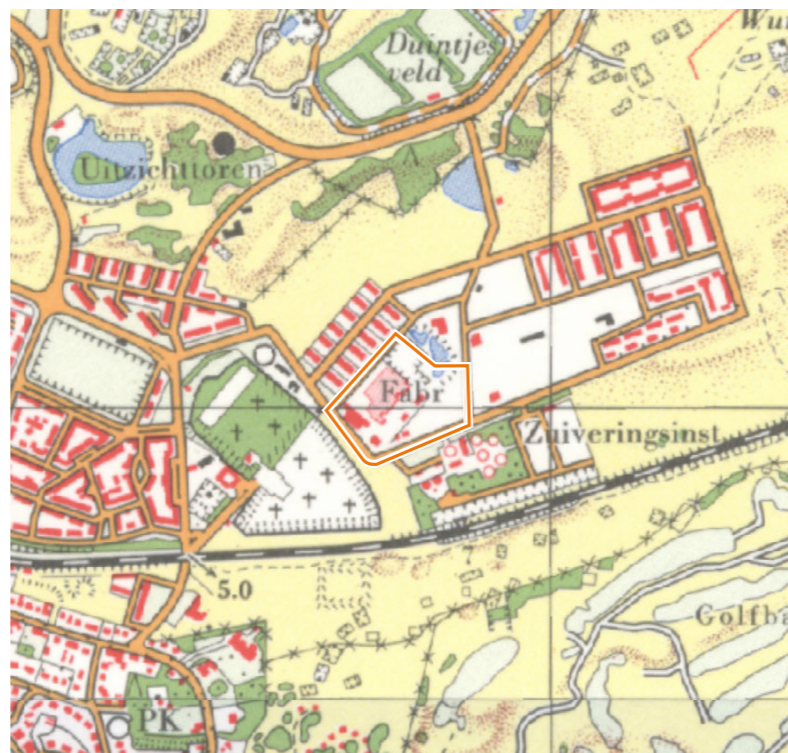
De locatie lag van oudseher (zoals geheel Zandvoort) midden in het duigebied, ten noorden van het spoor (in 1900). Nog eerder dan de woningbouw hebben zich de eerste bedrijven gevestigd op deze plek, zoals te zien is in 1950. Rondom 1975 is Zandvoort-noord nagenoeg geheel in ontwikkeling gebracht waarmee de locatie tegen een woongebied aan de noordzijde kwam te liggen en aan de zuidzijde grensde aan de waterzuivering. De waterzuivering is inmiddels weg, waarmee aan de zuidzijde een nieuw bedrijventerrein met deels woningen is ontstaan. De volgende stap is om de Curiedex locatie ook tot ontwikkeling te brengen.



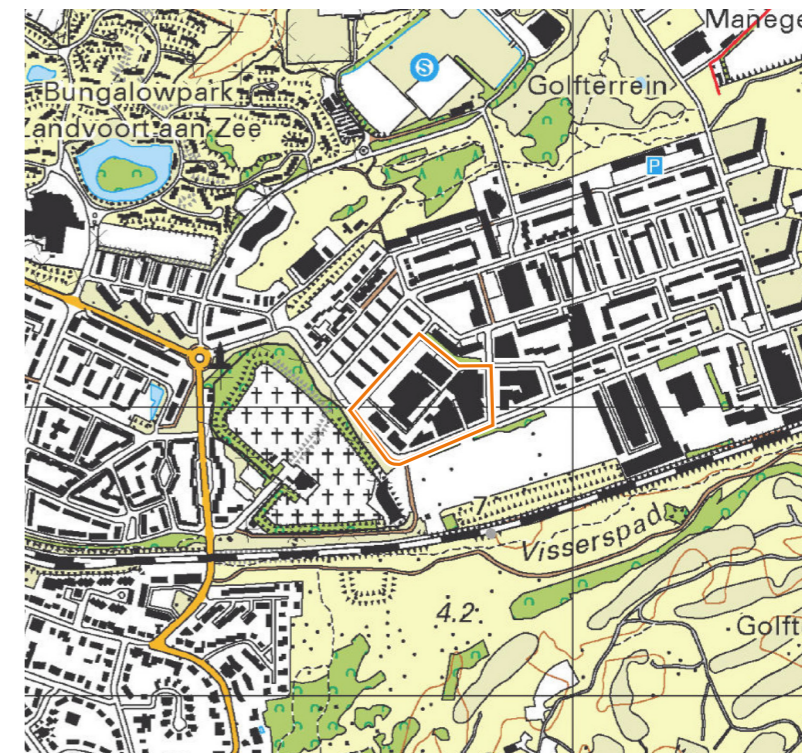
1900



1950



1975



2015

RELIËF STAD EN LAND

Zandvoort is staat bekend om de ligging in de duinen, iets dat zich uit in de zandige ondergrond, herkenbare beplanting, maar ook reliëf. Reliëf is in de meeste gebieden in Nederland geen vanzelfsprekendheid, maar juist in Zandvoort wel. Onderstaande kaart laat dit reliëf in de omgeving goed zien (kleurverschillen geven de verschillende hoogtes aan).



Reliëf

FUNCTIONIES

De locatie ligt nabij een aantal belangrijke voorzieningen. Binnen een straal van 500 meter ligt winkelcentrum Flemingplein, maar ook SV Zandvoort en de Zandvoortse Hockeyclub. Daarnaast liggen de duinen binnen handbereik.



Funcities

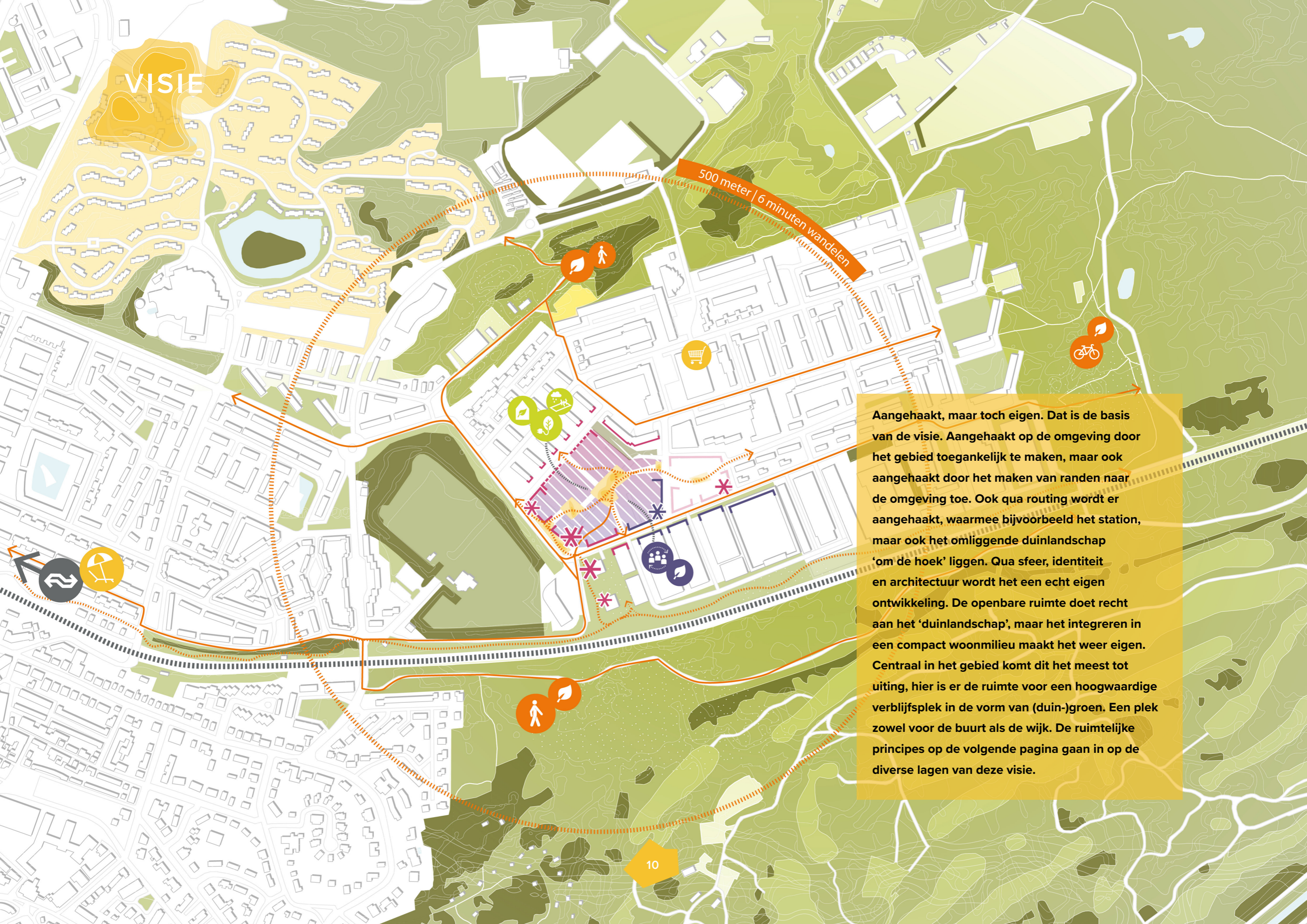
ROUTES EN ONTSLUITING

Het gebied ligt ingesloten tussende Linnaeusstraat, de Kamerlingh Onnesstraat, de Curiestraat en de Noorderduinweg. Het bulk van het verkeer komt via de Linnaeusstraat. In de toekomst loopt er ook over deze straat, via de Kamerlingh Onnestraat en de Curiestraat een buslijn. Voor de fietser is er de mogelijkheid om via de zuidzijde richting het spoor, naar het station te fietsen en daarmee ligt het station nog op geen tien minuten afstand.



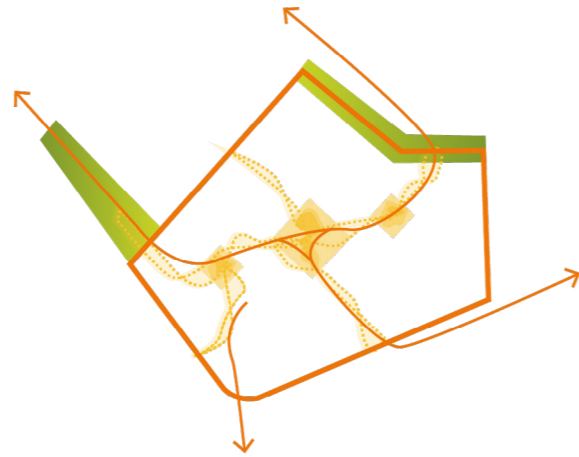
Routes en ontsluiting

VISIE



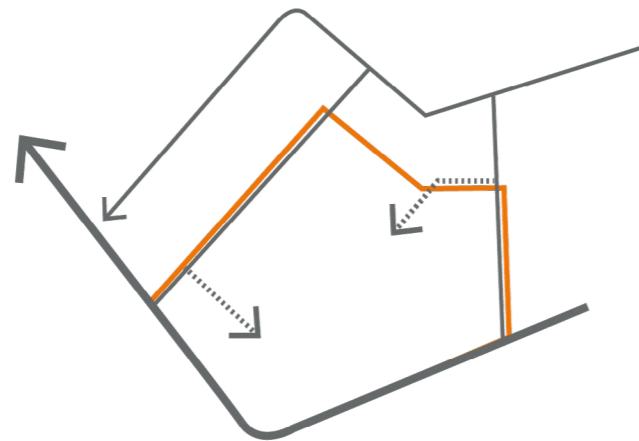
Aangehaakt, maar toch eigen. Dat is de basis van de visie. Aangehaakt op de omgeving door het gebied toegankelijk te maken, maar ook aangehaakt door het maken van randen naar de omgeving toe. Ook qua routing wordt er aangehaakt, waarmee bijvoorbeeld het station, maar ook het omliggende duinlandschap 'om de hoek' liggen. Qua sfeer, identiteit en architectuur wordt het een echt eigen ontwikkeling. De openbare ruimte doet recht aan het 'duinlandschap', maar het integreren in een compact woonmilieu maakt het weer eigen. Centraal in het gebied komt dit het meest tot uiting, hier is er de ruimte voor een hoogwaardige verblijfsplek in de vorm van (duin-)groen. Een plek zowel voor de buurt als de wijk. De ruimtelijke principes op de volgende pagina gaan in op de diverse lagen van deze visie.

RUIMTELIJKE PRINCIPES



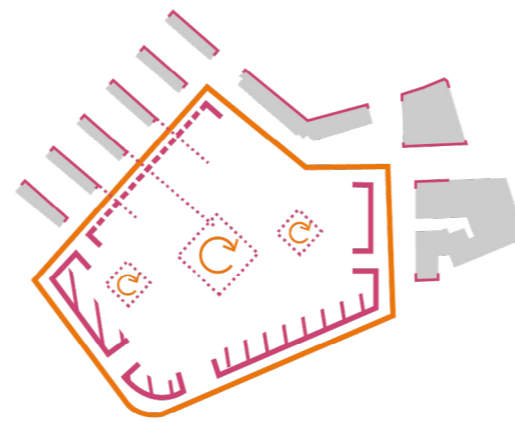
OPENBARE RUIMTE ALS DRAGER

Het omliggende landschap wordt op vernieuwende en compacte wijze naar binnen gehaald. Het openbaar gebied moet het gevoel geven alsof je woont in een compact duinlandschap. De architectuur is ondergeschikt aan de openbare ruimte.



AUTO TOT AAN DE RAND

Een gezonde leefomgeving gaat uit van ontwerpen met een hoge verblijfskwaliteit en optimaal de ruimte voor de voetganger en fietser. De auto is per definitie ondergeschikt, maar wordt niet vergeten. Vanaf de randen wordt de auto afgevangen.



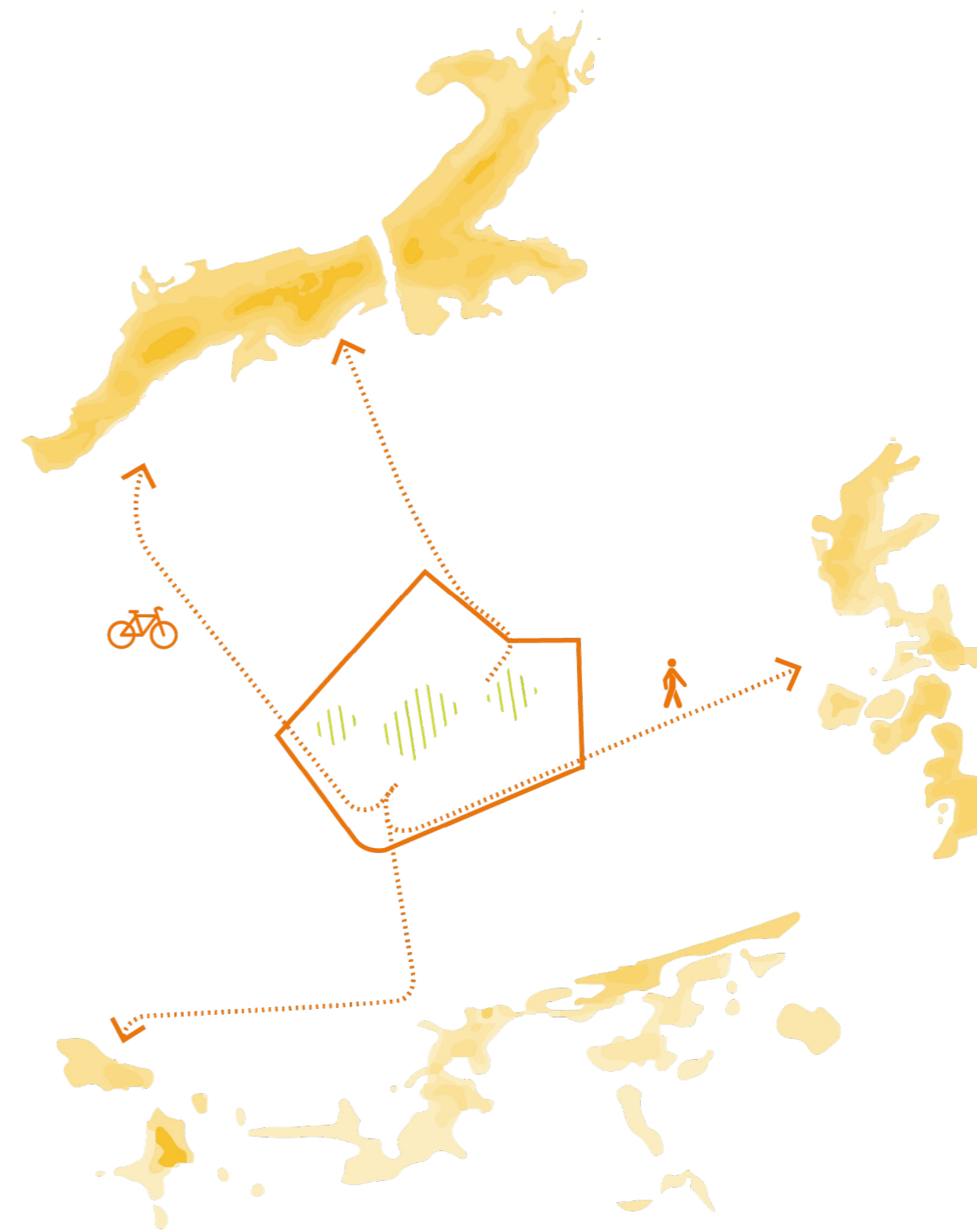
AANHAKEN OP DE BUURT

Eigentijds vormgegeven, maar toch aangehaakt. Op belangrijke plekken worden vanuit de buurt de entrees gemaakt de nieuwe wijk in. Centraal gelegen is ruimte voor een buurtoverstijgende functie, zoals een informele speellocatie.



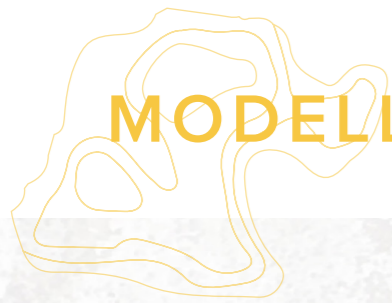
VERKLEURING

Aangehaakt op de buurt betekent ook de juiste functie op de juiste plek. Wij zien een verkleuring voor ons van met name wonen aan de noordzijde, naar een mix van bedrijvigheid en wonen naar de zuidzijde.



LANDSCHAPPELIJK AANGEHAAKT

Omliggende groene structuren (wandelen, fietsen, maar ook zicht) benutten. Door op de juiste plekken routes te maken worden mensen gestimuleerd om rondes te lopen en te fietsen in het duinlandschap.



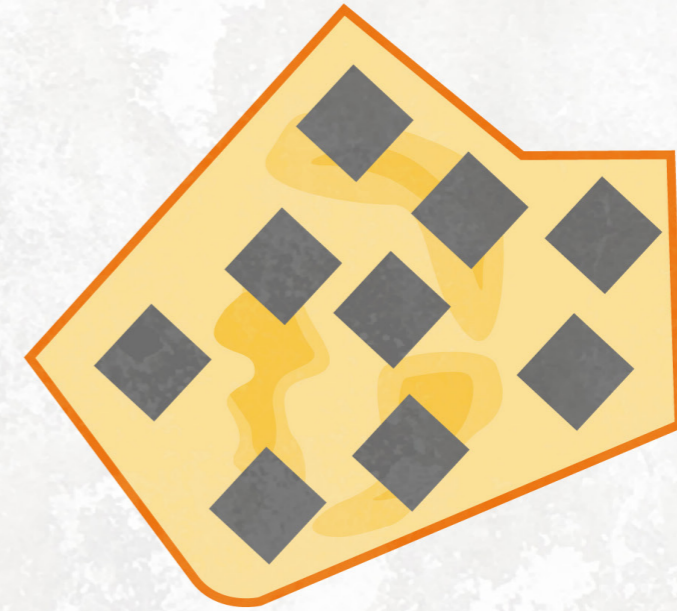
MODELLENSTUDIE



BLOKKEN IN HET GROEN



COMPACTE PLEKKEN

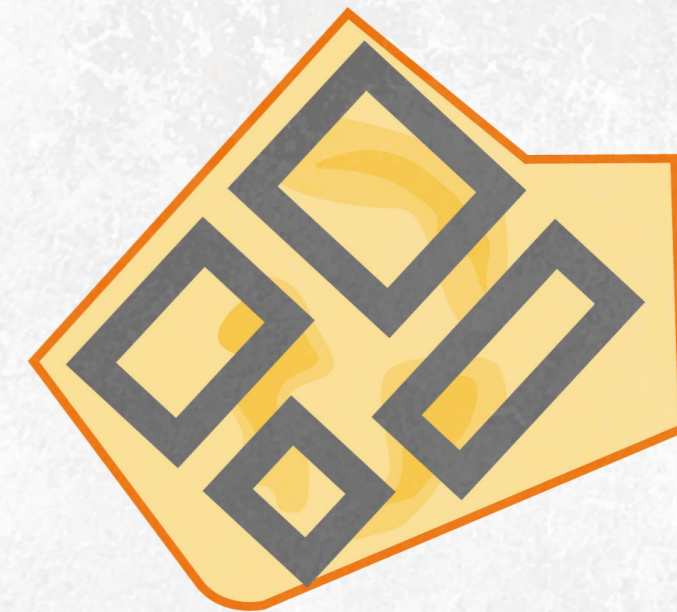


EEN GROEN TAPIJT

De visie is in eerste instantie vertaald in een vijftal modellen, die op hun eigen wijze een aantal extremen (maar ook overeenkomsten) bevatten. Het doel hiervan was tweeledig, enerzijds om de discussie te kunnen voeren over deze extremen (denk aan een parkeerhub, of 'super'blocks als bouwblok, of juist een groen tapijt met daarin urban villa's. Anderzijds was het doel om met elkaar vast te stellen welke kwaliteiten leidend moeten zijn in de vervolgstap. Denk aan het type bouwblok, parkeeroplossingen en de structuur en invulling van de openbare ruimte. De vijf modellen zijn allemaal vormgegeven op basis van de uitgangspunten, visie en het vigerend beleid van de gemeente. Hierbinnen is gestudeerd op de juiste mix tussen massa, programma en openbare ruimte (kwaliteit). De gebiedseigenaren hebben de drie modellen gepresenteerd aan hun achterban.



GROENE VINGERS



GROTE BLOKKEN

Stedenbouwkundige varianten	Aansluiting huidige omgeving	Mogelijkheden tot fasering binnen kavels projectgroepen	Mogelijkheden differentiatie van toekomstige woningbouw	Aantal woningen VS aantal m2 voorzieningen	Parkeren en parkeeroplossing	Bouwvolume VS bouwkosten		
Blokken in het groen	++	-	++	+ / +	-	++		6+
Compacte blokken	+++	++	+++	+ / -	-	+		8+
Urban Villa's	-	++	+	+ / -	-	- / -		1-
Groene vingers	-	+	+++	- / -	++	+		3+
Compacte straatjes	+	-	+	+ / -	-	++		2+

SCOREMATRIX GRONDEIGENAREN OP DE VIJF MODELLEN

De grondeigenaren hebben de vijf modellen een score meegegeven, hieruit kwam een totaalscore per model. De drie modellen die het hoogste hebben gescoord zijn de blokken in het groen, compacte plekken en groene vingers. Deze drie modellen zijn voorgelegd en hebben geleid tot het voorkeursmodel, waarin een aantal zaken zijn gecombineerd.

MODEL 1 | BLOKKEN IN HET GROEN

Het eerste model gaat uit van een serie bouwblokken in een groene setting. De bouwblokken hebben een alzijdige oriëntatie en een binnengebied met (half-)verdiept parkeren. De openbare ruimte bestaat uit een aantal compacte en autovrije aanloopstraatjes en een groen,

openbaar middengebied. In het model is een reservering opgenomen voor een bedrijfsunit van ca. 4000m², over een laag.

MODEL 2 | COMPACTE PLEKKEN

Het tweede model gaat uit van een aantal smalle en langwerpige blokken, die aansluiten op de oriëntatie van de woningen aan de noordzijde. In de bouwblokken wordt op maaiveld geparkeerd, waarmee de begane grond geen achterkant heeft en de woning daarboven (of 1e woonlaag) een terras heeft op een dek. Naast compacte straatjes ligt er centraal een plein dat openbaar toegankelijk is. In het model is 4000m² bedrijfsruimte opgenomen, over twee bouwlagen.

MODEL 3 | GROENE VINGERS

Het derde model gaat uit van een aantal half open blokken waar een centrale parkzone doorheen loopt. a-symmetrische aanloopstraatjes bieden de toegang tot dit middengebied. Het parkeren wordt opgelost in een zogenaamde parkeerhub en is daarmee centraal geregeld. In het model is geen bedrijfsruimte opgenomen.



BLOKKEN IN HET GROEN



COMPACTE PLEKKEN



GROENE VINGERS

INTERMEZZO | KEUZEPROCES

STAKEHOLDERSOVERLEGGEN

De betrokkenheid van de grondeigenaren vormde een van de belangrijkste uitgangspunten van het proces. Enerzijds zijn er diverse gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van deze eigenaren, maar er is ook een inloop en presentatiemiddag georganiseerd voor alle grondeigenaren in het gebied. De stakeholdergesprekken met de vertegenwoordigers hebben ertoe geleid dat er gedegen en gedragen stappen werden gezet in het proces en daarmee was ook de communicatie naar de achterban gewaarborgd. Gebiedsontwikkeling is een complex (en langdurig) proces, waarmee het belangrijk is om op de juiste momenten de juiste stappen te zetten, ofwel van grof naar fijn. Het proces is daaromheen ook opgebouwd, met in het achterhoofd dat niet iedereen 'de taal' van de ontwikkelaar spreekt. Aan de hand van sprekende beelden, referenties, schema's en principes, zijn de stakeholders meegenomen in de diverse stappen van de planvorming. De stakeholders hadden vervolgens contact met hun achterban over het proces en de plannen. De drie gepresenteerde modellen zijn dan ook een resultaat van deze gesprekken, de visie en de vooraf geformuleerde uitgangspunten.

PARTICIPATIEMIDDAG

Naast gesprekken met de vertenwoordigers en de gemeente is er ook een middag georganiseerd, op locatie waarbij er ruimte was om met elkaar, onder het genot van een hapje en een drankje de drie modellen te bediscussieren. De middag werd gestart met een presentatie, waarna de modellen nog nader te bekijken waren door middel van een maquette en een paneel met



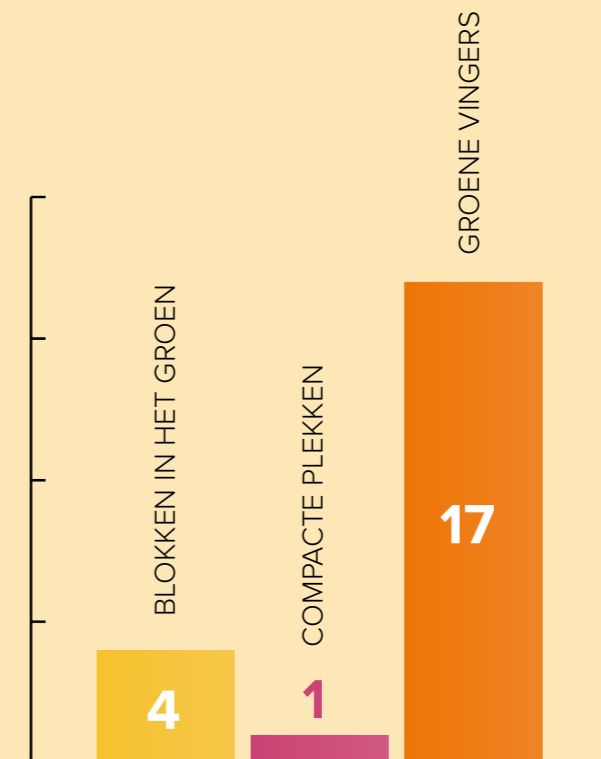
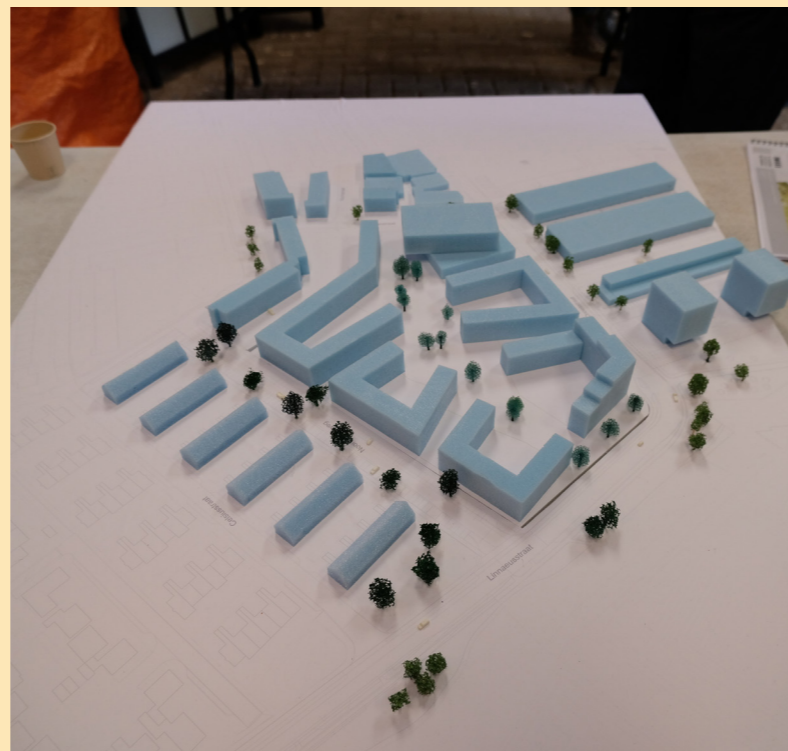
beelden. Aan de hand van deze panelen en maquettes zijn diverse gesprekken gevoerd, maar wat met name bleef hangen was enerzijds het enthousiasme, maar anderzijds uiteraard ook de vraag: 'bieden deze modellen financieel genoeg om het gehele terrein te transformeren'? Besproken is dat dit in deze fase lastig te zeggen is, één ding is wel zeker, de diverse modellen bieden het maximaal haalbare wat er op de locatie mogelijk is. De knoppen waar nog aan gedraaid kunnen worden, horen bij het vervolg, immers wil je eerst op hoofdlijnen akkoord van de gemeenteraad, voordat er helemaal de diepte in gegaan wordt.

VOORKEURSMODEL

Op de middag zelf, maar ook naderhand, werd met name het model 'groene vingers' erg goed ontvangen. Dit vanwege het vele groen en het landschappelijke karakter. Financieel liggen de modellen dicht bij elkaar. Het model groene vingers vormde dan ook de basis voor deze bouwengeloppe.

HET VERVOLG

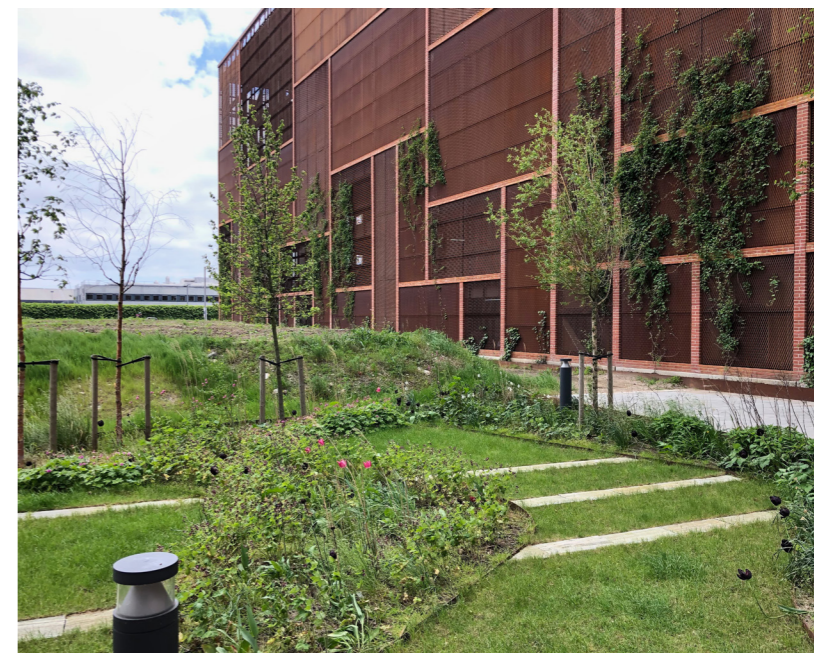
Een ander belangrijk onderdeel van de middag was: 'wat leg je vast en wat niet?'. Het doel van deze spelregelkaart is om straks nog genoeg optimalisatieruimte te bieden en dat leidde soms tot discussie en spanning, immers 'wanneer weet je of het plan haalbaar is'? Daarom is ook afgesproken dat tegelijk aan het opstellen van de spelregelkaart er op hoofdlijnen wordt gerekend aan het model groene vingers, dit om met name het goede gevoel te krijgen. Tegelijkertijd wordt deze spelregelkaart ter vaststelling aan de gemeenteraad gepresenteerd, waarmee er een solide en gedragen basis ligt voor de verdere uitwerking en dus ook een concretere rekensom.



VOORKEURSMODEL

DE GROENE VINGERS

Het model 'groene vingers' gaat uit van een landschappelijke centrale zone, wat sterk aan het duinachtige karakter van Zandvoort refereert. Dit landschap loopt qua beeld en typologie door tot in de collectieve binnenruimtes van de half open blokken. Het park kent een openbaar karakter, de binnentuinen zijn met name gericht op de direct omwonenden. Het gebied krijgt dan ook een reliëf mee, wat zorgdraagt voor bijzondere en spannende plekken en logische overgangen maakt van gebouw naar landschap. De randen zijn wat harder en sluiten aan op de omgeving. Een bijzonder spel van kopgevels geeft het park speelse zichten mee.



RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis van de spelregelkaart. Het plan heeft als basis een sterke landschappelijke onderlegger en de gebouwde omgeving volgt feitelijk de openbare ruimte en is daarmee ook ondergeschikt.

Het centrale park sluit aan de westzijde aan op de Linnaeusstraat en de nieuw aan te leggen fietsverbinding langs het spoor. Aan de oostzijde doet het een voorzet naar een mogelijke vervolgonwikkeling richting de Kochstraat en dient het als verbindende ruimte. Compacte straatjes liggen in lijn met bestaande straten, waarmee het gebied een fysieke verbinding krijgt met de omgeving. Deze straatjes zorgen ook voor zichtrelaties met de omgeving. Er wordt uitgegaan van half open bouwblokken, met de open zijde richting het park, waarmee het park als principe tot diep in de bouwblokken komt.

De randen aan de buitenzijde begeleiden de straten met een nieuwe straatwand, de koppen in het park worden gedefinieerd door interactie en een samenspel met het groen.



De diverse typen ruimtes worden allemaal anders gebruikt, het doel is 'laagrenpelig naar buiten'. Even een drankje met de burens doe je in het autovrije woonstraatje, tevens een plek waar ongeplande en informele ontmoetingen plaatsvinden, iets dat aantoonbaar bijdraagt aan de sociale samenhang. De binnenhoven hebben een collectief karakter, hier kunnen bijvoorbeeld kleine kinderen, veilig en besloten spelen, terwijl het park meer gericht is op verblijf en informeel spelen voor het wat oudere kind. Biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid zijn hier belangrijke thema's.

Wonen op de begane grond draagt bij aan een plezierig en veilig woon-/werkmilieu.

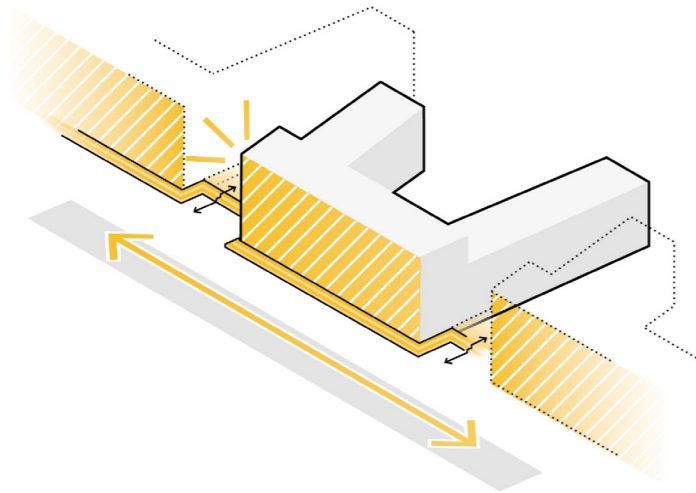
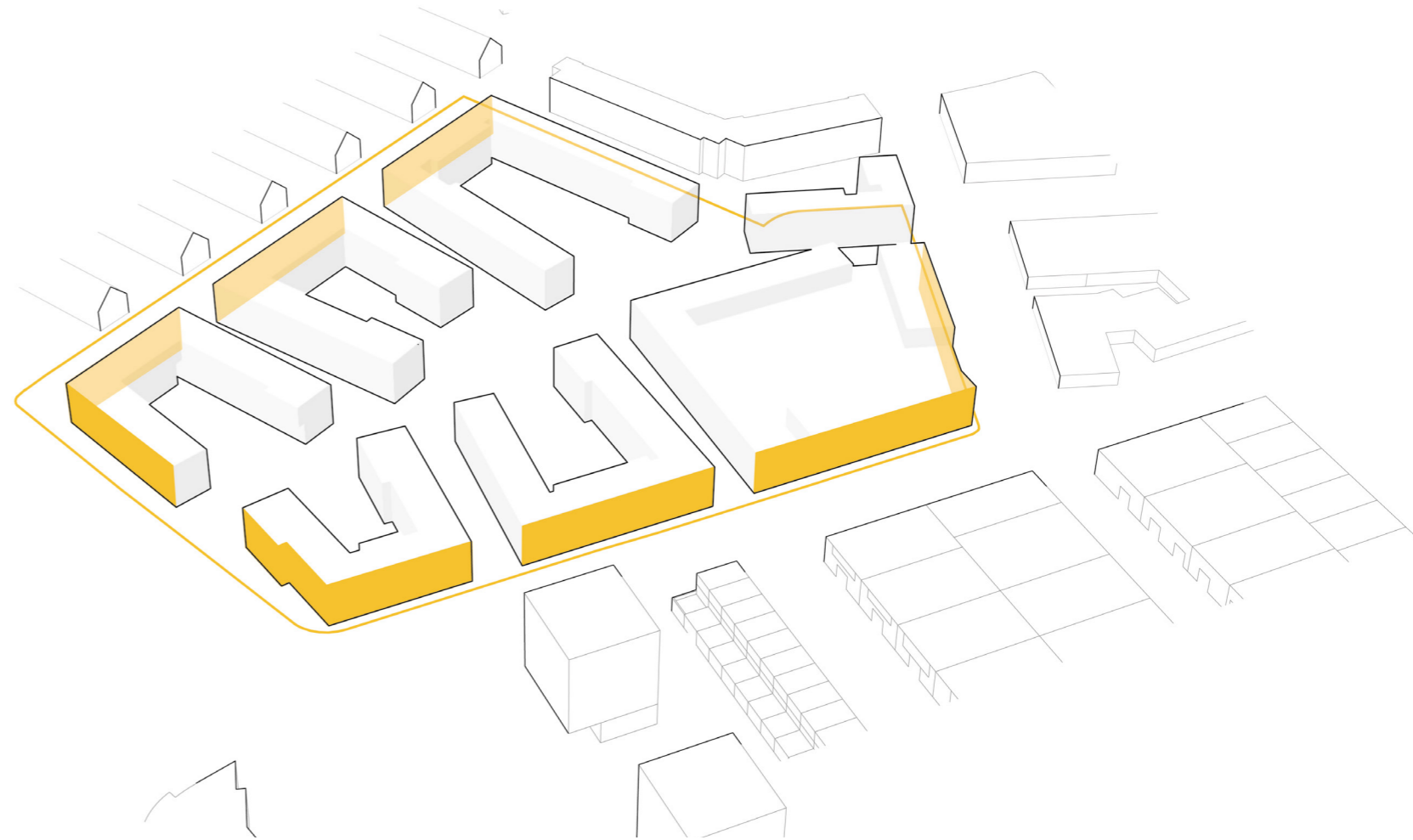


ONTWIKKELPRINCIPES

De spelregelkaart bestaat uit een aantal spelregels of richtlijnen, welke de basis gaan vormen van de stedenbouwkundige uitwerking. Deze spelregels zeggen iets over de basiskwaliteit van het plan. Het eerste deel van de spelregels gaat in op de gebouwde omgeving en deze doen ook een aanzet, door middel van sfeerbeelden, voor de uitstraling van de architectuur en de overgang tussen gebouw en openbare ruimte. Het tweede deel gaat in op de kwaliteit en uitstraling van deze openbare ruimte.

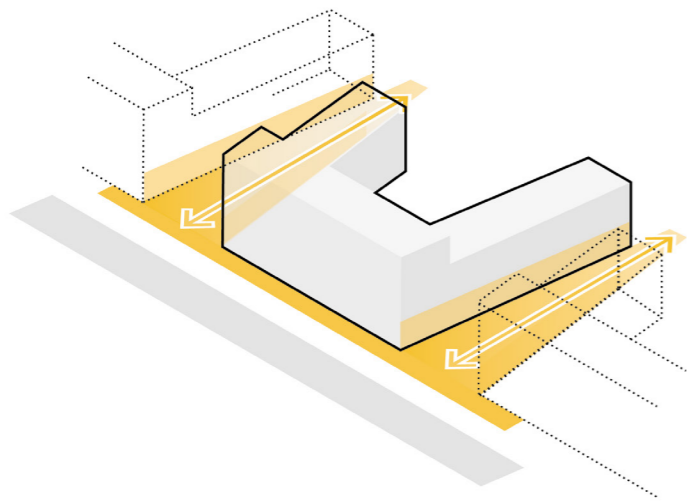
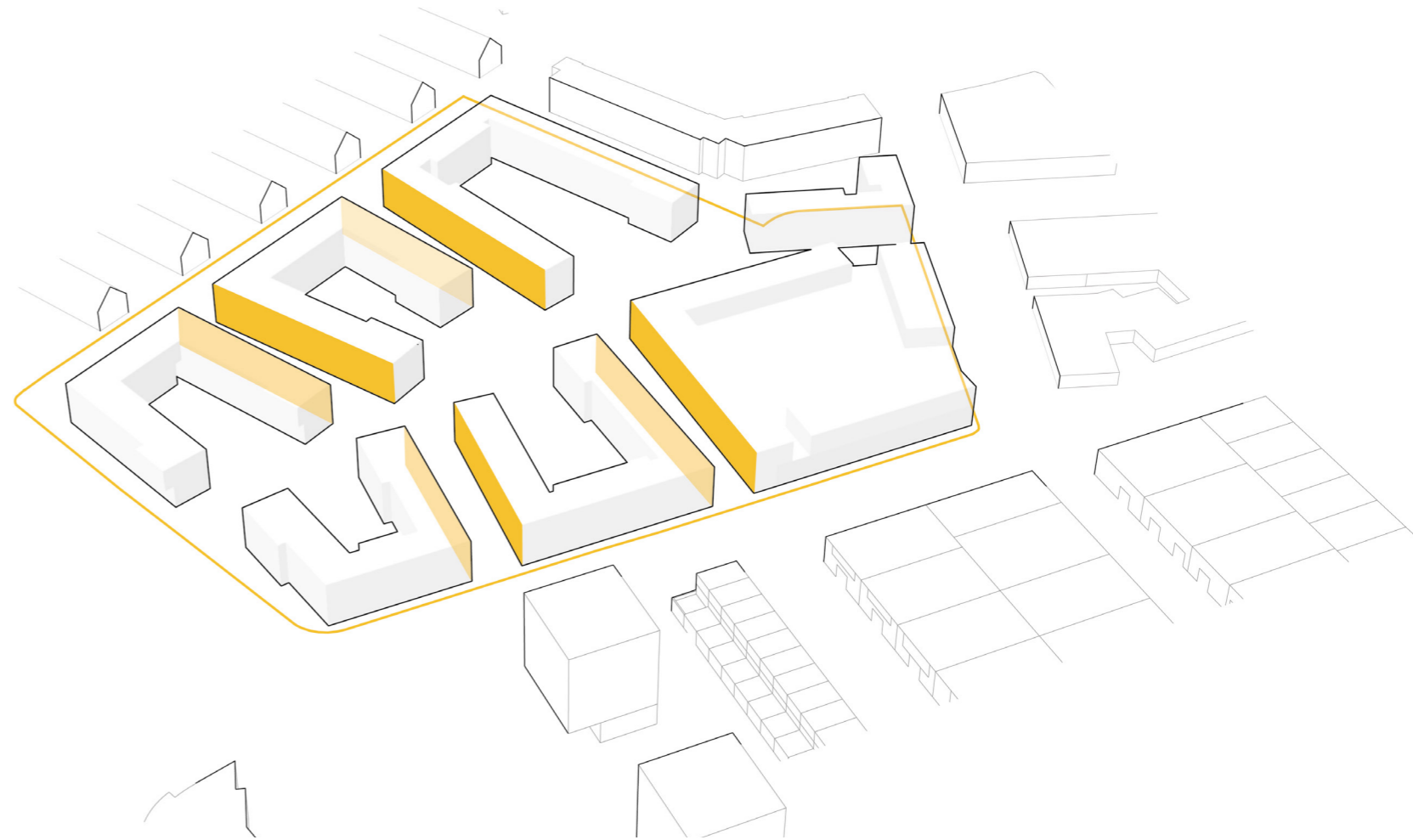
DE OMLIJSTING

De omlijsting van het plan vormt een helder front naar de randen. Aan de randen zijn voordeuren gesitueerd en wanneer er een hoogteverschil overbrugd moet worden dan wordt deze opgelost met een kleine, verhoogde voortuin, zoals te zien is in het beeld rechtsonder. Deze zijde is representatief van aard. Door de verhoging wordt de overgang tussen openbaar en privé op passende wijze opgelost.



DE LEEFBARE STRAATJES

De straatjes vormen de toegang tot het middengebied en zijn het domein van de voetganger. Aan deze straatjes liggen voordeuren en de entrees van de portieken/galerijen. Ook is er ruimte voor fietsparkeren (bezoekers). De straatjes zijn compact en deels gericht op verblijven en de spontane ontmoeting. Groen draagt bij aan een passende afstand tot aan de voordeur. In de straatjes is vanwege het autovrije karakter ook ruimte voor kinderen om informeel te spelen en bijvoorbeeld te leren fietsen. Compacte en laagblijvende boomsoorten dragen bij aan het intieme karakter van de straat. De menselijke maat wordt versterkt door helder vormgegeven plinten binnen de horizontale geleiding van de gebouwen.

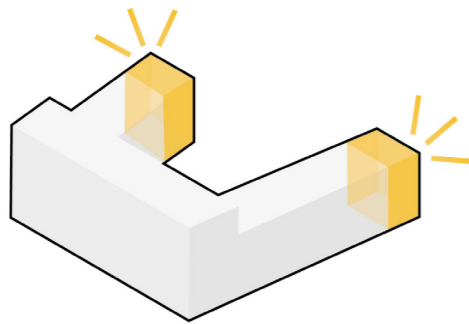
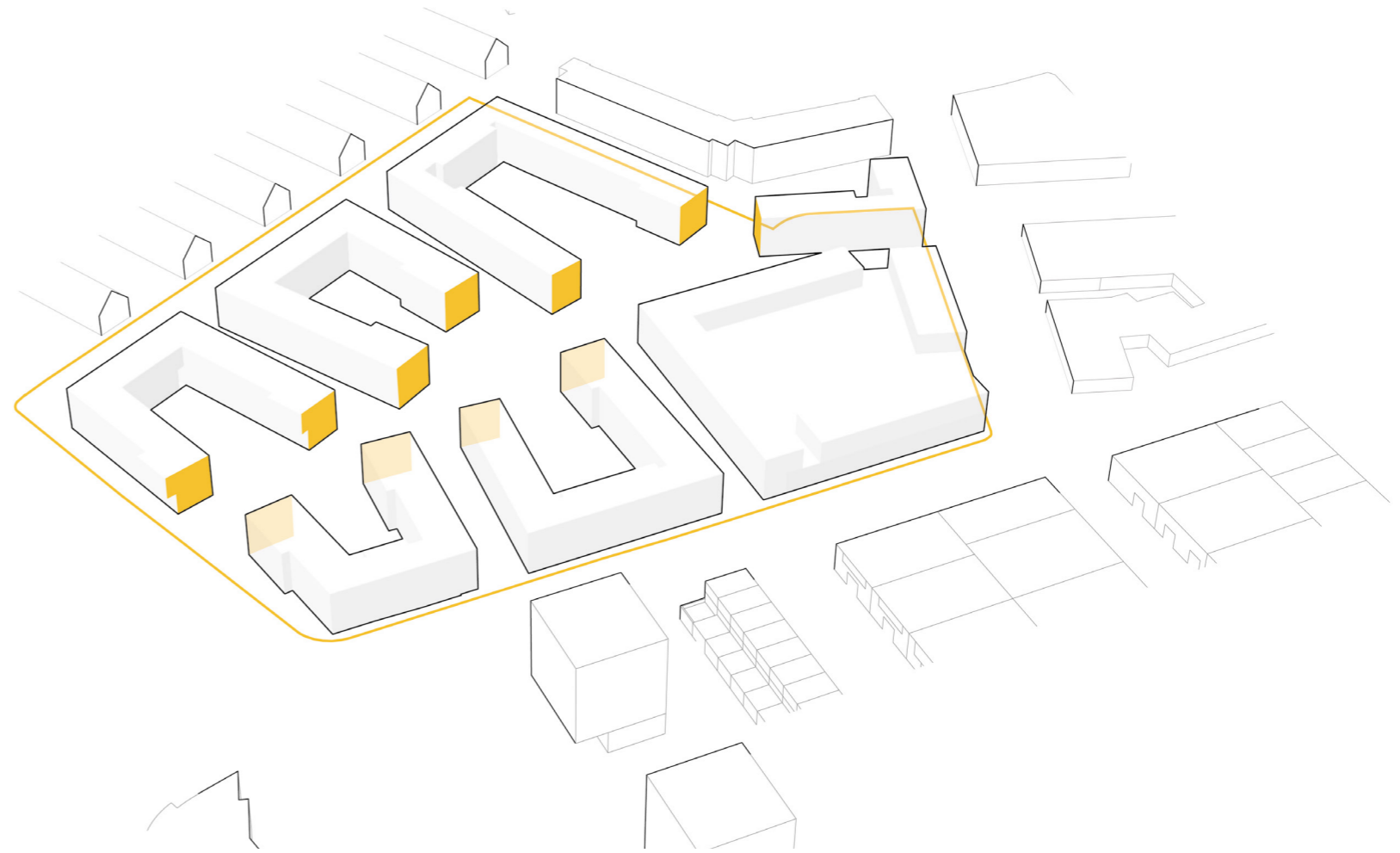




HET PARKLANDSCHAP

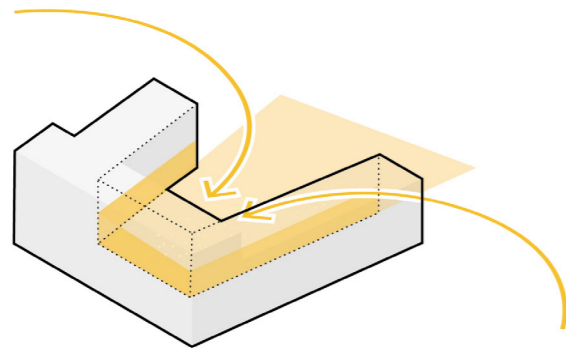
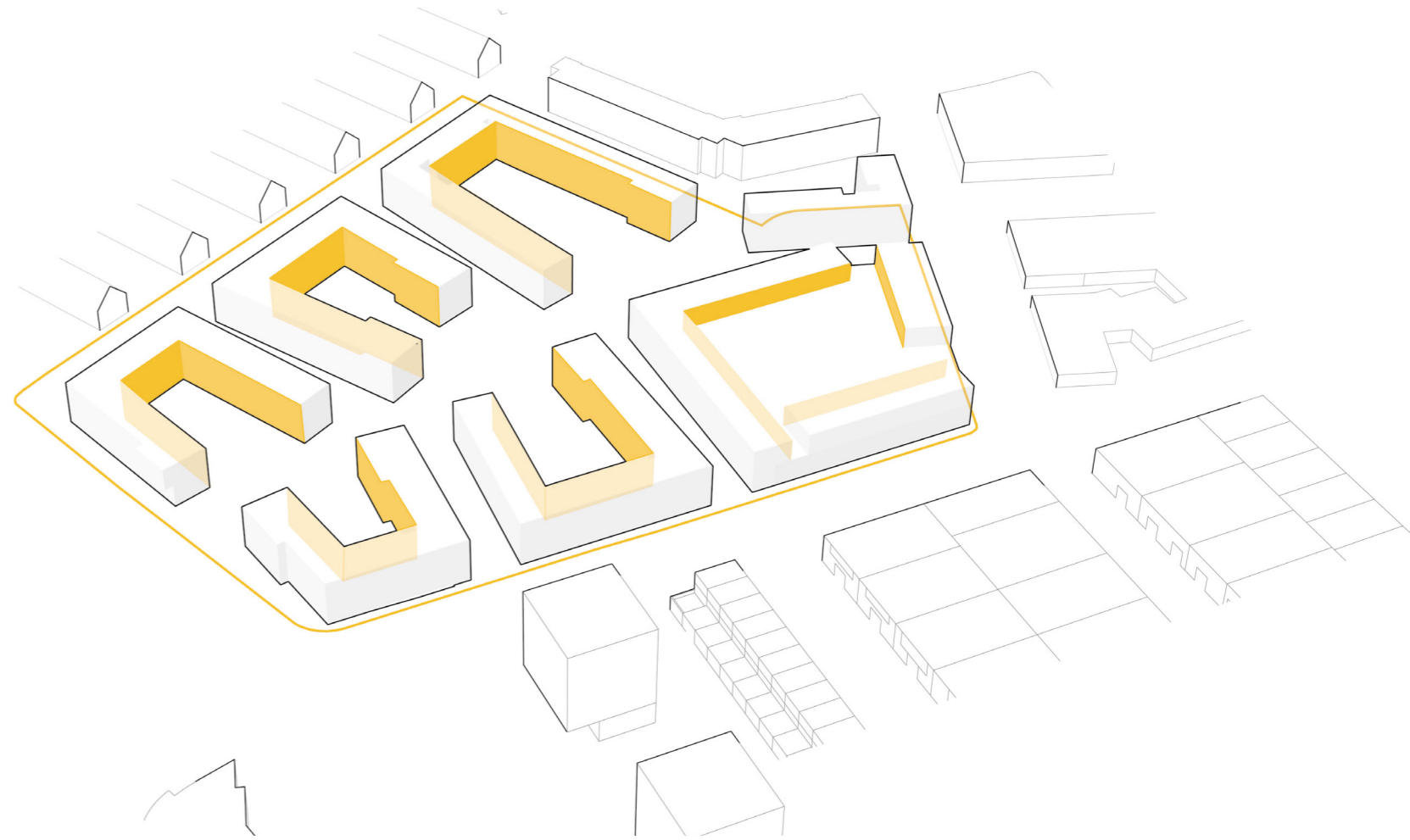
DE KOPPEN

De koppen vormen een belangrijk architectonisch element in het geheel. De koppen gaan een spel aan met het park en vormen hier een speels onderdeel van, de interactie is belangrijk. Deze koppen markeren de overgang van park, naar bouwblok en binnengebied en kennen een open karakter.



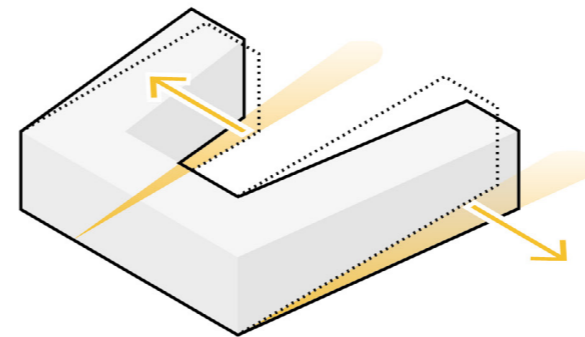
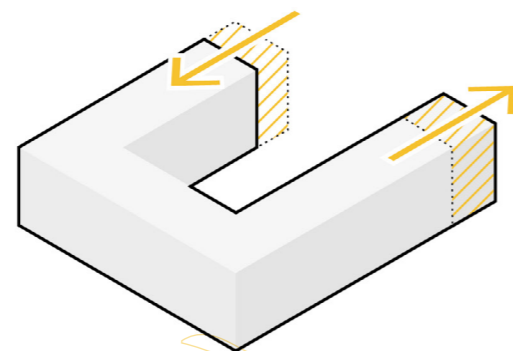
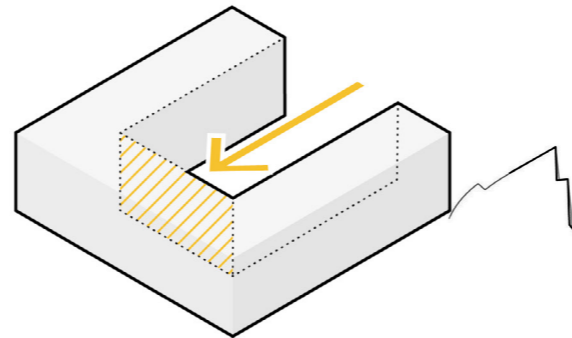
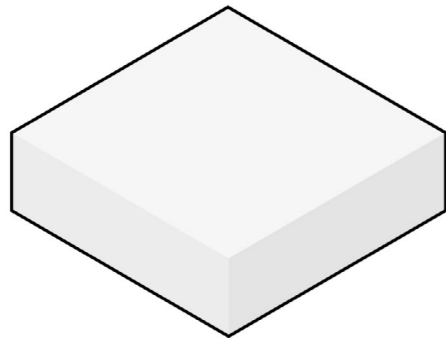
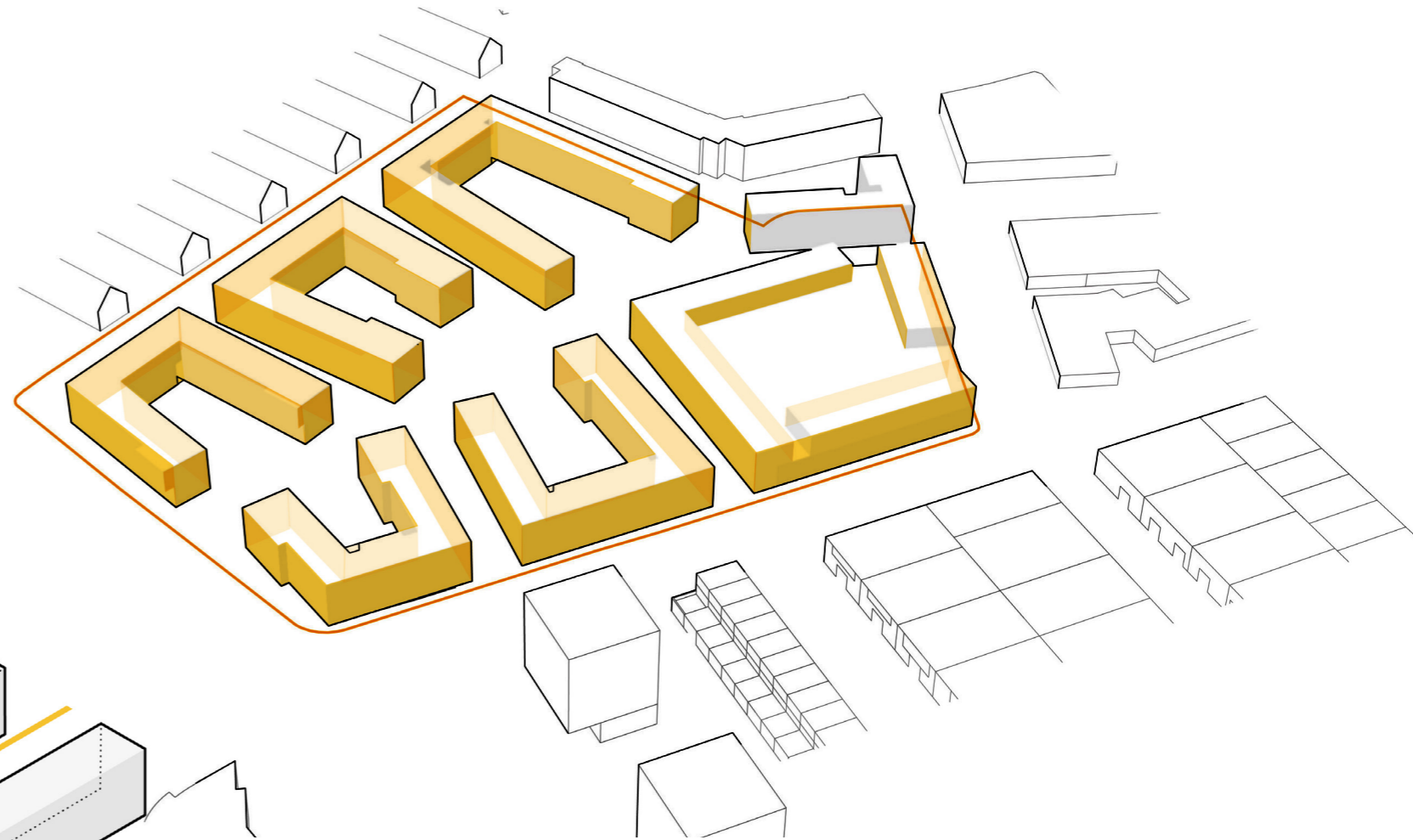
DE BINNENZIJDE VAN HET BOUWBLOK

Aan de binnenhoven wordt gewoond. Het gebouw heeft hier kleine (maar groen afgezoomde) tuintjes, balkons en indien aanwezig, een leefgalerij. De binnenzijde heeft een open en transparant karakter.



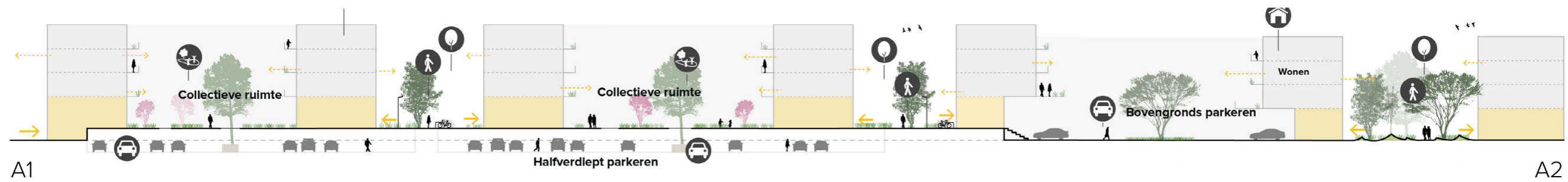
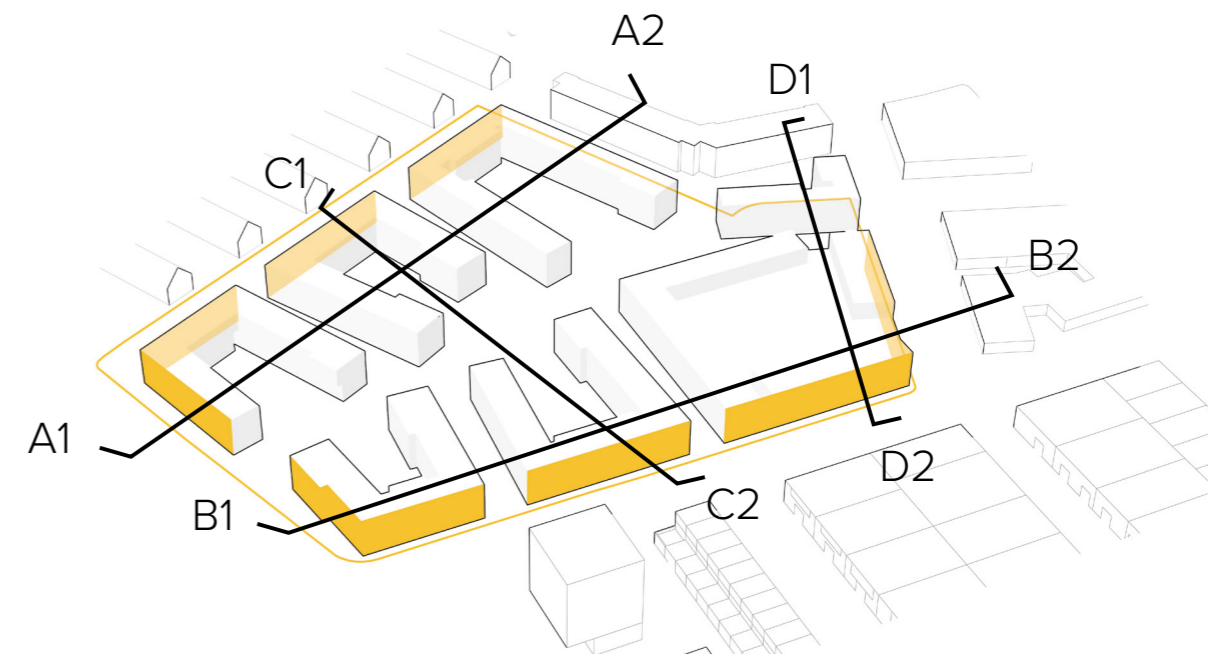
VORMGEVING BLOKKEN

De blokken zijn qua vorm en uitstraling ondergeschikt aan het landschap en volgen het grillige spel van het duinreliëf. De basis wordt gevormd door een helder en éénduidig blok, met één open zijde richting het park. Om het informele en speelse karakter te benadrukken zijn de 'poten' van de blokken niet even lang, maar volgen deze qua lengte het park. Om de straatjes verschillend te laten zijn verspringt het blok hier ook. Het resultaat is een aantal speelse U-tjes, welke qua architectuur op elkaar aansluiten, maar allemaal net even anders reageren op het landschap en het park.

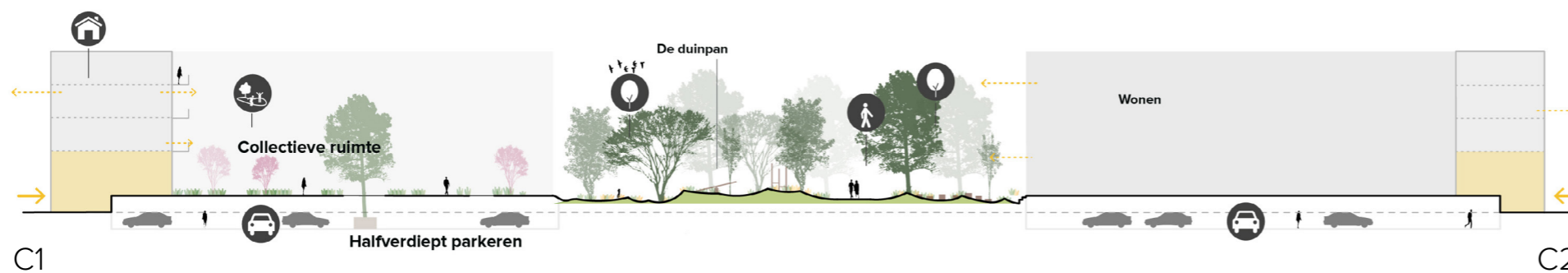
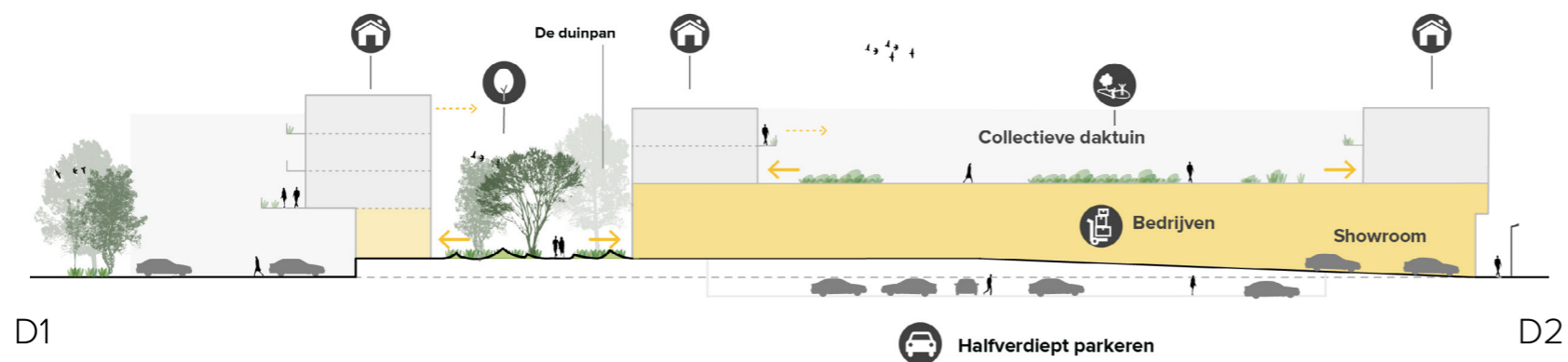
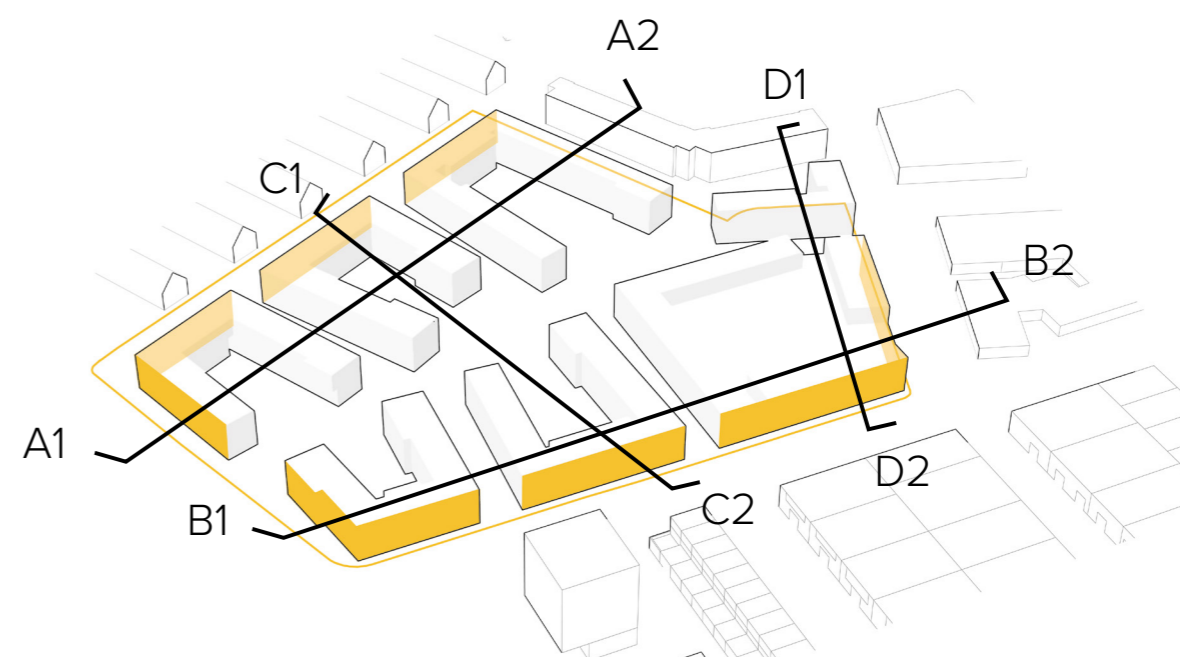


PRINCIPEDOORSNEDES

De doorsnedes bieden inzicht in de principes van het plan op een aantal bepalende plekken. Doorsnede A. laat de variatie zien straatjes en binnenhoven, een mogelijke parkeeroplossing en de overgang naar de omgeving. De plinten (begane grond) spelen een belangrijke rol in het plan en verdienen extra aandacht. Het plan is groen en landschappelijk, verschillen in maatvoering en soorten zorgen voor differentiatie van de plekken. Doorsnede B. laat hetzelfde zien als A, maar dan van de zone waar ruimte is voor een bedrijfsruimte (de plek is nader te bepalen). De bedrijfsruimte krijgt een open facade naar de buitenzijde, maar wordt aan de kant van het woongebied ingepakt met voordeuren. Op het dak van dit gebouw is ruimte voor woningen.



Doorsnede C. laat zien op welke wijze de binnentuinen zich verhouden tot het park en de blokken. De overgang tussen park en binnentuin wordt subtiel gemaakt door een sprong in hoogte, waarmee tevens ten dele de ontliuchting te realiseren is. Het park krijgt een duinachtig karakter, met diverse hoogteverschillen. Daarmee biedt het park ook de ruimte om te voldoen aan de gesloten grondbalans, de grond die vrijkomt bij het maken van de parkeerplekken, wordt hier gebruikt voor het landschap.







LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

Een parkachtig gebied, met een hoge mate van kwaliteit en veel ruimte voor verblijf. Op verschillende manieren is het plan in het groen geïntegreerd. Dit groene karakter is beleefbaar vanuit de omgeving, maar ook vanuit de woningen. De gebouwen vormen half open hoven met een collectief karakter en bieden door zorgvuldig vormgegeven overgangen toegang tot het park, dit door slim gebruik te maken van aan te brengen reliëf. Het park is hiermee het verlengstuk van de tuin. Ook worden hoogteverschillen gebruikt om diverse plekken te creëren in het park voor bijvoorbeeld spelen.

Door slim gebruik te maken van bomen en door de verharding te minimaliseren wordt de hittestress gereduceerd. De voetpaden en straatjes haken aan op de omgeving, waarmee het park onderdeel wordt van een huidige, maar ook toekomstige groenstructuur van Zandvoort.

Toegankelijkheid is een belangrijk aandachtspunt, het is een inclusieve buurt en ruimte voor senioren, jongeren, maar ook mensen met een beperking verdienen een fijne en prettige woonomgeving.

Het gebied bestaat uit een drietal typen (semi-) openbare ruimtes welke een samenhangend geheel vormen, maar hun eigen functie hebben. Door op deze wijze vorm te geven aan de schaa sprongen en typering van de ruimtes wordt de drempel om naar buiten te gaan aanzienlijk kleiner.

DE STRAATJES (A)

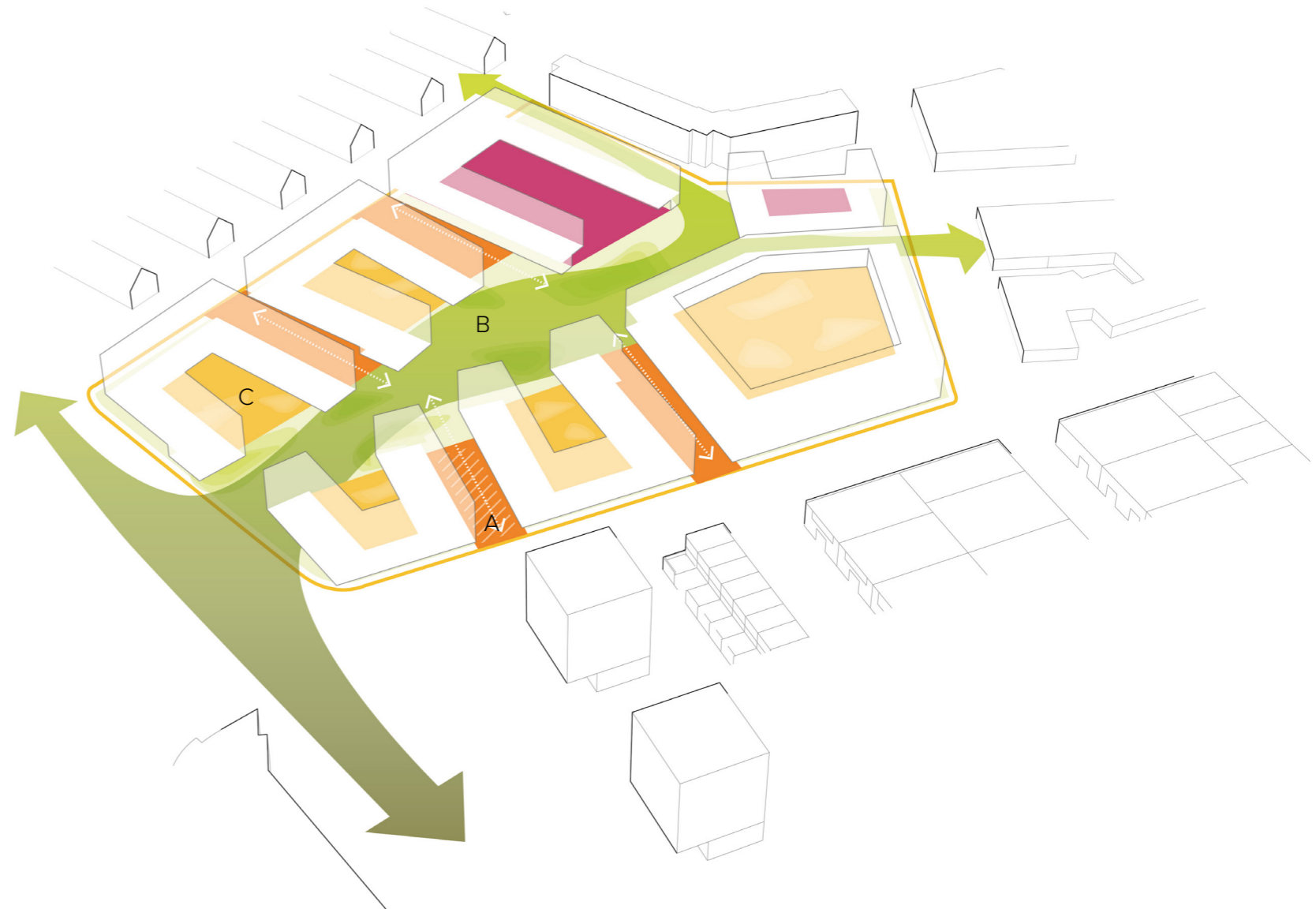
De straatjes dragen zorg voor de verankering met de omgeving en zijn openbaar toegankelijk. Door de groene en compacte inrichting krijgen ze een vriendelijke uitstraling en bieden ze toegang tot het park.

PARK (B)

Het park heeft een duinachtig karakter en is openbaar toegankelijk. Subtiële hoogteverschillen maken op informele wijze plekken en stimuleren daarmee ontmoeting, doordat ze fungeren als zitplek en speelplek en spelen daarbij op subtiële wijze een grote rol op het gebied van sociale interactie. Deze interactie vindt plaats tussen bure n, maar ook buurtbewoners (zowel volwassenen als kinderen).

DE BINNENTUIN (C)

De binnentuinen zijn semi-openbaar (collectief) en bedoeld voor de omwonenden. Openingen in de binnentuin zorgen voor gepaste ontluchting van de parkeergarage en bieden ruimte voor een grote boom. Woningen op de begane grond hebben een kleine tuin aan dit binnengebied, waarbij de overgang zorgvuldig is vormgegeven. De binnentuinen hebben de juiste maat om zo optimale bezonning te garanderen, maar bieden ook zicht op het park, vanuit de tuinen en de woningen. In de binnentuin vinden vooral ontmoetingen plaats met de naaste bure n.





KLIMAATADAPTATIE

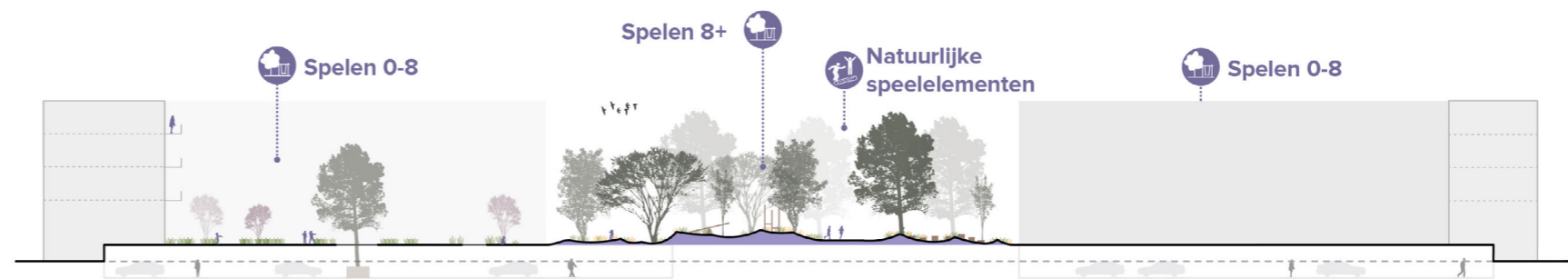
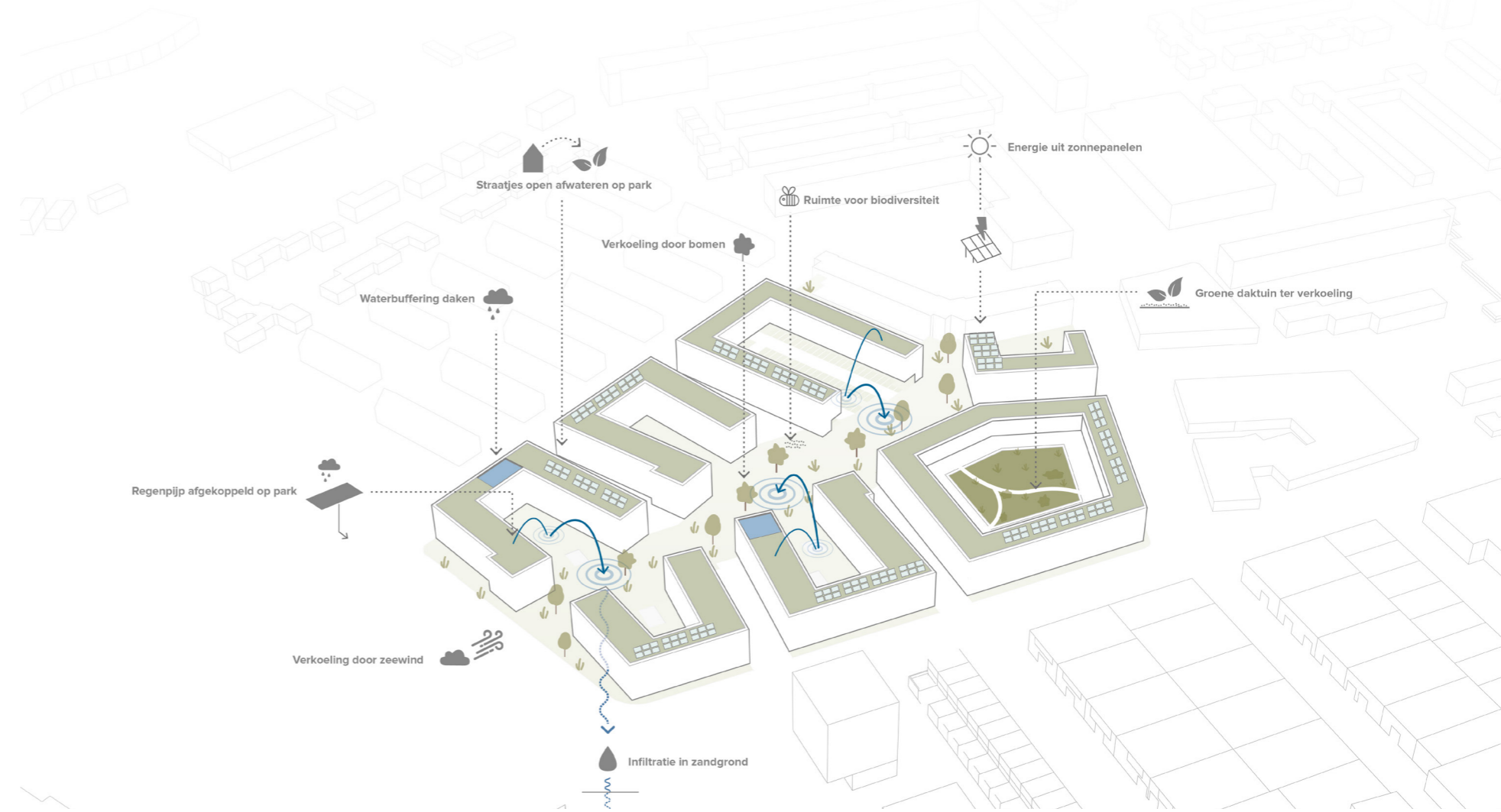
Het plan houdt haar eigen broek op qua (regen)water. Zandgrond leent zich uitstekend voor infiltratie en buffering. De straatjes en binnentuinen wateren af richting het park, net als de dakvlakken. Ook bij extreme regenval is er voldoende buffering.

RUIMTE VOOR SPEL

De schaalsprongen, de nabijheid van groen en de vormgeving van het park dragen ertoe bij dat er voor een aantal doelgroepen op informele wijze ruimte is voor spelen. In de binnentuinen en/of de straatjes is er ruimte voor de allerkleinsten, toezicht vanuit het balkon of voordeur is hier goed mogelijk. Het park is geschikt voor de wat hogere doelgroepen, waar op natuurlijke wijze vorm aan wordt gegeven.

BIODIVERSITEIT / NATUURINCLUSIEF

Lokale flora en fauna krijgen een plek in het plan, biodiversiteit is een belangrijk thema. Ook in de gebouwen wordt ruimte geboden aan bijvoorbeeld nestkasten en dergelijke. Bomen en planten versterken de huidige natuurwaarden, maar voegen ook nieuwe toe en kennen voor een groot deel extensief beheer





DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een belangrijk thema dat met name iets zegt over het gebouw, in deze spelregelkaart spreken we dan ook met name de ambitie uit, in een vervolgproces wordt hier meer vorm aan gegeven. Belangrijk uitgangspunt is dat een woning een fijne plek is om in te verblijven, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de sociale huur en de vrije sector woningen. Woningen worden goed geventileerd en ontvangen genoeg daglicht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het plan getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving.

ENERGIE

Energiewinning met zonnepanelen lijkt een voor de hand liggende optie, echter moet blijken of bijvoorbeeld warmtepompen en dergelijke ook een bijdrage kunnen leveren aan het systeem.

CIRCULARITEIT

Circulariteit gaat over zowel het ontwikkel- als het bouwproces; van zo weinig mogelijk afval na sloop van de bestaande gebouwen, tot de juiste keuzes in het ontwerpproces als het gaat over duurzame en recyclebare

materialen. Het streven is bijvoorbeeld om een deel van de al aanwezige verharding opnieuw te gebruiken in het plan. Denk aan het maken van grindpaden met vergruisde stenen, of hergebruik van hout in bijvoorbeeld een speelelement.

ELECTRISCH RIJDEN

In de collectieve parkeergarages moet voldoende capaciteit worden opgenomen om te voorzien in het opladen van elektrische auto's. In de collectieve fietsenbergingen wordt ruimte gereserveerd voor oplaadpunten voor de fiets.

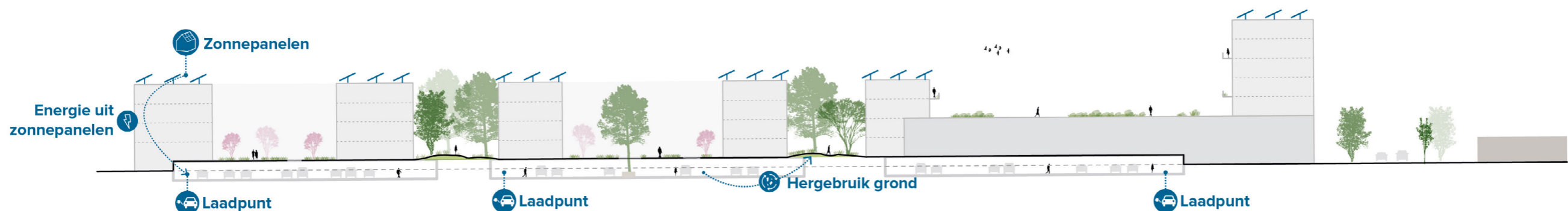
GESLOTEN GRONDBALANS

Alle afgegraven grond komt terug in het plangebied. Deze grond wordt gebruikt om hoogteverschillen aan te brengen in het plangebied, waarmee het de uitstraling krijgt van een samenhangend geheel van duinpannen.

SOCIALE DUURZAAMHEID

Duurzaamheid houdt niet op bij oplevering, maar is juist iets van de lange termijn. Om dit te bereiken is betrokkenheid van de bewoners van essentieel belang. Mede hierom

wordt het sterk ingezet op informeel ontmoeten, verblijf en groen. Ook de biodiversiteit speelt hier een rol. Bewustwording begint bij het zichtbaar maken van de positieve gevolgen van de maatregelen die getroffen zijn.



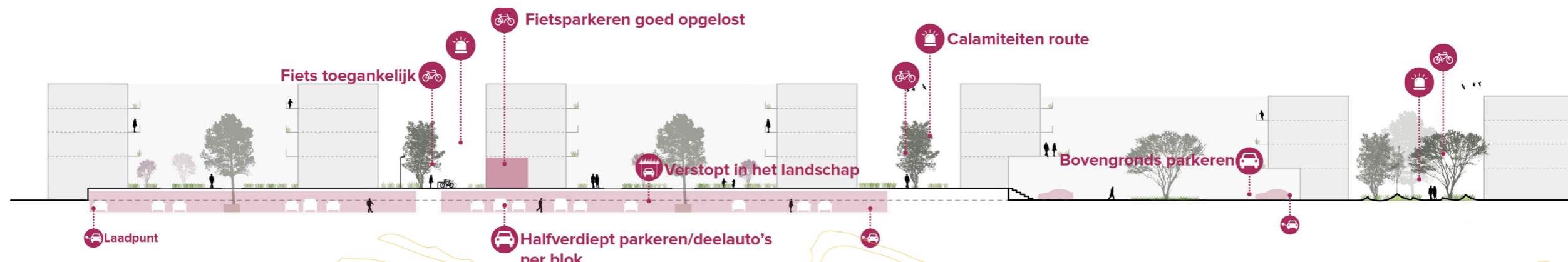
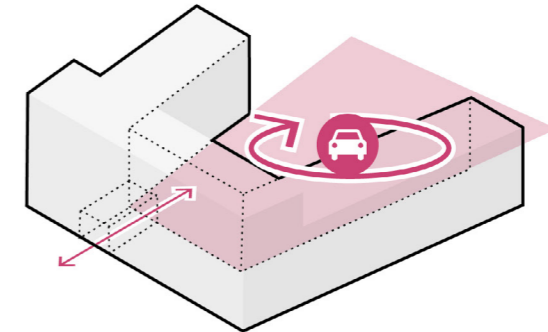
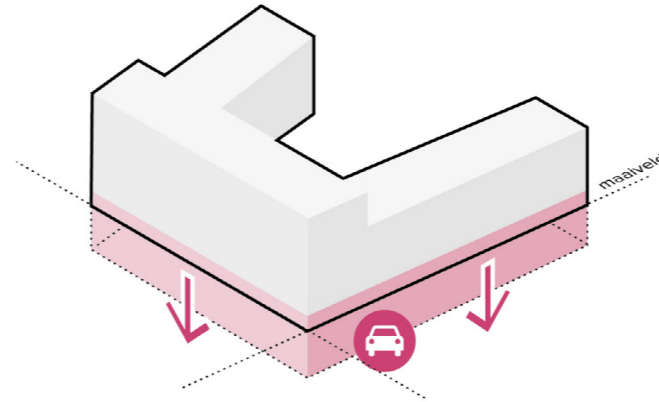
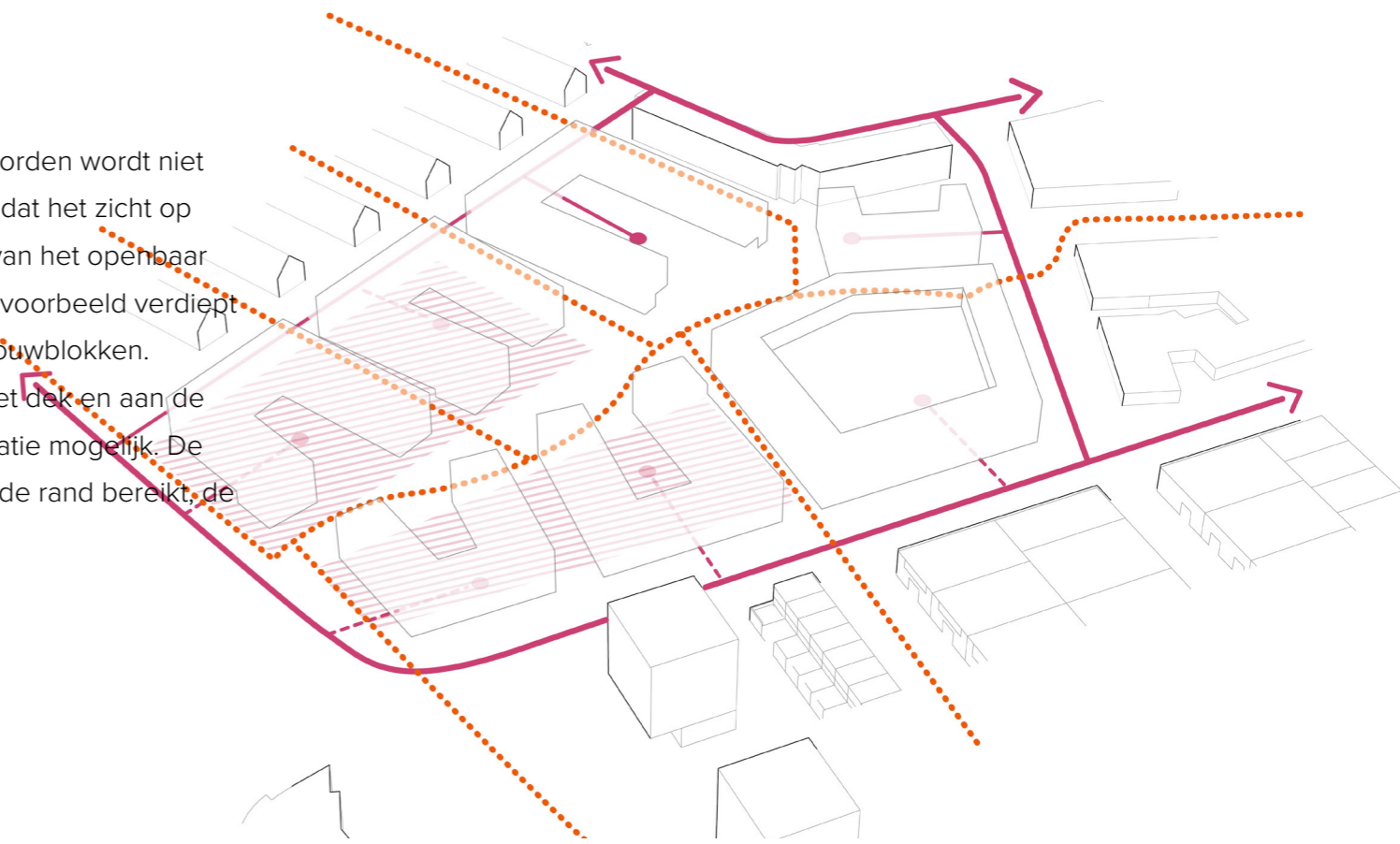
MOBILITEIT

Een groene, duurzame en autovrije wijk begint bij het juist vormgeven aan de mobiliteit. Dit wordt bereikt door de focus van het ontwerp juist te leggen op voetgangerstoegankelijkheid, het gebruik van de fiets en de nabijheid van OV. De auto sluit hierin achteraan aan, uiteraard wordt deze niet vergeten. Hiermee wordt de keuze van de bewoner makkelijker om te kiezen voor een alternatieve vervoerswijze.

De fiets is een belangrijk onderdeel van het plan. In de plinten, rondom de ontsluiting van de woningen, worden collectieve fietsparkeerplekken gerealiseerd. Zo is de fiets het eerste en het makkelijkste middel om te pakken wanneer men bijvoorbeeld naar het strand, of de supermarkt gaat.

Uitgangspunt van deze spelregelkaart is de nu geldende parkeernota van de gemeente Zandvoort, nader onderzoek moet uitwijzen of concepten aangaande deelauto's en Mobility as a Service ruimte bieden om af te wijken van de uiteindelijke parkeereis. De ruimte die daarmee ontstaat kan ten goede komen aan bijvoorbeeld woningaantallen binnen de massa's uit de spelregelkaart en ruimte voor groen.

De wijze waarop geparkeerd moet worden wordt niet vastgelegd. Wat echter wel vaststaat dat het zicht op de parkeervelden wordt onttrokken van het openbaar gebied. Een oplossing daarvoor is bijvoorbeeld verdiept en halfverdiept parkeren onder de bouwblokken. Door perforaties aan te brengen in het dek en aan de zijde van het park is natuurlijke ventilatie mogelijk. De parkeervoorzieningen worden vanaf de rand bereikt, de straatjes en het park zijn autovrij.



PROGRAMMATISCHE VERDELING

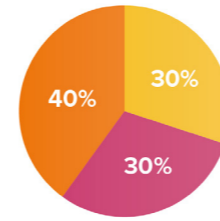
Qua verdeling wordt aangesloten op de uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld. Op basis van de parkeernorm en de huidige mix van typologiën (zie bijlage) wordt uitgegaan van 300 tot 350 woningen, deels in de vorm van appartementen, maar ook 2-laags woningen op de begane grond. Waar welk type programma komt wordt in het vervolgproces vastgesteld, de verdeling ligt wel vast, namelijk 30% sociaal, 40% middelduur en 30% duur. Uiteraard is er binnen deze verdeling nog een goede mix denkbaar aan soorten appartementen en woningen. Het schema rechtsonder geeft een viertal mogelijkheden weer, er is bijvoorbeeld een goede mix denkbaar tussen een aantal soorten appartementen (hoek, klein en groot), maar ook twee laags woningen op de begane grond en zelfs een vierlaags grondgebonden woning. Dit laat tevens zien dat binnen een bepaalde massa ook meer of minder woningen denkbaar zijn. Een belangrijk uitgangspunt van de te kiezen typologie is wel het 'voordeuren aan de straat' principe. Het merendeel van de appartementen wordt ontsloten via een portiek, de sociale woningbouw via een degelijke galerij, welke onderdeel uitmaakt van de architectuur.

In het plan is ook ruimte opgenomen voor ca. 4000m² bedrijvigheid, de specifieke locatie en vorm is nader te bepalen.

Qua bouwhoogte is over het algemeen vier lagen het maximum. Op bijzondere plekken (zoals een entree, of een kop in het park) is ruimte voor een verbijzondering en daarmee een hoogteaccent.



Ca. 300-350 woningen



30% sociaal, 40% middelduur, 30% duur

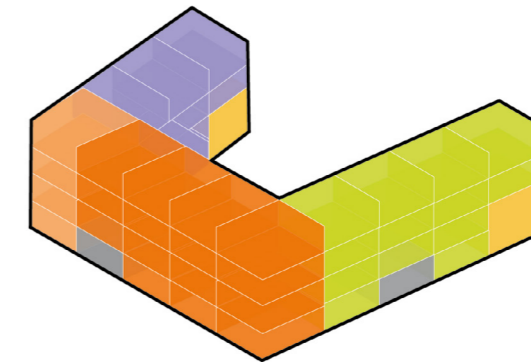
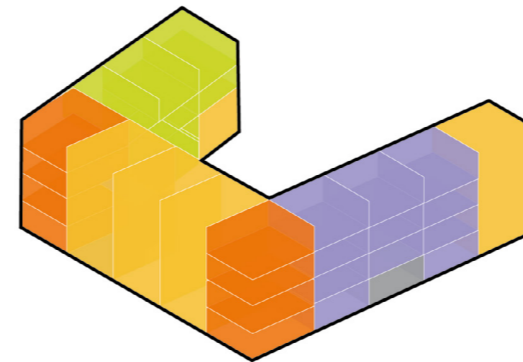
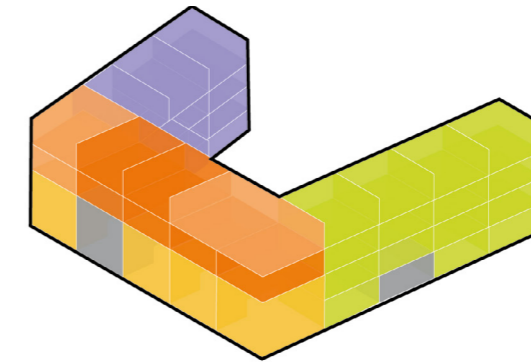
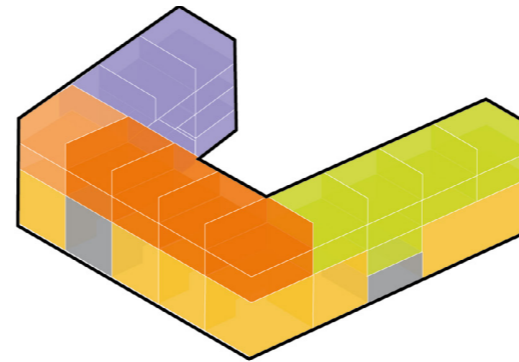


Ruimte voor 4000 m² bedrijvigheid



Maximaal 4 lagen (14 m) + een accent

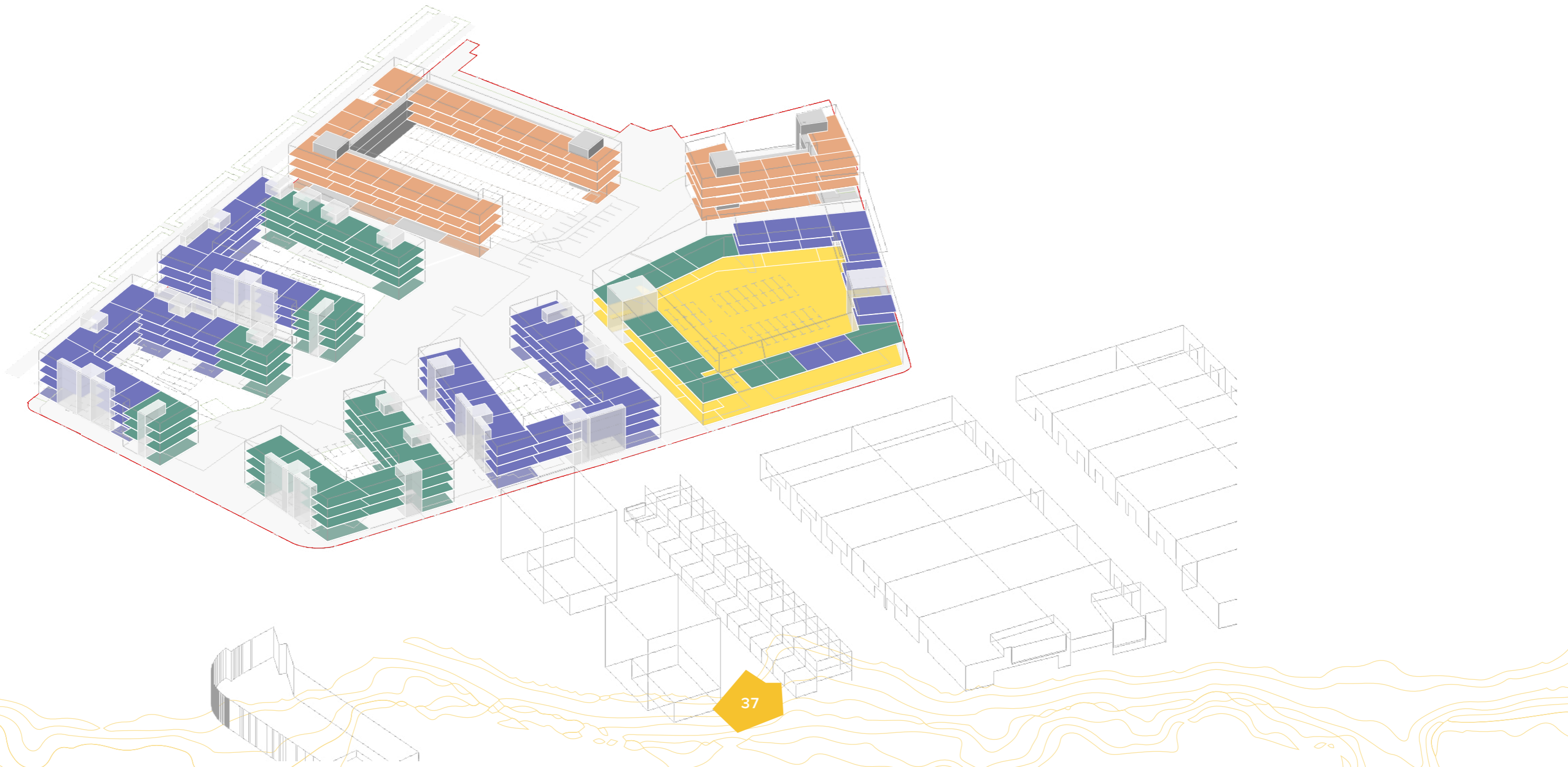
PROGRAMMATISCHE BASIS



DIVERSE MOGELIJKHEDEN VERDELING PROGRAMMA

INDICATIEF TELMODEL

Programma wonen	Aantal	Percentage
Categorie: goedkoop/sociaal		
Appartementen (50-60 m2 GO)	95	30%
Categorie: middelduur		
Appartementen (75 m2 GO)	132	42%
Categorie: duur		
Appartementen (>75 m2 GO)	86	27%
Totaal aantal woningen	313	100%
Oppervlakte voorzieningen		
Voorzieningen	4410 m2	



PARKEERBALANS



Parkeerbilans

Parkeernormen conform afspraak opgave gemeente Zandvoort (16 oktober 2020)

Woning typologieën	Aantal	Norm	Behoeft
Appartementen sociaal	95	1,0	95
Appartementen middelduur	132	1,4	185
Appartementen duur	86	1,6	138
Behoeft totaal	313		417,4

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	108	1	108
Parkeren dek	298	1	298
Parkeren voorzieningen	0	0	0
Parkeren deelauto	0	5	0
Parkeren Kamerlingh Onnestraat	14	1	14
Parkeren bestaand (Noorderduinweg)	46	0	0
Getekende parkeervoorzieningen			420

Verschil norm		420,0	- 417,4	= 2,6
----------------------	--	-------	---------	-------

- Herinrichting Noorderduinweg (langsparkeren)
- 3 nieuwe parkeerplekken aan de Noorderduinweg
- Sociaal programma op maaiveld parkeren
- Overig programma halfverdiept parkeren

SPELREGELKAART



Legenda

- Bebouwingspercentage
- Basishoogte / bouwlagen
- Bouwbloknummer
- Bouwvlak
- Zoekgebied bedrijvigheid (4000 m2)
- Architectonisch accent hoek
- Verbijzondering hoeken, grillig
- Voorzides/entrees
- Indicatieve voorgevelrooilijn
- Voorgevelrooilijn
- Minimale breedte opening
- Aanhaken op omgeving



COLOFON

TITEL

Zandvoort, stedenbouwkundige visie Curiedex locatie

OPDRACHTGEVER

Gemeente Zandvoort

CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

Michiel van der Lugt, Simon Bukman

STATUS

Definitief

DATUM

18 februari 2021

DOCUMENTNUMMER

17207-R

PROJECTNUMMER

682.01

PROJECTTEAM

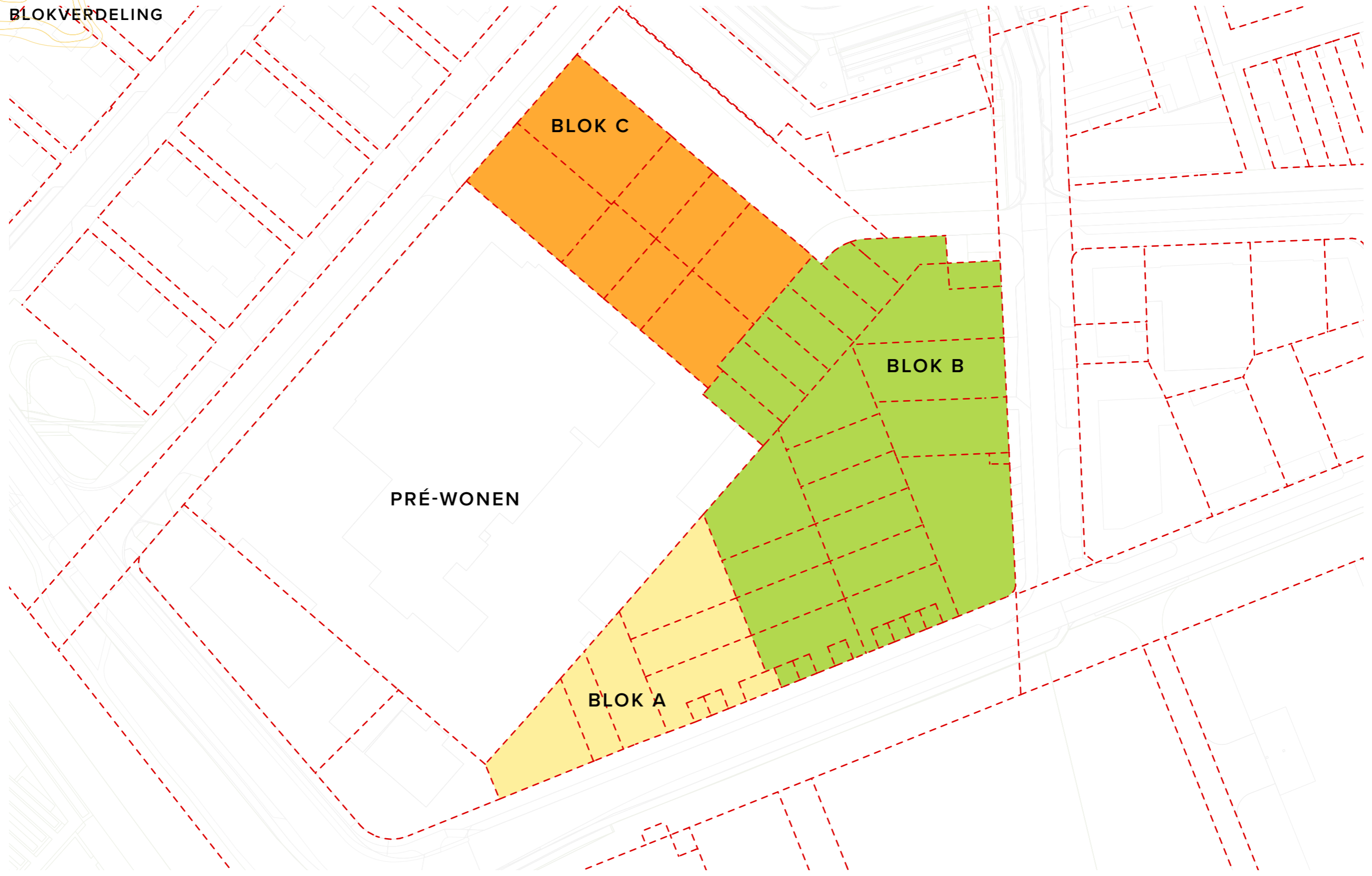
Joram van Otterloo

Ruben Fila

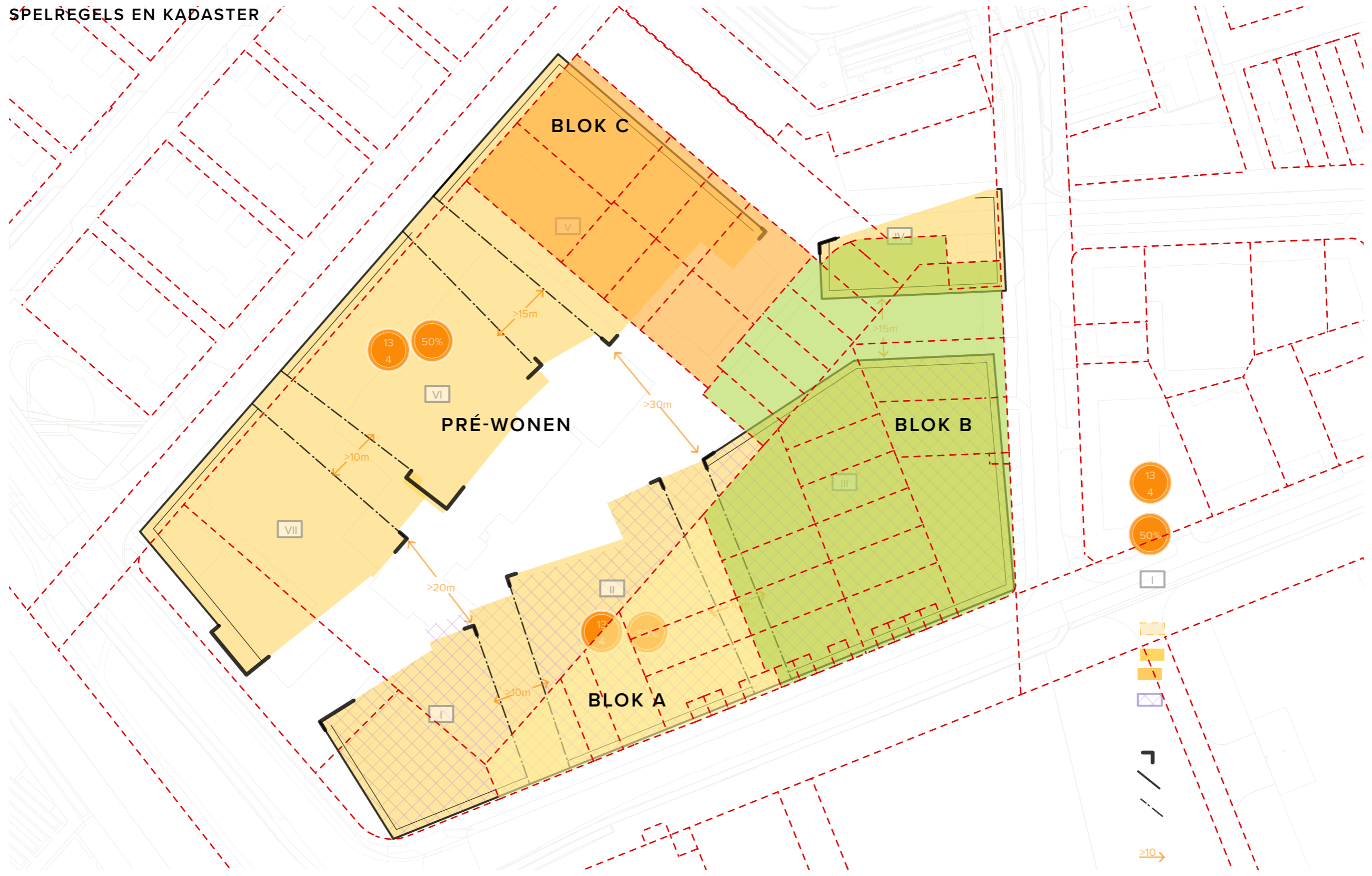
Anne van Schaijk

BIJLAGEN

BLOKVERDELING



SPELREGELS EN KADASTER



HINDERCONTOUREN (CATEGORIE BEDRIJVEN)

