

# BEVERWIJK

ONTWIKKELINGSLOCATIES | WIJK AAN ZEE



gemeente  
beverwijk



R

Rho  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# BEVERWIJK

## ONTWIKKELINGSLOCATIES | WIJK AAN ZEE

Gemeente Beverwijk  
Rho adviseurs voor leefruimte

opdrachtnr: 037500.1912500  
datum: 25 februari 2019  
referte: mw. I. De Feijter / ing. S. la Grand MURb



# Inleiding

Op verschillende locaties wordt in het nieuwe bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt. Deze locaties komen voort uit de keuzes in de gebiedsvisie Wijk aan Zee (2014). Hiervan zijn sommige plannen concreet, terwijl het bij andere locaties om potentiële ontwikkelingen gaat.

Voor een viertal grotere locaties zijn een aantal randvoorwaarden en ambities verwoord voor de ontwikkeling ten aanzien van het gewenste programma, de inpassing in de omgeving, de vormgeving van de bebouwing en aspecten als duurzaamheid of parkeren.

De locaties W1 Dorpsduinen, W2 Heliomare, W3 Camping Aardenburg en de gecombineerde locatie W6 Voorstraat / Verlengde Voorstraat zijn in dit document verder uitgewerkt om voldoende in beeld te hebben op welke wijze de locaties op een goed passende wijze ontwikkeld kunnen worden.

Voor de uitwerking van de locaties zijn de aanbevelingen van Wijk aan Zee, bouwstenen voor een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht meegenomen ten behoeve van de bescherming en versterking van de cultuurhistorische waarden.





W1

W2

W1

W3

W1

W6

W6

ontwikkelingslocaties 1, 2, 3 en 6

# Locatie Dorpsduinen (W1)

## Uitgangspunten

De herontwikkeling van de locaties aan Dorpsduinen kunnen bijdragen aan een gezonde én sterke positie in relatie tot de omliggende kustdorpen. Er kan een aanvullend woonmilieu worden ontwikkeld, dat uniek is voor dit deel van de Hollandse kust.

Door integrale herstructurering en nieuwe ontwikkeling van 2 of 3 locaties kunnen de vitaliteit én ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Het programma van 35 woningen is gebaseerd op de voorbeeldverkavelingen uit de Gebiedsvisie en om de wens om een bijzonder woonmilieu te kunnen creëren dat dorp, duinen en strand verbindt en dat een prima aanvulling is op het aanbod in zowel Wijk aan Zee zelf als de omgeving.

Voor wat betreft de inpassing in de omgeving is de beleving van de duinen en de sfeer die het met zich mee brengt een groot goed. Zichtlijnen op achterliggende duinen zijn daarom van belang. Vooral tussen de locaties mag geen nieuwe bebouwing komen, maar ook tussen de woningen zal het duinlandschap moeten kunnen doorlopen. De bouwhoogten zijn een afgeleide van hetgeen in de gebiedsvisie is verwoord: het betreft een dorps ontwikkeling welke past in de maat en schaal van de func-

ties langs de Dorpsduinen. De ambities voor de vormgeving van de woningen zijn hoog. De ligging in en aan de duinen vraagt ook om een zeer zorgvuldige inpassing. Zowel de plaatsing ten opzichte van elkaar met voldoende ruimte en een hoogwaardige architectuur zijn daarom van belang.

Het parkeren voor de nieuwe ontwikkeling dient binnen de ontwikkelingsplot te worden opgelost om de bereikbaarheid te garanderen en parkeerproblemen te voorkomen. Extra parkeerplaatsen voor bezoekers zijn welkom.

Vanuit cultuurhistorisch en ruimtelijk oogpunt is het van belang dat doorzichten richting de duinen worden behouden en versterkt. Daarnaast is het gebruik van kappen vanuit dit oogpunt gewenst. Grote anonieme complexen op de zichtlocaties langs de Dorpsduinen zijn niet gewenst. Grotere ontwikkelingen zoals maatschappelijke voorzieningen zullen ondanks een grotere maat en schaal moeten meedoen in de dorps structuur.

Dorpsduinen bestaat uit drie locaties aan de Dorpsduinen langs het parkeerterrein en in de duinrand. Deze locaties worden in samenhang gezien. Het is goed denkbaar dat op termijn de verschillende functies binnen de Dorpsduinen kunnen worden gecombineerd waardoor wat ruimte ontstaat voor een aantal nieuwe woningen. Op de meest noordelijke locatie is de Reddingsbrigade gehuisvest. Deze functie blijft vooralsnog behouden. Deze functie is lastig te combineren met andere functies zoals wonen, zorg of medisch-maatschappelijke functies. Ook de ligging dicht bij de strandopgang is natuurlijk van belang voor de reddingsbrigade. Deze functie zal daarom op de langere termijn op deze locatie blijven. Herontwikkeling met andere functies lijkt daarom vooralsnog alleen op het zuidelijk deel van deze locatie mogelijk.

Op de twee overige locaties dicht bij de dorpskern staan momenteel dorpshuis de Moriaan en de basisschool. Indien de mogelijkheid zich voordoet dat deze bestaande voorzieningen kunnen worden samengevoegd op één van de twee locaties ontstaat er ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw.

### **Programma**

Het gecombineerde programma is wonen en maatschappelijke doeleinden. In het totaal kunnen op de drie velden 35 woningen worden gerealiseerd. Het programma is uitwisselbaar op de drie locaties.

Bij herontwikkeling wordt in eerste instantie voor de locatie van De Moriaan gedacht aan een combinatie van het dorpshuis, sportzaal, enkele zorggerelateerde voorzieningen zoals een huisarts, fysiotherapeut en dergelijke en een aantal appartementen, bijvoorbeeld voor senioren. Op de locatie van de basisschool ontstaat zo ruimte voor een aantal vrijstaande woningen in de duinrand.

### **Inpassing in de omgeving**

De nieuwe ontwikkeling zal goed in het duinlandschap moeten worden ingepast. Het bestaande landschap wordt daarbij optimaal benut. Voor vrijstaande woningen betekent dit dat er geen standaard verkaveling zal worden toegepast. De woningen worden in een losse setting in de duinrand geplaatst waarbij het duinlandschap tussen de woningen doorloopt. Dit betekent een gedetailleerde inpassing, slimme parkeeroplossing (gebruik de hoogteverschillen) en goed vormgegeven buitenruimten met zo min mogelijk erfscheidingen en hekwerken etc.

## Vormgeving

De architectuur en vormgeving heeft een bijzonder karakter dat zich uitstekend voegt in het duinlandschap. Dit betekent geen reguliere villa's, maar bijzondere, op het landschap ontworpen woningen in natuurlijke materialen en kleurstelling. De hoogte is beperkt tot een goot van 5 m en een bouwhoogte van 8 m. Geen seriebouw maar individueel ontworpen woningen.

De woningen zullen ook binnen de verschillende ontwikkelingsvlekken op voldoende afstand van elkaar moeten worden gebouwd om de duinwereld tussen de woningen te kunnen laten doorlopen en het landschap beleefbaar te maken.

Steviger multifunctionele bebouwing van de school, sport, dorpshuis, zorg/medisch cluster en appartementen in aansluiting op de dorpskern heeft een groter volume met een maximale hoogte van drie bouwlagen (max. 10 m hoog). Ook deze grotere gebouwen worden afgewerkt met (bijzondere) kappen.

## Duurzaamheid

De ambitie is om de nieuwe (woon)bebouwing aan de Dorpsduinen zeer duurzaam te ontwikkelen en zelfs geheel energieneutraal uit te voeren.





## *sfeerimpressies gebouwen*



# Locatie Heliomare (W2)

## Uitgangspunten

De kans is reëel dat de Myttylschool gaat verhuizen. Het oostelijk deel van de locatie Heliomare komt dan na de sloop van de oude bebouwing vrij voor herontwikkeling. De locatie ligt in de duinen, min of meer achter de te behouden gebouwen. De locatie ligt daarom ietwat verscholen, mede door de hoogteverschillen in de randen.

De herontwikkeling van Heliomare kan sterk bijdragen aan een gezonde én sterke positie in relatie tot de omliggende kustdorpen. Ook op deze locatie kan een aanvullend woonmilieu (duinmilieu) worden ontwikkeld, dat uniek is voor dit deel van de Hollandse kust.

Belangrijk in de stedenbouwkundige en landschappelijke opbouw zijn doorzichten op het achterliggende duinlandschap. Bij de uitwerking is het van belang dat grootschaliger bebouwing (van meer dan 10 m hoog) niet op en tegen de duinhellingen wordt gebouwd, maar dat voldoende afstand wordt gehouden.

Door een integrale nieuwe ontwikkeling van de locatie met verschillende woningtypen kunnen de vitaliteit én ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en wordt ook aan deze zijde een bijzonder woonmilieu ontwikkeld. Daarnaast wordt de locatie openbaar gemaakt (nu niet

het geval) en onderdeel van een informele routestructuur naar de duinen. Op deze wijze worden dorp, duinen en strand opnieuw met elkaar verbonden en is de beoogde mix van typologieën een sterke aanvulling op het aanbod in zowel Wijk aan Zee zelf als de omgeving.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de toepassing van kappen aangeraden rond het beschermd dorpsgezicht. Echter de locatie van Heliomare heeft bij de oorspronkelijke ontwikkeling een bijzondere kenmerkende architectuur meegekregen als eigen ensemble. Bij de nieuwe ontwikkeling is daarom het gebruik van andere daken toegestaan in relatie tot de oorspronkelijke vormgeving van het hoofgebouw met platte afdekking.

Het programma van 50-70 woningen is gebaseerd op een gezonde dichtheid voor een economisch haalbaar plan met voldoende ruimte om de duinsfeer optimaal tot zijn recht te laten komen. Voor dit deel is het daarom belangrijk dat er een aantal zichtlijnen vanaf Dorpsduinen en de entree alsook vanuit het woongebied richting de duinen worden gemaakt om het achterliggende duinlandschap optimaal bij het dorp te betrekken en te verbinden. Om dit te bewerkstelligen dient tevens minimaal de helft van het te realiseren aantal woningen grondgebonden te zijn.



# Locatie Heliomare (W2)

## Programma

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van maximaal 50 – 70 woningen in een mix van grondgebonden en gestapeld (max. 50%). Een deel van de woningen kan mogelijk als zorgwoning worden uitgevoerd.

## Inpassing in de omgeving

Ook op deze locatie is de ligging in het Duinlandschap een grote, bijna unieke kwaliteit die moet worden ingezet bij de ontwikkeling van woningen. De duinsfeer moet voelbaar en beleefbaar zijn, mede door doorzichten op het omliggende duinlandschap. Er wordt in ieder geval een lang doorzicht naar het duinlandschap vanaf de entree gemaakt. Daarnaast kunnen kleinere doorzichten vanaf de locatie worden ingezet om het duinlandschap optimaal beleefbaar te maken.

Dit betekent ook dat hoogteverschillen op een slimme manier worden ingezet (bijvoorbeeld om de parkeervraag op een fraaie wijze op te lossen). Het duinlandschap is daarom ook een belangrijk thema voor de vormgeving van de openbare ruimte.

Om de schaa sprong te kunnen maken van de grotere bebouwing van Heliomare naar het duinlandschap kunnen in aansluiting op de bestaande bebouwing ten westen van de zichtlijn

gebouwen worden neergezet tot 4 bouwlagen (max. 14 m). Belangrijk is dat deze grotere gebouwen wat afstand houden tot de duinen (minimaal 10 m)

Meer richting de randen loopt de bouwhoogte af naar maximaal 3 bouwlagen (10 m). In de randen kan met grondgebonden woningen een geleidelijke overgang worden gemaakt naar het natuurlijke duinlandschap rond Wijk aan Zee.

## Vormgeving

De vormgeving van de bebouwing zal moeten aansluiten bij de architectuur van de gebouwen van Heliomare. Dit betekent vooral dat wordt gerefereerd aan de Dudokstijl van de oude bebouwing van Heliomare, maar ook dat de nieuwere bebouwing bij de entree als referentie wordt genomen. De belangrijkste elementen hiervan zijn duidelijke hoekige vormen en platte daken, het gebruik van lichte baksteen en houten elementen en een zorgvuldige detaillering van gevel en gevelopeningen.

## sfeerimpressies gebouwen



# Locatie Camping Aardenburg (W3)

## Uitgangspunten

De Camping Aardenburg ligt aan de noordzijde van Wijk aan Zee, tegen de reguliere woonwijken en aan de rand van het duinlandschap.

De locatie Aardenburg is in de gebiedsvisie aangeduid als transformatiegebied permanent wonen in een recreatief gebied. De behoefte aan ruimte voor woningbouwontwikkelingen is groter dan de beschikbare ruimte. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat waar bouw-mogelijkheden liggen er zorgvuldig gekeken zal moeten worden naar transformatie van bestaande gebiedsdelen of landschappen. Gelet op de beperkte mogelijkheden voor woningbouw in de kern Wijk aan Zee (door de milieucontouren van Tata Steel), is het goed voorstelbaar om deze locatie op termijn te transformeren naar een woongebied. Het aantal van maximaal 40 woningen komt voort uit de aansluiting op een dorpse dichtheid met grondgebonden woningen rond de locatie.

Door de transformatie kan een min of meer verouderd recreatieconcept geheel of in delen worden omgezet in een nieuw aantrekkelijk woongebied. De woningtypen en opbouw sluiten aan bij de dorpse omgeving en zijn ook duidelijk een ander segment dan de ontwikkelingen langs de Dorpsduinen en Heliomare.

Het aanliggende duinlandschap is een belangrijke kwaliteitsdrager. Met de ontwikkeling kan ook de relatie van het dorp en de woonbuurt met het duinlandschap worden versterkt wanneer de recreatieve routes expliciet deel uitmaken van de nieuwe ontwikkeling.

## Programma

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van maximaal 40 grondgebonden woningen. De losse kavel met daarop de beheerderswoning kan worden meegenomen in de ontwikkeling om de aansluiting met het bestaande woongebied te vervolmaken. Hier kunnen twee extra woningen worden gerealiseerd.

## Inpassing in de omgeving

De nieuwe woonbuurt zal vooral moeten aansluiten op de schaal en maat van de bestaande bebouwing rond de Stetweg. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing een dorpse schaal heeft van maximaal twee bouwlagen met een kap (afwisselend zowel haaks als evenwijdig aan de straat), ondiepe voortuinen en een dorpse inrichting van de openbare ruimte. Bij voorkeur geen expliciete thematische bouw, maar een relatief ingetogen vormgeving met enkele meer opvallende details zoals bijvoorbeeld serres, veranda's, prominente daklijsten, bijzonder metselwerk of houten details.

## *sfeerimpressies gebouwen*

Langs de duinrand wordt de kern duidelijk afgerond en ontstaat er een directe overgang van duin naar dorp.

### **Vormgeving**

De vormgeving van de bebouwing mag eenvoudig en traditioneel zijn, maak kan ook hedendaagse en vernieuwende vormgevings elementen in zich hebben. Het belangrijkste is dat het buurtje in samenhang wordt ontworpen en herkenbaar is.



# Locaties Voorstraat & Verlengde Voorstraat (W6)

## **Uitgangspunten**

Op locaties aan de Voorstraat en aan de Verlengde Voorstraat staat nog een aantal panden oa. van Heliomare en het voormalige Reacollege. Dit laatste pand is als zodanig niet meer in gebruik en past qua vormgeving en rooilijn niet in het straatbeeld. De bebouwing loopt door over de hele diepte van het perceel tot aan de Tappenbeckstraat. Ook aan deze zijde is het front ruimtelijk niet optimaal vormgegeven en is de schaal en de strakke en sobere architectonische uitwerking minder passend in het straatbeeld.

De ontwikkelingen liggen binnen de historische dorpskern en het gemeentelijk beschermd dorpsgebied. Deze ontwikkelingen zullen op een goede manier moeten worden ingepast en zelfs sterk bij moeten dragen aan het historische beeld rond de dorpsweide (Verlengde Voorstraat) en Voorstraat.

De ontwikkeling van nieuwe appartementen draagt bij aan de vitaliteit van de kern. Door de herontwikkeling wordt zowel door de functie (Voorstraat) als de uitstraling (vooral aan de Verlengde Voorstraat) de identiteit versterkt. Daarnaast dragen de ontwikkelingen sterk bij aan een verbetering van het gevelbeeld in het historische centrum van Wijk aan Zee.

## **Programma**

Bij herontwikkeling van de locaties kunnen in totaal maximaal 26 appartementen en een kleinschalig hotel met een zorgfunctie die de maatschappelijke functie ondersteund worden gebouwd. Belangrijk hierbij is dat ook de bijbehorende de parkeeropgave op een goede manier ruimtelijk zal moeten worden opgelost en ingepast.

## **Inpassing in de omgeving**

De nieuwe bebouwing zal vooral aan de Verlengde Voorstraat het gevelbeeld moeten versterken. Dit betekent dat de voorgevellijn in overeenstemming wordt gebracht met de naastliggende bebouwing en dat het parkeren op een adequate manier wordt opgelost, bij voorkeur op het eigen terrein (bijvoorbeeld parkeren op het middenterrein of een goede inpassing van een aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied).

De bebouwing kan wat hoger worden gebouwd dan de naastgelegen panden. Waarbij drie bouwlagen, eventueel met een iets terugliggende vierde laag langs de Verlengde Voorstraat passend zijn. Aan de Tappenbeckstraat is het huidige gebouw nogal massaal. Mocht aan deze zijde worden herontwikkeld dan is een bouwhoogte van drie bouwlagen (10 m)



passend in aansluiting op de grondgebonden woningen in de directe omgeving.

Om de nieuwe gebouwen goed in te passen is het van belang de oude rooilijnen weer op te pakken aan de Verlengde Voorstraat. Op deze manier wordt aangesloten bij de naastliggende bebouwing en ontstaat een rustig beeld.

Het grote pand aan de Voorstraat kan worden hergebruikt. Bij herontwikkeling zijn de bestaande bouwmasa en rooilijn in ieder geval maatgevend. Wanneer dicht op de straat wordt ontwikkeld zal de bouwhoogte en rooilijn moeten worden afgestemd op de naastliggende panden.

### **Vormgeving**

De vormgeving van de bebouwing dient aan te sluiten bij de gevels in de directe omgeving en passend bij een kustdorp. Belangrijk hierin is voldoende detail en diepte in de gevel, balkons en loggia's en passend materiaalgebruik met een belangrijk deel baksteen al dan niet met witte elementen of detaillering.

Voor wat de architectuur betreft worden bij voorkeur kappen gebruikt, ook op grootschaliger eenheden zoals appartementengebouwen. Op deze manier wordt de massa ingepast binnen de dorpse structuur met het kenmerkende daklandschap van verschillende kapvormen.

### *sfeerimpressies gebouwen*



