

MASTERPLAN DE DRAAI

gemeente Heerhugowaard





MASTERPLAN DE DRAAI

gemeente Heerhugowaard

22 april 2008

karres en brands

landschapsarchitecten bv







Voorwoord

Voor u ligt het Masterplan van De Draai, een nieuwe woonwijk voor ca. 2.700 woningen in het oostelijk deel van Heerhugowaard; het gebied dat wordt begrensd door de Beukenlaan, de toekomstig doorgetrokken Oosttangent, de Van Veenweg en de Oostdijk/Jan Glijnisweg.

Dit Masterplan vormt een kader voor de verdere ontwikkeling van De Draai tot aan de bouw van de laatste woning. De ontwikkeling van De Draai wordt een dynamisch proces dat leidt tot een woonwijk met woningen en voorzieningen voor jong en oud, arm en rijk, gezond en minder gezond.

Er is bijzondere aandacht voor duurzaam en energiezuinig bouwen, maar ook voor consumentgericht ontwikkelen en bouwen. Zo zullen wij samen met toekomstige bewoners in De Draai minimaal 500 woningen in een vorm van (particulier) opdrachtgeverschap realiseren, waardoor zij een (veel) grotere rol kunnen spelen bij de ontwikkeling en bouw van hun woning. Daarnaast krijgen bewoners meer invloed bij de totstandkoming van de woonomgeving.

Belangrijke kenmerken van De Draai worden de woonsferen als terpdorp, tuindorp en waterdorp. Binnen deze woonsferen creëren wij een 'dorpse' identiteit in De Draai. Via terugkerende woonwensenonderzoeken stemmen wij het woningbouwprogramma voor De Draai in kwalitatief opzicht af op de Heerhugowaardse woningbehoefte. Hiermee geven wij invulling aan de doelstelling van het College en de Raad (zie bijlage Raadsbesluit) om van De Draai een wijk te maken waar Heerhugowaarders zich thuis voelen. Alles is erop gericht om van De Draai een wijk te maken waar iedereen zich thuis voelt. Opnieuw een waardevolle bijdrage aan de Stad van Kansen.

Jan Willem de Boer en Gretha Baijards,
projectwethouders voor De Draai.

Inhoud

leeswijzer	12
samenvatting	14
01 context de draai	16
1.1 voorgeschiedenis	18
1.2 locatie in heerhugowaard en directe omgeving	20
02 hoofdstructuur	24
2.1 concept	26
2.2 verkeer	32
2.3 groen	34
2.4 waterstructuur	36
2.5 topografie	38
2.6 bebouwing	40
2.7 masterplan	42
03 programma	46
3.1 sociale infrastructuur	48
3.2 voorzieningen	50
3.3 wonen	54
3.4 werken	60
3.5 spel en recreatie	62
3.6 duurzaam bouwen/energievisie	64
04 openbare ruimte	66
4.1 openbare ruimte algemeen	68
4.2 uitwerking verkeer	70
4.3 uitwerking water	80
4.4 uitwerking groen	88
4.5 ecologie/flora en fauna	100
4.6 kunst	102
4.7 beheer	104

05 bebouwing	106
5.1 stedenbouwkundig concept	108
5.2 locatie-specifiek bouwen	112
5.3 programmatische verdeling	114
5.4 verkavelingssoftware (eth)	118
5.5 woonmilieus	122
5.6 buurtcentra/voorzieningen	138
5.7 reigersdaal	142
 06 beeldkwaliteit	 146
6.1 beeldregie	148
6.2 invloed van bewoners	150
6.3 regels	152
 07 uitvoering/techniek	 158
7.1 grond/ophoging	160
7.2 kabels en leidingen	160
7.3 fasering en ontwikkelstrategie	161
7.4 archeologie	162
7.5 geluidhinder	162
7.6 bodemgesteldheid	163
7.7 externe veiligheid	164
7.8 luchtverontreiniging	165
 08 communicatie	 166
8.1 aanpak	168
8.2 kernpunten	169
 09 bijlagen	 170
 colofon	 182





leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft het beleidsmatige proces tussen de Vinex-taakstelling tot aan het maken van dit Masterplan. Ook worden de geschiedenis en landschappelijke context van de locatie beschreven. De hoofdstructuur van het plan komt in **hoofdstuk 2** aan de orde. Het stedenbouwkundig concept van het plan wordt toegelicht door zes verschillende lagen die tezamen de sfeer, identiteit en het toekomstige beeld van De Draai duiden. Per laag worden kwaliteiten, uitgangspunten en toekomstige karakteristieken omschreven. De uitwerking van de verschillende lagen wordt in hoofdstuk 4 en 5 behandeld.

Vervolgens staat in **hoofdstuk 3** het programma van eisen en beleid van de gemeente Heerhugowaard centraal. Dit programma gaat in op sociale infrastructuur, voorzieningen, wonen, werken, energie en de sociale partner Esdégé-Reigersdaal. Deze onderdelen zijn de basis voor de nieuwe wijk.

Hoofdstuk 4 gaat in op de openbare ruimte en op welke wijze de verschillende lagen worden vertaald naar beeld en gebruik.

In **hoofdstuk 5** leest u op welke wijze de bebouwing gedifferentieerd wordt in verschillende woonmilieus en hoe variatie ontstaat binnen deze woonmilieus.

Hoofdstuk 6 beschrijft de beeldkwaliteit en beeldregie en het bereiken van de kwaliteit die dit plan voor ogen heeft. De uitvoering en de meer technische zaken van het Masterplan staan in **hoofdstuk 7**. Hierin wordt aangegeven op welke wijze het

Masterplan verder moet worden uitgevoerd. Tenslotte gaat **hoofdstuk 8** over communicatie en op welke wijze voldoende draagvlak wordt gecreëerd door te benadrukken dat De Draai een waardevolle wijk voor de gemeente Heerhugowaard is.

samenvatting

De Draai is de nieuwe woningbouwlocatie met circa 2.700 woningen van de gemeente Heerhugowaard. De locatie kenmerkt zich door de openheid en de lange lijnen van het polderlandschap. Dit gegeven is uitgangspunt voor het landschappelijke raamwerk van De Draai.

De Draai wordt een sociaal duurzame wijk waarin verschillende mensen met verschillende leefstijlen en achtergronden in een groene dorpse wijk wonen. Ook maken de cliënten van sociale partner Esdégé-Reigersdaal deel uit van de wijk.

Door daar al in de ontwerpfase rekening mee te houden kunnen mensen met beperkingen vanzelfsprekend op een gelijkwaardige manier deelnemen aan alle aspecten van het maatschappelijke leven en is De Draai een inclusieve wijk. Deze diversiteit is terug te vinden in een mix van types en typologieën in lagere dichtheid tegenover juist compacte woonbuurten in hogere dichtheid.

Binnen het landschappelijke raamwerk ontstaan door de landschappelijke ondergrond verschillende woonmilieus als 'terpen' en 'waterrijken'. In contrast met deze open hoofdstructuur van het plan liggen de besloten woonbuurten in organische verkavelingspatronen. Deze woonbuurten takken via erfontsluiting aan op de twee lusvormige gebiedsontsluitingswegen die de verbinding met de Oosttangent maken. Door het plangebied ligt een aantal doorgaande recreatieve routes bestemd voor langzaam verkeer.

Basis van het robuuste landschappelijke raamwerk is de **open ruimte** van het park en de **lange open zichtlijnen** van de waterstructuur. Deze maken de polder voelbaar, maar fungeren ook als waterberging. Het groene karakter van het park is verbonden met het kleinschalige netwerk

van groene buurtruimtes dat als cement door de wijk ligt. Door verschillen in topografie, hoge droge en lage natte delen, ontstaan **terpen** die mede de landschappelijke identiteit bepalen.

Door de verschillende typen woningen te laten reageren op specifieke eigenschappen van de landschappelijke ondergrond in de woonmilieus, ontstaat het gewenste diverse beeld.

In de beide buurtcentra, die zijn verbonden door het dorpslint, de Oosterweg, is een aantal voorzieningen gedacht. Hier zijn ook verschillende vormen van werken aan huis mogelijk.

Een deel van het voorgestelde woonprogramma wordt gemaakt in verschillende vormen van opdrachtgeverschap. Dit kan particulier of collectief zijn.

Duurzaam bouwen is een belangrijk thema in De Draai.

Dit krijgt vooral vorm door de energievisie die een Energie Prestatie Norm van minimaal 8 stelt.

Het is van groot belang regie te voeren op de beeldkwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte in de nieuwe woongebieden om zo het gewenste beeld in De Draai ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Aangezien het Masterplan nog een financiële vertaling krijgt in de vorm van een eerste normatieve grondexploitatie-opzet, dient een voorbehoud te worden gemaakt voor wat betreft de financiële haalbaarheid. De gewenste streefbeeld en uit het Masterplan worden in financiële zin vertaald in de eerste normatieve grondexploitatie voor De Draai.

Gedurende de ontwikkeling van De Draai is het mogelijk dat er vanwege financiële redenen keuzes gemaakt moeten

worden ten aanzien van de realisatiemogelijkheden van de gewenste streefbeelden.



context 01

1.1 voorgeschiedenis

Halverwege de Vinex-taakstelling heeft de gemeenteraad zich gebogen over de vraag of na realisatie van Heerhugowaard Zuid nog woningbouw noodzakelijk is. Globale analyses van de demografische ontwikkeling tonen aan dat er behoefte is aan een aanvullende woningbouwlocatie van enige omvang.

Tegelijkertijd vond in de regio Noord-Kennemerland een discussie plaats over hoe de regio zich verder moet ontwikkelen als voorloper op het streekplan Noord-Holland Noord. Een en ander heeft geleid tot het opnemen van de locatie De Draai in de toekomstvisie Noord Kennemerland 2020 die de gemeenteraad op 31 oktober 2000 heeft vastgesteld. Het geldende streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' gericht op de verdere ontwikkeling van Noord-Holland Noord is door Provinciale Staten op 25 oktober 2004 vastgesteld.

Ter verbetering van de gemeentelijke uitgangspositie is sinds eind 2000 het voorkeursrecht op in het plan liggende gronden van toepassing. Door vaststelling van het structuurplan De Draai (d.d. 23 april 2002) en de vaststelling van het globale bestemmingsplan op 25 januari 2005 is dit recht gewaarborgd. Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 6 juni 2006) is het plan onherroepelijk geworden.

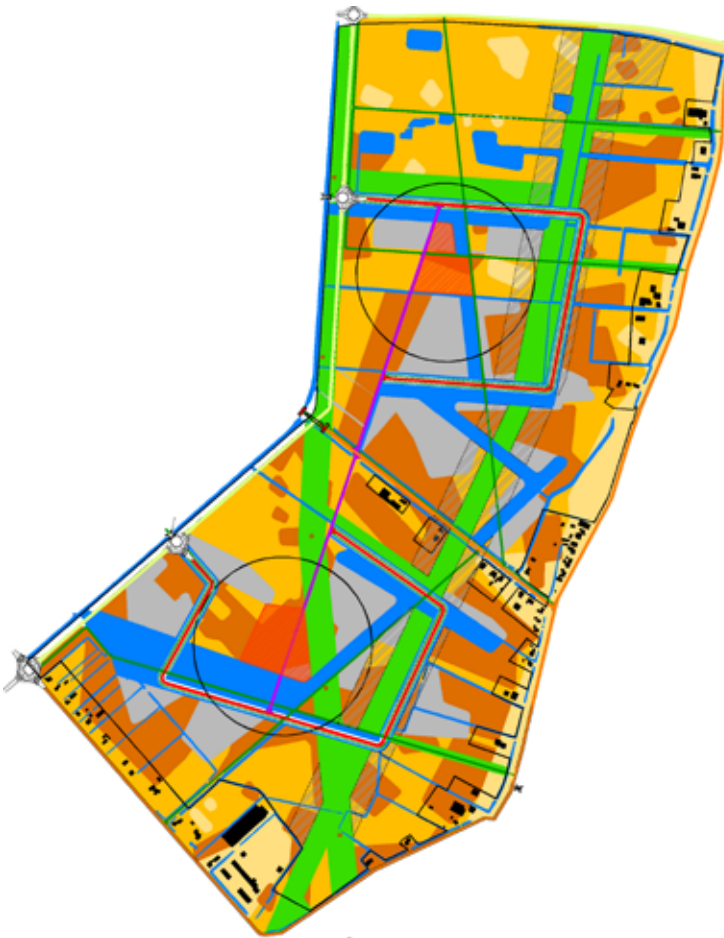
In 2005 is tussen rijk, provincie en stadsgewesten het verstedelijkingsconvenant getekend. Dit document spreekt onder meer over de bouw van 12.500 woningen tot 2015 in de regio Noord-Kennemerland. De regiogemeenten hebben een onderlinge taakstelling afgesproken die is vastgelegd in de Regionale Woonvisie

Noord-Kennemerland 2005-2015. Deze woonvisie is in Heerhugowaard vastgesteld op 26 januari 2006.

Op grond van de door de raad vastgestelde beleidsdoelstellingen over werken en wonen voor de gemeente Heerhugowaard moeten hiervan circa 4.500 woningen worden gebouwd binnen de Heerhugowaardse gemeentegrenzen.

Met de provincie is overeengekomen dat van het totale woningbouwprogramma ongeveer eenderde in binnenstedelijke locaties gebouwd wordt. Gelet op de beschikbare plancapaciteit binnen de stedelijke grens is uitbreiding van het stedelijke gebied niet te voorkomen.

structuurplan
plankaart 2002



ruimtelijke verkenning 1
plankaart 2005



1.2 locatie in Heerhugowaard en directe omgeving

De polder Heerhugowaard ligt op de grens van het mozaïek van drooggemaakte meren van Noord-Holland en het oorspronkelijke getijdengebied van West-Friesland. Het gevolg hiervan is dat de bodem en het watersysteem in het gebied bijzonder ingewikkeld van samenstelling zijn.

Het gebied De Draai ligt aan de oostkant van Heerhugowaard en wordt begrensd door de Beukenlaan, de Jan Glijnisweg, de Oostdijk en de Krusemanlaan. Via de Beukenlaan, de Van Veenweg en de Krusemanlaan sluit het gebied aan op het bestaande stedelijke gebied. Het huidige gebruik is hoofdzakelijk agrarisch, met als uitzondering Reigersdaal. Dit is een locatie van Esdégé-Reigersdaal, een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een handicap.

De grote openheid, de hoge grondwaterstand en het ontbreken van opgaande beplanting bepalen het karakter van het gebied. Alleen langs de Oostdijk en in Reigersdaal vindt men erfbeplanting. Hierbij moet worden opgemerkt, dat door een storende laag in de ondergrond vooral de volwassen bomen op het terrein van Esdégé-Reigersdaal een beperkte levensverwachting hebben.

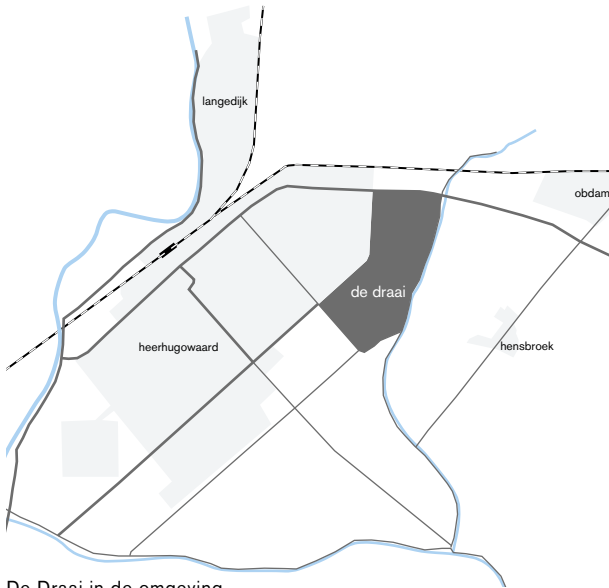
In het gebied, bij de Van Veenweg en de Oostdijk, liggen enkele 'druiplanden'. Dit zijn de begrenzingen van het zogenaamde oude land met de droogmakerij Heerhugowaard. Ze kenmerken zich door een afwijkend verkavelingspatroon en hebben een cultuurhistorische waarde.

In het plangebied zijn twee objecten genomineerd als stedelijk monument:

- een voormalige bakkerij uit 1923: Oostdijk no. 23;
- het woonhuis met achterliggende molenmakerswerkplaats: Oostdijk no. 25.

Aan de westzijde van het gebied loopt de Oostertocht die een belangrijke waterafvoerende functie heeft voor de hele polder. De Oostertocht wordt, conform het groenstructuurplan, een natte verbindingszone van belangrijke ecologische betekenis.

Hoewel het gebied zelf op dit moment weinig bijzondere landschappelijke of recreatieve elementen heeft, zijn er in de directe omgeving wel enkele bijzondere gebieden aanwezig, zoals de Waarderhout, de parken in de Recreatiewijk en de Schilderswijk en het landelijke gebied van de gemeente Obdam.



De Draai in de omgeving



Van Veenweg





hoofdstructuur 02

2.1 concept

Het Masterplan De Draai is een bijzonder plan. Bijzonder omdat erin getracht wordt een antwoord te vinden op een aantal zeer grote fysieke belemmeringen en streven naar volledige integratie van de bewoners van Esdégé-Reigersdaal, maar ook vanwege het gehanteerde proces. De mogelijke veranderingen waarmee de ontwikkeling gepaard gaan, leiden tot de noodzaak een structuur vast te leggen met een blijvende gezichtsbepalende kwaliteit waarbinnen veranderingen in beeldvorming en gebruik opgevangen kunnen worden.

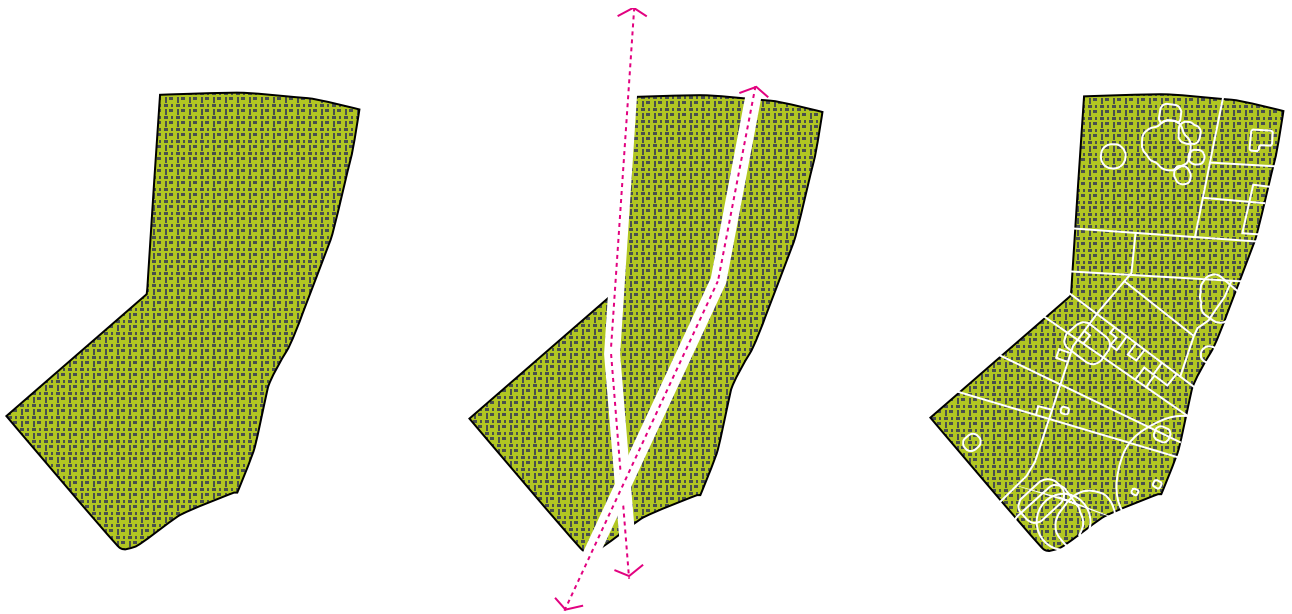
Van groot belang is te beseffen dat vele patronen, processen of structuren niet allemaal gelijkwaardig te beheersen of te voorspellen zijn. Het uitgangspunt bij de planvorming voor De Draai is het creëren van een woonlandschap met een 'gegroeide rijkdom'. Deze rijkdom bestaat uit vele facetten: geschiedenis, tijd, landschap, programma, flexibiliteit, diversiteit aan woonvormen en sociale structuren. Deze aspecten vormen een verzameling structuren en systemen die elkaar overlappen, ondersteunen, aanvullen of isoleren. Belangrijk is dat een wisselwerking ontstaat tussen specifieke gebruikerswensen, leefstijlen en de specifieke kenmerken van het landschap.

Op het eerste gezicht lijken er, behalve de karakteristieke Oostdijk, niet veel aanknopingspunten te zijn in het bestaande landschap. Nadere bestudering van het plangebied leert echter dat er op diverse schaalniveaus redenen zijn om anders met het gebied om te gaan.

Op de grote schaal van de polder is de leegte een bijzondere kwaliteit: de ervaring van de horizon en de lucht, een vergezicht of uitzicht op de molen. Bij vergelijkbare nieuwbouwwijken wordt deze landschappelijke kwaliteit vaak 'opgeheven' om zodoende aan de wens van een kleinschalig en beschermt woonmilieu te voldoen. In het plan De Draai wordt voorgesteld deze twee kwaliteiten - de schaal van de polder en een beschermt woonmilieu - te combineren door in het plan lange open zichtlijnen te maken.

Het zogenaamde 'onzichtbare landschap' is van grote invloed op de planvorming. Dat landschap bestaat uit een reeks beperkingen die de grote nutsvoorzieningen vormen, zoals het hoogspanningsleidingentracé, de gasleidingen van het nationale gasnet en allerlei hinderzones, eigendomsituaties en hoogtebeperkingen door de bestaande windmolen. Samen met specifieke kenmerken uit het gebied, zoals de verkavelingsstructuur, bestaande lintwegen, groenstructuren en bebouwing, is dit het kader voor een gelaagd raamwerk.

Op een veel lager schaalniveau is het voorstel een grote diversiteit in landschappelijke ondergrond aan te brengen door verschil in maaiveldhoogtes (terpen) en toepassing van waterrijke milieus. De ruimtelijke opbouw van De Draai bestaat uit de verkavelingspatronen van de beschutte woonbuurten met als tegenhanger de open, lange zichtlijnen van de hoofdstructuur. Het gedifferentieerde landschappelijke raamwerk bestaat uit de lagen verkeer, groen, water en topografie.

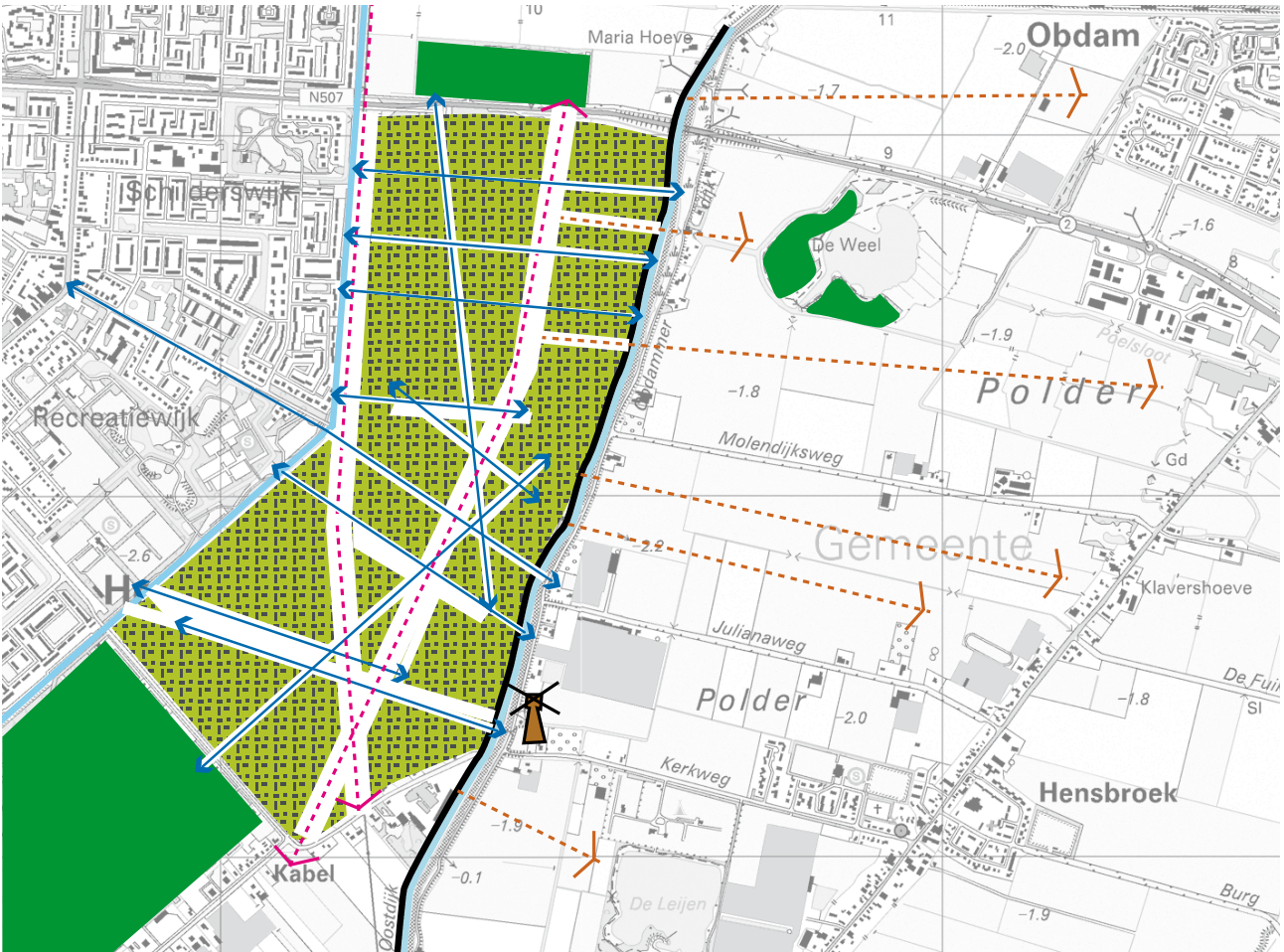


wens: beschut woonmilieu

de grote maat in de parkruimtes

het (on)zichtbare landschap

concept: open zichtlijnen en beschutte woonmilieus





van monotonie....

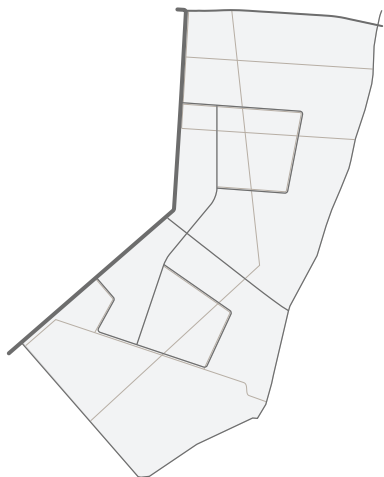


.... naar gegroeide rijkdom

lagen hoofdstructuur

Het masterplan bestaat in hoofdlijnen uit een zestal structuurlagen. De lagen groen, water en topografie zijn de landschappelijke lagen. De laag bebouwing is opgesplitst in twee lagen: woningen in de losse verkaveling en woningen in de specials, de compacte woonbuurten.

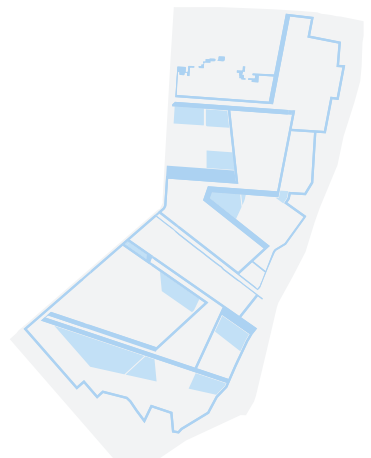
2.2 verkeer



2.3 groen



2.4 waterstructuur



2.5 topografie



2.6 bebouwing: losse verkaveling



2.6 bebouwing: specials



2.2 verkeer

Autoverkeer

De Draai wordt ontsloten door de Oosttangent; die wordt doorgetrokken. Om de doorstroming op de toekomstige Oosttangent te garanderen, zijn in De Draai maximaal twee nieuwe aansluitingen voor autoverkeer mogelijk. De Oosttangent heeft een belangrijke functie voor Heerhugowaard-Oost als ringweg.

Ten zuiden en noorden van de Van Veenweg worden gebiedsontsluitende lusvormige wegen gemaakt. De verkeersintensiteit neemt af naarmate de lussen verder het gebied ingaan. De 'lussenstructuur' vormt een herkenbare en efficiënte hoofdwegenstructuur van De Draai. De lussen worden met elkaar verbonden door de Oosterweg, die er al voor een groot deel ligt. De Oosterweg verbindt ook de twee buurtcentra, met een beperking voor de doorgaande functie van het autoverkeer; de weg wordt ingericht als een 'dorpslint'.

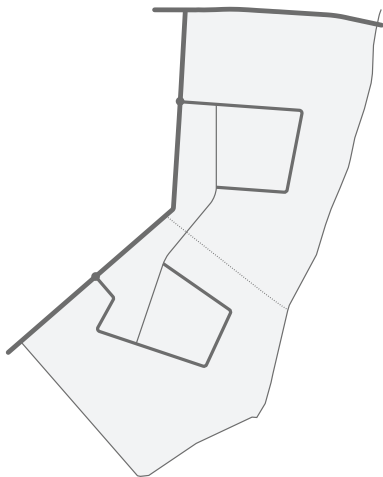
De Van Veenweg en de Oostdijk hebben alleen een functie voor bestemmingsverkeer. Alle woningen uit het gebied takken via erfontsluitingswegen aan op de twee gebiedsontsluitende wegen.

Langzaam verkeer

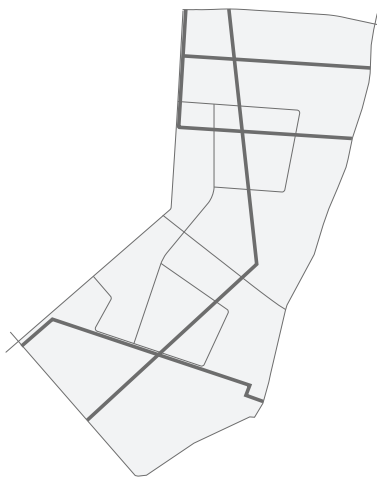
In de wijk is een onderscheid gemaakt tussen een aantal doorgaande recreatieve routes voor langzaam verkeer. Deze liggen los van de autostructuur en fiets- en voetverbindingen, die gecombineerd worden met de autostructuur.

Er zijn vier doorgaande recreatieve routes gepland. Drie verbindingen lopen van oost naar west en verbinden het bestaande Heerhugowaard met De Draai en het recreatiegebied van Obdam. De lange noord-zuidroute (ca. 2 km) maakt een verbinding mogelijk tussen de Waarderhout en het gebied ten noorden van De Draai. De langzaamverkeersroutes vormen snelle verbindingen tussen belangrijke voorzieningen in de wijk en daarbuiten, en zijn gericht op markante punten in het gebied. Op de beide plekken waar het fiets-/voetgangersverkeer de Oosttangent kruist, komen aansluitingen met de openbaarvervoersverbinding. De langzaamverkeersroutes worden zodanig gedimensioneerd dat de hulpdiensten ze in geval van calamiteiten kunnen gebruiken. Ook kan het wijkvervoer van Esdégé-Reigersdaal van deze routes gebruikmaken.

De overige routes zijn ook geschikt voor autoverkeer. Zo zijn de Van Veenweg en Oosterweg als langzaamverkeersroutes van belang; hier heeft de fiets de hoogste prioriteit. Daarnaast ligt verspreid door de wijk een fijnmazig informeel netwerk van voetpaden, die de woonbuurten met de groene parkzones (gas- en elektriciteitszone) verbinden. Dit kunnen trottoirs langs wegen zijn, maar ook interne routes binnen de bouwvelden.



autoverkeer



langzaam verkeer



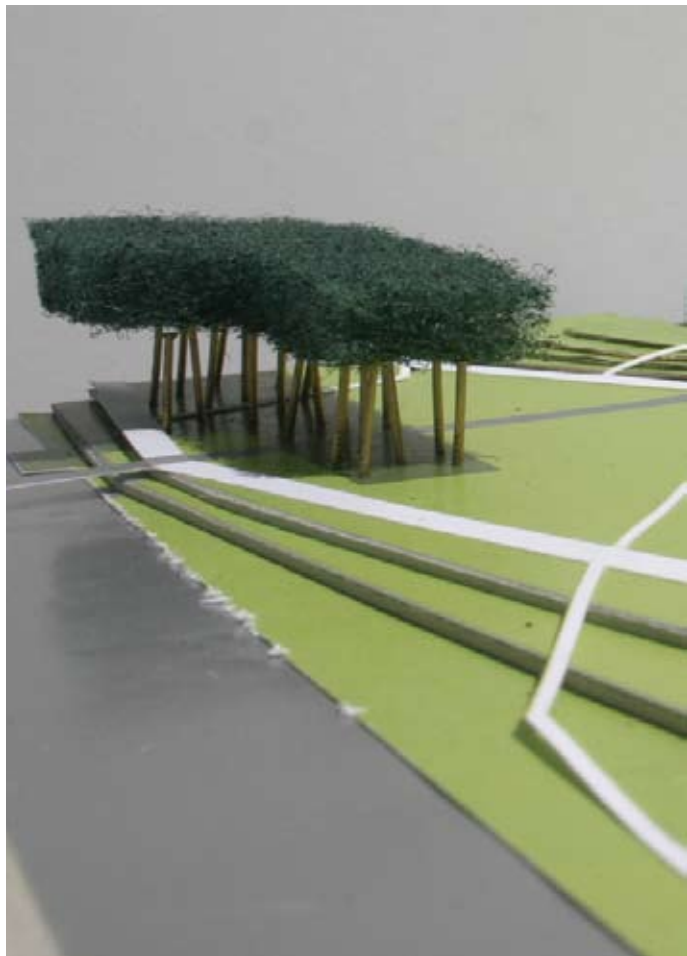
sfeerbeeld erftoegangsweg

2.3 groen

Openbaar groen is essentieel voor een leefbare wijk. Rondom De Draai liggen al een paar grootschalige groengebieden, zoals de Waarderhout, de parken in de Recreatiewijk en de Schilderswijk of de Weel. In De Draai bestaat het openbaar groen niet alleen uit het centrale park maar omvat ook een vertakt netwerk van groene verbindingen door de woonbuurten. Dit netwerk biedt mogelijkheden voor een lange of korte wandeling, speelplekken, trapveldjes, sportvelden, et cetera. Hierbij is op positieve wijze gebruikgemaakt van de beperkingen van het gasleidingentracé en het hoogspanningsleidingentracé.

De open groengebieden zijn de verbindingen tussen de Waarderhout en het open polderlandschap ten noorden van Heerhugowaard. De groene ruimtes zijn benut om twee lange open zichtlijnen in de wijk te creëren. Als openbare parkruimtes maken ze de grote maat van de polder in de nieuwe wijk voelbaar. Een fijnmazig fiets- en voetpadennetwerk verbindt de grote ruimtes met het groen in de woonbuurten. Het buurtgroen is juist meer kleinschalig en sluit aan bij de besloten en beschutte sfeer van de woonbuurten.

Binnen de hoofdgroenstructuur worden bestaande waardevolle elementen opgenomen, zoals de groenstructuur van Reigersdaal, de vijvers van Mien Ruys en de bomen langs de Van Veenweg. In en aan de groen- en waterstructuur ontstaan bijzondere plekken op markante punten, zoals Molenzicht, Zuidkaap en de Mien Ruys-route. Deze plekken geven op subtiele wijze identiteit aan de wijk! (zie ook paragraaf 4.4)





openbaar groen



studie Parkzone Oost

2.4 waterstructuur

Lange zichtlijnen over het water bieden openheid en maken de grote schaal van de polder voelbaar. De waterlopen verbinden de woonbuurten aan beide kanten van het park met elkaar en zorgen voor een robuust raamwerk. De richting van de zichtlijnen is gerelateerd aan bestaande elementen, zoals de molen bij de Oostdijk en bestaande waterlopen die de gasleidingen nu ook kruisen.

Verder zorgt de waterstructuur voor berging in het gebied, ontlast het de aanliggende wijken en kan het dienst doen als energieleverancier. Tevens wordt ingezet op een hoge waterkwaliteit (echter geen zwemkwaliteit) door voldoende doorstroming om recreatie op en aan het water mogelijk te maken. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Draai is het streven naar een gesloten watersysteem dat in zijn eigen circulatie voorziet. De natte ecologische verbindingen binnen De Draai zijn oost-west gericht en maken een verbinding tussen de geplande ecologische verbinding langs de Oostertocht en de oevergebieden van de Oostelijke Ringvaart (een deel van Provinciale Ecologische Hoofdstructuur).

Vooraf op de laagst gelegen plekken van het plangebied wordt naast de hoofdwaterstructuur nog extra water aangelegd in de vorm van waterrijke woongebieden.



waterstructuur



zichtlijnen over het water

2.5 topografie

Subtiële verschillen

In het huidige plangebied zijn subtiële verschillen aanwezig in maaiveldhoogte en drooglegging. Duidelijk is het verschil te zien tussen de drogere en hoge delen, zoals de Oostdijk en Reigersdaal, en de nattere delen van het gebied. De grondwaterstand wisselt van meer dan één meter onder maaiveld tot plekken waarbij het grondwater zich dertig centimeter onder het maaiveld bevindt.

De topografie van De Draai speelt in op bestaande verschillen in maaiveldhoogte en drooglegging. Het creëert een ondergrond waarbij de relatie tussen water en maaiveld wisselend is, anders dan in veel nieuwbouwwijken waar wordt uitgegaan van één nieuwe maaiveldhoogte.

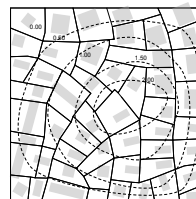
Doordat we te maken hebben met bestaande structuren (Oosterweg, Van Veenweg) en woningen, met bestaande maaiveldhoogtes, maar ook met wisselende peilgebieden, ontstaan er subtiële verschillen in maaiveldhoogtes. Door met de uitgegraven grond van de waterstructuur op bepaalde plekken de hoogteverschillen te 'overdrijven', ontstaan 'terpen' in het nieuwe polderlandschap. De hoogteverschillen maken de creatie van bijzondere woningtypes mogelijk.

Glooiende terpen

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen glooiende terpen en steile terpen. De glooiende terpen zijn verspreid over het plangebied en liggen op locaties met veel ruimte eromheen. De terpen zijn altijd toegankelijk voor alle weggebruikers en ook de verkaveling kan zich onafhankelijk van de helling manifesteren.



verkaveling glooiende terp

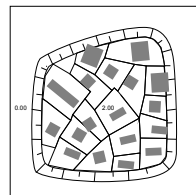


Steile terpen

De steile terpen zijn terpen in de traditionele zin van het woord en liggen als verhoogde plateaus in het landschap. Deze terpen liggen op zichtlocaties en bijzondere plekken in de hoofdstructuur. Er worden speciale voorzieningen getroffen zoals een hellingbaan om de terpen van 2-3 m hoog te bereiken.



verkaveling steile terp





topografie



2.6 bebouwing

De Draai wordt een gemengde wijk, voor mensen met verschillende leefstijlen en achtergronden. De inpassing van de bewoners van Esdégé-Reigersdaal speelt daarbij een belangrijke rol. Deze gedachte is ook terug te vinden in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Binnen het raamwerk van water, verkeer en groen ontstaan beschutte woonbuurten met daarbinnen diverse typologieën. In totaal komen in De Draai zo'n 2.700 woningen met een gemiddelde dichtheid van 30 woningen per hectare netto inrichtingsgebied.



losse verkaveling

Een woonbuurt weerspiegelt het totale programma en bestaat uit een mix van type woningen, zoals villa's, rijwoningen en appartementen in verschillende prijscategorieën. Zo wordt binnen elke bouwfase gebouwd voor een diversiteit aan mensen. Bij deze **'losse verkaveling'** wordt een tuindorpmilieu voorgesteld met de nadruk op grondgebonden tuindorptypologieën. Om deze tuindorptypologie qua dichtheid en programma mogelijk te maken, komen op markante plekken compacte woonbuurten met de nadruk op appartementen en compacte

grondgebonden typologieën: de **'specials'**.

Door deze specials in een hoge dichtheid te maken, kan de losse verkaveling juist in een lagere dichtheid worden gemaakt. Hierdoor zijn de tuinen groter en krijgt de wijk juist een groen karakter. De specials werken als oriëntatiepunten en zijn gelegen aan de grotere open ruimtes, zoals het open water en het centrale park. De specials zijn omringd door water of liggen op een terp.

Terwijl de mate van menging en dichtheid van typologie binnen de losse verkaveling over de hele wijk hetzelfde is, treden er lokale verschillen op in landschap, ondergrond en oriëntatie. Dit leidt tot variatie in woonmilieus. Hierbij onderscheiden we een tuinmilieu, een terpmilieu en een waterrijk milieu. Zo ontstaat een zeer divers beeld en geen standaardwoningen.



specials

In De Draai liggen twee buurtcentra, één centraal in het noordelijk deel en één centraal in het zuidelijk deel. Deze centra zijn gelegen aan de hoofdinfrastructuur en door langzaamverkeersroutes verbonden met de woonbuurten. Tussen de twee centra ligt de nieuwe dorpsstraat, de Oosterweg.



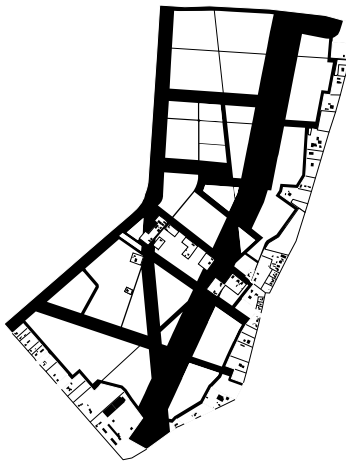
losse verkaveling



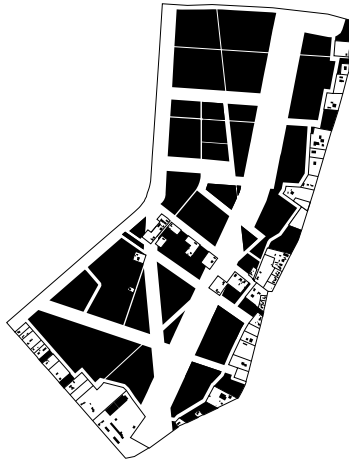
specials



door de mix van verschillende woningtypes ontstaat diversiteit in de losse verkaveling



raamwerk

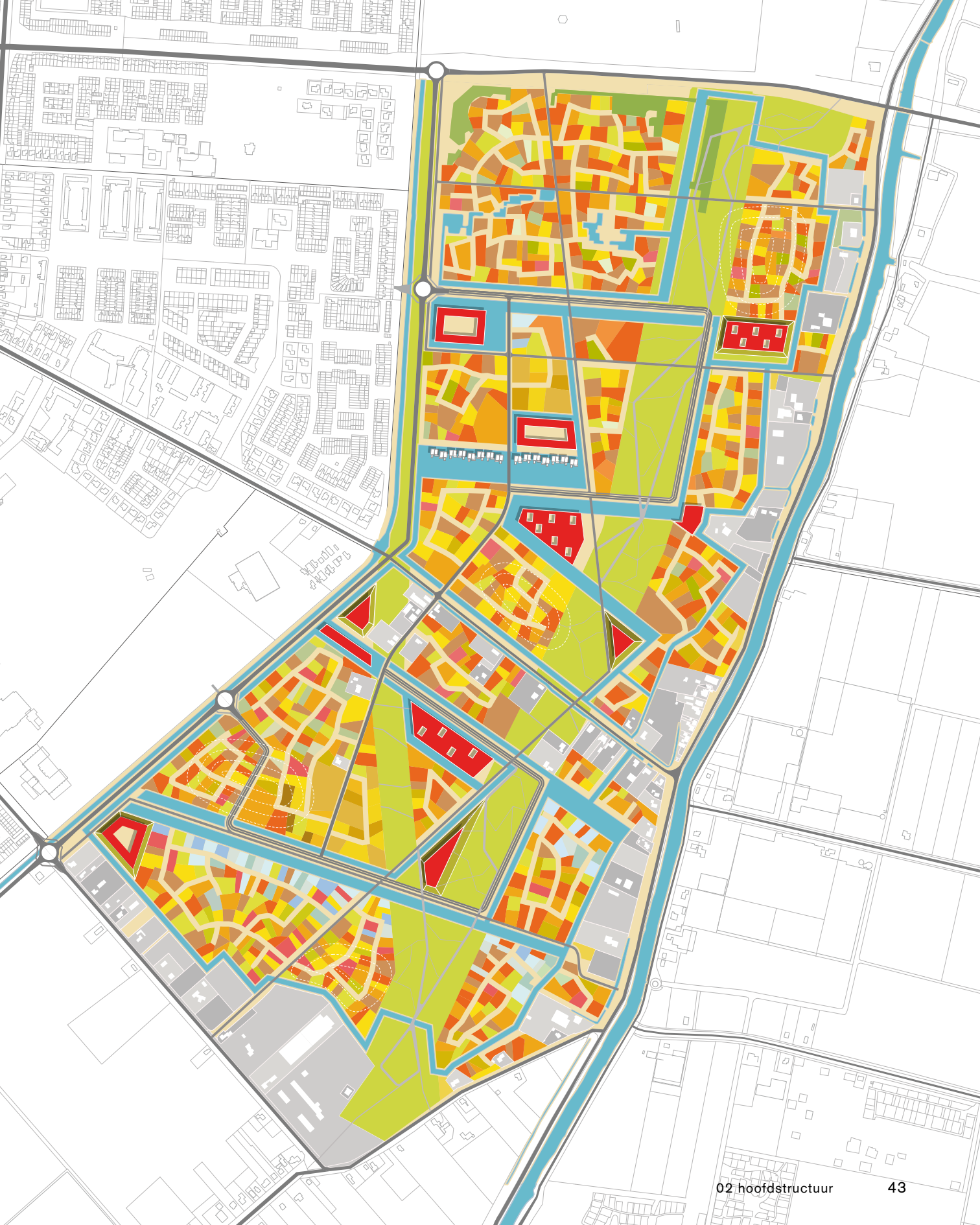


bouwvelden

2.7 masterplan

De lagen van de hoofdstructuur vormen samen het masterplan. De verschillende woonmilieus, zoals Waterdorp, Terpdorp en Compact Waterrijk worden gevormd door de combinatie van een aantal verschillende lagen.









programma 03

3.1 sociale infrastructuur

'Meedoen'. Dat geldt voor iedereen, jong en oud, ongeacht zijn maatschappelijke of economische positie, ongeacht of iemand beperkingen ondervindt of niet.

De gemeente streeft ernaar dat iedere bewoner van De Draai zich thuis voelt in de wijk en zich daarmee verbonden voelt. In De Draai zullen mensen met verschillende leefstijlen wonen en mensen die in verschillende fases van hun leven zitten. De eisen en wensen die mensen aan de wijk stellen zullen dan ook verschillen. Voor de een is de wijk het belangrijkste domein van leven, voor de ander slechts een thuisbasis en gebeurt het werken, boodschappen doen en recreëren buiten de wijk.

Om tot een wijk met samenhang te komen, waar bewoners op hun eigen manier kunnen deelnemen aan de samenleving en die door alle bewoners een hoog cijfer voor leefbaarheid krijgt is een aantal zaken nodig.

De stedenbouwkundige opzet met de verkeers- water- en groenstructuur, de inrichting van de openbare ruimte, de gehanteerde differentiatie in woningen zijn het kader. Om de principes die hieraan ten grondslag liggen ook te realiseren is het ook nodig dat de benodigde voorzieningen er zijn én dat deze bruikbaar, bereikbaar en toegankelijk zijn voor alle bewoners. Dan kan gesproken worden van een 'inclusieve wijk'.

Om de voorzieningen (zie ook paragraaf 3.2) te realiseren is er voor het private initiatief, naast de gemeente, een cruciale rol. Voorbeelden hiervan zijn scholen, bedrijfsleven, woningcorporaties,

welzijnsorganisaties, sportverenigingen en organisaties die zich richten op de zorg en ondersteuning.

Begrippen als bruikbaar, bereikbaarheid en toegankelijkheid hebben betrekking op de inrichting van de gehele wijk én op de voorzieningen. Om dit goed in te vullen houden we rekening met de mogelijkheden en beperkingen van de verschillende bewoners van De Draai. Vanuit het perspectief van kwetsbare groepen als kinderen, ouderen en mensen met een beperking zijn de eisen anders dan vanuit het perspectief van mensen die net de arbeidsmarkt betreden en/of met zorgtaken. Uit landelijk onderzoek blijkt dat 13 % van de bevolking ADL-beperkt (Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen) is. Wij willen, meer dan voorheen, met de (openbare) inrichting van de wijk rekening houden met deze groep.

Als deze zaken worden gerealiseerd zijn ook noodzakelijke voorwaarden gecreëerd om de kwaliteit van bestaan van deze meer kwetsbare groepen te bevorderen. Ook voor hen geldt dat ieder mens uniek is, behoefte heeft aan ontplooiing van mogelijkheden, met anderen in relatie wil leven. En dat mensen gelijkwaardig zijn en op eigen wijze invulling geven aan het eigen bestaan. Voor de geboden dienstverlening in de wijk betekent dit dat de eigenheid van het individu wordt gerespecteerd, aangesloten wordt bij de mogelijkheden van het individu en er wordt uitgegaan van het gewone en waar nodig specifieke voorzieningen getroffen worden. Specifieke organisaties binnen de zorg zijn voor sommige bewoners met een beperking nodig om hen te ondersteunen bij het maken van keuzes en het

aangaan en behouden van relaties. Het verwerven en behouden van een volwaardige plaats in de samenleving is de richting van deze dienstverlening.

Een karakteristiek gegeven voor De Draai is dat circa 200 cliënten van de huidige locatie Reigersdaal in de wijk gaan leven. Op de huidige locatie Reigersdaal is de sociale infrastructuur voor de cliënten van Esdégé-Reigersdaal ontwikkeld. Kernbegrippen zijn veiligheid en toegankelijkheid/bereikbaarheid. De Draai biedt volop mogelijkheden voor cliënten op een minder van de samenleving geïsoleerd leven. Een van deze kansen is dat de kracht van de sociale infrastructuur van de locatie Reigersdaal op een eigentijdse manier wordt vertaald naar De Draai én dat in de totale ontwikkeling van de sociale infrastructuur van De Draai de genoemde kernbegrippen worden geconcretiseerd. Voor de cliënten is dit essentieel. De Draai vormt voor hen de omgeving waarin zij het grootste deel van hun leven leiden. Wonen, dagactiviteiten en de besteding van de vrije tijd, van welzijn tot sporten zal meestal in De Draai gebeuren.

Door de ontmanteling van de locatie Reigersdaal wint De Draai aan sociale kwaliteit. Er komen bijvoorbeeld meer voorzieningen waar alle wijkbewoners van kunnen profiteren en uit ervaring blijkt dat de sociale veiligheid toeneemt als er mensen met een beperking leven door o.a. de aanwezigheid van cliëntbegeleiders die alert zijn op de veiligheid in de woonomgeving.



3.2 voorzieningen

Om de sociale kwaliteit die de gemeente Heerhugowaard nastreeft te realiseren, is een goede voorzieningenstructuur essentieel. Het betreft voorzieningen op de terreinen van welzijn, jeugd, gezondheid, maatschappelijke opvang, basisscholen, speelgelegenheden en openbaar groen, sportvoorzieningen en winkels. Naast professionele diensten en voorzieningen (de zogenaamde formele sociale infrastructuur) zijn ook activiteiten gericht op het realiseren van sociale samenhang (bijvoorbeeld vriendennetwerken, contacten met burens, participatie in de buurt) van belang.

Het streven is de bouw van buurtcentra gelijk te starten met de bouw van de eerste woningen. De voorzieningen moeten goed en veilig bereikbaar zijn, toegankelijk en centraal gelegen. Ze dienen in elkaars nabijheid te worden gesitueerd. In de concretisering van deze begrippen zal rekening worden gehouden met de verschillende mogelijkheden van de toekomstige bewoners. Voor meer kwetsbare mensen hebben begrippen als toegankelijkheid en veiligheid een andere invulling dan voor mensen in de kracht van hun leven.

Belangrijk aandachtspunt is dat de voorzieningen uit verschillende financiële bronnen worden bekostigd. De diverse interne en externe partijen moeten besluitvorming hierover op elkaar afstemmen.

Buurtcentrum Noord

Het accent ligt op bewegen en gezond leven. De belangrijkste voorzieningen zijn de sporthal (in drie delen), therapiebad en fysio-fitness en een gezondheidscentrum. Het is de moeite waard om deze functies te verbinden onder de noemer van een vitaliteitscentrum of lifestyle centrum. Vitaliteits c.q. lifestylecentra komen in Nederland steeds meer en vaker voor. Er is dan ook maatschappelijk steeds meer aandacht voor bewegen, sporten, gezondheid en lifestyle. Voor mensen met een beperking kan een combinatie van deze functies waardevol zijn. Daarnaast zou dit centrum ook voor de andere bewoners van De Draai toegankelijk en aantrekkelijk moeten zijn.

Het programma voor de binnensport in het noordelijke buurtcentrum bestaat uit verschillende onderdelen. Voor het primair onderwijs is de behoefte gebaseerd op het leerlingenaantal. De sporthal is buiten de schooltijden te gebruiken voor verenigingen en andere activiteiten. Voor de verenigingssport, bijzondere doelgroepen en de sport overdag is behoefte aan binnensportcapaciteit van twee sportruimtes. Belangrijk voor de ontmoetingsfunctie in het sportcentrum is dat er ruimte wordt gereserveerd voor een horecagelegenheid.

Vanuit efficiencyoverwegingen en het vergroten van de flexibiliteit en functionaliteit zijn de programmaonderdelen samengevoegd tot een in drieën in te delen sporthal. Voorwaarde is dat de hal goed geoutilleerd is voor gelijktijdig gebruik door verschillende doelgroepen. Voor de nieuw te bouwen sporthal is er extra aandacht

voor de toegankelijkheid voor gehandicapten.

Het gezondheidscentrum vervult een rol bij vragen over en problemen met de gezondheid in brede zin. De bezoeken aan het centrum zijn talrijk, doordat de tijdsduur van een bezoek relatief kort is. Dit levert naar verhouding veel verkeersbewegingen rond het centrum op. Het scholenprogramma is gebaseerd op de vastgestelde prognose van oktober 2006. Het schoolprogramma wordt in minimaal twee bouwlagen uitgevoerd, in combinatie met andere functies. Het schoolgebouw is gesitueerd in het noordelijk buurtcentrum. De lokalen voor de piek komen in het programma van het permanente schoolgebouw.

Buurtcentrum Zuid

Het accent ligt op welzijn en ontmoeten. De belangrijkste voorzieningen zijn daar het wijkcentrum en de supermarkt. Een wijkcentrum heeft bij uitstek een functie in het faciliteren van de ontmoetingsfunctie in de wijk. Naast een breed scala aan recreatief aanbod, biedt een wijkcentrum ook een cursorisch en educatief pakket aan. Aandachtspunt is wel dat groepsclaims op het centrum - en daardoor de uitsluiting van andere groepen - wordt tegengegaan.

Mede door een aantrekkelijk aanbod overdag voor verschillende doelgroepen en een uitnodigende sfeer van de ontmoetingsruimte te bieden, kan een wijkcentrum een belangrijke rol vervullen in het elkaar tegenkomen. Belangrijk aandachtspunt is de afstemming tussen het wijkcentrum De Draai en andere ontmoetingsruimten

op wijkniveau in gebied 2 (Heemradenwijk, Centrumwaard, Schilderswijk en De Draai).

Verder is het belangrijk om het zuidelijke buurtcentrum te versterken door na te gaan of woonwerkwoningen kunnen worden ingepast. Een supermarkt (met kleinschalige detailhandel) is vooralsnog de belangrijkste commerciële functie in De Draai. Het is een plek met een hoge bezoekfrequentie die ook in de informele ontmoeting een functie heeft. Het wijkcentrum krijgt verder een 'geestelijk, religieuze functie' en er komt een horecafunctie met terras. (Zie programma buurtcentra in bijlage 3.2)



referentie buurtcentrum



buurtcentrum: een mix van wonen en voorzieningen



3.3 wonen

Kader

Heerhugowaard heeft de taak om tussen 2007 en 2015 minimaal 3.400 en maximaal 4.500 woningen te realiseren. Dit komt voort uit de afspraken die hierover met de regiogemeenten zijn gemaakt en vastgelegd in de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. Als bouwlocatie is onder meer De Draai aangewezen. Bij de start van het project De Draai heeft de gemeenteraad bepaald dat deze locatie bestemd is voor het opvangen van de eigen woningbehoefte (in relatie tot de woningbehoefte in de regio Noord-Kennemerland). Er wordt naar gestreefd om 500 woningen in een vorm van particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Daarnaast worden in het plangebied zo'n 200 cliënten van Esdégé-Reigersdaal gehuisvest. In Heerhugowaard hebben alle nieuwe woningen het politiekeurmerk Veilig Wonen en worden gebouwd volgens de richtlijnen van de 'WoonKwaliteitsWijzer' van VACPunt Wonen. De nultredenwoningen moeten

zoveel mogelijk voldoen aan de 'Gebruikerstoets Wonen & Zorg', eveneens van het VACPunt Wonen.

Het bestemmingsplan voor De Draai voorziet in de bouw van maximaal 3.000 woningen. In de Regionale Woonvisie is afgesproken dat Heerhugowaard zich inzet om tussen 2005 en 2015 minimaal 30% in categorie 1 en 10% in categorie 2 te realiseren. Het vanuit financieel oogpunt maximaal haalbare is om 35% in de categorieën 1 en 2 te realiseren, 33% in categorie 3 en 32% in categorie 4. Het overheidsbeleid is gericht op woonwijken die geschikt zijn voor bewoning door ouderen en gehandicapten, nú en in de toekomst. Woning en woonomgeving moeten gevarieerd en flexibel worden ontwikkeld, zodat verschillende typen huishoudens in verschillende fasen van het leven er naar tevredenheid kunnen wonen.

Woningmarkt/verkoop onder voorwaarden

De huidige markt wordt gekenmerkt door een

Inkomen in relatie tot woningprijs, prijspeil 01-07-2007

	Inkomen	Mogelijkheden koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 37.450, -	Tot € 158.850, -	Kernvoorraad (tot € 491, - in 2007/2008)
Categorie 2	€ 37.450, - tot 48.000, -	€ 158.850, - tot 206.000, -	Huurtoeslaggrens (€ 491, - tot 621, - in 2007/2008)
Categorie 3	€ 48.000, - tot 62.000, -	€ 206.000, - tot 310.000, -	Vrije sector huur (> € 621, - in 2007/2008)
Categorie 4	Vanaf € 62.000, -	Vanaf € 310.000, -	Vrije sector huur (> € 621, - in 2007/2008)



woonlastenkloof tussen sociale huur- en koopwoningen. Er is nauwelijks sprake van doorstroming vanuit huur naar koop en de druk op de voorraad sociale huurwoningen is groot, omdat een betaalbaar (categorie 1) koopsegment ontbreekt.

Een middel om blijvend betaalbare volwaardige koopwoningen te kunnen aanbieden, is de zogenaamde 'verkoop onder voorwaarden'. Bij verkoop onder voorwaarden neemt de verkoper in de koopovereenkomst bepalingen op die de beschikkingsbevoegdheid van de koper over de woning beperken of die inhouden dat de financiële voordelen als gevolg van verkoop van de woning mede aan anderen dan de eigenaar-bewoner ten goede komen. Hiervoor zijn spelregels opgesteld door de ministeries van VROM en Financiën. De corporaties in de regio passen dit concept toe in de vorm van 'KoopGarant' en de gemeente Heerhugowaard werkt aan het concept 'Kanswoning'.

Bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling

Kijkend naar de demografische ontwikkeling van Heerhugowaard tot 2015 valt op dat de groei vooral zit in de huishoudens vanaf veertig jaar en in de groep kleine huishoudens van 60 tot 75 jaar. Het aandeel jonge één- en tweepersoonshuishoudens tot 25 jaar neemt relatief iets af, hoewel het aantal absoluut licht groeit. De groep jonge gezinnen tot 40 jaar neemt naar verhouding meer af en vertoont in zowel relatieve als absolute zin een afname.

Woningbouwprogramma

Op basis van de bovenstaande punten vullen

we het programma verder in. In de vastgestelde beleidsnota 'Wonen in Heerhugowaard 2007-2015' (23 oktober 2007) is voor wat betreft het woningbouwprogramma voor De Draai opgenomen dat het sociale segment als volgt wordt verdeeld:

In categorie 1 wordt maximaal de helft gerealiseerd als kernvoorraad huurwoning, zowel gestapeld als grondgebonden. Hiervan is een groot deel bestemd voor de benodigde herhuisvesting van de cliënten van Esdégé-Reigersdaal. Voor woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen voor ouderen houden we rekening met de huisvesting onder begeleiding van 25 dementerende ouderen in de nabijheid van één van de buurtcentra. Tevens gaan we uit van één 7 x 24 uur zorgpost, gecombineerd met het wijkcentrum in het zuidelijke buurtcentrum. Circa 50 appartementen komen in hetzelfde gebouw als de zorgpost. Dan kunnen we spreken van zorg op verzorgingshuisniveau in een extramurale setting. De resterende woningen uit categorie 1 worden bij voorkeur verkocht onder voorwaarden, als Kanswoning of KoopGarant-woning, zowel eengezinswoningen als appartementen.

De categorie 2-woningen zijn, waar mogelijk, sociale huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Een deel van de grondgebonden woningen in deze categorie zijn Kanswoningen.

De categorieën 3 en 4 bestaan uit ruime eengezinskoopwoningen. Denk hierbij aan ruime rijwoningen, twee-onder-een-kappers en patiowoningen, maar ook kwadrantwoningen en vrijstaande woningen.



Leidraad voor de ontwikkeling van deze woningen is dat ze een volledig woonprogramma op de begane grond hebben óf de ruimte hebben om dit relatief eenvoudig te realiseren. De doelgroep van deze woningen is de groeiende groep 40+ gezinnen en actieve 60+ huishoudens met een midden- en hoger inkomen. De vraag naar extra kwaliteit en luxe zal groeien.

Circa 15 procent van het totale programma kan in de vorm van particulier opdrachtgeverschap, ofwel eigenbouw worden gerealiseerd in verschillende categorieën. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Naast de traditionele kavelverkoop kunnen we denken aan vormen van collectief opdrachtgeverschap. Hierbij maken de grondeigenaren, al dan niet met begeleiding, afspraken over de collectieve ontwikkeling van hun kavels. Dit kan kosten besparen en mogelijkheden bieden om ook in de wat lagere prijsklassen een woning naar eigen wens te realiseren. De verschillende onderzoeken naar de woonwensen tonen aan dat vooral de doorstromers tot 55 jaar belangstelling hebben voor eigenbouw. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere doelgroepen het initiatief kunnen nemen voor particulier opdrachtgeverschap. Het streven is minimaal 500 woningen te realiseren in verschillende vormen van opdrachtgeverschap.

Woonwensenonderzoek

Medio 2007 is de huidige en gewenste woonsituatie van Heerhugowaarders onderzocht. De bewoners herkennen een krachtige, eenduidige identiteit in Heerhugowaard. Men heeft er sociale contacten

en men waardeert de homogeniteit. Homogeniteit wil echter niet zeggen dat er niet aan diversiteit gewerkt kan en moet worden. Al met al is het 'woonwijkmilieu' in Heerhugowaard duidelijk.

Maar bewoners zoeken nu naar meer dan het standaard product voor het standaard gezin. Enerzijds is er de vraag naar ruimte in een kwalitatief hoogwaardig milieu en anderzijds een vraag naar appartementen en bijkomende voorzieningen. Een belangrijk aspect is de vraag naar een meer dorps woon- en leefmilieu.

Er is een scheefheid geconstateerd in het aangeboden product in Heerhugowaard; het gebrek aan betaalbare koopwoningen in categorie 1 is nogmaals duidelijk geworden. Gezien de koopkrachtontwikkeling in Heerhugowaard is er voldoende potentieel om een kwalitatief hoogwaardiger milieu te bieden. Dit is o.a. nodig om te voorkomen dat de inwoners naar elders verhuizen omdat hetgeen in Heerhugowaard wordt geboden niet aansluit op hun wensen.

Gezien de vergrijzing en de bevolkingsontwikkeling is het belangrijk om de woningen goed toegankelijk te maken voor ouderen. Dit geldt niet alleen voor appartementen, maar ook voor de laagbouw. Door variatie aan te brengen in de producttypologieën, bieden we de doelgroepen de mogelijkheid in Heerhugowaard te blijven. Als het lukt om deze huishoudens te verleiden naar dergelijke woningen door te stromen, is een deel van de ouder wordende bevolking alvast passend gehuisvest om op termijn de eventueel benodigde zorg thuis te kunnen ontvangen.

¹ VOV-prijs = verkoop onder voorwaarden-prijs (de verkoopprijs na 25 procent korting op de marktwaarde)

² prijspeil 01-07-2007

Woningbouwprogramma De Draai, prijspeil 01-01-2007						
Categorieën	Kenmerken	Aantal	In %	Gemiddelde VON-prijs (incl. btw)	Gemiddelde VOV-prijs ¹ (incl. btw)	Maximale rekenuur ² (per mnd)
Categorie I: < €158.000,-						
I.A	Egz huur; starter	203	8%			€491,-
I.B	huurapp; starter/doorstrome	140	5%			€491,-
I.C	MGE-app; starter/doorstrome	140	5%		€135.000,-	
I.D	MGE-egz rij; starter/doorstrome	240	9%		€135.000,-	
subtotaal		723	27%			
Categorie II: < €206.000,-						
II.A	Koopapp; starter/doorstrome	80	3%	€160.000,-		
II.B	Egz koop; starter/doorstrome	70	3%	€200.000,-		
II.C	MGE-egz rij; starter/doorstrome	70	3%		€172.500,-	
subtotaal		220	8%			
Categorie III: < €310.000,-						
III.A	App; doorstrome/senior	140	5%	€210.000,-		
III.B	Patio; doorstrome/senior	200	7%	€230.000,-		
III.C	Bijzondere rij; werkwoningen	70	3%	€240.000,-		
III.D	App; doorstrome/senior	80	3%	€240.000,-		
III.E	Patio+garage; doorstrome	250	9%	€260.000,-		
III.F	2/1 kap+garage; doorstrome	160	6%	€280.000,-		
subtotaal		900	33%			
Categorie IV: > €310.000,-						
IV.A	App ; doorstrome/senior	80	3%	€320.000,-		
IV.B	2/1 kap+garage	360	13%	€325.000,-		
IV.C	Vrijstaand ; drijvende woningen	25	1%	€350.000,-		
IV.D	Vrijstaand ; doorstrome	250	9%	€440.000,-		
IV.E	Vrijstaand ; doorstrome	100	4%	€550.000,-		
IV.F	Vrijstaand ; doorstrome	42	2%	€670.000,-		
subtotaal		857	32%			
totaal		2.700	100%			

Participatie

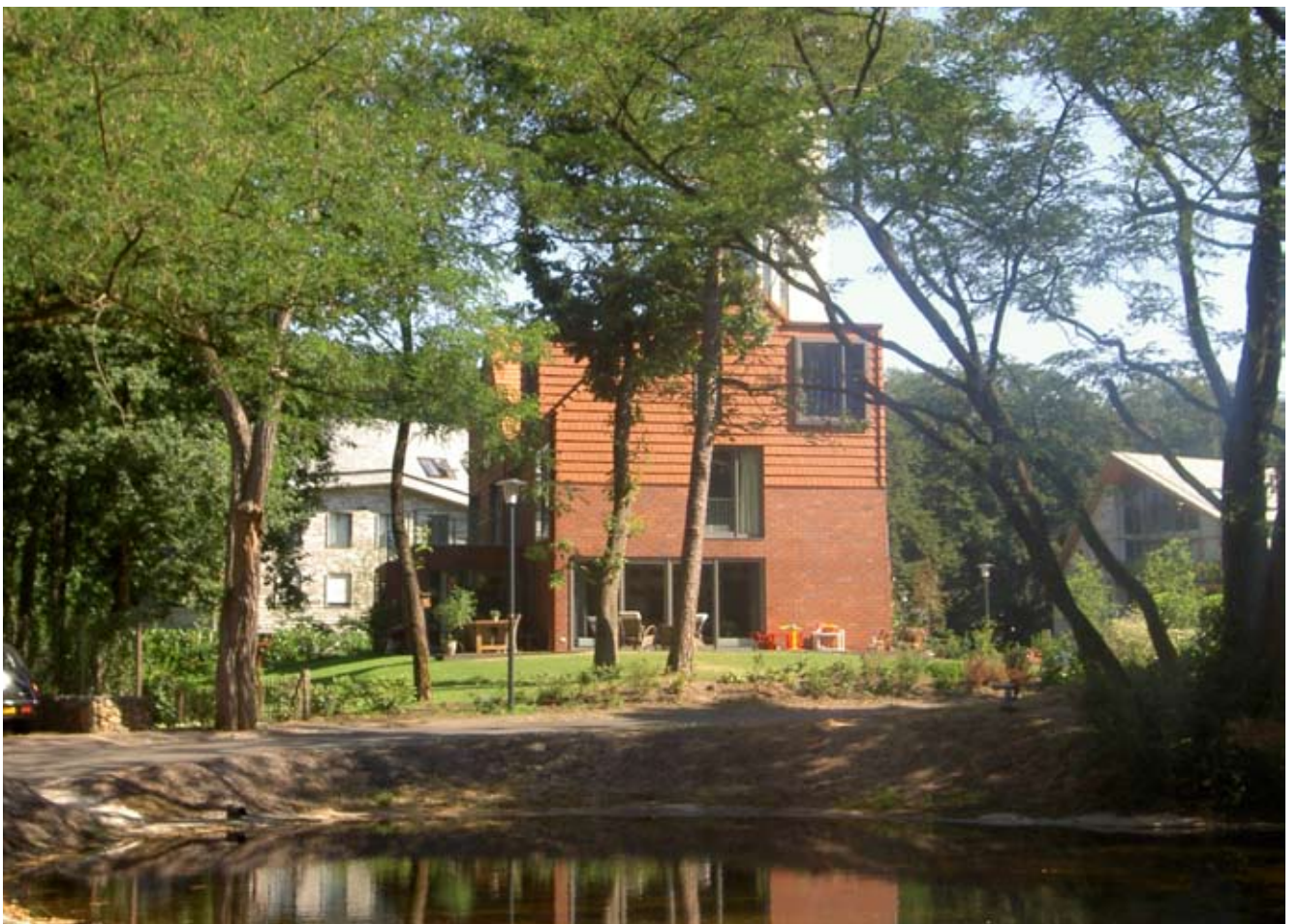
Participatie van burgers bij het ontwikkelen van het programma van de wijk is, net als het ontwikkelen van de identiteit, van belang. Belanghebbenden en betrokkenen moeten kunnen meedenken en praten over woningen, openbare ruimte en voorzieningen. Participatie geeft identiteit, verbondenheid én lol. In het voorjaar van 2008 wordt mét partners en burgers de gewenste identiteit vastgesteld. De profilering van de wijk wordt een combinatie van participatie en inspraak om zo de stabiliteit in de alliantie van de betrokken partijen bij de ontwikkeling te versterken.

In het kader van het bepalen van de identiteit voor de woonwijk zijn een aantal randvoorwaarden vastgesteld. Dit zijn de samenwerkingsovereenkomst die gemeente heeft gesloten met Esdégé-Reigersdaal en het resultaat van het woonwensenonderzoek van Smart Agent Company. In het proces krijgen ook de geactiveerde groepen burgers in dat onderzoek een rol. Betrokkenen kunnen in het proces op verschillende niveaus participeren.

Het gaat om informeren, betrekken, advies vragen en samenwerken. Anders gezegd: meeweten en meedenken. Hierbij wordt ook gedacht aan ondersteuning in de vorm van een workshop stedenbouw en architectuur, zodat de mensen goed toegerust aan het traject kunnen meedoen.

Programmatische samenhang

Als kwalitatief uitgangspunt voor de nieuwe wijk wordt gekozen voor het kunnen blijven wonen binnen het sociale netwerk in de wijk. Doorstroming is daarom van groot belang. Hiervoor is het belangrijk dat de verkoopprijzen tussen de woningen in de verschillende financieringscategorieën niet te grote stappen laat zien. De kosten/kwaliteitverhouding speelt eveneens een belangrijke rol bij het in stand houden van de gewenste doorstroming. Hoewel het bestemmingsplan ruimte biedt aan 3.000 woningen is er met bovenstaand programma ruimte voor circa 2.700 woningen. Er wordt een bouwtempo gehanteerd van ongeveer 400 woningen per jaar, waardoor de realisatie van De Draai zo'n acht jaar in beslag neemt. De eerste woning wordt naar verwachting in 2010 opgeleverd.



3.4 werken

In Heerhugowaard bestaat een negatieve woon-/werkbalans. Er wónen meer mensen met een beroepsopleiding dan er wérken. Werken aan huis of dichtbij huis kan de scheve woon-/werkbalans verbeteren. Bovendien vergroot het de sociale betrokkenheid bij de wijk. Dit onderwerp is ook een van de thema's van het actieplan 'Kindvriendelijke Gemeente'.

In het afgelopen decennium is wonen en werken zoveel mogelijk gescheiden. Het nieuwe rijksbeleid 'dagindeling' maakt functiemenging weer actueel, waardoor de wijk juist wordt verlevendigd. Om het werken in de wijk mogelijk te maken, is het noodzakelijk te zorgen voor voldoende draagvlak en gebruikers voor de functies. Ook is het belangrijk een uitvoeringsstrategie met een uitgesproken visie en ambitie te hebben.

De combinatie wonen en werken is vooral geschikt voor kleinschalige bedrijven die mens- en milieuvriendelijk zijn, bijvoorbeeld dienstverlenende bedrijven, softwarebedrijven, handelsondernemingen en ambachtelijke bedrijfjes. Deze vorm van werken aan huis wordt gestimuleerd aan het dorpslint en in de beide centra.

Bij werken aan huis wordt ook gedacht aan uitoefening van het traditionele 'vrije beroep' (advocaat, arts, et cetera) of aan uitoefening van andere beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld schoonheidsspecialist, verzekeringsagent). Er bestaat geen direct verband tussen wonen en werken. De

ondernemer woont niet bij zijn bedrijfsactiviteit, maar hij/zij woont wel in de directe nabijheid of erboven. Deze vorm van werken gedijt goed in de nabijheid van verschillende voorzieningen. Ondernemingen met meer dan drie werknemers, dan wel met verkeersaantrekkende werking, kunnen hier goed terecht. Beide vormen van wonen en werken passen we toe in De Draai. De functiemenging vindt dan plaats op woning-, buurt- en wijkniveau.



3.5 spel en recreatie

In De Draai komt er een diversiteit aan speelruimtes, want kinderen spelen overal. Een grasveld, het trottoir, de tuin, het park, het plein, het winkelcentrum, een bouwterrein in de buurt, de groenwal, alles kan in dienst staan van spannend spel. Geen kind laat zich beperken tot de officieel voor hem gereserveerde speelplaatsen. Kinderen zien de hele woonomgeving als speelruimte. In feite gaat het bij speelruimte om de speelbaarheid van de woonomgeving als geheel.

Een goede inrichting van de openbare buitenruimte met voldoende speelruimte is één van de speerpunten voor een kindvriendelijke stad. Er is een onderscheid tussen formele en informele speelruimte. Informele speelruimte is de ruimte die kinderen voor hun spel gebruiken, maar die niet speciaal daarvoor bestemd is. De veiligheid van deze ruimte is hierbij een punt van aandacht. Formele speelruimte is de ruimte die bewust voor buitenspelen bestemd is en is vaak ingericht met speeltoestellen e.d. Voldoende ruimte om te kunnen spelen is belangrijk omdat het bijdraagt aan een evenwichtige ontwikkeling van het kind. Buitenspelen is gezond, beïnvloedt de sociale ontwikkeling van het kind en de ontwikkeling van de persoonlijkheid en heeft positieve effecten op de cognitieve ontwikkeling. Spelen bevordert de leefbaarheid van de buurt en draagt bij aan ontmoeting en integratie. En spelen verhoogt de economische waarde van een wijk. Bij de keuze van een huis spelen de hoeveelheid groen en de speelvoorzieningen in een buurt een belangrijke rol.

Een goed speelruimtebeleid is niet alleen in het belang van kinderen, maar heeft effecten op een groot aantal beleidsgebieden. Het rendement van spelen kan dus veel hoger zijn dan op het eerste gezicht lijkt.

spelen in het park



3.6 duurzaam bouwen/energievisie

Het adviesbureau Ecofys heeft een studie verricht naar de mogelijk toepasbare duurzame energiesystemen die kunnen leiden tot een CO₂-neutrale woonwijk 'De Draai' ('Haalbaarheidsstudie CO₂-neutrale energievoorziening de Draai Heerhugowaard', juni 2007).

Aan de hand van dit rapport heeft het college van B&W een aantal uitgangspunten geformuleerd waaraan een duurzaam energiesysteem in de Draai moet voldoen:

- de EnergiePrestatie op Lokatie (EPL) moet minimaal 8,0 zijn: een hogere EPL levert substantiële punten op in een tender;
- de nadruk ligt op de combinatie tussen duurzaam wonen en gezond & comfortabel wonen;
- het systeem wordt een collectief warmte & koude opslagsysteem met waterregeneratie;
- in de woningen komt een individuele warmtepomp met een laag temperatuurverwarmingssysteem van maximaal 35°C en photovoltaïsche zonnepanelen (PV);
- de CO₂ die niet binnen De Draai gecompenseerd kan worden, moet op andere locaties binnen de gemeentegrens van Heerhugowaard worden gecompenseerd als onderdeel van project de Draai. (Zie ook tabel bijlage 3.6)

Een collectief warmte & koude opslagsysteem kent de volgende eigenschappen:

- koude en warmte wordt opgeslagen in de bodem in zogeheten aquifers;
- woningen vereisen een laag temperatuurverwarmingssysteem van maximaal 35°C;
- het is een collectief bronsysteem met

individuele warmtepompen;

- de bodemtemperatuur moet in balans worden gebracht: het zogeheten regenereren vindt plaats met behulp van het wateroppervlak;
- het ruimtebeslag in woning is iets meer dan een CV-ketel; in de verblijfsruimten is sprake van enige ruimtewinst door het ontbreken van radiatoren;
- het systeem levert naast warmte ook koeling, maar geen elektriciteit: photovoltaïsche zonnepanelen zijn dus vereist.

De keuze voor dit systeem houdt onder meer in dat er geen gasaansluiting in het gebied van de Draai komt. Daarnaast moet voor de infrastructuur rekening worden gehouden met een ruimtebeslag van 1,0 meter voor leidingen voor warm en/of koud water.

Handhaving duurzame ambities

Over het handhaven van de door de gemeente ontwikkelde duurzame ambities wordt nagedacht. Belangrijk is dat de gemeente enerzijds wil garanderen dat de gemaakte afspraken worden nagekomen, maar anderzijds beseft dat de juridische mogelijkheden daartoe beperkt zijn. Vertrouwen en kennis van de ontwikkelaar zijn daarbij de basis. Andere mogelijkheden zoeken we in het verbinden van de zogeheten 'Menukaart toekomst gericht bouwen' van het CO₂servicepunt van de provincie Noord-Holland aan het project of in het invoeren van het zogenoemde gecertificeerd bouwen. De daartoe benodigde certificaten bestaan echter nog niet.

Andere duurzame maatregelen

Hierbij moet worden gedacht aan maatregelen als het gebruik van FSC-hout, het toepassen van verf op waterbasis, zink- en kopervrije daken en dakgoten en waterafvoeren, het vervangen van loodslabben door slabben van hoogwaardig PIB (polyisobutyleem), betonconstructies met betongranulaat als grindervanger. Het watergebruik wordt teruggedrongen door het toepassen van waterbesparende maatregelen zoals toiletten met maximaal zeslitterspoelbakken en regentonnen. Aanvullende milieumaatregelen op dit vlak kunnen zich begeven op het terrein van de (decentrale) drinkwatervoorziening.

Duurzaamheid op langere termijn

Hoewel het onderwerp meestal gezien wordt als een volkshuisvestelijk aspect, draagt een goede differentiatie op buurt- en wijkniveau en de omgevingskwaliteit bij aan een grotere duurzaamheid op langere termijn.

voorbeelden van zonnepanelen integreren in de architectuur:



Niet zo!



Maar zo!

openbare ruimte 04

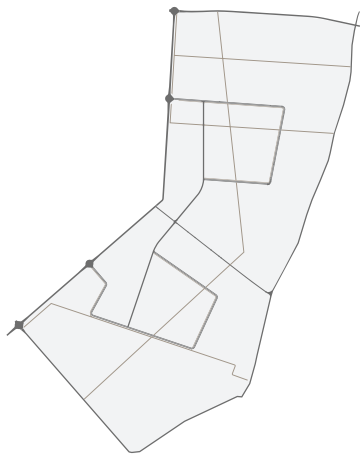
4.1 openbare ruimte algemeen

Het landschappelijke raamwerk van De Draai is de basiskwaliteit van de wijk. Het netwerk van openbare ruimtes geeft de wijk een blijvende gezichtsbepalende kwaliteit. Het gedifferentieerde landschappelijke raamwerk bestaat uit de lagen verkeer, groen, water en topografie. Dit robuuste raamwerk vraagt om heldere keuzes in materiaalgebruik en landschappelijke elementen.

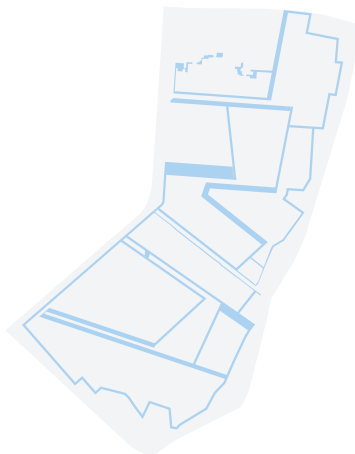
Het park, met de rechte lijnen en zichten, is de basis van het openbare groen van de wijk op grote schaal. De kleinschalige openbaar groenplekken in de bouwvelden werken als het cement van de wijk. Door de gelaagdheid van het landschap ontstaat differentiatie in groenplekken op lokaal niveau. De gelaagdheid van de hoofdstructuur heeft tot gevolg dat er een aantal bijzondere plekken 'ontstaan'. Deze plekken zijn voorzien van namen, zodat ze op den duur een zekere bekendheid gaan krijgen. Het gaat om plekken met een bijzonder uitzicht, een aparte vorm of een landschappelijke kwaliteit.

De Draai wordt een wijk met een andere opbouw dan de gemiddelde wijk in Heerhugowaard. De wijk wordt doorsneden door een gastracé en een hoogspanningsleidingentracé en zal, in tegenstelling tot de omringende wijken, veel water gaan bergen. Ook de bevolkingsopbouw, met de bijbehorende voorzieningen, is anders. Dit maakt van De Draai een bijzondere wijk. De openbare buitenruimte zal zoveel mogelijk aansluiten bij de gebruikelijke materialen en toepassingen in Heerhugowaard. Dit draagt bij aan een zekere Heerhugowaardse identiteit.

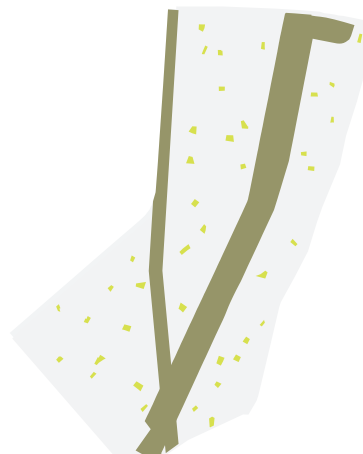
Extra aandacht moet worden besteed aan de eisen voor de bewoners met beperkingen. Het gaat hierbij om visuele en fysieke aspecten (veiligheid en bereikbaarheid).



verkeer



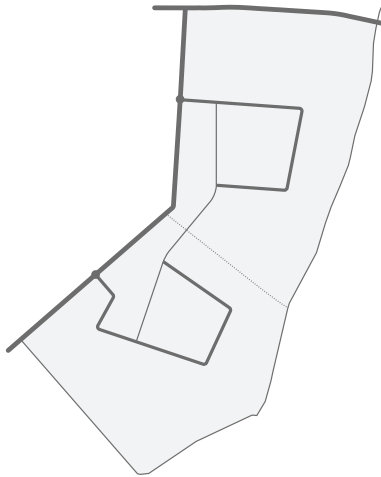
water



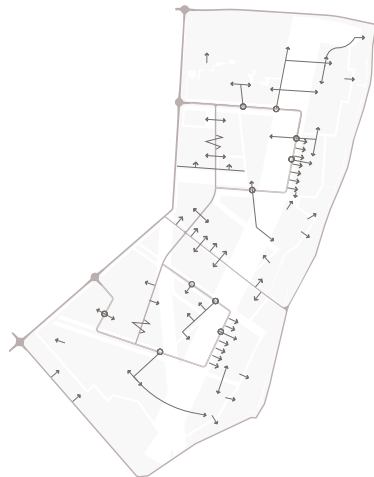
groen



informele openbare ruimte



autoverkeer
hoofdwegen



autoverkeer
erftoegangswegen

4.2 uitwerking verkeer

Auto

De Draai wordt ontsloten door de Oosttangent die wordt doorgetrokken. Om de doorstroming op de toekomstige Oosttangent te garanderen, zijn maximaal twee nieuwe aansluitingen met De Draai mogelijk. Ten zuiden en noorden van de Van Veenweg worden gebiedsontsluitende wegen in de vorm van een lus gemaakt. De verkeersintensiteit neemt af naarmate de lussen verder het gebied inkomen. De ontstane 'lussenstructuur' vormt een herkenbare en efficiënte hoofdwegenstructuur van De Draai.

De hoofdwegen (de noordelijke en de zuidelijke 'lus') worden 30 km-gebied. Er is gekozen voor 30 km in verband met prioriteit en veiligheid van het langzaamverkeer. Deze wegen kunnen fietsers ook gebruiken. De recreatieve langzaamverkeersroutes zijn snelle, veilige routes door de wijk. De oversteekbaarheid van de vijf kruisingen met de recreatieve langzaamverkeersroutes verdienen aandacht.

De Van Veenweg en een deel van de Oosterweg (beide 30 km-wegen) maken ook onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur. De Van Veenweg is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer en wordt vanaf de Oostdijk ontsloten. De Van Veenweg is niet toegankelijk vanaf de Oosterweg, maar wel voor calamiteiten vanaf de Oosttangent. Het profiel van de Van Veenweg blijft ongewijzigd. Nieuw te realiseren woningen aan de Van Veenweg zullen via kunstwerken moeten worden ontsloten.

De Oosterweg verbindt de twee buurtcentra, maar de

doorgaande functie zal beperkt zijn voor autoverkeer. De weg wordt ingericht als een 'dorpslint'. De auto is hier 'te gast', fietsers en voetgangers hebben prioriteit. Ter plaatse van de buurtcentra is, door het maken van een knip, doorgaand verkeer niet mogelijk.

Erftoegangswegen

Alle woningen uit het gebied worden via 30km erfontsluitingswegen aangetakt op de twee gebiedsontsluitende hoofdwegen. Er is voor de zuidelijke lus, tot de eerste bocht vanaf de hoofdtangent, geen buurtontsluiting en voor de noordelijke lus is er de eerste 150m geen buurtontsluiting. De erftoegangsweg heeft een minimale afstand van 20m vanaf een bocht. De onderlinge afstand van de kruispunten is minimaal 70m. Het aantal kruispunten vanaf de hoofdstructuur is geminimaliseerd om het aantal bruggen over de hoofdwaterstructuur te beperken. Vanaf de eerste 500m van de noordelijke verkeerslus en vanaf de eerste 750m van de zuidelijke verkeerslus is ook individuele kavelontsluiting mogelijk.

Een woonbuurt is altijd minimaal vanaf twee zijdes ontsloten (waarvan één een calamiteitenroute mag zijn). De erftoegangswegen kennen geen lange, rechte stukken (maximaal 70m) en werken verkeersremmend. De organische patronen die zo ontstaan, vormen een contrast met de rechte wegen van de hoofdstructuur. Voor nood- en hulpdiensten en vrachtwagens (voor vuilnis en/of verhuizing) krijgen doodlopende wegen een maximale lengte van 40m. De verharding in de woonbuurten wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd. De wegen zijn zo compact mogelijk



(5,5m breed), afhankelijk van de parkeeroplossing, en bestemd voor auto's en fietsers. De voetpaden zijn minimaal 1,5m breed (obstakelvrij), maar liggen bijvoorbeeld maar aan één zijde van de weg.

Langzaam verkeer

In de wijk is een aantal doorgaande recreatieve routes gepland. Een drietal verbindingen loopt van oost naar west en verbindt het bestaande Heerhugowaard met De Draai en het recreatiegebied van Obdam. De noord-zuidroute maakt een verbinding mogelijk tussen de Waarderhout en het gebied ten noorden van De Draai. De langzaamverkeersroutes vormen snelle verbindingen tussen belangrijke voorzieningen in de wijk en daarbuiten, en zijn gericht op markante punten in het gebied.

Er wordt nog onderzocht of, door middel van nieuwe (voetgangers-)bruggen over de Ringvaart, de recreatieve oost-westroutes verbonden kunnen worden met het recreatiegebied van Obdam. Wellicht is verplaatsing van de bestaande kippenbrug mogelijk, om een betere aansluiting te maken naar Obdam.

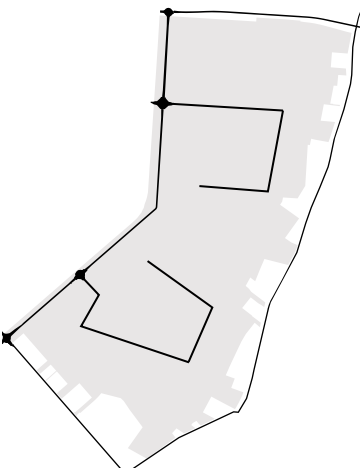
De langzaamverkeersroutes worden zodanig gedimensioneerd dat, in het geval van calamiteiten, de hulpdiensten hiervan gebruik kunnen maken. Ook de Van Veenweg en Oosterweg zijn als langzaamverkeersroutes van belang. Fietspaden lopen, in verband met de sociale veiligheid, zoveel mogelijk langs de primaire en secundaire infrastructuur. Ze kruisen het autoverkeer echter zo min mogelijk. De langzaamverkeersroutes lopen zoveel mogelijk langs

de voorkanten van de bebouwing. Wanneer de route langs water loopt, is er een kleine berm van 75cm voorzien. Ook kunnen er andere veiligheidsmaatregelen worden genomen in de berm tussen fietspad en water.

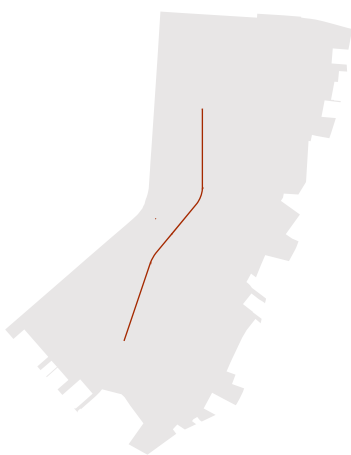
De recreatieve routes bestaan uit één soort materiaal, wat de herkenbaarheid vergroot. Dit kan bijvoorbeeld gekleurd asfalt zijn. Het profiel van de recreatieve routes is zo gedimensioneerd dat voetgangers en fietsers een eigen 'plek' hebben. Maar binnen dit profiel zijn er geen hoogteverschillen. Een subtiele markering op het asfalt geeft de scheiding aan, omdat op andere momenten de route ook voor calamiteiten te gebruiken moet zijn. De route behoudt altijd zijn autonome profiel en materialisatie, en wordt dus nooit gecombineerd met een erftoegangsweg.

In de wijk bevindt zich een fijnmazig netwerk van voetpaden die de woonbuurten met de groene parkzones (gas- en elektriciteitszone) verbinden. Dit kunnen trottoirs langs wegen zijn, maar ook informele paden binnen de bouwvelden.

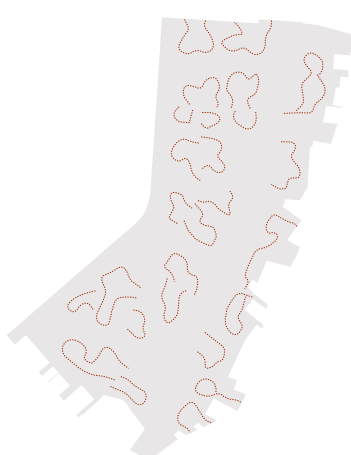
de karakters van de verschillende types verkeerswegen



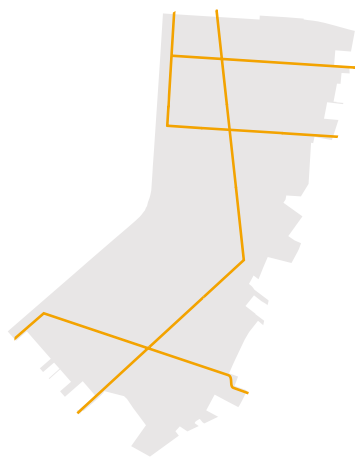
hoofdstructuur



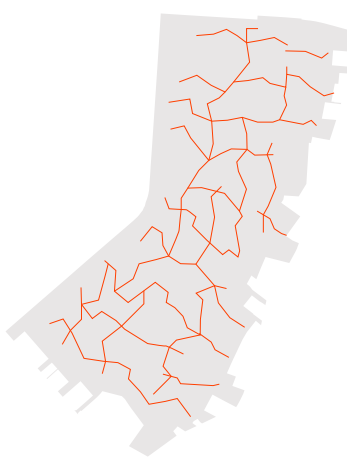
Oosterweg



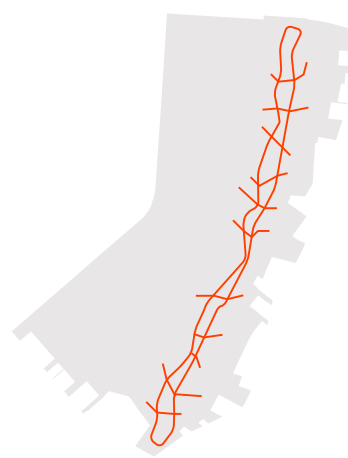
erftoegangswegen



recreatieve routes



informele routes



park

Parkeren

Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,9 (parkeerplaats per woning) inclusief bezoekersparkeren, onderverdeeld in 0,95 voor parkeren in de openbare ruimte en 0,95 (parkeerplaats per woning) op een privé-kavel. Per woningtype is ook aangegeven wat de norm is. Parkeren en ontsluiting moet voor het overgrote deel binnen het bouwveld worden opgelost. Voor een deel van het parkeren kan de extra ruimte in de gas- en hoogspanningszone worden gebruikt. Dit is maximaal 2 ha.

Bij de voorzieningen is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers en personeel. Verspreid in de wijk worden parkeerfaciliteiten voor gehandicapten gerealiseerd. Voor het langzaam verkeer komen er stallingmogelijkheden voor fietsen en scootmobielen.

Parkeren in de bouwvelden kan op verschillende manieren. Belangrijk is dat een eenduidige oplossing wordt gekozen en geen mengvormen. Dit kan per bouwveld verschillen, een terpdorp vraagt wellicht om een andere oplossing dan een waterdorp. In studies zijn er twee parkeeroplossingen onderzocht; in pockets tussen de woningen of in een strip parallel aan de straat (dwarsparkeren). Het parkeren in pockets is aan een aantal richtlijnen gebonden. De parkeerpockets liggen tussen de woningen in en worden bereikt via een toegangsweg. Een pocket bevat maximaal 10-12 parkeerplaatsen. De pockets liggen niet verscholen in hoog opgaand groen en woningentrees worden erop georiënteerd zodat de sociale veiligheid gewaarborgd wordt. De pockets zijn voldoende verlicht en kunnen

(overdag) eventueel gebruikt worden om te spelen. Pocketparkeren wordt in principe alleen toegepast als aanvulling op het parkeren in de straat. De parallelstrip bestaat uit parkeerplekken en openbaar groen. De auto's parkeren haaks op de weg en er liggen maximaal vijf parkeerplekken naast elkaar. Parkeren en groen wisselen elkaar zo af. Er is veel ruimte voor bomen in de straat.

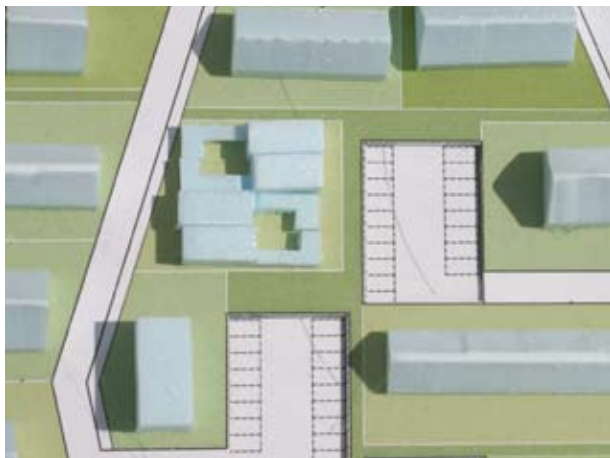
Parkeerpockets en openbaar groen zijn in de losse verkaveling op dezelfde wijze achter de woningen opgelost. De groenplekken zijn met elkaar verbonden door paden waardoor een veilig openbaar ruimtenetwerk ontstaat. Op de groenplekken en in de voortuinen kunnen bomen komen.



proefverkaveling
parkeren in pockets
30 w/ha



proefverkaveling
parkeren aan straat
30 w/ha

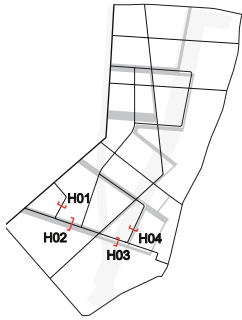


parkeerpockets

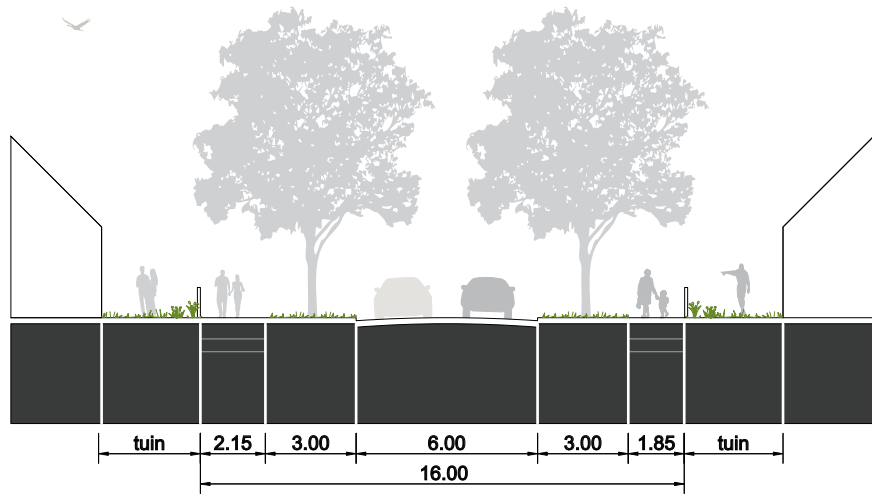


parkeren aan de straat

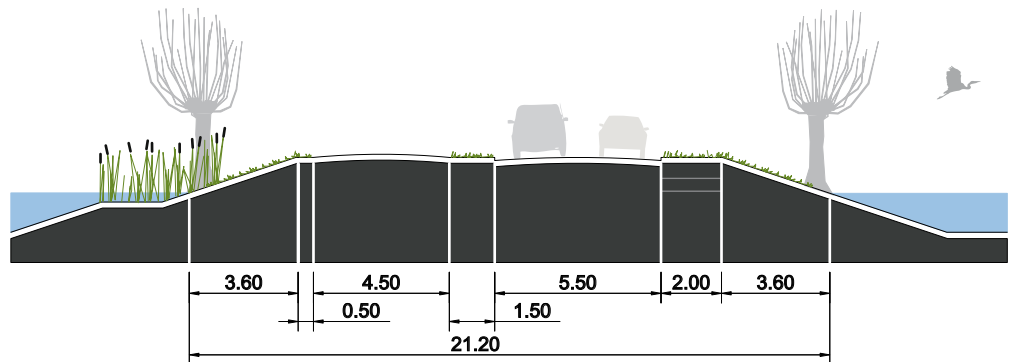
hoofdwegen



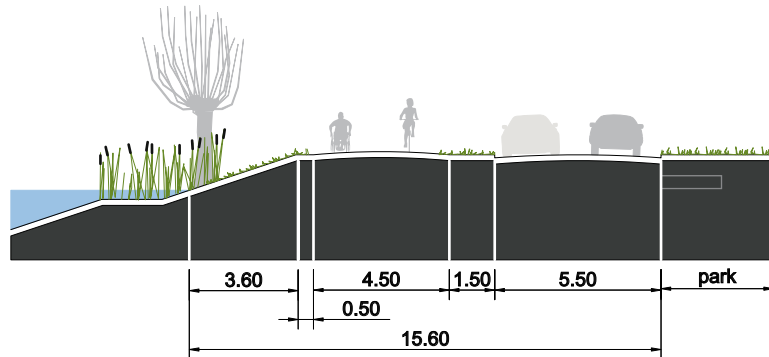
H01



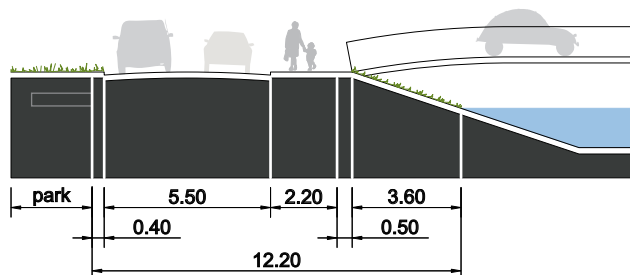
H02

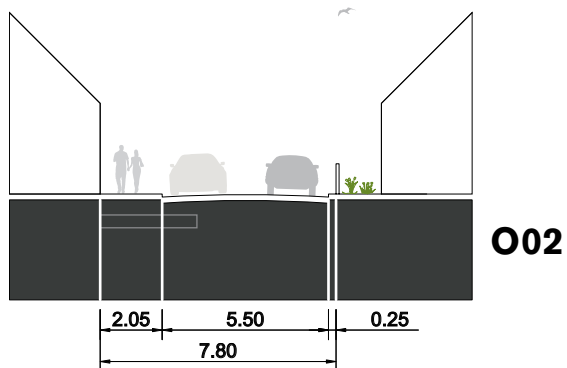
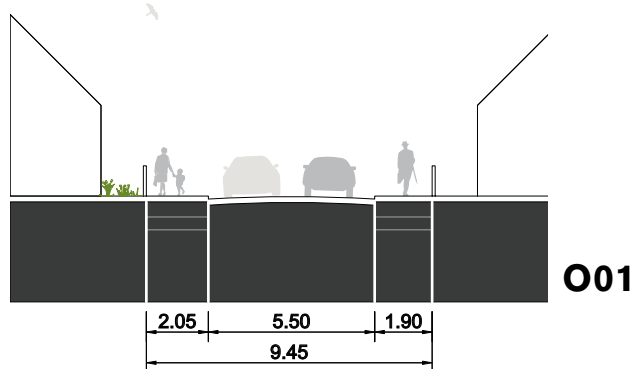
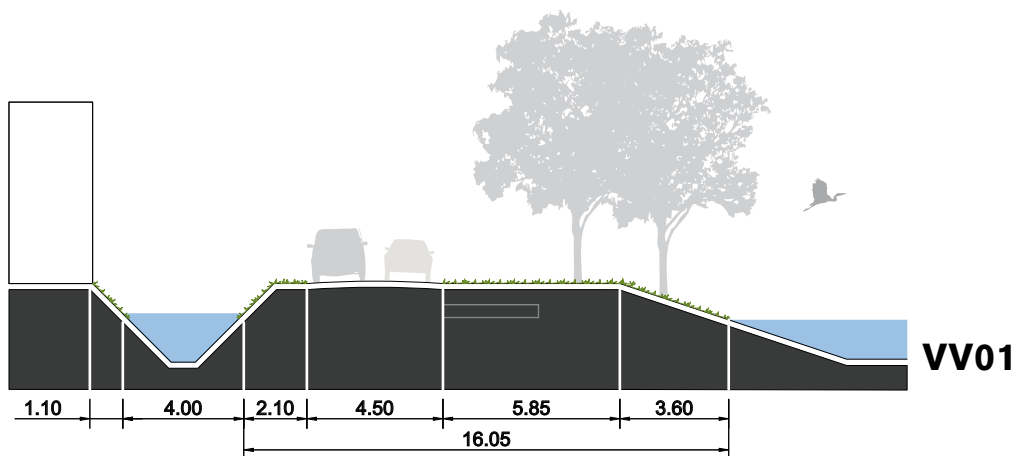
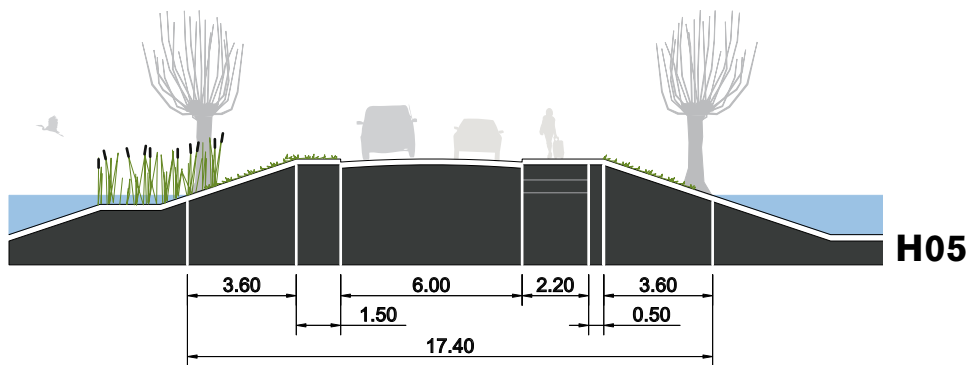


H03



H04

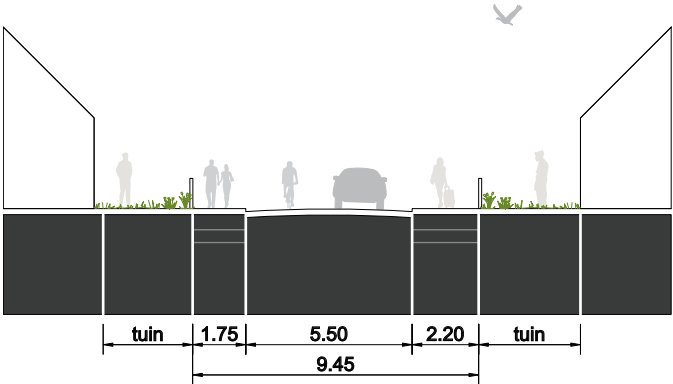




erftoegangswegen: varianten

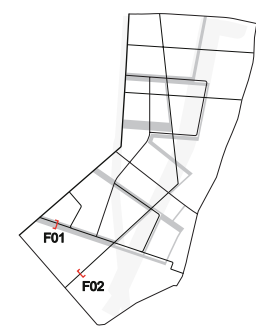


E01

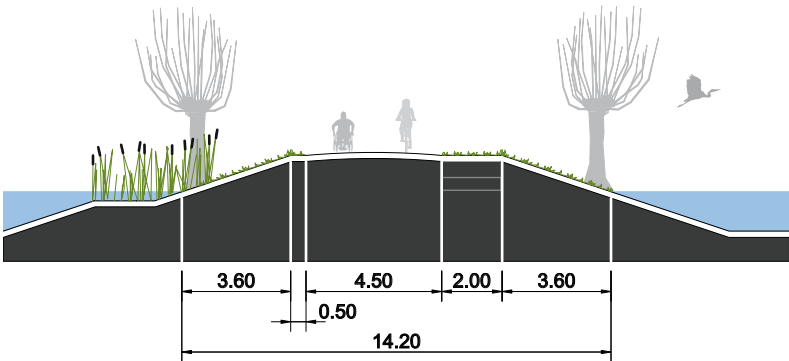


erftoegangsweg is uitgangsprofiel
tijdens fase 1 wordt dit nog ondergezocht

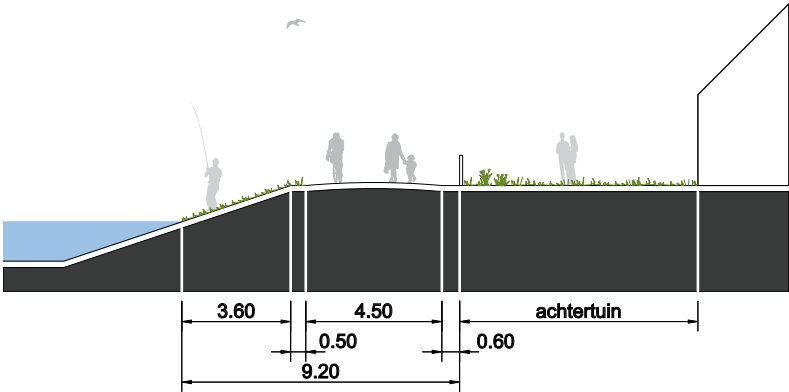
recreatieve routes



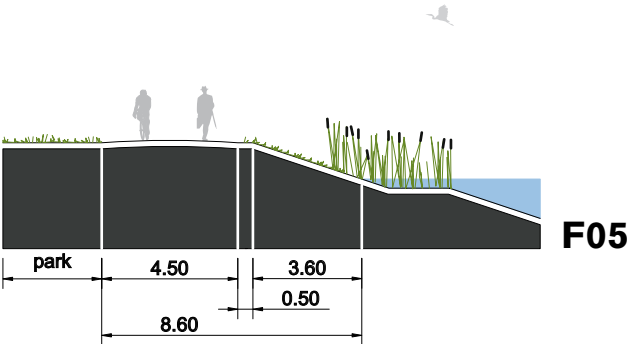
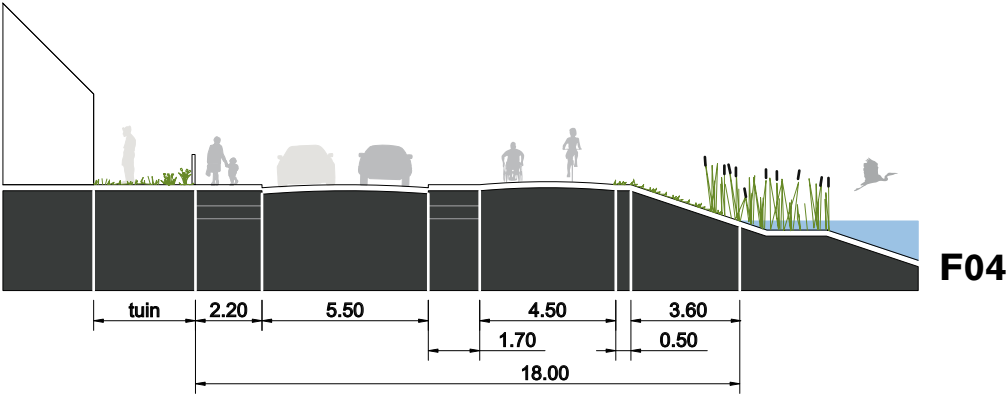
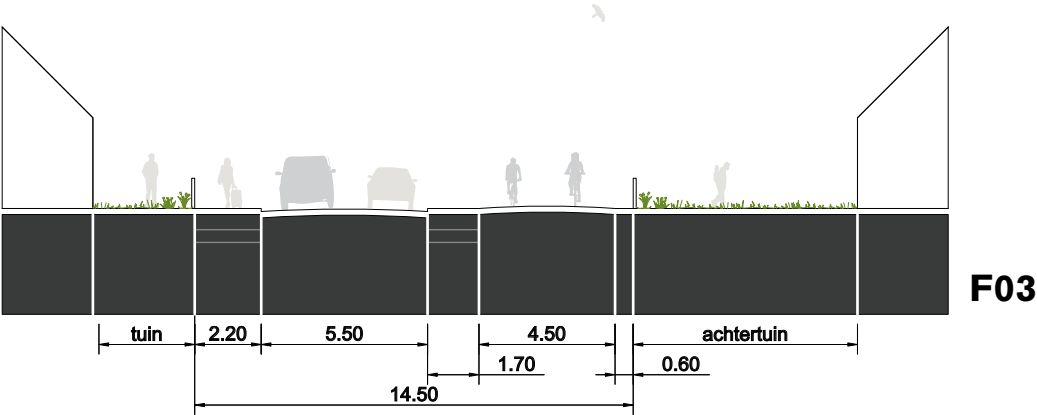
F01



F02



recreatieve routes



4.3 uitwerking water

Watersysteem

Het watersysteem in De Draai heeft meerdere functionaliteiten. Zo krijgt het water een belangrijke stedenbouwkundige rol toegewezen in het verbinden van de woonbuurten. Het zorgt voor berging in het gebied, het ontlast de aanliggende wijken en kan dienst doen als energieleverancier. Daarnaast wordt een waterkwaliteit nagestreefd, die recreatie op en aan het water mogelijk maakt. Alleen een gesloten systeem, dat in zijn eigen circulatie voorziet, voldoet aan de bovengenoemde doelstellingen. De hoofdwaterstructuur bestaat uit ca. 16,8 ha met een minimale doorstroomsnelheid van 0,001 m/s. Belangrijk is dat ook in het waterdorp deze stroomsnelheid wordt gehandhaafd. Bij het maken van deze waterdorpen moeten we zoeken naar inventieve oplossingen om deze doorstroming te kunnen maken, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de peilverschillen in de verschillende peilgebieden.

Door het gebied lopen vier gasleidingen die het watersysteem enkele malen kruisen. Deze kruisingen komen, waar mogelijk, op bestaande zinkers te liggen. Om de kruisingen op de gewenste waterdiepte te krijgen, is ervoor gekozen om een bestaand peilgebied te vergroten. Dit heeft voor de bestaande gebouwen geen invloed. Om de recreatieve gebruikskwaliteit zo groot mogelijk te maken, worden zoveel mogelijk vaarduikers toegepast. Bij de kades komen aanlegplaatsen voor kleine vaartuigen.

Oevers

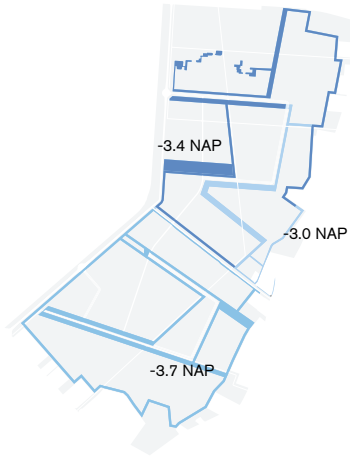
De Draai heeft relatief veel oevers. Deze oevers hebben bovendien meerdere functies op verschillende locaties. Naast het maken van natuurvriendelijke oevers wordt ook oeverbescherming toegepast, afhankelijk van de situatie. Er is voorzien in vier ecologische oevers, die van oost naar west lopen en een verbinding tussen de twee ecologische zones maken (Oostertocht en Ringvaart). De ecologische oevers zijn voorzien op de brede en doorlopende watergangen, en worden zoveel mogelijk doorgezet. De kruisingen met de gasleidingen zijn nog onderwerp van discussie.

Vanwege veiligheid wordt langs de doorgaande fietsroutes een kleine plasberm aangelegd. Daarnaast komen er op een aantal plaatsen recreatieve oevers met een flauw talud, waar 'zitten aan het water' belangrijk is. In de buurtcentra en woonbuurten met een hogere bebouwingsdichtheid is een stedelijke uitstraling, in de vorm van een kade, meer op zijn plaats. Alle overige profielen van de openbare oevers worden aangelegd op basis van een minimaal natuurvriendelijk profiel. Dit houdt in 'compact natuurvriendelijk' (talud 1:3) of bestaand (steil talud). Voor de veiligheid langs langzaamverkeersroutes wordt een plasberm langs de oever opgenomen van 0,75 m.

Het beheer van oevers die aan particulier terrein grenzen, is de verantwoordelijkheid van de bewoners. De profielen voor de oevers op de pagina 80 en 81 zijn principeprofielen, en nog nader uit te werken.



kunstwerken



peilen kaart

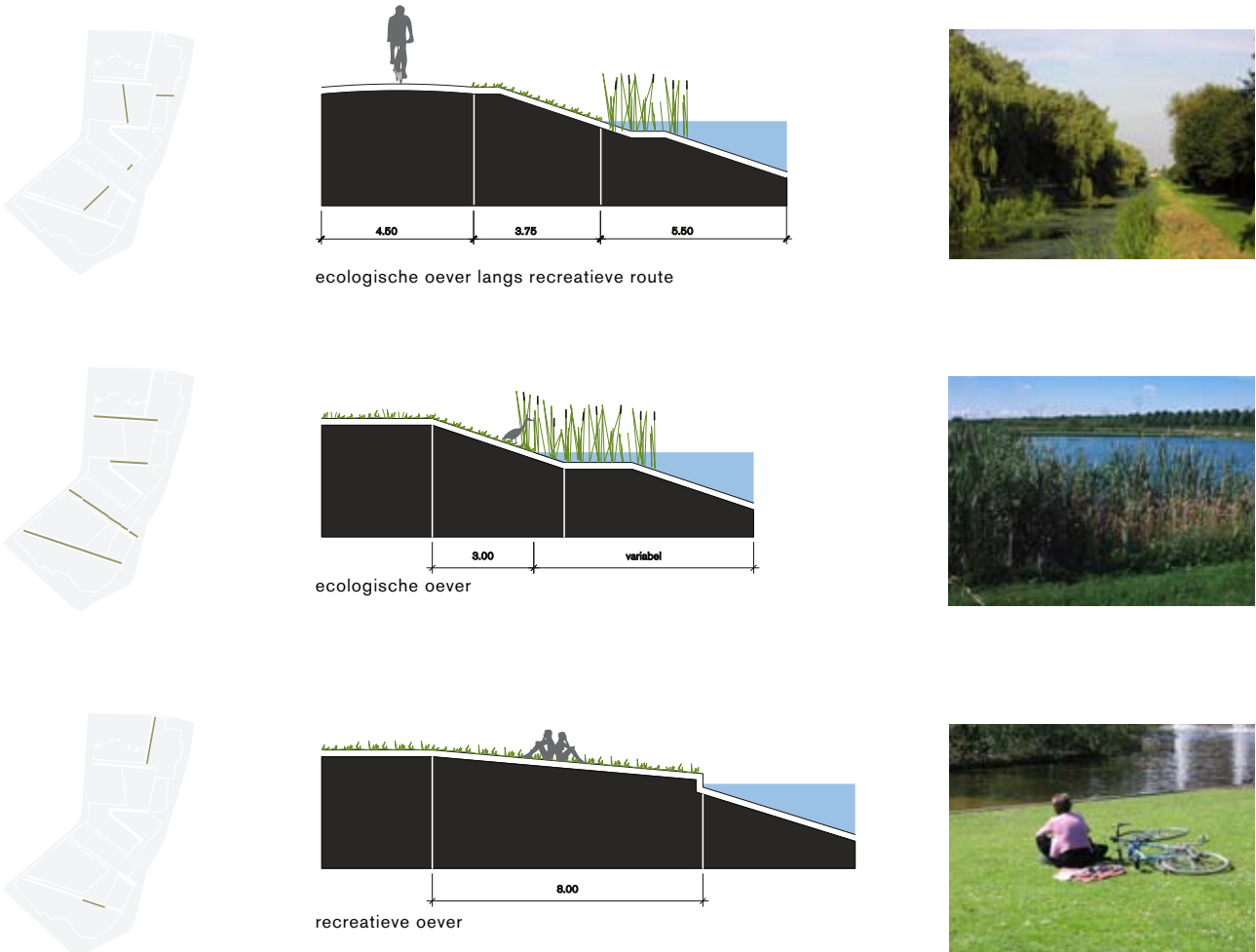
Kunstwerken

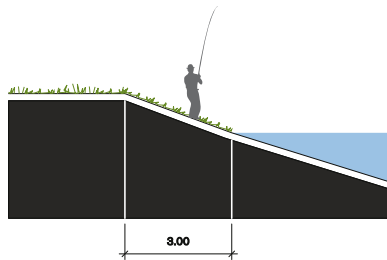
In De Draai komen als gevolg van het watersysteem een breed scala aan civiele kunstwerken. De vormgeving, dimensies en materialisatie zijn afhankelijk van de belevingswaarde en de functie van het bewuste kunstwerk. We streven ernaar om uniformiteit te combineren met functionaliteit, beredeneerd vanuit het stedenbouwkundige en financiële principe.

De kunstwerken in het gebied bestaan uit duikers, vaarduikers en bruggen uitgevoerd in beton, staal en hout. Uitgangspunt is om de brede waterlopen, die met name in oost-westrichting lopen, te voorzien van bruggen. (Zie specificatie watersysteem in bijlage 4.3)

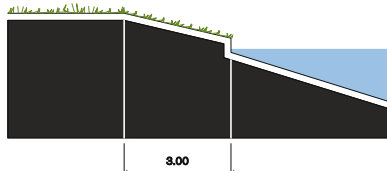


principeprofielen oevers (nader uit te werken)

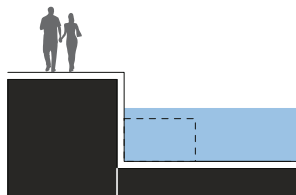




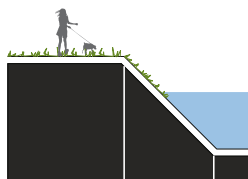
compacte groene oever: openbare oever



compacte groene oever: prive-tuin



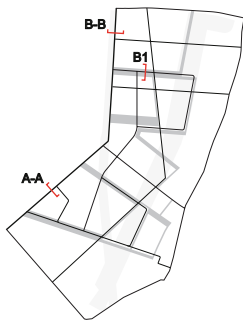
kade



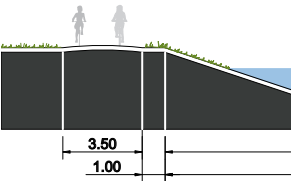
bestaande oever



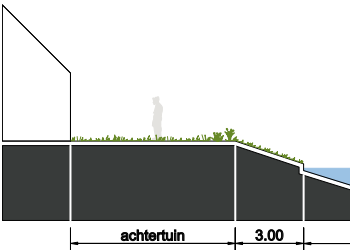
gecombineerde profielen



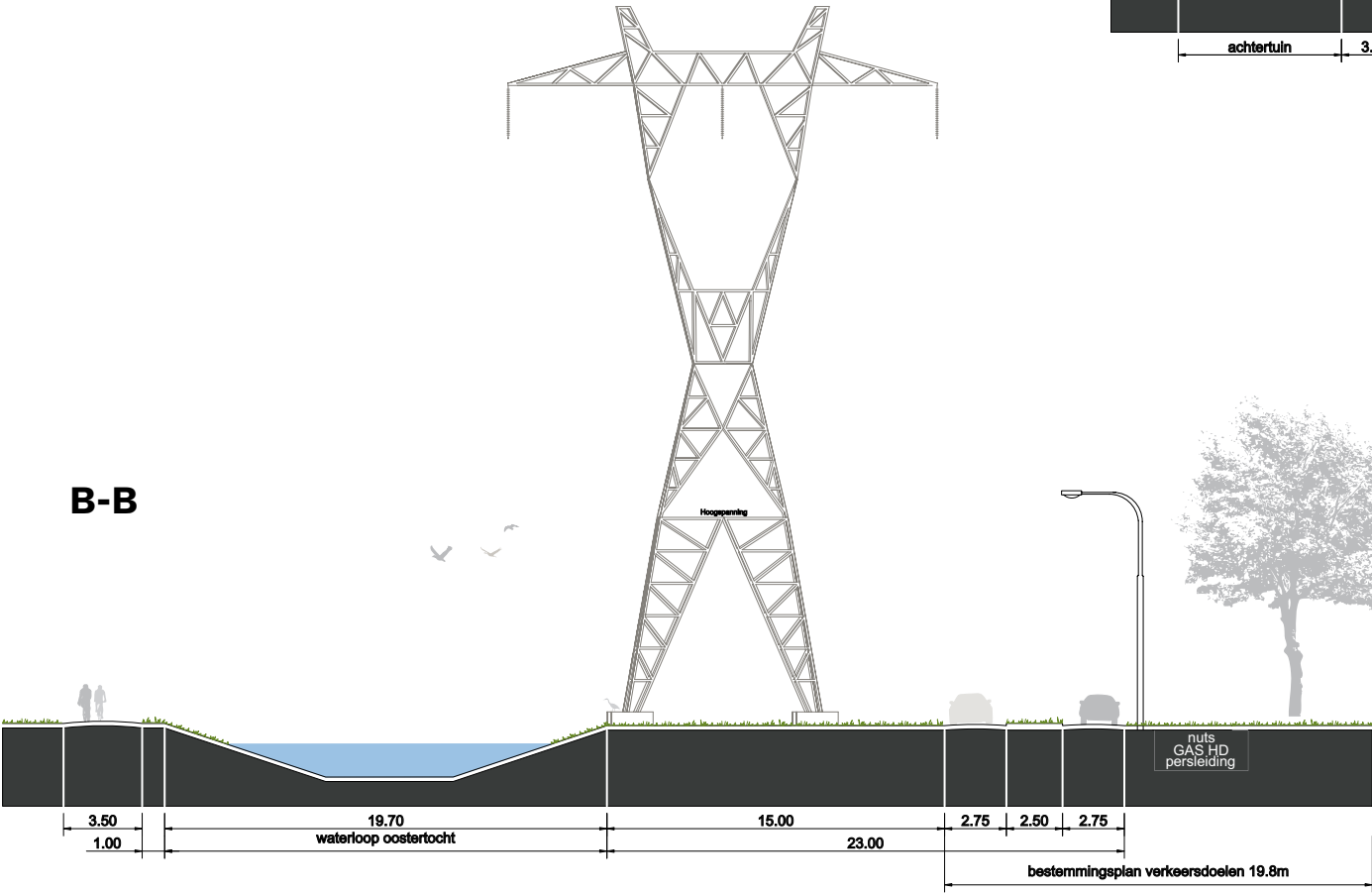
A-A

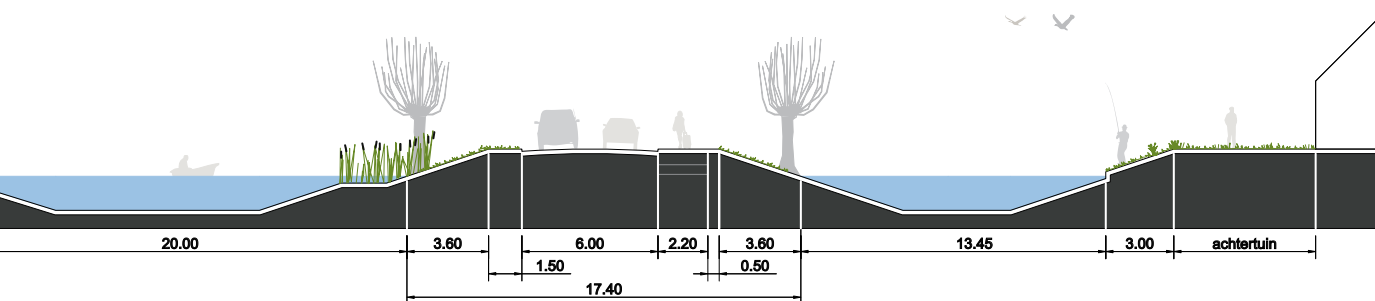
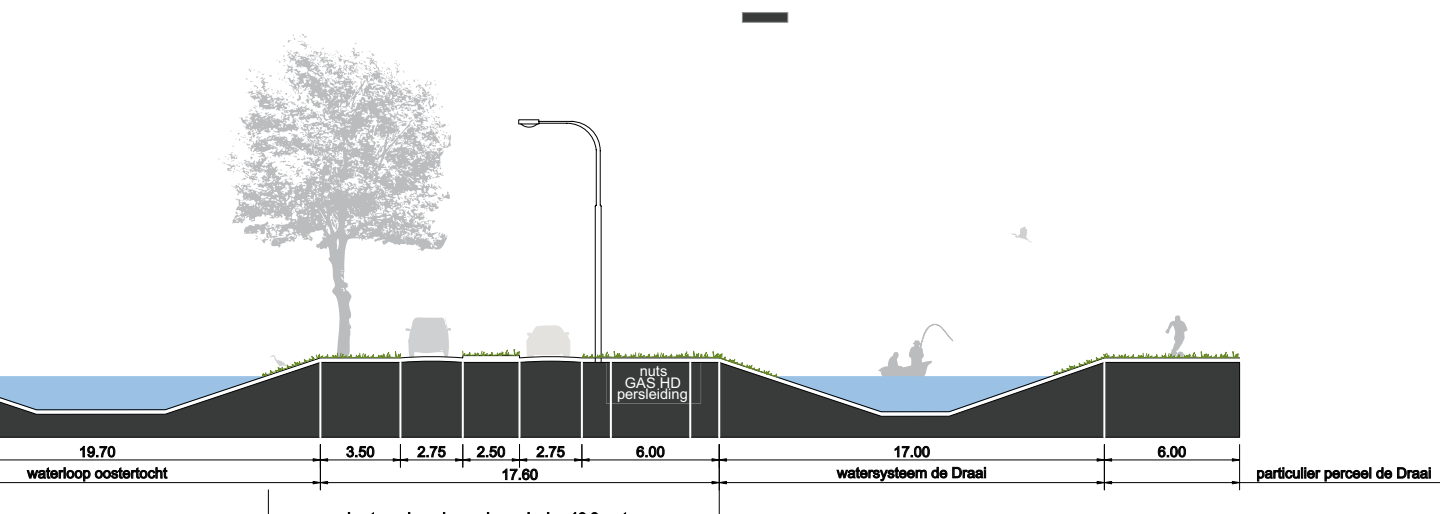


B1

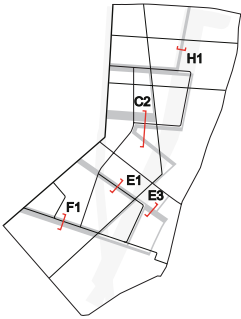


B-B

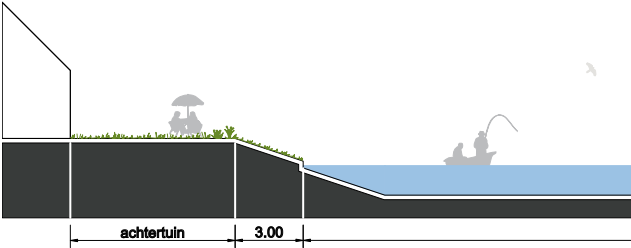




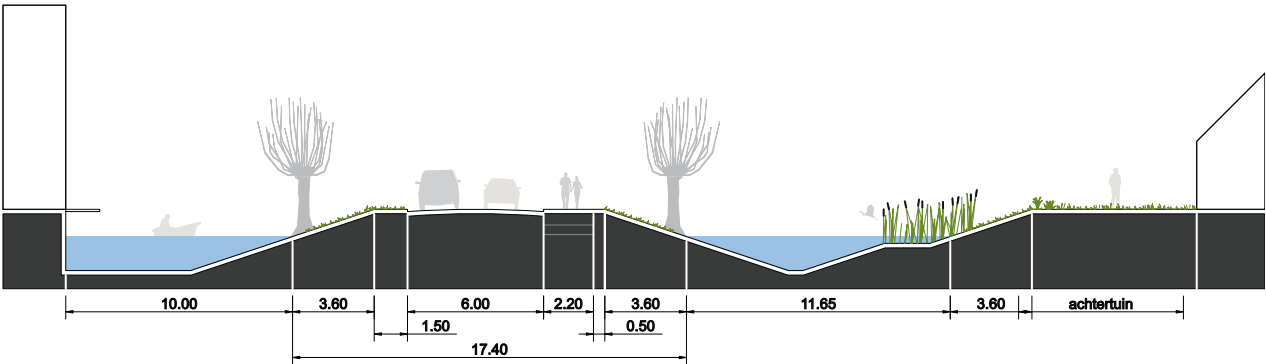
gecombineerde profielen



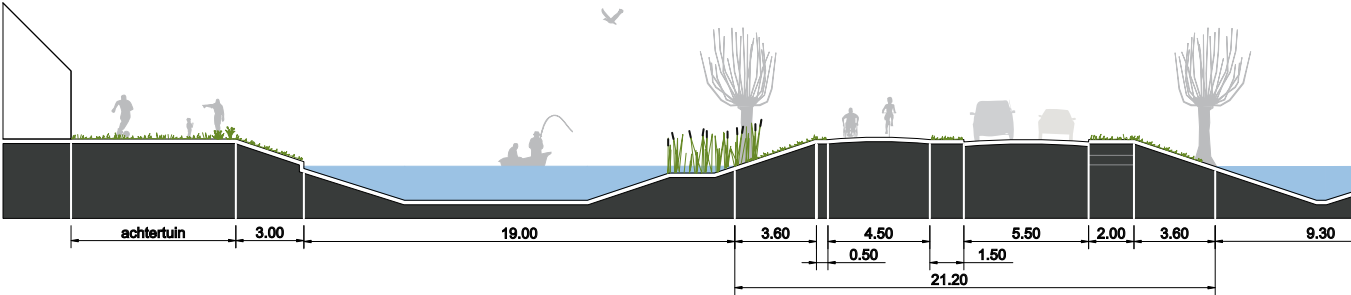
E3



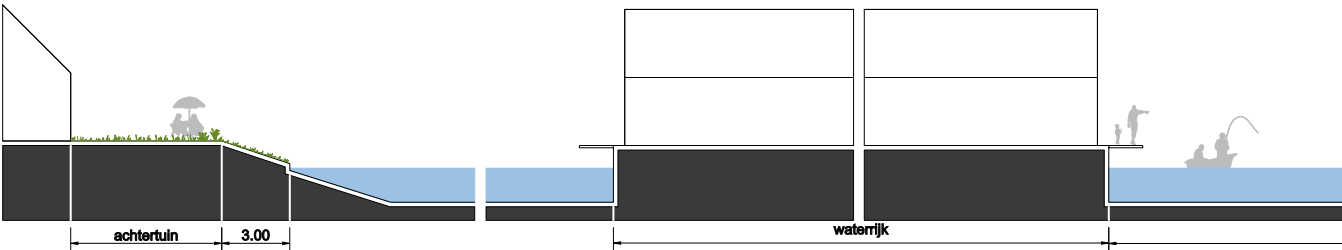
E1

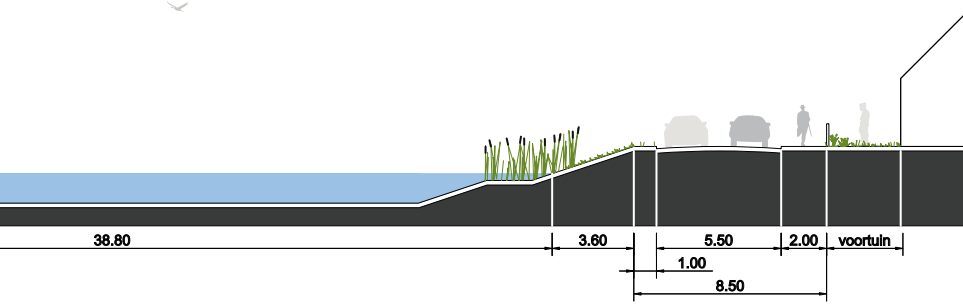


F1

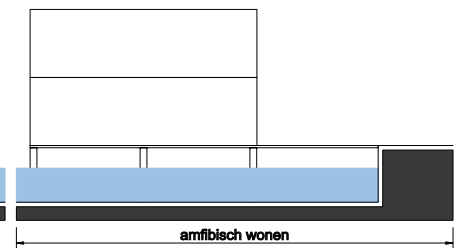
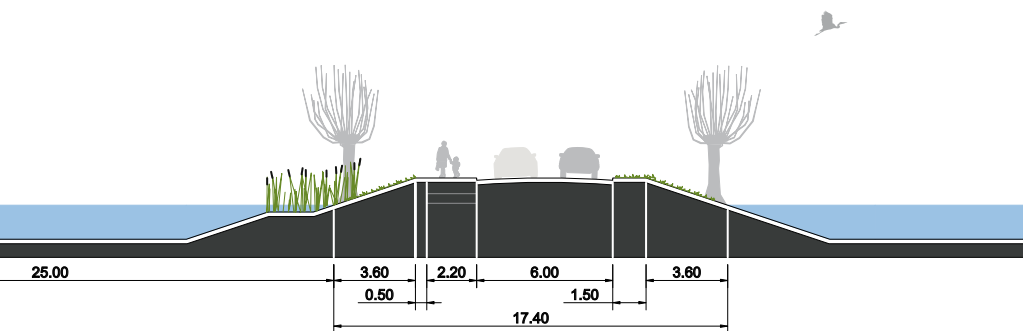
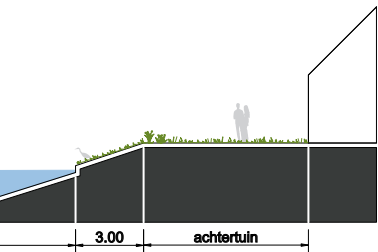
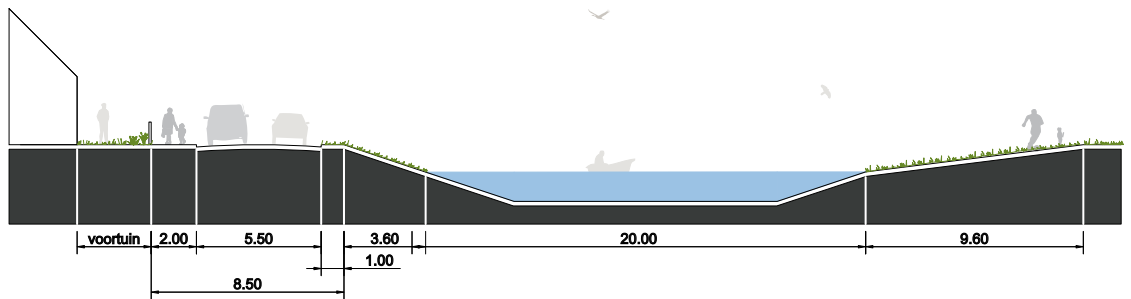


C2





H1



4.4 uitwerking groen

Groen

Het grootste deel van het groen in de wijk De Draai is geconcentreerd in de gas- en elektrazone, waarbij in de elektrazone een hoogtebeperking geldt. Hierdoor zal in de buurten in plaats van groen met een algemeen karakter, specifiek groen komen. Dit groen levert een bijdrage aan de identiteit van de wijk en herinnert aan het open polderlandschap uit het verleden. Door het streven naar behoud van bestaande bomen, hoogwaardig groen en elementen als houtwallen wordt de identiteit van polderlandschap zoveel mogelijk behouden. Het toepassen van boomstructuren, zoals men die ziet bij lintbebouwing, versterkt deze identiteit.

In De Draai liggen twee potentiële ecologische zones: de interne ecologische zone langs de Oosttangent en de gaszone als (parallel) onderdeel van de externe ecologische zone Oostdijk. Een ecologische zone kenmerkt zich door een aaneengesloten gebied. Omdat de gaszone parallel loopt aan de Oostdijk is deze vereiste niet maatgevend.

Parkzone (west)

Het park in de hoogspanningszone is op ooghoogte ruimtelijk minder continu dan het park in de gaszone. Maar de hoogspanningslijnen verbinden het park visueel met het landschap. In feite valt het park, van noord naar zuid, uiteen in vier zones: zone langs de Oosttangent, een reststuk aan de Van Veenweg, een gebied nabij het zuidelijke buurtcentrum en een zone die overgaat in de oostelijke parkzone. De inrichting van de gehele zone kenmerkt zich door gras en wellicht lage beplanting. De zone ter plaatse van het buurtcentrum krijgt een

bijzondere invulling omdat hier ook parkeren gewenst is. Dit park wordt ruimtelijk anders en meer functioneel ingericht als het park in de gaszone, maar zal, voor wat betreft materialisatie, aansluiten.

Bij de hoogspanningsleidingen moet er een zone van 60 m vrij worden gehouden. Hier mag geen hoog opgaande beplanting komen, maar is openbaar bezoekersparkeren mogelijk. (Zie voor technische gegevens bijlage 4.4)



park



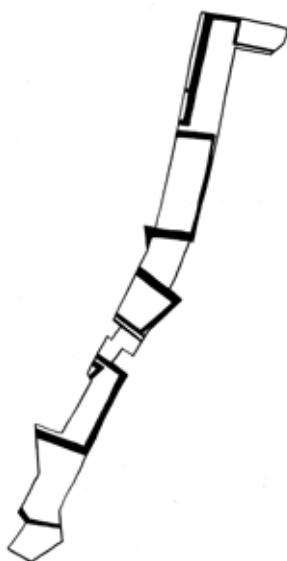
nieuwe waardevolle plekken



buurtgroen

sfeerbeeld park

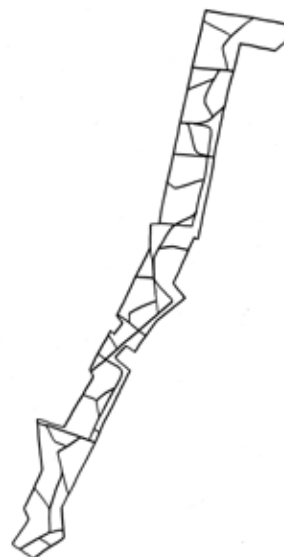




hoofdwaterstructuur



eilanden



padenstructuur



Parkzone (oost)

Het tracé van de gasleidingen ligt in de hoofdgroenstructuur. Het wordt een bijzonder park en beslaat in totaal ca. 20 ha en ligt minimaal 1 m boven het grondwater (zomerpeil). Dit is qua grootte vergelijkbaar met de helft van het Vondelpark in Amsterdam. Het park vormt een lange open zichtlijn van noord naar zuid en maakt de grote maat van de polder in de nieuwe wijk voelbaar. Door afwisseling in extensief en intensief beheer ontstaat er variatie in beeld en gebruik. Het park is ruim 2 kilometer lang en 120-150 m breed. Er worden verschillende functies in het park opgenomen zoals de kinderboerderij van Esdégé-Reigersdaal, speelvelden en een SPOT (jongerenontmoetingsplek).

Het park wordt door de water- en verkeersstructuur opgedeeld in een aantal compartimenten. Daarnaast zijn de randen van het park zeer divers: waterloop, tuinen van woningen, een terp, wegen. Dit biedt aanleiding voor bijzondere typologieën. Voor de randen van het park worden hoge eisen gesteld

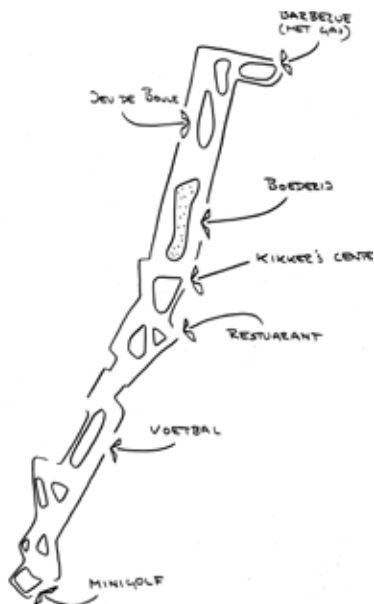
aan de beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 6). Aan de randen wordt ingezet op een verweving van het park met de woning om zo de relatie tussen park en woning te benadrukken. Het is niet nodig het park te verlichten aangezien de 5 doorgaande langzaamverkeersroutes al voor voldoende verlichting zorgen. Aan de randen van het park komen bomen in een afwisselend open en gesloten structuur.

Materialisatie

Door de diversiteit aan plekken en randen in het park, en om de openheid te benadrukken, stellen we voor het park een zekere uniformiteit in materialisatie mee te geven. In feite bestaat het park uit gras met bomen en een intensief netwerk van voetpaden. Door lichte hoogteverschillen in het park aan te brengen, ontstaan verrassende doorzichten, maar ook intieme plekken, met behoud van de gewenste openheid. Het voetpadennetwerk bestaat uit een circuit dat in totaal ca. vijf kilometer beslaat, een perfecte afstand om te wandelen, skaten of joggen. De route verbindt de verschillende compartimenten met elkaar met



hoogteverschillen



programma



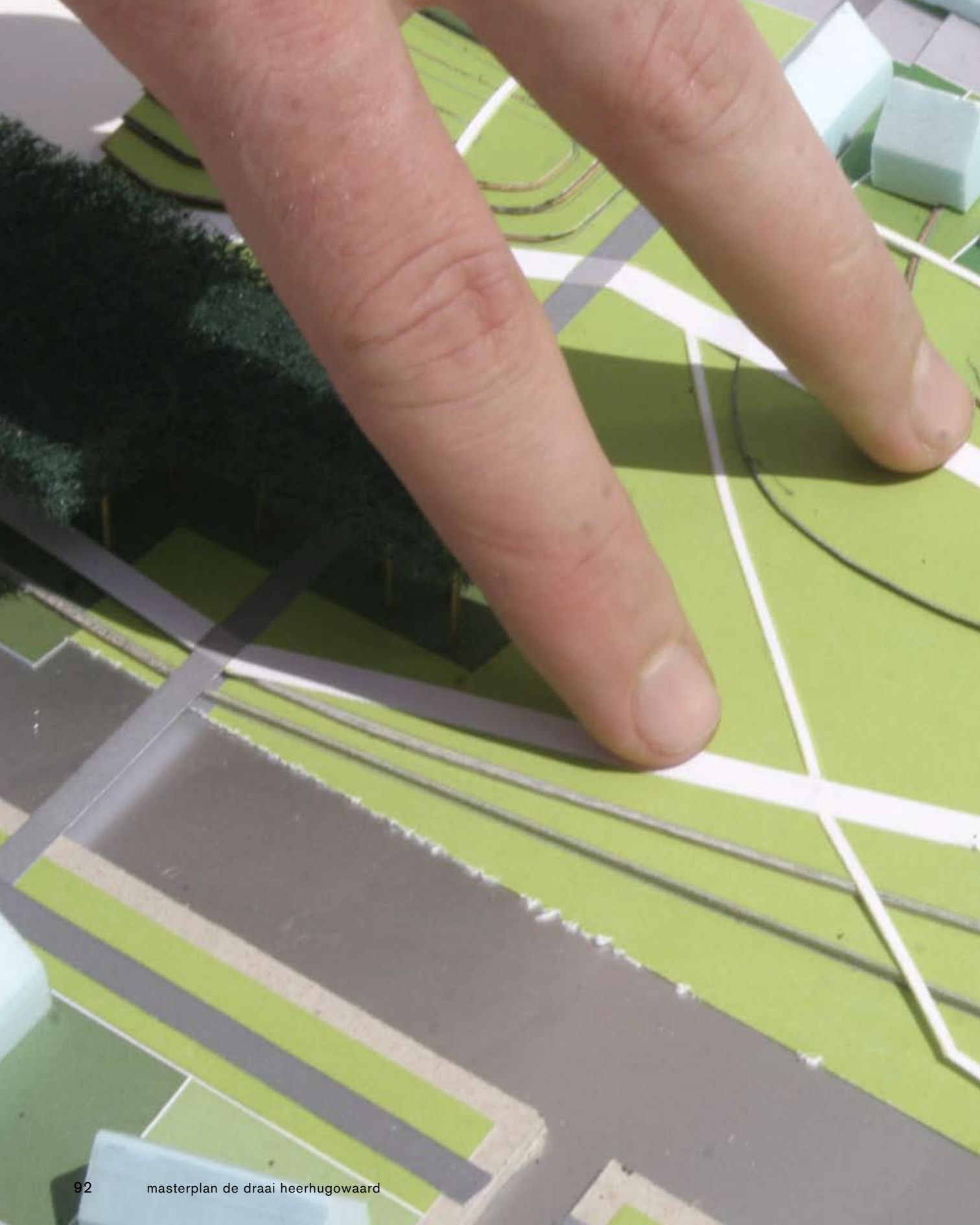
verbindingen



behulp van bruggen en goede oversteekplaatsen over de hoofdstructuur. Dwars op het circuit lopen oost-westroutes, die de verschillende woonbuurten met het park verbinden. Het circuit en enkele oost-westroutes zijn toegankelijk voor invaliden. Daarnaast is er een informeel netwerk met halfverharding.

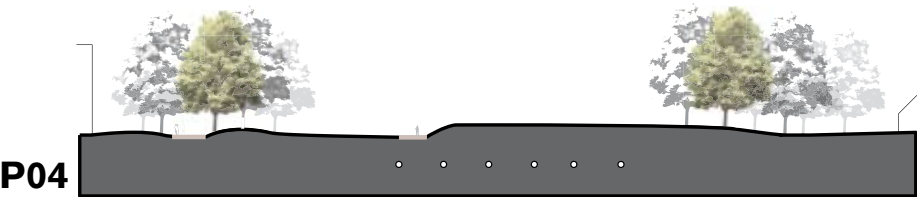
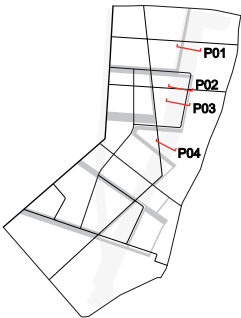
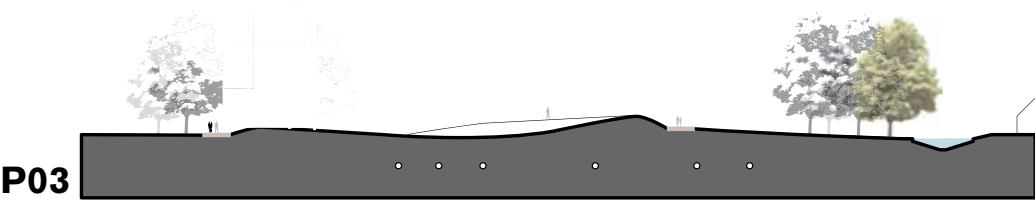
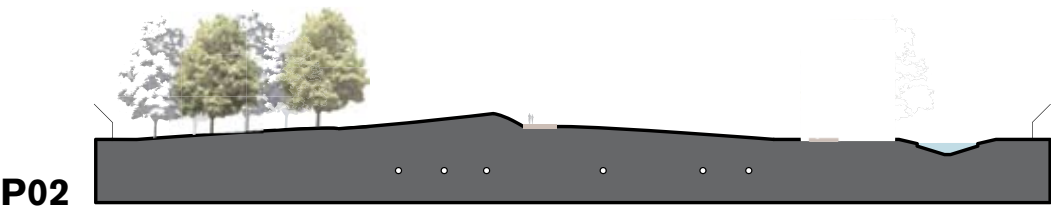
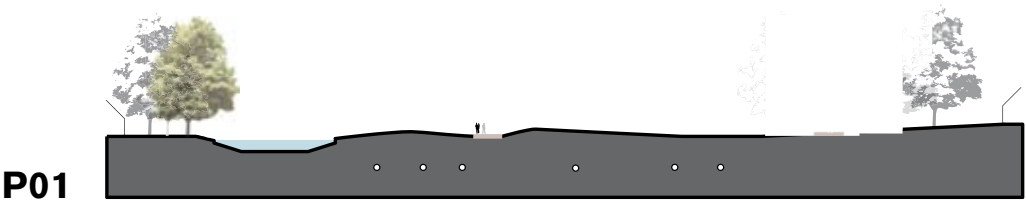
Ten aanzien van de gasleidingen moet er rekening worden gehouden met een veiligheidszone van aan weerszijden 50 m breed. Hierdoor is er beperkte infrastructuur binnen deze zone mogelijk, geen hoog opgaande beplanting en geen grootschalige activiteiten (niet meer dan 50 mensen per hectare op een locatie).

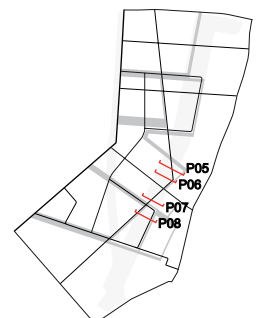
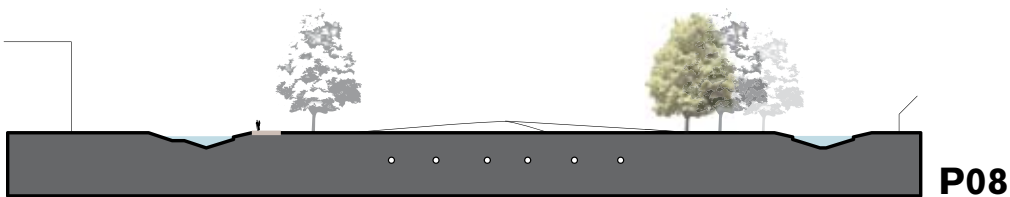
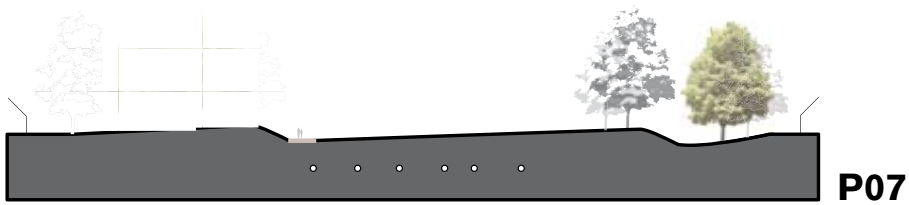
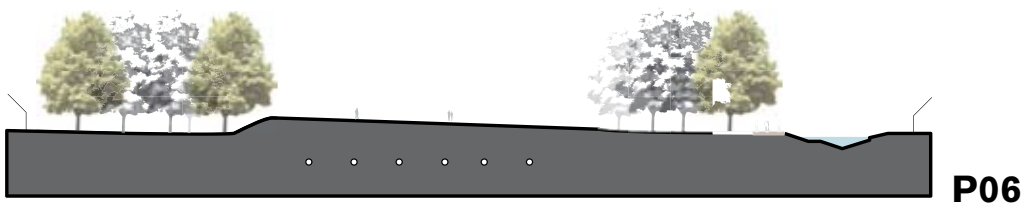
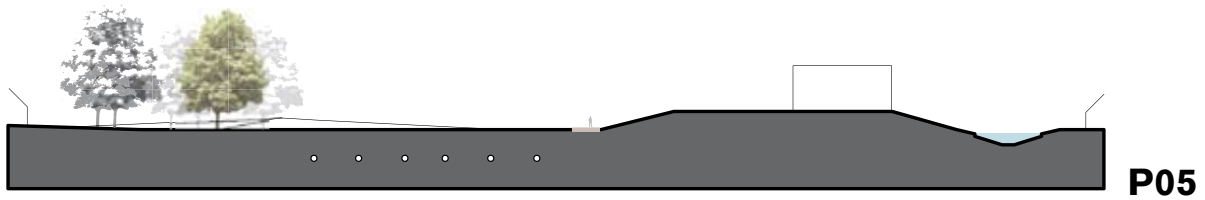
Hierboven zijn de eerste ontwerpideeën voor Parkzone-Oost weergegeven.





principe profielen voor Parkzone-Oost





Speelplekken

Voor het spelen maken we onderscheid tussen speelplekken voor kinderen van 0 tot 6 jaar, tussen 6 en 12 jaar en 12 jaar en ouder. Voor kinderen tussen 0 en circa 6 jaar geldt dat er binnen 100m van de woning een veilige speelplek aanwezig moet zijn (minimaal 200m²). Kinderen in de leeftijd van 6 tot 12 jaar moeten binnen gemiddeld 400m van hun woonhuis op een speelplek terecht kunnen (minimaal 600m²). Voor de groep 12 jaar en ouder is dit 800m. (minimaal 2.000m²).

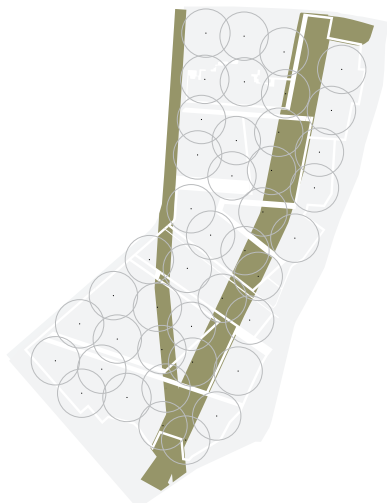
In de compacte waterrijken en de buurtcentra zit geen buurtgroen, omdat deze aan de open ruimtes liggen en andere kwaliteiten bezitten. Zij zijn ook gericht op andere doelgroepen. In de losse verkaveling is een groennorm aangehouden van 25m² per woning. Dit levert ca. 5,3 ha aan groen op in de bouwvelden (ca. 2.100 woningen x 25m²). Hierin kan de 3 ha aan formele en informele speelplekken worden geïntegreerd.

De gaszone en hoogspanningsleidingen leveren ook nog eens ruim 25 ha aan groen, dus in totaal zo'n 31 ha, wat neerkomt op 90m² groen per woning.

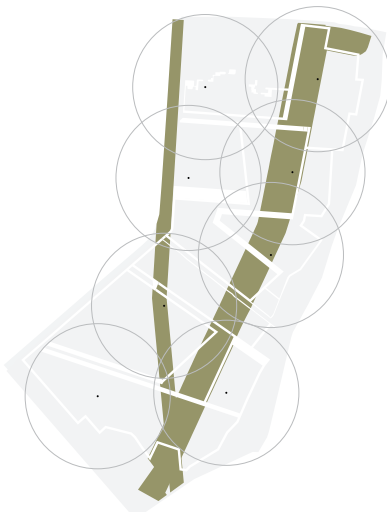
Voor jongeren reserveren we ruimte voor ontmoetingsplekken in de openbare ruimte (SPOT's). In het ruimtebeslag wordt dit onderdeel gezien als een specifiekere invulling van de ruimtelijke reservering voor spelen. Hierbij is het vooral een aandachtspunt dat het weliswaar gaat om een functie in de openbare ruimte, maar dat de uitvoering als overkapte voorziening via een vergunningenprocedure wordt geregeld. Voorlopig gaan we uit van een locatie van 200m² die in het zicht

van de openbare weg centraal in de wijk ligt, met een afstand tot gevoelige bebouwing (woningen en voorzieningen) van minimaal 60-70m, een bouwwerk met maximale hoogte van 4m dat goed bereikbaar is.

Bouwvelden		
Formele en informele plekken	3,0 ha	(2% van 145 ha)
		(0,94ha aan formele speelplekken)
Overig openbare ruimte en groen	2,3 ha	
Totaal in bouwvelden	5,3 ha	(25m ² x 2100 woningen)
Gaszone en elektriciteits zone		
Gaszone	20,4 ha	(0,6 ha aan formele speelplekken)
Hoogspanningszone	5,3 ha	
Totaal	25,7 ha	
Totaal De Draai	31,0 ha	
Gemiddeld groen per woning	90 m ² /woning	(landelijke norm is 60m ² per woning)



speelplekken 0-6 jaar



speelplekken 6-12 jaar



speelplekken 12-18 jaar

referentiebeeld speelplekken





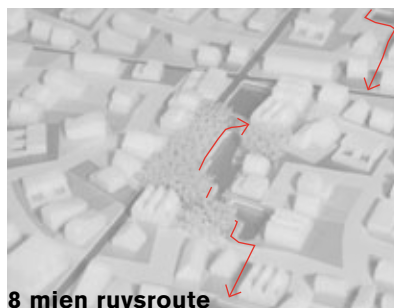
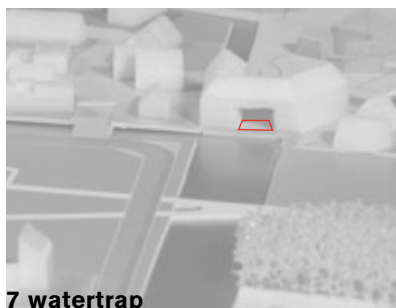
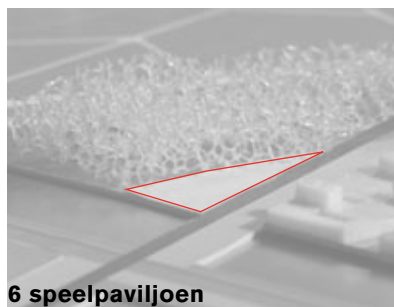
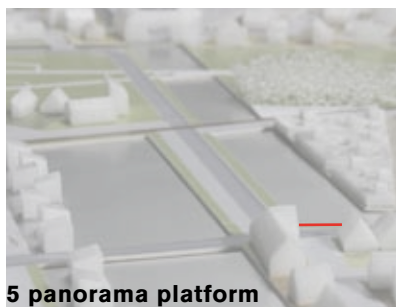
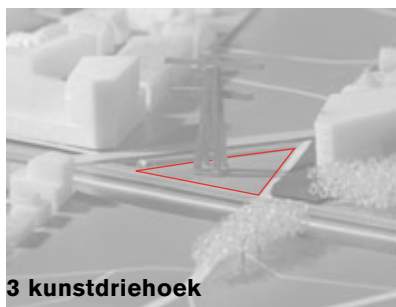
nieuwe waardevolle plekken

In De Draai worden een aantal markante plekken benoemd als waardevol in de openbare ruimte. Dit zijn plekken die een bijzondere kwaliteit aan de identiteit van De Draai en daardoor duidelijk herkenbaar zijn in De Draai voor zowel bewoners als bezoekers. Dit zijn plekken zoals bijvoorbeeld molenzicht; een vlonder aan het water met zicht op de molen langs de Oostdijk of de Mien Ruysroute; een

route over het voormalige Reigersdaalterrein langs de vijvers van landschapsarchitecte Mien Ruys. Zo krijgt de wijk haar eigen herkenningspunten en worden de landschappelijke kwaliteiten in de wijk voor de bewoners herkenbaar gemaakt. Een aantal waardevolle plekken kunnen wellicht in combinatie met kunst worden ingericht.



Molenzicht



4.5 ecologie/flora en fauna

In aansluiting op eerder onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het plan De Draai is in 2006 een update uitgevoerd. Tevens is voor het verkrijgen van ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet een natuurtoets opgesteld. De natuurtoets geeft aan welke activiteiten moeten worden uitgevoerd om de noodzakelijke ontheffing te verkrijgen. Voor een overzicht van de te treffen voorzieningen wordt verwezen naar bijlage onderstaand. Dit rapport (De Draai: Inventarisatie beschermde flora en fauna 2006 en herziene natuurtoets) is een integraal onderdeel van het Masterplan.

Bestaande waardevolle plekken

Druipland De Draai en Reigersdaal zijn bijzondere plekken binnen het plan. Het druipland is opgenomen in Monumentaal Heerhugowaard vanwege de hoge cultuurhistorische waarde. Reigersdaal is van recentere datum; het maakt deel uit van de eigentijdse cultuurhistorie.

Met name op Reigersdaal is bijzondere flora en fauna te vinden. Langs de randen van de vijvers staan bijvoorbeeld orchideeën. Om deze rijkdom te behouden, zullen deze plekken gedurende de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk met zorg ingepast moeten worden.

Druiplanden

De druiplanden zullen onderdeel gaan uitmaken van de woonwijk. Druipland De Draai zal met ruimtelijke middelen en een afwijkende verkaveling 'ervaarbaar' worden

gemaakt in de wijk. De oude molentocht langs het druipland wordt gehandhaafd en ingezet om de bijzondere positie van het druipland te benadrukken.

Reigersdaal

Esdégé-Reigersdaal zal sociaal, functioneel en ruimtelijk deel uit gaan maken van de nieuwe woonwijk. Hierdoor komt de locatie Reigersdaal 'vrij'. De prachtige landschappelijke omgeving, naar ontwerp van de landschapsarchitecte Mien Ruys, maakt Reigersdaal tot een bijzondere en beschutte enclave in de openheid van De Draai. Uitgangspunt van het plan is om de hoofdlijnen van het oorspronkelijke plan van Mien Ruys te handhaven en, indien mogelijk, in de verkavelingsplannen te integreren. In het plan van Mien Ruys is de waterstructuur een belangrijk onderdeel: gebaseerd op de polderstructuur zijn strak vormgeven waterpartijen aangelegd die in verbinding staan met de oorspronkelijke rechte kavelsloten.

Deze waterpartijen worden onderdeel van het watersysteem van de wijk.

Een ander belangrijk structurerend element van Reigersdaal is de dichte bosrand aan de noordzijde van het gebied. Deze wordt gehandhaafd. Omdat grote bomen hier geen lange levensverwachting hebben, zullen deze, selectief, worden gekapt en vervangen door soorten die hier beter gedijen.

Reigersdaal



4.6 kunst

Het gemeentelijk cultuurbeleid voor de jaren 2005-2008 is vastgelegd in de cultuurnota 'Kansen voor Cultuur'. In de nota ligt het accent op de actieve beleving van kunst en cultuur door de inwoners. Ook gaat de nota in op de kansen die cultuur biedt in een gemeente als Heerhugowaard met een groeiende bevolking. Kunst en cultuur dragen bij aan de identiteitsvorming van de stad. In de nota is nadrukkelijk opgenomen dat met kunst en cultuur de sociale cohesie in deze gemeente kan worden gestimuleerd.

Het is wenselijk kunstenaars al in een vroeg stadium bij het proces te betrekken om zo het kunstobject te integreren in het ontwerp voor de openbare ruimte. Doorgaans vinden in het proces van ontwikkeling van kunst in de openbare ruimte opeenvolgende trajecten plaats van selectie van kunstenaars, via schetsontwerp en definitief ontwerp naar uitvoering. Bij dit 'klassieke' traject gaat men uit van reeds aanwezige randvoorwaarden. Een visieontwikkeling als begin van een gedachtegang is een extra fase in het proces dat aan een kunstwerk voorafgaat. Een benadering vanuit verschillende disciplines: een beeldende kunstenaar, een schrijver, een landschapsarchitect die zijn visie op dit gebied geeft, biedt verruiming maar ook kaders voor een vervolgtraject.

Er wordt voorgesteld om de nieuwe bijzondere plekken, die zullen ontstaan door de gelaagdheid van de hoofdstructuur en de omliggende woongebieden, vanuit verschillende disciplines te verkennen en een beeldend kunstenaar toe te voegen aan het ontwerpteam.

Voor een aantal van deze bijzondere plekken binnen De Draai is een kunstbudget aanwezig. Uitgangspunt voor kunst in De Draai is de integratie van kunst in landschap en openbare ruimte. Kunst is onderdeel van het supervisorschap voor de openbare ruimte.

De toekomstige woonwijk De Draai is een gebied waar we verhoudingsgewijs veel woningen voor mensen met een beperking bouwen. Deze groep woont nu nog centraal op het terrein van Reigersdaal. 'Community art' kan een belangrijke impuls leveren aan de sociale integratie in de wijk van deze groep bewoners. De kunstenaar krijgt dan de opdracht om in de uitvoering van zijn artistieke creatie samen te werken met (toekomstige) bewoners die geen of beperkte toegang hebben tot kunst en cultuur. In dit project staat de identiteit van de (toekomstige) bewoners centraal. De kunstenaar daagt hen uit om mee te doen.

Er is gekozen voor twee invalshoeken van beeldende kunst in De Draai:

- kunst als middel ter verhoging van de gebruikskwaliteit (ontmoetingsfunctie) van de openbare ruimte (specifiek de bijzondere plekken die zullen ontstaan);
- kunst als instrument om integratie van verstandelijk gehandicapte bewoners en sociale cohesie binnen de wijk te bevorderen (community art).

Het kunstbudget uit de exploitatieopzet zal voor beide invalshoeken worden ingezet.



4.7 beheer

Voor het beheer van de openbare ruimte in het plan geldt als uitgangspunt dat de beheerskosten zo dicht mogelijk het standaardniveau dienen te benaderen. Ondanks deze opgave gelden voor De Draai bijzondere omstandigheden die hun invloed zullen hebben op de beheerskosten. Enerzijds komt dit voort uit de wens de wijk een bijzondere kwaliteit mee te geven. Anderzijds leidt de in het plangebied aanwezige gas- en elektriciteitszone tot de noodzaak onevenredig grote groenzones aan te leggen. Ook zal de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna gevolgen hebben voor het beheer in de wijk, gelet op de wettelijke verplichting deze in stand te houden. Bij de start van de ontwikkeling is het begrip 'sociale cohesie' een belangrijk onderwerp geweest. Onder meer is dit begrip vertaald in het thema 'ontmoeting'. Het ontwerp en de inrichting van de groenzones zullen hieraan een belangrijke bijdrage moeten leveren.

Tot nu toe is het gebruikelijk dat het beheer vooral gekoppeld wordt aan vooraf gestelde normen als '€/m² op wijkniveau' met daaronder als kwaliteitswijzer het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte (IBOR) en de Quick Scan openbare ruimte. De laatste tijd ontstaat een beeld dat meer genuanceerd naar het beheer gekeken moet worden. De kwaliteit van de wijk wordt immers gedefinieerd door zowel het ontwerp (inrichting) als het beheer. Dit geldt voor zowel de gebouwde als ongebouwde omgeving. Er bestaat tussen de gebouwde en ongebouwde omgeving een zekere samenhang. Het is belangrijk om in te zien dat het (gewenste, dan wel verwachte) gebruik van de openbare ruimte bepalend is voor het keuzes in het

ontwerp (inrichtingsniveau) en het beheer. Dit betekent onder meer dat onderscheid gemaakt moet worden in het beheer binnen de wijk: er zal gedifferentieerd beheer moeten plaatsvinden op basis van de gewenste of te verwachten functie en het gebruik.

Los van bovenstaande algemene trend moet worden vastgesteld dat door enkele specifieke elementen de beheerskosten zullen afwijken van de berekende standaard. Belangrijke redenen hiervoor zijn:

- het gasleidingtracé en het hoogspanningstracé moeten ingericht worden en dit levert derhalve een forse overschrijding op van de groennorm;
- om over te kunnen gaan tot woningbouw moeten een aantal mitigerende/compenserende maatregelen ten aanzien van bijzondere plantensoorten worden genomen. Deze hebben wellicht gevolgen zullen hebben voor het beheer;
- het watersysteem is ontwikkeld als kwaliteitsimpuls voor de wijk en op basis van bijvoorbeeld de slechte doorlaatbaarheid van de bodem waardoor de lengte van de waterlopen toeneemt;
- doordat de beide buurtcentra een belangrijke functie hebben als ontmoetingsplekken, wordt ingezet op een bijzondere kwaliteit.

Tijdens de uitwerking van het Masterplan worden de hiermee samenhangende beheerskosten in beeld gebracht en zal er worden beoordeeld of deze acceptabel zijn. Als blijkt dat de beheerskosten afwijken, kan dit gevolgen hebben voor de uitwerking van het plan.



Waterrijken

bebouwing 05

5.1 stedenbouwkundig concept

Concept

Het uitgangspunt bij de planvorming voor De Draai is het creëren van een woonlandschap met een 'gegroeide rijkdom'. Deze rijkdom bestaat uit vele facetten: geschiedenis, tijd, landschap, programma, flexibiliteit, diversiteit aan woonvormen en sociale structuren. Deze aspecten vormen een verzameling structuren en systemen die elkaar overlappen, ondersteunen, aanvullen of isoleren. De Draai heeft in dat opzicht alle kenmerken van een gegroeid dorp met zijn sociale structuren. Om een dorps en tuinachtig milieu mogelijk te maken, is onderscheid gemaakt in de 'losse verkaveling' (tuindorpmilieu) en de 'specials' (compact in hogere dichtheden). Daarnaast is de landschappelijke ondergrond ingezet om differentiatie te maken als basis voor de woonmilieus. Verschillen in de ondergrond bepalen dus ook de diverse woonmilieus. Dit kan resulteren in een andere verschijningsvorm voor zowel de losse verkaveling als de specials.





Losse verkaveling

De losse verkaveling bestaat uit een viertal verschijningsvormen, het tuindorp, het terpdorp, het waterdorp en het buurtcentrum. Het tuindorp is de basis van de losse verkaveling. Deze verandert wanneer de ondergrond verandert van land in water en zo ontstaat een waterdorp. Hetzelfde geldt voor de terpen die op diverse plekken in De Draai worden gemaakt. De losse verkaveling reageert op de topografie van de terp, waardoor variatie in hoogte en structuur ontstaat: het terpdorp. Het buurtcentrum onderscheidt zich van het tuindorp door verschillen in schaal en een menging in wonen, werken en voorzieningen.

Tuindorp



Terpdorp



Waterdorp



Buurtcentrum

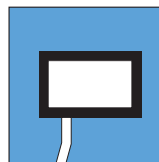


Specials

De specials komen voor in drie verschijningsvormen, de special 'compact waterrijk', de 'compacte terp' en 'waterwonen'. Het monolithische karakter van de specials komt in de 'compacte terp' tot uiting door de verhoging van de terp en een eenduidige bouwvorm, terwijl het 'compact waterrijk' juist aan alle zijden omgeven is door water. 'Waterwonen' bestaat uit het wonen op of in het water.

De specials staan als monolithische landmarks tussen de kleinschalige losse verkaveling. De specials zijn compacte woonbuurten met een gemiddelde dichtheid van 60-80 woningen/ha en vormgegeven als één object. Een special kan uit meerdere typologieën bestaan, maar zal in stedenbouwkundig volume en architectuur eenduidig zijn.

Compact waterrijk



Compacte terp



Waterwonen



Woningtypes

Als basis voor De Draai zijn 19 woningcategorieën (en types) opgesteld. Afhankelijk van de topografie en de ondergrond transformeren deze types zich tot afwijkende woonvormen. Zo kan een patio woning in een waterdorp er heel anders uitzien dan een patio woning in een compact waterrijk, of op een terp. De 19 woningtypes zijn basistypes, die meer te lezen zijn als woningcategorieën, met bijbehorende oppervlaktes voor de woning en de kavel, dan als ruimtelijke voorstellen.

Woningtypes					Oppervlaktes					Parkeren							
typenr.	blz.	oude code	omschr. ETH	aantal	gbo/won	netto kavel	totaal netto	extra OR	bruto kavel	totaal bruto	P norm	P kavel	P or	P bez	P or tot	P tot	P tot aantal
IA	huur sociaal; starter	01	rij/tussen 1	280	105	125	35000	105	230	64400	1,30		1,30	0,30	1,60	1,60	448
IB	huur appartement; starter/doorstromer	02	appartement 1	140	80	70	9800	105	175	24500	1,30		1,30	0,30	1,60	1,60	224
IC	MGE-koop appartement; starter/doorstr.	03	appartement bloc	180	80	70	12600	105	175	31500	1,30		1,30	0,30	1,60	1,60	288
ID	MGE-koop sociaal; starter	04	rij/tussen 2	276	105	135	37260	105	240	66240	1,30		1,30	0,30	1,60	1,60	442
II.A	koop appartement; starter/doorstromer	05	appartement 2	40	105	70	2800	105	175	7000	1,35	1	0,35	0,30	0,65	1,65	66
II.B	koop rij starter/doorstromer	06	rij/tussen 3	98	115	140	13720	105	245	24010	1,35		1,35	0,30	1,65	1,65	162
II.C	MGE-koop rij starter/doorstromer	07B	rij/hoek	98	115	140	13720	105	245	24010	1,35		1,35	0,30	1,65	1,65	162
IIIA	appartement; doorstromer; senior	08	appartement 3	140	125	80	11200	105	185	25900	1,50	1	0,50	0,30	0,80	1,80	252
IIIB	patio; doorstromer/senior	09	geschakeld 1 + 2	250	125	170	42500	105	275	68750	1,50	1	0,50	0,30	0,80	1,80	450
IIIC	bijz rij; werkwoonings	10B	bijzondere rij	56	120	220	12320	105	325	18200	1,50	1	0,50	0,30	0,80	1,80	101
IIID	appartement; doorstromer/senior	11	appartement 4	80	145	90	7200	105	195	15600	1,70	1,5	0,20	0,30	0,50	2,00	160
IIIE	patio + garage; doorstromer	12	geschakeld 3	250	170	200	50000	105	305	76250	1,60	1	0,60	0,30	0,90	1,90	475
IIIF	2/1 kap; garage; doorstromer	13	2o1kap 1	50	170	230	11500	105	335	16750	1,60	1	0,60	0,30	0,90	1,90	95
IV.A	appartement; doorstromer; senior	14	appartement 5	80	175	90	7200	105	195	15600	2,00	2	0,00	0,30	0,30	2,30	184
IV.B	2/1 kap; garage	15	2o1kap 2	420	190	294	123480	105	399	167580	2,00	2	0,00	0,30	0,30	2,30	966
IV.C	vrijstaand drijvende woningen	16A	drijvend	25	250	0	0	105	105	2625	1,70		1,70	0,30	2,00	2,00	50
IV.D	vrijstaand; doorstromer	17	vrijstaand 2	250	250	400	100000	20	420	105000	2,00	2	0,00	0,30	0,30	2,30	575
IV.E	vrijstaand; doorstromer	18	vrijstaand 3	52	300	500	26000	20	520	27040	2,00	2	0,00	0,30	0,30	2,30	120
IV.F	vrijstaand; buitencategorie	19	vrijstaand 1	35	350	650	22750	20	670	23450	2,00	2	0,00	0,30	0,30	2,30	81
				2800			539050			804405							5299
				2775		194		96	290				0,97			1,89	
				(excl. drijvend)		(gem.netto kavel)		(gem.OR / won)	(gem.bruto kavel)				(gem.OR norm)			(gem.P norm)	

*bovenstaande parkeernormen voor eigen kavel, zijn berekeningsaantallen; wellicht zijn er meer theoretische ppl nodig op de kave

5.2 locatie-specifiek bouwen

Locatie-specifiek bouwen

De stedenbouwkundige opbouw van De Draai is bijzonder en heeft op drie niveaus invloed op de woningtypes. De landschappelijke onderlegger is door de wijk heen verschillend en geeft aanleiding tot verandering in woningtypes; waterdorp, terpdorp, tuindorp en compacte terp en compact waterrijk geven aanleiding tot 'aangepaste' woningtypes. De hoofdstructuur van water, wegen en groen geven aanleiding om de randen van de bouwvelden anders te oriënteren. Daarnaast levert de menging van types binnen een bouwveld mogelijkheden op om op kavelniveau woningen te ontwikkelen die op elkaar reageren binnen een 'organische' verkaveling. Dit is te vergelijken met wijken van architecten zoals Berlage en Dudok, waar bijna op een ambachtelijke manier is omgegaan met ruimtelijkheid en relatie stedenbouw-architectuur. Maar ook woningtypes die inspelen op landschappelijke condities, zoals dijkwoningen, terpwoningen, waterwoningen, et cetera. De hoofdstructuur van De Draai genereert zo bijzondere typologieën, waar de bewoner zich mee kan identificeren. De kopgevel van een rijwoning manifesteert zich anders aan de rand van een park, dan naast een andere woning. Een villa kan afhankelijk van de locatie in het plan op verschillende wijze op de kavel worden gepositioneerd en transformeren in een locatie-specifiek type.

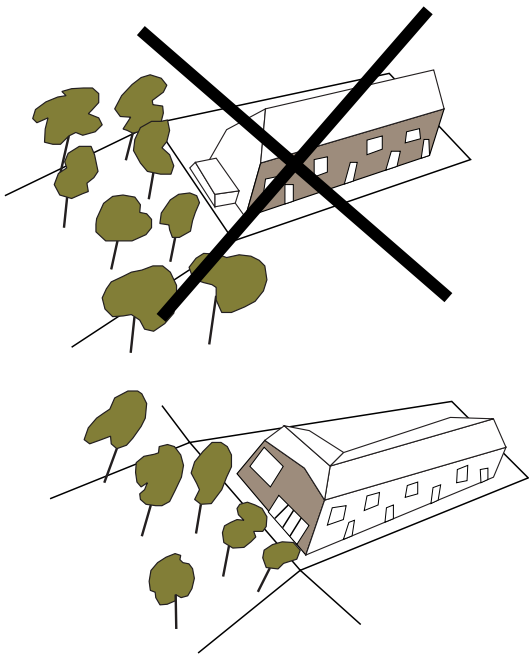
Binnen De Draai is een diversiteit aan kavelgroottes en vormen gecombineerd, met een diversiteit aan woningcategorieën en een diversiteit aan landschappelijke invloeden. Dit levert een diversiteit

in architectonische types en oplossingen binnen een samenhangend beeld. Met de wens tot typologische diversiteit moeten we anders gaan nadenken over het bouwen van woningen.

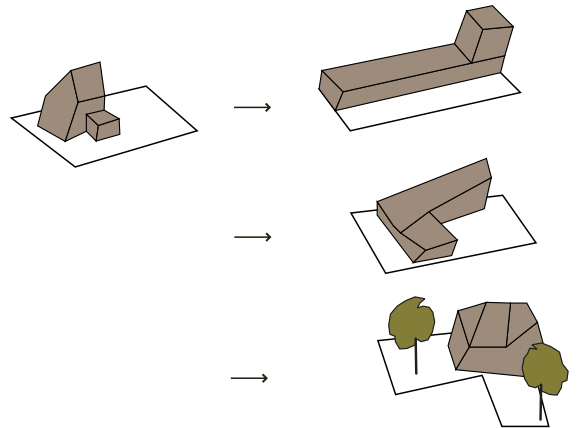
Gradiënt/gegroeide rijkdom

De buurten die in De Draai ontstaan, zijn geen buurten die zich sterk van elkaar onderscheiden door grote landschappelijke verschillen. Landschappelijke elementen liggen soms binnen een buurt, maar gaan ook over grenzen heen (bv. een glooiende terp of waterdorp). Een buurt zou voor een deel kunnen bestaan uit een glooiende terp, een waterdorp en een 'gewone' losse verkaveling. Juist de combinatie van landschappelijke diversiteit geeft de buurt zijn unieke karakter.

Het uiteindelijke beeld van De Draai dat wordt nagestreefd, is moeilijk te voorspellen. Wat we willen voorkomen, is dat er buurten ontstaan met eigen types en stijkenmerken, die zich van elkaar afwenden. De verschillen in stijl en types zullen zich meer op lokaal niveau manifesteren. Door de keuze voor een beperkt aantal materialen en kleuren zal de wijk uiteindelijk bestaan uit een gradiënt van dezelfde kleuren en architectuurstijlen die ook op elkaar kunnen reageren (zie hoofdstuk 6). Zoals in een dorp, waar met de tijd een bepaalde stijl en architectuur is ontstaan met een coherent maar gevarieerd beeld. Zo zou De Draai er op den duur ook uit moeten zien. Het is daarbij belangrijk dat elke nieuwe buurt die gemaakt wordt, zich niet afzet tegen de vorige fase, maar er van leert en erop reageert, elementen overneemt, maar ook



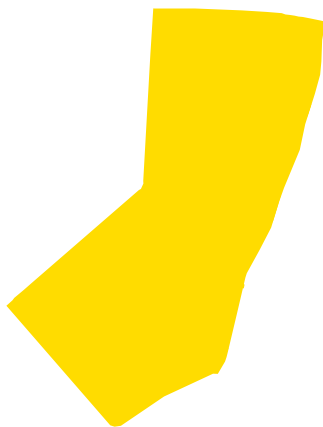
kopgevel van rijwoning reageert op park



stimuleren locatiespecifieke oplossingen:
van standaardvilla naar locatiespecifieke villa

nieuwe elementen toevoegt. De specials zijn daarbij de afwijkende elementen op groot schaalniveau.

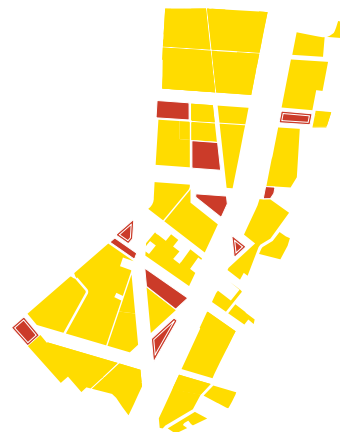




21 woningen/ha
2700 woningen in bruto plangebied



30 woningen/ha
losse verkaveling



60 woningen/ha
specials

5.3 programmatische verdeling

In De Draai is uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van ca. 30 woningen/ha binnen de bouwvelden, met uitzondering van de Oostdijk-zone (15 woningen/ha) en de molenbiotoop (25 woningen/ha). In de specials komt een gemiddelde dichtheid van ca. 65 woningen/ha. Lokaal kan er verschil ontstaan in dichtheid door menging van andere types.

Normatief past het programma in de bouwvelden, met de aanname dat er boven de voorzieningen appartementen komen. Hierbij is gerekend met het realiseren van alle voorzieningen in dubbel grondgebruik, inclusief de appartementen daarboven. Daarnaast kan optimalisatie plaatsvinden in de normen die worden gehanteerd. Het ruimtegebruik laat zien, dat in De Draai, in vergelijking met standaard Vinex-wijken, veel groen en water komen. De hoge dichtheid in de specials wordt gehaald door minder openbare ruimte te maken (ca. 50 m² per woning tegenover 105 m² per woning in de losse verkaveling).

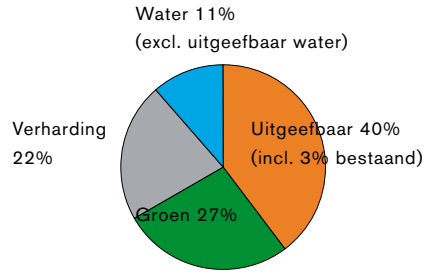
In De Draai is daarom uitgegaan van een gemiddelde optimale dichtheid van 30 woningen/ha binnen een bouwveld. Deze dichtheid kan binnen het bouwveld variëren tussen de 25 en 35 woningen/ha, afhankelijk van topografisch specifieke verschillen. Wanneer een bouwveld bijvoorbeeld naast de open ruimte van de gaszone ligt, kunnen we ervoor kiezen juist aan deze zijde een hogere dichtheid te hanteren. Zo kan op een meer besloten plek binnen het bouwveld een lagere dichtheid gemaakt worden. Binnen de gestelde normen en het voorgeschreven programma kan een ontwikkelende partij zelf een balans vinden

in de woningdichtheid, parkeren en openbaar groen, waarbij we inventieve oplossingen moeten stimuleren.

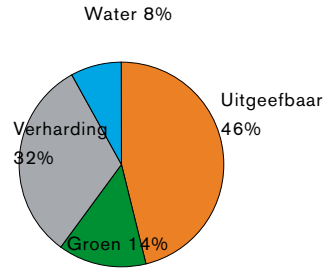
Woningcategorieën

Er worden drie woningbouwsegmenten onderscheiden voor De Draai (waarbij categorie I en II zijn samengevoegd), in een verdeling van 35-33-32 (I+II - III - IV) als uitgangssituatie. Op basis van het totale resterende programma, dat in de losse verkaveling (inclusief de Reigersdaalprojecten) moet worden gemaakt, wordt de verdeling 23-33-44, doordat in de specials en in het centrum veel woningen van het eerste en tweede segment zitten.

Per bouwveld is een variatie toegestaan in menging, maar met een bepaald minimum en maximum. Hiermee wordt voorkomen dat een bouwveld een te grote dichtheid haalt (vooral rijwoningen, en daarmee boven 35 woningen/ha) of een te eenzijdig woonmilieu krijgt (alleen villa's). De Oostdijkzone vormt een uitzondering, hier komen vooral villa's en 2/1-kappers. Bijgevoegde verdeling is inclusief Reigersdaal. De totale samenhang (35-33-32) moet altijd in de gaten gehouden worden.

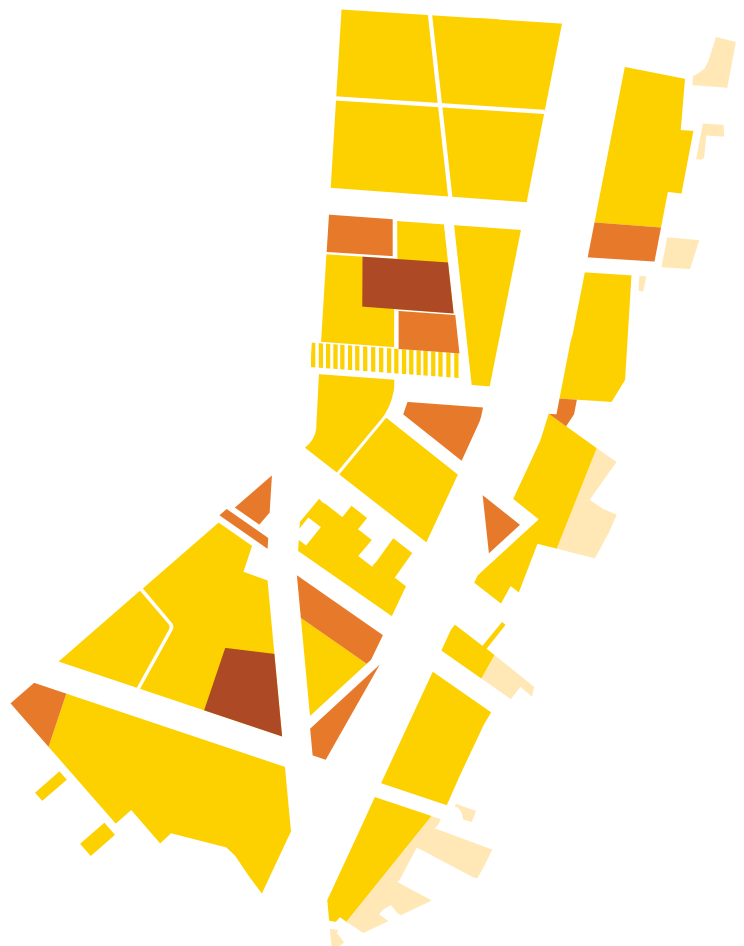


Ruimtegebruik De Draai



Ruimtegebruik reguliere Vinex-wijk

	losse verkaveling	30 won/ha	1922 w.
	specials	65 won/ha	516 w.
	buurtcentra	77 won/ha	170 w.
	dijkzone	15 won/ha	67 w.
	waterwonen		25 w.
	totaal		2700 w.



Test

Om de gewenste dichtheid en ruimtelijke kwaliteit te onderzoeken, is er een proefverkaveling gemaakt voor de bouwvelden 5.1 en 5.3 in een tuindorpmilieu. Er zijn deelvormingen gemaakt voor de dichtheden 25, 30 en 35 woningen per ha (dit is de dichtheid op bouwveldniveau). De test laat zien, dat een dichtheid van 35 woningen/ha absoluut het maximum is, als nog van een tuindorpmilieu wordt gesproken. Met deze dichtheid komt vooral het buurtgroen in het gedrang, omdat veel ruimte nodig is voor parkeren en ontsluiting. Als norm wordt nu rekening gehouden met 25 m² groen per woning. Hoe hoger de dichtheid per bouwveld is, des te meer rijwoningen moeten worden gemaakt om de benodigde woningaantallen te halen. Ook resulteert dit in meer parkeren in de openbare ruimte.



proefverkaveling
25 w/ha



proefverkaveling
35 w/ha

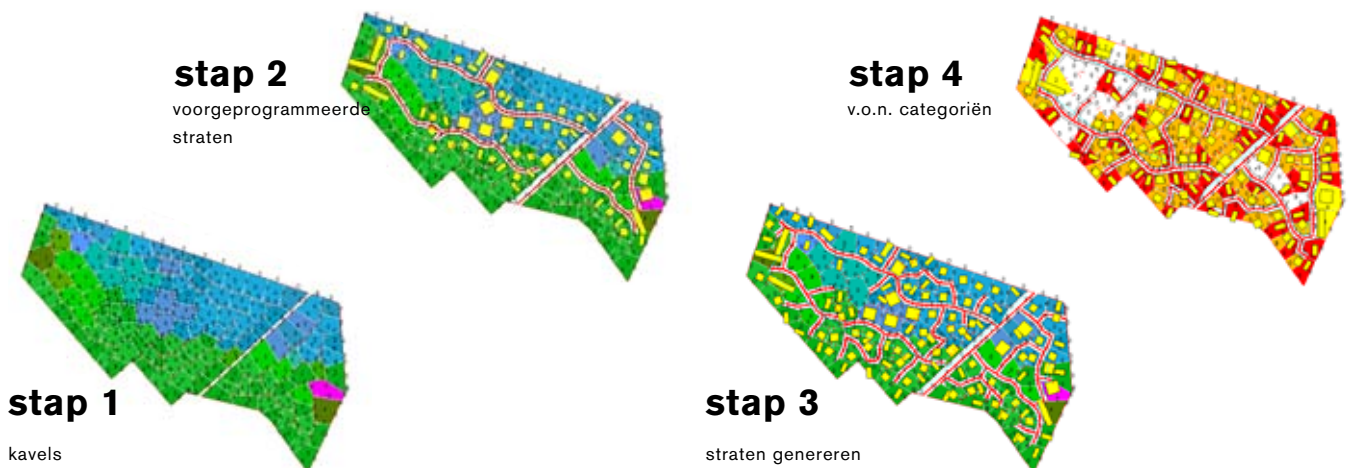
5.4 verkavelingssoftware (ETH)

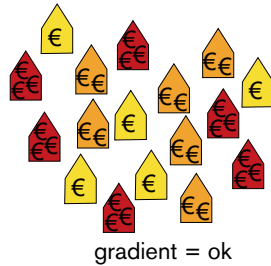
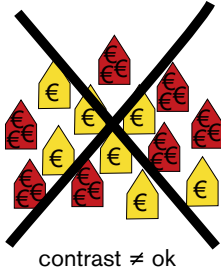
Om de discussie over de ruimtelijke scenario's goed te voeren en de flexibiliteit binnen gekozen kaders inzichtelijk te maken, is in samenwerking met Kees Christiaanse Architects en Planners (KCAP) en de Universiteit van Zürich (ETH) in Zürich software ontwikkeld. Met deze software kan de computer worden ingezet als hulpmiddel voor een complex stedenbouwkundig plan als De Draai. Enerzijds worden parameters ingevoerd voor het hele plan die de complexe set van randvoorwaarden per locatie weergeven. Anderzijds worden er per programmaonderdeel parameters toegevoegd met specifieke wensen en eisen. Bij een woningtype worden bijvoorbeeld gegevens ingevoerd over parkeren, hoogte, gewenste topografie, kavelgrootte, ontsluiting, et cetera.

Deze vorm van werken is gekozen om het plan niet alleen te baseren op wijkbrede structuren, maar ook vanuit de kleinste programmaonderdelen (een individuele woning of een speelplek) vorm te laten krijgen. Het programma helpt bij het ontwerpen van het plan door voor alle programmaonderdelen de individuele wensen en eisen te verwerken. Dit biedt het grote voordeel dat de planvorming een interactief karakter krijgt. Veranderende randvoorwaarden en uitgangspunten genereren nieuwe uitkomsten die de consequenties inzichtelijk maken.

Werkwijze

De software (verkavelingsmachine) is een hulpmiddel. Het levert geen ontwerp, maar een onderlegger voor het ontwerp. Binnen de gegeven randvoorwaarden





mengen van v.o.n.-categorien woningtypes
(één van de parameters van het programma)

en individuele wensen geeft het de meest efficiënte verkaveling. De verkaveling is een ruimtelijke test die inzicht geeft in hoe de wijk er in hoofdlijnen in de toekomst uit kan zien. De uiteindelijke verkavelingen worden na deze stap in kleinere deelgebieden uitgewerkt (zie paragraaf 5.3 waarin een deelgebied is uitgewerkt). De kaart die bij de ruimtelijke verkenning hoort, wordt uiteindelijk weer vertaald naar een meer abstracte stedenbouwkundige kaart.

Er kunnen per typologie verschillende parameters worden aangegeven. Eén van de parameters is het milieu waarin het type zich 'het beste thuis voelt'. Bijvoorbeeld in de waterdorpen, binnen de buurtcentrumzone of binnen de cirkel van de molenbiotoop. Een andere 'tool' is de scheiding van

dure en goedkope woningcategorieën, ingegeven vanuit 'vastgoeddenken'. Tijdens de optimalisatie van de verkaveling houdt de software rekening met de positie van de drie categorieën die we hebben aangegeven; goedkoop, middelduur en duur. De software zorgt er voor dat de goedkope sector nooit naast de dure komt, de middeldure woningen worden ingezet als buffer. Er ontstaat zo een gradiënt van verschillende segmenten.

De ETH-programmatuur wordt alleen ingezet bij de losse verkaveling (inclusief de woonclusters of onderdelen van Reigersdaal). De specials en de appartementen van het centrum blijven daar buiten. De losse verkaveling (ca. 2.000 woningen) wordt gelijkmatig verdeeld over het gebied. Daarna vindt er per bouwveld een optimalisatie plaats.

stap 6

afwijking
kavelgroottes



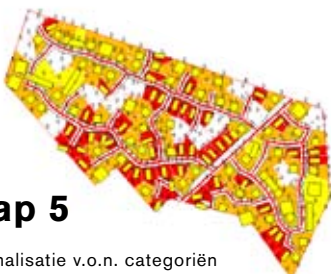
stap 8

eindbeeld



stap 5

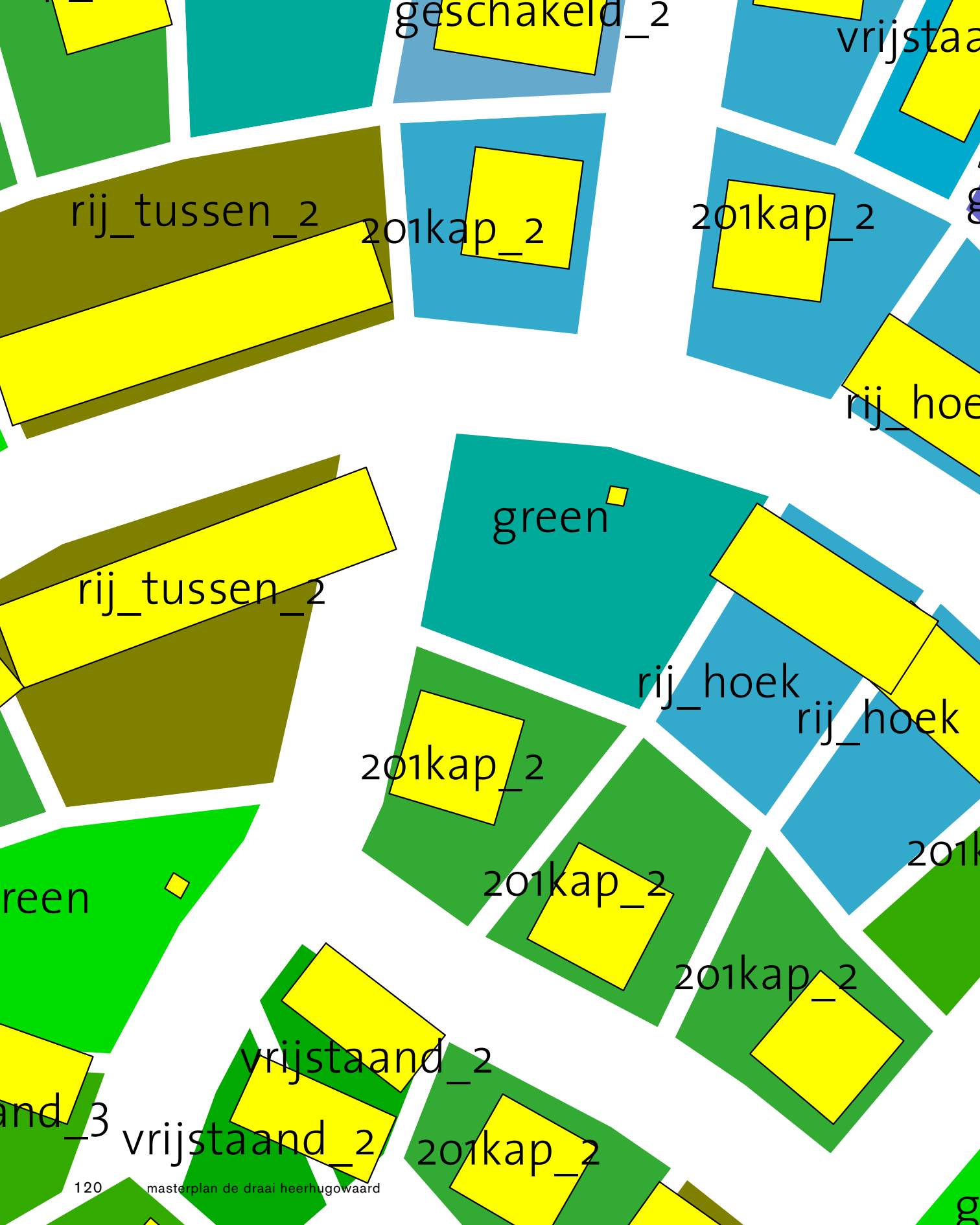
optimalisatie v.o.n. categoriën



stap 7

optimalisatie kavelgroottes





geschakeld_2

vrijstaand_2

rij_tussen_2

201kap_2

201kap_2

rij_hoe

green

rij_tussen_2

rij_hoek

rij_hoek

201kap_2

201k

reen

201kap_2

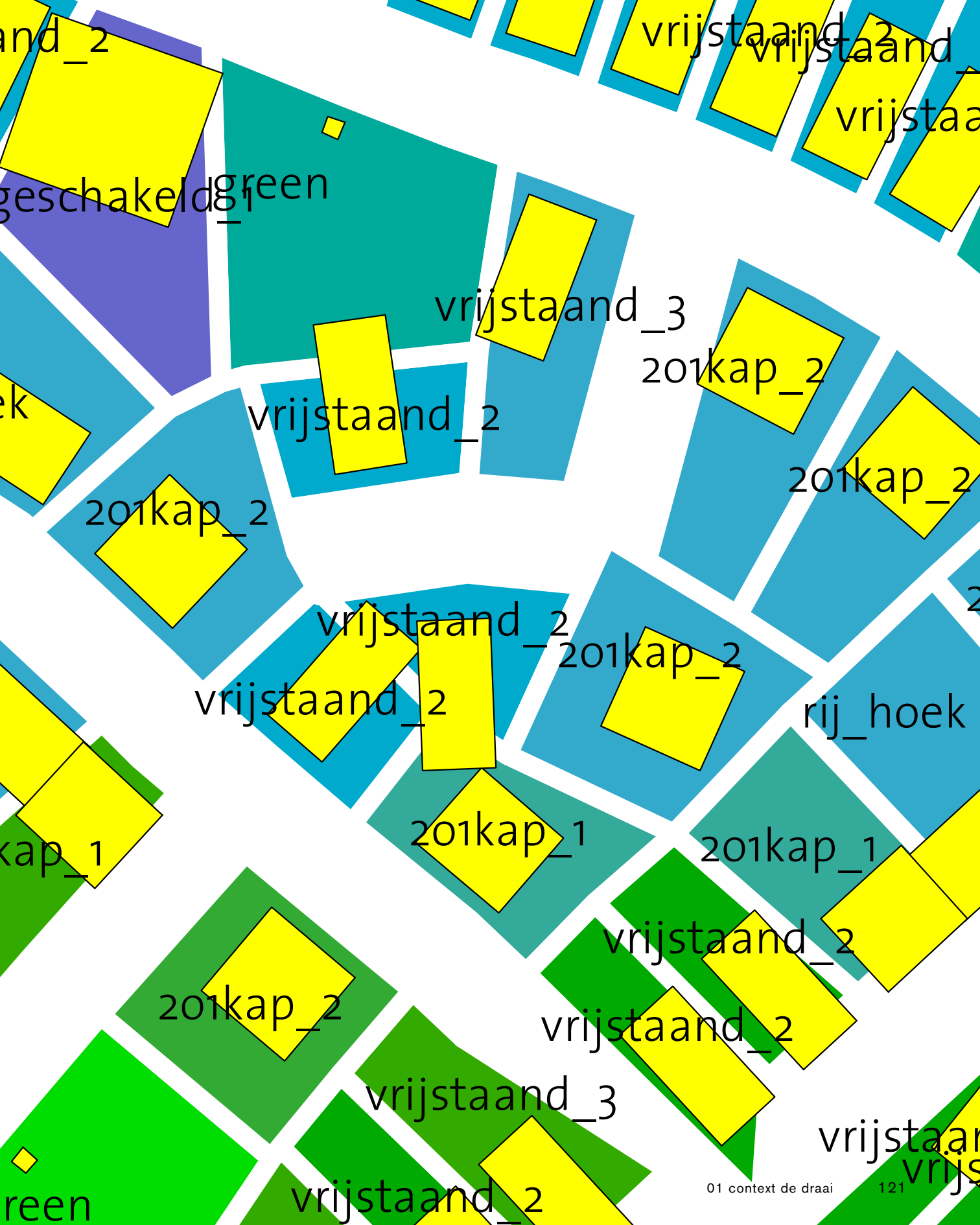
201kap_2

vrijstaand_2

and_3

vrijstaand_2

201kap_2



5.5 woonmilieus

Basis van de losse verkaveling is een woonmilieu waarin de verschillende typen woningen worden gemixt. Dit betekent een villa naast een rijwoning, naast een patio woning, naast een appartementengebouw, naast een woonproject van Esdégé-Reigersdaal. Zo ontstaat een zo groot mogelijke diversiteit aan types en juist geen aparte villawijk of een buurt met alleen maar rijwoningen. We stellen voor om per bouwfase van ca. 400 woningen een maximale mix aan typologieën te verwezenlijken, zodat er elk jaar een diversiteit aan woningen op de markt komt. In de losse verkaveling zit een beperkt aantal appartementen, omdat deze vooral zijn gesitueerd in de specials, de twee buurtcentra en boven enkele Reigersdaal-projecten.

Elk bouwveld vraagt om een specifieke verkaveling, doordat de vorm en grootte en de programmatische invulling van het bouwveld wisselt. De software van de ETH kan hierbij een hulpmiddel zijn. De woonbuurten van de losse verkaveling moeten een besloten en beschut karakter hebben. De organische invulling van de bouwvelden staat in contrast met de open en rechte lijnen van de hoofdstructuur. Doordat de meeste bouwvelden veel open ruimte om zich heen hebben, kunnen de bouwvelden compact zijn, maar met behoud van het tuindorpkarakter en kleinschalig buurtgroen.



tuindorp

Het tuindorp kent een organische structuur waarbij de nadruk ligt op het groene karakter. De erfgronden zijn veelal groen en er staan bomen in de tuinen en in het openbaar groen. Het tuindorpmilieu is de basis voor de losse verkaveling. De andere milieus zijn hieruit afgeleid en onderscheiden zich door een landschappelijke toevoeging van bijvoorbeeld water of een terp.





waterdorp

Losse verkaveling: Waterdorp

Het waterdorp heeft in principe dezelfde structuur als het tuindorp met als belangrijk verschil de toevoeging van water. Woningen hebben hun tuin aan het water, waardoor veel privé-oevers ontstaan. Uitgangspunt van het waterdorp is een goede doorstroming van het water, die aantakt op de hoofdwaterstructuur. Aandachtspunten zijn de breedte van de waterlopen (minimaal 6m, bij voorkeur 10m), het beheer (vanaf het water) en het voorkomen van 'dichtslibben' van het water door privéterrassen en rietgroei (handhaving).





terpdorp

Losse verkaveling: Terpdorp

De terpdorpen kenmerken zich door een licht glooiende heuvel (maximaal 1:20) van 2-3 m hoog. De verhoogde ligging biedt aanleiding om anders om te gaan met de verkaveling en de typologieën. De organische verkaveling in combinatie met omhooggaande wegen levert interessante ruimtelijke perspectieven (bijvoorbeeld Boomburg, Hilversum). Daarnaast kan de vegetatie verschillen doordat de grondwaterstand minder hoog komt en andere bomen hier kunnen 'bloeien'. De hoogteverschillen geven ook aanleiding om op een andere manier met afvoer van oppervlaktewater om te gaan. Zo kunnen bijvoorbeeld zichtbaar afvoergoten in de straten worden verwerkt, die het hoogteverschil extra benadrukken.





buurtcentrum

Losse verkaveling: Buurtcentrum

Basis van het buurtcentrum is eigenlijk het tuindorp waaraan meer grootschaliger bebouwing is toegevoegd. Uitgangspunt is het bouwen van appartementen op alle voorzieningen. Ook ontstaat er menging tussen wonen, werken en voorzieningen, hoewel losse bebouwing op eigen kavel nog steeds aanwezig is. De openbare ruimte verbindt die de verschillende gebouwen met elkaar.





compact waterrijk

Specials: Compact waterrijk

Compacte waterrijken hebben harde bebouwingsranden met een stenig karakter. De bebouwing kan direct aan het water staan of een ontsluiting aan de buitenzijde hebben. De binnenwereld van het compacte waterrijk vormt een contrast met de buitenzijde. Dit kan collectief, openbaar of privé zijn. Het parkeren wordt veelal onder het maaiveld opgelost.

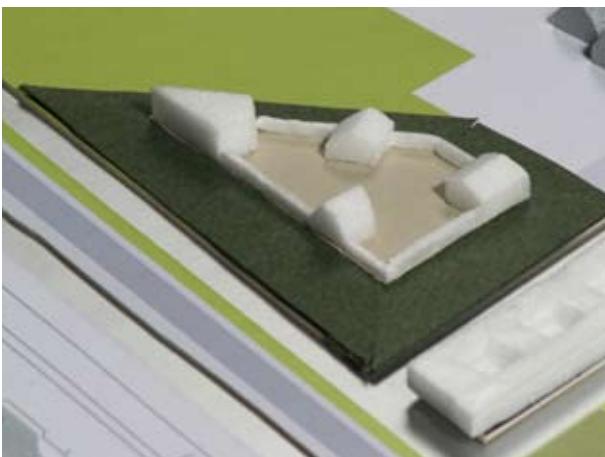




compacte terp

Specials: Compacte terp

De compacte terp maakt gebruik van haar verhoogde ligging en uitzicht, die tot uiting kan komen in de woning door hoogteverschillen in de woning. De binnenruimte van de terp is collectief of openbaar en groen van karakter. Het talud van de terp geeft de special een groen karakter en is collectief uitgeefbaar. Parkeren wordt binnen de special opgelost, bijvoorbeeld verdiept aangelegd in de terp. Door de beperkte ruimte moet op innovatieve wijze worden gezocht naar goede oplossingen voor wat betreft parkeren en openbare ruimte.





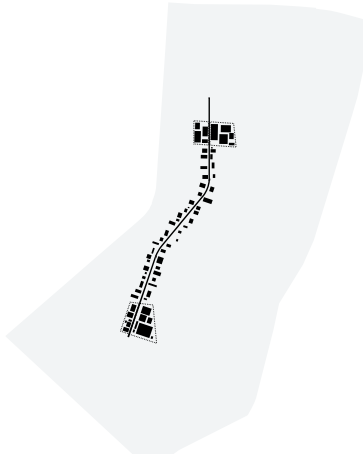
waterwonen

Waterwonen

Met waterwonen bedoelen we woningen gesitueerd in of op het water. Dit kunnen drijvende woningen zijn of woningen op palen. Parkeren moet wellicht op innovatieve wijze worden opgelost, in de woningen of op een drijvende vlonder. Essentieel is dat de waterstroom niet onderbroken wordt en het water door de woningen geen belemmeringen ondervindt.







Oosterweg als nieuw lintdorp

5.6 buurtcentra/voorzieningen

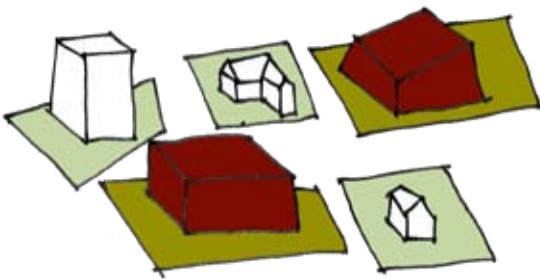
In De Draai zijn twee buurtcentra opgenomen, één in het noorden en één in het zuiden. De Oosterweg speelt een belangrijke rol in de identiteit van de twee centra. De Oosterweg verbindt de twee buurtcentra met elkaar en kan gezien worden als een eigentijdse variant van een lintdorp (zoals bijvoorbeeld in Langedijk) met een menging van wonen en werken (aan huis). Nabij het buurtcentrum verdicht het lint zich en ontstaat een nieuw dorpscentrum. Beide buurtcentra hebben hun eigen karakter waar ook de verschillende voorzieningen aan worden gekoppeld. Centrum noord zal meer de sfeer hebben van 'bewegen en gezond leven', terwijl centrum zuid 'welzijn en ontmoeten' als uitgangspunt heeft. Om het dorpse karakter van het lint in de beide buurtcentra zoveel mogelijk vast te houden, is onderzocht op welke wijze 'dorpse ingrediënten' kunnen worden toegevoegd in een nieuw buurtcentrum:

- het mengen van grote en kleinschalige gebouwen;
- het mengen van functies (wonen, werken, voorzieningen);
- het benutten van bijzondere plekken;
- het zichtbaar maken van de individuele kavelstructuur (losse bebouwing).

De buurtcentra moeten dus geen grootschalige clusters worden van voorzieningen, maar als het ware worden gemengd met de 'normale' verkaveling. Typisch voor een dorp is dat er in het buurtcentrum nog villa's staan, dus wordt er voorgesteld om 'nieuwe' villa's of karakteristieke kleinschalige bebouwing (bijvoorbeeld een stilte ruimte) in het centrum op te nemen. De openbare ruimte zien we als een netwerk van ruimtes, die verbonden is met

bijzondere plekken van het buurtcentrum (bijvoorbeeld trappen aan het water) met een 'dorps' karakter. Dit betekent geen grootschalige bebouwing met alle functies en geen grootschalige parkeerterreinen. Voor wat betreft parkeren wordt gestreefd naar parkeren in goede (gebouwde) oplossingen voor minstens de helft van het benodigde parkeren. De andere helft wordt opgelost in de buitenruimte, privé of openbaar.

Gezien de oppervlakte van de beide buurtcentra en het gewenste programma is meervoudig grondgebruik noodzakelijk. Daarnaast zou het centrum een zekere mate van flexibiliteit in zich moeten hebben, waarbij functies in de toekomst uitwisselbaar zijn. Er is middels een voorbeeldverkaveling onderzocht welke functies een relatie met elkaar hebben en daardoor wellicht in hetzelfde gebouw worden geplaatst. Boven de voorzieningen komen ongeveer 180 woningen appartementen, afhankelijk van het overige ruimtegebruik in De Draai.



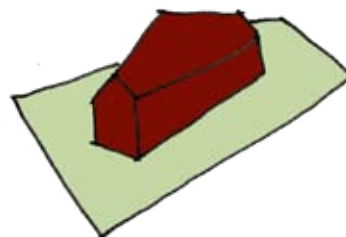
menging wonen, klein-groot
herkenbare losse gebouwen



de openbare ruimte als geheel
is ontmoetingsplek



compacte combinatie van functies (synergie)



kenmerkende plekken en gebouwen





Voorbeelden stapeling van functies





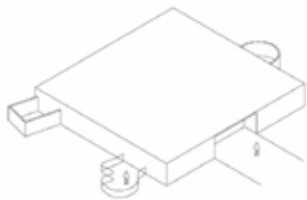
5.7 Reigersdaal

De verschillende woonprojecten van Reigersdaal zijn bedoeld voor groepen met verschillende beperkingen. Het uitgangspunt is het integreren van de woonprojecten in de verkaveling van De Draai. De verschillende groepen hebben elk andere behoeftes qua rust, relatie met omgeving, geluid, nabijheid van voorzieningen, et cetera. In opdracht van Esdégé-Reigersdaal heeft BAR architecten een eerste uitwerking voor de projectmodellen gemaakt. Om de verschillende projecten op een goede manier in te passen in de verkaveling, zijn per project een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Zo kan de gewenste integratie in de verkaveling ontstaan. De gemeente Heerhugowaard en Esdege-Reigersdaal zijn akkoord over de locaties van de verschillende woonprojecten. Nevenstaande kaart is het resultaat hiervan en uitgangspunt voor verdere uitwerking. Vaak ligt alleen het zoekgebied vast en niet de locatie van een project. De woonprojecten zijn zoveel mogelijk afgestemd op de behoeftes van de cliënten die er wonen. Dit vraagt dan weer om een ligging aan het park of soms bijvoorbeeld in één van de buurtcentra. De nevenstaande kaart met de locaties van de verschillende woonprojecten is een opname van de laatste stand van zaken en dus zeker niet definitief. Ook wordt verwezen naar het document 'Modelbeschrijving Esdégé Reigersdaal' opgesteld door City Beautiful van 20 november 2007.

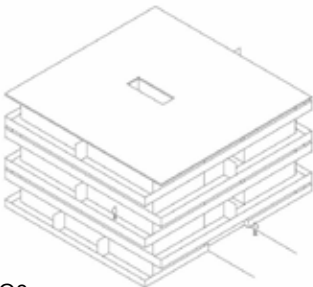




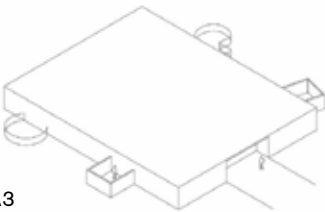
Oriëntatie op woonprojecten Reigersdaal
(BAR architecten)



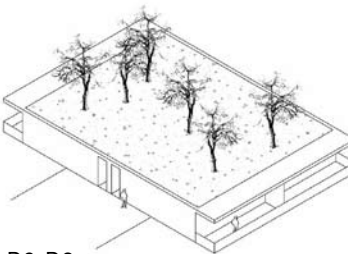
A1



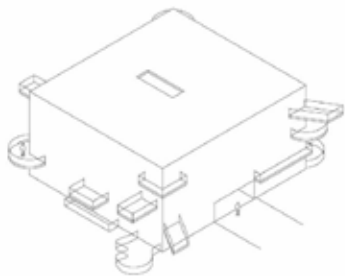
C1-C2



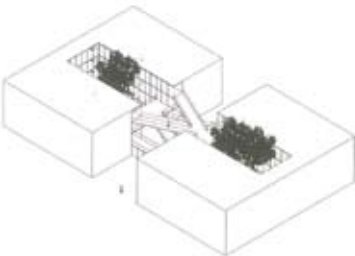
A2-A3



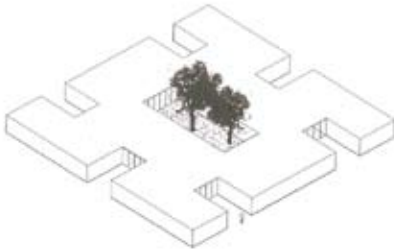
D1-D2-D3
D4-D5-D6



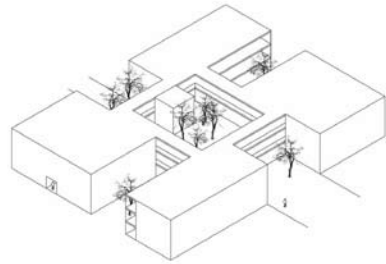
B



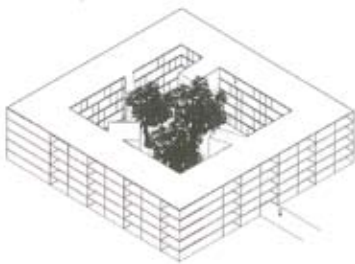
E-G



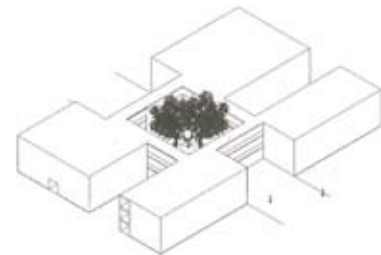
F



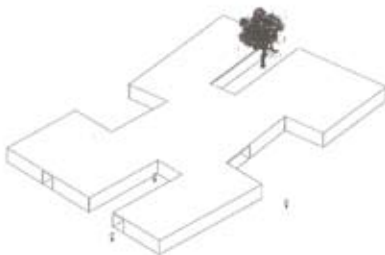
K



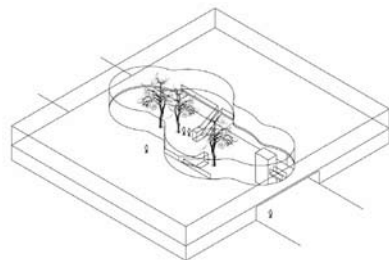
H



L



I-J

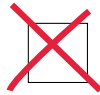


M

beeldkwaliteit 06



voorbeeld
teveel diversiteit



voorbeeld
eenheid in dak



voorbeeld
eenheid in materiaal



6.1 beeldregie

De Draai wordt een andere wijk dan tot nu toe in de Nederlandse stedenbouw is gemaakt. De Draai wordt geen standaard Vinexwijk met overal dezelfde rechte straten. Geen aparte eentonige buurtjes met alleen maar villa's in 30-er jarenstijl met daar tegenover een buurt met alleen maar sociale huurwoningen in een witte baksteen. De menging van mensen en woningen op buurtniveau moet tegengaan dat in De Draai een te grote segregatie ontstaat in beeld en woningtypes.

Een van de belangrijkste uitgangspunten van De Draai is namelijk de 'losse verkaveling', de menging aan types en mensen op buurtniveau. Dit uitgangspunt vraagt om een duidelijke keuze in beeldregie. Een keuze zou kunnen zijn om de welstand volledig los te laten en geen regie te voeren op architectuurstijlen. Echter de diversiteit zou niet moeten komen uit een verschil in architectuurstijlen, zoals een Mexicaanse villa naast een kasteelwoning tegenover een modernistisch pareltje. De diversiteit zou moeten zitten in een diversiteit aan type woningen, de bewoner zou moeten kunnen kiezen uit diverse plattegronden, oriëntaties, kavelgroottes, beslotenheid/openheid et cetera; de uiterlijke verschijning is minder belangrijk.

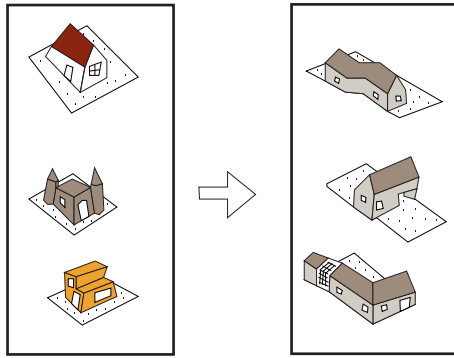
De gewilde individuele expressie die de bewoner wenst, vindt plaats in de vorm van bijzondere typologieën en vormen die voortkomen uit het reageren van de woning op de locatiespecifieke kenmerken. Maar niet in exorbitant materiaalgebruik van gevel of dak. De diversiteit in typologieën, in nabijheid van elkaar, met deze dichtheid, vraagt om een bepaalde mate van eenheid, omdat er 'al zoveel gebeurt' in

deze organische vorm van stedenbouw. Dit kan door de architect/bewoner een beperkte keuze aan materialen en kleuren voor te leggen. Dit geeft uiting aan een zekere mate van collectiviteit. Een ieder is deel van de wijk (inclusief), maar individuen kunnen op een andere manier hun invloed uitoefenen.

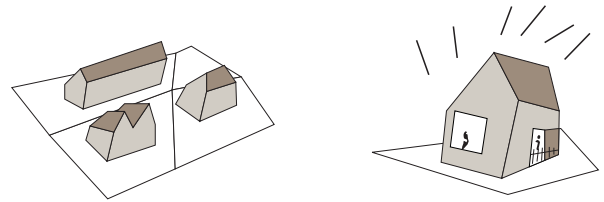
Zoals eerder besproken, is de stedenbouwkundige opbouw van De Draai bijzonder en heeft op verschillende niveaus invloed op de woningtypes. De gelaagdheid van hoofdstructuur, topografie en menging van woningtypes vragen om types die de kwaliteiten van de locatie maximaal uitbuiten. De Draai genereert zo bijzondere typologieën, waar de bewoner zich mee kan identificeren. De wens tot typologische diversiteit en locatiespecifiek bouwen vraagt om anders te denken over het bouwen van woningen en het betrekken van toekomstige bewoners bij de bouw.

Gradiënt

Het uiteindelijke beeld van De Draai, dat wordt nagestreefd, is moeilijk te voorspellen. Wat we willen voorkomen, is dat er buurten ontstaan met eigen types en stijkenmerken, die zich van elkaar afwenden. De verschillen in stijl en types zullen zich meer op lokaal niveau manifesteren. Door de keuze voor een beperkt aantal materialen en kleuren zal de wijk uiteindelijk bestaan uit een gradiënt van dezelfde kleuren en architectuurstijlen die ook op elkaar kunnen reageren. Zoals in een dorp, waar met de tijd een bepaalde stijl en architectuur is ontstaan, met een coherent, maar gevarieerd beeld, zo zou De Draai er ook uit moeten zien, op den duur. Het is daarbij belangrijk, dat elke



van diversiteit in stijl.....naar diversiteit in typologie



diversiteit in typologie + kavel vraagt om universeel materiaalgebruik (met marges) individuele expressie en participatie zit in type, niet in stijl

nieuwe buurt zich niet afzet tegen de vorige fase, maar er van leert en op reageert, elementen overneemt, maar ook nieuwe toevoegt. De specials zijn daarbij de afwijkende elementen op groot schaalniveau en de supervrije kavels op klein schaalniveau.



losse verkaveling: eenheid in materiaal en kleur, diversiteit in vorm en typologie



beeldregie: gradiënt in kleuren
en architectuurstijlen

6.2 invloed van bewoners

Hoe kan de bewoner meer invloed uitoefenen bij de bouw van zijn huis of bij de keuze van zijn woning. De gemeente Heerhugowaard wil meer ruimte geven aan de participatie van de bewoner. Dit kan op verschillende manieren.

Het streven is minimaal 500 woningen te bouwen onder 'particulier en collectief opdrachtgeverschap'. Daarnaast moeten de bouwers en ontwikkelaars ook keuzevrijheid geven aan de bewoners bij het aanbieden van woningen. In De Draai wordt uitgegaan van een aanbodgerichte markt naar vraaggerichte markt. Door het mogelijk maken van opdrachtgeverschap kan elke bewoner zijn/haar eigen huis bouwen. Hierdoor worden de bewoners in plaats van alleen maar eindgebruikers, de actoren in het bouwproces; planning, ontwikkeling en bouw. Vanaf de eerste beslissing tot en met de laatste lik verf. Wanneer er variatie is in prijs en oppervlakte van de kavels, is dit mogelijk voor bijna elke inkomensgroep.

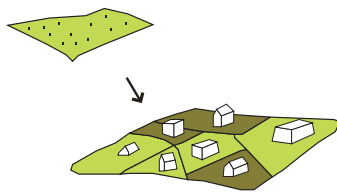
Vrije kavels

In De Draai worden 300 'vrije kavels' uitgegeven, die verspreid liggen door het gebied. Naast vrijstaande woningen kunnen dit ook 2/1-kap woningen of rijwoningen zijn, maar wel in het duurder segment. Op de vrije kavel kunnen bewoners hun eigen woning bouwen, echter wel binnen de regels die gelden ten aanzien van beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige eisen. De bewoner mag geen standaard cataloguswoning bouwen, maar wel met een eigen architect komen. Uit de praktijk blijkt dat mensen vanuit financiële overwegingen (kosten/bankgarantie)

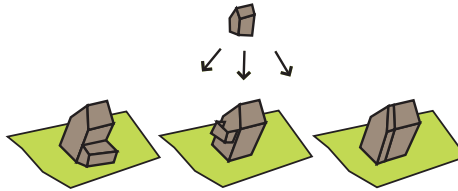
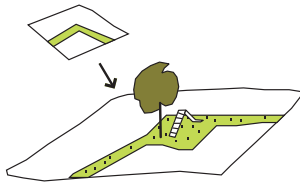
eerder voor een (standaard) cataloguswoning kiezen, dan een eigen woning bouwen met een architect. De vraag is of dit de juiste vorm van keuzevrijheid en diversiteit oplevert, en of de cataloguswoning optimaal gebruik maakt van de wensen van de bewoner en de potenties van de locatie volledig benut. Om dit te garanderen, wordt voorgesteld om een specifieke 'De Draai cataloguswoning' te ontwikkelen, die aan alle beeldkwaliteitseisen voldoet, maar wel keuzevrijheid aan de mensen geeft. Deze cataloguswoning kan worden uitgevoerd in verschillende typologieën en kan reageren op locatie-specifieke elementen van de woonmilieus. Deze vorm van eigen bouw vraagt wel om een organisatie die de mensen begeleidt in hun bouwproces.

Supervrije kavels

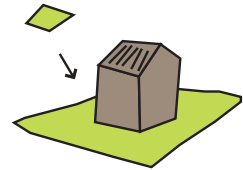
Naast de vrije kavels zijn er supervrije kavels, waarvoor geen regels gelden ten aanzien van materialisatie (welstandsvrij), maar wel een aantal algemene stedenbouwkundige regels. De supervrije kavels liggen verspreid door het gebied. We zien ze als 'mini-specials'. Op buurtniveau zorgen ze voor oriëntatie, herkenbaarheid en een 'gegroeide afwijking'. Er worden in totaal 50 supervrije kavels uitgegeven en er geldt een maximum per bouwveld. De supervrije kavel ligt nooit naast een andere supervrije kavel, zodat er geen clusters ontstaan.



collectief opdrachtgeverschap



mass customization



vrije kavel

Collectieve kavels

Binnen De Draai wordt een aantal gebieden aangewezen voor collectief opdrachtgeverschap. Hierbij ontwikkelt een groep particulieren (eventueel samen met een ontwikkelaar) een collectieve kavel (grootte 20-30 woningen). Men heeft invloed op het woningontwerp, maar ook de op de invulling van de collectieve kavel, verkaveling en openbare ruimte. De verkavelingsmachine van de ETH zou hier bij kunnen helpen. De buurten hebben een lagere dichtheid met een duidelijke grens, maar bestaan wel uit verschillende typologieën. Vormen van collectief beheer en collectiviteit worden gestimuleerd. In totaal zouden dit zo'n 150 woningen kunnen zijn.

Mass-customisation (massamaatwerk)

De overige woningen worden gebouwd door ontwikkelcombinaties (ontwikkelaar, belegger, woningbouwcorporatie, aannemer en grondeigenaar) via een aanbestedingsprocedure of bouwclaim. De bouwers moeten aantonen dat een hoge mate van keuzevrijheid mogelijk is en dat voldaan wordt aan de principes van locatiespecifiek bouwen. Zij moeten een balans vinden tussen de gevraagde diversiteit en de wetten van de bouwconomie. (familie van types) Dit vraagt om massamaatwerk (mass-customisation): daarbij kan de ontwikkelaar in zijn plan rekening houden met het betrekken van bewoners in een vroege fase van het ontwerpproces (bijvoorbeeld VO-fase). De ontwikkelaar maakt op maat gemaakte massawoningbouw, waarbij sprake is van een menging van typologieën.

De specials lenen zich minder goed voor individuele participatie, omdat het hier gaat om hogere dichtheden en collectieve gebouwen. Wellicht zou één special als experiment verregaande vormen van participatie kunnen hebben, onder begeleiding van een ontwikkelaar/architect/bouwer.

6.3 regels

Voor De Draai is een aantal regels opgesteld die ervoor zorgen dat het beschreven beeld ook daadwerkelijk zal ontstaan. Deze regels zijn niet hiërarchisch en op verschillende schalen. De regels samen zorgen voor het bereiken van het gewenste beeld. Zo kan het knikken van de weg even belangrijk zijn voor het bereiken van het gewenste beeld als de materialisatie van de gevels. De regels gaan in op de thema's kwaliteit, diversiteit en samenhang.

Specials en losse verkaveling

Voor de specials gelden andere regels dan de losse verkaveling. De specials zijn compacte typologieën, die op strategische locaties en oriëntatiepunten liggen. Het zijn de parels in het gebied. De woningtypes zijn minder conventioneel en de dichtheid is hoger dan in de losse verkaveling. Dit vraagt om een hoge mate van regie en goede architectonische oplossingen. Voor de specials worden strenge regels opgesteld in voornamelijk vorm en stedenbouwkundige oplossingen. Binnen de losse verkaveling is de vrijheid in vorm groter, maar er zal meer worden gestuurd op stedenbouwkundige verkavelingsregels en materiaalgebruik. De buurtcentra kennen dezelfde materialisatieregels als de losse verkaveling. Zodoende vormen de buurtcentra een organisch onderdeel van de losse verkaveling, en zijn ze geen aparte clusters in de wijk. Ook de woonprojecten van Reigersdaal conformeren zich aan de beeldkwaliteitsregels.

Regel 1: supervisor

Er wordt een supervisor aangesteld, die de algemene beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte in de gaten houdt.

Regel 2: longlist

Voor de specials en losse verkaveling stelt de gemeente en supervisor een longlist van architecten op, waaruit de ontwikkelaar moet kiezen om een bepaalde basiskwaliteit te waarborgen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar de vrijheid om zelf nog een architect toe te voegen.

Regel 3: verschillende architecten

Binnen een bouwopgave (losse verkaveling) wordt uitgegaan van verschillende architecten. Een bouwopgave kan in meerdere bouwvelden worden ingevuld waardoor altijd menging van types en architecten ontstaat. Er wordt een minimum voorgesteld (ca. één architect per 40-70 woningen) afhankelijk van het type woningen. De architecten worden zoveel mogelijk door elkaar heen gemengd. Een special wordt door één architect ontworpen.

ARCHITECT a



ARCHITECT b

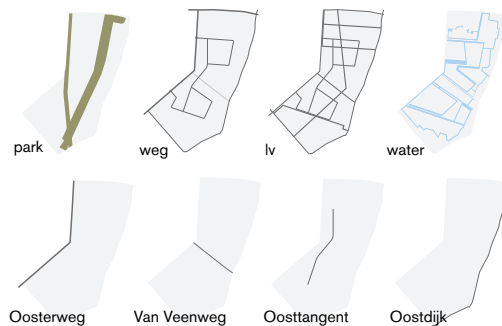


ARCHITECT c



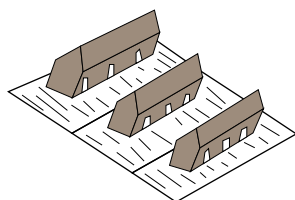
Regel 4: hoofdstructuur

Bebouwing die zich bevindt aan de hoofdstructuur (water, park, Van Veenweg) is onderhevig aan speciale regels die nog in de uitwerking zullen volgen.

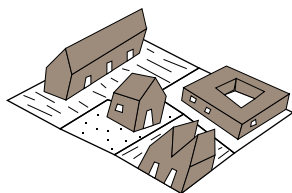


Regel 5: diversiteit typologieën

Een bouwveld bestaat uit een menging van typologieën en categorieën (goedkoop-middelduur-duur).



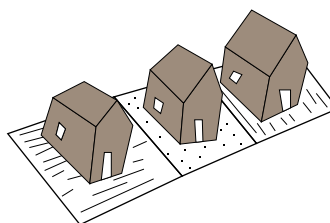
geen herhaling van
typologieën naast elkaar



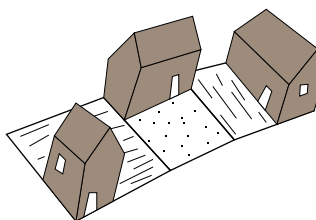
diversiteit typologieën
naast elkaar

Regel 6: diversiteit rooilijnen

De rooilijn moet substantieel verspringen.



geen strakke
rooilijnen



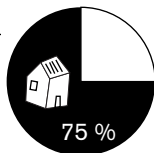
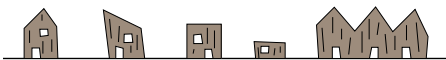
stimuleren diversiteit
in rooilijnen

Regel 7: daklandschap

- a. losse verkaveling: minimaal 75 procent schuine kap binnen een bouwveld.
- b. specials: alleen platte daken en licht hellende dakvormen.



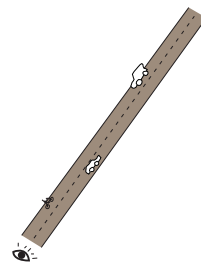
specials;
alleen platte daken en licht hellende dakvormen



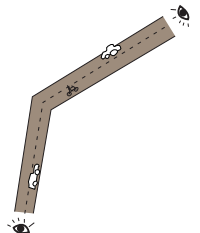
losse verkaveling;
alle dakvormen mogelijk, minimaal 75%
schuine kap in een bouwveld

Regel 8: erftoegangswegen

- a. De wegen in de bouwvelden moeten 'knikken' na 70 m (of eerder). Zo ontstaat er een meer organisch stratenpatroon en worden lange, rechte wegen voorkomen.
- b. Alle erftoegangswegen worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd om hiermee juist een eenduidig beeld in de wijk te maken.

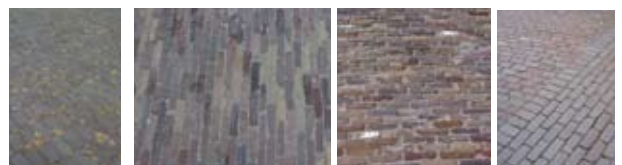


geen rechte lange wegen



wegen 'knikken' na 70 m

erftoegangsweg: één materialisatie en kleur

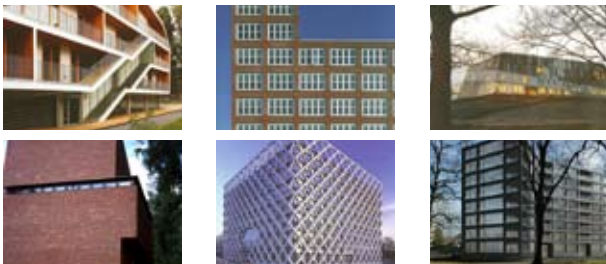


Regel 9: materialisatie

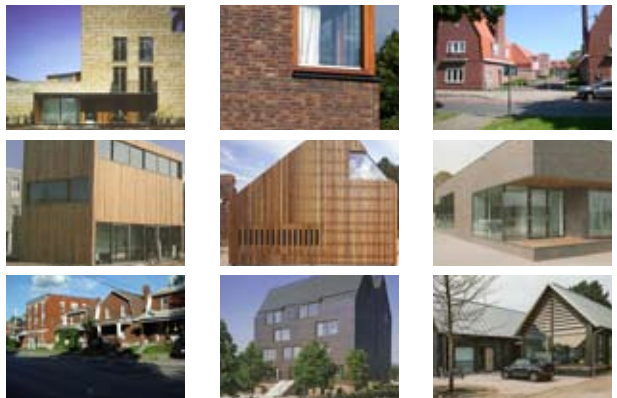
- a. losse verkaveling: verplicht gebruik van baksteen of hout als hoofdgevelbekleding (90 procent van het totale geveloppervlak) en het kleurgebruik moet vallen binnen het aangegeven kleurschema. (nader te bepalen)
- b. specials: alle duurzame materialen en kleuren. mogelijk, maar per special bestaande uit 1 vorm en 1 materiaal.

De buurtcentra doen in materialisatie in principe mee in de materialisatie van de losse verkaveling, maar dit wordt nog nader onderzocht.

specials: materialisatie gevel



losse verkaveling: materialisatie gevel



Regel 10: bomen

Er wordt een dominante boomsoort (of meerdere) gekozen, die binnen alle bouwvelden wordt toegepast. Lokaal kunnen verschillen ontstaan en andere bomen worden toegevoegd.

keuze uit 5 boomtypes



uitvoering/techniek 07

7.1 grond/ophoging

In De Draai worden terpen gerealiseerd zodat een gesloten grondbalans mogelijk is. In het gebied worden grote hoeveelheden grond ontgraven voor de waterlopen en waterrijken. Het grootste deel daarvan wordt gebruikt om het gebied integraal op te hogen, het resterende deel is bestemd voor de ophoging van de terpen.

De gronden in de ophoging, afhankelijk van de hoogte, zijn niet direct te gebruiken als bouwgrond. De grond is door ontgraven, vervoeren en het verwerken losgewoeld. Als gevolg daarvan neemt het draagvermogen af en het volume toe. Zodra de grond verwerkt is in de terp zal deze gaan inklinken. Hierdoor neemt het draagvermogen toe en het volume af. Dit inklinken heeft tijd nodig. Het proces is te versnellen door mechanisch te verdichten. Echter, dit resulteert niet in direct te gebruiken bouwgrond.

7.2 kabels en leidingen

De Draai wordt ingericht als een duurzame wijk met als doelstelling een emissiearme wijk. Om dit te bereiken, zijn andere vormen van energie en energietransport nodig. Het reguliere kabel- en leidingtracé, zonder alternatieve vormen van energie(transport), heeft een nettobreedte van 2,35 m. Bij het toepassen van alternatieve energievormen en de daarbij behorende transportvormen voldoet deze breedte niet. Afhankelijk van de wijze waarop energie getransporteerd wordt, moet het tracé tot 3 m worden verbreed.

Een onderdeel van het kabel- en leidingtracé is het glasvezelnetwerk. Dit is het netwerk voor communicatie- en dataverkeer. Een netwerk biedt dusdanig veel capaciteit dat niet alleen tv, telefoon en internet aangeboden kan worden, maar het tevens de ruimte biedt voor een gesloten circuit voor bijvoorbeeld Esdégé-Reigersdaal. In feite vervangt het glasvezelnetwerk de bekende telefoon- en cai-kabels. Een voorwaarde voor het kabel- en leidingtracé is dat deze niet onder gesloten verharding als asfalt ligt.

7.3 fasering en ontwikkelstrategie

Fasering

De Draai wordt naar verwachting in zeven á acht jaar uitgegeven; de fasering die hierbij hoort, kent een jaarlijks programma van zo'n 350 á 400 woningen. Een langere looptijd brengt, gelet op de hoogte van de aanwezige boekwaarde, onverantwoord hoge rentelasten met zich mee. Qua kosten zullen budgetten worden opgenomen en afgedekt die naar inschatting aansluiten en in overeenstemming zijn met het ambitieniveau vanuit het Masterplan.

De opbrengsten zijn gekoppeld aan het woningbouwprogramma met een taakstellend opbrengstenniveau.

Ontwikkelstrategie

Bij de ontwikkeling van De Draai heeft de gemeente met aan aantal partijen afspraken gemaakt over het realiseren van een deel van het woningbouwprogramma. Dit betreft bouwclaims voortkomend uit een grondpositie.

Voor het resterende programma onderzoekt de gemeente wat de beste manier is om de ontwikkeling en realisatie te laten plaatsvinden. Dit kan (afhankelijk van de locatie in het plangebied, het daar te realiseren programma en de noodzaak tot samenwerking met andere partijen) variëren van een eenvoudige kaveluitgifte aan te selecteren partijen tot een Europese aanbesteding voor de ontwikkeling van een samenhangend gedeelte van De Draai. De selectie- en aanbestedingswijze wordt vanzelfsprekend vooraf juridisch getoetst.

7.4 archeologie

Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Er zijn geen gebieden bekend met een archeologische verwachtingswaarde. (Bron: archeologische verwachtingenkaart van het ROB en cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Holland).

7.5 geluidhinder

De nieuwe woonwijk leidt tot extra verkeersbewegingen op de bestaande wegen. Daarnaast worden er in de wijk zelf ook wegen aangelegd.

Het stedenbouwkundige plan voor de woningbouwlocatie De Draai is gebaseerd op het gegeven dat de Oosttangent wordt doorgetrokken en gaat fungeren als wijkontsluitingsweg. Hierop wordt de nieuwe woonwijk door twee aantakkingen ontsloten. Dit leidt tot een toename van de geluidbelasting aan weerszijden van de nieuwe wijkontsluitingsweg.

Ook aan weerszijden van de gebiedsontsluitingswegen vanaf de nieuwe wijkontsluitingsweg is sprake van geluidsbelasting. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de locatie van geluidgevoelige bestemmingen. Het is mogelijk om daarbij geluidbeperkende maatregelen te treffen en/of ontheffingsprocedures te volgen zoals bedoeld in de

Wet geluidhinder.

Voor alle extra geluidsbelastingen in De Draai is ontheffing verleend.

7.6 bodemgesteldheid

De polder Heerhugowaard ligt op de grens van droog-gemaakte meren en het van oorsprong getijdengebied van West-Friesland. In De Draai liggen enkele druip-landen in de buurt van de Van Veenweg en de Oostdijk. Deze druiplanden vormen de grens tussen de oude droogmakerijen en het zogenaamde oude land. Ze zijn herkenbaar in het landschap door de verkavelings-structuur en hebben een cultuurhistorische waarde.

Het maaiveld bevindt zich op het terrein van Reigersdaal en ten westen daarvan op gemiddeld NAP -2,40 m en in de rest van het gebied gemiddeld NAP -2,60 m. Dit zijn slechts gemiddelden, plaatselijk treden verschillen van een halve tot een hele meter op.

De top van het bodemprofiel bestaat uit een kleilaag van ongeveer 1 m dikte. Deze kleilaag is slecht doorlatend en zandhoudend. Hieronder zit tot ongeveer NAP -2,80 m zwak ziltig fijn zand. Bij Reigersdaal ontbreekt de kleilaag en bestaat de bodem vanaf het maaiveld uit zand. Dit is waarschijnlijk ophoogzand. Tot globaal -20 tot -22 m komen holocene afzettingen voor. Deze bestaan uit zand, klei en zilt. Daaronder bevinden zich pleistocene afzettingen. Door het grote zandgehalte is de bodem weinig zettinggevoelig.

In het gebied is duidelijk het verschil te zien tussen de hogere en drogere delen zoals de Oostdijk en Reigersdaal en de nattere delen van het gebied. Maar ook in de nattere delen zit nog veel verschil: een grondwaterstand van meer dan 1 m onder maaiveld tot plekken waarbij het grondwater zich 30 cm onder het maaiveld bevindt.

In het gebied ten zuiden van de Van Veenweg ligt een oude vuilstortplaats: de Rietkuil. De Rietkuil wordt multifunctioneel gesaneerd.

7.7 externe veiligheid

Een 150 kV-net en vier buisleidingen voor een hoofdtransportleiding voor aardgas doorkruisen het plangebied. De laatste jaren wordt, onder invloed van de publieke opinie, vaak gesproken over de gevolgen van de verschillende vormen van straling en de gevaren van het genoemde aardgastransportsysteem. Onderzoeken naar de verschillende risico's hebben geleid tot aanscherping van normen voor elektromagnetische straling en tot heroverweging van de in 1984 vastgelegde afstanden voor aardgastransportleidingen.

Normen elektriciteitstransport

Op verzoek van omwonenden heeft de KEMA onderzoek uitgevoerd (gemeten tussen paal 13 en 14) naar de veldsterktes rondom het 150 kV-net. In aansluiting op verkregen meetresultaten is tevens onderzocht of het huidige leidingstelsel nog een toename van de capaciteit kan faciliteren.

Uit onderzoek blijkt dat geen gevaar bestaat als de sterkte van het elektromagnetische veld onder de $0,4 \mu\text{T}$ blijft (continue blootstelling). Ter voorkoming van continue elektrische prikkels zal, als grens voor bebouwing, de elektrische veldsterkte op 0 V worden gesteld. De hoeveelheid beschikbare energie ligt ruim onder de grenswaarde voor ionisatie.

Naar aanleiding van de gemeten waarden wordt een afstand aangehouden van 30 m, vanuit het hart van de mast, waarbinnen niet gebouwd wordt. Verder vragen we aandacht voor het voorkomen van vergroting van de elektromagnetische veldsterkte in de woningen door inductie (woningen gesitueerd in de directe

nabijheid van de gegeven bebouwingsafstand).

Normen aardgastransportleidingen

Op dit moment zijn er nog geen vastgestelde normen voor de aardgastransportleiding. Er wordt een onderzoek uitgevoerd om deze te bepalen.

Plaatsgebonden risico aardgastransportleidingen

Op grond van druk, buistype en dekking is het raadzaam een bebouwingsafstand in acht te nemen van 50 m vanaf de buitenste buis. Uitgifte van tuinen binnen deze grens levert een grotere afstand op tot de bebouwing ten gevolge van een toename van het ontstekingsrisico. Binnen de genoemde zones van 50 m is 35 m wel voor parkeeroplossingen en groen te gebruiken.

Groepsrisico aardgastransportleidingen

Het groepsrisico is door de Gasunie vertaald in het uitgangspunt dat binnen de aangegeven zone niet meer dan 50 personen per tijdseenheid op een plek aanwezig mogen zijn. Dit is alleen het geval in een mogelijk gebruik als extensief recreatiegebied. Het RIVM (Rijksinstituut voor de Volksgezondheid en Milieu) heeft verder nog aangegeven dat voor sommige buisleidingen bepaald kan worden bij welk aantal personen de hiervoor gegeven norm wordt overschreden.

7.8 luchtverontreiniging

Door het bureau Tauw is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Op grond van de uitgevoerde berekeningen betreffende de luchtkwaliteit, concluderen we dat voor de geplande woningbouwlocatie geen specifieke knelpunten worden verwacht.

communicatiestrategie 08

8.1 aanpak

Essentieel voor de communicatiestrategie voor De Draai zijn: de nieuwe wijk kleur/uitstraling geven, een beeld bepalen en een gevoel stimuleren waar mensen zich in herkennen. Door samen gestalte te geven aan de gewenste identiteit van de nieuwe wijk ontstaat zo draagvlak, dat De Draai tot een waardevolle wijk voor Heerhugowaard maakt. Een wijk waar men graag wil wonen, waar de stad trots op is. Een wijk die, als tegenwicht tegen ongenueanceerde beeldvorming, een voorbeeld wordt van hoe mensen met een beperking succesvol kunnen deelnemen aan de samenleving. En hoe zij de wijk meerwaarde bieden.

Belangrijker nog voor draagvlak is mensen te betrekken bij de ontwikkeling van de gewenste identiteit. Als bewoners daaraan zelf meebouwen, wordt dat hun gedeelde eigendom. Dan zetten ze zich daarvoor in. Het besluit van de gemeente om veel kansen te bieden aan particulier opdrachtgeverschap (zie ook paragraaf 6.2) bevestigt deze denkwijze.

Ook de spelers in het veld, die vormgeven aan de opbouw van de wijk, zullen het gezicht mee bepalen. Een visiegestuurde organisatie als Esdégé-Reigersdaal zal zijn eigen gezicht meegeven. Het realiseren van twee buurtcentra waar meerdere partijen zullen gaan samenwerken, vergt energie en enthousiasme van betrokkenen. Zij zullen moeten delen, een beetje van hun eigen belang inleveren voor het gemeenschappelijke doel. Daar is een proces voor nodig, waarin vertrouwen wordt gebouwd en waarvoor een lonkend perspectief nodig is. Daarom is hun betrokkenheid bij het bouwen van de identiteit van

de wijk essentieel. Men zal zich thuis moeten kunnen voelen bij het beeld dat van de wijk ontwikkeld wordt.

Doel van de communicatie

Door het kweken van enthousiasme en energie ontstaat een identiteit voor de nieuwe wijk die breed wordt gedragen. Ook is het van belang om kennis en creativiteit van belanghebbenden en betrokkenen in te zetten voor een optimaal kwalitatief resultaat. De gemeente kiest hiermee ook voor de eigen burgers voor een hoge ambitie.

8.2 kernpunten

De benoemde kernpunten voor De Draai zijn:

Sociale rijkdom

- vrijheid (voor alle soorten burgers) in verbondenheid (met anderen);
- gezonde mix van leefstijlen;
- een eigentijdse gemeenschap;
- hoog serviceniveau gericht op ondersteuning en ontmoeting;
- extra aandacht voor de kwetsbare mens die een volwaardige plaats in de samenleving inneemt met andere mensen om zich heen.

Duurzaamheid

- het milieu wordt gespaard door energiezuinig, duurzaam bouwen, met behoud c.q. versterking van de landschappelijke kwaliteit;
- kwaliteit van leefomgeving is gebaat bij een organische mix van functionaliteiten: wonen, werken, voorzieningen, (langzaam) vervoer;
- toekomstgericht;
- anticiperen op vergrijzing en andere leefstijlen;
- variatie bieden aan woontypologieën.

In de voorwaardelijke sfeer sluit de communicatie aan bij de stedelijke kaders:

- stad van kansen;
- veel ruimte voor participatie door bewoners in een open dialoog;
- eigen inbreng in ontwikkeling met particulier opdrachtgeverschap;
- een bestuur dat consistent en invoelend is en bestaat uit doeners.

In dit Masterplan zijn dan ook alleen globaal de contouren van een communicatiestrategie en de ambities van het participatietraject weergegeven. Na vaststelling van de gewenste identiteit zal in 2008 deze strategie verder uitgewerkt worden tot een communicatieplan. Dat plan voorziet erin dat vanaf het eerste moment van openbaarmaking zorgvuldig het juiste beeld wordt uitgedragen.

bijlagen 09

Bijlage Raadsbesluiten en amendementen



Nr. 2008-042

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2008

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 1 april 2008

gelet op het unaniem door de Raad aangenomen amendement E (bijgevoegd)

b e s l u i t

Het bijgevoegde Masterplan De Draai vaststellen als bouwsteen voor de ontwikkeling van De Draai, onder voorbehoud van positieve besluitvorming inzake de 1^e normatieve grondexploitatie De Draai.

Heerhugowaard, 22 april 2008

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Amendement
Amendement ~~unaniem aangenomen~~
door de Raad
Agendapunt 12 / 2008-042

(E)

De raad van de gemeente Heerhugowaard in
vergadering bijeen op 22 april 2008,
stelt voor het besluit aan te vullen met:

- de welstandsnota niet van toepassing
te verklaren voor De Draai zolang
de supervisor nog verantwoordelijk
is voor de ontwikkeling van de wijk,
om dubbeling van het toezicht te
voorkomen.

v.w.b. de nieuw te
bouwen woningen

Namens de fractie van de PvdA

Uit de raadsnotulen van 22-04-2008:

'De tekst van amendement E ingediend door de PvdA luidt als volgt:

De raad van de gemeente Heerhugowaard in vergadering bijeen op 22 april 2008
stelt voor het besluit aan te vullen met:

De welstandsnota voor wat betreft nieuw te bouwen woningen niet van toepassing te verklaren voor De Draai zolang
de supervisor nog verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van de wijk, om dubbeling van het toezicht te voorkomen.

De voorzitter brengt het gewijzigde amendement E in stemming en constateert dat dit unaniem door de
raad is aangenomen met de kanttekening dat nog zal worden gekeken naar de juiste juridische tekst.'

Bijlage bij 3.2

Buurtcentrum Noord	ER/alg. m ² bvo	opmerkingen	m ² op maaiveld	aantal p.p.	m ² parkeren	totaal m ² op maaiveld	grondprijs per 1-1-2009 excl.btw	totale grond- kostensom	dakvlak	aantal app.
Gebouw 1										
school 22 groepen	alg.	2.950 in 3 lagen	983	26	468	1.451	€ 107	€ 105.378	983	30
piekopvang 5 groepen	alg.	710 in 2 lagen	355	2	36	391	€ 107	€ 38.043		
kinderopvang	alg.	500 in 2 lagen	250	4	72	322	€ 107	€ 26.791	250	20
kinderopvang (piek)	alg.	184 in 2 lagen	110	2	36	146	€ 107	€ 11.788		
(school)plein	alg.	2.000	2.000			2.000	€ 107	€ 214.328		
fietsenstalling personeel	alg.	150	150			150	€ 107	€ 16.075		
fietsenstalling cliënten/bezoek	alg.	700	700			700	€ 107	€ 75.015		
steunpunt 2 school	ER	160 op begane grond school	160	6	108	268	€ 107	€ 17.146		
sub-totaal			4.708	40	720	5.428		€ 504.563	1.233	50
Gebouw 2										
sportthal	alg.	2.000 geen dubbel grondgebr.	2.000	42	756	2.756	€ 107	€ 214.328		
sporttuin	alg.	1.200 geen dubbel grondgebr.	600			600	€ 107	€ 64.298		
ontmoeting sportcafé alg.	alg.	250 geen dubbel grondgebr.	250	5	90	340	€ 272	€ 68.028		
fietsenstalling personeel	alg.	100 geen dubbel grondgebr.	100			100	€ 107	€ 10.716		
fietsenstalling cliënten/bezoek	alg.	400 geen dubbel grondgebr.	400			400	€ 107	€ 42.866		
therapiebad ER	ER	195 geen dubbel grondgebr.	195	4	72	267	€ 107	€ 20.897		
gewenningsbad	ER	33 geen dubbel grondgebr.	33			33				
4 kleedruimten incl douche /toilet	ER	234 geen dubbel grondgebr.	234			234				
kantoor/toezichtsruimte	ER	55 geen dubbel grondgebr.	55			55				
vrije tijd/ recreatie	ER	110 geen dubbel grondgebr.	110	3	54	164	€ 272	€ 29.932		
fysiofitness ER	ER	100 geen dubbel grondgebr.	100	8	144	244	€ 272	€ 27.211	100	5
steunpunt ouderen	ER	500 geen dubbel grondgebr.	500	geen		500				
sub-totaal		5.177	4.577	54	1.116	5.693		€ 451.065	100	5
Gebouw 3										
fysiofitness alg.	alg.	115 op verdieping		2	36	36	€ 272	€ 31.293	0	
1e lijnsgezondheidszorg	alg.	200 op verdieping		4	72	72	€ 107	€ 21.433	0	
lunchruimte / pantry	alg.	50	50			50	€ 107	€ 5.358		
steunpunt volwassenen	ER	350	350			350	€ 107	€ 37.507		
fietsenstalling personeel	alg.	50	50			50	€ 107	€ 5.358	50	
fietsenstalling cliënten/bezoek	alg.	100	100			100	€ 107	€ 10.716		
paramedisch ER	ER	1.047	1.047	20	360	1.407	€ 107	€ 112.200	1.047	35
expertisecentrum med.+ alg. ER	ER	718 op verdieping		15	270	270	€ 107	€ 76.944		
apotheek ER	ER	100 op verdieping		2	36	36	€ 107	€ 10.716		
horeca ER	ER	150	150	3	54	204	€ 107	€ 16.075	50	
sub-totaal		2.880	1.747	46	828	2.575		€ 327.601	1.097	35

	ER/alg. m ² bvo	opmerkingen	m ² op maaiveld	aantal p.p.	m ² parkeren	totaal m ² op maaiveld	grondprijs per 1-1-2007 excl.btw	totale grond- kostensom	dakvlak	aantal app.
Plein										
plein	alg.	1.000 500 m ² in verhardings m ²	500			500				
sub-totaal		1.000 geen dubbel grondgebr.	500			500				
In parkzone noord										
kinderboerderij gebouwd ER	ER	in gaszone	500			500	€ 107	€ 53.582		
kinderboerderij ongebouwd ER	ER	in gaszone	7.000			7.000	€ 107	€ 750.146		
spot	alg.	in gaszone	200			200				
sub-totaal		7.700	7.700			7.700		€ 803.728		

Buurtcentrum zuid	ER/alg. m ² bvo	opmerkingen	m ² op maaiveld	aantal p.p.	m ² parkeren	totaal m ² op maaiveld	grondprijs per 1-1-07 excl.btw	totale grond- kostensom	dakvlak	aantal app.
Gebouw A wijkcentrum	in 2 lagen									
info en beheer	alg.	100 op b.g.g. wijkcentrum	100		0	100	€ 272	€ 27.211	100	5
zorgpost	alg.	100 op verdieping		6	108	108	€ 272	€ 27.211		
restaurant	alg.	150 op b.g.g. wijkcentrum	150	18	324	474	€ 272	€ 40.817	150	5
tienercentrum	alg.	150 op verdieping			0	0	€ 272	€ 40.817		
activiteitencentrum alg.	alg.	150 op b.g.g. wijkcentrum	150		0	150	€ 272	€ 40.817	150	5
fietsenstalling personeel	alg.	50	50			50	€ 272	€ 13.606		
fietsenstalling cliënten/bezoek	alg.	100	100			100	€ 272	€ 27.211		
stille ruimte ER	ER	30 op b.g.g. wijkcentrum	30	1	18	48	€ 272	€ 8.163	30	
steunpunt ouderen (in wijkc.)ER	ER	125 op b.g.g. wijkcentrum	125	7	126	251	€ 272	€ 34.014	125	
grote zaal (t.b.v. kerk. Act.)	ER	150 op b.g.g. wijkcentrum	150	4	72	222	€ 272	€ 40.817	150	5
vergader ruimte (in wijkc.) ER	ER	160 op verdieping wijkc.		7	126	126	€ 272	€ 43.538		
vrije tijd en recreatie	ER	160 op b.g.g. wijkcentrum	160	5	90	250	€ 272	€ 43.429	160	4
sub-totaal		1.425	1.015	48	864	1.879		€ 387.651	705	20
Gebouw B										
supermarkt	alg.	2.500	2.500			2.500			2.500	60
parkeergarage supermarkt	alg.	0 100 pp onder supermarkt	0			0				
inritten t.b.v. parkeren	alg.	500 bij supermarkt	500			500	€ 272	€ 136.056		
maaiveld parkeerpl. supermarkt	alg.			20	360	360				
fietsenstalling personeel	alg.	50	50			50	€ 272	€ 13.606		
fietsenstalling cliënten/bezoek	alg.	100	100			100	€ 272	€ 27.211		
steunpunt volwassenen. ER	ER	350 op b.g.g. supermarkt	350	6	108	458	€ 107	€ 37.507	350	
sub-totaal		3.500	3.500	26	468	3.968		€ 214.380	2.850	60
Groenvoorziening ER										
groenvoorziening ER	ER	400 in gaszone of op de werf	n.v.t.	4	n.v.t.	400				
plein	alg.	1.000 500 m ² in verhardings m ²	500		0	500				

Bijlage bij 3.6

Om een EPL van 8 te behalen, moet de gemiddelde energievraag van een woning tenminste met 30 procent ten opzichte van het huidige niveau (EPC van 0,8) omlaag. In de nevenstaande tabel is aangegeven wat dat voor een woning in de Draai betekent.

De rijksoverheid heeft onlangs bekendgemaakt haar klimaatambities wellicht te zoeken in het verscherpen van de EPC-norm in 2011 (EPC 0,6) en 2015 (EPC 0,4). Deze verscherping biedt de gemeente mogelijk een handvat ter ondersteuning van haar energieambitie.

Vermogen ruimteverwarming	8 kW
Vermogen warm tapwater	28 kW
Vermogen koude	3 kW
Warmtebehoefte ruimteverwarming	15 GJ/jr.
Warmtebehoefte ruimte tapwater	10 GJ/jr.
Koudebehoefte	8 GJ/jr.
Huishoudelijk verbruik elektriciteit	2.859 kWh/jr.
Verbruik koken op gas	60 m ³ /jr.
Verbruik koken op elektriciteit	348 kWh/jr.

Bijlage bij 4.3

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) neemt oevers in beheer onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn: Maaitracé dient minimaal 100 m te zijn (t.b.v. maaiboot). Oevers worden tot maximaal 2 m vanuit de waterlijn door het HHNK onderhouden (mits bevaarbaar). Alles daarboven onderhoudt de gemeente.

Zolang de oever geen andere functie heeft dan scheiding tussen wal en water dan is het raadzaam deze uit te voeren als natuurvriendelijke oever (niet breder dan 2 m). Ook vislocaties kunnen worden uitgevoerd als natuurvriendelijke oevers. Kades, beschoeiing en andere vormen van walkantverharding moeten zoveel mogelijk bij particulieren in beheer komen. Het streven is om zoveel mogelijk in beheer van het Hoogheemraadschap te laten komen.

Hoofdwaterstructuur	ca. 16,4 ha
Uitgeefbaar water (=20% van de waterrijken)	ca. 2,4 ha
Breedte watergang (minimaal)	6m
Breedte watergangen	10m
Breedte 'zichtwatergangen'	15-40m

Bijlage bij 4.4

Technische gegevens Gaszone:

- leidingzone 41 m breed (6 x 1 m leiding + 5 x 7 m tussenruimte);
- geen uitgeefbare grond;
- beperkte infrastructuur;
- geen hoog opgaande beplanting;
- geen grootschalige activiteiten (niet meer dan 50 mensen per hectare op een locatie);
- toegankelijk voor inspectie;
- wel ophoging van grond mogelijk, geen keerwanden/constructies.

Veiligheidszone aan weerszijden 50 m breed:

- infrastructuur, water en hoog opgaande beplanting;
- geen bebouwing met woonbestemming;
- openbaar bezoekersparkeren mogelijk, maar zoveel mogelijk beperken;
- ontsluiting.

Technische gegevens Hoogspanningszone:

- totale breedte hoogspanningszone 60 m;
- geen bebouwing;
- geen uitgeefbare grond;
- geen hoog opgaande beplanting;
- openbaar bezoekersparkeren mogelijk;
- beperkte ophoging van grond mogelijk.

Bijlage bij 5.1: Woningcategoriën: basistypes

IA

Gebruiksopp. m²

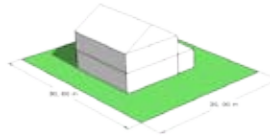
88

Kavelopp. m²

125

wo/unit

8



IB

Gebruiksopp. m²

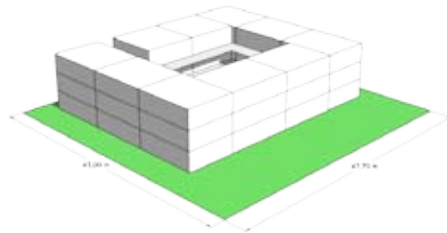
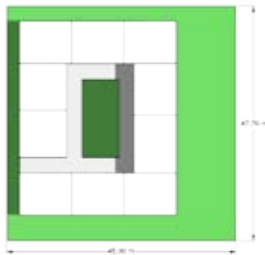
91

Kavelopp./wo m²

70

wo/unit

30



IC

Gebruiksopp. m²

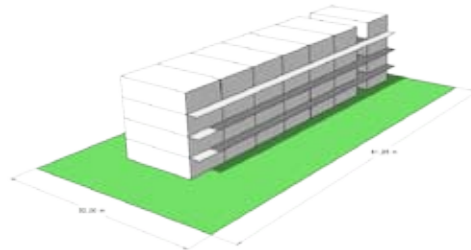
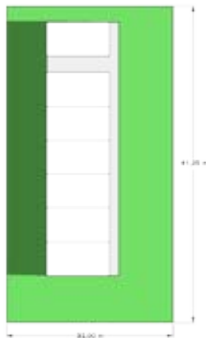
94

Kavelopp./wo m²

70

wo/unit

28



ID

Gebruiksopp. m²

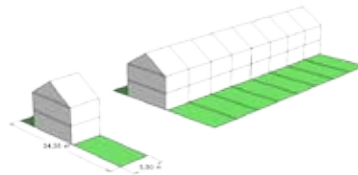
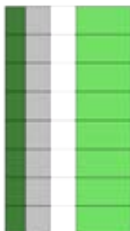
108

Kavelopp. m²

135

wo/unit

8

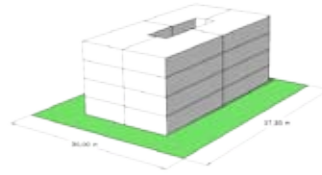


IIA

Gebruiksopp. m²
77

Kavelopp./wo m²
70

wo/unit
16

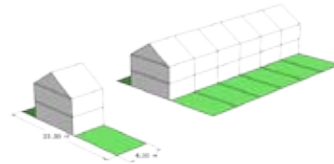


IIB

Gebruiksopp. m²
118

Kavelopp. m²
140

wo/unit
6

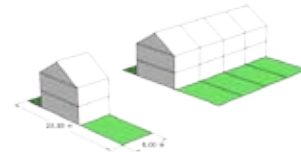
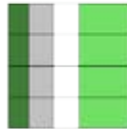


IIC

Gebruiksopp. m²
132

Kavelopp. m²
140

wo/unit
4

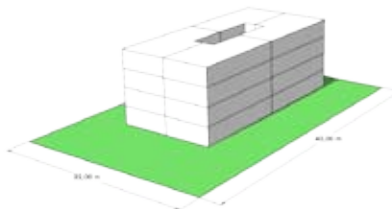


IIIA

Gebruiksopp. m²
110

Kavelopp./wo m²
80

wo/unit
16



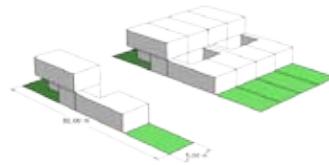
Bijlage bij 5.5: Woningcategoriën: basistypes

IIIB

Gebruiksopp. m²
120

Kavelopp. m²
160

wo/unit
4

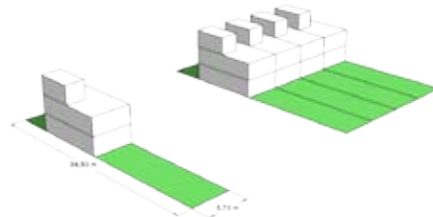
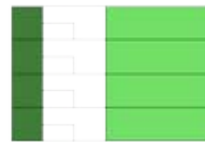


IIIC

Gebruiksopp. m²
116

Kavelopp. m²
220

wo/unit
4

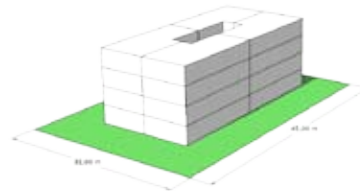


IIID

Gebruiksopp. m²
137

Kavelopp./wo m²
90

wo/unit
16

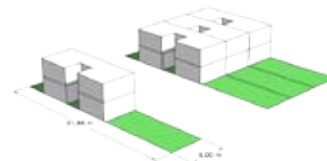


IIIE

Gebruiksopp. m²
133

Kavelopp. m²
190

wo/unit
3

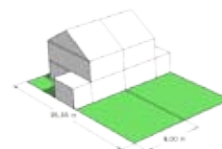
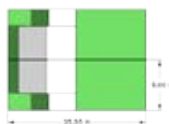


IIIF

Gebruiksopp. m²
130

Kavelopp. m²
230

wo/unit
2

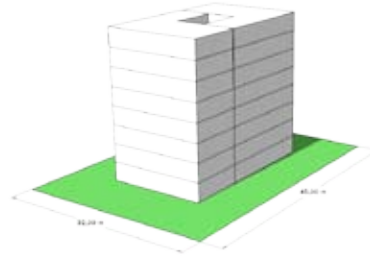


IVA

Gebruiksopp. m²
154

Kavelopp./wo m²
90

wo/unit
16

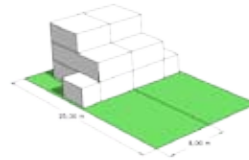
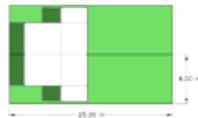


IVB

Gebruiksopp. m²
136

Kavelopp. m²
250

wo/unit
2

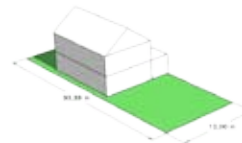


IVD

Gebruiksopp. m²
136

Kavelopp. m²
400

wo/unit
1

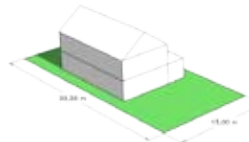


IVE

Gebruiksopp. m²
172

Kavelopp. m²
500

wo/unit
1

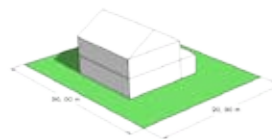


IVF

Gebruiksopp. m²
206

Kavelopp. m²
600

wo/unit
1



colofon

Opdrachtgever

Gemeente Heerhugowaard
Bezoekadres: Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard
Tel. 072-57 55 555
Postadres: Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard

Website gemeente: www.heerhugowaard.nl
E-mailadres gemeente: post@heerhugowaard.nl

Website De Draai: www.heerhugowaarddedraai.nl
E-mailadres De Draai: dedraai@heerhugowaard.nl

Leden stuurgroep

Stemgerechtigde leden

Mw. G. Baijards-van der Laan, projectwethouder
J.W. de Boer, projectwethouder
P. Quaadvlieg, Raad van Bestuur Esdégé-Reigersdaal
D. van Bruggen, Raad van Bestuur Esdégé-Reigersdaal

Adviserende leden

J. den Hertog, sectordirecteur Stadsontwikkeling
R. Kleijwegt, sectordirecteur Stadsbeheer
J. Bruijn, projectmanager De Draai
K. Kruithof, projectadviseur
G. Kloosterman, projectleider Sociale Infrastructuur
J. Douma, planeconoom
Mw. M. Boeckhorst, projectassistent
B. Brands, stedenbouwkundig supervisor
C. van der Sprong, projectleider Esdégé-Reigersdaal

Projectmanagementteam

J. Bruijn, projectmanager De Draai
K. Kruithof, projectadviseur
J. Douma, planeconoom
Mw. A. de Haan, projectleider Communicatie
M. van Gastel, projectingenieur
S. den Nijs, adviseur Wonen
M. Broekman, projectleider Karres en Brands
Mw. M. Bruinsma, ontwerper Karres en Brands
C. van der Sprong, projectleider Esdégé-Reigersdaal
Mw. M. Boeckhorst, projectassistent

Karres en Brands Landschapsarchitecten bv

Oude Amersfoortseweg 123
1212 AA Hilversum
Tel. 035-642 29 62
internet: www.karresenbrands.nl

Bart Brands
Marco Broekman
Marijke Bruinsma
Julien Rodriguez
Paul Portheine
Jim Navarro
Kristian van Schaik
Jan Martijn Eekhof

KCAP en ETH

Frank Werner (KCAP)
Oliver Fritz (ETH)
Markus Braach (ETH)

Overige adviseurs

T. Damm, Van der Goes en Groot, Alkmaar
Mw. A. Meijer, Ann Meijer Procesmanagement, Utrecht
Nelen-Schuurmans, Utrecht

Opmaak en vormgeving

Karres en Brands landschapsarchitecten bv

22 april 2008







