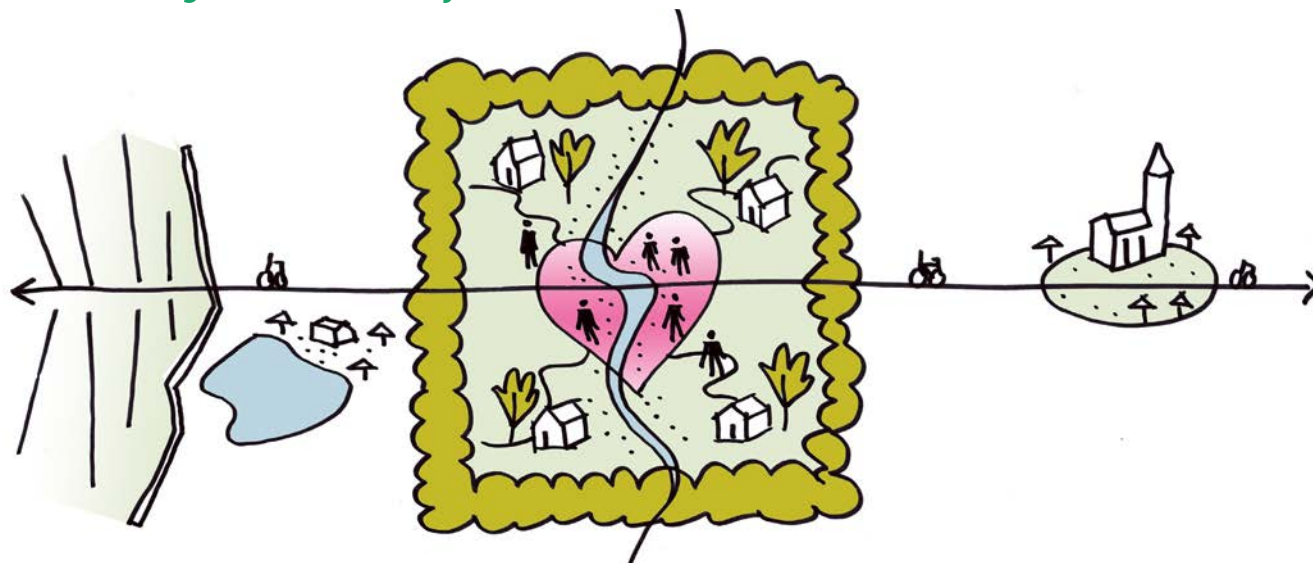




# Waldervaat

## Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Centrumontwikkeling Waldervaat

*hernieuwing hart van de wijk*





augustus 2021

Dit stedenbouwkundig plan is met zorg en in samenwerking met gemeente Schagen opgesteld en geeft de beoogde ontwikkeling van het gebied weer.

Vormgeving en opmaak:

# INHOUD

|                                                  |           |                                                                    |           |
|--------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                              | <b>5</b>  | <b>4. DEELGEBIEDEN</b>                                             | <b>35</b> |
| 1.1 Aanleiding                                   | 5         | 4.1 Cluster 1: Wijkwinkelcentrum                                   | 35        |
| 1.2 Leeswijzer                                   | 7         | 4.2 Cluster 2: Kindcentrum en Sportzaal Waldervaart                | 39        |
| 1.3 Probleemstelling                             | 8         | 4.3 Cluster 3 en 4: Woningen                                       | 43        |
| 1.4 Doelstelling                                 | 8         | 4.4 Openbare ruimte                                                | 47        |
| 1.5 De opgave                                    | 9         |                                                                    |           |
| 1.6 Participatie                                 | 10        | <b>5. BEELDKWALITEITSCRITERIA</b>                                  | <b>52</b> |
|                                                  |           | Ligging                                                            | 52        |
| <b>2. HET PLANGEBIED</b>                         | <b>13</b> | Massa                                                              | 53        |
| 2.1 Karakteristiek van het huidige centrumgebied | 13        | Materiaal- en kleurgebruik, detaillering                           | 54        |
| 2.2 De kracht van het centrum                    | 15        |                                                                    |           |
| 2.3 Zwakten van het centrum                      | 17        | <b>6. VERVOLG CENTRUMONTWIKKELING WALDERVAART</b>                  | <b>56</b> |
| 2.4 Kansen en potenties                          | 19        | Grondexploitatie centrumontwikkeling Waldervaart                   |           |
|                                                  |           | Koop-/realisatieovereenkomst wijkwinkelcentrum en ontmoetingsplein |           |
| <b>3. INTEGRAAL STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>        | <b>21</b> | Bestemmingswijziging                                               |           |
| 3.1 De visie                                     | 21        | Vervolgstappen nadere uitwerking openbare ruimte                   |           |
| 3.2 Zeven principiële ingrepen                   | 22        | Vervolgstappen nadere uitwerking gebouwen                          |           |
| 3.3 Programma                                    | 26        | Voorlopig faseringsplan                                            |           |
| 3.4 Groenstructuur en water                      | 29        |                                                                    |           |
| 3.5 Verkeerstructuur en parkeren                 | 31        | <b>BIJLAGE</b>                                                     |           |
|                                                  |           | Plankaart schaal 1:1500                                            |           |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het centrumgebied van Waldervaart is in de jaren '70 van de 20e eeuw gebouwd, in het hart van de gelijknamige wijk. De voorzieningen dateren van het begin van de ontwikkeling van de woonwijk en zijn inmiddels verouderd. Het centrumgebied is aan vernieuwing toe!

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. is eigenaar van het winkelcentrum Waldervaart. Direct naast het winkelcentrum zijn verschillende voorzieningen gelegen, waaronder basisscholen, een kinderdagverblijf, een kinderopvang en een sporthal. De schoolgebouwen, die een groot deel van de ruimte innemen zullen door sloop / nieuwbouw worden vernieuwd, evenals de sportzaal. De supermarkt en winkels zijn inmiddels verbouwd en de kantoren verwijderd. Denkbaar is dat ook maatschappelijke ruimte wordt toegevoegd. Ten slotte is er een wens om woningen in het centrum toe te voegen.

Vanaf 2015 is de gemeente in gesprek met de schoolbesturen: Stichting Surplus, Stichting Sarkon en Aloysius stichting. Naast de kinderopvang worden ook een aantal andere niet onderwijsfuncties betrokken. Alle drie de schoolbesturen zien een kans in de vernieuwingsopgave. Zij willen graag samenwerken in de vorm van de realisatie van een Kindcentrum. Vanaf 2020 komen de scholen ook in aanmerking voor budget voor nieuwe onderwijshuisvesting.

Alle drie de schoolbesturen hebben aangegeven met de vernieuwingsopgave een kans te zien en graag samen te clusteren in één gebouw. Hierbij wordt naar verwachting ook de kinderopvang betrokken.

De bestaande sportzaal is ruim 40 jaar oud. Met de start van het project Centrumontwikkeling Waldervaart was aanvankelijk geen budget voor een nieuwe sportzaal gereserveerd.

In het kader van een duurzame en toekomstbestendige centrumontwikkeling zijn de voor- en nadelen voor een nieuwe sportzaal onderzocht. Geconcludeerd is dat een eenvoudige verbouwing of het in stand houden van de sportzaal geen duurzame oplossing is voor de toekomst. Daarom heeft de gemeenteraad van de gemeente Schagen ingestemd met een nieuwe sportzaal en zal zij hier het nodige budget voor reserveren.

Hoorne Vastgoed heeft in 2007 voor het eerst aangegeven (ver)bouwplannen te hebben voor de het wijkwinkelcentrum Waldervaart. In 2015-2016 zijn de plannen concreter geworden en heeft Hoorne Vastgoed een eerste aanzet gedaan naar een visie voor de wijk genaamd 'Vitaal Waldervaart'. Hoorne Vastgoed is voornemens de bestaande supermarkt uit te breiden en het winkelcentrum te vernieuwen tot een aantrekkelijk wijkcentrum dat voldoet aan alle eisen van nu. Op 31 oktober 2017 heeft de gemeente met Hoorne Vastgoed een intentieovereenkomst gesloten met het doel om te komen tot een integraal stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied. Anno 2021 is sloop van het kantorendeel, inpandige verbouwing en gevelwijziging afgerond waarmee de supermarkt meer op het plein georiënteerd is en een doorzicht richting de sporthal is ontstaan.

De gemeente Schagen wenst met een integraal stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied een samenhangend ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkelingen vast te leggen. Alle partijen binnen het centrum zien meerwaarde in de gezamenlijke planvorming en ontwikkeling waarbij vooral de bewoners van de wijk een flinke inbreng hebben gekregen.



*luchtfoto centrumgebied en omgeving*

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van dit stedenbouwkundigplan wordt de voorgeschiedenis en aanleiding voor herontwikkeling van het centrumgebied beschreven. Hierna wordt de probleemstelling, de doelstelling en de opgave nader aangeduid en het verlopen proces en de participatie.

Hoofdstuk 2 is grotendeels een analyse van de bestaande situatie. Het beschrijft de karakteristiek van het huidige centrumgebied, zowel de bestaande kwaliteiten aan als de zwaktes van het centrumgebied. Tevens worden de kansen en potenties van het centrumgebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het integrale stedenbouwkundige plan beschreven. De Visie beschrijft het karakter van het plan en de verschillende te onderscheiden deelgebieden. Aan de hand van zeven principiële ingrepen worden de belangrijkste ambities en ingrepen toegelicht. Daarna volgt de beschrijving van het programma, groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur en parkeren.

Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende te onderscheiden deelgebieden, waarbij per deelgebied een algemene sfeerbeschrijving wordt gegeven, die vooral dient als inspiratiekader. Daarbij wordt niet alleen de uitstraling van de openbare ruimte beschreven, maar komt tevens de architectonische uitstraling van de bebouwing binnen de diverse subdeelgebieden aan bod.

### 1.3 Probleemstelling

In het huidige centrumgebied van Waldervaart doen de volgende problemen zich voor:

- De voorzieningen in het centrumgebied van de wijk Waldervaart dateren van het begin van de ontwikkeling van de woonwijk en zijn inmiddels verouderd. Er is sprake van leegstand en accommodaties kunnen slechts eenzijdig worden gebruikt.
- Het centrum is niet goed zichtbaar en vindbaar. Er is geen “hart”, geen ontmoetingsplek.
- Het centrum voelt ‘(af)gesloten’ mede dankzij de vele en hoge groenvoorzieningen. Een gevolg hiervan is dat er regelmatig overlast wordt ondervonden vanwege vandalisme.
- Er is geen verbinding tussen de twee helften van het centrumgebied, de Tjallewallervaart vormt een scheiding.
- Het aan- en afrijden naar voorzieningen (denk aan o.a. leerlingenvervoer) en verschillende verkeersoplossingen zijn niet optimaal.
- Het groen en het water komen in de huidige situatie onvoldoende tot hun recht.
- De toekomst van het centrum en de wijk Waldervaart zelf is onzeker (denk aan veranderend koopgedrag, demografie en gezinsverdunding, ontwikkelingen op het gebied van onderwijs en ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg). Dit biedt kansen maar brengt ook uitdagingen met zich mee.

### 1.4 Doelstelling

Centraal thema bij de vernieuwing van het centrumgebied is versterking van het centrum als ontmoetings- en verblijfplek met aanvullende woningbouw, waarbij de kwaliteit van het water en het groen een prominente rol heeft. De vraag “hoe kunnen we met waardering voor de bestaande kwaliteiten van groen en water het centrumgebied tot een toegankelijke ‘place to be’ maken” staat centraal.

De doelstelling van de gemeente Schagen voor het centrumgebied is als volgt:

*“Samen met de belangrijkste stakeholders komen tot een gedragen stedenbouwkundig plan voor een mooi, duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied van Waldervaart, dat een nieuw hart van de wijk vormt en waarin functies in het kader van winkelen, sport, onderwijs, welzijn en zorg elkaar versterken en waar ‘ontmoeten’ door de inrichting van de openbare ruimte wordt aangemoedigd.”*

### 1.5 De Opgave

De opgave betreft het opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor herstructurering van het centrumgebied Waldervaart in Schagen. Het betreft het gebied tussen de Menisweg, de Kievitlaan, Spreeuwenlaan en de Merelstraat waar de wijkvoorzieningen gevestigd zijn.

Het stedenbouwkundig plan dient antwoord te geven op hoe afstemming tussen de diverse functies en tussen de ruimtelijke- en functionele structuren het beste vorm kan krijgen: hoe bereiken we een goede afstemming tussen bereikbaarheid aan de ene kant en verblijfskwaliteit en leefbaarheid aan de andere kant? Hoe behouden we de identiteit van deelgebieden (functies) en versterken we de samenhang en uitstraling naar de omgeving?

Het stedenbouwkundige plan dient een samenhangend toekomstperspectief te bieden waar uitwerking per deelgebied mogelijk is. Om dit te kunnen bewerkstelligen is een groter, samenhangend verhaal nodig, een stip op de horizon waar alle partijen en gebruikers van het centrum naar toe willen. Het stedenbouwkundige plan biedt een stevig raamwerk voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, zodat verschillende ontwikkelingen in het gebied elkaar niet in de weg zitten, maar juist versterken.

Het stedenbouwkundige plan dient geen keurslijf te zijn, maar een inspirerend en verleidelijk document voor de ontwikkelende partijen. Tevens vormt het een sturend- en toetsingskader voor de gemeente. Het integrale plan geeft de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling van het centrumgebied op (midden)lange termijn aan, het is een visie voor komende jaren. De beeldillustraties in deze nota geven het gewenste eindbeeld aan die op termijn gerealiseerd

kan/zal worden. Evenzo vormt de bebouwingsopzet die in de nota is opgenomen een indicatieve opzet en dient deze ter illustratie van het gewenste programma.

Een cruciaal onderdeel van de planvorming is het interactieve proces met belanghebbenden en belangstellenden geweest. Met veel enthousiasme is door de diverse belangstellenden en de klankbordgroep meegewerkt aan de totstandkoming van het voorliggende eindresultaat. De wensen zijn zoveel mogelijk in het ontwerp verwerkt.

Parallel aan de herstructurering van het centrum is door de gemeente gewerkt aan de renovatie van het park in Waldervaart. Voor het park is een integrale visie ontwikkeld waarbij het centrumgebied hier een belangrijk onderdeel van is.





Afbeeldingen: informatieavond, klankbordgroep tijdens ontwerpproces

## 1.6 Participatie

### Aanleiding

Het coalitieakkoord 2018 – 2022 is uitgangspunt geweest voor het participatietraject dat heeft plaats gevonden voor de tot stand komen van het stedenbouwkundig plan. Het project is formeel afgetrapt met een 'blanco' vel tijdens een algemene inwonersbijeenkomst waarop inwoners van de wijk de belangrijkste uitgangspunten voor het nieuwe centrum kwijt konden. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn inwoners uitgenodigd om input te leveren op de plannen. Via een nieuwsbrief worden inwoners geïnformeerd over de planontwikkeling.

### Samenwerking met belangrijkste partijen

Met de belangrijkste partijen waaronder Hoorne Vastgoed en de schoolbesturen zijn intentieovereenkomsten afgesloten. Diverse brainstormsessies en overleggen hebben plaats gevonden met deze partijen en het doel om te komen tot een haalbaar, integraal, duurzaam en toekomstbestendig stedenbouwkundig plan.

### Klankbordgroep

Bij grotere projecten wordt door de gemeente altijd een klankbordgroep opgericht. Dit is ook gebeurd voor het project Centrumontwikkeling Waldervaart. De groep bestaat uit een vertegenwoordiging van de inwoners van Waldervaart en kent een gemengde samenstelling en diverse leeftijdscategorieën. De klankbordgroep heeft meegedaan bij de selectie voor het stedenbouwkundig bureau en is gedurende het ontwerptraject nauw betrokken geweest bij het proces. De klankbordgroep geeft de gemeente advies over het plan, de uitgangspunten en de verdere uitwerking van het plan.

## Samenleving en politiek

De coalitiepartijen stellen de mens centraal; de samenleving gaat vóór de politiek. De gemeente staat ten dienste van de samenleving en is ingericht op het organiseren van zaken in het belang van inwoners en ondernemers. De gemeentebestuurders gaan regelmatig in gesprek met inwoners en ondernemers, zij zijn benaderbaar en staan open voor kritiek.

Wij zijn in alle geledingen open, eerlijk en transparant. Inwoners mogen verwachten dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk beslist, dat wij het algemene belang zwaarder laten wegen dan het individueel belang, dat wij bij keuzes het lange termijn belang voor ogen houden, dat wij financieel degelijk beleid voeren, dat niemand tussen wal en schip raakt en dat we ons als overheid niet overal mee bemoeien.

De gemeente is er voor de inwoners en neemt hen serieus. Wij willen inwoners dan ook zoveel mogelijk betrekken bij het vormen van beleid en bij het realiseren van projecten. Bij grotere projecten proberen wij altijd een project- of een klankbordgroep van betrokkenen in te richten die daadwerkelijk mee kan beslissen.

We zetten in op een goede samenwerking met de dorpsraden en wijkpanels en we vragen inwoners actief te participeren in de voorbereiding van gemeentelijke keuzes. We lichten mensen tijdig in, we gaan met de inwoners in gesprek en we luisteren naar hun argumenten. Daarvoor organiseren we brainstormbijeenkomsten of andere insprekmomenten en gaan we actief op pad.

Dat wij luisteren naar inwoners betekent overigens niet dat meningen ook altijd tot aanpassingen zullen leiden. Soms moet de gemeente gewoon keuzes maken, maar bij het maken van keuzes zullen geuite argumenten altijd serieus gewogen worden en wordt het uiteindelijke besluit helder uitgelegd als daar behoefte aan is.

*Figuur: fragment uit coalitieakkoord 2018 – 2022 gemeente Schagen*

- *Wonen en leven in groene omgeving*
- *Wonen met voorzieningen dichtbij: scholen, winkels, zwemplas, etc.*
- *Goede verbinding met het historische centrum van Schagen*
- *Het landschap als achtertuin*



*structuur van Waldervaart in omgeving*

## 2. HET PLANGEBIED

### BESTAANDE KWALITEITEN, ZWAKTES EN KANSEN

De begrenzing van het plangebied is zodanig gekozen dat alle noodzakelijke ingrepen voor het verbeteren van het centrumgebied binnen deze begrenzing vallen.

Vanuit deze optiek is de begrenzing als volgt:

- Kievitlaan aan de oostzijde,
- Water langs de Menisweg aan de zuidzijde,
- Spreeuwenlaan en de achtertuinen van de woningen aan de Merelstraat in het westen,
- Steenloperpad (fiets-/voetgangersbrug) over de Tjallerwallervaart aan de noordzijde.

#### 2.1 Karakteristiek van het huidige centrumgebied

De wijk Waldervaart ligt aan de westzijde van Schagen en is een typische jaren zeventig woonwijk met (vrijwel) uitsluitend grondgebonden woningen. In totaal wonen in de wijk Waldervaart ca. 4.300 mensen. De wijk Waldervaart grenst aan het landschap waarbij het Schagerwiel een “Groene poort naar de stad” vormt. Historische lijnen en structuren tussen het dorps hart en het buitengebied zijn nog in de structuur herkenbaar, zoals de Menisweg die de verbinding met het centrum en het buitengebied vormt.

De wijk bestaat uit kleine groene buurtjes ontsloten via een ringlaan. De woonbuurtjes zijn (zoals de meeste in de wijken uit jaren '70) met achterkanten aan de openbare ruimte en het park georiënteerd. Centraal in de wijk ligt als een hoefijzer het park van Waldervaart. In het groene hart van de wijk ligt het voorzieningencentrum van de wijk.



Het centrumgebied ligt aan beide kanten van de vaart. De vaart loopt midden door de wijk van noord naar zuid en geeft de wijk zijn naam (vroeger heette het de Tjallerwallervaart.). De wijkontsluitingsweg loopt langs de oostzijde van het centrum als Kievitlaan en deels langs de westzijde van het centrum als Spreeuwenlaan. Het centrumgebied is 5,4 ha groot, circa 300 meter lang langs de Vaart en is in doorsnede circa 200-280 meter breed.

In het centrumgebied liggen verschillende voorzieningen: de supermarkt Vomar en enkele dagwinkels, RK basisschool De Vogelweid, Openbare Basisschool De Wielewaal, Speciaal Basisonderwijs (SBO) De Tender, Speciaal Onderwijs Antoniuschool, kinderdagverblijf 't Vliegertje, bso Waldervaart en Peuter speelzaal De Kikkerpoel en een sportzaal. De voorzieningen dateren van het begin van de ontwikkeling van de woonwijk en zijn architectonisch met elkaar verbonden. De bebouwing is overwegend één laag hoog met een kap, met veel achterkantsituaties naar de omgeving.



*Vaart met ecologische oevers en volwassen bomen*

*Scholen in een groene omgeving*

*Groen wonen in en aan het centrum*

*Menisweg als verbinding tussen centrum-landschap*

## 2.2 De kracht van het centrum:

- Aanwezigheid van goed voorzieningenniveau in het centrum; variatie van voorzieningen en/of de clustering/nabijheid van andere functies;
- De voorzieningen zijn omringd door het groen, het park omarmt het centrum;
- Het bestaand groen is overwegend van goede kwaliteit met ecologische waarde (vooral de oevers);
- Aanwezigheid van het water in het centrum. Het centrum ligt (verborgen) aan de oevers van de vaart;
- Het centrum is via het fietspad van de Menisweg verbonden met het centrum van Schagen en het landschap;
- Ligging aan de Menisweg is een kans om een nieuw gezicht aan deze belangrijke structuur te creëren;
- Aanwezigheid van verschillende loop- en fietsroutes vanuit de wijk naar het centrum;
- Sociale betrokkenheid in de buurten draagt sterk bij aan de leefbaarheid in de wijk;
- Centrum wordt gebruikt door verschillende doel- en leeftijdsgroepen;
- De centrale ligging in de wijk en goede ontsluiting/parkeervoorzieningen aan weerszijden van het centrumgebied.





Ontbreken aan centrumplein

Parkeerdruk bij scholen

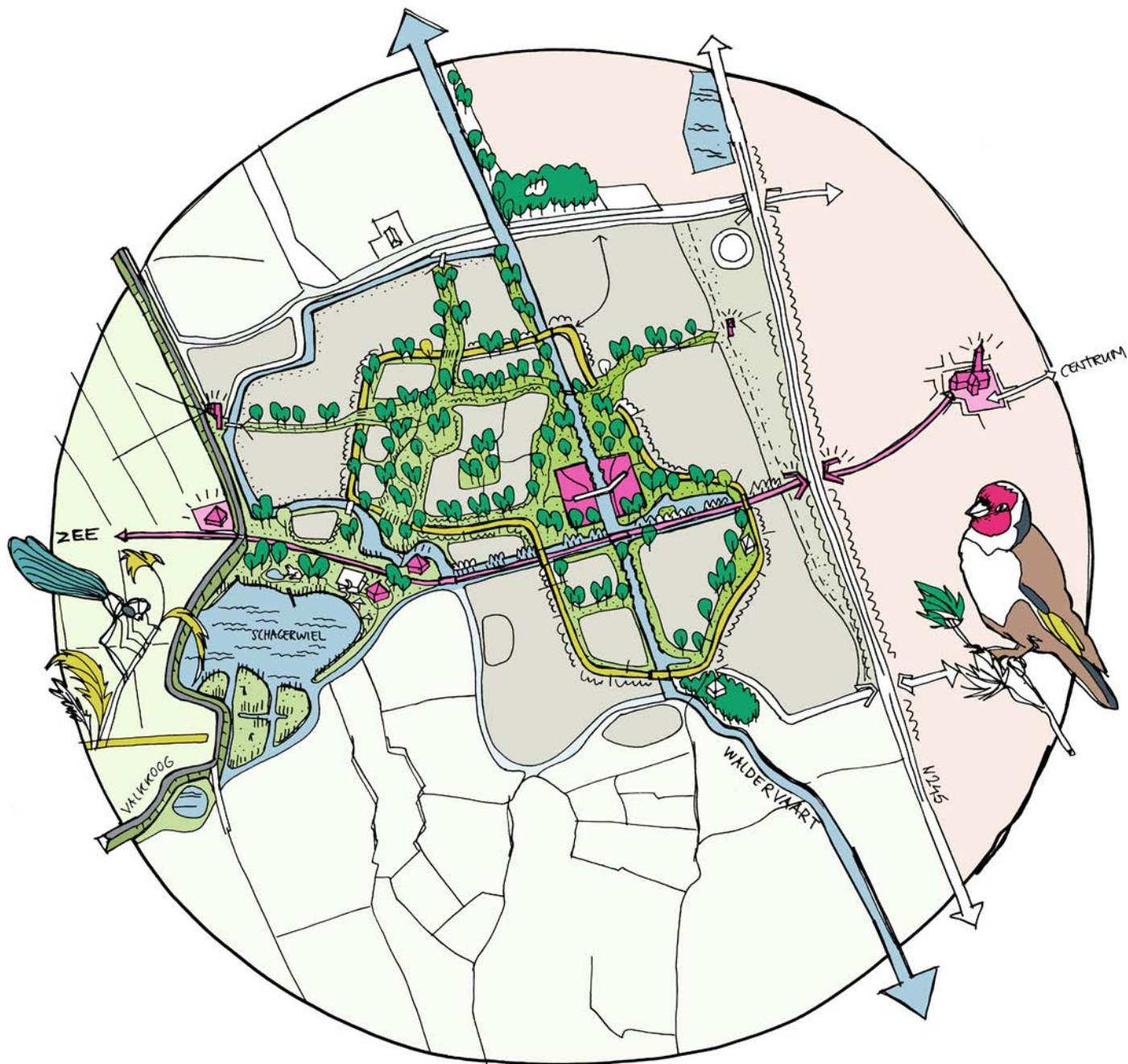
Achterkanten en blinde gevels aan openbaar gebied

Onaantrekkelijke openbare ruimte

### 2.3 Zwakten van het centrum:

- Uitstraling en identiteit ontbreekt;
- Naar en door het centrum lopen onaantrekkelijke routes;
- In het centrum ontbreekt het aan uitnodigende verblijfs- en ontmoetingsplekken;
- Dichtbegroeide oevers, geen zicht op het water;
- Tjallerwallervaart is niet zichtbaar en beleefbaar en werkt hierdoor als scheidend element;
- Piekmomenten bij halen en brengen van scholieren zorgen voor overlast en parkeerdruk;
- Geen duidelijke en aantrekkelijke verbindingen met de buurten;
- Veel achterkanten van voorzieningen en woningen grenzen aan het openbare gebied;
- Er ontbreken woningen in het centrum. Woningen zijn langs de randen van het centrum geconcentreerd, hierdoor sociale onveiligheid;
- De veranderde leeftijdsopbouw van de woonwijk;
- (Mindervaliden) toegankelijkheid en afstand tot zorgcomplexen.





schets: centrale park met het centrum in het hart van de wijk

## 2.4 Kansen en potenties

In feite is op basis van de inventarisatie van de sterke en zwakke punten de zoektocht gestart naar verbeteringsmogelijkheden. De kansen en de potenties die het gebied biedt zijn hieronder puntsgewijs aangegeven:

- Het centrum toekomstbestendig maken met ruimte voor wensen van bewoners en gebruikers. Het aantal éénpersoonshuishoudens groeit en het aantal senioren binnen de gemeente Schagen groeit. De trend is kleiner wonen in de buurt van voorzieningen;
- Het centrum een herkenbaar hart en ontmoetingsplek geven en verbinden met de vaart;
- Een groene en gezonde woon- en werkomgeving creëren;
- Centrum met levendigheid door voorzieningen op de begane grond (plinten) van gebouwen en terrassen;
- Een nieuw sportvoorziening (sportzaal) voor het kindcentrum en de wijk;
- Supermarkt en winkels vernieuwen;
- (Bestaande) woningen boven de supermarkt inpassen;
- Het centrum verdichten, woningen toevoegen voor sociale controle;
- Relatie tussen de voorzieningen versterken;
- Bestaand waardevol groen behouden en versterken;
- Verblijfskwaliteit binnen het centrum verbeteren;
- Ruimte voor spelen en ontmoeting in het centrum;
- Verbinding met de omgeving versterken;
- Gebruik van fiets stimuleren;
- Parkeerstromen scheiden: winkels, bewoners en schoolbusjes;
- Aandacht voor omwonenden: rekening houden met de afstand en hoogte van de bebouwing.
- Klimaatadaptief ontwerpen, ruimte voor natuur en biodiversiteit;
- De locatie ten zuiden van de sportzaal (huidige trapveld) is per direct beschikbaar voor (her) ontwikkeling.



woonhof

woonhof

Kindcentrum

Sportzaal

wijkwinkelcentrum

VO Stedenbouwkundig plan centrumgebied Waldervaart

# 3. INTEGRAAL STEDENBOUWKUNDIG PLAN

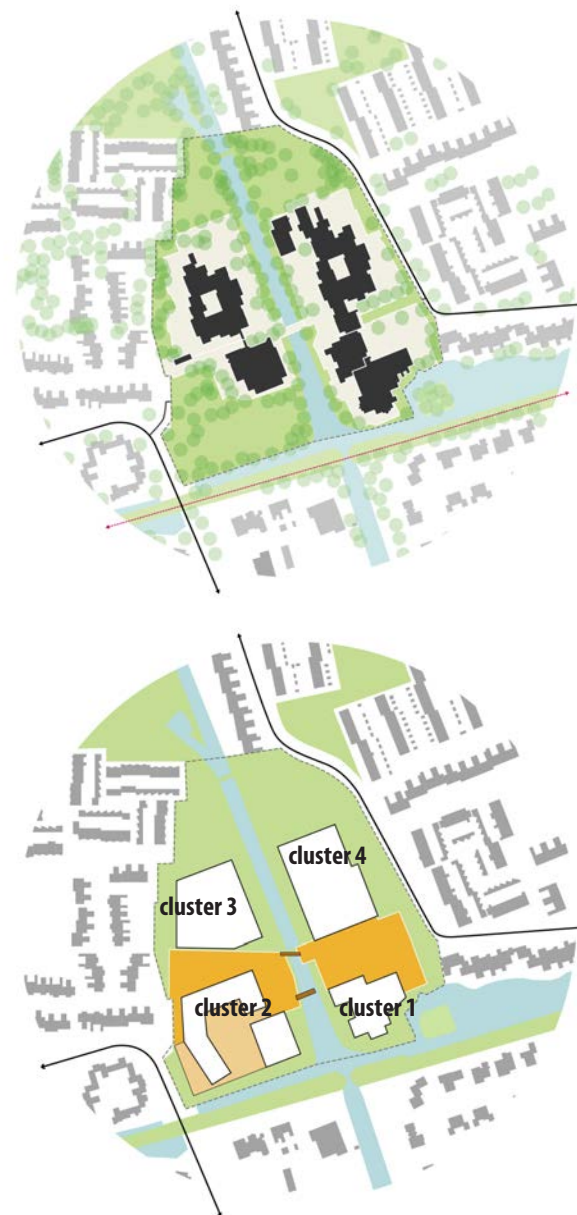
## 3.1 De Visie

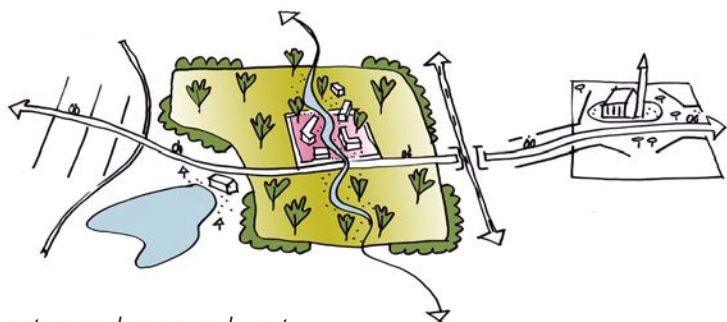
Tijdens het integrale proces is getracht om de bestaande structuren te versterken, de bestaande (landschappelijke) kwaliteiten te benutten, om nieuwe verbindingen en plekken te creëren die extra kwaliteit brengen voor de beleving van het centrumgebied en de functies herstructureren en verrijken met wonen voor een levendig en duurzaam centrumgebied in Waldervaart. Flexibiliteit in programma en uitvoering zijn daarbij belangrijke elementen.

Het hart van de wijk wordt nu gevormd door enkele schoolgebouwen, de sportzaal en de winkel-woonbebouwing gespreid gelegen aan beide kanten van de vaart. Het centrumgebied zou een meer compact gebied moeten zijn, waar de functies niet gescheiden zijn maar waar het water (vaart) een verbindende schakel vormt tussen de verschillende functies.

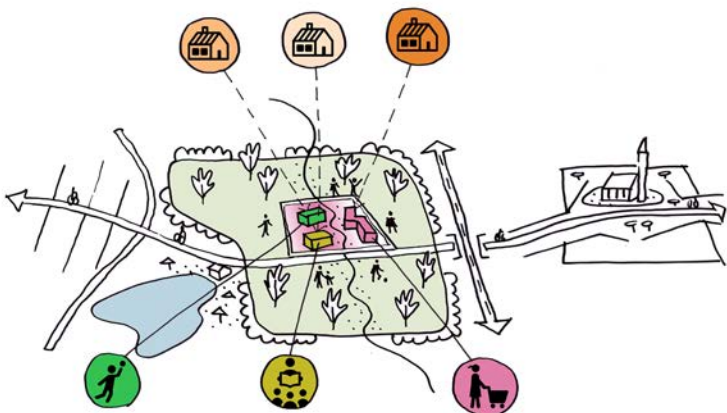
Opvallend is dat het groen het gebied omarmt en doorsnijdt, maar dit niet voelbaar is in het meest compacte deel van het centrum, aan de Kievitlaan. In het centrumgebied dient het groene en open karakter van de wijk zichtbaar en voelbaar te zijn.

Wijk Waldervaart staat bekend als een van de meest groene wijken in Nederland. De centrale parking verbindt de woonbuurtjes en geeft de wijk een lommerrijke uitstraling. Daarnaast wordt de wijk aan drie kanten omsloten door het landschap. Het centrumgebied ligt in het hart van de wijk, aan het park en aan de centrale watergang de "Waldervaart". De kwaliteit van het groen in het centrum is op dit moment nog niet voldoende benut. De ambitie is om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten binnen het plangebied te versterken.

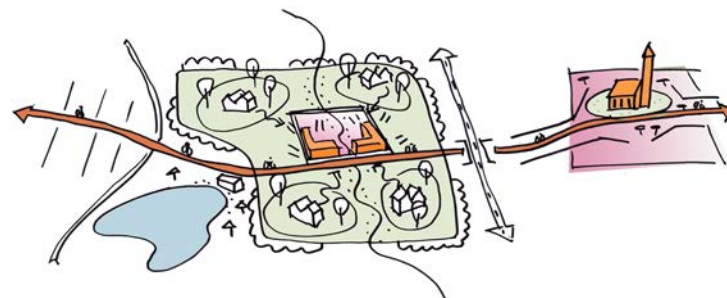




centrum aan de oevers van de vaart



mix van functies voor levendigheid in het centrum



centrum Waldervaart met gezicht naar Menisweg en verbonden met centrum en buitengebied

### 3.2 Zeven principiële ingrepen

Als grondslag voor het integrale plan worden zeven principiële ingrepen voorgesteld in het centrum, die vervolgens in de uitwerking van de verschillende deelgebieden een ruimtelijke vertaling krijgen.

Deze principiële ingrepen vormen als het ware het robuuste raamwerk, de basisambitie voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van het centrum. De uitwerkingen van de verschillende deelgebieden zijn een aanzet voor de vertaling en beeldvorming van deze basisambitie, maar kunnen (en moeten) binnen het raamwerk van het plan nog verder verfijnd worden.

#### **Ingreep 1: Een compact centrum aan de oevers van de vaart**

Het hart van de wijk wordt nu gevormd door enkele schoolgebouwen, de sportzaal en een woon-winkelgebouw gesitueerd aan beide kanten van de vaart. Het centrumgebied zou een meer compact gebied moeten zijn, met meervoudig grondgebruik, met een mix van diverse functies en een grotere dichtheid dan de omliggende woonbuurten.

De vaart dient een verbindende schakel tussen de verschillende functies te zijn. Met openbare en toegankelijke oevers zorgt de vaart voor verbinding en beleving binnen het centrum. Alle functies dienen daarnaast zowel een gezicht naar de vaart als naar de omgeving te hebben. Om de relatie tussen de twee kanten van het centrum, niet alleen ruimtelijk maar ook fysiek te versterken is een nieuwe brug over de vaart gewenst.

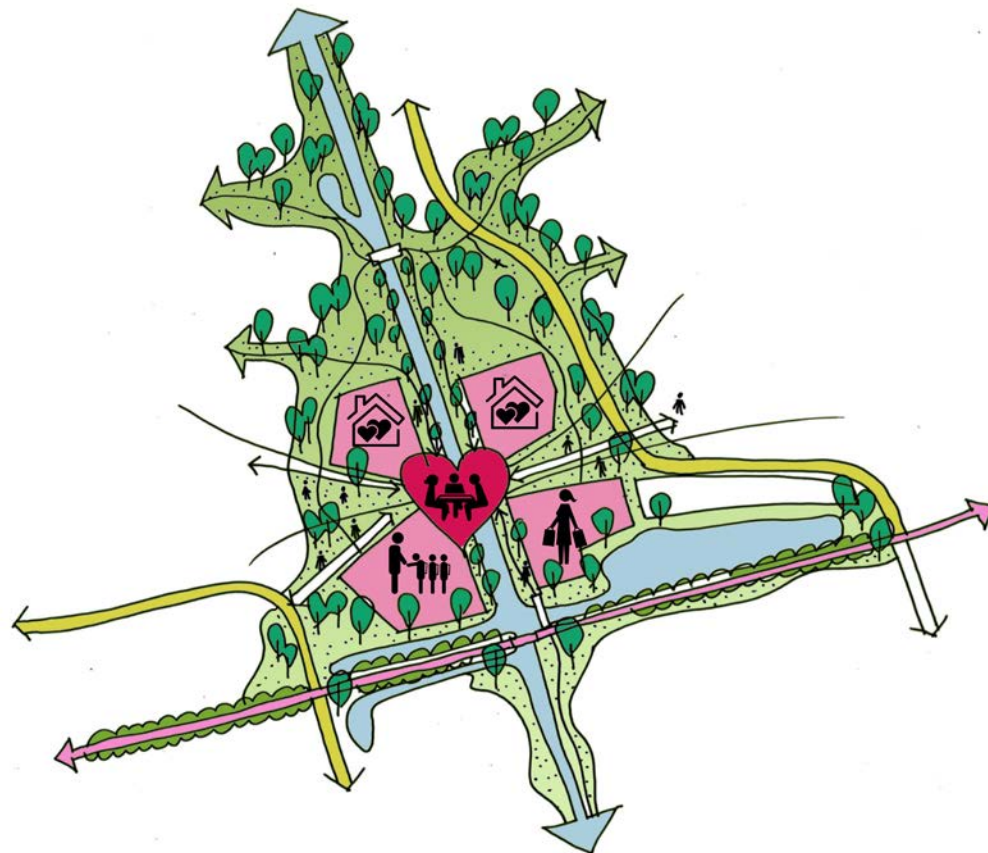
De nieuwe ruimtelijke structuur in de vorm van een klavertje vier, aan beide oevers van de vaart, vormt de basis voor een compacte situering van de functies. In ieder cluster (klavertje) is één van de hoofdvoorzieningen gesitueerd (winkels, scholen, woningen). Het toevoeging van nieuwe woningen in centrum zorgt voor versterking van de ruimtelijke structuur en voor levendigheid en sociale controle.

### ***Ingrep 2. Een nieuwe identiteit voor het centrum creëren***

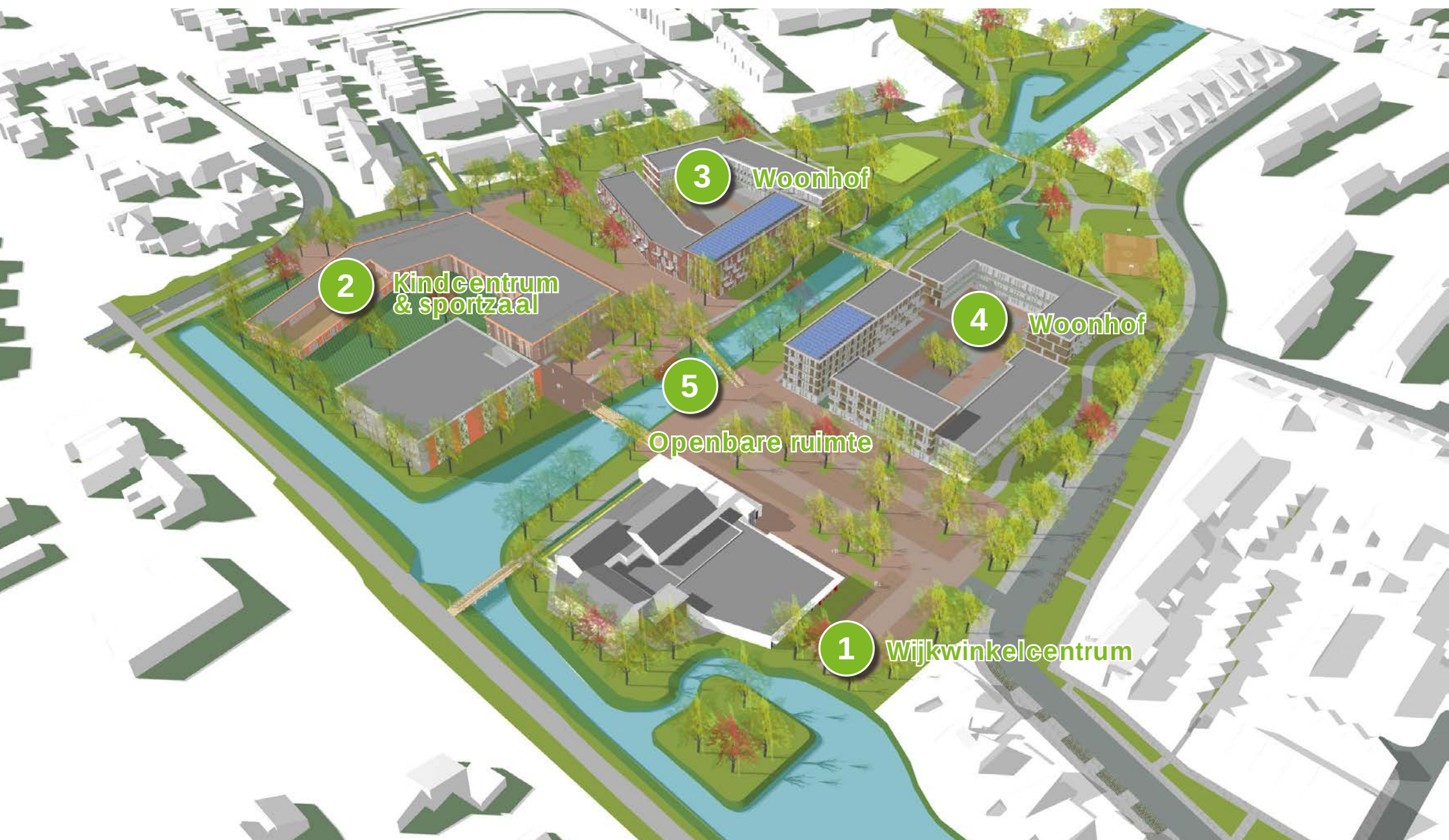
De uitstraling en herkenbaarheid van het centrum naar de omgeving (de woonbuurten en de Menisweg) dient ruimtelijk meer uitgesproken te zijn. Een nieuwe aansprekende identiteit, bepaald door de architectuur en de openbare ruimte, zal de aantrekkingskracht van het vernieuwde centrum zijn. Alle vier de bebouwingsclusters zorgen afzonderlijk voor de uitstraling en herkenning van het centrumgebied. Zo kan de architectuur van de nieuwe sportzaal en het kindcluster bijdragen aan versterking van de identiteit. Identiteit van het centrum wordt ook bepaald door het groene karakter, bestaande uit volwassen bomen en groene wateroevers. Het groen geeft het centrum een campusachtig karakter, versterkt met een clustervormige bebouwingsopzet. De groene openbare ruimte vormt de basis voor verblijf, spelen en ontmoeting binnen het centrum.

### ***Ingrep 3: Centrum een gezicht naar Menisweg en omgeving geven***

De Menisweg vormt een belangrijk fietsverbinding tussen het centrum van Schagen en het achterliggende landschap. Dit oude lint ligt aan de zuidzijde van het centrum. In de huidige situatie ligt het centrum verscholen achter het groen langs het water en bepalen de achterkanten van de winkels het beeld. Met de vernieuwing van het centrum dient een aantrekkelijk beeld langs de Menisweg gevormd te worden, zonder achterkanten en met aantrekkelijke oevers en doorzichten vanuit het centrumgebied naar de Menisweg. Een aantrekkelijke uitstraling van het centrum naar de ontsluitingswegen en het woongebied is ook van essentieel belang voor beleving en herkenning. De functies dienen met voorkanten naar de wegen en de openbare ruimte georiënteerd te zijn en een representatieve uitstraling te hebben. Transformeren van de bestaande achterkanten van het supermarktblok vormt één van de belangrijke opgaven voor het centrum.



*schets: centrumgebied met klavertje vier*



#### ***Ingrep 4: De verblijfskwaliteit in het centrumgebied vergroten***

Het centrumgebied vormt de huiskamer van de wijk. Een aantrekkelijke, veilige en toegankelijke openbare ruimte is essentieel voor het goed functioneren van het centrum. Behalve voldoende parkeergelegenheid en een functionele ontsluiting van alle functies moet ook ruimte zijn voor plekken met verblijfskwaliteit. De oevers van de vaart zijn belangrijke ruimtelijke structuren waarlangs de routes naar het centrum geprojecteerd kunnen worden en waar een nieuw hart van het centrum kan ontstaan, bijvoorbeeld in vorm van een brug (en/of terras aan het water). Een flexibele en groene inrichting van het parkeerplein draagt bij aan het meervoudig gebruik van het plein, bijvoorbeeld bij evenementen, viering van koningsdagen, etc. Daarnaast dient binnen het centrum voldoende ruimte te zijn voor spelen. Bestaande speelvoorzieningen aan de noordzijde kunnen uitgebreid worden met speelaanleiding en verbonden worden met het kindcluster.

#### ***Ingrep 5: Versterken relatie met de omgeving, groenstructuur behouden en versterken***

De wandel- en fietspaden die het centrum met de omgeving verbinden zorgen voor aantrekkelijke entrees. Een nieuwe entree vanaf de Menisweg langs de vaart wordt voor voet- en fietsverkeer aangelegd. Vanaf de noordzijde, via het park, kan de padenstructuur versterkt worden zodat een fijnmazig netwerk van paden van en naar het centrum gaat. Een goede relatie met de omgeving wordt ook verzorgd met goede groene overgangen en/of buffers naar bestaande woningen.

#### ***Ingrep 6: Nieuwe bebouwing zorgvuldig integreren***

Een groot deel van de bestaande bebouwing in het centrum zal vervangen worden door nieuwbouw. De schaal en massa van de nieuwe objecten dient passend binnen Waldervaart te zijn. Bebouwing van twee tot vier lagen hoog is het uitgangspunt. De hogere delen (vier

-vijf lagen) langs de vaart situeren en naar de omgeving maximaal drie lagen hoog bouwen. Eventueel een (hoogte)accent aan het water, ter hoogte van de voormalige kantoorgebouw is denkbaar. Naast de hoogte is ook geleding en accentuering van bebouwing van belang. Aantrekkelijke gevels, fijne detaillering, alzijdige oriëntatie en tijdloos architectuur van de bebouwing zorgen voor een duurzame uitstraling. Daarnaast dient de bestaande bebouwing (woningen boven Vomar) respectvol en met veel aandacht ingepast te worden in de nieuwe structuur.

#### ***Ingrep 7: Centrum duurzaam en klimaat adaptief vernieuwen***

De bestaande groene setting en aanwezigheid van het water zijn belangrijke kwaliteiten van het centrum die bij herontwikkeling behouden en versterkt dienen te worden. Het veranderende klimaat vraagt om een zorgvuldige aanpak en keuzes ten aanzien van opvang en afkoppeling van regenwater, mobiliteit, energie en gebruik van materialen. Bij de herontwikkeling van het centrumgebied Waldervaart is het uitgangspunt het regenwater geheel af te koppelen van het riool. Het regenwater zal binnen het plangebied worden opgevangen en vastgehouden en vervolgens vertraagd afgevoerd worden naar de aanliggende watergangen. Een belangrijk uitgangspunt bij de transformatie van het centrum van Waldervaart is behoud van het groene karakter van het gebied. Om deze reden worden zoveel mogelijk waardevolle bomen geïntegreerd en minimaal 30 extra bomen geplant. In het kader van klimaatadaptatie worden wadi's gerealiseerd in het park ten noorden van het centrumgebied en mogelijk ook ter plaatse van de groene schoolpleinen.

Ter bestrijding van hittestress kan voor de verkoeling een waterelement worden gerealiseerd, die tegelijk dienst doet als speel- en ontmoetingsplek. Om elektrisch vervoer te stimuleren worden minimaal 2 elektrische laadpalen bij parkeerplaatsen geplaatst. De woningbouwlocatie en het woningbouwprogramma is uitermate geschikt voor de inzet van een aantal deelauto's in ruil voor minder parkeerplaatsen en meer groen.

### 3.3 Programma

Het programma binnen het centrum Waldervaart blijft divers. Aan de zuidzijde, aan de Menisweg, zijn de commerciële voorzieningen, de scholen (het kindcentrum) en de sportzaal gesitueerd. Aan de noordzijde zijn twee woonblokken gesitueerd.

Wonen in het centrum is een belangrijke randvoorwaarde voor de sociale controle en levendigheid en garandeert dat s'avonds het centrum niet uitgestorven is. Het zorgt bovendien voor een compact en samenhangend centrum. Het toevoegen van (nog) ontbrekende woonvormen zal de doorstroom binnen de wijk verbeteren. De nieuwe woningen hebben de winkels voor de deur en het park 'in de rug'.

Vanuit de woningmarktonderzoeken, de lokale woonvisie en het KWK wordt voor het woningbouwprogramma in het centrumgebied volgende geadviseerd:

- (met name) doelgroep senioren. Ligging t.o.v. voorzieningen is optimaal!
- Zorg voor variatie en flexibel bouwen, zodat (later) ook geschikt is voor andere doelgroepen en er kwaliteit wordt toegevoegd. Bijzondere woonobjecten, niet alleen in uitstraling maar ook in bouwconcept.
- Ca. 70% appartementen en maximaal 30% grondgebonden woningen, waarbij ook innovatieve concepten mogelijk zijn (senioren groepswonen).
- Prijsklasse betaalbaar tot middenduur.
- Nieuwe huurwoningen in Waldervaart zijn ook wenselijk, alleen in de vorm van appartementen. Aantal huurwoningen in overleg met corporatie, maximaal 20.
- Lift bij appartementen is harde eis.
- Eventueel een kleinschalige CPO ontwikkeling op een losse plek in het plan.



centrumbebouwing: doorsnede van de begane grond laag

|  |                               |  |                          |
|--|-------------------------------|--|--------------------------|
|  | Winkels                       |  | Sociale huurwoningen     |
|  | kindcluster/scholen           |  | Vrije sector woningen    |
|  | sportzaal                     |  | Maatschappelijke ruimte  |
|  | buitenruimte scholen          |  | bergingen                |
|  | verblijfsruimte centrumgebied |  | stijgpunt                |
|  |                               |  | parkeren t.b.v. woningen |

Het programma per cluster is als volgt:

**Cluster 1:**

- de supermarkt Vomar (uitgebreid tot 1600 m2 bvo) met een in pandige bevoorrading,
- ca. 900 m2 bvo dagwinkels,
- 9 bestaande woningen aan de zuidkant,

\* het is denkbaar om in de toekomst het winkelcluster nog met enkele appartementen uit te breiden.

**Cluster 2:**

- Kindcentrum (scholencenter waar alle scholen geïntegreerd zijn), circa 5.000-6.000 m2 bvo in 2 lagen,
- Sportzaal, circa 1.600 m2 bvo,
- Buitenruimte van de scholen, circa 3.200 m2 (aanwezig).

**Cluster 3:**

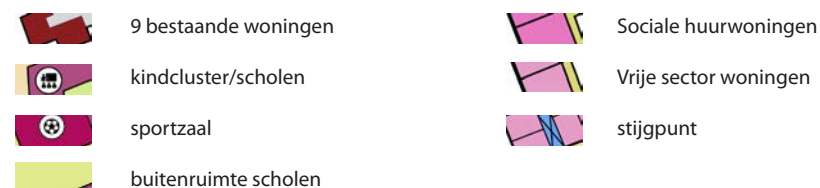
- 18 appartementen, sociale huur, ca. 93 m2 bvo (1.953 m2 bvo),
- 35 appartementen, middelduur, ca. 120 m2 bvo (4.200 m2 bvo),
- circa 200 m2 bvo maatschappelijk in de plint van het gebouw.

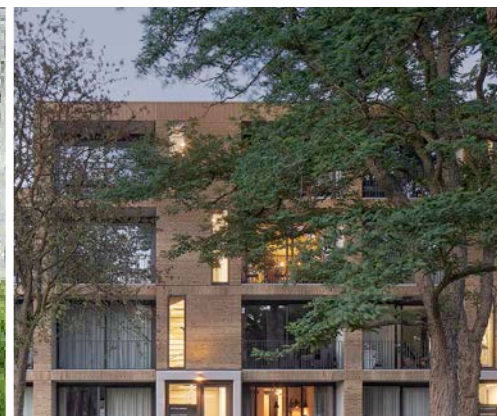
**Cluster 4 :**

- 27 appartementen, sociale huur, ca. 93 m2 bvo (1.860 m2 bvo)
- 28 appartementen, middelduur, ca. 120 m2 bvo (3.360 m2 bvo),
- 20 appartementen, duur, ca. 160 m2 bvo (3.200 m2 bvo),
- circa 200 m2 bvo maatschappelijk in de plint van het gebouw.



centrumbebouwing: doorsnede 1e verdieping





*Groen en water in het gebied*

### 3.4 Groenstructuur en water

Het centrumgebied Waldervaart wordt omringd met een parkachtige groenstructuur.

Bij positionering van de bebouwingsclusters in het centrum is de bestaande groenstructuur het uitgangspunt geweest: bestaande waardevolle alleenstaande bomen (en boomgroepen) en de groene ecologische randen langs de vaart. Ten behoeve van het groen langs de oever van de vaart wordt minimaal 15 meter vrije ruimte gereserveerd. Om meer doorzichten binnen het centrum te kunnen creëren zal op strategische plekken de onderbegroeiing plaatselijk gesnoeid worden. De oevers van de vaart worden zo natuurlijk mogelijk ingericht zodat de ecologische structuur langs de vaart behouden kan blijven. Bij de scholen zal de overgang naar het water veilig ingericht worden. Het "Moleneilandje" aan de Menisweg wordt behouden en opgeknapt evenals de oevers aan de zuidzijde van cluster 1. Voor de inrichting van het park in het noorden van het centrum wordt aansluiting gezocht bij de hele parkontwikkeling in de wijk Waldervaart.

De waardevolle bestaande bomen worden zowel in de openbare ruimte als (indien aanwezig) binnen de bebouwingsclusters geïntegreerd.

Naast bestaand groen wordt ook nieuw groen toegevoegd: op de parkeerpleinen, op de schoolpleinen en in de parkranden. Een gevarieerd palet aan bomen en kleuren zorgt voor duurzame groenbehoud en biodiversiteit binnen het centrum.



-  bestaande waardevolle te behouden bomen
-  bestaande waardevolle bomen
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen
-  waterstructuur



3D impressies (Sfeerbeeld) aantrekkelijke centrumroute

### 3.5 Verkeerstructuur en parkeren

#### Auto-ontsluiting

Voor de ontsluiting van het centrumgebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande wijkontsluiting: de Kievitlaan en de Spreeuwenlaan. Binnen het centrumgebied is alleen bestemmingsverkeer mogelijk, naar de parkeerplaatsen, bevoorrading en kort parkeren (ophalen, afzetten). Tussen de oostzijde en westzijde van het centrum wordt geen verbinding voor de auto gerealiseerd.

#### Langzaamverkeer

Langzaamverkeer krijgt binnen de herontwikkeling van het centrumgebied veel aandacht. Het fiets- en voetverkeer dient maximaal gestimuleerd te worden. Er ontstaat een fijnmazig netwerk van bestaande en nieuwe paden.

1. Het fietsverkeer vanaf de Menisweg kan via een nieuwe brug bij cluster 1 het centrum bereiken. Aan de westzijde, langs het Kindcentrum, wordt een 2de vrijliggende fietspad vanaf de Menisweg aangelegd, richting het schoolplein.
2. Ook vanaf de noordzijde wordt het fietsverkeer met zo min mogelijk obstakels tot de scholen gebracht.
3. Daarnaast komen naast de bestaande brug nog 2 nieuwe voetgangersbruggen over de vaart. Deze vormen een belangrijke verbinding in de oost-west richting, tussen de oostelijk en de westelijke woonbuurten en het centrum.
4. Rondom de voorzieningen worden op strategische plekken, bij de entrees, fietsparkeerplaatsen aangelegd.

Tussen de buurten en het centrum versterkt een fijnmazig netwerk van wandelroutes de



relatie met de omgeving. Er worden aantrekkelijke paden door het park en langs de vaart aangelegd. In het bijzonder zal bij de uitwerking aandacht voor toegankelijkheid en veiligheid van deze routes besteed worden. Omdat een groot deel van het groen langs de vaart behouden blijft voor ecologie, zal voor de aanleg van het openbaar gebied onderzocht moeten worden of een houten vlonderpad langs het water wenselijk is.

## Parkeren

Het verbeteren van de parkeerrouting voor zowel de winkels als de scholen is een belangrijke randvoorwaarde voor het goed functioneren van het centrum. Gemeente Schagen heeft op basis van het advies van Sweco de parkeerbehoefte voor het centrum, per functie, in beeld gebracht. Hierbij is rekening gehouden met het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, de huidige bezetting van de parkeerplaatsen en toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van mobiliteit en parkeren.

Tussen clusters 1 (winkels) en 4 (woningen) wordt een nieuw parkeerplein aangelegd. Hiermee ontstaat een grote pleinruimte waar parkeren op een integrale wijze wordt opgenomen in de nieuwe pleinvloer. Het plein biedt ruimte voor ruim voldoende parkeerplaatsen, ten behoeve van de commerciële voorzieningen, (eventueel nieuwe) appartementen boven Vomar en de bezoekers. Het plein is vanaf de Kievitlaan ontsloten.

Aan de oost- en zuidzijde van de bebouwingscluster 1 is het parkeren voor de bestaande en toekomstige bewoners boven de Vomar gesitueerd. Deze stroken krijgen een meer groen uitstraling, met open verharding, als overgang naar groene randen. Het parkeren voor de nieuwe woningen in cluster 4 wordt grotendeels binnen het bouwblok opgelost. Een apart toegang vanaf de Kievitlaan ontsluit deze parkeerplaatsen. Langs de Kievitlaan, aan het centrumzijde, kan bij eventuele piekmomenten geparkeerd worden.

Aan de westzijde, tussen cluster 2 en 3, wordt het parkeren ten behoeve van de scholen en de sportzaal aangelegd. Het parkeren zal hier een meer groene uitstraling krijgen, met meer bomen en open verharding. Ten behoeve van de schoolbusjes, voor het halen en brengen, wordt een multifunctionele strook aangelegd.



*Sferbeelden: groene uistraling parkeerpleinen (d.m.v. bomen, hagen), multifunctionele Kiss & ride strook voor schoolbusjes, open verharding voor parkeerplaatsen langs groene randen, winkelwagenstalling*

Op deze strook kunnen, voor de schooltijd en bij afloop, de busjes parkeren. Tijdens de schooluren en na schooltijd kan de strook voor spelen en sport gebruikt worden.

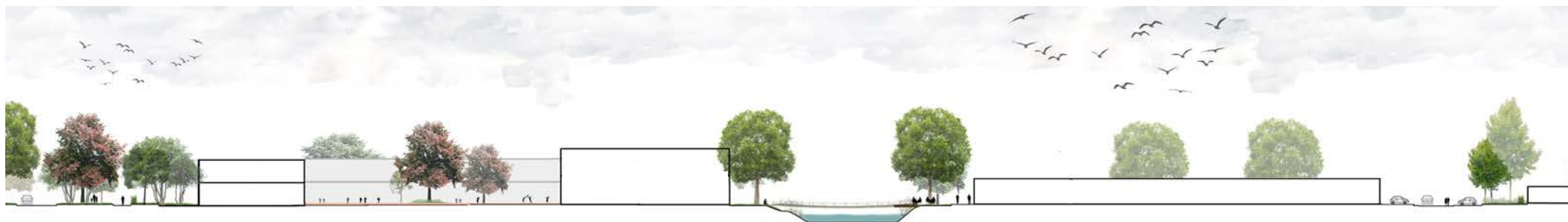
Met dit dubbele gebruik wordt de ruimte efficiënt gebruikt en wordt minder verharding in het centrum aangelegd. Het parkeren voor de nieuwe woningen in cluster 3 wordt grotendeels binnen het bouwblok opgelost. De toegang naar het binnenhof loopt vanaf het parkeerplein.

Bij de verdere uitwerking en aanleg van het parkeerplein zal nader aandacht zijn voor elektrische laadplekken en mindervalide parkeerplaatsen, afvalcontainers en stallingsplaatsen voor de supermarktwagentjes.



Sfeerbeelden: elektrische laadpunten voor fietsen, fietsparkeren nabij winkels





*Spreeuwenlaan*

*cluster 2: Kindcentrum en sportzaal*

*vaart*

*cluster 1: wijkwinkels*

*parkeerstrook naast bevoorradingsstraat*

*doorsnede centrumgebied van west naar oost*



*3D impressies (Sfeerbeeld) aantrekkelijke centrumroute*

## 4. DEELGEBIEDEN

### 4.1 Cluster 1: Wijkwinkelcentrum

Hoorne Vastgoed zorgt voor de vernieuwing van het wijkwinkelcentrum. Het cluster wordt in een aantal fasen ontwikkeld, waarbij de bestaande supermarkt kan blijven functioneren. De aanpassing van het wijkwinkelcentrum vindt plaats op de huidige locatie van de supermarkt Vomar. Cluster 1 bestaat uit een bestaand deel aan de zuidzijde en een nieuwbouwdeel aan de noordzijde.

De bestaande bebouwing met 9 woningen op de verdieping is zodanig geïntegreerd in het nieuwe blok dat het totaal een samenhangend cluster van voorzieningen en woningen vormt. De toegang naar de bestaande woningen kan worden vernieuwd met een lift en de woningen kunnen een nieuw dakterras krijgen op het dak van de supermarkt. Om de bestaande achterkanten aan de Menisweg en de vaart te transformeren kunnen in de plint (begane grond laag) enkele nieuwe appartementen worden toegevoegd. Ook aan de achterkant van de supermarkt zijn enkele woningen denkbaar. Tijdelijke herhuisvesting van functies is voorstelbaar binnen het plangebied als geheel. Op welke wijze en met welk programma een ruimtelijke verandering later zal plaatsvinden vormt terzijner tijd een afzonderlijk traject.

De bestaande supermarkt Vomar wordt uitgebreid tot circa 1800 m<sup>2</sup> (inclusief magazijn). De supermarkt krijgt langs de noord- (parkeerplein) en oostzijde (Kievitlaan) voorkanten/etalages van de supermarkt. Doordat de entree aan de oostzijde komt krijgt het centrum een aantrekkelijk gezicht naar de omgeving. De bevoorrading en de magazijn zijn inpandig aan de noord-en westkant gesitueerd, bereikbaar vanaf het parkeerplein.

### *Beeldkwaliteitskader Wijkwinkelcentrum*

Het centrumgebied Waldervaart zal een nieuw visitekaart van de wijk worden. De nieuwe bebouwing dient uitgesproken te zijn, met hedendaagse architectuur en materiaalgebruik in lichte kleuren, met voorkeur voor baksteen waarmee het aansluit op het materiaal en kleurgebruik in Waldervaart. Architectonische samenhang voor oud en nieuw is het uitgangspunt. De bebouwing kan maximaal 4 lagen hoog zijn. De begane grondverdieping (de plint) dient open en aantrekkelijk te zijn, met zo min mogelijk blinde (dichte) gevels en achterkanten aan het openbaar gebied.





3D impressie (sfeerbeeld) centrumroute, Kindcentrum en sportzaal aan het centrumplein

## 4.2 Cluster 2: Kindcentrum en Sportzaal Waldervaart

Kindcentrum Waldervaart wordt een voorziening voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar. Kinderen komen er gedurende de dag om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. Het doel is om de kinderen gezamenlijk te ondersteunen en stimuleren in hun ontwikkeling. In het Kindcentrum vullen onderwijs, opvang en zorg elkaar aan. De medewerkers van het onderwijs, de opvang en de zorg werken samen om met elkaar te leren. Ook leren zij hoe ze elkaars kwaliteiten en expertises goed kunnen benutten.

Hoe het Kindcentrum eruit komt te zien, is nog niet bekend. Dit is helemaal afhankelijk van hoe partijen in het kindcentrum met elkaar gaan samenwerken en tal van varianten zijn mogelijk. De schoolbesturen en de gemeente zijn op dit moment bezig om ervoor te zorgen dat er een goede verdeelsleutel komt met daarbij een goede invulling voor hoe de 3 onderdelen; onderwijs, opvang en zorg, elkaar kunnen aanvullen.



3D impressie (sfeerbeeld) K&R met multifunctioneel schoolplein

## Planning

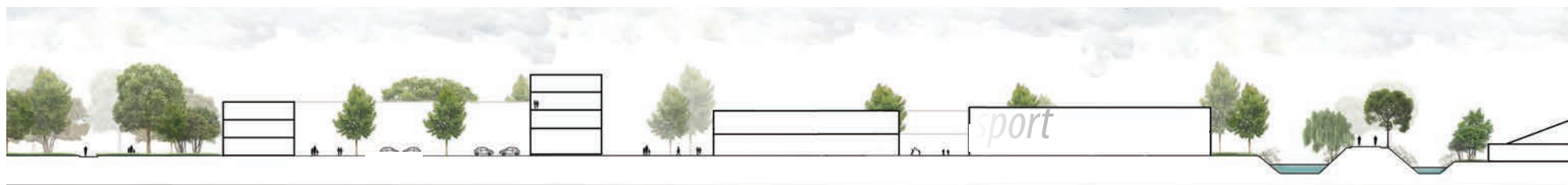
Het doel is om te komen tot een “samenwerking” van de partijen voor het Kindcentrum. Zodra de afstemming tussen partijen is afgerond kan begonnen worden met de vertaling naar een gebouw. De bouw van de sportzaal en het kindcentrum zal in minimaal 2 fasen plaats vinden, waarbij het in de eerste fase om de realisatie van de sportzaal zal gaan, waarmee ruimte voor realisatie van de andere voorzieningen ontstaat.



## Beeldkwaliteit Kindcentrum en sportzaal

De bebouwing voor de kindcentrum en de sportzaal moet nog vorm krijgen. Om te zorgen dat het een samenhangend cluster wordt dat zich onderscheidt van andere clusters in het centrum, kunnen volgende wensen en aandachtspunten meegegeven worden:

- De bebouwing oriënteren naar de Menisweg en naar de vaart.
- In de bebouwing van de kindcluster geleding aanbrengen, zowel om de schaal voor de kinderen te verkleinen als voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving;
- De bebouwing alzijdig oriënteren en maximaal 2 lagen hoog bouwen;
- Kindcentrum en de sportzaal kunnen ruimtelijk en/of fysiek verbonden worden;
- De buitenruimte inrichten met veel groen, natuurtuintjes en natuurlijke aanleiding voor spelen (heuveld, boomstammen, etc.);
- Ruimte voor educatie buiten creëren;
- De gevels waar mogelijk vergroenen en natuur inclusief realiseren;
- Streven om een duurzaam gebouw te realiseren, met gezond binnenklimaat, maximale energiebesparing en met gebruik van duurzame materialen.



park cluster 3: woningen centrumroute van oost naar west cluster 2: spoerzaal en kindcluster Menisweg

*impressie mogelijke doorsnede centrumgebied van zuid naar noord*



*Sfeerbeelden Kindcentrum en multifunctioneel schoolplein: schoolgebouw in 2 lagen, lichte kleuren en natuurlijke materialen, buitenruimte school met speelaanleiding, geïntegreerd in de groene omgeving, veilige schoolroute en de kiss&ride strook*



Varianten situering Kindcluster en sportzaal



*impressie mogelijke doorsnede centrumgebied -oostzijde: parkeerplein tussen winkelsblok en woonblok*



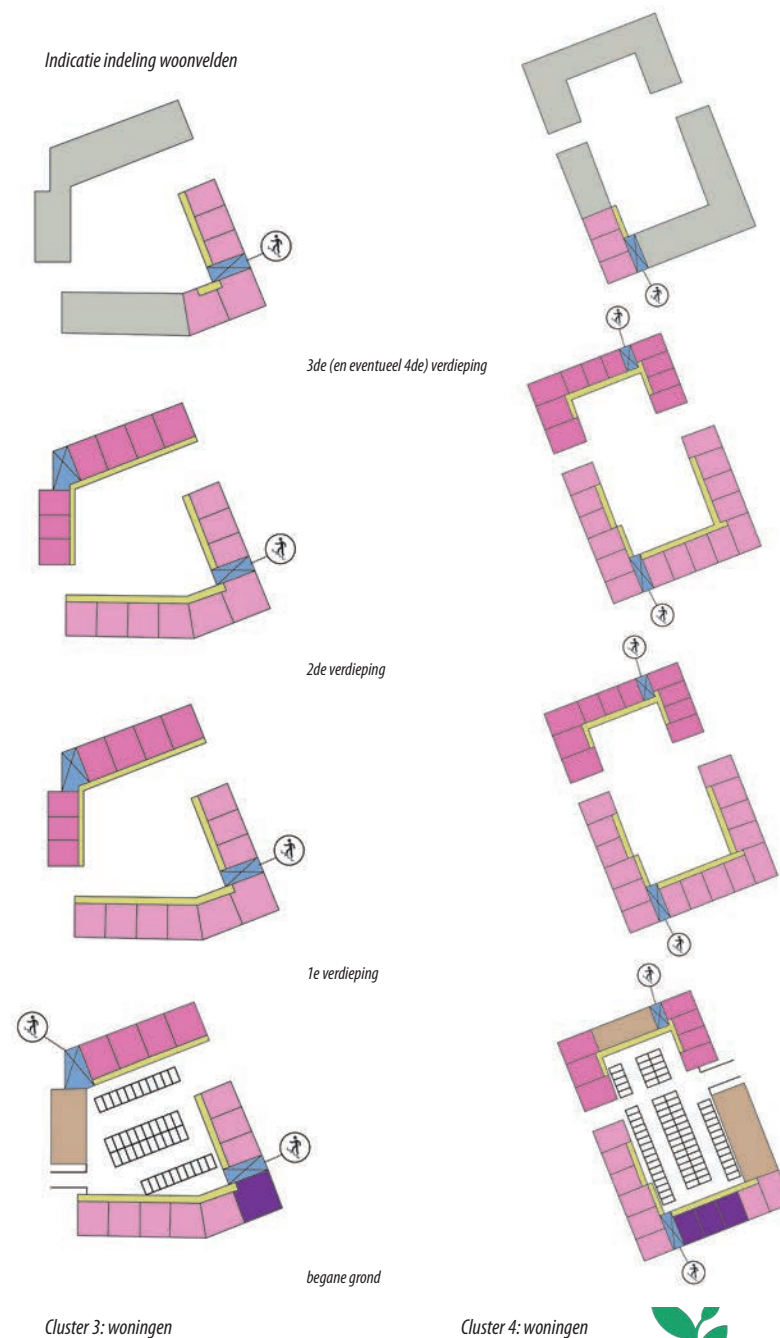
*3D impressie (feerbeeld) woonclusters aan de vaart, centrumroute met nieuwe brug, op achtergrond wijkcentrum*

### 4.3. Cluster 3 en 4: Woningen

De twee woonclusters aan de noordzijde van het centrumgebied bestaan uit een samengesteld blok van appartementen. De woonclusters kunnen op 2 manieren uitgewerkt worden: als halfopen blokken (zoals nu ingetekend) of als objecten in het groen (parkachtig gesitueerde bebouwing in het groen). De compacte woonclusters kunnen bestaan uit minimaal 2 en maximaal 4 gebouwen rondom een binnenterrein. Binnen het bouwblok, op maaiveld, is ruimte voor het parkeren en de bergingen. Binnen de cluster kunnen zowel betaalbare als vrije sector woningen gesitueerd worden. De woningen zijn op het park, de vaart en de parkeerpleinen georiënteerd. In cluster 3 worden circa 53 woningen en in cluster 4 circa 75 woningen gerealiseerd. In beide clusters is in de plint (begane grond laag) ruimte gereserveerd voor kleinschalige maatschappelijke functies.

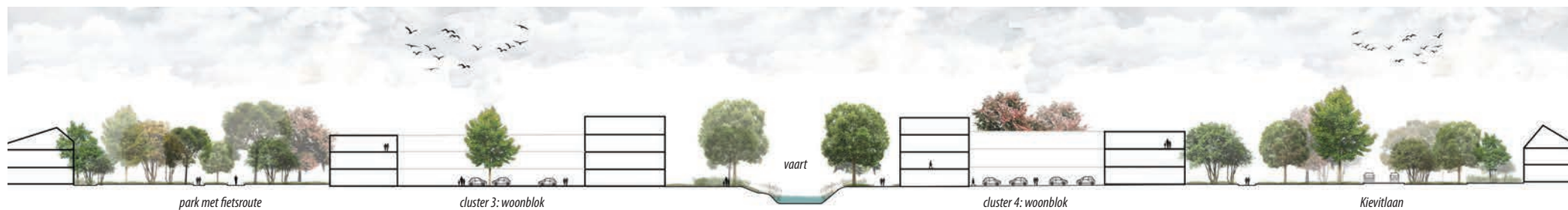
#### Beeldkwaliteit Woningen

De nieuwe woonbebouwing dient uitgesproken te zijn, met hedendaagse architectuur en materiaalgebruik in lichte kleuren, met voorkeur voor baksteen. Architectonische samenhang voor de betaalbare en vrije sector woningen is het uitgangspunt. De bebouwing is overwegend 3 lagen hoog. Langs de vaart is de bebouwing 4 lagen hoog met mogelijkheid om een hoogte-accent van 5 á 6 lagen te realiseren. De buitenruimte van de woning kunnen zowel balkons als loggia's zijn. Zorgvuldige geleding en afstemming van de hoogte naar de omgeving verdient aandacht.



Cluster 3: woningen

Cluster 4: woningen



*impressie mogelijke doorsnede centrumgebied van oost naar west*



*Sfeerbeelden woonclusters: baksteenarchitectuur, lichte natuurlijke kleuren, afwisseling van balkons en loggia's, bebouwing 3-4 lagen hoog, samengestelde bebouwingsclusters in het groen*



*Sfeerbeeld de nieuwe woonclusters langs de vaart*



*Sfeerbeelden openbare ruimte: aantrekkelijke en veilige route voor voetgangers en fietsers, groen parkeerplein met bomen, ruimte voor ontmoeting aan het water-op het plein-in het groen, bijzondere brug over de Vaart, aantrekkelijke en veilige route langs het water*

#### 4.4 Openbare ruimte

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte van het centrumgebied en haar bijzondere ligging in het park. Hierbij worden de handvaten uitgereikt voor de kwaliteit van de inrichting van het gebied. Daarbij wordt gekeken naar het programma wat er gerealiseerd dient te worden en de sfeer die de openbare ruimte gaat uitademen. Groen, water en saamhorigheid hebben we vertaald in het motto: Wald, Wij, Water. Door deze thema's krijgt het park en het centrumgebied een eigen herkenbare identiteit.

Het nieuwe centrum Waldervaart ligt als een compact centrum in het park, aan de oevers van de vaart. Aantrekkelijke en uitnodigende routes verbinden het centrum met het park en de omliggende woonwijk. Een nieuwe brug vanaf de Menisweg leidt de bewoners en bezoekers langs het water naar het hart van het centrum. Bijzonder is de vaart die door het centrum loopt en weer zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt met natuurlijkvriendelijke oevers en een vlonderpad dat uitkomt in het hart van het centrum. Het nieuwe centrum bestaat uit een reeks verschillende pleinen, plekken en routes die samen een aangenaam centrumgebied vormen. Elk plein heeft zijn eigen karakter dat uitnodigt tot gebruik, verblijf en ontmoeting. Het Wald & Waterplein vormt de centrale samenbindende openbare ruimte aan weerszijden van de vaart. Een bijzondere brug als ontmoetingsplek over de vaart vormt het hart van het centrum en de verbindende schakel van het Wald & Waterplein. Op de overgang naar het water ligt een terras/vlonder waar men kan zitten en ontspannen.

Het groene plein voor de winkels krijgt naast een belangrijke parkeerfunctie ook een multifunctioneel karakter dat flexibel is in gebruik en ruimte biedt aan diverse buurtactiviteiten. Het Kindcentrum en de sportzaal komen in het groen te liggen aan de vaart. De schoolpleinen krijgen een groene inrichting en uitstraling en vloeien op een vanzelfsprekende manier over in de openbare ruimte zodat het centrumgebied één geheel vormt. De ambitie is om voor het Kindcentrum en de sportzaal een kiss&ride zone voor de schoolbusjes te situeren, vormgegeven als een bijzondere sport- en speelvloer. Na het halen en brengen met de schoolbusjes is deze kiss&ride zone afgesloten en hebben de kinderen vrij spel. In het centrumdeel van het park is volop ruimte voor groen, water, ecologie en ligt het accent van het gebruik op sport en spel. De groene openbare ruimte geeft het centrum van Waldervaart een herkenbaar gezicht. Het maakt het centrum een aantrekkelijke plek om te winkelen, naar school te gaan, te wonen, te sporten en te ontmoeten in het groen aan de oevers van de vaart en in het park.



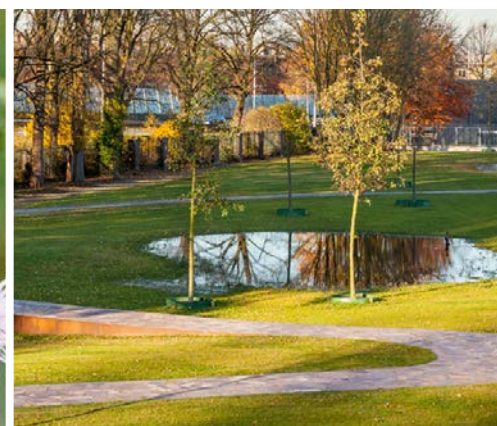
## Beeldkwaliteit openbare ruimte

### Klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het 'Groen tenzij' principe toegepast. We zetten in op een grootschalige vergroening van het openbaar gebied, de buitenruimten en daken. Als het niet verhard hoeft te worden, maken we het groen. Hiermee spelen we in op klimaatverandering, stimuleren we de biodiversiteit en brengen we samenhang en verblijfskwaliteit in het centrumgebied. De uitgangspunten van de nieuwe situatie zijn het zoveel mogelijk behoud en inpassing van de bestaande waardevolle bomen, het versterken van de biodiversiteit en het creëren van ruimte voor waterberging door bijvoorbeeld het maken van natuurvriendelijke oevers en wadi's.

De buitenruimte is ingedeeld in verschillende sferen: Wald & Waterplein, de vaart met de

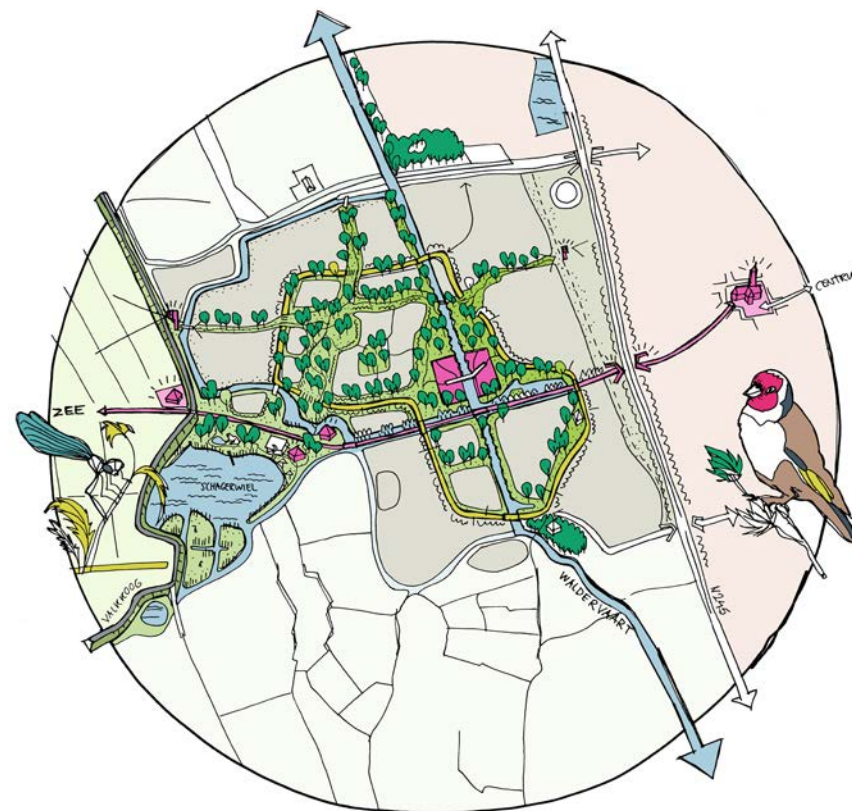
brug, de schoolpleinen met een groene uitstraling en het omringende park. Op het Wald & Waterplein ontmoeten cultuur en natuur elkaar aan beiden zijden van de vaart. Deze ontvangstpleinen kennen een diversiteit aan boomsoorten en zijn het groene parkeerplein voor de winkels en het deels autovrije plein voor het Kindcentrum met de kiss&ride zone en het groene parkeerterrein aan de rand van het park. De brug als blikvanger en verblijfsplek aan het water verbindt deze verschillende pleinruimtes met elkaar en vormt het hart van het centrum. De oevers van de vaart worden zoveel als mogelijk natuurlijkvriendelijk ingericht met zoveel mogelijk behoud van waardevolle bomen. Het water wordt beleefbaar gemaakt met doorzichten tussen het groenen door het toevoegen van verblijfsplekken aan het water en een vlonderpad parallel aan de oever. De schoolpleinen hebben een groen karakter met mogelijkheden voor buitenlokalen en educatie over dieren, planten, struiken en bomen. Samen met de voorzieningen in de gevels van gebouwen en de beplanting biedt dit een



veelheid aan nestel- en schuilmogelijkheden voor vogels en vleermuizen. Ook het bestaande park ten noorden en westen van het centrumgebied krijgt een kwaliteitsimpuls in aansluiting op de parkrenovatie die reeds in uitvoering is. Het versterken van de aanwezige groenstructuur en het vergroten van de biodiversiteit zijn hierbij leidend. Het bestaande bomenassortiment wordt aangevuld en verrijkt met een gevarieerd bomenpallet, zodat er elk seizoen iets te beleven is.

Bij de herontwikkeling van het centrumgebied Waldervaart is het uitgangspunt het regenwater geheel af te koppelen van het riool. Het regenwater zal binnen het plangebied worden opgevangen en vastgehouden en vervolgens vertraagd afgevoerd worden naar de aanliggende watergangen. In het kader van klimaatadaptatie worden wadi's gerealiseerd in het park ten noorden van het centrumgebied en mogelijk ook ter plaatse van de groene schoolpleinen.

De toegankelijkheid van het park wordt verbeterd en nieuw elementen worden toegevoegd om de verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht van het park te vergroten. De biodiverse en klimaatadaptieve openbare ruimte die zo in het centrumgebied en het park van Waldervaart ontstaat vormt een ideale plek voor zowel mens, plant en dier.



*Integrale visie Waldervaart park en centrum:*

- Versterken groene hart van Waldervaart
- Continuïteit van het park versterken
- Verbinding met centrum en buitengebied versterken
- Centrum in het park leggen en aan de oevers van de Waldervaart
- Identiteit en diversiteit van het park versterken
- Water zichtbaar en beleefbaar maken
- Van natuur naar cultuur
- Versterken verbindingen van het park met de buurtjes
- Versterken ecologische waarden
- Diversiteit in functies en optimaliseren gebruik van het park

## Verhardingen

De openbare ruimte van het Wald & Waterplein vormt een groene doorlopende pleinruimte en is met name ingericht voor langzaamverkeer met verschillende verblijfsruimtes en routes. Auto's zijn te gast op het parkeerplein voor de winkels. We stellen voor om de gehele pleinruimte voor het langzaam verkeer te bestraten met een tapijt van één basismateriaal, zodat een rustig en samenhangend herkenbaar centrumgebied ontstaat. Deze basisvloer bestaat uit een duurzaam materiaal dat comfortabel is om over te lopen. Het type verharding krijgt een onderscheidend karakter en kent een afwijkend kleur- en materiaalgebruik dat refereert naar de bijzondere ligging van het centrum in het Waldervaartpark. Daarbinnen krijgt het parkeerplein een eigen herkenbare duurzame en indien mogelijk een waterdoorlatende verharding. Ook de multifunctionele schoolplein voor het kindcentrum en de sportzaal een eigen herkenbare uitstraling en vormgeving als sport- en speelvloer en wordt ook gebruikt als gemeenschappelijke kiss&ride zone voor de busjes van het leerlingenvervoer. De overige parkeerplaatsen voor de school en de buurt krijgen afhankelijk van de gebruikintensiteit waar mogelijk een groene en open verharding van grasstenen (hydro lineo) zodat de

continuïteit van het park wordt doorgezet. Dit geldt ook voor de verharding binnen de twee woonclusters. De definitieve materiaalkeuze en kleurstelling dient in afstemming met de architectuur gemaakt te worden.

## Inrichtingselementen

Inrichtingselementen zoals het straatmeubilair en verlichting vormen een geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte. Voor alle materialen van de inrichtingselementen geldt dat beeldkwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid essentieel zijn. De uitstraling van de inrichtingselementen moet de identiteit van Waldervaart onderstrepen: Wald, Wij, Water. Dat betekent puur, groen, krachtig (robuust) en vernieuwend/eigentijds.

## Bruggen

We onderscheiden verschillende typen bruggen in het centrum en het park: de parkbruggen, de bruggen over de vaart en in het bijzonder de nieuwe centrumbrug en de nieuwe brug naar de Menisweg. De centrumbrug over de vaart is de blikvanger en ontmoetings-



Sfeerbeelden openbare ruimte: multifunctioneel speelplein (kiss&ride strook gebruiken voor spelen), bijzonder patroon voor het parkeerplein, bijzondere voetgangers en fietsbrug als schakel tussen twee zijden van de Vaart

plek aan de vaart en verbindende schakel in het centrum. Vanwege zijn bijzondere plek en betekenis in de wijk is gekozen voor een onderscheidend ontwerp met een bijzondere uitstraling voor de centrumbrug. Een belangrijk uitgangspunt is de beleving van de bruggen voor zowel de gebruiker als de voorbijganger. De aanwezige flora en fauna, het bos en water in Waldervaart zijn inspiratie voor de vormgeving van de bruggen.

### Sport- en speelaanleidingen

Op het Wald & Waterplein zetten we in op informele speelaanleidingen voor kinderen om zich te vermaken, zoals zitranden om bomen in het groen planteilanden, maar ook de groene speelpleinen die ook buiten de schooltijden als speelplek voor de buurt kunnen worden gebruikt en bieden ruimte voor speelplezier. Een bijzondere sport&speelstrip voor het Kindcentrum en de sportzaal zorgt voor een uitdagende speelruimte voor sport en spel. In het park worden de huidige sport- en speelvoorzieningen zoals het basketbalveld en het voetbalveld behouden en mogelijk uitgebreid met enkele nieuwe sport- en speelvoorzieningen, bijv. een tafeltennistafel, trim/beweegtoestellen o.i.d.

### Verlichting

Het centrumgebied vormt het hart van Waldervaart en het zal er zowel overdags als 's avonds aangenaam vertoeven zijn. De verlichting zal daarop afgestemd worden en ervoor zorgen dat het een overzichtelijke en veilige plek is. Functionele verlichting zorgt ervoor dat de fietsroutes en andere veel gebruikte routes naar en door het centrum goed verlicht zijn. Naast functionele verlichting, is het ook denkbaar bijzondere pleinverlichting toe te passen, bijvoorbeeld in de vorm van één of meerdere hoge masten met lichtspots. Deze lichtmasten kunnen bijvoorbeeld ten tijde van evenementen het plein extra bijschijnen of met een lichtfilter bijzondere lichtpatronen en sfeer aan het plein geven. De winkelplint kan als een etalage verlicht blijven, ook na sluitingstijd. Daarnaast kunnen de gevels voor verlichting van het centrumgebied zorgen.

In het parkgebied zijn alleen de hoofd(fiets)routes voorzien van verlichting. Het licht wordt in het parkgebied gedimd na 23.00 uur in verband met lichthinder voor de bijzondere flora en fauna die in het gebied aanwezig zijn.



Sfeerbeelden openbare ruimte: verblijfsplek aan het water, speelvoorzieningen voor jong en oud, sfeervolle verlichting op markante plekken

## 5. BEELDKWALITEITSCRITERIA

### Ligging

De vier bebouwingsclusters staan los van elkaar in een park aan de oevers van de vaart en zorgen afzonderlijk voor de uitstraling en herkenning van het centrumgebied. Pleinruimtes met parkeren verbinden de bebouwingclusters met elkaar.

#### Cluster 1

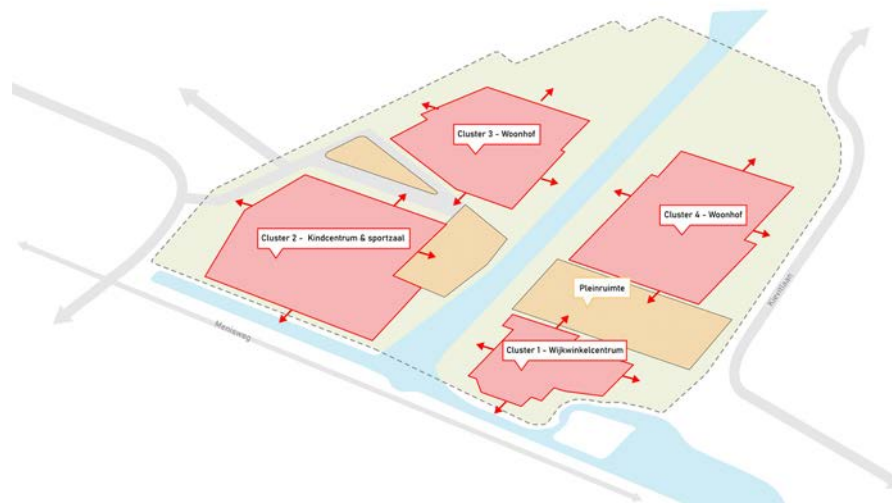
- Bebouwingscluster ligt evenwijdig aan de vaart, op minimaal 13 meter afstand van de vaart;
- De hoofdvorm van de bebouwingswanden begeleiden de ruimtelijke structuur;
- Verspringen binnen het bouwblok zijn ondergeschikt aan het totaal beeld;
- Voorzieningen zijn voornamelijk gesitueerd aan de noord- (pleinzijde) en westzijde (vaart) van de bebouwingscluster;
- Woningen zijn alzijdig gesitueerd en geven de winkelblok een alzijdige uitstraling;

#### Cluster 2

- Bebouwingscluster ligt evenwijdig aan de vaart en aan de Menisweg;
- Afstand tot aan het water is minimaal 8 meter;
- De hoofdvorm van de bebouwingswanden begeleiden de ruimtelijke structuur;
- Bebouwingscluster heeft een alzijdige uitstraling;
- Positionering van de sportzaal en plaatsing daarbij van het Kindcentrum wordt bepaald op basis van het architectonische ontwerp.

#### Cluster 3 en 4

- Bebouwingscluster ligt evenwijdig aan de vaart, met minimaal 15 meter vrije ruimte;
- De hoofdvorm van de bebouwingswanden begeleiden de ruimtelijke structuur;
- Verspringen binnen het bouwblok zijn ondergeschikt aan het totaal beeld;
- Voorzieningen zijn gesitueerd aan de zuidzijde (pleinzijde) van de bebouwingscluster;
- Woningen zijn alzijdig gesitueerd en zorgen voor een alzijdige uitstraling.
- Parkeren voor bewoners wordt op een integrale wijze opgenomen binnen het cluster in en/of onder de nieuwe pleinvloer.



## Massa

De schaal en massa van de vier bebouwingsclusters is passend binnen Waldervaart. De hoogte naar de omgeving is met drie á vier lagen zorgvuldig afgestemd.

### Cluster 1

- Het aantal bouwlagen binnen de cluster kan variëren, van 2 tot 3 lagen hoog; aan de vaart en het plein (noord-westzijde) eventueel maximaal 4 lagen hoog;
- De hoofdbebouwing heeft platte daken; bebouwing met kappen (zoals bestaande bebouwing) vormt in het straatbeeld ondergeschikte toevoeging en is in samenhang met gevelarchitectuur vormgegeven;
- De oriëntatie van de bebouwing en de dakrichtingen kan variëren;
- De bebouwingscluster vormt een architectonische eenheid;
- Bestaande woningen aan de zuidzijde van de cluster vormen een integraal onderdeel van de nieuwe woon-winkelcluster, met een gezamenlijke plint met elkaar verbonden;
- Hoofdvolume van de bebouwing is leidend; technische voorzieningen, (hwa)leidingen zijn ondergeschikt en geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur;
- Bevoorrading van de supermarkt dient inpandig en maximaal uit zicht te zijn. De gesloten gevels van de magazijnen dienen aantrekkelijk vormgegeven te worden.

### Cluster 2

- De bebouwingscluster kan bestaan uit meerdere volumes die samen een architectonische eenheid vormen;
- Sportzaal zal gepositioneerd worden bij het water nabij de toekomstige bruggen; De sportzaal dient een aantrekkelijke en voor het centrumgebied representatieve uitstraling

op deze plek te krijgen. Een alzijdig vormgegeven gebouw is het uitgangspunt;

- Het aantal bouwlagen binnen de cluster kan variëren, van 1 tot 2 schoollagen; de hoogte van de sporthal is maximaal 12 meter; Geleding van de bebouwingsmassa (horizontaal en/of verticaal) is vereist;
- De bebouwing heeft platte daken; (bijzondere) kappen zijn toegestaan mits ze integraal onderdeel van de architectuur vormen;

### Cluster 3 en 4

- De bebouwingscluster kan bestaan uit meerdere volumes die samen een architectonische eenheid vormen;
- Het aantal bouwlagen binnen de cluster kan variëren: uitgangspunt is maximaal 3 lagen aan de Kievitlaan en de Merelstraat, 4 lagen langs de vaart en/of aan het plein, met mogelijkheid voor een hoogte-accenten tot 5 á 6 lagen;
- De bebouwing heeft platte daken; (bijzondere) kappen en hoogte-accenten (5-6 lagen) zijn toegestaan mits ze integraal onderdeel van de architectuur vormen.



Indicatie massavorm

## Materiaal en kleurgebruik, detaillering

De clusters krijgen een alzijdige oriëntatie en een tijdloze architectuur. Hiermee krijgt de bebouwing een duurzame uitstraling.

### Cluster 1

- De bebouwing dient uitgesproken te zijn, met hedendaagse architectuur en materiaalgebruik in lichte kleuren;
- Het hoofdmateriaal van de gevel bestaat uit baksteen met een duurzame uitstraling;
- Kleur en materiaalgebruik versterken de architectonische uitstraling.;
- De plint met voorzieningen vormt de architectonische samenhang tussen de bestaande bebouwing en nieuwbouw;
- De plint met voorzieningen bestaat, langs de vaart en aan het plein, uit een “open” gevel; met een open en uitnodigend karakter;
- Gesloten geveldelen van de plint (waar bergingen en opslag zijn gesitueerd) worden met zelfde kwaliteit en uitstraling als representatieve geveldelen vormgegeven;
- De woningen zijn gericht op zowel de vaart als het plein en hebben een relatie met de omgeving;
- Deze relatie komt tot uitdrukking in de uitstraling en toegevoegde elementen van de gevels. Detaillering en plasticiteit in de gevel ondersteunt de architectuur van de bebouwing en maakt zodoende onderdeel uit van het groter geheel;
- Gevarieerde gevelritmiek en geleding zal de lengte van het blok doorbreken;
- De hoofdentrees zijn georiënteerd op de dichtstbij gelegen publieke ruimte: het plein en de vaart;

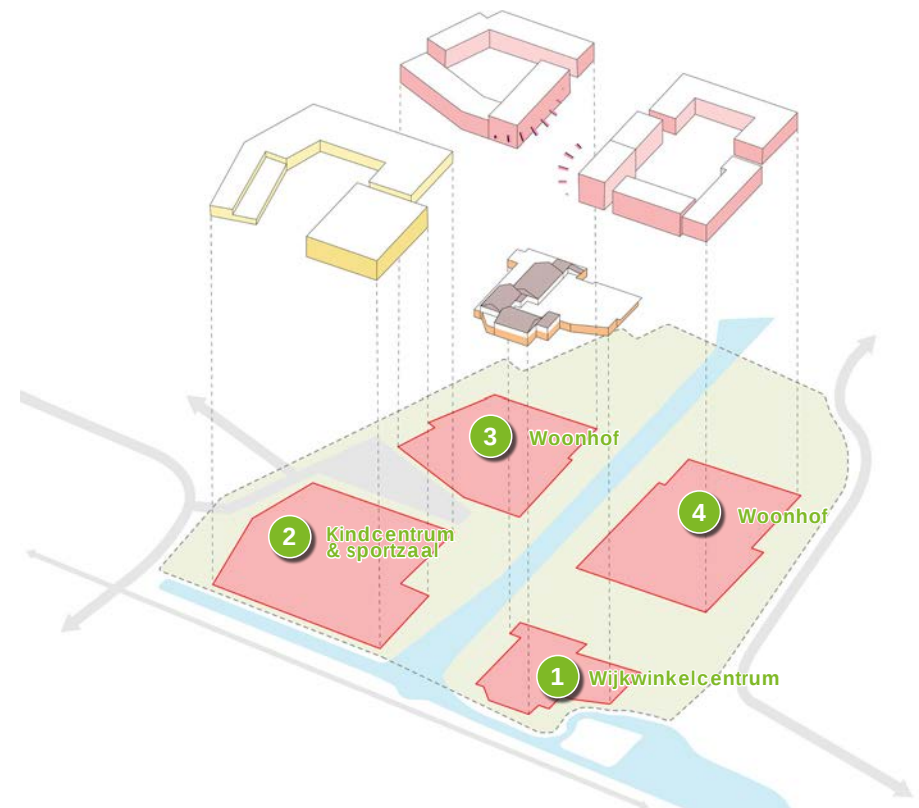
### Cluster 2

- De bebouwing dient uitgesproken te zijn, met hedendaagse architectuur en materiaalgebruik in lichte kleuren;
- Het hoofdmateriaal van de gevel bestaat uit baksteen met een duurzame uitstraling;
- Kleur en materiaalgebruik versterken de architectonische uitstraling.;
- Zowel de representatieve als gesloten geveldelen worden met zelfde kwaliteit en uitstraling vormgegeven;
- De bebouwing is gericht op zowel de Vaart en Menisweg als op het parkeer- en speelplein;
- Detaillering en plasticiteit in de gevel ondersteunt de architectuur van de bebouwing en maakt zodoende onderdeel uit van het groter geheel;
- De hoofdentrees zijn gesitueerd op de dichtstbij gelegen publieke ruimte: het multifunctionele plein;
- Technische installaties worden geïntegreerd en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



### Cluster 3 en 4

- De bebouwing dient uitgesproken te zijn, met hedendaagse architectuur en materiaalgebruik in lichte kleuren;
- Het hoofdmateriaal van de gevel bestaat uit baksteen met een duurzame uitstraling; Kleur en materiaalgebruik versterken de architectonische uitstraling.;
- Bergingen op de begane grond worden met zelfde kwaliteit en uitstraling vormgegeven als overige delen van de bebouwing;
- De woningen zijn maximaal gericht op de groene omgeving: de Vaart, het park en het parkeer- en speelplein;
- Detaillering en plasticiteit in de gevel ondersteunt de architectuur van de bebouwing en maakt zodoende onderdeel uit van het groter geheel;
- De hoofdentrees kunnen gesitueerd zijn op zowel de hoofd publieke ruimte: het parkeer- en speelplein als aan het groen;
- Gevarieerde gevelritmiek en geleding zal de lengte van het blok doorbreken.



Indicatie massavorm in bouwvlakken

## 6. VERVOLG CENTRUMONTWIKKELING WALDERVAART

Het stedenbouwkundig plan dient als uitgangspunt voor de nadere uitwerking van de verschillende onderdelen uit het plan.

### Grondexploitatie centrumontwikkeling Waldervaat

Circa  $\frac{3}{4}$  van het centrumgebied wordt door de gemeente zelf ontwikkeld. Dit doet de gemeente door een grondexploitatie te openen. In de grondexploitatie staat welke kosten en opbrengsten er in het project zijn tot het moment van uitgifte van de laatste gronden. De gemeente zal in dit deel van het centrum zelf bouw- en woonrijp maken en vervolgens bouwrijpe gronden verkopen aan partijen. Deze partijen (o.a. de schoolbesturen, ontwikkelaars/bouwers en de gemeente zelf) gaan vervolgens aan de slag om de gebouwen; het Kindcentrum, de sportzaal en de appartementengebouwen te realiseren.

### Koop-/realisatieovereenkomst wijkwinkelcentrum en ontmoetingsplein

Voor de ontwikkeling van het overige deel van het centrum (ca.  $\frac{1}{4}$  van het centrumgebied) wil de gemeente een koop-/realisatieovereenkomst sluiten met de eigenaar van het wijkwinkelcentrum. Met de Koop-/realisatieovereenkomst wordt afgesproken wie welke werkzaamheden uit voert en wie welke kosten maakt.

### Bestemmingswijziging

Voor de nieuwe centrumontwikkeling zal het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd moeten worden. Het stedenbouwkundig plan dient als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingplan. Met de werkzaamheden kan pas worden gestart als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

### Vervolgstappen nadere uitwerking openbare ruimte

In fasen zal de openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden. De volgende producten zullen per fase worden uitgewerkt:

- Voorlopig inrichtingsplan
- Definitief inrichtingsplan
- Bestektekeningen en -stukken.

Als de bestektekeningen en -stukken klaar zijn dan kan een marktpartij gevonden worden die het werk gaat uitvoeren.

### Vervolgstappen nadere uitwerking gebouwen

In fasen worden de verschillende gebouwen in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden. De volgende producten zullen per gebouw worden uitgewerkt:

- Programma van eisen
- Voorlopig ontwerp
- Definitief ontwerp
- Bestektekeningen en -stukken.

Als de bestektekeningen en -stukken klaar zijn dan kan een marktpartij gevonden worden die het gebouw gaat realiseren.

### Voorlopig faseringsplan

Voorlopig is de volgorde en fasering voor de centrumontwikkeling als volgt:

#### Fase 1

- Bouwrijp maken locatie sportzaal Waldervaart,
- Realisatie sportzaal Waldervaart.

#### Fase 2

- Bouwrijp maken plandeel Kindcentrum (o.a. sloop bestaande sportzaal),
- Realisatie Kindcentrum Waldervaart,
- Woonrijp maken omgeving Kindcentrum en sportzaal Waldervaart.

#### Fase 3

- Sloop onderwijsgebouwen,
- Bouwrijp maken plandeel wonen,
- Realisatie appartementen gebouwen,
- Woonrijp maken omgeving appartementengebouwen.

De fases zijn afhankelijk van de uitvoering. Een programmatische uitwisselbaarheid tussen de clusters is denkbaar en mogelijk mits het totale programma (inclusief parkeren) als uitgangspunt gehandhaafd blijft.



*Stedenbouwkundig plan met contour bestaande bebouwing*