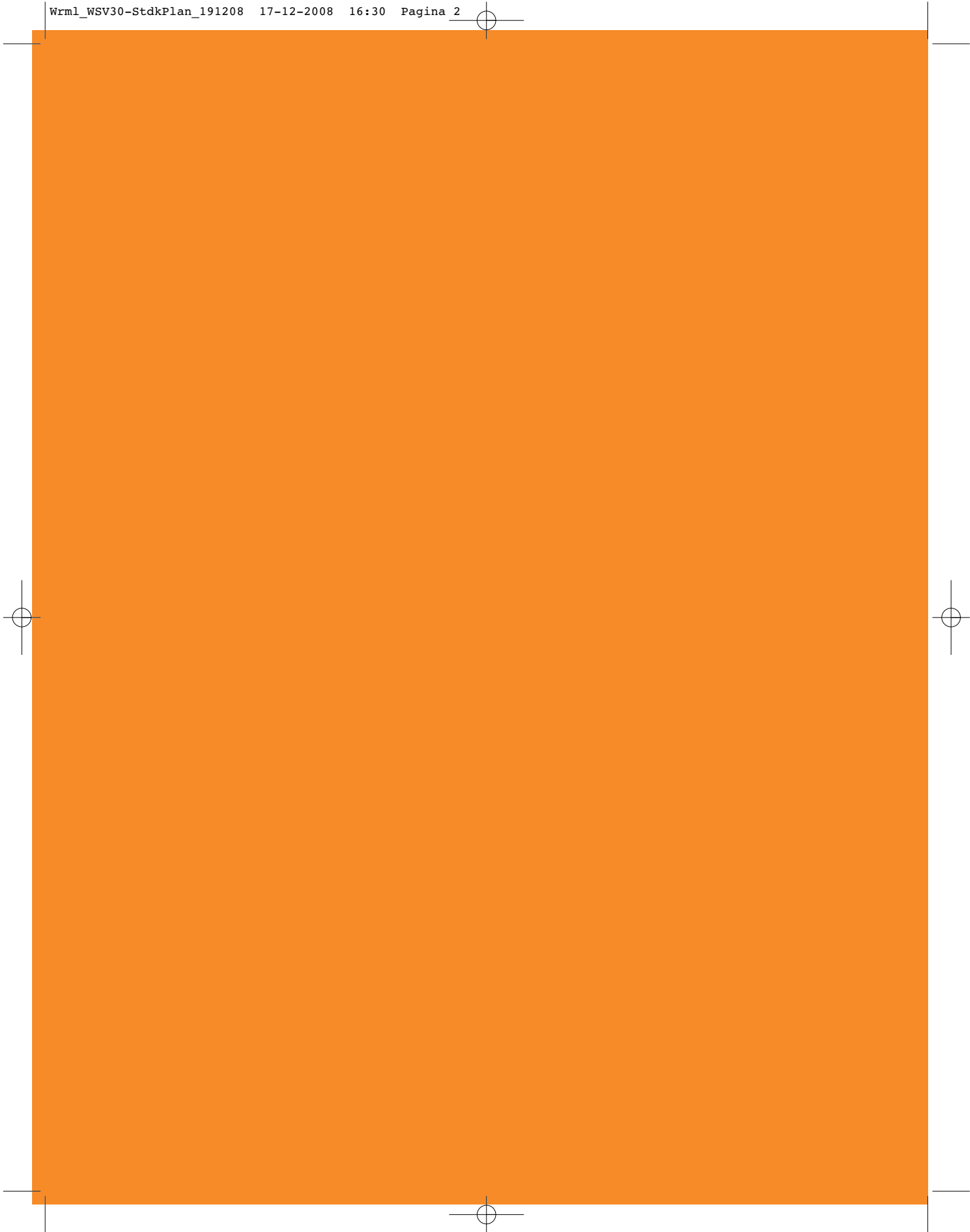


WSV'30 Middentil+ **Wormer**

Definitief Stedenbouwkundig Plan





WSV'30 Middentil+

Wormer

Definitief Stedenbouwkundig Plan

1912
08



**bureau voor
STEDENBOUW**

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

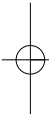
Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van WORMERWONEN in overleg met de gemeente Wormerland en WSV'30.

Rotterdam, 19 december 2008

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Het kader	7
2 Stedenbouwkundig Plan	11
3 Beeldkwaliteit	17
4 Technische Randvoorwaarden	25





Inleiding

Het sportcomplex van WSV'30 is aan verbetering toe. In regenrijke periodes staan er veel plassen op de velden die bij gebruik veranderen in modderpoelen, waardoor veel trainingen en wedstrijden worden afgelast. Ook de opstallen op het terrein zoals sporthal en kleedkamers zijn verouderd en zijn toe aan verbetering. Om de toekomst met meer vertrouwen tegemoet te kunnen zien, heeft WSV'30 een plan gemaakt voor de algehele herstructurering en verbetering van de accommodatie. Met een hogere kwaliteit van velden en gebouwen kan het sportcomplex doelmatiger gebruikt worden en volstaan met een kleiner terreinoppervlak. De vrijkomende terreinen kunnen gebruikt worden voor woningbouw. De gemeente grijpt de herstructurering aan om het beleid rondom de privatisering van sportcomplexen uit te voeren.

Sinds het voorjaar van 2006 zijn WSV'30, de gemeente Wormerland en WORMERWONEN bezig met de planvorming om bovenstaande mogelijk te maken.

In november 2006 heeft de gemeenteraad het projectplan voor de herstructurering van het sportcomplex en directe omgeving goedgekeurd. In november 2007 is de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor het haalbaarheidsonderzoek voor herontwikkeling van het WSV'30-terrein door de Raad vastgesteld. Daarna zijn de stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden voor een nieuwe invulling voor de locatie van WSV'30 en de aanliggende terreinen onderzocht in het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan "Middentil+" van april 2008.

In het voorliggend document is dit Voorlopig Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt tot een Definitief Stedenbouwkundig Plan. Net als in de vorige fases van de planvorming zijn verschillende partijen betrokken geweest bij het tot stand komen ervan: WORMERWONEN als ontwikkelaar en risicodragers en tevens verantwoordelijke voor de grondexploitatie, WSV'30 als voornaamste gebruiker van de sportaccommodatie en de gemeente Wormerland als inbrenger van terreinen, als plantoetsers en als de toekomstige eigenaar en beheerder van het openbaar gebied.

Het Definitief Stedenbouwkundig Plan vormt de start voor de bouwplanontwikkeling van de woongebieden en de aanleg van het sportcomplex.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het kader beschreven waarbinnen het plan gemaakt is. Hierin wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden en naar het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan. In hoofdstuk 2 worden zowel de verkaveling van het woongebied als de hoofdlijnen van het sportcomplex nader beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de gewenste beeldkwaliteit. Tot slot worden in hoofdstuk 4 verschillende technische randvoorwaarden nader beschreven, voor zover deze afwijken van of aanvullend zijn op de in eerdere stukken (NvU & R en VSP) benoemde randvoorwaarden.



1 Het kader

Programmatisch kader

In de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor het haalbaarheidsonderzoek van herontwikkeling van het WSV'30-terrein, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2007, staat beschreven waar het eindresultaat van de herstructurering aan moet voldoen. Hieronder volgt een samenvatting.

Programma woningbouw

Op de locatie kunnen ca. 100 woningen worden gebouwd. Ontwikkeling van de locatie biedt de kans een aantrekkelijk en gedifferentieerd woonmilieu te realiseren, dat tegemoet komt aan de woningbehoefte in Wormer.

Met betrekking tot het programma zijn er de volgende uitgangspunten:

- De volgende verdeling in financieringscategorieën wordt gehanteerd: 30% goedkope woningen, waarbij de daadwerkelijke toewijzing aan de doelgroepen moet worden bevorderd en 70% middenduur en vrije sector.
- Woningen voor starters.
- Van alle woningen is tenminste 30% geschikt en bereikbaar voor de doelgroep vitale ouderen (vanaf 55 jaar, onder woonkeur en levensloopbestendigheid), dus aanpasbaar en bezoekerbaar.
- De specifiek voor ouderen bestemde woningen worden verdeeld over de verschillende categorieën woningen.
- Voor goedkope woningen moet speculatie worden voorkomen en de daadwerkelijke toewijzing aan de doelgroepen worden bevorderd.

Een afwijking van de verkoop- en verhuurprijzen en het aandeel voor de middendure en vrije sector is mogelijk, indien de markt daartoe aanleiding geeft.

Programma sportvoorzieningen

Het nieuwe sportcomplex zal compacter van opzet zijn maar door het toepassen van kunstgras en een trainingshal intensief gebruikt worden. De volgende voorzieningen kunnen als kern van het complex worden beschouwd:

- drie voetbalvelden waarvan twee met kunstgras;
- verlichting voor beide kunstgrasvelden;
- een tribune voor circa 250 toeschouwers;
- miniveld en speelplaats;
- trainingshal;
- een clubgebouw met kleedkamers, kantine, krachthonk, sponsorroimte en kinderopvang;
- voldoende parkeerruimte en een fietsenstalling.

De jeu de boulesbanen die zich nu op het terrein van WSV'30 bevinden, zullen een nieuwe plek krijgen bij Nova Zembla/het ijsbaanterrein en dus niet op het terrein terugkeren.

Verkeer en parkeren

De nieuwe locatie is voor de auto bereikbaar via de buurt Middentil.

De parkeernormen zijn overeenkomstig ASVV 2004.

Overige uitgangspunten

- goede aansluiting op de bestaande bebouwing;
- goede afstemming tussen wonen en sport;
- voldoende speelruimte in openbaar gebied;
- creëren van een eigentijdse wijk voor wonen en sporten die de aanwezige kwaliteiten van de omgeving kent en voortzet. Ten opzichte van de directe omgeving is niettemin een kwaliteitsslag gewenst.



achterzijde Dorpsstraat



Wezenland

Technische uitgangspunten

- voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld worden aan de milieu-, archeologie-, natuur- en veiligheidsaspecten.

Ruimtelijk functioneel kader

Het huidige sportcomplex van WSV'30 wordt begrensd door de achterkant van de percelen aan de Dorpsstraat, de voortuinen van de woningen (aan het Wezenland en) het Roze Ven en de watergangen tussen de sportvelden en het IJsbaanterrein. In het plangebied wordt ook het terrein van het voormalig tuincentrum Koelemeijer aan de Dorpsstraat betrokken. In totaal is het plangebied ca. 7,4 ha.

De Dorpsstraat is de ruggengraat van het oudere deel van Wormer, een bebouwingslint dat als ontginningsspad in het veenlandschap is ontstaan. Aan weerszijden van dit lint breidde de dorpskern zich langzaam uit, waarbij in de loop der jaren de uitbreidingen zich meer en meer aan de kenmerken van het onderliggende landschap onttrokken. Het lint is nog steeds zichtbaar en herkenbaar als historisch element in Wormer en verweeft zich nauwelijks met de aanliggende woonbuurten.

De buurt Middentil stamt uit de jaren '80, als laatste in de reeks buurten, direct ten zuiden van de Dorpsstraat. De buurt wordt ontsloten door een halve ring (het Wezenland), begeleid door brede beplantingsstroken. De ring loopt dood op de sloot tussen de woonbuurt en het sportcomplex. Zowel ruimtelijk als functioneel vormt het Wezenland de kern van Middentil. De structuur van Middentil krijgt op de nieuwe locatie een vanzelfsprekende voortzetting. Het Wezenland wordt zowel aan de noord- als aan de zuidzijde doorgetrokken. Zo ontstaan twee woonbuurten die de nieuwe sportaccommodatie omzomen en ook gebruik maken van de ruimtelijkheid en de groene uitstraling van de voetbalvelden. De buurten hebben een herkenbare kern en open groene randen naar het landschap.

Verkeerskundig onderzoek heeft aangetoond dat de Dorpsstraat niet verder belast kan worden. Daarom worden zowel de woonbuurt als de sportaccommodatie ontsloten via de woonbuurt. De sportaccommodatie is bereikbaar via de zuidelijke tak van het Wezenland en heeft hier ook zijn parkeerterrein. De waterstructuur wordt versterkt door de watergangen te verbreden en met elkaar te verbinden.



Roze Ven



Wezenland



plankaart

2 Stedenbouwkundig Plan

De voorgestelde ruimtelijke opzet is een voortzetting van de structuur van Wormer, waarbij de overgang tussen het stedelijk gebied en het landschap herkenbaar en duidelijk is. De rand die de bestaande wijk Middentil met de polder maakt wordt als het ware verlengd.

Het sportcomplex van WSV'30 komt binnen de bebouwing te liggen. Er ontstaan twee afzonderlijke woonbuurten in aansluiting op de bestaande wijk. Eén woonbuurt is gelegen achter de bebouwing langs de Dorpsstraat, de andere buurt ligt aan het groen van het veenweidegebied. Beide woongebieden profiteren optimaal van de aanwezige ruimte van het landschap en de ruimte van de sportvelden. Omgekeerd draagt de nabijheid van de woningen bij aan de sociale veiligheid op en rond de velden.

Groen en water

De woonbuurten hebben een informeel groen karakter dankzij de overal aanwezige watergangen en taluds. De taluds hebben een flauwe helling van 1:3 of 1:4, waardoor de watergangen als singels ervaren worden. Ook de beplanting in de woonstraten, langs de watergangen en langs het sportcomplex, draagt bij aan het groene karakter. Doorgaande beplanting tussen het sportcomplex en de woonbuurten zorgt voor eenheid. De beplanting is op ooghoogte transparant, zodat het doorzicht mogelijk blijft (wel haag of boom, geen struiken of windsingels).

Eén watergang op het sportcomplex wordt gedempt. Om dit te compenseren wordt er nieuw water gegraven aan de noordzijde van de sportvelden, worden de watergangen rond het plangebied met elkaar verbonden en waar nodig en mogelijk verbreed. Hiermee wordt de waterkwaliteit verbeterd. De watergangen zijn doorvaarbaar en verbonden met het polderwater.

Op het sportcomplex zijn speelvoorzieningen opgenomen. Het betreft een speelplek voor de leeftijd 0-12 jaar en een trapveldje. Beide zijn openbaar toegankelijk. In de woonbuurten zijn in het groen kleine verblijfsplekken met zitgelegenheid opgenomen.

Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur van Middentil, via het Wezenland, wordt in de nieuwe wijk doorgezet. Ook wordt wat betreft inrichting en maatvoering zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het naastgelegen Middentil. De woningen in het noordelijke buurtje, direct achter de Dorpsstraat, zijn te bereiken via de noordelijke tak van deze weg. Het profiel wordt doorgetrokken langs een watergang die woonbuurt en sportcomplex scheidt. In het verlengde van de weg is er zicht op de polder. Middenin de buurt ligt een parkeerpleintje waar men eveneens zicht heeft op de polder, het sportcomplex en het bestaande Middentil. Tussen de bebouwing aan de noordzijde van het pleintje loopt een pad richting de Dorpsstraat.

Het nieuwe sportcomplex van WSV'30 en de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn te bereiken via de zuidelijke tak van het Wezenland. Na de dam over de singel moet gekozen worden: links naar het sportcomplex of rechts de woonbuurt in. Beide zijn hierdoor duidelijk van elkaar gescheiden. Op deze wijze wordt (parkeer)overlast beperkt.

Ook in de zuidelijke buurt is er in het verlengde van de woonstraten zicht naar de polder. Hier wordt geparkeerd langs de rand en op een centraal gelegen parkeerpleintje (hofje).

Aan de overzijde van de brede watergang, ten oosten van het plangebied, is een recreatief fietspad aangelegd. Vanuit beide nieuwe woonbuurten is het mogelijk om in de toekomst hierop aan te sluiten.

Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe buurten vindt plaats in het openbaar gebied en afhankelijk van het woningtype op eigen erf. Het parkeren voor bezoekers van deze woningen vindt plaats in het openbaar gebied. Voor de nieuwe sportvoorzieningen wordt een eigen parkeerplaats gerealiseerd. Op grond van de genoemde normen bedraagt de berekende parkeerbehoefte voor de woningen 158 parkeerplaatsen. Voor de sportaccommodaties is de berekende behoefte 101 parkeerplaatsen. Dit op basis van de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernormen en rekening houdend met ongelijkzijdigheid. In totaal zijn er 259 parkeerplaatsen nodig. In het plan zijn 258 parkeerplaatsen opgenomen, waarbij 35 op eigen erf.

nodig

sportcomplex			
volgens nota van U en R			101
exclusief Jeu de boules			
	aantal	norm	
wonen noord			
goedkoop rij	11	1,5	16,5
goedkoop app	8	1,5	12
midden rij	14	1,8	25,2
midden app	16	1,5	24
duur	8	2	16
	57		93,7
wonen zuid			
goedkoop	12	1,5	18
midden	0	1,8	0
duur	23	2	46
	35		64
totaal			
goedkoop	31		
midden	30		
duur	31		
	92		258,7

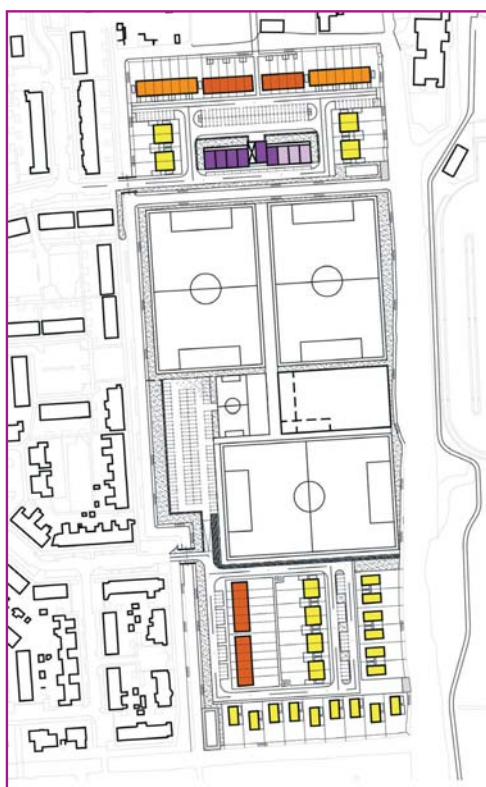
aanwezig

	noord	zuid	totaal
eigenterrein	12	23	35
openbaar	82	40	122
	94	63	157
sport complex			101
			258



parkeren

- Prive
- Openbaar
- Sportvelden



woningtypologie

- sociaal
- middelduur
- duur
- Appartement sociaal
- Appartement middelduur

Woonbebouwing

In de noordelijk buurt achter de Dorpsstraat zijn de woonblokken gegroepeerd om een pleintje. Het betreft eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een appartementen gebouw. De voortuinen zijn op het pleintje georiënteerd en de achtertuinen liggen aan het water. Daarmee wordt aangesloten op de kavels aan de andere zijde van het water; aan de Dorpsstraat en aan de Middentilzijde liggen eveneens achtertuinen aan het water. Een deel van de rijwoningen heeft de berging aan de voorzijde, daardoor is er een sterkere relatie tussen achtertuin en water mogelijk. Een ander deel heeft de berging aan de achterzijde, waardoor er juist aan de voor- (en zuid)zijde een nauwe relatie tussen woning en straat ontstaat. Het kleinschalige appartementencomplex wordt ontsloten vanaf het pleintje en is vooral op het zuiden en op het sportcomplex georiënteerd. De woonbuurt en de sportaccommodatie zijn van elkaar gescheiden door de nieuw aan te leggen watergang.

De zuidelijke buurt is opgebouwd rond een kern met rijwoningen en geschakelde woningen. De woningen liggen aan de singel of aan het (parkeer)hofje, daar omheen open randen met vrijstaande en half vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op het landschap.

De overgang tussen de bestaande wijk en de nieuwe buurt wordt gemaakt door een singel met een breed groen talud. Aan zowel de Middentilzijde als in de nieuwe woonbuurt liggen hier de voorgevels aan het water. De singel vormt zo het verbindende element tussen beide buurten. Tussen de woonbuurt en de sportaccommodatie ligt een straat met een smalle groenstrook. Een hoogteverschil van ca. 0,50 meter tussen woonbuurt en sportcomplex zorgt voor een duidelijk fysieke scheiding tussen beide.

Het zuidelijke buurtje kent veel vrijstaande woningen. Indien mogelijk streeft WORMERWONEN ernaar om deze woningen volgens het principe van projectmatig particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen. Beeldregie is hier dus ook van groot belang.

In dit plan zijn 92 woningen opgenomen met de volgende kenmerken.

Financieringscategorieën		Woningtypologie	
Goedkoop	31	Eengezinswoningen	68
Middenduur	30	Appartementen	24
Duur	31		
Totaal	92	Totaal	92

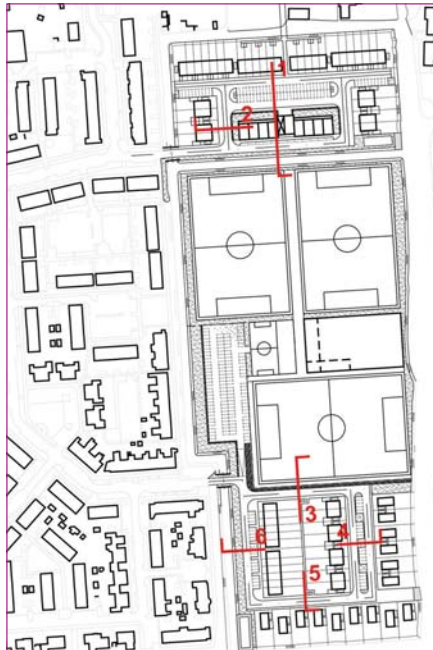
Sportaccommodatie

De nieuwe sportaccommodatie bevat drie voetbalvelden; twee velden van 72*108 meter waarvan één met kunstgras aan de noordzijde en aan de zuidzijde het hoofdveld van 77*113 met kunstgras. De kunstgrasvelden zijn voorzien van verlichting. Centraal op het complex ligt het bouwvolume waarin de kantine, de trainingshal, de kleedkamers en het kinderdagverblijf zijn onder gebracht, ook een tribune voor 250 toeschouwers is geïntegreerd. Tussen tribune en kantine is een nauwe relatie.

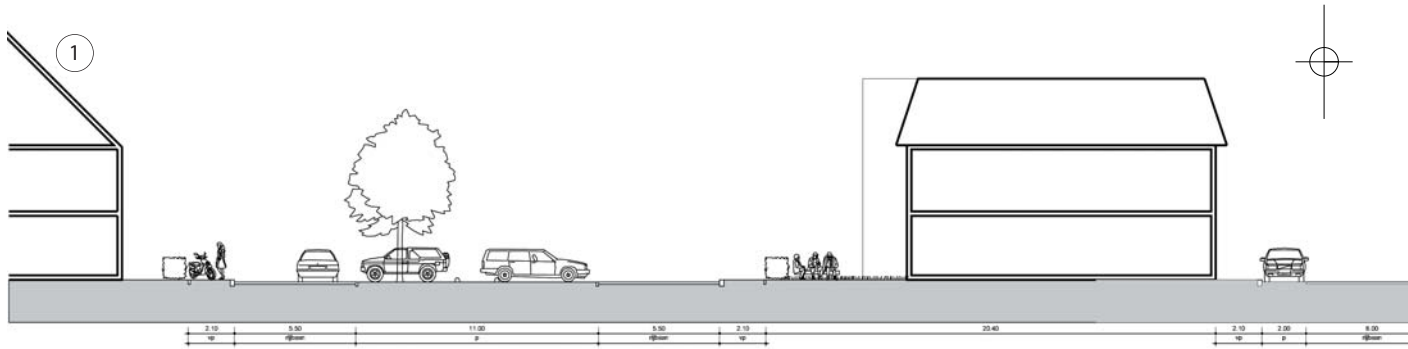
Op het sportcomplex zijn ook een minivoetbalveldje van 20 x 40 m en een speelplek voor 0-12 jarigen opgenomen. Deze voorzieningen zijn door de jongste voetballertjes, bezoektjes van WSV'30 en de jeugd uit de buurt te gebruiken. Voor een fietsenstalling is dicht bij de entree van het gebouw ruimte gereserveerd.

Om het sportcomplex af te kunnen scheiden van de omgeving moeten er hekken geplaatst worden of dienen sloten als afscheiding. Het trapveld, de speelplek en het parkeerterrein bevinden zich buiten de afscheiding. Op het parkeerterrein is veel ruimte gereserveerd voor bomen.

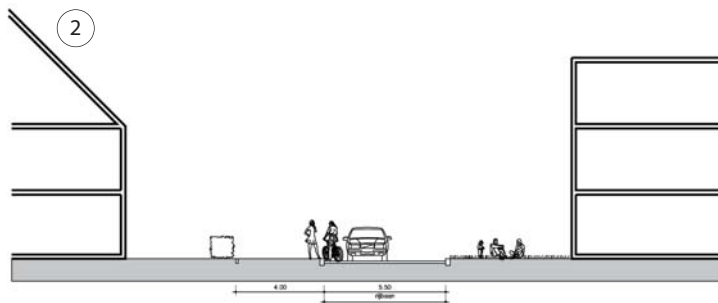
De jeu de boulesbanen en bijbehorende parkeervoorzieningen krijgen een plek bij Nova Zembla. In hoofdstuk 4 zijn hiervoor de randvoorwaarden omschreven.



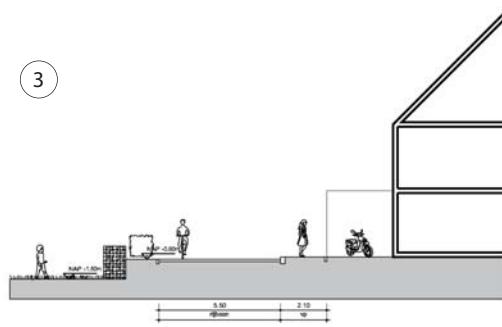
Dwarsprofielen



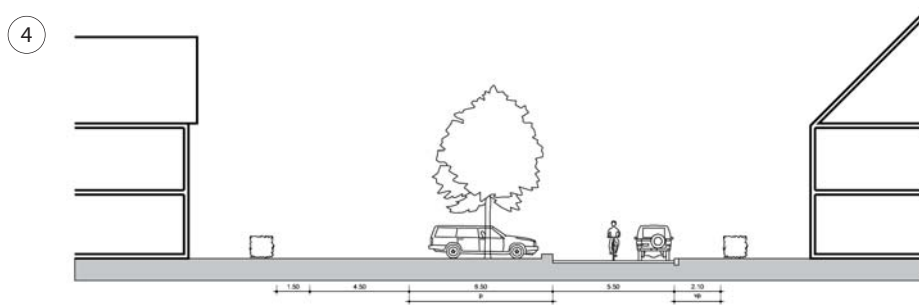
noord



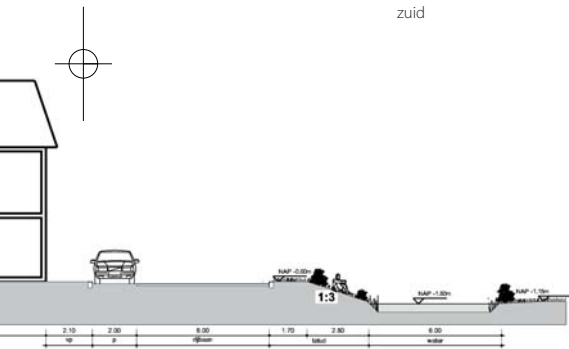
noord



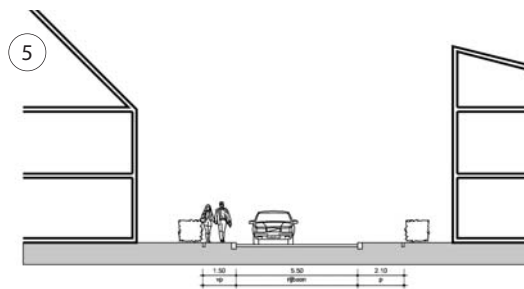
zuid



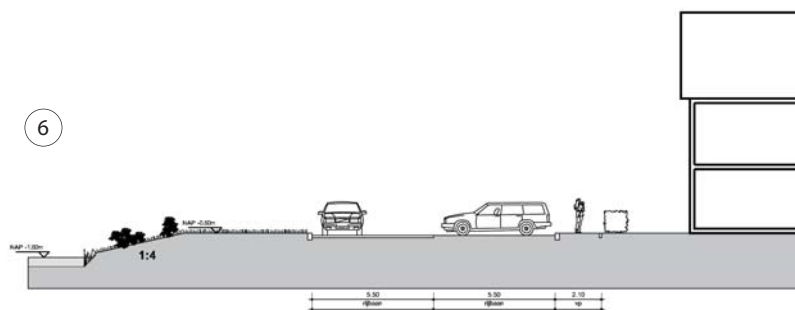
zuid



zuid



6



zuid



deelgebieden

beeldkwaliteit bestaand



deelgebied Dorpsstraat



deelgebied Middenlil

beeldkwaliteit nieuw



deelgebied Noord



deelgebied Zuid

3 Beeldkwaliteit

Deelgebieden

De twee nieuwe woonbuurten moeten een aanvulling vormen op de bestaande woonbuurten. Waar in het ruimtelijk functionele netwerk vooral wordt gezocht naar een goede aansluiting en naar eenheid, wordt wat betreft de bebouwing juist gekozen voor verscheidenheid. De twee buurten moeten zich ten opzichte van elkaar en ten opzichte van Middentil en de Dorpsstraat onderscheiden. Afgezien dat de beide buurten tegelijkertijd ontwikkeld worden hebben zij fysiek minder met elkaar te maken dan met het bestaande Middentil.

Met het maken van verschil moet echter wel zorgvuldig worden omgegaan. Het is wenselijk om herkenbare buurten te maken, die passen in de context van Wormer. Dat betekent kleinschalig en dorps maar ook eenvoudig en zonder al te veel poespas.

Er worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- 1 Dorpsstraat. Zeer afwisselende architectuur; verschillende kleuren en materialen binnen één gebouw en tussen de bebouwing onderling en een grote variatie in kapvorm. Typische lintbebouwing, een smalle straat, met groen vooral op het eigen kavel.
- 2 Middentil. Een echte jaren '80 buurt met eenvoudige architectuur. Eenvormigheid in kleur: roze / rode baksteen en grijze zadeldaken. Veel groen in het openbaar gebied in de vorm van groenstroken en plantvakken, maar wel groen met weinig doorzichten.
- 3 Noordelijk van WSV'30. Introvert buurtje op een eiland, met eenvoudige architectuur. Donkerder van kleur dan Middentil en een mooi contrast met de enorme variatie aan de Dorpsstraat. Het openbaar gebied redelijk stenig met mooie bomen.
- 4 Zuidelijk van WSV'30. Extrovert buurtje, met een kleine korrel. Variatie in kapvorm en woningtypologie, maar eenheid in materiaal: Licht (luchtig) in kleur, een zorgvuldige (geleidelijke) overgang naar het buitengebied. Groen in de overgang tussen openbaar en privé (hagen) aansluitend op het groen van de sportvelden (ook hagen).
- 5 Sportcomplex WSV'30. Het groen van de velden is dominant. Het gebouw is eigentijds, opvallend en zorgvuldig gemaakt.



deelgebied sport





beplantingstructuur

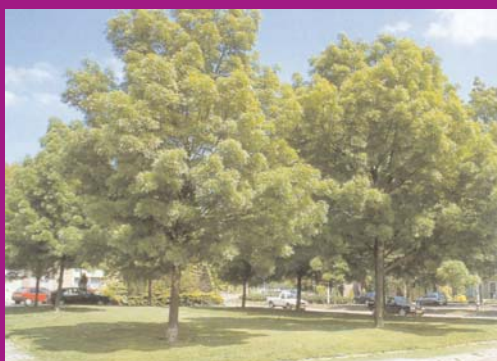
-  Losse beplanting
-  Lineaire structuur
-  Hagen
-  vlonder



voetgangersbrug



duikerbrug



es, wilg en meidoorn



Beeldkwaliteit openbaar gebied

Beplanting

De toegepaste (laan)beplanting ondersteunt en begeleidt op veel plaatsen het zicht naar het open buiten-gebied. Daarnaast geven verspreide en losstaande bomen de (parkeer)pleintjes een eigen karakter. Langs de randen van het sportcomplex staan hagen met losse bomen die het terrein een groene uitstraling geven, maar desalniettemin doorzichten mogelijk maken. Er worden vooral essen, wilgen en meidoorn toegepast, soorten die goed passen in een natte omgeving en horen in de polder. Op het sportcomplex moeten soorten toegepast worden die weinig 'afval' geven, zoals de rode meidoorn en de Kaspische zand-wilg. De taluds in het woongebied en op het sportcomplex bestaan uit gras met een intensief maaibeheer en hebben een helling van 1:4 of 1:3. Daarnaast worden beschoeiingen toegepast.

Verharding

De principes van Middentil; betonnen klinkers voor de rijbaan en tegels voor de stoepen worden doorgezet. De parkeervoorziening op rijbaanniveau wordt in een donkerdere steen uitgevoerd. Bij de parkeer-pleintjes is er extra aandacht voor een goede detaillering. Om de hoeveelheid verharding te reduceren heeft het de voorkeur het parkeerterrein op het sportcomplex uit te voeren met grastegels of een ander type open bestrating. Aan het einde van een tweetal woonstraten (in combinatie met een verblijfplek) is er een lager gelegen terras aan het water.

Straatmeubilair

Eén familie van meubilair, zowel voor het sportcomplex als de woonbuurten; een combinatie van natuurlijke (hout) en industriële materialen (RVS) en afgestemd met het toe te passen hek rond het sportcomplex. Speeltoestellen in overleg met WSV'30. Aan de twee verblijfsplekken in de woonbuurten kunnen elementen als grote stenen of een balk als informele spelaanleiding worden toegevoegd.

Afval en nutsvoorzieningen

Voorzieningen voor de nutsbedrijven en afvalinzameling zoveel mogelijk integreren in erfscheidingen en uit het zicht, aan de zijkant van kavels positioneren.

Kunstwerken

De woonbuurten en het sportcomplex liggen aan de "andere" zijde van het water: op een volgende ontginningslag. Om dit maximaal ervaarbaar te maken is het wenselijk de dammetjes waarover de ontsluiting ligt uit te voeren als een niet doorvaarbare duikerbrug. Aan de voetgangersverbinding naar de Dorpsstraat in het noordelijke buurtje ligt een smalle brug met voldoende doorvaarbare hoogte.

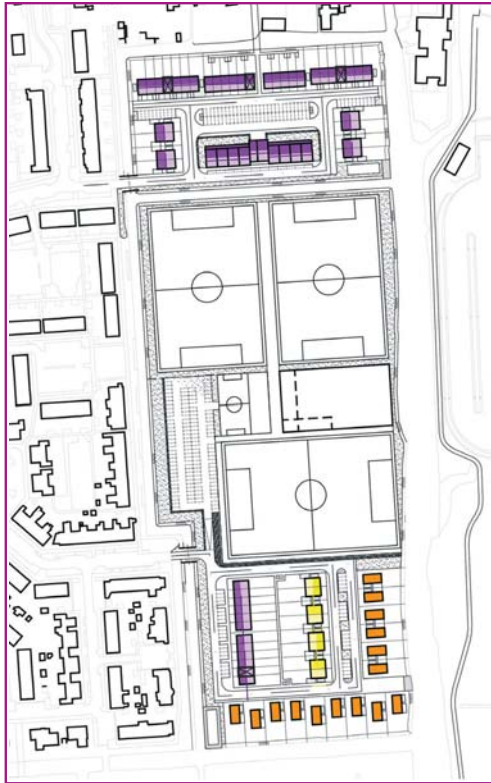


beplanting sportcomplex



parkeren, met bomen en open bestrating





korrel en kap

-  verbijzondering
-  Langskap en dwarskap
-  Kap vrij



rooilijnen en oriëntatie

-  Architectonisch accent
-  Entree
-  Variatie in rooilijn
-  Zichtrelatie



kappen



architectonisch accent



Beeldkwaliteit bebouwing

Architectonische eenheden

Beide buurtjes zijn twee architectonische eenheden maar wel van dezelfde familie. Beide dorps en eenvoudig, maar met een verschil: meer stenig en introvert aan de noordzijde en juist open en extravert aan de zuidzijde. Ook de vrijstaande (particuliere) woningen aan de rand zijn één architectonische familie.

Kleur en materiaal gebruik

De woningen zijn van steen, hoogstens met accenten van een ander materiaal (hout). Er is een kleurverschil tussen het noordelijk en het zuidelijk buurtje. Het noordelijk buurtje is wat steniger en donkerder; donkerbruin tot paars-rood. Er moet een kleurverschil zijn tussen het bestratingsmateriaal en de gevel. Het groen van de bomen moet mooi afsteken bij de kleur van de bebouwing. Voor het zuidelijke buurtje wordt het kleurenpalet vooral bepaald door de manier waarop het zich manifesteert naar de polder. De bebouwing mag zich niet aan het landschap opdringen, maar moet juist terughoudend zijn. Kleuren zijn licht en vrij onbestemd; gelig of grijs.

Door de stenen van de verschillende woningen en verschillende buurten op elkaar af te stemmen (uit dezelfde fabriek) ontstaat er ondanks de kleurverschillen toch één familie. Pannen zijn voor beide buurten grijs.

Korrel en kap

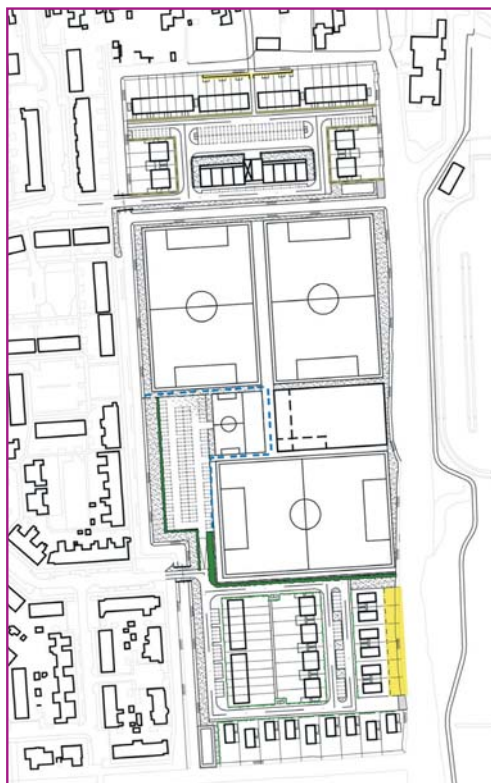
Alle woningen hebben een kap. Door te kiezen voor hoofdzakelijk één dakhelling en een eenvormige terugkerende detaillering van bijvoorbeeld de dakrand ontstaat een rustig beeld met veel samenhang. De randen aan de zuid- en oostzijde van het zuidelijke buurtje hebben een kleine korrel en zijn er zeer gevarieerd in kaprichting en bouwvolume. De overige bebouwing heeft accenten, bijvoorbeeld bij een hoekwoning of een dwarskap die de lengte van de rij breekt.

Rooilijnen en oriëntatie

De woningen liggen allemaal met hun voorkant aan de straat. Op een aantal hoeken moet aandacht zijn voor een overhoekse oriëntatie en/of een entree om de hoek. De rooilijn van de geschakelde en vrijstaande woningen mogen per woning verschillen. In de noordelijke woonbuurt zijn rooilijnverschillen tussen de rijtjes verplicht om een kleinschalige dorpse sfeer te creëren.



informele verblijfplek aan het water



erfafscheidingen



achterzijde aan water



Erfscheidingsen

Voor beide woongebieden en het sportcomplex geldt voor de erfscheiding dat een combinatie van hekjes en hagen uitgangspunt is. Daar waar (voor)tuinen klein zijn worden meer hekjes toegepast (vooral in het noordelijke buurtje), waar de tuinen groter zijn worden vooral hagen toegepast (met name in het zuidelijk buurtje). Het sportcomplex heeft beide: tussen woonbuurt en sportcomplex een hek met haag ervoor, waarna de haag doorloopt rond het parkeerterrein en het hek rond het veld. Er is samenhang in kleur en type (fabrikant) tussen de hekken in het woongebied en rond het sportcomplex.

Daar waar achtertuinen grenzen aan het water, tegenover het nieuw aangelegde recreatieve fietspad (en dus prominent in het zicht liggen), wordt de overgang tussen tuin en water mee ontworpen. Voor alle woningen geldt eenzelfde oplossing met steiger en/of niveauverschil.

Sportgebouw

Het sportgebouw is het visitekaartje van WSV'30, met letterlijk verschillende programma's onder één herkenbaar dak. Het gebouw is een uitnodigend (open) volume, dat zich niet opdringt aan de omgeving (het landschap) maar wel het natuurlijke middelpunt vormt voor het sportcomplex. Hier geen baksteen, maar een "lichte" materialisering en moderne eigentijdse uitstraling.



hek en haag



haag



hek



hoog hek zijkant



indicatieve inrichting ten behoeve van jeu de boules

Ca 1000 m², minimale afmeting 50 x 20 meter

Ca 850 m², minimale afmeting 47 x 18



afval

Afvalcirkel : straal 75 meter

■ Ondergrondse afvalcontainer



maaienveld hoogte

4 Technische randvoorwaarden

Jeu de boules

Op de locatie van het huidige gravelveld van WSV '30, grenzend aan Nova Zembla, zullen 15 jeu de boulesbanen aangelegd worden, inclusief zitgelegenheid, verlichting en fietsenstalling. Daarnaast zal rekening gehouden worden met een maximale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. Dit is conform de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernorm. De vereniging zal daarnaast gebruik maken van het gebouw van Nova Zembla.

De exacte indeling van het terrein moet nog nader uitgewerkt worden. Het benodigde ruimtebeslag en de indicatieve afmetingen zijn hiernaast op de kaart aangegeven.

Fasering

Met de bouw van de woningen kan in het zuidelijk deel, na het bouwrijp maken, direct worden begonnen. De fasering van het WSV'30 complex is goed uitvoerbaar; de aanleg van twee nieuwe velden is direct mogelijk. De bestaande accommodaties zoals oefenhal, kantine en kleedkamers kunnen in gebruik blijven tot de nieuwe bebouwing klaar is. Het noordelijk deel wordt als laatste gebouwd. Het gehele ontwikkeltraject zal circa drie jaar in beslag nemen.

Maaiveld en ophoging

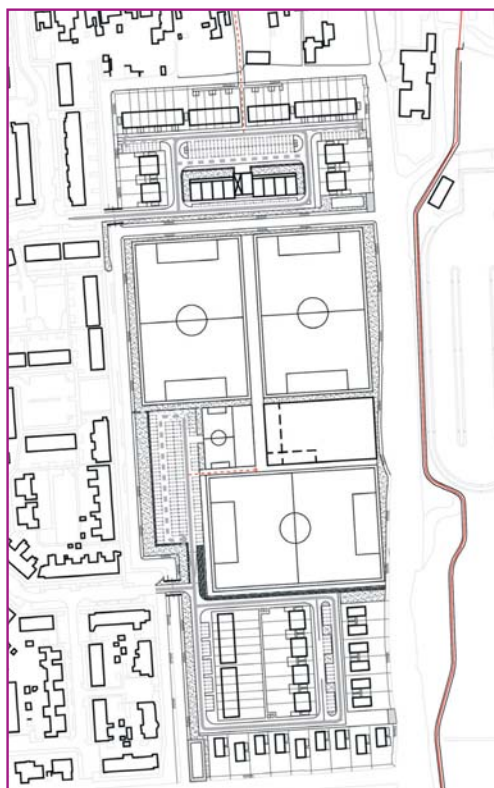
Door Grontmij is een onderzoek gedaan naar de huidige maaiveldhoogten, vereiste minimale drooglegging en de daardoor gewenste toekomstige aanleghoogten. Op het voormalig terrein van Koelemeijer achter de Dorpsstraat is sprake van lichte verontreiniging van de bovengrond. De zwaarste verontreiniging, zoals asbest, zal daar moeten worden verwijderd en er zal een leeflaag van ca. 1 meter worden aangelegd. Als rekening wordt gehouden met zakkingen zal hierdoor het toekomstige aanlegpeil niet veel hoger uitkomen dan het bestaande Middentil en het aanlegpeil van het zuidelijke buurtje. Voor het Sportterrein geldt een andere eis met betrekking tot de drooglegging, waardoor dat terrein minder hoeft te worden opgehoogd. Het nieuwe aanlegpeil voor het woongebied is NAP -0,60 en voor het sportcomplex ca. NAP -1,15 (gelijk aan het huidige peil, ca. 40 cm boven het waterniveau). Het bestaande Middentil ligt op NAP -0,60 en het waterpeil is NAP -1,59/-1,54.

Verlichting

Verlichting in de woonbuurten is indicatief aangegeven. In een Inrichtingsplan wordt het verlichtingsplan verder uitgewerkt. De verlichting van de velden moet zo worden geplaatst dat de overlast voor omliggende woningen tot een minimum wordt beperkt.

Afval

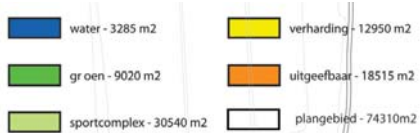
Afvalinzameling zal plaatsvinden middels ondergrondse containers. Per 30 à 35 woningen wordt een brengparkje ingericht met containers voor grijs- en voor groenafval. De afstand van woning tot container mag niet meer zijn dan 75 meter. Voor het noordelijke buurtje zijn twee brengparkjes nodig, voor het zuidelijk deel is één voldoende. Gezien de positionering en loopafstanden zijn echter twee plekken wenselijk. Het sportcomplex krijgt een eigen rolcontainer.



verkeer en hulpdiensten



grondgebruik



Hulpdiensten

De twee verschillende buurten en het sportcomplex zijn goed bereikbaar door hulpdiensten. De wegbreedtes van minimaal 5,50 en bochtstralen $r=6$ zijn zodanig uitgevoerd dat voertuigen door de buurt een lus kunnen rijden. Er is weliswaar vanuit Middentil één ontsluiting per buurt, deze is ruim voldoende gedimensioneerd.

Duurzaamheid

Voor de locatie wordt gestreefd naar een EPL van 7,2. Dit moet met name door maatregelen aan en rond de woningen bereikt worden. Bij de uitwerking van de bouwplannen door architecten zal hieraan verder worden vormgegeven.

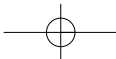
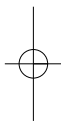
Water

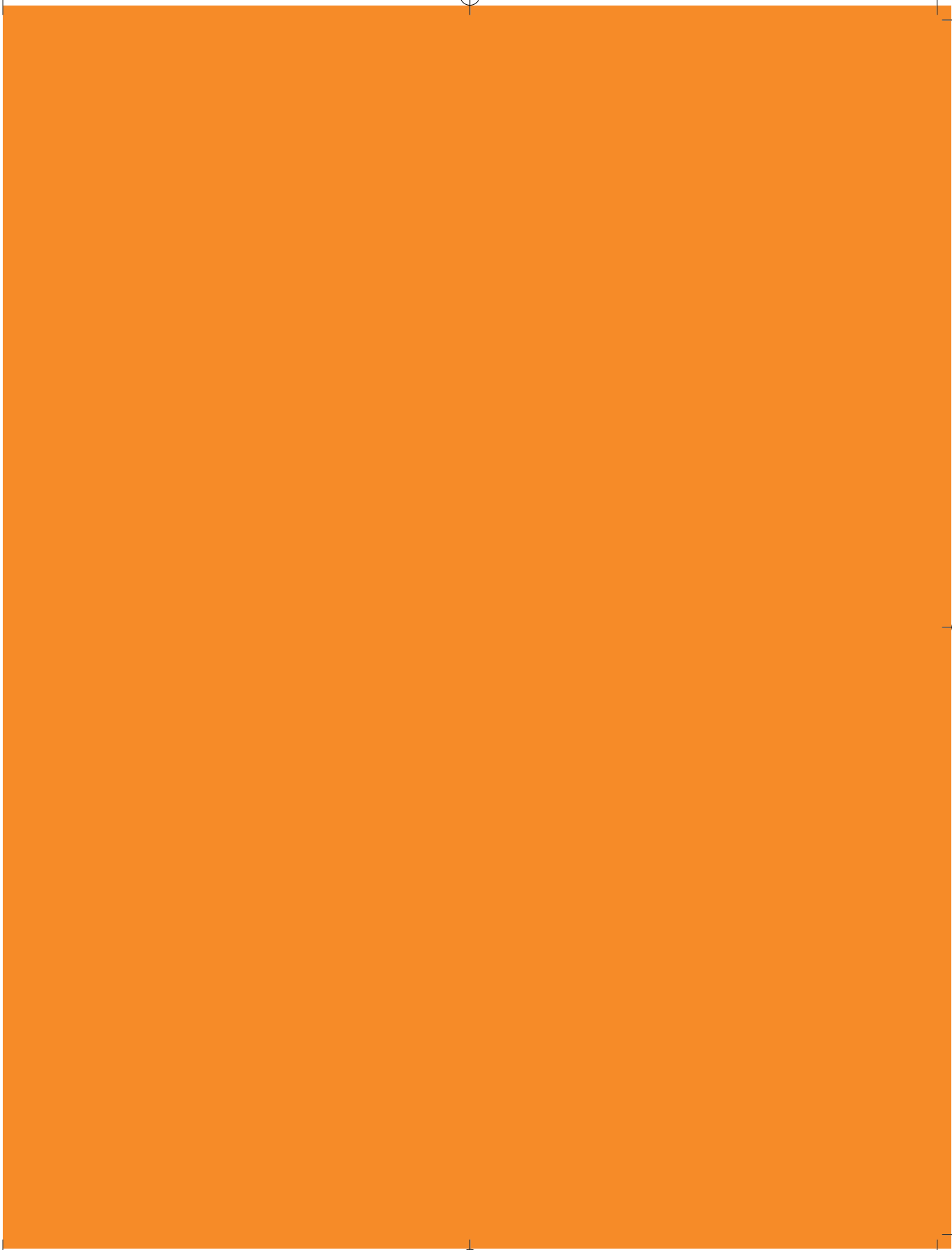
Op het huidige terrein van WSV'30 ligt een watergang die zal worden gedempt. Ook zal vanwege de toename van de hoeveelheid verharding in de plannen, zal het wateroppervlak vergroot moeten worden. Hoeveel dit precies is, zal moeten blijken uit de actualisering van het waterhuishoudingsplan. Een deel van het extra wateroppervlak wordt gerealiseerd door het graven van een nieuwe watergang en het verbreden van de bestaande watergangen. Daarnaast zal buiten het plangebied water gecompenseerd moeten worden, binnen de gemeente zijn hiervoor mogelijkheden.

Grondgebruik

Het plangebied bestaat uit 7,4 ha. Hiervan is 3,6 ha uitgegeven ten behoeve van het sportcomplex, dit is inclusief het parkeren, de speelvoorziening en de taluds. Daarnaast wordt 1,85 ha uitgegeven ten behoeve van wonen. Binnen het plangebied is 12% groen aanwezig. Dit is inclusief de singels rondom de sportvelden en het groen rondom het parkeerterrein, maar exclusief de velden en de ruimte tussen de velden op het sportcomplex. Binnen het noordelijk woonbuurtje zelf is 10% groen aanwezig. De zuidelijke woonbuurt heeft ook 10% groen.

In het gebied wordt 1750 m² water gedempt. Het nieuw gegraven water heeft een oppervlakte van 3285 m².







**bureau voor
STEDERBOUW**

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl