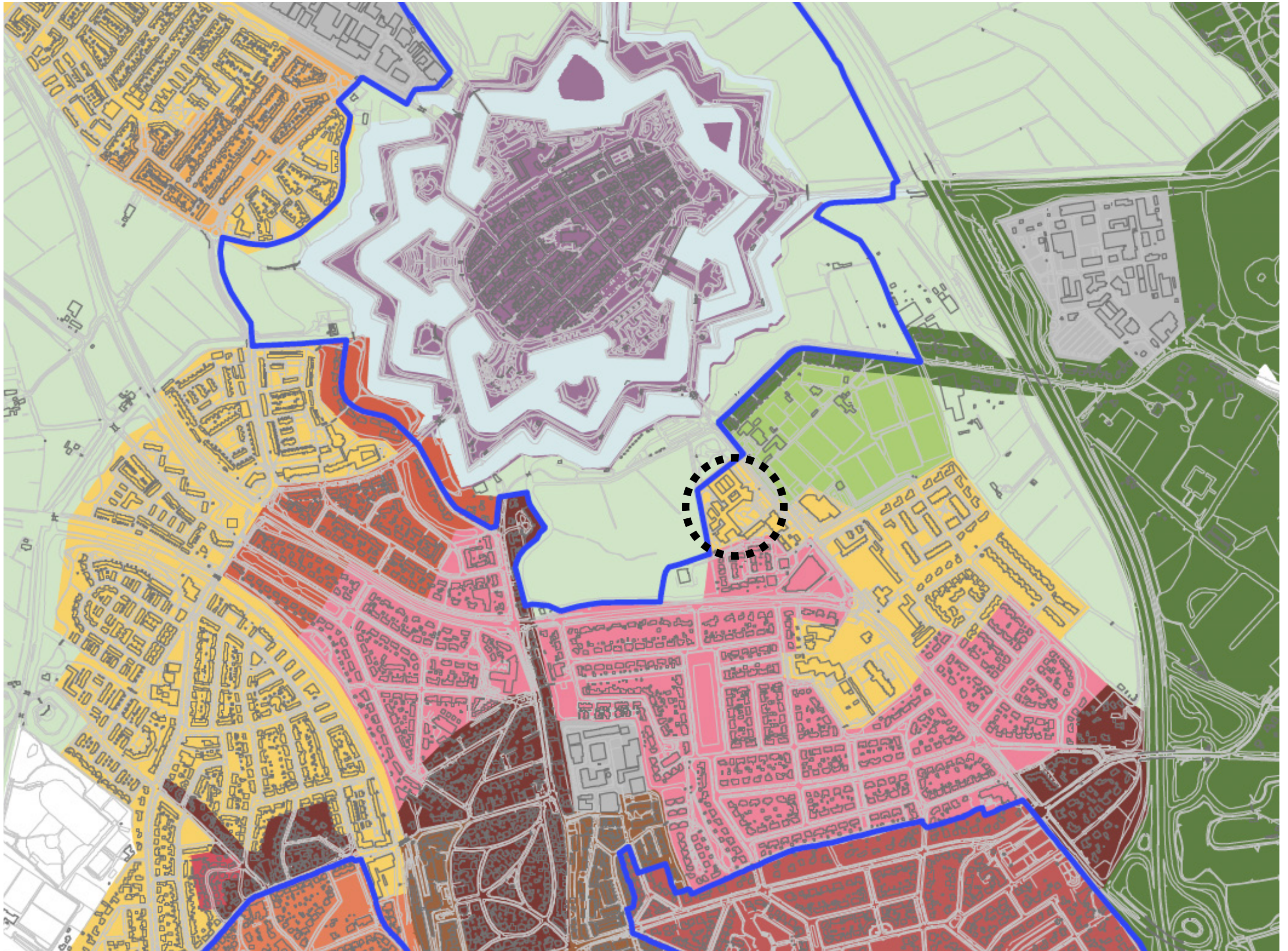


Vakwerk voor Fase 2 Naarderheem



Stedenbouwkundige inpassing
Fase 2 Naarderheem te Naarden

Locatie



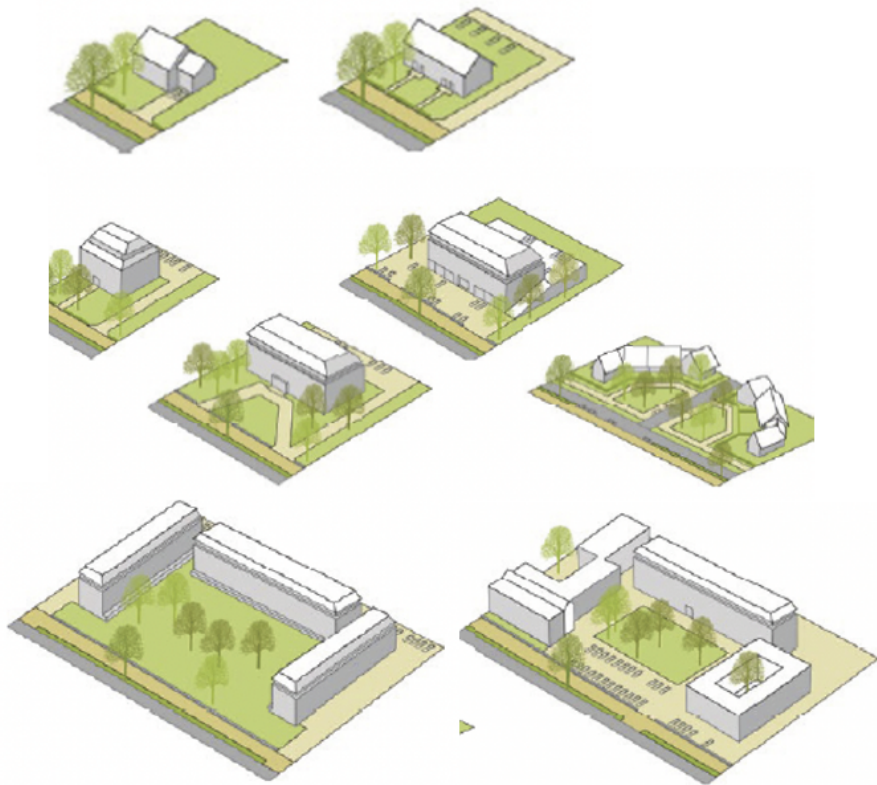
Beeldkwaliteitsplan



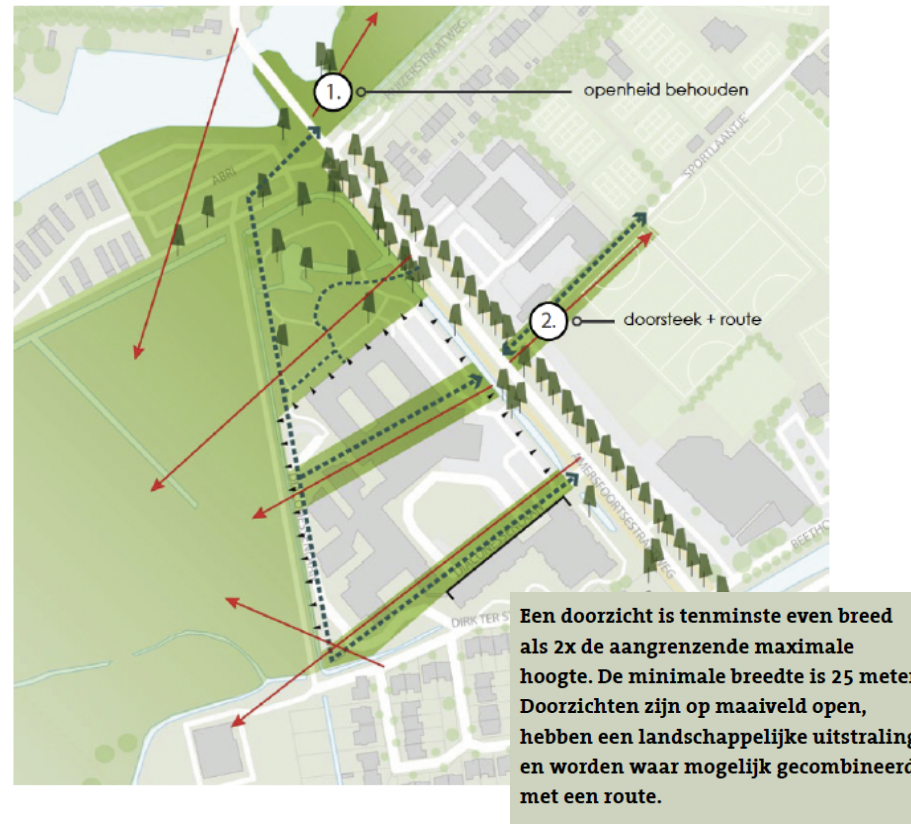
Beeldkwaliteitsplan

Belangrijkste eisen

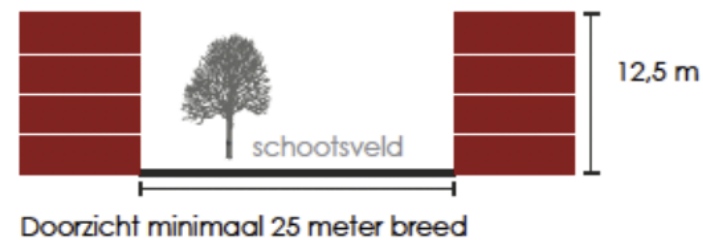
Door: breed profiel van de Amersfoortseweg doorzetten/behouden.
Hogere bebouwing in de 2^e linie.



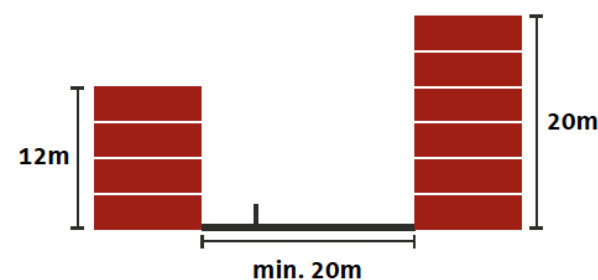
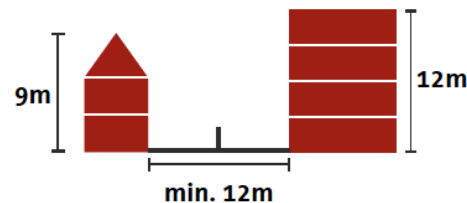
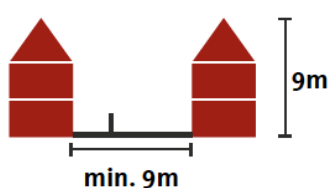
Door: brede stroken met landschappelijke uitstraling tussen de gebouwen.



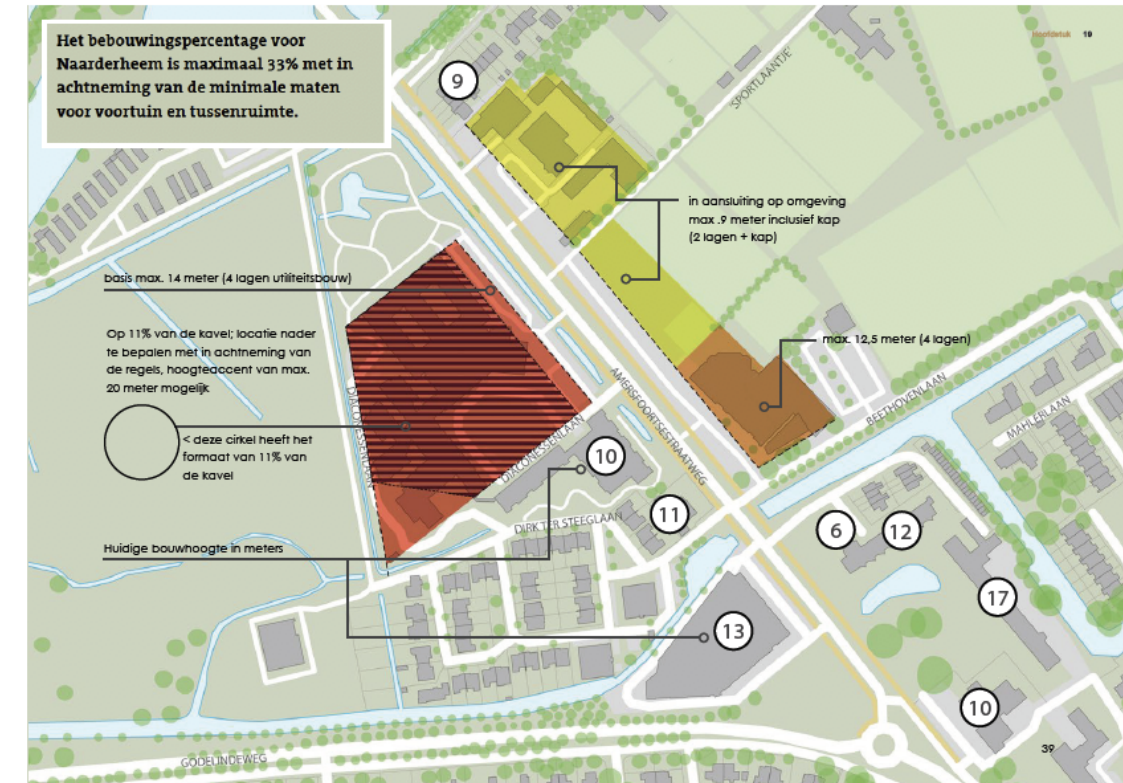
Groen straatbeeld door straatbomen en privé groen, losse gebouwen, ruime voortuinen en zachte overgang van straat naar gebouwen



Tussenruimtes zijn minstens zo breed als de aanpalende bebouwing.

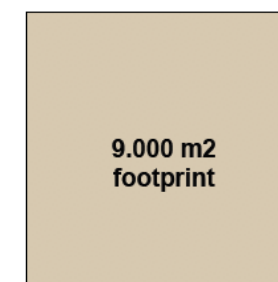


Door: gelimiteerde bouwhoogte en maximaal % bebouwing op de kavels.

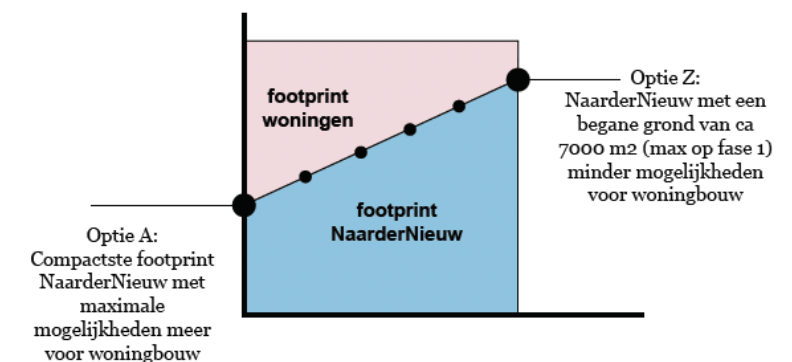


33% met een maximale hoogte van 14 meter (4 lagen)
33% van dat vlak (11% totaal) tot 20 meter (6 lagen)

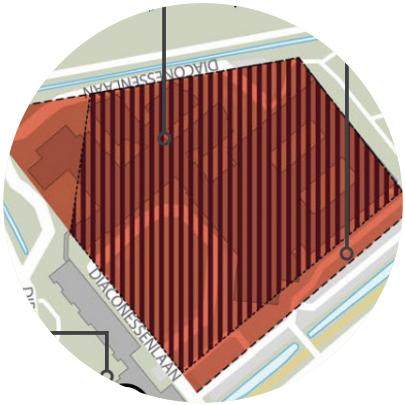
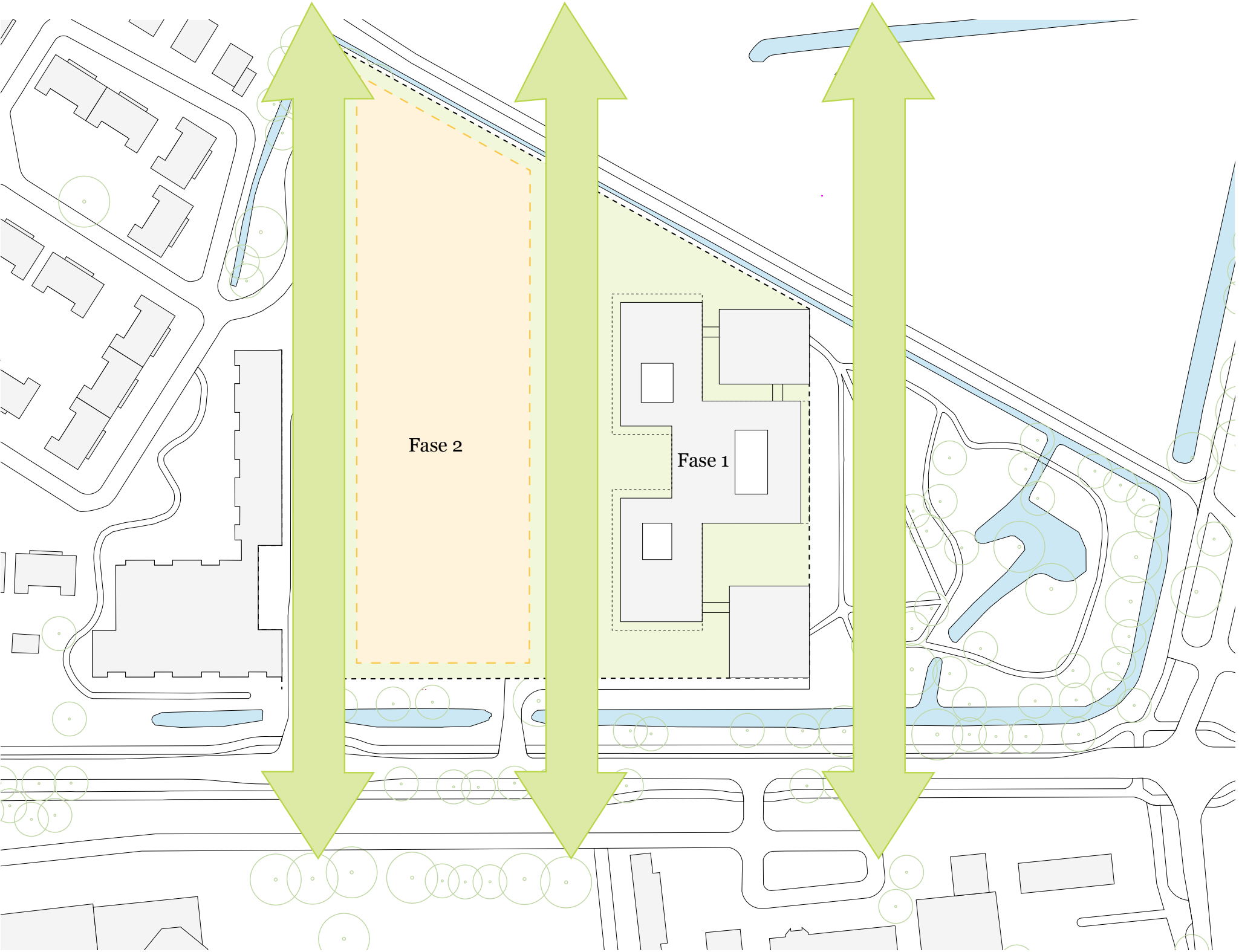
Totale kavelgrootte Naarderheem is 2,7 ha.
Totaal dat mag worden bebouwd: 9.000 m²



Max. bouwbaar oppervlakte op kavel



Uitgangspunten



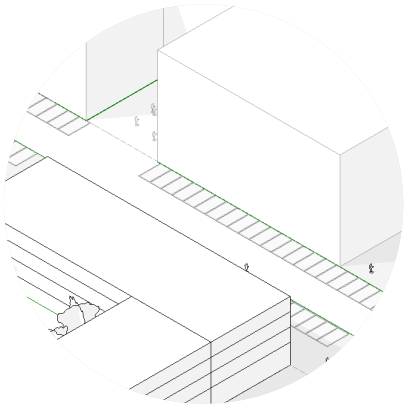
1.oppervlakte



2.parkeren



3.infrastructuur



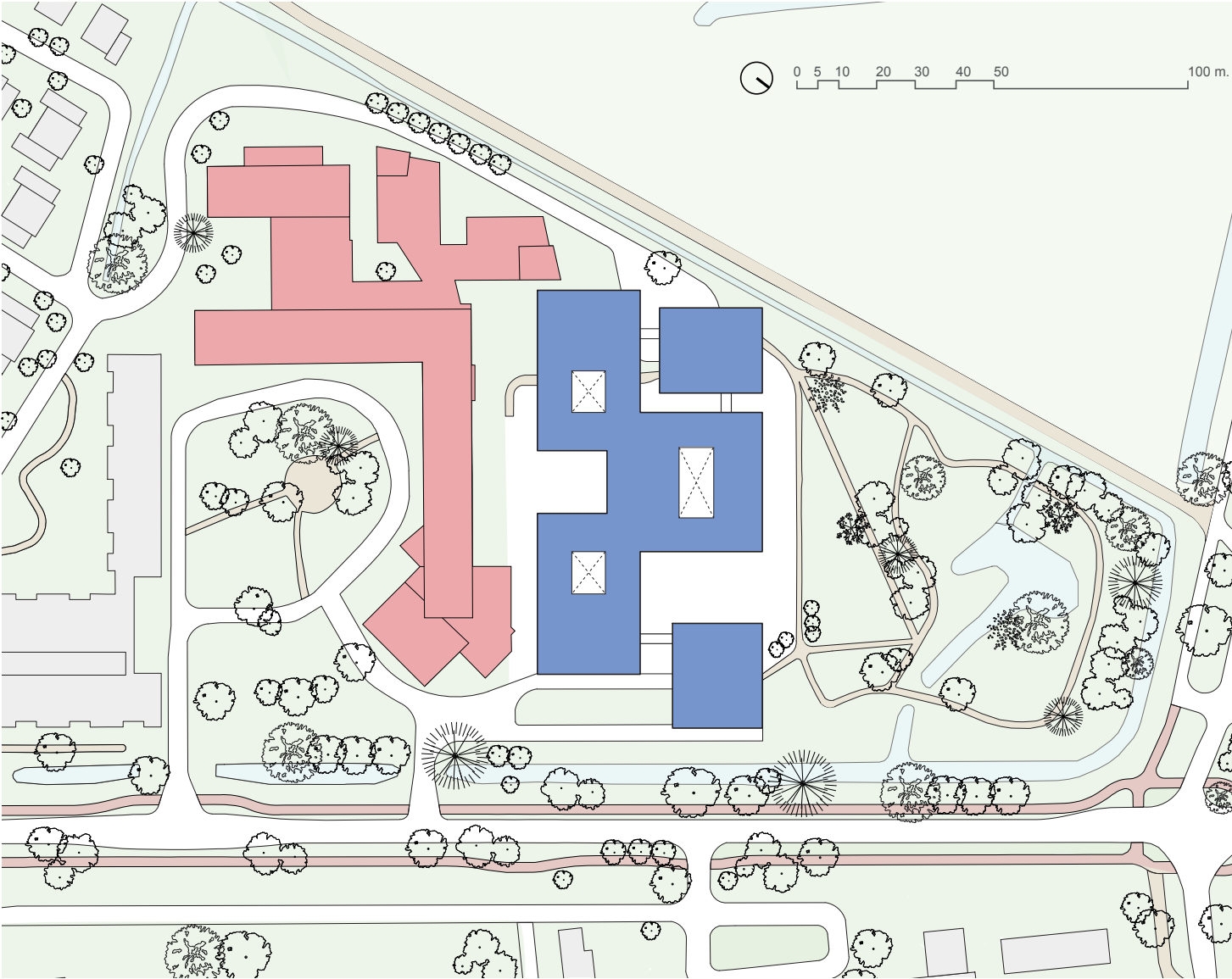
4.volumestudie

Naarderheem op de locatie

Huidig

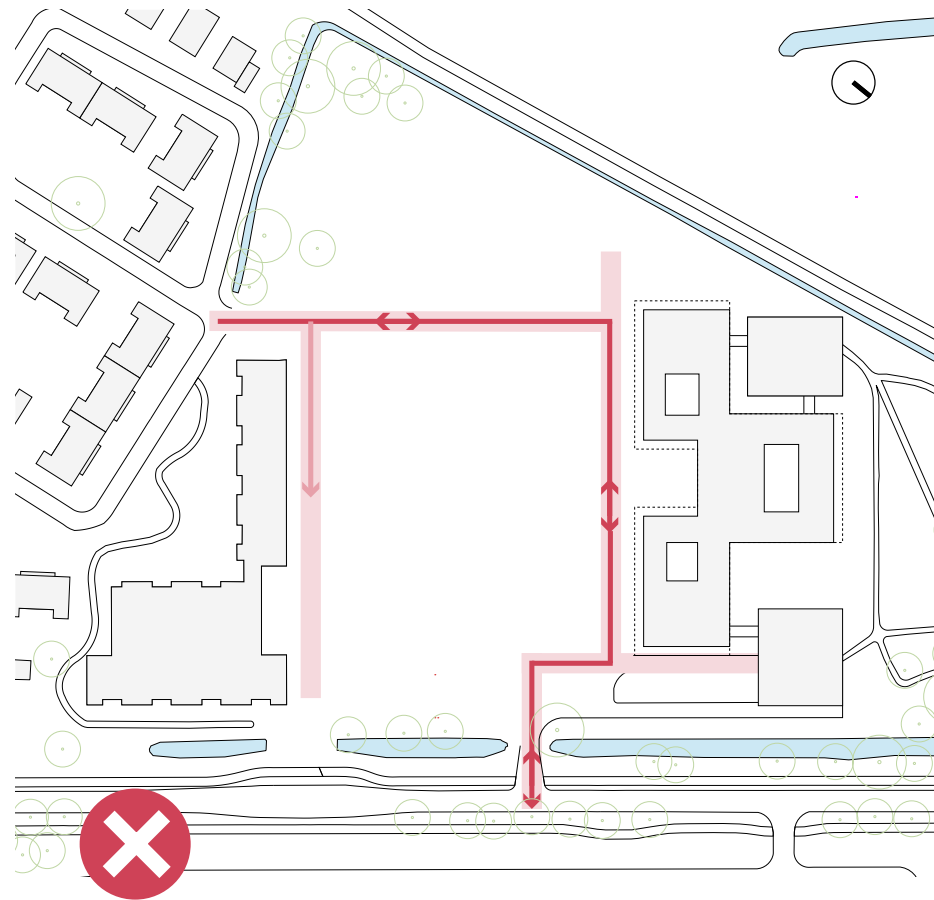


Ontwikkeling fase 1 met gefasereerde sloop



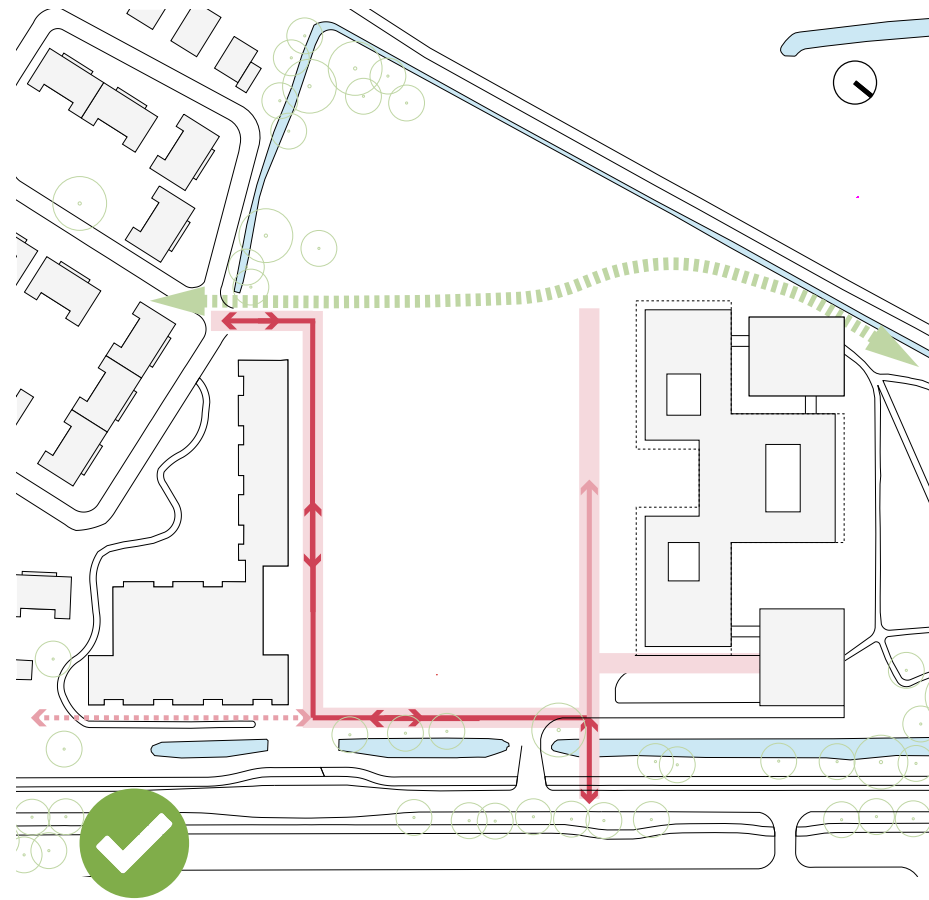
Fase 2: infrastructuur

Optie A



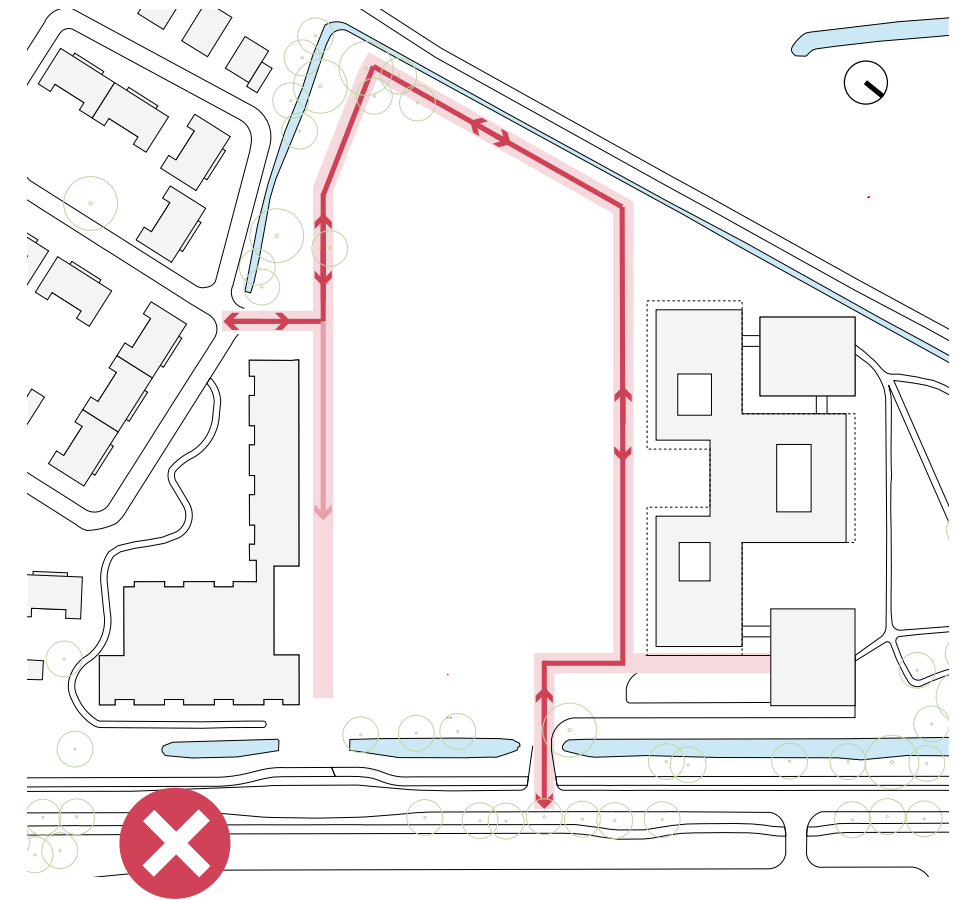
- Onveilige situatie: hoofdweg ligt dicht bij Naardeheem gebouw
- Kavel wordt hierdoor in tweeën gesplitst

Optie B



- Door de hoofdweg aan de noord-oost zijde te leggen, kan er een voetgangers- en fiets vriendelijke route door het kavel lopen

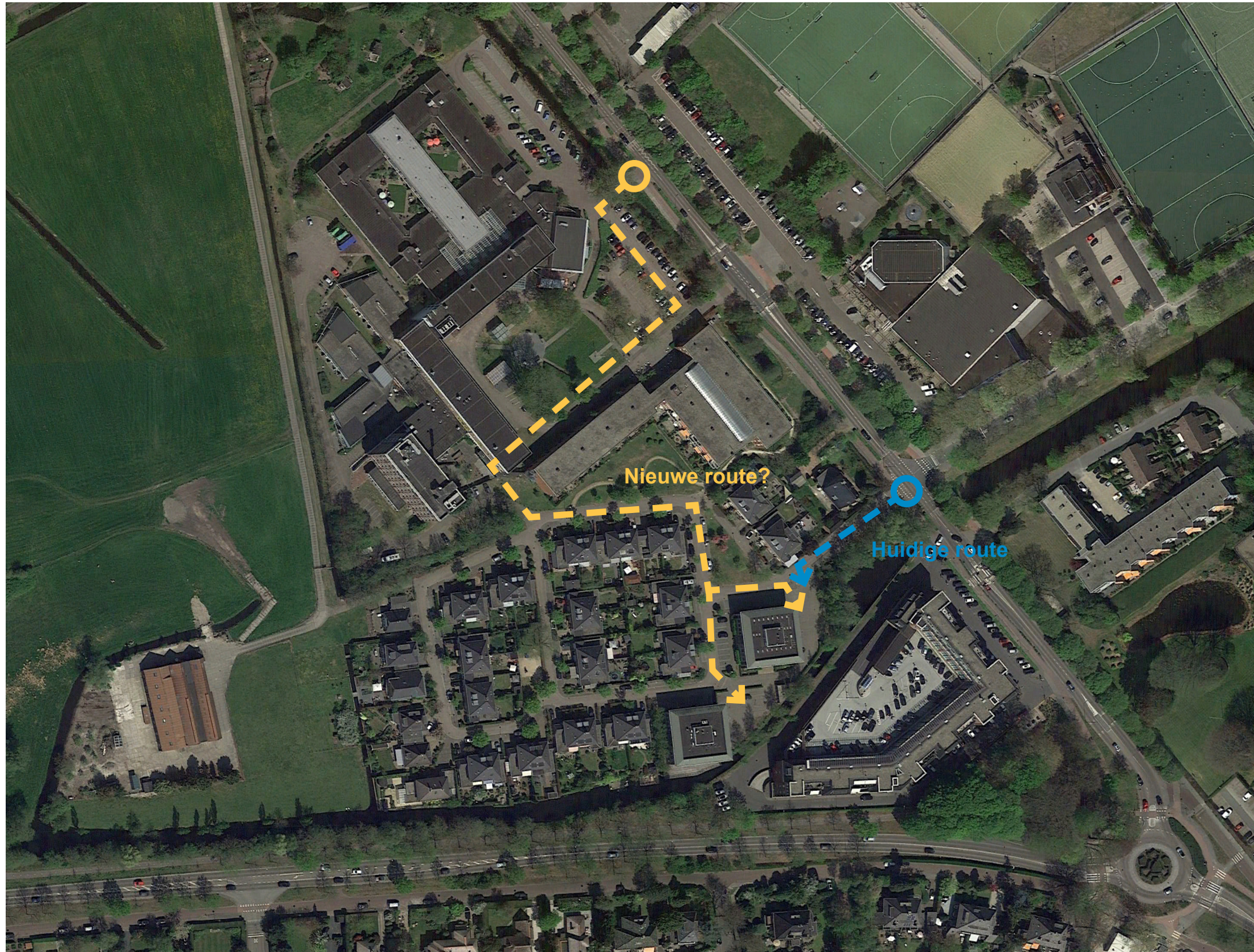
Optie C



- Lange route van hoofdweg
- Door de hoofdweg op deze manier te laten lopen, vermindert dit de zicht relatie met de schootsvelden

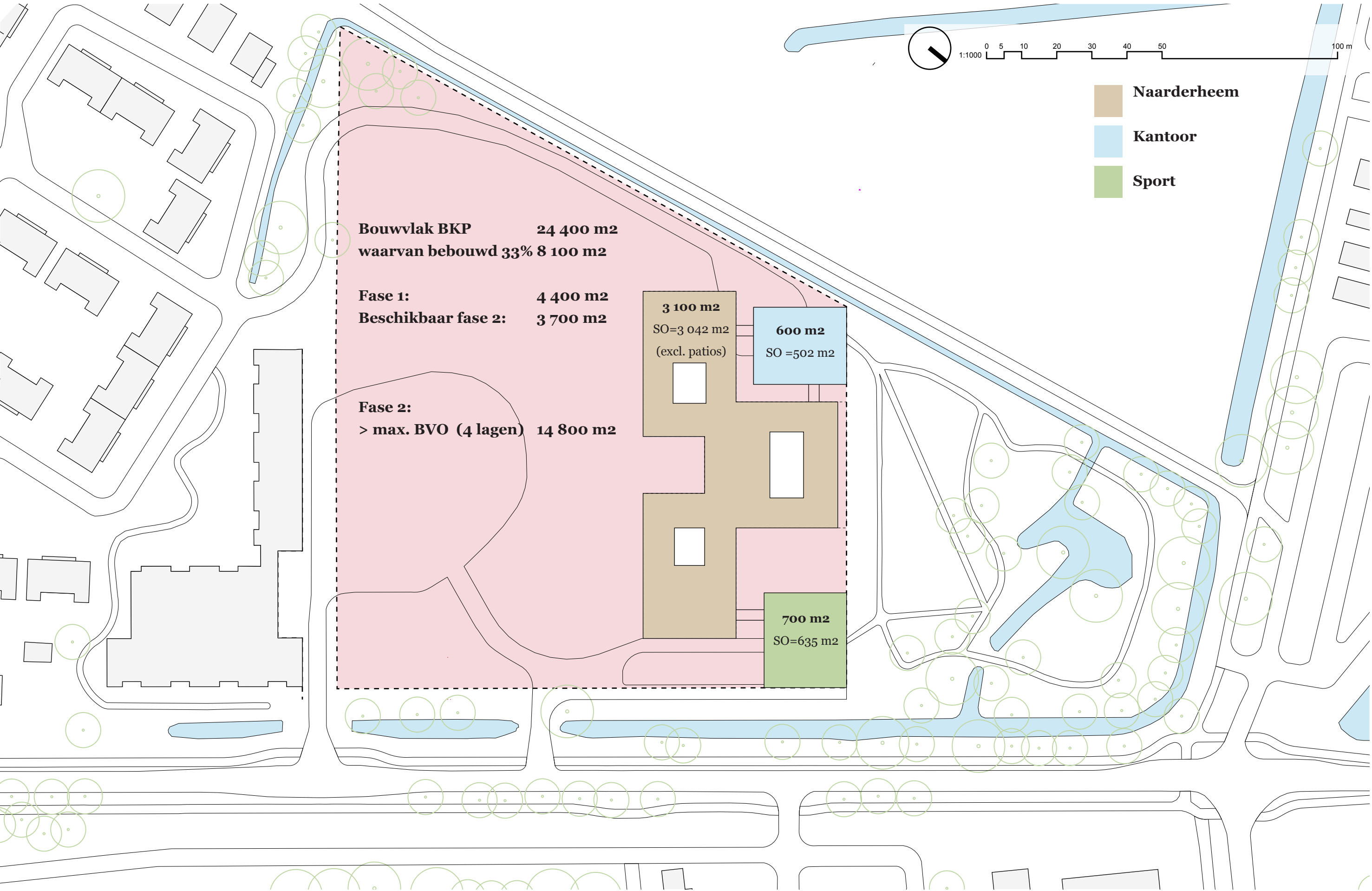
Fase 2: afwikkeling verkeer

Verkeer kantoren

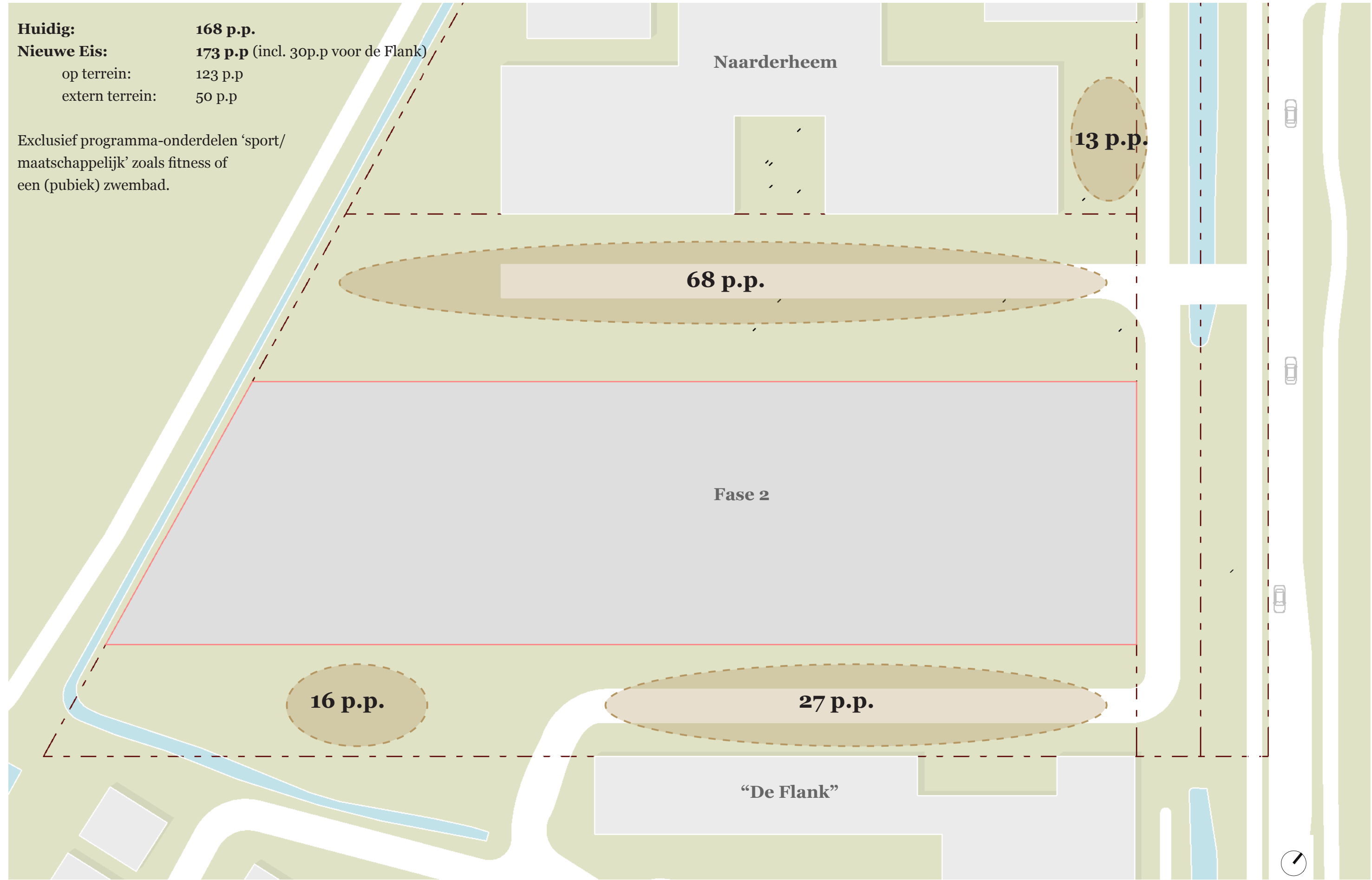


Aandachtspunt:
mogelijke verkeerbelasting van de
woonwijk

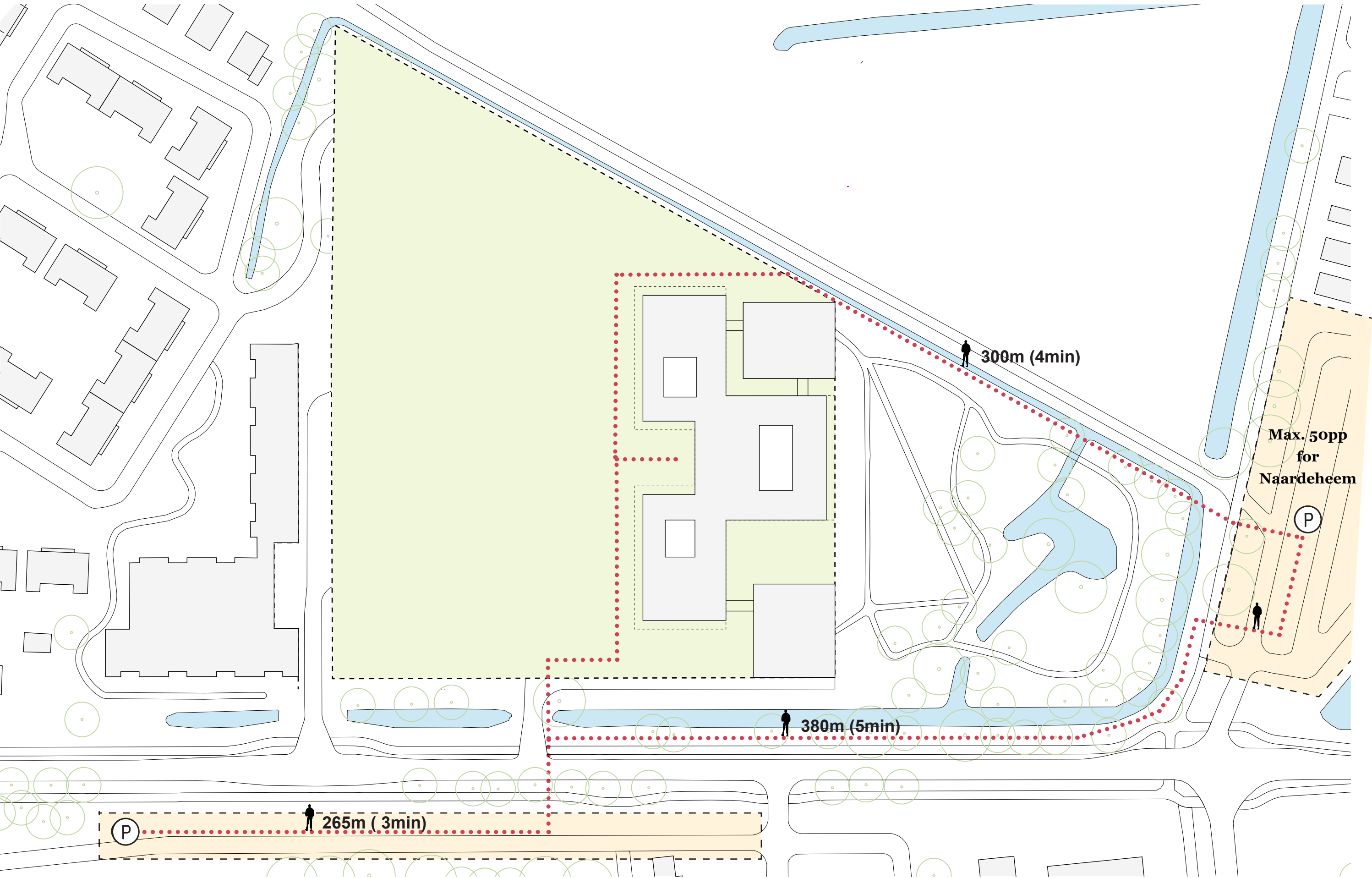
Fase 1+2: footprint



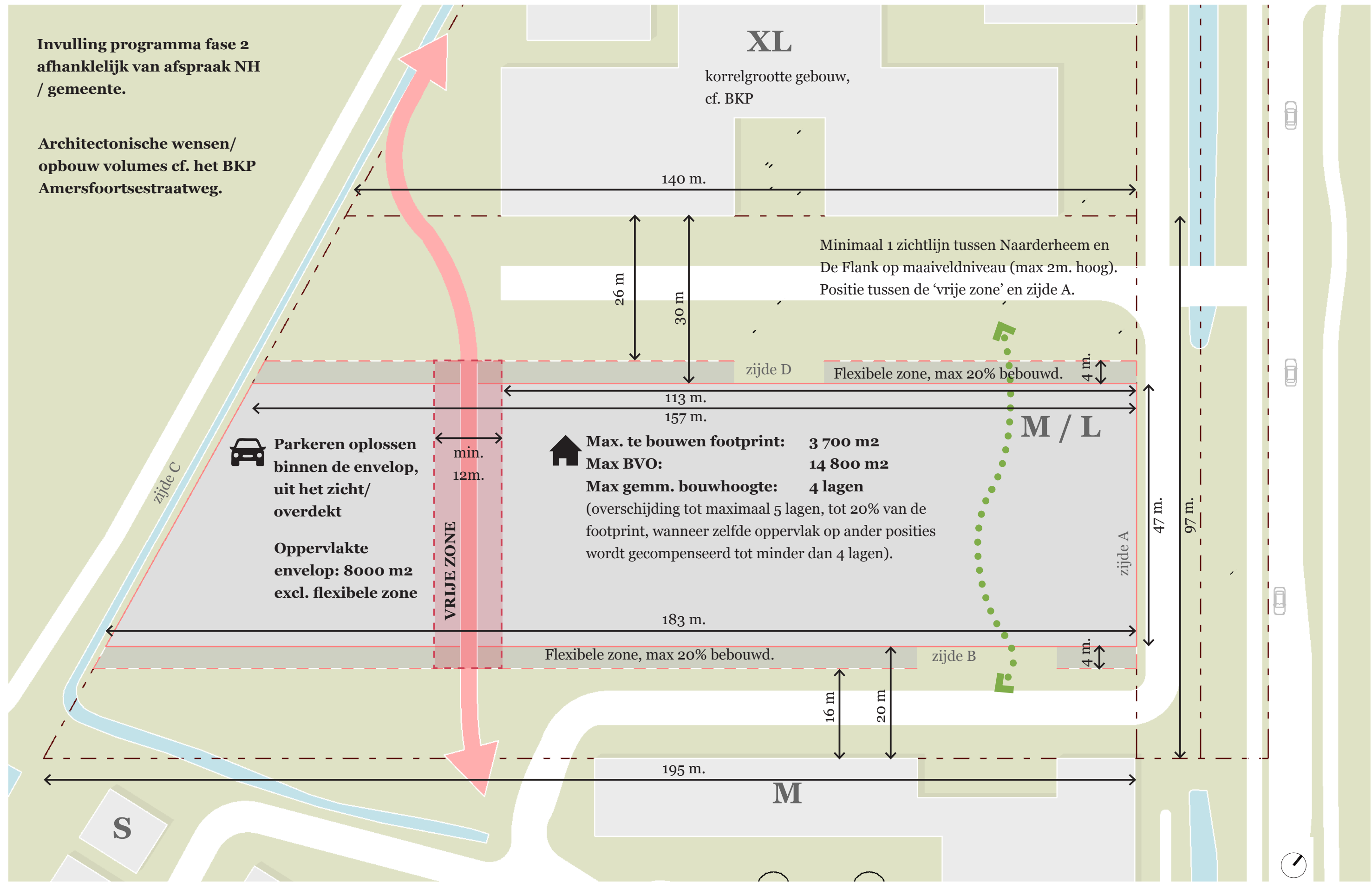
Fase 1: parkeren



Fase 1: parkeerplaatsen in de omgeving



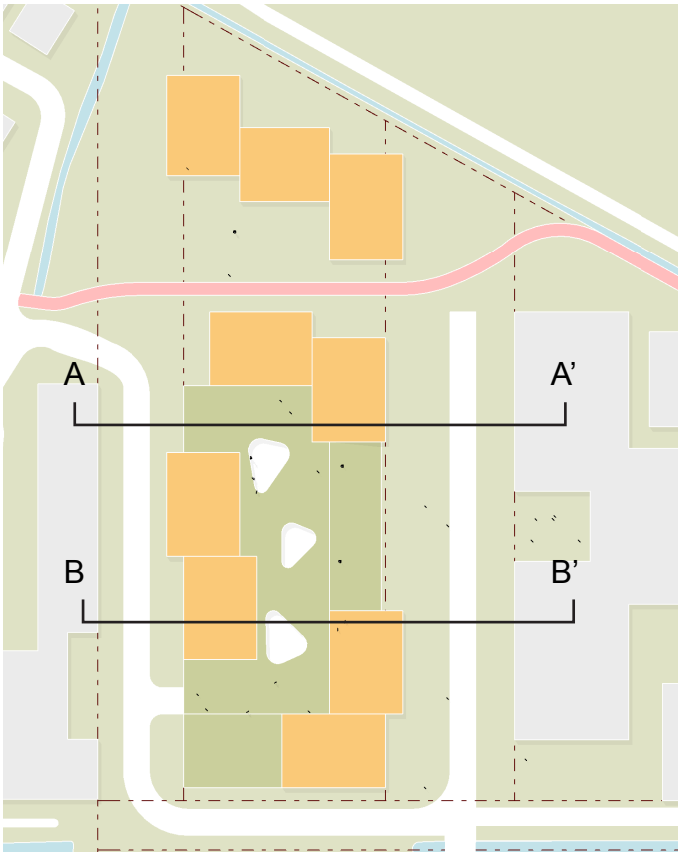
Fase 2: bouwenvelop



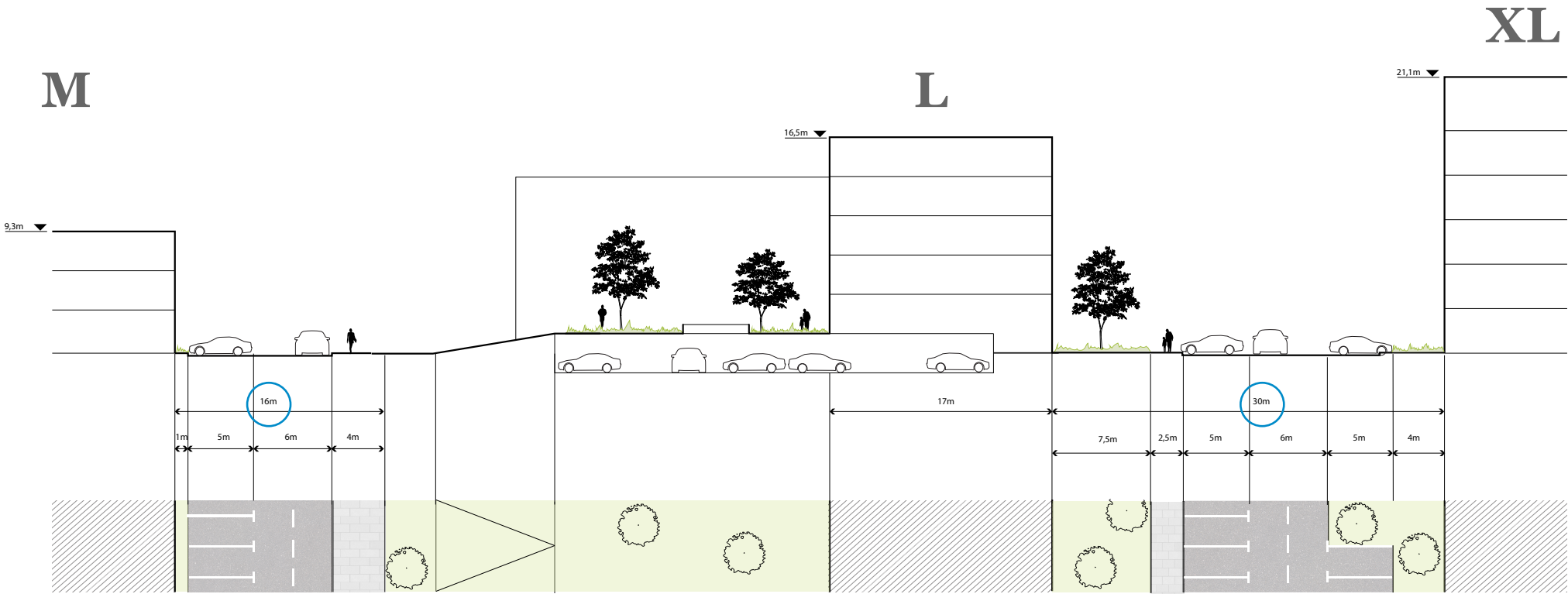
Fase 2: aanvullende regels per thema

kenmerk of volume	Vanuit het BKP:	Extra kwaliteiten toe te voegen:	Mogelijke ‘regel’ voor de ontwikkeling van fase 2:
1. Samenhangende straat - Verzachten overgang - Korrelgrootte bebouwing	Korrelgrootte: Type L vraag om een collectieve groene ruimte; dit gaat niet samen met dubbellaags parkeren zonder toegankelijk dek. Door de hoogte van het dek wordt het ook geen collectieve ruimte op niveau van de straat voorzien; zoals wel gewenst. Focus ligt op S of M.	Het parkeren voor fase 1 voorziet in minimaal parkeren direct aan de overgang naar de Amersfoortsestraatweg.	Om de korrelgrootte beheersbaar/meetbaar te maken, kan worden gedacht aan een max. footprint per aaneengesloten gebouw. Bijvoorbeeld 1.000 m2 BVO (om zo ook een inpassing van een maatschappelijke instelling van ca 3.000 in 3 lagen haalbaar te maken).
2. Schootsvelden open en zichtbaar - Maatvoering doorzichten - Invulling gebieden	Maatvoering: Voor de doorzichten wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de breedte minimaal 2x zo groot is als de hoogte van de hoogste aangrenzende bebouwing. Met de 6 bouwlagen voor Naarderheem moeilijk worden voorzien in een profiel van >40 meter breed. Invulling: “Bij nieuwbouw kan zo’n plek aan waarde winnen als die gecombineerd wordt met een doorzicht naar de schootsvelden en een route.”	De minimale breedte van een doorsteek is 25 meter. Voor doorzicht 1 + 2 is dit samen 50 meter. Voorstel is om deze te verdelen, zodat er meer ruimte en kwaliteit ontstaat, waar de bebouwing hoger is. Tussen Naarderheem en Fase 2: 30 meter. Tussen De Flank en Fase 2: 20 meter. In het BKP wordt niet vermeld dat parkeren geen invulling kan zijn van de doorzichten. Graag vullen we deze zo groen mogelijk in met bijvoorbeeld halfverharding, zodat het parkeren uit het zicht van de Amersfoortsestraatweg blijft.	Ook de zichtbaarheid van de Schootsvelden binnen fase 2 zou optimaal moeten zijn. Om de ‘doorwaardbaarheid’ van het gebied te kunnen garanderen, stellen we voor om een extra zichtlijn te eisen tussen de Flank en Naarderheem. Deze kan ook diagonaal, maar moet wel op ooghoogte/persoonshoogte) van ca 2m. gerealiseerd worden.
3. Objecten in het groen - Tussenruimte - Maximaal bebouwingspercentage	De regels betreft de tussenruimte zijn van toepassing voor de gebouwen gericht op de Amersfoortsestraatweg. Voor het kavel van Naarderheem is een bebouwingspercentage van max. 33 %. Voor fase 2 geldt daarmee een maximaal te bebouwen footprint van 3.700 m2. Wanneer dit totaal bebouwd zal worden in 4 lagen, resulteert dit in een maximaal te ontwikkelen plan met omvang van 14.800 m2 BVO.	Door de ontsluiting van de wijk parallel aan de Amersfoortsestraatweg te leggen, op het huidige kavel van Naarderheem (Hoofdstuk Infrastructuur, optie B), wordt er een ruime afstand gecreëerd voor de overgang. Voor een opener plan, vanuit de visie van het BKP plan om fase 2 meer met S- en M-bebouwing in te vullen, is 25% aansluitender. Met de al opgenomen regels in het BKP betreft de tussenruimte, zal er al een open plan ontstaan.	cf. BKP: “De (toekomstige) eigenaar van de ontwikkelende kavel is verantwoordelijk voor het realiseren van de passende afstand.” Er kan worden gedacht om een wens / regel op te nemen voor minstens 1 groene hoeken (open ruimte van ca 15x15 meter) aan de korte zijde van de bouwvelop grenzend aan de Amersfoortsestraatweg. Hiermee wordt ingespeeld op het tegengaan van ‘wandvorming’ en zal de ontwikkeling van fase 2 niet aandoen als een gesloten bouwblok.
4. Massa - maximale bouwhoogte	Voor de gehele ontwikkeling van fase 2 geldt een maximale bouwhoogte van 4 lagen (gezien het ontwerp van het nieuwe Naarderheem het maximaal toelaatbare binnen de 6 lagen benodigd).	Voor de variatie in bebouwing en het kunnen aansluiten op de laagbouw van de wijk (2-3 bouwlagen) en op het nieuwe Naarderheem (6 bouwlagen), is het denkbaar om verschillende bouwhoogten toe te laten, met behoud van het maximaal te ontwikkelen volume.	“Een overschijding tot maximaal 5 lagen is toelaatbaar tot 20% van de bebouwde footprint, mits hetzelfde oppervlak (gemeten in footprint) op ander posities wordt gecompenseerd tot maximaal 3 bouwlagen.” De bouwbare driehoek vanuit de Dirk ter Steeglaan zal worden uitgesloten van deze optie. Een ander wijze om variatie in bouwhoogte te krijgen (tot max 4 bouwlagen), is een max. BVO voorstellen van ca. 3,5 x de max. bebouwde footprint = 13.000 m2. Hiermee wordt wel de te verwachten opbrengst van de ontwikkeling verlaagd.
5. Architectonische uitwerking	“Voor gestapelde complexen geldt dat de dakvorm bijdraagt aan het verzachten van het silhouet en in verhouding moet zijn met volume en typologie.” “Ieder object is een op zichzelf staand gebouw en heeft zijn eigen architectuur.”	Waar er wordt gesproken van een maximale breedte van rijtjes van 4 wooneenheden, geldt dat voor zijde aan de Amersfoortsestraatweg. Beredeneerd vanuit Naarderheem, is het ook wenselijk geen wandvorming te hebben. Een flexibele grens/zone voor het bebouwingsoppervlak van fase 2 stimuleert om inspringingen te maken. Dit bevordert een gevarieerd beeld van de doorzichten naar de schootsvelden.	Voorstel voor een maximale lengte van gevels van ca 25 meter, tenzij er een sprong wordt gemaakt van minstens 2 meter in de gevel ten opzichte van de andere gevel (excl. balkons). De totale lengte van een gebouw is niet meer dan ca 50 meter. Hierdoor ontsaan er objecten op zichzelf, in plaats van complexen. Een flexibele zone, met max 20% bebouwing, opnemen. Deze zullen dan altijd worden opgezocht voor meer tussenruimte tussen de gebouwen in fase 2.
Programmatistische invulling	Invulling programma fase 2 afhankelijk van afspraken tussen Naarderheem en de gemeente.		

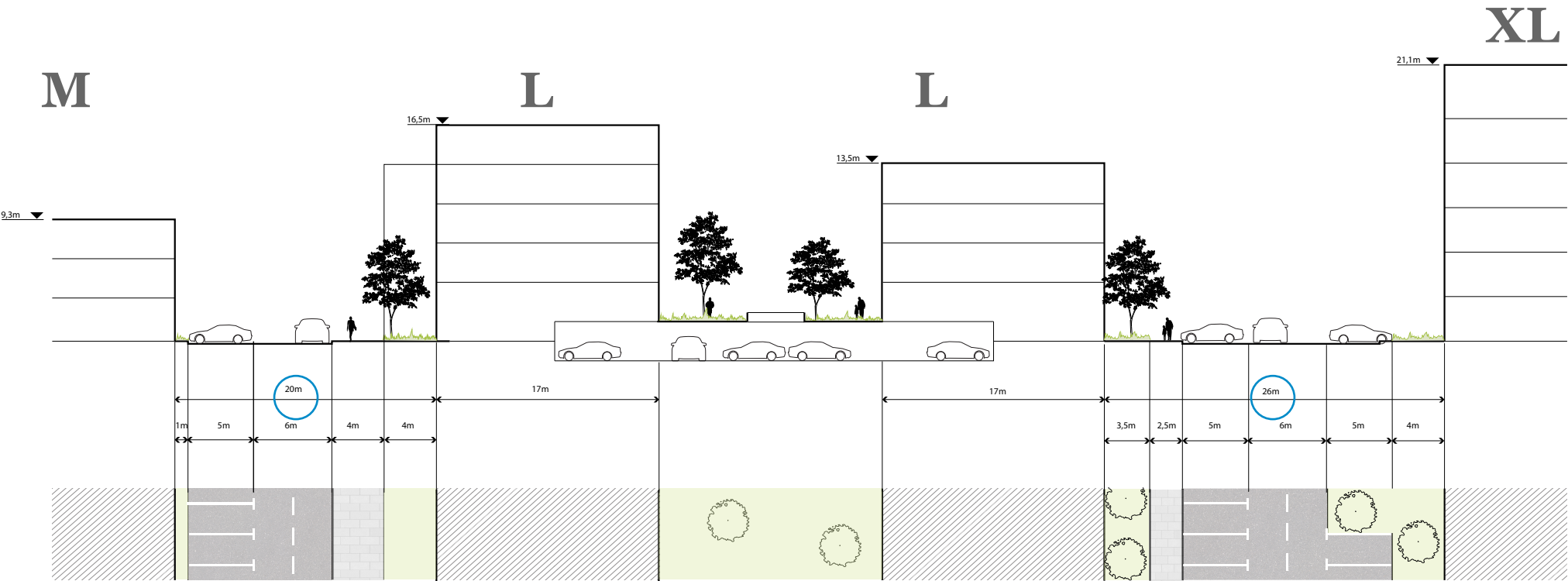
Fase 2: profilering toegespitst op korrelgrootte bebouwing



Gebaseerd op scenario 1



Profiel AA'



Profiel BB'

Fase 2: functionele invulling

De (drie) scenario's kunnen allen ingevuld worden met verschillende programma onderdelen.

1. Woningbouw

Eerder aangegeven door de gemeente is de verhouding (in aantallen woningen):

a - 1/3 sociale huur (tot grens huurtoeslag)

b - 1/3 midden huur / koop (tot 350.000 v.o.n.)

c - 1/3 hoog segment koop

d- wens van Naardeerheem is de inpassing van studio's voor leerlingen

2. Maatschappelijke functies:

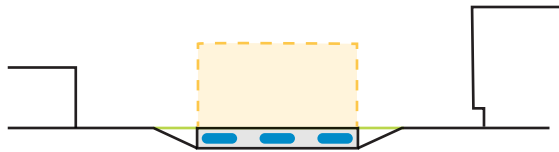
a - 1.000 m2 in de plint (bijv. creche / kinderdagverblijf), of

b - 3.000 m2 in de vorm van 1 volume, ten behoeve van een zorg/woon instelling

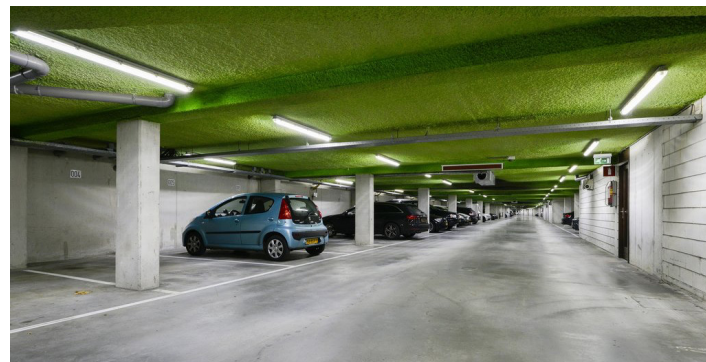
Fase 2: parkeerconcepten

verkenning onafhankelijk van de scenario's

1. Ondergrondse bebouwde garage



- Financiële haalbare optie voor woningen in het hogere segment.
- De ruimtelijke kwaliteit van woonblokken in het terrein/op het maaiveld, zonder parkeren in het zicht.



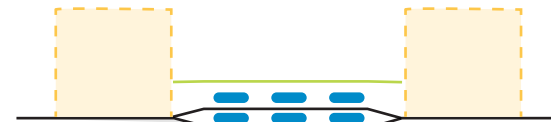
2. Half verdiept parkeren

2a. voorzien van dek



- Voldoet aan de kwaliteiten vanuit het BKP (parkeren uit het zicht) en maakt wonen op de begane grond nog steeds mogelijk.

2b. dubbellaags



- Dubbellaags voor extra capaciteit; niet meer uit het zicht vanuit de hogere woningen.

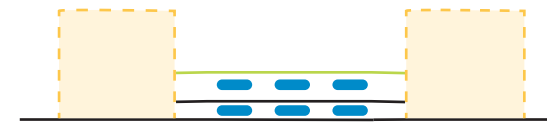
3. Op maaiveld / dek

3a. voorzien van pergola



- Parkeren uit het zicht; maar begane grond wonen minder geschikt aan de 'binnenzijde' van fase 2.

3b. dubbellaags



- Dubbellaags voor extra capaciteit; minder programma mogelijk op BG een 1e verdieping.

4. Parkeergebouw



- Niet passend bij de schaal, de beschikbare footprint en het type functies

Footprint: 3 615 m²

BVO (3 lagen): 10 845 m²

BVO (4 lagen): 14 460 m²

Wens maatschappelijke functies: 1 000m²

max. 50 p.p. (ondergronds parkeren)

max. 110 p.p. (half-verdiept onder een dek)

footprint 1 164 m²

footprint 816 m²

footprint 816 m²

footprint 816 m²

footprint 816 m²

17m

12m

17m

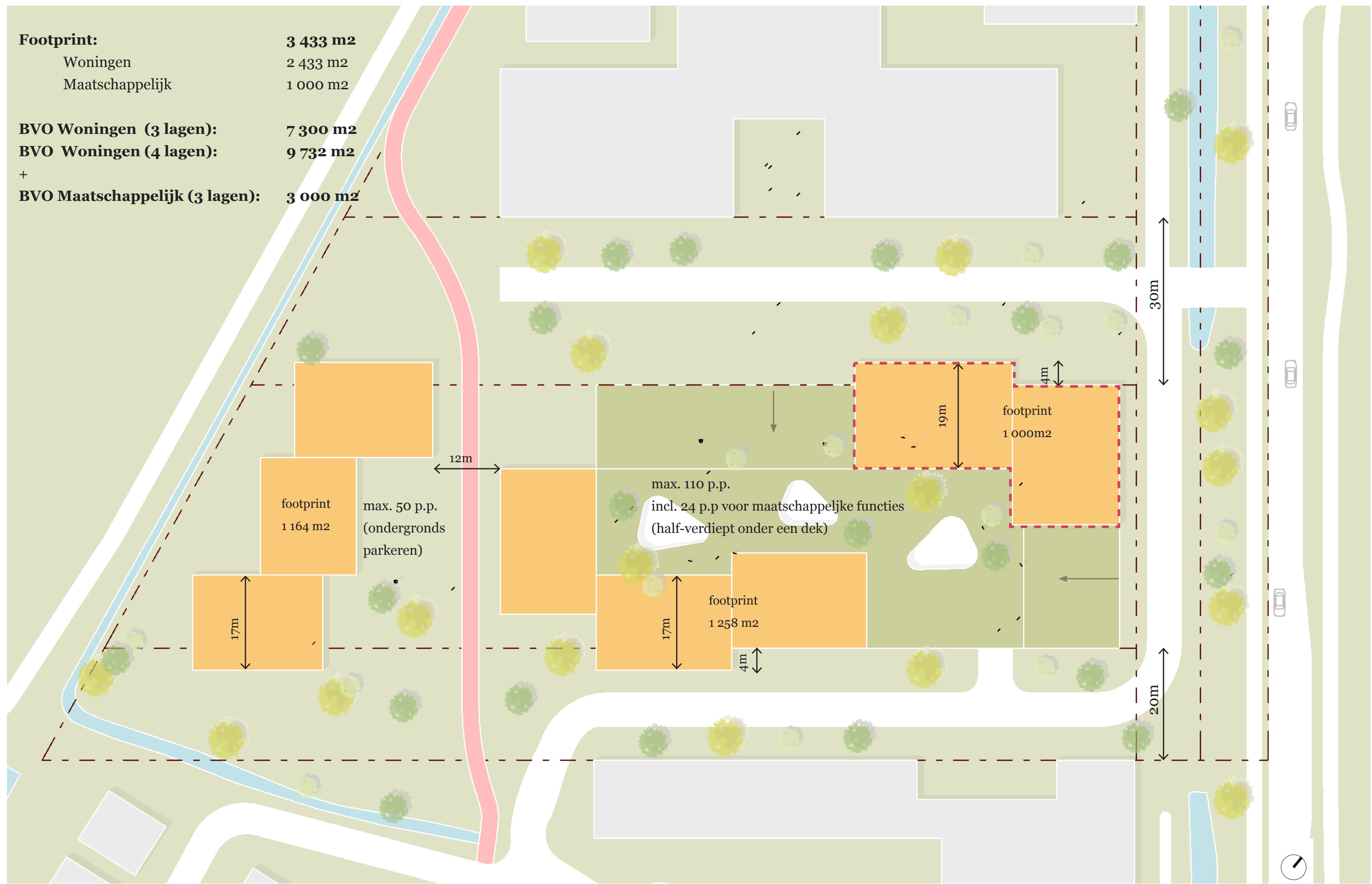
4m

4m

30m

20m

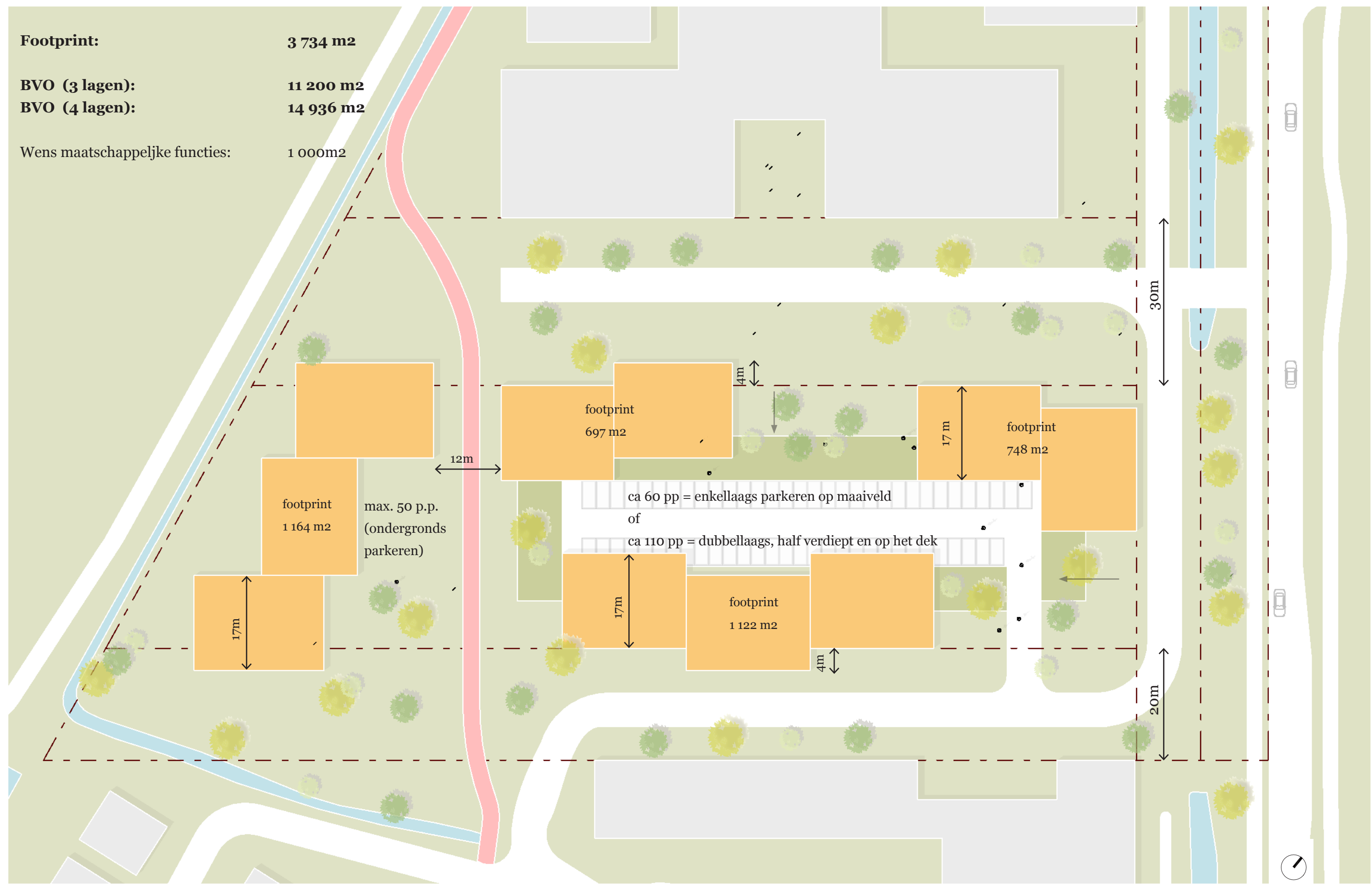
Scenario 2a



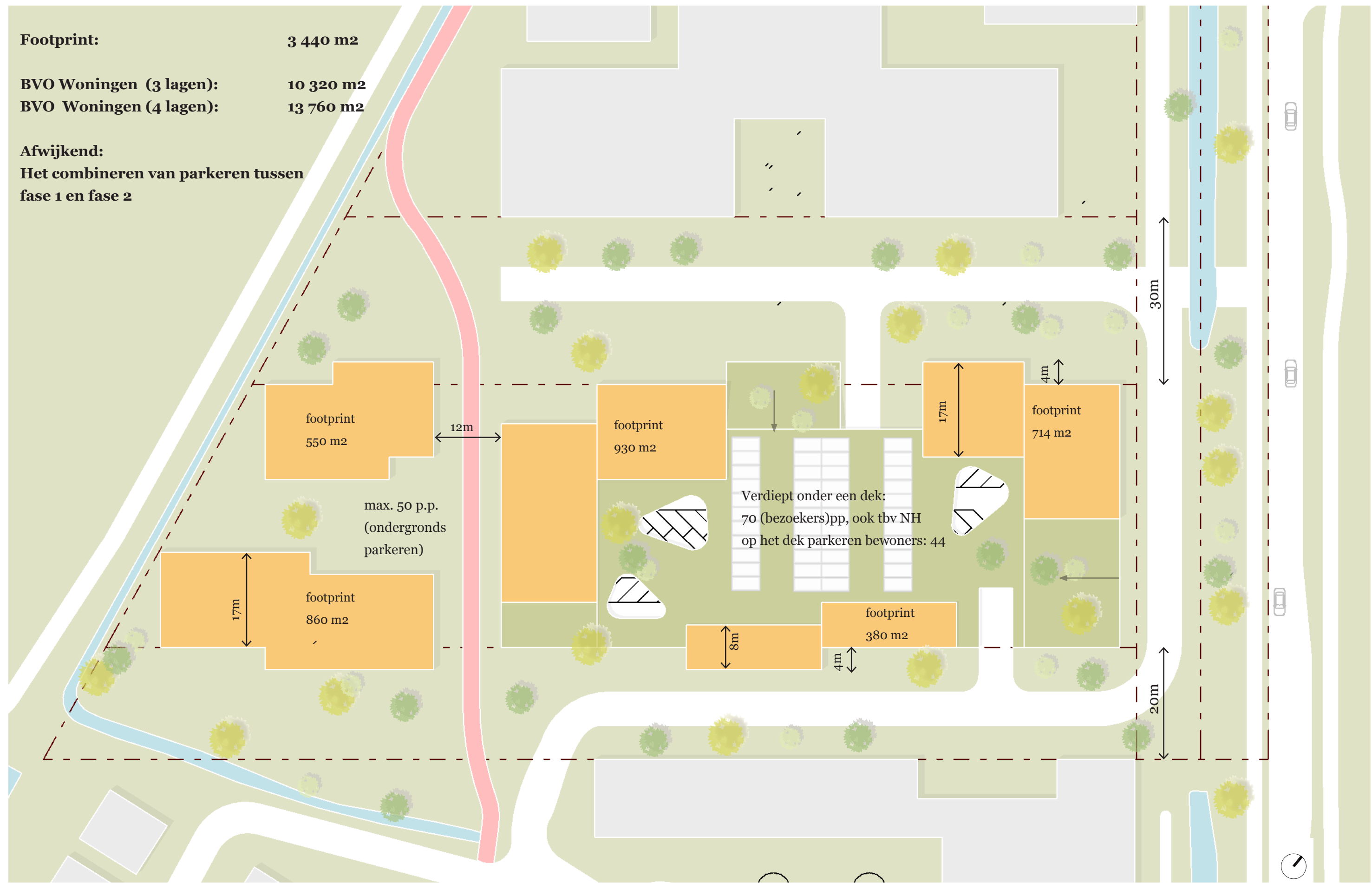
Scenario 2b



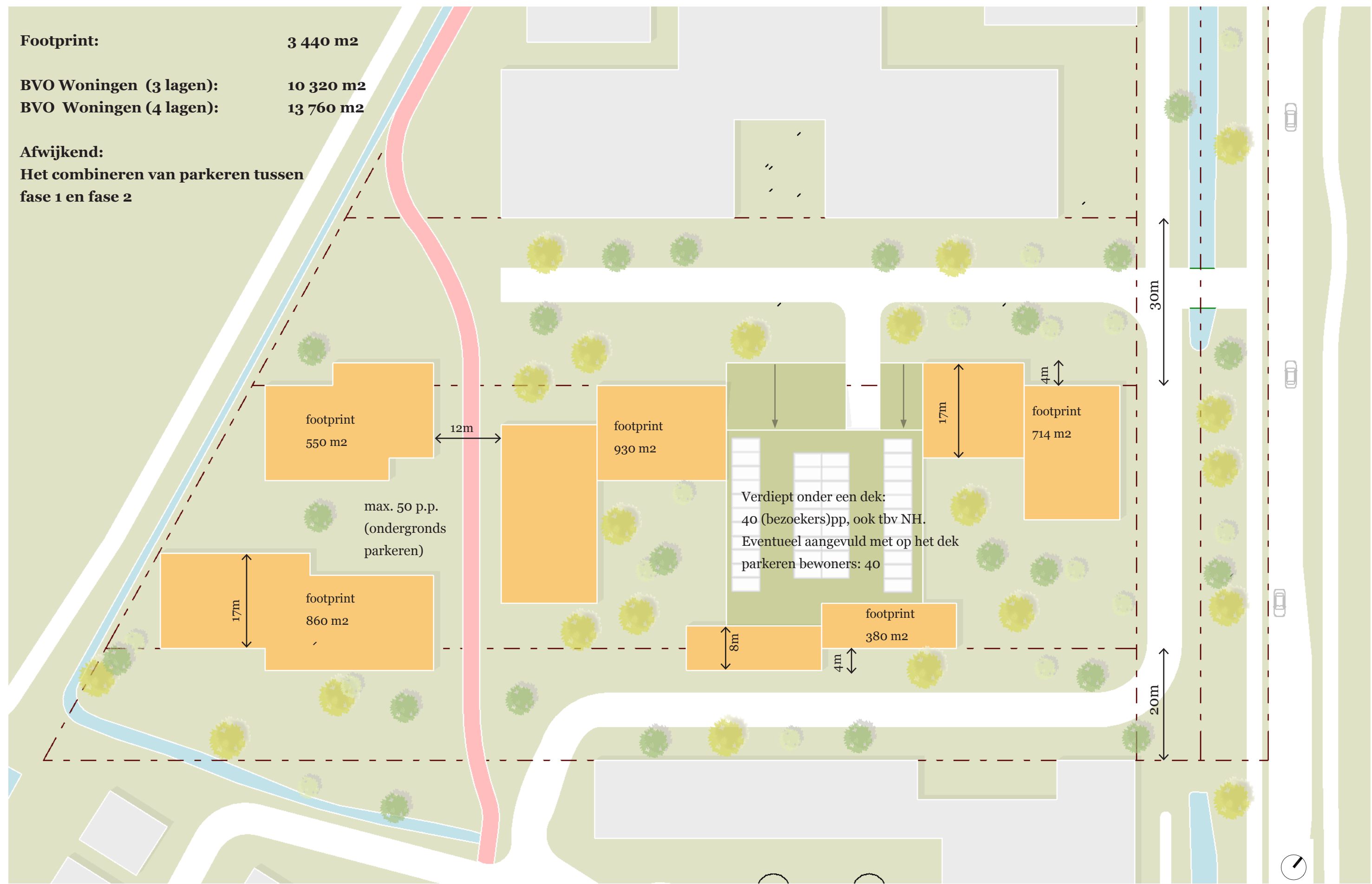
Scenario 3



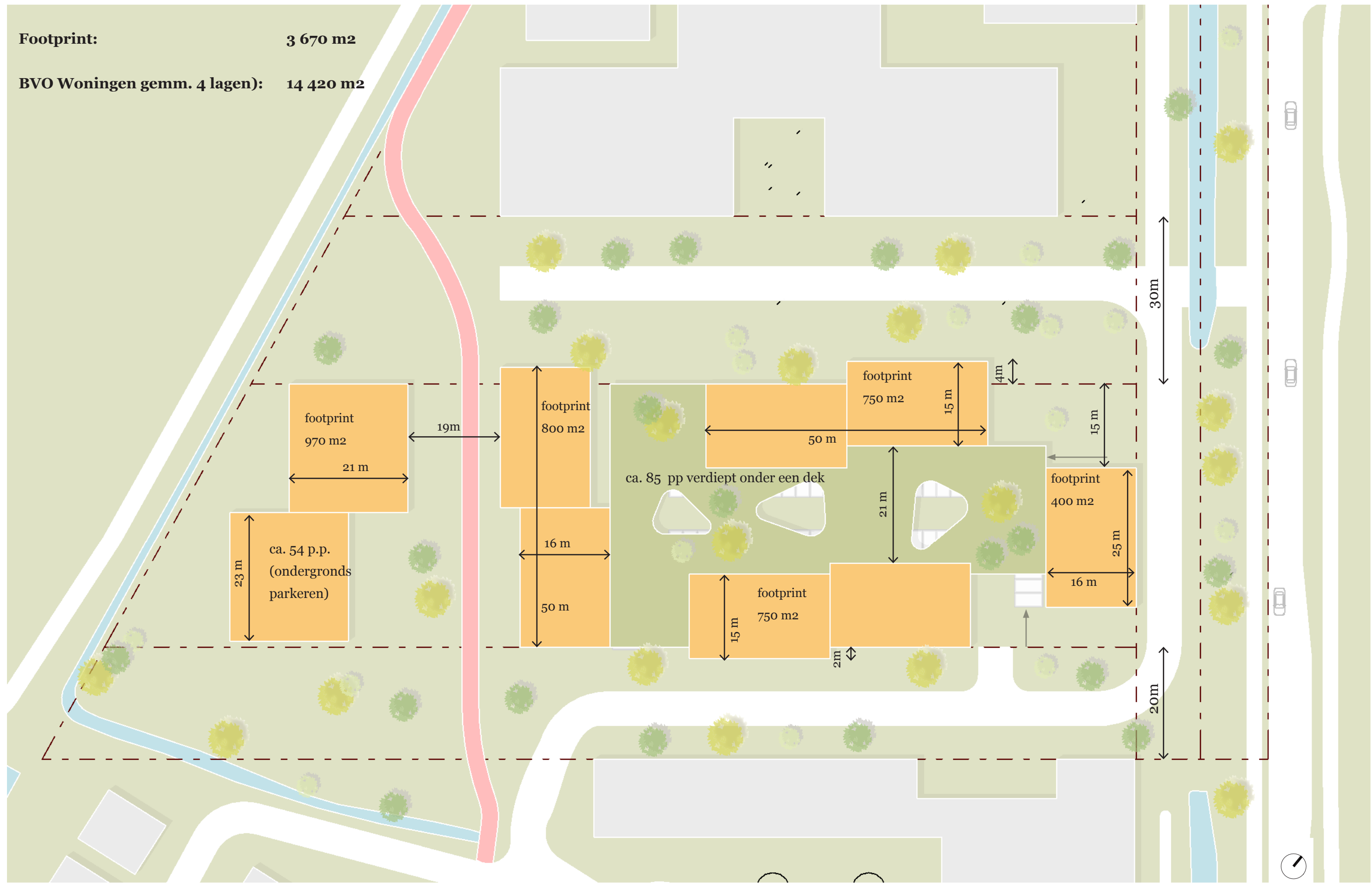
Scenario 4a



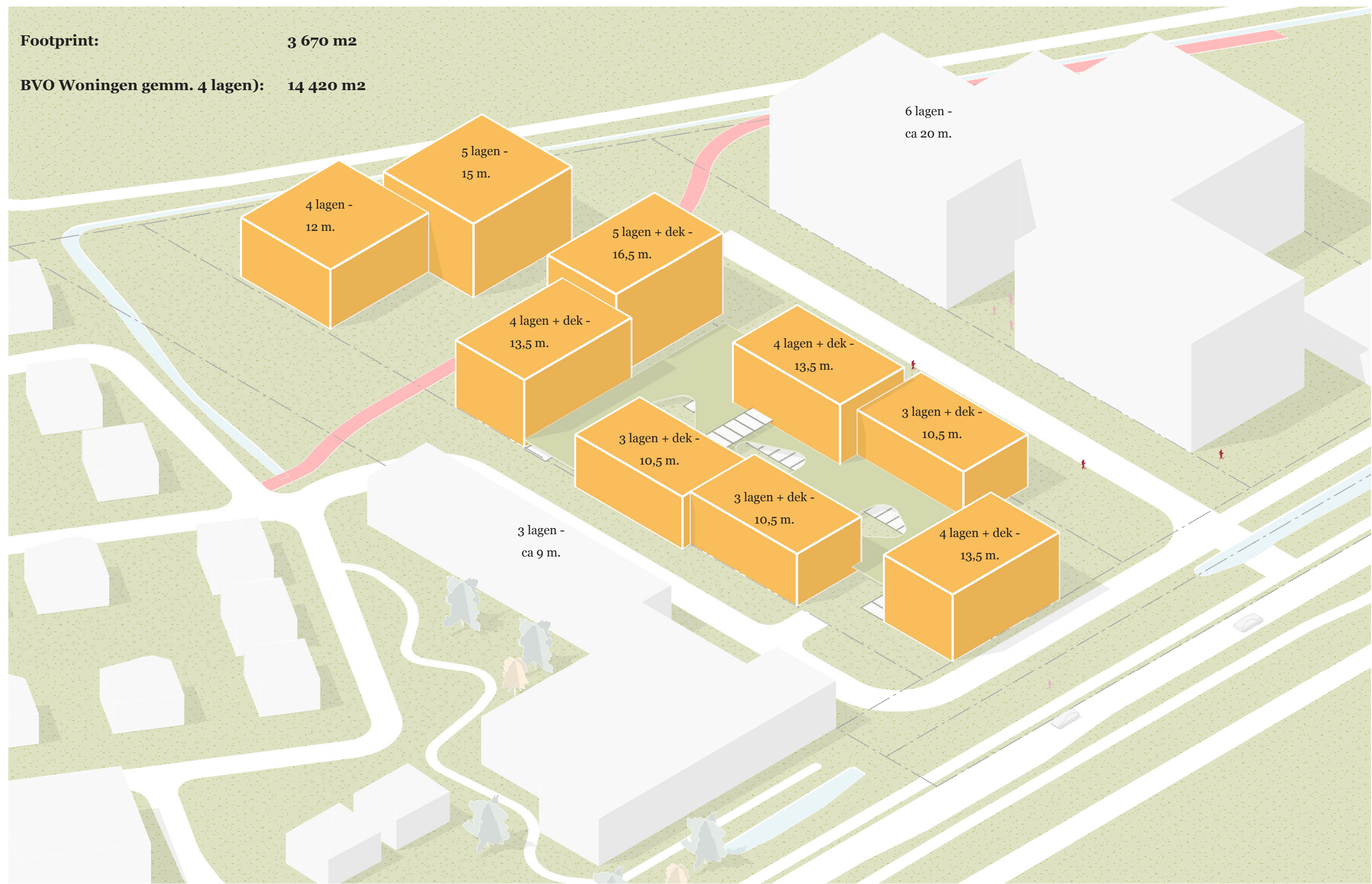
Scenario 4b



Scenario 5 - op basis van aanvullende randvoorwaarden

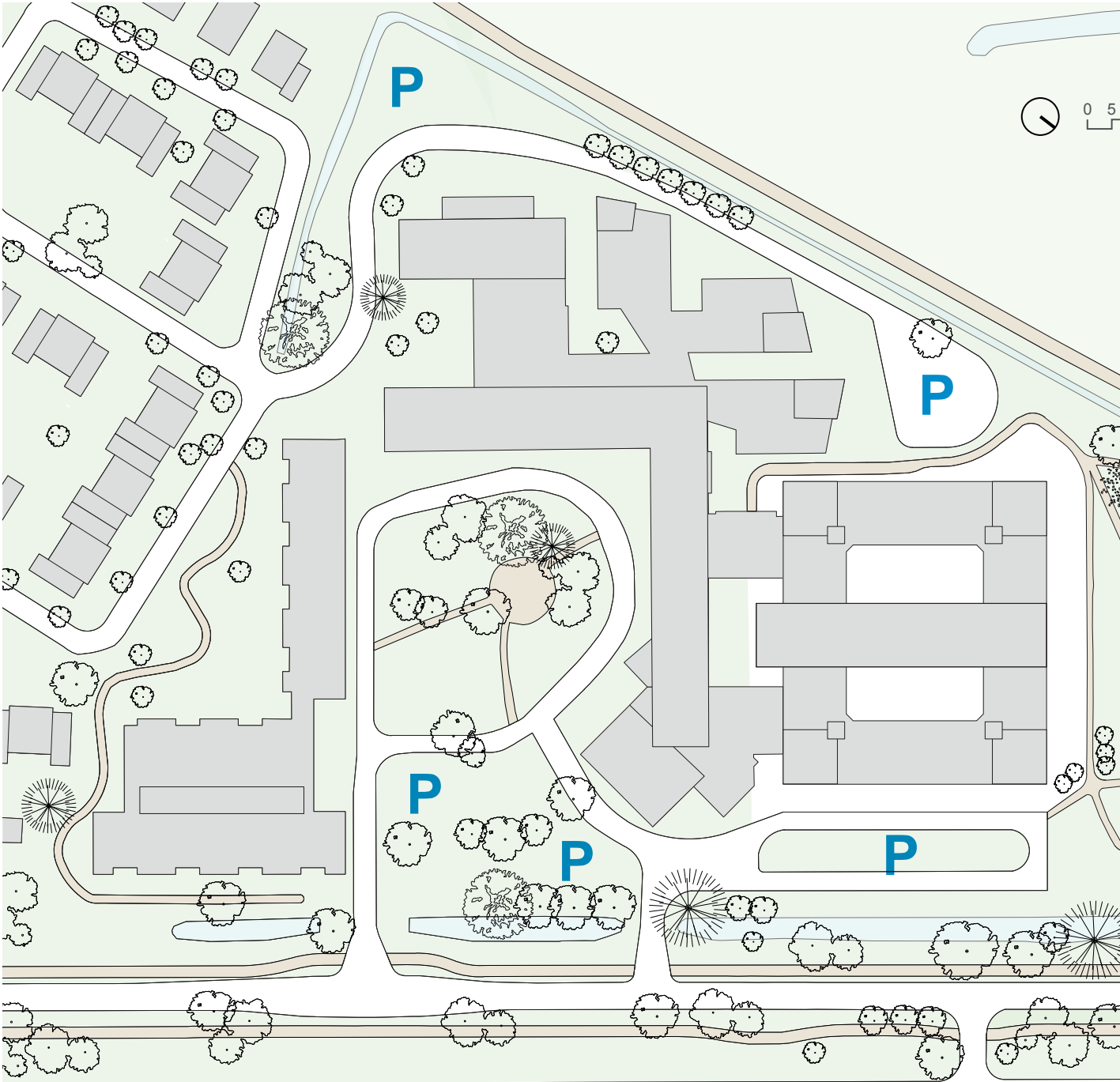


Scenario 5 - op basis van aanvullende randvoorwaarden

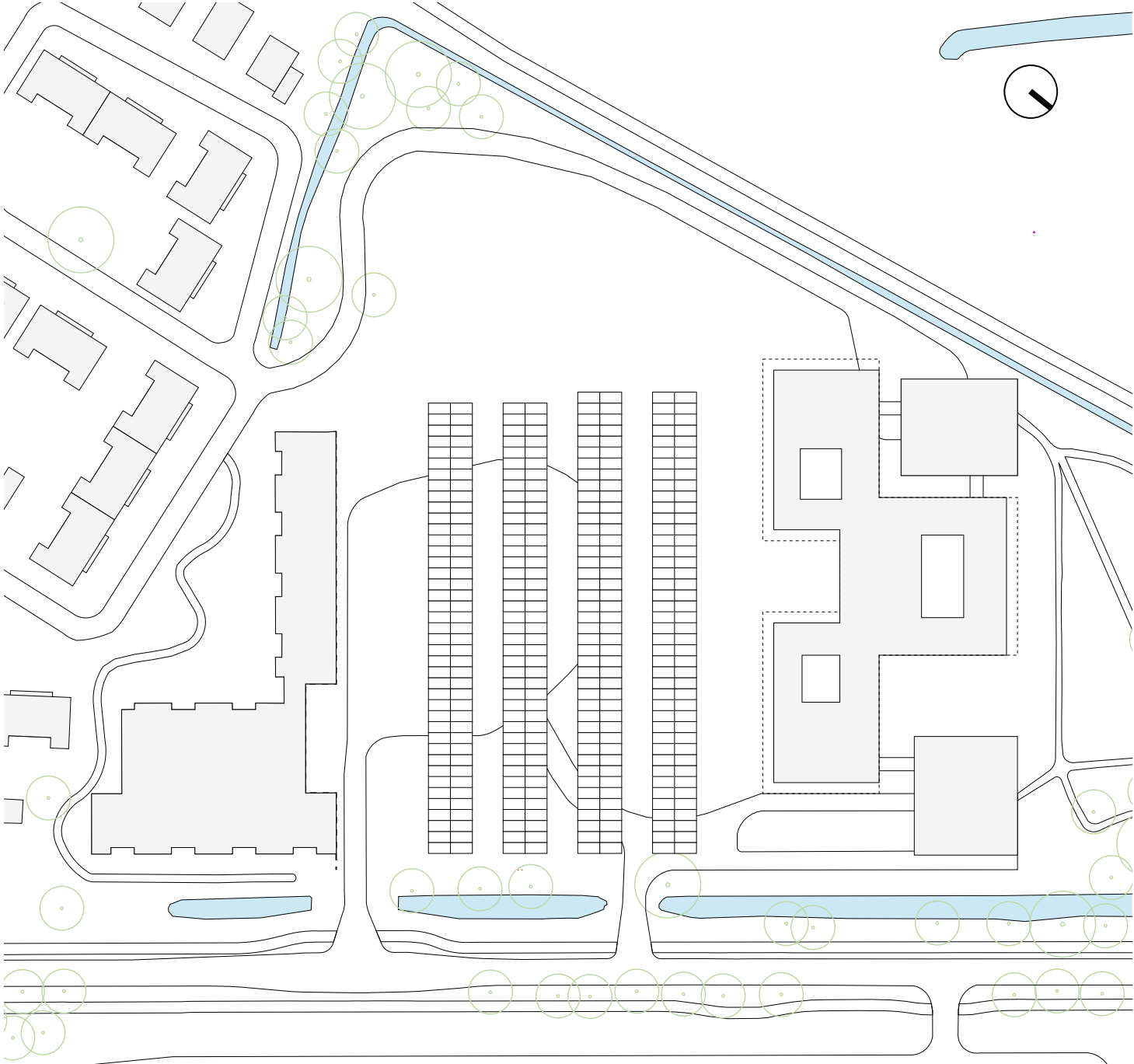


Fase 1+2: parkeren op het terrein

parkeren in huidige situatie



inpassing 332 pp,
zonder bebouwing



Ontwikkeling Fase 2 in getallen vanuit Naarderheem

Overzicht

Eigendom totaal	36.373	
Eigendom bebouwbaar	27.496	76%
Eigendom niet bebouwbaar	8.877	24%
bebouwbaar eigendom bij norm BKP	9.074	33%
Bebouwd oud VS nieuw	m2	%
Naarder heem	3.125	11%
van Hellemond	635	2%
fase 2 wonen derden	3700	13%
totaal bebouwbaar nieuw	7.460	27%
huidig bebouwingsvlak minus stalling etc	7.444	27%
Niet bebouwd bebouwbaar oppervlak	20.036	73%
parkeren huidig opp pp 12,5 m2	168 2.100	7,6%
parkeren Naarderheem nieuw	128 1.600	5,8%
Niet bebouwd en geen parkeren NH	18.436	67,0%
Parkeerplaatsen afhankelijk programma		
Fase 2 binnen de kavel		
Parkeren Vrije Sector	82	
Parkeren sociaal en midden duur	113	
excl. alternatieve oplossingen		
overige pp ABRI en Sportvelden		

Vakwerk voor Naarderheem

specifieke vragen?

contactpersoon Ellen van der Wal
bel Ellen +31 6 22 31 37 22
of schrijf naar ellen@vakwerkarchitecten.nl

Delft, 28 september 2020

koffie?

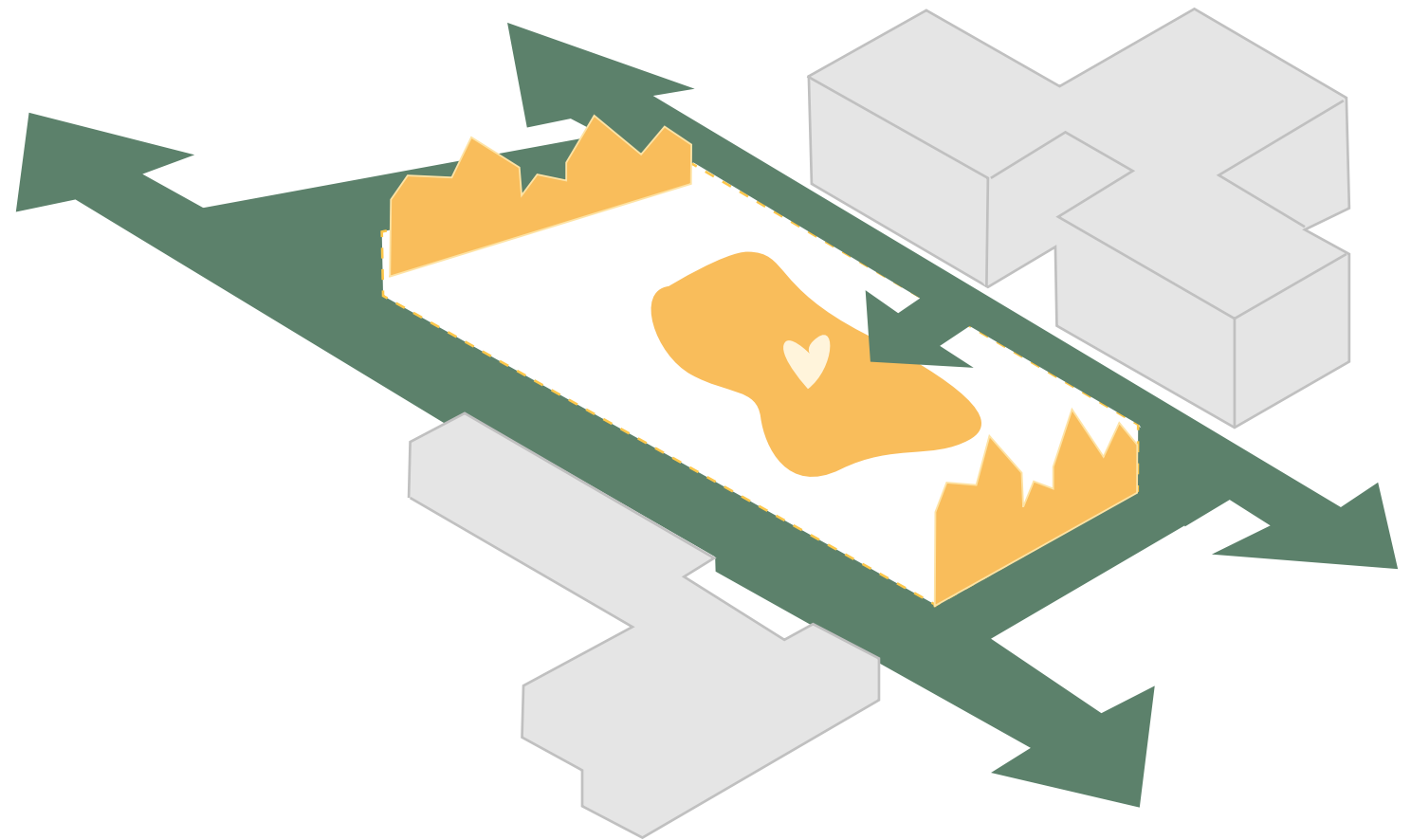
Vakwerk Architecten
Professor Snijdersstraat 2
2628 RA Delft

contact?

info@vakwerkarchitecten.nl
+31 6 36 21 60 31

inspiratie?

www.vakwerkarchitecten.nl



Zichtlijnen o.b.v. voorgestelde envelop

