

Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 3

- Aanleiding
- Ligging
- Huidige situatie
- Omgevingsplan
- Algemene visie
- Participatie

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN 6

- Stedenbouwkundige hoofdpzet
- Hoogteverschillen maaiveld
- Volkshuisvesting
- Verkeer
- Parkeren
- Groen

BEELDKWALITEIT 11

- Welstandnota 2012
- Algemeen
- Bebouwingstypologie
- Architectuurstijl
- Massa en bouwhoogte
- Plint, romp, dak
- Gevelindeling
- Kleur- en materiaalgebruik
- Detailering
- Oriëntatie en entree
- Rooilijn
- Zijdelingse afstand tussen massa's
- Relatie gebouw(en) en openbare ruimte
- Inrichting openbare ruimte
- Erfafscheidingen

OPENBARE RUIMTE 17

- LIOR
- Beheer
- Wegen
- Openbare verlichting
- Water
- Spelen, sport en bewegen
- Sociale veiligheid

MILIEU 19

- Algemeen
- Convenant toekomstbestendige woningbouw
- Archeologie
- Natuurtoets
- Gezondheid
- Geluid
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Externe veiligheid
- Lichthinder
- Afval
- Energievoorziening

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE 24

COLOFON 25

INLEIDING

Aanleiding

Op 30 mei 2024 is, op basis van het door Newae uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek, door de gemeenteraad besloten in te stemmen met een gebiedsontwikkeling rond sportpark de Wolfskamer. Door optimalisatie van het sportcomplex ontstaat langs de Bestevaer ruimte voor woningbouw en de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe ontsluiting en het verbinden van de parkeerterreinen.

De ontwikkeling van de woningbouw past niet binnen het (tijdelijke) Omgevingsplan.

Dit ruimtelijke en programmatisch kader geeft de randvoorwaarden en beeldkwaliteit waarbinnen woningbouw op deze locatie mogelijk is.

Ligging in Huizen

De locatie ligt aan de noordzijde van de Bestevaer. Dit gebied is ingericht voor sport- en culturele activiteiten en onderwijs met bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan de oostzijde ligt de Oude Haven met daartussen diverse (gerealiseerde) woningbouwontwikkelingen. Als meest recente ontwikkeling wordt het appartementencomplex 'Havenzicht' (locatie voormalige Silverdome) gebouwd. Aan de zuidzijde ligt de woonwijk (De Noord). Aan de oostzijde ligt het natuur- en recreatie gebied van de Wolfskamer. Ten noorden ligt het sportpark met daarachter het Gooimeer.

Huidige situatie

Het perceel ligt aan de Bestevaer. Op dit moment is het perceel in gebruik voor meerdere voetbalvelden en parkeren voor de (sport)verenigingen. Het perceel is onbebouwd en bestaat uit bestrating voor parkeren, (kunst) grasvelden, gras en enkele struiken. Tussen het sportpark met het parkeerterrein en de Bestevaer ligt een groene steilrand met aan de onderzijde hiervan bomen en opgaand groen. Het hoogteverschil tussen de Bestevaer en het sportpark loopt op van ca. 1,1 meter (vanaf de voormalige Silverdome) tot ca. 2,7 meter bij de entree naar HSV De Zuidvogels. Het perceel is ontsloten vanaf Bestevaer en de IJsselmeerstraat.



Het te ontwikkelen gebied (geel gearceerd) en nieuwe ontsluiting

INLEIDING

Omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Haven en Bedrijventerreinen (bestemmingsplan vastgesteld in 2013). Het hele gebied, inclusief de groene rand langs de Bestevaer en het parkeerterrein, heeft de bestemming Sport met aanduiding Waarde – Archeologie. Langs de Bestevaer is over een diepte van ca. 50 meter geen bouwvlak aanwezig.

Het bouwen van woningen past niet in het tijdelijk omgevingsplan.

Algemene visie

Door het optimaliseren van de sportvelden is een strook langs de Bestevaer vrij gekomen. Deze smalle strook betreft grond die geschikt is voor (gestapelde) woningbouw. Door het bebouwen van deze locatie ontstaat een nieuwe dorpsrand van Huizen. Aangesloten wordt op het beeld van gestapelde woningbouw die langs de noordzijde aan de Bestevaer aanwezig is in het Havengebied. Hierdoor is voor dit gebied ook gekozen voor gestapelde woningbouw. Dit wordt ook mede ingegeven door de vorm van het perceel en de wens om de parkeervoorzieningen van de sportverenigingen te verbinden en te optimaliseren door dubbelgebruik met de toekomstige woningbouw.

De situering van de bebouwing aan één van de belangrijke routes in Huizen betekent dat de bebouwing en de architectuur de beleving van Huizen in dit gebied gaan bepalen. Deze dorpsrand en de direct aangrenzende openbare ruimte moeten hierdoor hoog van kwaliteit en uitstraling zijn. De bebouwing en openbare ruimte krijgt zijn eigen identiteit gerelateerd aan de overgang naar natuurgebied de Naarder Eng. Er wordt niet aangesloten bij de architectuur in het Havengebied, omdat de bebouwing daar niet aan ligt of op georiënteerd is. Het gebied krijgt hierdoor zijn eigen identiteit.

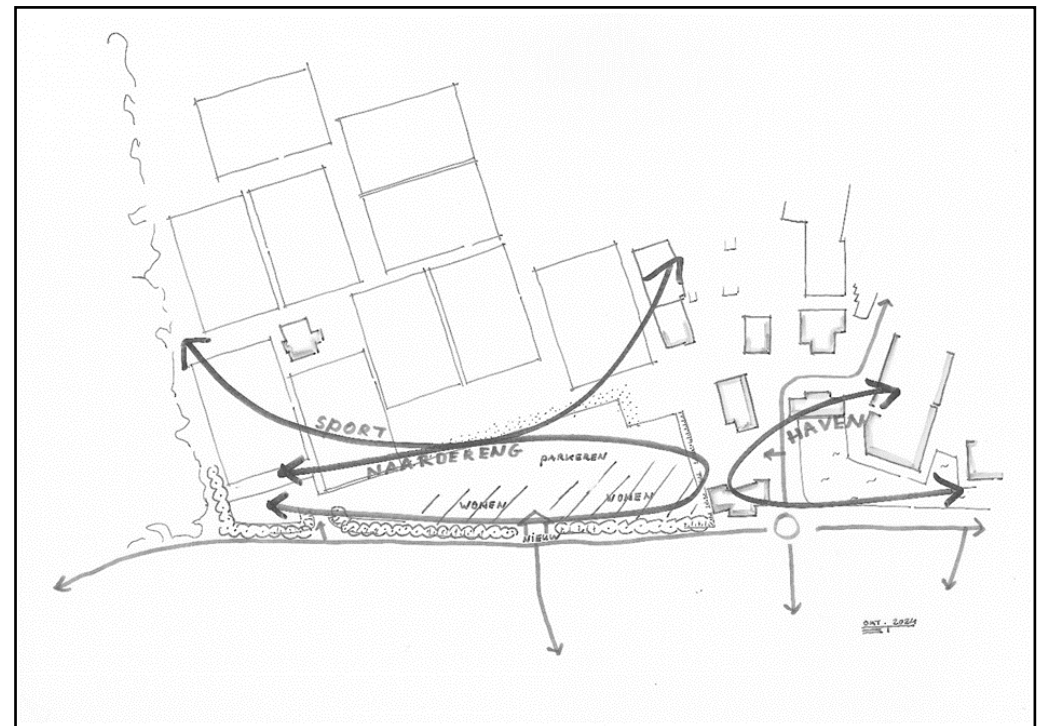
Het naastgelegen, vergunde plan, Havenzicht richt zich wel in architectuur op het havengebied en vormt daarmee het slotstuk.

Het gebied krijgt een nieuwe ontsluiting aan de Bestevaer ter hoogte van de Baanbergenweg.

Het groen langs de Bestevaer blijft behouden voor zover dit nog van voldoende kwaliteit is en wordt waar mogelijk uitgebreid of vervangen. Zicht tussen gebouwen door op het achterliggende gebied is belangrijk.



Uitsnede tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Haven en Bedrijventerreinen



Stedenbouwkundige visie in hoofdlijnen

INLEIDING

Participatie

Op 6 november 2024 (ophalen uitgangspunten) en 3 december 2024 (terugkoppelen van opgehaalde uitgangspunten) zijn twee inloopavonden georganiseerd. Op basis van de gesprekken en reactieformulieren is een duidelijke lijn te herkennen.

Voor een uitgebreidere toelichting, zie participatieverslag.

1. Oriëntatie en omvang bouwblokken

Geen grote bouwblokken en bebouwing in een strakke rooilijn langs de Bestevaer. Voorkeur voor een speelse opzet.

2. Groenstructuur

Een groene zone langs de Bestevaer handhaven. Wanneer er mogelijkheid is tot verdere vergroening is het wenselijk om het groen tussen de bebouwing door te trekken, zodat de bebouwing meer in het groen komt te staan.

3. Bouwmassa en varianten bouwhoogte

Variatie in bouwhoogte. Deze variatie mag binnen het bouwblok of tussen de bouwblokken onderling plaatsvinden.

4. Architectuur

Een rustige, warme, moderne architectuur met speelse elementen en zorgvuldige detaillering.



Resultaat participatie in woorden

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het perceel mag worden ingevuld met 180 - 200 wooneenheden verdeeld over meerdere volumes. Langs de Bestevaer komt een groene zone. De volumes zijn in of aan het groen gesitueerd. Waar mogelijk loopt het groen tussen de gebouwen door. De massa past in maat en schaal bij de openheid van het gebied en de overgang naar de Naarder Eng. De gebouwen hebben een speelse situering en verschillen onderling in hoogte.

Het scheiden van bebouwing en groen met het parkeerterrein is geen vast uitgangspunt. Een vergaande menging van bebouwing, groen en parkeren is ook mogelijk.

De gebouwen bestaan uit meerdere ranke volumes van gemiddeld zes bouwlagen. Bij grotere volumes zijn de volumes opgedeeld in kleinere herkenbare gebouwen.

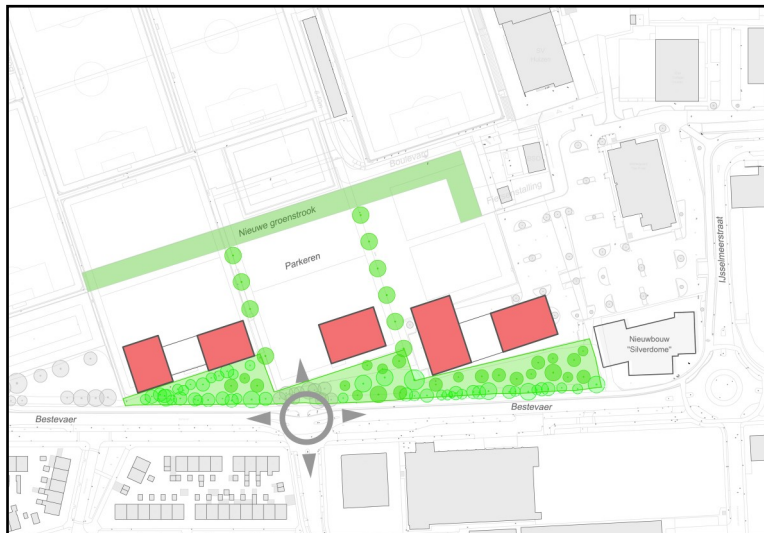
Er moet voldoende groen en openbare ruimte worden gerealiseerd om het (openbare) parkeren voor woningen en (sport)verenigingen op maaiveld te kunnen realiseren. Een lagere (gemiddelde) bouwhoogte betekent meer bebouwd oppervlak waardoor er onvoldoende ruimte aanwezig is voor een goede, kwalitatieve en sociaal veilige groene omgeving en parkeervoorziening.

De architectuur is modern met speelse elementen en een mooie detaillering.

In architectuur wordt niet aangesloten bij de Oude Haven (pakhuizen). De architectuur sluit aan bij het natuurgebied de Naarder Eng. De architectuur bestaat uit traditionele (baksteen) en natuurlijke (hout) materialen die mooi samengaan met het groen. Hierbij moet ook worden gedacht aan natuurinclusief bouwen.

De randvoorwaarden voor stedenbouw en architectuur zijn verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

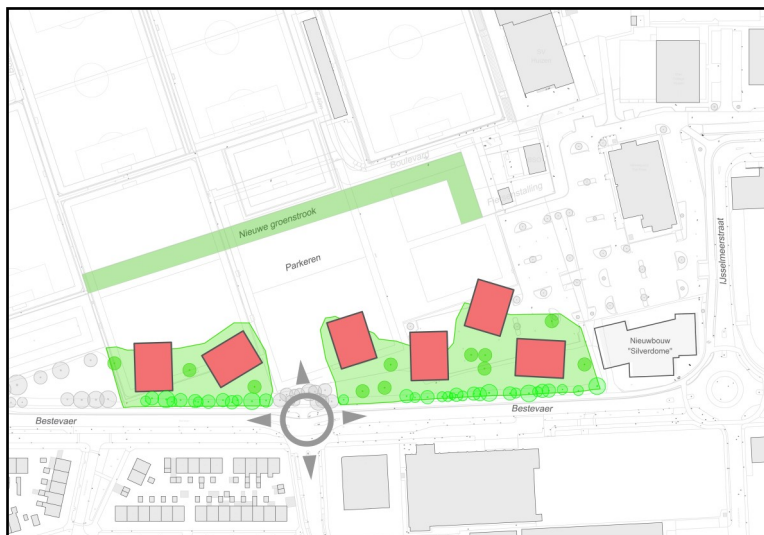
De groene steilrand met bomenrij langs de Bestevaer blijft behouden. De gebouwen staan daarmee met hun voeten in de groene zone, maar de ontsluiting van de gebouwen ligt aan het sportpark. Het groen wordt zoveel mogelijk tussen de gebouwen door getrokken. De gebouwen staan in het groen met mogelijk parkeren onder het gebouw (op maaiveld). Aandacht



Voorbeeldverkaveling

Zoveel mogelijk groen langs de Bestevaer behouden

Meerdere bouwblokken (eventueel in de plint aan elkaar gekoppeld)



Voorbeeldverkaveling

Bomenrij langs de Bestevaer behouden

Bouwblokken deels in groenzone (gras, bloemen, struiken)

Meerdere bouwblokken

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

moet er zijn voor de overgang tussen het gebouw en het groen en tussen het groen en het parkeerterrein. Een harde overgang moet worden voorkomen. Ook moet het de inrichting van het groen sociale interactie stimuleren. Het parkeerterrein wordt klimaatadaptief ingericht en met voldoende aandacht voor de toegankelijkheid, ook voor mensen met een beperking.

Ter hoogte van de Baanbergenweg komt een nieuwe hoofdontsluiting van het gebied. Het ontwerp hiervan is nog niet bekend.

Hoogteverschillen maaiveld

Er is een hoogteverschil in het gebied ten opzichte van de Bestevaer. Dit hoogteverschil, de steilrand, is in 1962 ontstaan toen dit deel van Huizen werd bebouwd (bron: topotijdreis). De oorspronkelijke steilrand is daarbij grotendeels verdwenen.

- Het peil van het gebied varieert van ca. + 1,80 meter NAP (huidig parkeerterrein) tot + 2,1 meter NAP (voetbalveld naast parkeerterrein HSV De Zuidvogels).
- Het peil van de Silverdome is ca. + 3 meter NAP en het peil van de rand van de rijbaan van de Bestevaer loopt op van ca. 3 meter NAP (oostzijde) tot ca. + 3,5 meter NAP (ter hoogte van de Baanbergenweg) tot ca. + 4 meter NAP (westzijde).

Het hoogteverschil tussen het te ontwikkelen gebied en de Bestevaer is dus ca. 1,2 meter (oostzijde) tot 1,9 meter (westzijde).

Volkshuisvesting

De locatie kan worden ingevuld met 180 – 200 levensloopbestendige appartementen in meerdere vrijstaande gebouwen in het groen. Ook is het mogelijk om zorg in de gebouwen te realiseren.

Uitgangspunt is onderstaande verdeling:

- Minimaal 1/3 sociale huur (tot maximaal € 900,07 per maand, prijspeil 2025 en aangeboden via Woningnet voor ten minste 25 jaar).
- Minimaal 1/3 middeldure huur (tot maximaal € 1.184,82 per maand, prijspeil 2025, voor ten minste 20 jaar).
- Maximaal 1/3 vrije sector koop.



Plangebied (rood omkaderd)

*Zicht op plangebied
vanaf parkeerterrein
zijde sv Huizen*



*Zicht op plangebied
vanaf parkeerterrein
HSV De Zuidvogels*



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande entrees aan de Bestevaer (HSV De Zuidvogels) en de IJsselmeerstraat (s.v. Huizen en andere gebruikers/(sport)verenigingen). De entree aan de IJsselmeerstraat wordt verbeterd. De parkeerterreinen van deze verenigingen worden met elkaar verbonden. Het parkeerterrein tussen de verenigingen/school en de nieuwbouw wordt met elkaar gedeeld en uitgewisseld.

Daarnaast wordt er een nieuwe hoofdontsluiting gerealiseerd ter hoogte van de kruising Baanbergenweg – Bestevaer. Hiervoor is nog geen ontwerp gemaakt. Er dient minimaal rekening te worden gehouden met de inpassing van een rotonde met vrij liggend fietspad/voetpad. Uit onderzoek kan ook blijken dat er voor een andere kruispuntoplossing wordt gekozen zoals verkeerslichten.

Achter de bebouwing liggen meerdere (sport)verenigingen en een school voor voortgezet speciaal onderwijs. De verenigingen en school worden ontsloten via dezelfde ontsluitingen als voor de woningbouw. Routes naar en van de verenigingen en school moeten worden mee-ontworpen in het totaal.

De verkeersaansluitingen voor het langzaam verkeer moeten nader onderzocht worden op een veilige route van en naar de sportvelden en de nieuw te bouwen woningen.

Uitgangspunten voor de inrichting van het gebied waarop getoetst wordt zijn de ASVV 2021 (CROW), Duurzaam veilig en de LIOR. Hierbij wordt gekeken naar onder andere:

- Bereikbaarheid
- Toegankelijkheid
- Veiligheid
- Doorstroming

Voor de maatvoering wordt uitgegaan van de CROW-richtlijnen.

Parkeren

Tussen de woningbouwlocatie en de sportvelden wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen de diverse parkeerterreinen en is een betere uitwisseling en



Nieuwe nog te ontwerpen ontsluiting ter hoogte van de kruising Bestevaer - Baanbergenweg



Bestevaer

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

verkeersdoorstroming mogelijk. Deze strikte zonering is geen vast uitgangspunt, een vergaande menging van bebouwing, groen en parkeren is ook mogelijk.

Een deel van de bebouwing is geprojecteerd op een deel van een parkeerterrein. De parkeerplaatsen die komen te vervallen dienen te worden gecompenseerd. Daarnaast moeten er voor de nieuwe ontwikkeling ook parkeerplaatsen worden aangelegd volgens de geldende parkeernormen (huidige omgevingsplannen). Door middel van een parkeerbalans wordt het totaal aantal parkeerplaatsen berekend.

Alle parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter voor de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. Dus ook voor de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen geldt uitwisselbaarheid met de overige functies in het gebied. Dit geldt niet voor eventueel parkeerplaatsen die onder de gebouwen worden gerealiseerd.

Door de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen en het sur plus op veel tijden hoeft het aandeel van de bezoekers niet te worden gerealiseerd.

Mogelijkheden waarnaar gekeken kan worden in het project zijn:

- Parkeren onder de gebouwen
Let op met toegankelijkheid (openbaar of niet) die heeft invloed op de toetsing
- Type woningen
- Het bezoekersparkeren niet opnemen in de parkeernorm omdat er voor het grootste deel van de tijd voldoende parkeerruimte is.
- Vanwege de maatschappelijke en/of sportfuncties en de woonfunctie kan gekeken worden naar dubbelgebruik.
- Er moet rekening gehouden met parkeerplaatsen voor:
 - Mindervalide
 - Laadpunten voor elektrische voertuigen

Voor de elektrische auto's worden voldoende gewone laadpalen geplaatst.

Voor het aantal wordt verwezen naar de kencijfers van het CROW.

Ervan uitgaande dat er geen woningen met eigen oprit komen, worden er alleen in de openbare ruimte elektrische auto's opgeladen.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Groen

Het groenstructuurplan 'Groenstructuur op hoofdlijnen' van de gemeente Huizen en het Bomenbeleidsplan zijn van toepassing.

In het **Groenstructuurplan** is de bomenrij langs de Bestevaer aangemerkt als onderdeel van de laanstructuur van Huizen. Deze groene structuur dient behouden te worden. De nieuwe bebouwing mag niet van invloed zijn op deze laanstructuur. Onderzocht wordt hoe de overgang tussen parkeren en groen en tussen parkeren en de sportvelden kan worden verzacht door de toepassing van kwalitatief groen. Bij de inrichting wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting.

Belangrijk onderdeel uit het **Bomenbeleidsplan 2024** is het naleven van Handboek Bomen van Norminstituut bomen. Specifiek benoemen wij dat voorafgaand aan het project een Bomen Effect Analyse (BEA) moet worden opgesteld. Deze analyse wordt onderdeel van het op te stellen ontwerp en het opstellen van een Bomenwerkplan, dat gericht is op het beveiligen en in stand houden van blijvende bomen in en rondom projectgebied ten tijde van de realisatie. Ook is een herplantplicht van toepassing, mochten er bomen moeten worden verwijderd in het projectgebied.

De bomen langs de Bestevaer zijn ingemeten. De kaart is digitaal beschikbaar.

De bomen moeten in deze niet op zichzelf beoordeeld worden aangezien deze onderdeel uitmaken van de groenstrook welke bestempeld kan worden als houtwal / bosplantsoen.

Ook de aanwezige onder beplanting is samen met de bomen van grote natuurwaarde voor diverse flora en fauna.

Doorwerking ontwerp:

- De bomen langs de randen, maar buiten het plangebied, blijven behouden.
- De bomenrij langs de Bestevaer blijft behouden of wordt vervangen door kwalitatieve bomen indien uit een BEA blijkt dat deze een korte levensduur hebben.
- De overige bestaande bomen in het plangebied worden zoveel als mogelijk ingepast.
- Herplantplicht is van toepassing.
- Het ontwerp gaat uit van het versterken van het groen in samenhang met het toevoegen van woningen. Een integrale opwerpopgave waarbij ook het parkeren en de collectieve buitenruimte om het gebouw wordt meegenomen.
- Tussen de gebouwen moet een bruikbare groene invulling worden gerealiseerd.

BEELDKWALITEIT

Welstandnota 2012

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt een ontwerp op basis van de Welstandnota 2012.

De ontwikkeling ligt in het welstandgebied 1 'overig Huizen' en aan het bijzondere welstandgebied 2b 'hoofdroutes'.

De criteria van gebied 2b staan beschreven op bladzijde 18 en 19 van de welstandnota. Het zijn algemene criteria die gelden voor de diverse hoofdroutes. De hoofdroutes zijn een visitekaartje voor de gemeente. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en hebben een representatieve uitstraling. Omdat de ontwikkeling van de Wolfskamer een aantal gebiedseigen kenmerken heeft en niet direct op de Bestevaer is georiënteerd kan niet alleen worden volstaan met de huidige criteria van de welstandsnota.

Welstandgebied 1 is nagenoeg welstandvrij. Bij grotere ontwikkelingsprojecten en inbreidingsprojecten worden bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding door Burgemeester en wethouders (B&W) nieuwe welstandscriteria opgesteld. Hiervan is in ieder geval sprake bij plannen met een bebouwd oppervlak van 500 m² of meer zoals bij de ontwikkeling van woningen op sportpark de Wolfskamer.

Dit beeldkwaliteitsplan voorziet hier samen met het ruimtelijk kader in. Het ruimtelijk kader met beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de Welstandnota 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

Algemeen

De algemene lijn is dat de architectuur, de aansluiting op en de inrichting van de openbare ruimte aan moet sluiten op de overgang van bebouwd gebied naar natuurgebied.

Het gebied laat zich omschrijven als vrijstaande bebouwing in een groene zoom.

BEELDKWALITEIT

Bebouwingstypologie

De bebouwing bestaat bij voorkeur uit gebouwen met een centrale of corridorontsluiting. Alle zijden van het gebouw zijn representatief. Indien een galerij wordt toegepast dan bevindt deze zich binnen de gevels van het gebouw.

Architectuurstijl

De gebouwen worden in samenhang ontworpen, één familie, maar met onderlinge variatie: de gebouwen hebben een eigen karakter. De architectuur is robuust en modern (eigentijds) met speelse elementen. Er is een aansprekende, niet schreeuwende, hoofdvorm.

De gebouwen zijn alzijdig vorm gegeven.

Massa en bouwhoogte

Er kunnen drie tot maximaal zes herkenbare losse ranke volumes worden gerealiseerd. Grotere volumes dienen opgedeeld te worden in meerdere herkenbare elementen, waardoor aangesloten wordt bij het beeld van de meerdere losse ranke volumes.

De gebouwen zijn gemiddeld zes bouwlagen hoog: vijf woonlagen hoog op een plint van één bouwlaag of zes woonlagen. In de plint is ruimte voor parkeren, bergingen, entree en eventueel aan maatschappelijke, zorg of sport gelieerde functies.

Voor de hoogte is van belang dat het gebied van oost naar west 1,2 tot 1,9 meter lager ligt dan de Bestevaer.

Bij appartementen worden geen bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bergingen) buiten het hoofdgebouw gerealiseerd. Hierdoor blijft het gebouw goed herkenbaar als complex en het gaat verrommeling op het perceel tegen.

Plint, romp, dak

De gebouwen staan met hun voeten op het maaiveld maar kunnen ook op een (eventueel half verdiepte¹) plint worden gezet.

¹ Zie ook onderdeel **Water**



Deze referentie betreft niet de bouwhoogte!



Robuuste bebouwing met speelse elementen

Gebouwen op maaiveld of (half verdiepte) plint

Geen expliciete dakbeëindiging

In samenhang ontworpen



BEELDKWALITEIT

Als wordt gekozen voor een plint dan is deze zorgvuldig vorm gegeven. De plint moet worden afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en op het maaiveld.

Bij een plint moet worden voorkomen dat de (groene) openbare ruimte onprettig en sociaal onveilig wordt.

De gebouwen zijn plat afgedekt zonder dakoverstek of duidelijk aanwezige dakrand.

Gevelindeling

De gebouwen hebben een combinatie van verticale en horizontale geleding.

Balkons zijn (half) inpandig en maken onderdeel uit van het gevelontwerp.

Zonwering mee-ontwerpen.

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleurgebruik kenmerkt zich als “een warm materiaalpakket in natuurlijke tinten” passend bij de ligging in het groen en het overgangsgebied naar de Naarder Eng.

Gekozen materialen hebben een structuur, zeker bij grotere gevelvlakken.

Passende materialen zijn baksteen, hout en als ondergeschikt element cortenstaal.

Bij de materiaalkeuze moet rekening worden gehouden met circulariteit en het voorkomen van hittestress.

Detailering

De gebouwen kennen een bij de gekozen architectuur passende zorgvuldige detailering.



(Deels) inpandige balkons

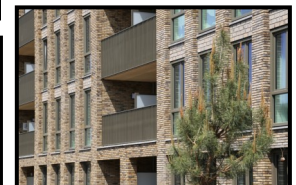
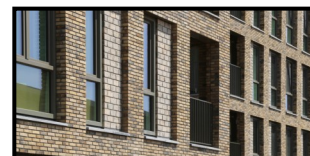
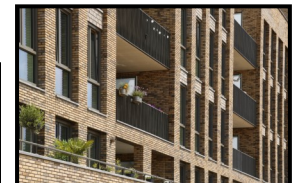


Warme materialen in natuurlijke tinten



Combinatie van hout en steen

Zorgvuldige detaillering



BEELDKWALITEIT

Oriëntatie en entree

De bebouwing is alzijdig georiënteerd en wordt ontsloten aan de zijde van de sportverenigingen (parkeerterrein) of tussen de gebouwen. Een secundaire ontsluiting voor fietsen/voetganger georiënteerd op de Bestevaer is optioneel.

De entree van het gebouw moet duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Dit voorkomt anonimiteit van het gebouw en zijn bewoners. Belangrijk is de aanhechting van het gebouw op het groene maaiveld en de overgang naar het parkeren.

Entrees kunnen zich ook (geclusterd) bevinden tussen de gebouwen in waarbij ze nog steeds herkenbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met mogelijke licht- en geluidhinder van de sportvelden en The Pride.

Tevens dient rekening gehouden te worden met het energieconcept.

Rooilijn

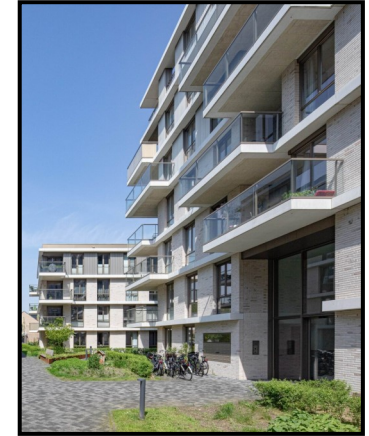
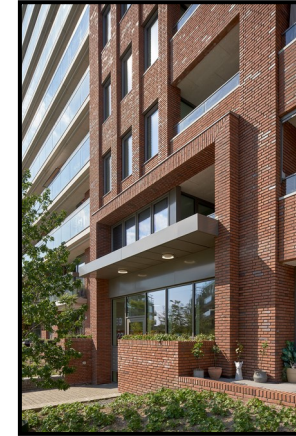
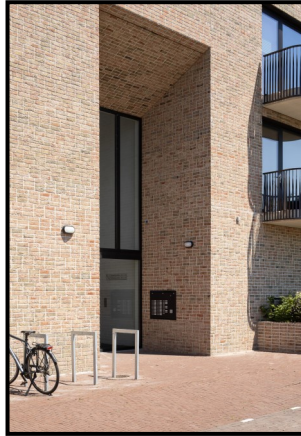
De bebouwing staat niet in één rooilijn maar kent een speelse opzet. Zie voorbeeldverkavelingen bij onderdeel **stedenbouw**. Er dient een minimale afstand aangehouden te worden richting de Bestevaer zodat er een groene buffer, met (bestaande) bomenrij, langs de Bestevaer aanwezig is.

Zijdelingse afstand tussen massa's

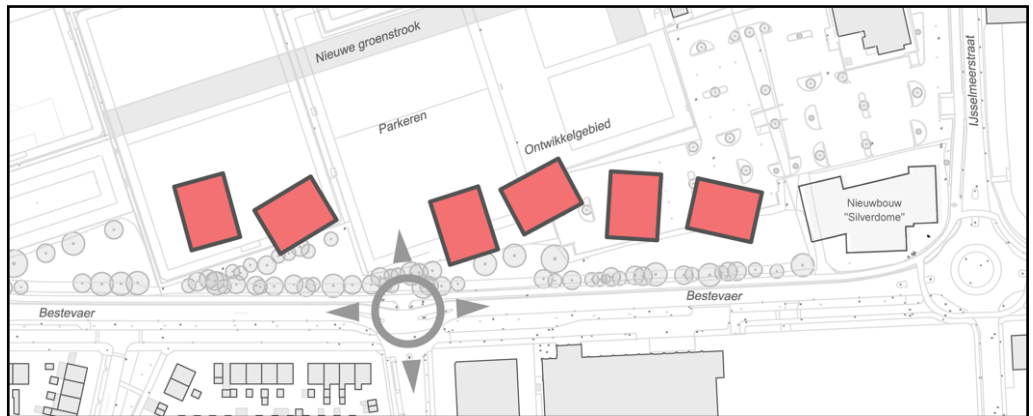
De ruimte tussen de gebouwen moet voldoende groot zijn om een prettige tussenruimte te creëren met voldoende bruikbare mogelijkheden voor groen en ontmoeting. Gebouwen mogen niet te dicht bij elkaar staan. Doorzichten tussen de bebouwing zijn kenmerkend voor Huizen.

Afhankelijk van de oriëntatie en samenhang tussen gebouwen kan de afstand op enkele punten minder bedragen.

Dit geldt niet wanneer gebouwen gezamenlijk een eenheid vormen en voorzieningen delen, zoals een gezamenlijk stijgpunt of een gezamenlijke plint. Er moet dan wel voldoende transparantie zijn tussen de gebouwen zodat ze niet visueel één groot gebouw vormen.



Duidelijk herkenbare entrees en goede aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte



Gebouwen niet in één rooilijn

BEELDKWALITEIT

Relatie gebouw(en) en openbare ruimte

De openbare ruimte rondom het gebouw moet zorgvuldig en kwalitatief worden ingericht met zoveel mogelijk groen. De gebouwen grenzen niet direct aan het parkeerterrein.

Dit betekent dat de gebouwen met de voeten in een prettige en bij de situatie passende openbare ruimte staan. Het ontwerp van de plint zorgt voor een goede overgang tussen het gebouw en het groen. Geen gesloten plint, maar een actieve en aantrekkelijke gevel.

De entrees zijn duidelijk herkenbaar. De entrees zijn voorzien van een openbare voorruimte met verblijfskwaliteit die ontmoeting stimuleert met plantvakken en ruimte om tijdelijk fietsen te stallen.

Vermijd hoekjes, overkappingen etc. waardoor makkelijk vandalisme kan plaatsvinden.

Inrichting openbare ruimte

In de openbare ruimte dient zo min mogelijk verharding te worden gerealiseerd en zoveel mogelijk groen of waterdoorlatende bestrating. Daarnaast draagt de inrichting van de openbare ruimte bij aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast.

Het gebied rondom de gebouwen is autovrij. Uitzondering hierop is de toegang tot een parkeergarage indien hiervoor wordt gekozen. Deze toegang is ongeschikt aan de rest van de inrichting rondom het gebouw. De auto is hier te gast.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein wordt klimaatadaptief ingericht bijvoorbeeld door, waar mogelijk, gebruik te maken van grastegels. Functionele eisen staan in de LIOR.

Op het parkeerterrein worden bomen geplant waarbij de positionering passend is in het totaalontwerp. De plantvakken zijn voldoende groot (volgens randvoorwaarden Bomeninstituut).



Zorgvuldige vorm gegeven overgang openbaar - privé en verblijfskwaliteit openbare ruimte bij de entrees



*Klimaatadaptieve inrichting met grastegels
Linker afbeelding zoals voorgeschreven in de LIOR*

BEELDKWALITEIT

Hoofdroutes

De hoofdroute voor auto's is duidelijk herkenbaar. Dit geldt ook voor de fietsroute.

Groen

De bomenrij langs de Bestevaer blijft behouden. De overige bestaande bomen in het plangebied worden zoveel als mogelijk ingepast.

Het ontwerp gaat uit van het versterken van het groen in samenhang met het toevoegen van woningen. Tussen de gebouwen moet een bruikbare groene invulling worden gerealiseerd bestaande uit lage beplanting, gras en bomen. Waar mogelijk wordt een wandelpad gerealiseerd. Waar mogelijk wordt bij- en vlindervriendelijke beplanting toegepast.

Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van het ontwerp.

Water

De inrichting van het te ontwikkelen gebied dient te voldoen aan de voorkeurs trits: vasthouden, bergen en afvoeren.

Uitgangspunt is dat hemelwater binnen het plangebied dient te worden vastgehouden

Erfafscheidingen

Indien er sprake is van erfafscheidingen dan dienen deze mee te worden ontworpen als onderdeel van de gebouwen. Voorkeur gaat uit naar erfafscheidingen die een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.



Gebouwen in het groen



Inspiratie (vaste) beplanting



*Bovengrondse
opvang
regenwater*



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

LIOR

De inrichting van de buitenruimte (met name de openbare ruimte) dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) van de gemeente Huizen.

Beheer

De inrichting van de buitenruimte zal beheervriendelijk moeten worden gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt in de toekomst steeds belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Wegen

Het ruimtebeslag is getoetst op de benodigde verkeerstechnische ruimte (CROW).

Maximaal 0,10 m restzetting over 30 jaar voor de verhardingen in de openbare ruimte.

Ontwerpleeftijd voor wegen moeten gedimensioneerd worden op 60 jaar:

De gebiedsontsluitingsweg inclusief fietspaden en de aansluiting hierop moeten uitgevoerd worden in asfalt. De erftoegangswegen bestaan voornamelijk uit elementenverharding (LIOR 1.0 Huizen)

Het ontwerp dient te zijn afgestemd op het gebruik door minder validen, rolstoelgebruikers en voetgangers met een visuele handicap. Het systeem dient zo te worden gepland, ontworpen, aangelegd en gerehabiliteerd dat geschikte onderhoudsactiviteiten veilig kunnen worden uitgevoerd zonder risico's voor de gezondheid.

Openbare Verlichting

De openbare verlichting dient te voldoen aan de NPR 13201 en LIOR 1.0 Huizen.

Lichtmasten dienen buiten de kroonprojectie van bomen te worden geplaatst en buiten de obstakelvrije ruimte van een rijstrook, fietsstrook of fietspad.

Hierbij ook het bestaande parkeerterrein bij HSV De Zuidvogels meenemen. Dat is nu te donker waardoor het onveilig is als ter voorkoming van vandalisme, dealen etc.

Water

De ontwikkeling moet vanwege de toename van de hoeveelheid verharding voldoende waterberging hebben. Voor de sportvelden is op dit moment geen drainage nodig omdat er geen wateroverlast is.

De inrichting van het te ontwikkelen gebied dient te voldoen aan de voorkeurs trits: vasthouden, bergen en afvoeren.

Uitgangspunt is dat hemelwater binnen het plangebied dient te worden vastgehouden. Het waterhuishoudkundige plan dient afgestemd te worden met het waterschap. De initiatiefnemer dient een mathematische onderbouwing te geven van de gekozen inrichting. Pas daarna kan gekeken worden naar de stappen bergen en eventueel mogelijk afvoeren.

Er moet minimaal worden voldaan aan de eisen van het Waterschap ten aanzien van waterberging (watertoets).

Hemelwater

Huizen ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug waar deze overgaat in het Gooimeer. Door haar ligging staan de lage delen van Huizen bekend als kwelgebied. Alle vijvers in de gemeente Huizen worden gevoed door kwel vanaf de Utrechtse Heuvelrug.

De Wolfskamer is een relatief laag gelegen kom op de klif tussen Huizen en het Gooimeer.

Het heeft een hoogte van circa +2,10 meter NAP terwijl het omliggende gebied een maaiveld kent tussen de +3.20 meter NAP en +4 meter NAP.

Binnen de gemeente Huizen zijn geen dijken of primaire waterkeringen aanwezig gezien het maaiveld van voldoende hoogte is dat er geen risico is op overstromingen vanuit het Gooimeer. Het Gooimeer kent een normaal peil van -0,65 en +0,5 meter NAP en een extreem hoog peil van +0.8 meter NAP.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Binnen de Gemeente Huizen dient waterberging in eerste instantie in de vorm van oppervlaktewater te worden gerealiseerd. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de LIOR, hoofdstuk 9

Indien het creëren van waterberging door middel van oppervlaktewater niet mogelijk is moet onderzocht worden in welke mate er via bovengrondse infiltratievoorzieningen voldoende berging kan worden gerealiseerd. De eisen hiervoor zijn opgenomen in de LIOR, hoofdstuk 7.

Indien aangetoond kan worden dat bovengrondse berging niet mogelijk is mag ondergrondse berging toegepast worden. Bijvoorbeeld in de vorm van IT-riolering.

Indien hemelwater afgevoerd wordt op het oppervlakte water dient het HWA-stelsel een capaciteit te hebben van T=2 van Rioned. Indien gebruik gemaakt wordt van infiltratie dient het systeem ontworpen te zijn op tenminste T=10 van Rioned.

Afvalwater

Het systeem dient te voldoen aan de eisen uit de LIOR.

Gezien de ligging zal het gebied een zelfstandig rioleringsgebied worden met een eigen gemaal. Hierbij dient in het stelsel tenminste 12 uur pendelberging aanwezig zijn.

Indien WKO systemen gebruikt gaan worden dient het afvalwaterrioolstelsel hier op aangepast te zijn.

Spelen, sport en bewegen

Vanuit de nieuwe Speel-, sport- en beweegnota 'Sport en Spel verbindt!' wordt de komende jaren in de openbare ruimte o.a. ingezet op de volgende punten:

- Er worden meer mogelijkheden gecreëerd voor bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte.
- De buurtsportcoaches maken meer gebruik van de mogelijkheden van de buitenruimtes.
- We kijken samen met het Fysiek Domein naar het verbeteren van de formele en informele sport-, spel- en beweegmogelijkheden/aanleidingen in de wijken. Daarbij horen ook veilige wandel- en fietsroutes.

Zie ook het onderdeel **Gezondheid**.

Sociale veiligheid

De openbare ruimte, zowel rondom de gebouwen als het parkeerterrein, moeten een sociaal veilige inrichting krijgen.

MILIEU

Algemeen

Een quickscan van de gemeente is bij de volgende punten weergegeven. Deze informatie moet worden getoetst bij de planologische procedure waarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarbij kan onder andere gebruik worden gemaakt van de handreiking activiteiten en milieuzonering van de VNG (oktober 2024), de omgevingsverordening van de provincie en nog door de ontwikkelende partij (en) uit te voeren milieuonderzoeken.

Convenant toekomstbestendige woningbouw

Gemeente Huizen past het Convenant toekomstbestendige woningbouw MRA toe op nieuwbouw ontwikkelingen. Voor nieuwbouwontwikkelingen moet voldaan worden aan niveau brons. Het convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.

De gemeente vraagt de ontwikkelende partij aan te tonen hoe zij het gekozen **ambitieniveau brons** per indicator bereiken. Dit is een inspanningsverplichting. Wanneer dit niveau niet bereikt kan worden om bijvoorbeeld technische of financiële redenen, kan er goed onderbouwd, afgeweken worden. Waar nodig kunnen de doelen ook op andere manieren gehaald worden; in dat geval vraagt de gemeente de ontwikkelende partij te onderbouwen wat per indicator de noodzaak is van afwijkende keuzes.. Het convenant bevat een toetsingskader waarin voor de niveaus brons, zilver en goud meetbare indicatoren worden aangegeven met een set afspraken.

Archeologie

De locatie ligt in een gebied met archeologische waarden. Er is een archeologisch rapport nodig indien de planomvang meer is dan 10.000 m² is of indien er graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm nodig zijn. Gelet op de omvang van de te ontwikkelen locatie, ca. 2,7 hectare, en de verwachte graafwerkzaamheden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische waardenkaart

MILIEU

Natuurtoets

De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbeheer. Een ecologische quickscan vooraf geeft aan met welke soorten en welke bescherming rekening gehouden moet worden, zodat de maatregelen tijdig ingepast kunnen worden.

De gemeente laat een quickscan uitvoeren. De resultaten hiervan zijn op dit moment niet bekend.

Binnen het nieuwbouwproject wordt de biodiversiteit versterkt en worden de principes gehanteerd van natuurinclusief bouwen met ruimte voor flora en fauna.

Er moet rekening worden gehouden met de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie Noord-Holland en de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebied.

Gezondheid

Onder de omgevingswet heeft het aspect gezondheid van gebouw en omgeving een belangrijke rol.

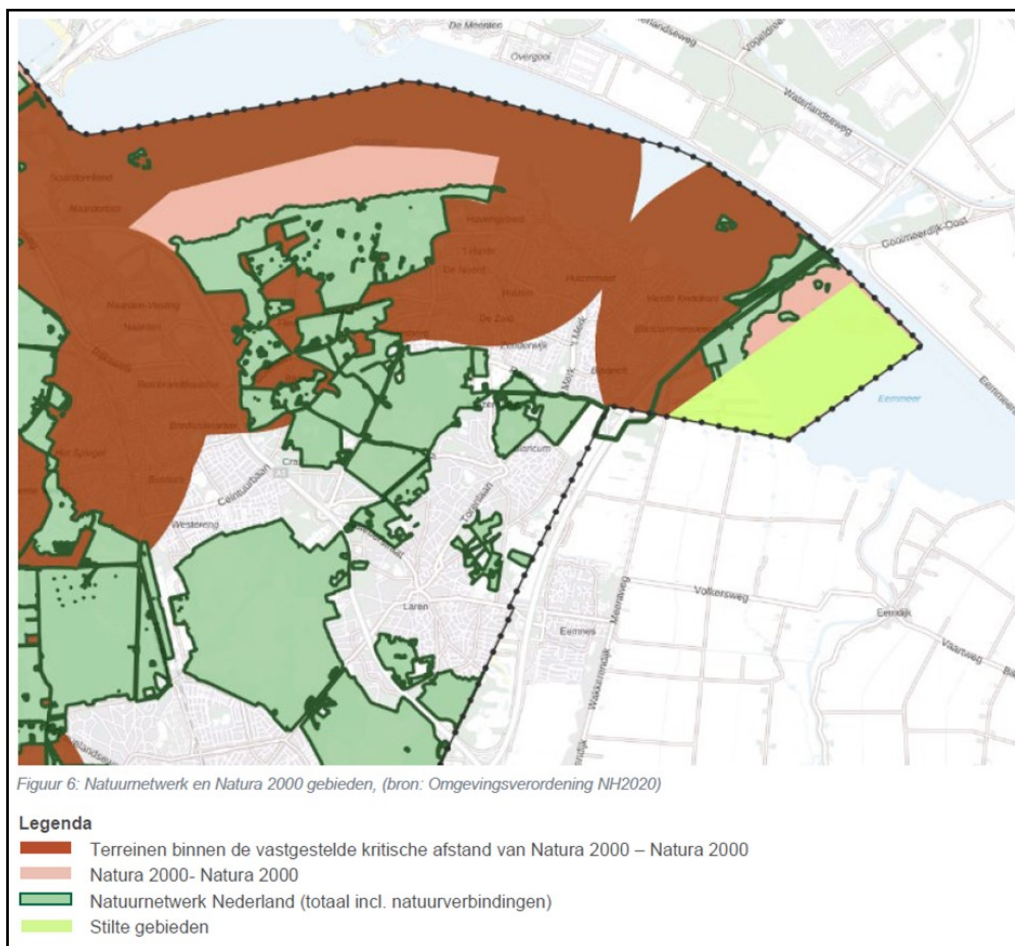
In het ontwerp moet worden aangegeven hoe de gebouwen en de omgeving bijdragen aan de gezondheid van de bewoners en de gebruikers van het gebied (los van de aangeboden (sport)functies op het sportpark).

Voor de ontwikkeling van de Wolfskamer zijn de volgende kernwaarden belangrijk.

Omgeving

Creëer aantrekkelijke plekken voor iedereen

Aantrekkelijke plekken in de buitenruimte bieden mensen gelegenheid te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. Dit kan bijdragen aan meer beweging, een gezond gewicht, minder stress, vermoeidheid en eenzaamheid. Als plekken voldoende groen en water bevatten, worden de positieve effecten op gezondheid vaak nog verder versterkt. Zo bevordert het de sociale cohesie, psychische gezondheid en helpt het om te ontspannen en heeft het een concentratie verhogend effect. Bovendien helpen groen en water tegen hitteoverlast.



Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden (omgevingsverordening NH2020)

MILIEU

Zorg dat de leefomgeving bijdraagt aan een gezond gewicht

Voor een goede gezondheid is het belangrijk dat mensen een gezonde leefstijl hanteren. Een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag draagt hieraan bij. Een beweegvriendelijke omgeving stimuleert bewegen en draagt bij aan zowel het verminderen van overgewicht als een betere lichamelijke en geestelijke gezondheid.

(Bron: Openbare ruimte - GGD Omgevingsadvies)

- De omgeving nodigt uit tot ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl.
- De openbare ruimte is beweegvriendelijk ingericht. Zie ook het onderdeel **Spelen, sport en bewegen**.
- Er zijn voor iedereen aantrekkelijke plekken.
- Bied voorzieningen om elkaar te ontmoeten, zoals bankjes en elementen die als informele zitplaats gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld trappen, brede paaltjes, etc.
- Geef straten en pleinen mooi vorm.
- Zorg voor voldoende groen en water in de omgeving.
- Openbare ruimte is toegankelijk voor mensen met een functiebeperking.
- Zorg voor gevarieerd groen met hoge biodiversiteit.
- Zorg voor groen bij de entrees van de gebouwen.

Gebouwen

Gezonde gebouwen

Een gezond gebouw is aantrekkelijk, comfortabel en gebruiksvriendelijk. Het is prettig vertoeven voor gebruikers van alle leeftijdsgroepen en samenstellingen. Het gebouw nodigt uit en maakt het makkelijk om in beweging te komen. Tegelijkertijd is het gebouw toegankelijk voor gebruikers die minder mobiel zijn. In een gezond gebouw worden gebruikers zo veel mogelijk tegen schadelijke invloeden beschermd, zo wordt er onder andere geen hinder door geluid en geur ervaren. Gebruikers hebben beschikking tot natuurlijk licht, maar kunnen ook verkoeling en beschutting tegen de hitte en UV-straling opzoeken. Er zijn ventilatiemogelijkheden en spuivoorzieningen.

(Bron: Gezonde gebouwen in gezonde omgeving, Kansen via de Wet kwaliteitsborging GGD Fryslân, 8 februari 2024)

- De gebouwen nodigen uit tot ontmoeten.
- De gebouwen hebben een gezond binnenmilieu met eenvoudige ventilatiemogelijkheden.
- Minimaal één zijde van een woning is aangenaam (geluid, lucht, geur, uitzicht op groen, eigen buitenruimte).
- Passend woningaanbod voor verschillende doelgroepen.
- Voldoende levensloopbestendige woningen.
- Zorg voor natuurinclusieve gebouwen.

Geluidsbelasting

Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd omdat de ontwikkeling binnen het geluids aandachtsgebied van de Bestevaer en de Baanbergenweg ligt.

Ook moet rekening worden gehouden met omliggende bedrijfsmatige (o.a. parkeren, laad-/losinrichting van Lidl en bouwmarkt) en de activiteiten op de sportterreinen.

Vanwege de laad- en losfaciliteiten van de Lidl zijn voor het project Silverdome (Bestevaer 5) maatwerkvoorschriften opgesteld die een hogere geluidwaarde toelaten.

De locaties en de vorm van de gebouwen kan er voor zorgen dat er een betere akoestische omgeving ontstaat.

Bodem

De gemeente laat een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. De resultaten hiervan zijn op dit moment nog niet bekend.

Luchtkwaliteit

Stikstof

Het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' is niet stikstofgevoelig. Dat geldt wel voor het Natura 2000-gebied 'Naardermeer'.

MILIEU

artikel 22.239 van de bruidsschat. De gemeente Huizen heeft (nog) geen aanvullende regels in het omgevingsplan opgenomen.

Er zijn geen echte normen voor lichthinder. De “Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) kunnen als uitgangspunt worden gebruikt.

Afvalinzameling

Ruimtereservering voor toekomstige ondergrondse containers dient beschikbaar te zijn. Het aantal en de randvoorwaarden dienen vroegtijdig te worden afgestemd met het GAD.

Het inpassen van de ondergrondse containers is, evenals de hieronder genoemde trafo, integraal onderdeel van de ontwerpogave.

Energievoorziening

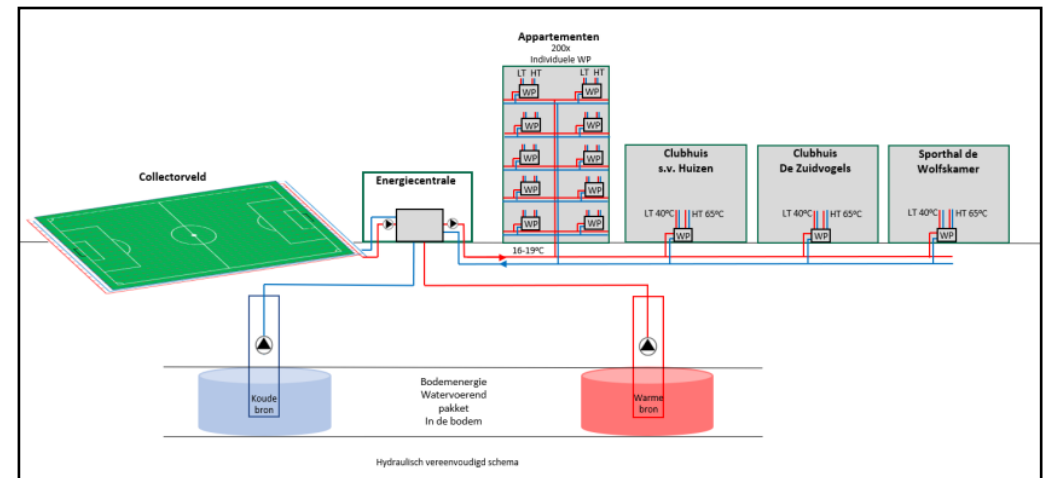
Collectorveld met WKO

De gemeente heeft de mogelijkheden van warmtewinning uit een collectorveld onder een kunstgrasveld, met opslag in een WarmteKoudeOpslag (WKO) onderzocht. Dit systeem is kansrijk om hier toe te passen. De ontwikkelaar moet er rekening mee houden dat de woningen op dit WKO-systeem moeten worden aangesloten waarbij de aanvoertemperatuur vanuit de WKO van zeer lage temperatuur is (ZLT-net). Deze lage temperatuur warmte moet individueel op appartementniveau worden opgewaardeerd naar het geschikte temperatuurniveau voor verwarming en warm tapwater.

Trafo

In overleg met Liander moet ruimte worden gereserveerd voor een trafohuis. Deze moet ruimtelijk goed worden ingepast.

Voor de ontwikkeling van het appartementengebouw Havenzicht wordt een trafo gerealiseerd aan de zuidoostzijde van het te ontwikkelen gebied. Hiervoor wordt het maaiveld opgehoogd (peil maaiveld Havenzicht). Mogelijk kan de trafo worden uitgebreid of is een combinatie mogelijk.



Principe collectorveld met Bodemenergie op zeer lage temperatuur (ZLT) warmtenet

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

De gemeente hecht er waarde aan om de omgeving van een ontwikkeling vroegtijdig te betrekken bij de planvorming en de gelegenheid te bieden om hierop te reageren. Daarom vragen we initiatiefnemers een communicatie- en participatieplan op te stellen als onderdeel van de tender, waarbij het uitgangspunt is om in een zo'n vroeg mogelijk stadium met de buurt en belanghebbenden in overleg te gaan over hun initiatief. Door te informeren en te betrekken ontstaat er (hopelijk) meer draagvlak en kunnen ideeën, suggesties en meningen van de buurt en belanghebbenden worden meegenomen bij de verdere planvorming.

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het communicatie- en participatieproces. Echter gebeurt dit wel in afstemming met de gemeente. Hierbij gaan wij uit van tijdige en duidelijke communicatie via verschillende kanalen. Zo laten zij ook aan de buurt en belanghebbenden weten wat tijdens overleg(gen) is opgehaald en wat zij daarmee doen.

Uiteraard is de gemeente verantwoordelijk voor de formele communicatie rondom procedures en publicaties (o.a. ter inzagelegging, bestemmingsplannen, etc.). Afhankelijk van de verdere planvorming kan de gemeente bij nieuws over het initiatief en/of project de gebruikelijke communicatiemiddelen en -kanalen inzetten, bijvoorbeeld de website (nieuws of een projectpagina), de gemeentepagina of via social media. De gemeentelijke communicatie-inzet wordt afgestemd met de initiatiefnemers.

De omgeving is reeds over de plannen geïnformeerd middels drie inloopavonden.

4 april 2023:	informeren over het voornemen
6 november 2024:	ophalen uitgangspunten
3 december 2024:	terugkoppelen van opgehaalde uitgangspunten

COLOFON

Tekst Gemeente Huizen,
Projectgroep ontwikkeling De Wolfskamer

Illustraties Gemeente Huizen

Foto's Eigen collectie
(Beleids)documenten gemeente Huizen
Cyclomedia

Daarnaast zijn met toestemming foto's en beelden gebruikt van de volgende bureaus en bedrijven.

- Bladzijde 12 Mix Architectuur (*boven, rechts en onder, rechts*)
KCAP, fotograaf Ossip van Duivenbode (*midden, links*)
Zaak van NN (*midden, rechts*)
- Bladzijde 13 Van Grunsven Groep, fotograaf Laurens Kuiper (*boven, rechts*)
Wienerberger gevelbakstenen (*midden links en midden, rechtsboven*)
Architect Finch Buildings, fotograaf Kees Hummel (*midden, rechter blokje linksonder*)
Jazo Zevenaar (*midden, rechter blokje linksboven*)
Copyrights Outdoor Wood Concepts© (*midden, rechtsonder*)
Mix Architectuur (*onder*)
- Bladzijde 14 Ontwerp Zecc Architecten, fotograaf Stijn Poelstra (*boven, links*)
DAT (*boven, midden*)
Ontwerp Klaasje: Levs architecten, Amsterdam (*boven, rechts*)
- Bladzijde 15 Nanda Sluijsmans Stedenbouw (*boven, links*)
Klunder Architecten (artist impressie) (*midden, links*)
Struyk Verwo Infra (*boven rechts, en onder*)
- Bladzijde 16 Mix Architectuur (*boven, links*)
Plantipp B.V. (kweker: Alkemade) (*onder, links*)
BVB landscaping (*onder, rechts*)