

Masterplan
Nieuw Varne
'Tussen Zeeweg en Maalwater'

Masterplan
Nieuw Varne

‘Tussen Zeeweg en Maalwater’

27 juni 2012

888.404.01



Inhoud

Voorwoord	7	3 Het stedenbouwkundig raamwerk	39
1 Verzorgd wonen in Heiloo...	9	3.1 De groene lobben; het park naar binnen halen	39
1.1 Waarom een transformatie van de campingterreinen?	9	3.2 Groen-blauwe omarming	40
1.2 Het dorp Heiloo; groen en sociaal betrokken	13	3.3 Centrale ontmoetingsplek	41
1.3 De locatie	13	3.4 Drie herkenbare woonzones	43
1.4 Transformatie van de campingterreinen naar wonen	15	3.5 Verknopen van de omgeving	48
1.5 Het doorlopen planproces	17	3.6 Auto te gast	49
1.6 Waarom een masterplan?; Inspelen op de 'nieuwe werkelijkheid'	18	4 Het plan nader toegelicht	51
1.7 Vervolgproces	19	4.1 Indicatieve proefverkaveling	51
1.8 Leeswijzer	21	4.2 Indicatief programma	53
2 Uitgangspunten	23	4.3 Verkeer en parkeren	55
2.1 Interactieve gedachtewisseling	23	4.4 Water en infiltratie	59
2.2 Maatschappelijke achtergrond	27	4.5 Geluid	63
2.3 Een afwisselend woonprogramma met ruimte voor zorg	29	4.6 Indicatieve fasering	65
2.4 Het dorp als inspiratie	33	4.7 Een basis voor duurzaamheid	69
2.5 Het groene karakter koesteren	33	5 Beeldkwaliteit	73
2.6 Versterken van de relatie met Zeeweg en Maalwater / Noorderneg	35	5.1 Beeldkwaliteit en openbare ruimte	73
2.7 Waterberging	35	5.2 Beeldkwaliteit architectuur	83
2.8 Auto, fiets en wandelaar	37	Begrippenlijst	90



Voorwoord

Nieuw Varne te Heiloo.

Ontzorgd leven in een parkachtige omgeving.

Vanaf het initiatiefbesluit van de Raad op 15 juni 2008 is keihard gewerkt aan de totstandkoming van voorliggend masterplan voor Nieuw Varne. De intensieve samenwerking met de gemeente, eigenaar van Klein Varnebroek, woningbouwvereniging Kennemer Wonen en MagentaZorg heeft tot een hoogstaand resultaat geleid. Daarnaast is de klankbordgroep gehoord, zijn er marktconsultaties gehouden, diverse markt- en haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en zijn er informatieavonden belegd ten behoeve van draagvlak en de goede woningbouwprogrammering.

Als gevolg van de crisis is de context voor deze gebiedsontwikkeling sinds 2008 ingrijpend veranderd. De impact is groot binnen de vastgoedmarkt en de gevolgen van de inkrimping van overheidsbestedingen en ruimtelijke investeringen tekenen zich in rap tempo af. De vraag is waar die veranderingen toe gaan leiden en wat ze kunnen opleveren. In de gemeente Heiloo heeft men de tijd goed benut om te zoeken naar een Masterplan dat de flexibiliteit geeft deze veranderingen op te vangen maar wat niet ten koste gaat van de algehele kwaliteit!

Er is veel aandacht voor het maatschappelijke sociale karakter van het plan. Het programma is zeer divers: een zorgservicezone, intramurale zorg, ouderhuisvesting, sociale woningbouw en woningbouw in het dure segment. Alles ten behoeve van de vraag uit Heiloo en voor de doorstroming op de woningmarkt.

Uit de grote opkomst tijdens de informatieavonden is overduidelijk gebleken dat er grote behoefte bestaat aan een koppeling van wonen en zorg binnen het gebied. Wij richten ons enerzijds op deze groeiende behoefte en anderzijds op een weloverwogen hoogwaardige invulling van de locatie.

Met de vaststelling van dit Masterplan zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling gezekerd.

In een aansluitend proces zal de bestemmingswijzing worden aangepast en zal er per deelgebied worden uitgewerkt om daadwerkelijk tot realisatie van dit mooie plan te komen!

Peter van Oeveren

Ontwikkelingsmanager
Bouwfonds Ontwikkeling





De ontwikkeling van deze bijzondere plek moet derhalve ook het wonen en leven in de omliggende buurten een impuls geven.

1. Verzorgd wonen in Heiloo...

In 2009 heeft de gemeenteraad van Heiloo onder voorwaarden ingestemd met een transformatie van Camping Heiloo en Camping Klein Varnebroek naar woningbouw. Belangrijke randvoorwaarden daarbij waren een zorgvuldige inpassing in de bestaande dorpse en groene omgeving en de noodzaak om naast de reguliere woningen een substantiële hoeveelheid zorgwoningen te realiseren.

In de tussenliggende periode is binnen de gemeente hard gewerkt aan het uitwerken van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze transformatie. Vervolgens is door de gemeente en de ontwikkelaar samen aan een stedenbouwkundig plan gewerkt, dat aansluit bij de gestelde randvoorwaarden. Daarnaast is getracht randvoorwaarden te scheppen om het plan ook binnen de huidige marktomstandigheden realiseerbaar te maken.

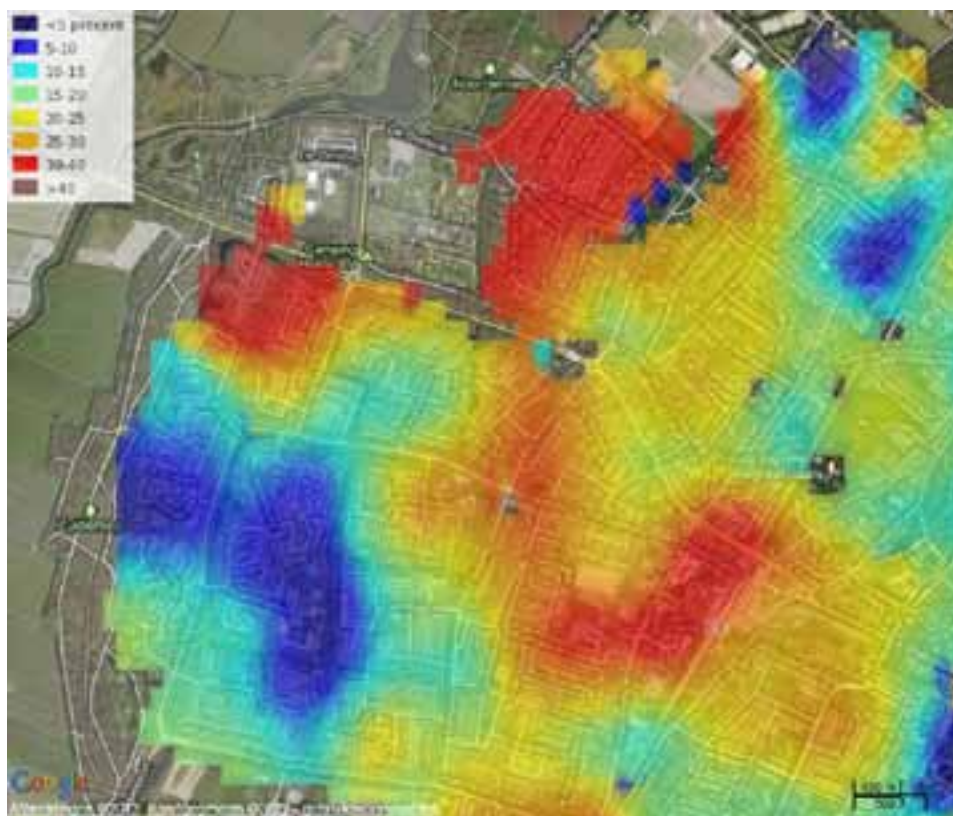
In voorliggend document wordt aan de hand van beelden en tekst uitgebreid ingegaan op welke manier Bouwfonds de transformatie van deze bijzondere locatie voor ogen staat.

1.1 Waarom een transformatie van de campingterreinen?

In overleg met de gemeente Heiloo en andere belanghebbenden en belangstellenden is in de afgelopen periode stap voor stap toegewerkt naar een breed gedragen plan dat qua programma, uitstraling en ruimtelijke opzet naadloos past binnen het dorp. Het doel was niet alleen draagvlak te creëren voor de plannen, maar vooral ook om ideeën op te doen voor het ontwikkelen van een woonomgeving en woningbouwprogramma, die iets kunnen toevoegen aan het wonen en leven in Heiloo als geheel. In het verlengde van de door college en Raad meegegeven voorwaarden was het nadrukkelijk de doelstelling om met de transformatie van de campingterreinen een maatschappelijke bijdrage te leveren aan de toekomst van het dorp. De ontwikkeling van deze bijzondere plek moet derhalve ook het wonen en leven in de omliggende buurten een impuls geven.



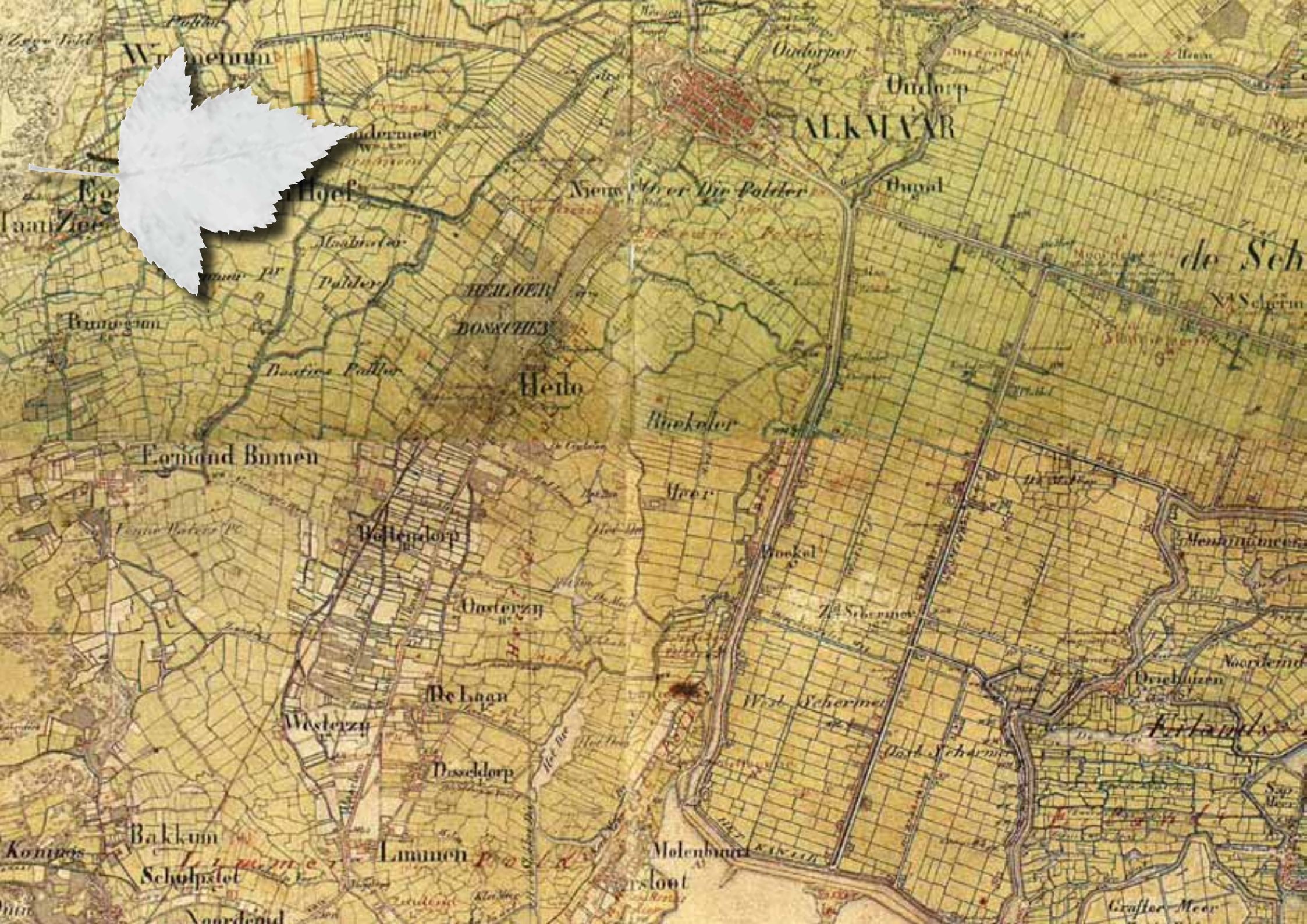
Met de ontwikkeling van Nieuw Varne kan optimaal worden ingespeeld op de naar verwachting sterk toenemende zorgbehoefte in deze omgeving.



Percentage 65-jarigen

Doelstellingen:

1. Met de ontwikkeling van Nieuw Varne optimaal inspelen op de naar verwachting sterk toenemende zorgbehoefte in deze omgeving. Heiloo kent als gemeente al een bovengemiddelde vergrijzing, maar met name de noordwestzijde van Heiloo kenmerkt zich door een relatief hoog percentage senioren. Onderzoeken en geluiden uit de samenleving wijzen duidelijk uit dat de komende jaren de noodzaak voor zorg aan huis en intramurale zorg in deze omgeving snel verder zal groeien. Op korte termijn is er in deze hoek een grote behoefte aan een kleinschalig woonservicesteunpunt met intramurale wooneenheden en daaraan gekoppeld een zorgsteunpunt, van waaruit de bestaande en nieuwe woningen in het noordwesten van Heiloo ondersteund kunnen worden met adequate zorg aan huis, begeleiding, dienstverlening en domotica. Tevens is er behoefte aan nieuwe levensloopbestendige woningen (Woonkeur) en woonruimte voor jongeren met een beperking. De ontwikkeling van Nieuw Varne biedt een unieke kans om deze zaken te combineren en daarmee op relatief korte termijn een belangrijke bijdrage te leveren aan de leefbaarheid voor bestaande en nieuwe bewoners van dit deel van Heiloo.
2. In tweede instantie zal met het plan een bijdrage worden geleverd aan het vergroten van de verblijfskwaliteit en uitstraling van deze prominente plek. Doel is om met de nieuwe invulling van Nieuw Varne de uitstraling en kwaliteit van Maalwater en recreatiegebied Noorderneg te verbeteren en de relatie tussen de Zeeweg en het recreatiegebied.



Wiermen

Oudorp

Oudorp

ALKMAAR

Nieuw Meer Dir Polder

Duyal

HEILOER

DONKCHES

Heilo

Buikeler

Heer

Buikel

Oosterzij

De Laan

Westerzij

Dasseldorp

Bakum

Schulpstet

Linnen

Molenbuis

erslout

de Sch

N. Schermer

Mentummeer

Noordend

Driehuizen

Witlands

Grafter Meer

Men woont hier zonder uitzondering met hart en ziel en de sociale verbondenheid/maatschappelijke betrokkenheid is groot.



1.2 Het dorp Heiloo; groen en sociaal betrokken

De naam Heiloo zegt het feitelijk al; 'Heilig Loo', of 'Heilig Bos'. Het dorp is ontstaan op een hoger gelegen strandwal, op de plek waar 2.000 jaar geleden een voor de Germanen belangrijke open plek in het bos was gesitueerd. Deze bijzondere identiteit domineert nog steeds het beeld van het dorp. Heiloo is als het ware versmolten met het duinlandschap en loopt aan verschillende zijden letterlijk over in de naastgelegen bossen, houtwallen en parken. Het dorp is ontstaan als een reeks agrarische bebouwingslinten over de strandwal en in de 20ste eeuw, onder andere door de komst van Amsterdammers, Alkmaarders en vermogende West-Friezen, gestaag uitgegroeid tot een aangenaam, levendig forensendorp. Het treinstation heeft daar uiteraard een belangrijke bijdrage aan geleverd. Heiloo werd een interessante plek om te wonen, is goed bereikbaar en heeft een prachtige, bosrijke omgeving. Voortuinen en groene straatprofielen domineren dan ook het beeld.

In de loop van de jaren zijn naast de dorpslinten en villawijken ook 'gewone woonwijken' ontstaan, maar nog steeds ademt het dorp de ontspannen 'vakantiesfeer', met haar groene setting en het strand binnen handbereik. Men woont hier zonder uitzondering met hart en ziel en de sociale verbondenheid/maatschappelijke betrokkenheid is groot. Het koesteren van deze identiteiten staat voorop, waarbij niet alleen zal worden aangesloten op de groene kwaliteiten, maar ook het in stand houden van de sociale verbanden een belangrijke doelstelling is. Het te realiseren zorgsteunpunt en de levensloopbestendige

woningen spelen daarbij bijvoorbeeld een belangrijke rol en maken het mensen eenvoudiger om thuis of in de eigen woonomgeving te blijven wonen en deel te blijven uitmaken van hun vertrouwde sociale netwerk.

1.3 De locatie

Aan de westzijde lopen de woonwijken van Heiloo over in een langgerekte park- en groenzone; de Zuiderneg en Noorderneg. De Noorderneg is gelegen rondom het verbrede Maalwater, een historische waterloop die weer gedeeltelijk in ere is hersteld en dienst doet als recreatiegebied voor de regio.

Aan de rand van deze groenzone liggen drie groene kamers, ingeklemd tussen het Maalwater en de Zeeweg, de doorgaande route tussen Heiloo en Egmond aan Zee. Binnen deze groene kamers bevinden zich van west naar oost een intiem woonhof, zwembad het Baafje en twee campingterreinen met daaraan gekoppeld restaurant Klein Varnebroek. Deze laatste groene kamer vormt de planlocatie. De locatie wordt omringd door een smalle sloot en in tweeën verdeeld door een smalle houtwal en sloot. De zuidelijke kamer van camping Heiloo heeft parkeerruimte in de bosstrook langs de Zeeweg. Dit parkeren wordt ontsloten vanaf de Omloop. De noordelijke kamer van camping Varnebroek wordt ook ontsloten vanaf de Omloop, aan de west- en noordzijde. Het parkeerterrein aan de noordwestzijde is gekoppeld aan restaurant Klein Varnebroek. De groene kamer van de campings ligt feitelijk besloten tussen de Zeeweg en de Omloop; een ontsluitingsweg voor de woonbuurten in het noorden van Heiloo.



De locatie biedt de unieke mogelijkheid om in deze hoek van Heiloo op relatief korte termijn een zorgsteunpunt te realiseren en daaraan gekoppeld 30 intramurale wooneenheden voor zorgbehoevenden en 12 woningen met een collectieve woonruimte voor jongeren met een beperking.

Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door een waterloop en bosstrook, met daarachter een voor Heiloo karakteristieke villawijk. In het verlengde van de Omloop, verder naar het zuiden bevindt zich nog een buurtwinkelcentrum Het Hoekstuk.

1.4 Transformatie van de campingterreinen naar wonen

De laatste jaren is de exploitatie van Camping Heiloo en Camping Klein Varnebroek gestaag teruggelopen en de eigenaren hebben besloten de campings op deze plek te beëindigen. In het verlengde daarvan is door de gemeente Heiloo besloten dat de vrijkomende locatie zal transformeren naar wonen en daarbij een bijdrage moeten gaan leveren aan de sterk groeiende zorgbehoefte in Heiloo en met name dit relatief vergrijsde deel van het dorp. Naast de eerder beschreven realisatie van een zorgsteunpunt en zorgwoningen zal de locatie naast restaurant Klein Varnebroek dienst doen als tijdelijke huisvesting tijdens de herontwikkeling van Zorgcentrum De Loet en voor Zorgcentrum Overkerck.

De exploitatie van Restaurant Klein Varnebroek is recent overgenomen door de ViVa! Zorggroep. Het restaurant blijft vooralsnog gehandhaafd en zal naast de reguliere bedrijfsvoering gedurende de periode van tijdelijke huisvesting beschikbaar zijn voor de bewoners van de beide zorgcentra. Na het beëindigen van de tijdelijke huisvesting zal nader bekeken worden wat de toekomst is van het restaurant op deze locatie. In het masterplan is geen rekening gehouden met het continueren van het restaurant na vertrek van de tijdelijke huisvesting. Het transformeren van de campingterreinen naar wonen ligt voor de hand gezien de positionering in het dorp. De locatie biedt de unieke mogelijkheid om

in deze hoek van Heiloo op relatief korte termijn een zorgsteunpunt te realiseren en daaraan gekoppeld 30 intramurale wooneenheden voor mensen met een zorgvraag en 12 woningen met een collectieve woonruimte voor jongeren met een beperking. De positionering van een zorgsteunpunt is ideaal, als centraal gelegen uitvalsbasis naar Heiloo West en de naastgelegen villawijk rondom de Spilllaan. Beide wijken kenmerken zich nu reeds door een relatief groot percentage mensen boven de 65 en 75 jaar. Juist in deze omgeving is nu al grote behoefte aan zorg en ondersteuning aan huis. De locatie ligt bovendien op een aantrekkelijke plek in de overgang naar het park- en recreatiegebied en op relatief korte afstand van buurtcentrum Het Hoekstuk.

Naast de zorgwoningen en het zorgsteunpunt komt er ruimte voor een gedifferentieerd woonprogramma, voor jong en oud. Randvoorwaarde is dat het nieuwe woonprogramma door toepassing van Woonkeur een goede levensloopbestendigheid zal krijgen. 40% van het woonprogramma wordt bestemd voor betaalbare woningen in huur en koop (20% categorie 1 sociaal en 20% categorie 2 betaalbaar). Ook op die manier wordt een bijdrage geleverd aan de te verwachten demografische ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarmee wordt noodzakelijkerwijs de voortschrijdende vergrijzing binnen de gemeente gefaciliteerd, maar worden nadrukkelijk ook nieuwe kansen gecreëerd voor starters en gezinnen met kinderen. Zij kunnen een mooie plek vinden binnen Nieuw Varne, maar krijgen met de doorstroming ook kansen in de rest van de gemeente te bereiken.



Het ontwikkelen van het zorgsteunpunt zal een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid worden van de verschillende ontwikkelende partijen en de zorgpartijen.



Bouwfonds Ontwikkeling zal optreden als ontwikkelaar van de locatie. Daarbij zal voor een deel van de betaalbare woningen worden samengewerkt met woningcorporatie Kennemer Wonen en voor het zorgsteunpunt en de intramurale zorgwoningen met MagentaZorg. Het ontwikkelen van het zorgsteunpunt is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de verschillende ontwikkelende partijen en de zorgpartijen.

De exacte opzet van het zorgsteunpunt zal in samenspraak met verschillende betrokken partijen nader worden uitgewerkt, maar binnen dit zorgsteunpunt komt in ieder geval ruimte voor activiteiten en ontmoeting en vanuit dit steunpunt zal zorg- en dienstverlening voor de omliggende woonomgeving worden gerealiseerd. Ook kan hier informatie en advies worden ingewonnen.

1.5 Het doorlopen planproces

Het college en de gemeenteraad van de gemeente Heiloo hebben als leidraad voor de toekomstige transformatie van de campingterreinen een 'Nota van Uitgangspunten' (d.d. 16-9-2010) vastgesteld en het college heeft tevens een 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen' (d.d. 01-03-2011) vastgesteld. Daarin worden randvoorwaarden meegegeven voor het programma, de gewenste zorgcomponent en de ruimtelijke invulling en uitstraling van deze plek. Daarnaast liggen er interessante mogelijkheden voor het plangebied als de zuidelijke groenstrook langs de Zeeweg wordt meegenomen binnen de plan

vorming. Dit heeft als bouwsteen gediend voor het voorliggende masterplan Nieuw Varne en de belangrijkste uitgangspunten komen terug in het volgende hoofdstuk (Uitgangspunten).

Bouwfonds Ontwikkeling heeft vervolgens in samenwerking met de gemeente Heiloo een interactief planproces opgestart, in overeenstemming met het gemeentelijke communicatieplan, waarbij een actief meedenkende 'klankbordgroep' met omwonenden en belanghebbenden intensief is betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig masterplan. Daarnaast is er een 'marktgroep' opgericht waarin met potentiële kopers en bewoners van Heiloo en omgeving is overlegd over de aan te bieden woningen en de gewenste woonomgeving.

Regelmatig heeft er tijdens het planproces afstemming plaatsgevonden in de stuurgroep en de projectgroep, waarin de gemeente Heiloo, Kennemer Wonen en Bouwfonds vertegenwoordigd zijn. Op gerichte momenten is er ook afstemming geweest met de gemeentelijke diensten, de verkeers- en de welstandscommissie. Tevens is de Raad geïnformeerd via een raadsinformatieavond. Bij aanvang en halverwege het planproces zijn er tenslotte openbare en druk bezochte informatieavonden geweest, waarin respectievelijk de aanpak en de concept-plannen zijn gepresenteerd.

De nieuwe werkelijkheid vraagt niet om een blauwdruk/gedetailleerd eindbeeld, maar om een flexibel stedenbouwkundig plan dat voldoende ruimte laat voor verschillende vragen en veranderende omstandigheden.

1.6 Waarom een masterplan?; Inspelen op de 'nieuwe werkelijkheid'

De tijd van grootschalige woonontwikkelingen in relatief korte tijd is voorbij. Er is zeker nog een (kwalitatieve) behoefte aan nieuwe woningen, maar de grote druk is van de woningmarkt af. De aandacht verschuift van een aanbod gerichte woningmarkt naar een meer vraaggerichte markt. Een goede verhouding tussen kwaliteit en prijs is doorslaggevend.

De nieuwe werkelijkheid is er één van zogenaamde 'trage stedenbouw', waarbij nieuwe woonbuurten gefaseerd tot stand zullen komen. De verwachting is dat de ontwikkeling Nieuw Varne zich over meerdere fases zal uitspreiden, waarbij iedere fase een overzichtelijk en afgeronde stap vormt. Feitelijk is dit niet veel anders dan hoe Heiloo in het verleden organisch gegroeid is langs de oude dorpslinten. Gezamenlijk leiden deze stappen naar een samenhangend, maar nog niet vastomlijnd eindbeeld. In iedere stap zal zorgvuldig gekeken moeten worden wat er op dat moment gevraagd wordt door de markt en welke woningen er derhalve op dat moment gerealiseerd moeten worden. Dit om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden en goed aan te kunnen sluiten bij de plaatselijke woningbehoefte. Tegelijkertijd dienen 'urgente' ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het zorgsteunpunt, de tijdelijke huisvesting voor Zorgcentrum De Loet en Zorgcentrum Overkerck en de zorgwoningen natuurlijk op korte termijn gerealiseerd te worden.

De nieuwe werkelijkheid vraagt niet om een blauwdruk/gedetailleerd eindbeeld, maar om een flexibel stedenbouwkundig plan dat voldoende ruimte laat voor

verschillende vragen en veranderende omstandigheden. Het vraagt ook om flexibele woningen die mogelijkheden bieden voor verschillende wensen en eisen tijdens een wooncarrière (levensloopbestendig).

Uiteraard is het belangrijk voor de kwaliteit en samenhang van de nieuwe woonomgeving om een helder raamwerk van openbare ruimtes te definiëren en duidelijke spelregels af te spreken. Het raamwerk en de spelregels waarborgen een aangename en hoogwaardige leefomgeving, een goede verbinding met de rest van het dorp en een hoogwaardige uitstraling, passend bij de kwaliteit van Heiloo. Juist op deze prachtige plek aan de rand van het dorp is een zorgvuldige inpassing en bijzondere uitstraling van groot belang.

Gekozen is om geen uitgedetailleerd stedenbouwkundig verkavelingsplan op te stellen, maar een stedenbouwkundig masterplan, waarin het raamwerk van openbare ruimtes, groen en water is vastgelegd en een serie bouwvelden en spelregels/beeldkwaliteit voor de stapsgewijze ontwikkeling van woningen binnen die bouwvelden.

Als verbeelding is tevens een proefverkaveling bijgevoegd, waarin een mogelijk eindbeeld wordt geschetst. Op basis van deze proefverkaveling wordt inzichtelijk gemaakt hoe het programma en het parkeren een plek zou kunnen krijgen binnen het vastgelegde ruimtelijke raamwerk van het masterplan.

Het is belangrijk voor de kwaliteit en samenhang van de nieuwe woonomgeving om een helder raamwerk van openbare ruimtes te definiëren en duidelijke spelregels af te spreken.



1.7 Vervolproces

Als de gemeenteraad van Heiloo heeft ingestemd met het Masterplan voor de herontwikkeling van de campingterreinen naar een woonservice wijk voor jong en oud, kan met de uitwerking worden gestart. Naast het opstellen van een juridisch ruimtelijk kader als een bestemmingsplan, zal de verfijning en uitwerking van de uitgangspunten uit het Masterplan ter hand worden genomen. Hiervoor zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in het Masterplan taakstellend.

Alvorens kan worden gestart met de concrete planuitwerking, is er behoefte aan een verdieplingslag om de kaders voor de inrichting van de openbare ruimte en planontwikkeling vast te leggen. Gezien de huidige maatschappelijke en economische situatie zal de uitwerking met een grote mate van flexibiliteit, marktconform en consumentgericht worden opgesteld.

Voor het traject van ontwikkeling en realisatie worden de volgende documenten door de ontwikkelaar aan de gemeente aangeboden:

1. Specifiek welstandscriteria (voor zover in aanvulling op het Masterplan);
2. Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR) voor totaal plangebied;
3. Beeldkwaliteitsnotitie vrije kavels voor het totale plangebied;

Specifiek per planfase wordt (mede voor vergunningverlening) vervolgens aangeleverd:

4. Uitwerkingsplan (incl. verkaveling) aan de hand van een programma;
5. Sfeerbeelden beeldkwaliteit;
6. 1:500 inrichtingstekening voor de openbare ruimte;
7. Bestek bouwrijpmaken;
8. Bestek woonrijkmaken;
9. Vergunningsaanvragen Bruggen, duikerbruggen etc.

De onder 1,2,3,4 genoemde onderdelen worden ter goedkeuring aangeboden aan het college. Alvorens deze ter goedkeuring zullen worden aangeboden zullen, deze stukken worden besproken in het projectteam.

In geval wordt aangevuld op de beeldregieparagraaf uit het Masterplan, zullen sfeerbeelden worden voorgelegd. Sfeerbeelden worden voorgelegd aan de hand van referentieprojecten en marktonderzoek en dienen passend te zijn bij de ruimtelijke context en de omgeving- specifieke kwaliteiten. Alvorens deze stukken aan te bieden zal afstemming plaatsvinden met de Welstandscommissie omtrent welstandscriteria.

ad 2.

Voor het Inrichtingsplan Openbare Ruimte is met het goedgekeurde Masterplan het 'Handboek Openbare Ruimte' leidend. Dit Handboek is samen met het Masterplan tevens leidend voor de uitwerking van de onderdelen naar bestek niveau en omgevingsaanvragen voor kunstwerken. Alvorens het college

De beeldregieparagraaf uit het Masterplan, eventuele aanvullende sfeerbeelden, en de ‘Beeldkwaliteitsnotitie Vrije Kavels’ dienen na goedkeuring door de gemeenteraad opgenomen te worden in de Welstandsnota.

hierover besluit zal het ingenieursbureau het inrichtingsplan dienen te hebben beoordeeld.

Het IPOR is een beeldend document en vormt het ontwerpkader voor de technische uitwerking door het civieltechnisch ingenieursbureau. In feite gaat het niet alleen om beeldkwaliteit, maar ook om een ruimtelijk raamwerk met toekomstwaarde en kwaliteit van het woongebied. Het bevat materialen, principe-details, overall-tekeningen van het plangebied met verschillende facetkaarten. De volgende onderdelen worden in beeld gebracht; verkeerstructuur, waterstructuur, type verhardingsmaterialen, hemelwaterafvoer in relatie tot de wadi's, groenvoorzieningen, straatbomen, speelvoorzieningen, inrichting parkeerstrook aan de zuidzijde, huisvuilafvoer, kunstwerken, straatverlichting, straatmeubilair, principe dwarsprofielen inclusief maatvoering en er wordt aandacht besteed aan de overgang privé- openbaar.

Het IPOR zal worden besproken in het projectteam alvorens tot aanbieding aan het college zal worden overgegaan. Het is van belang dat informatie over uitgangspunten beschikbaar wordt gesteld, zoals reserveringsruimte voor de ondergrondse infrastructuur en waterhuishouding, kunstwerken en diverse peilhoogte.

ad.3

De beeldregieparagraaf uit het Masterplan, eventuele aanvullende sfeerbeelden, en de ‘Beeldkwaliteitsnotitie Vrije Kavels’ dienen na goedkeuring door de gemeenteraad opgenomen te worden in de Welstandsnota. De beeldkwaliteitsnotitie Vrije Kavels voorziet in verifieerbare welstandscriteria, waardoor het een toetsende functie en na realisatie van het plan een beheersfunctie krijgt. Uiteraard wordt bij het opstellen van de criteria rekening gehouden met de Wabo (vergunningsvrij bouwen ex artikel 3, bijlage 2, BOR). Zo zullen in overleg met de gemeente Heiloo, criteria voor dakkapellen aan de voorzijde van woningen opgenomen worden om te voorkomen, dat deze vergunningsvrij worden, wanneer de gemeente dit wenselijk acht.

ad 4.

Het uitwerkingsplan betreft een verkaveling per fase en geeft inzicht in de positionering van de opstallen op de kavels, de ontsluiting en eventuele uitbreidingsmogelijkheden. De verkaveling zal worden besproken in het projectteam alvorens tot aanbieding aan het college zal worden overgegaan.

Het ruimtelijke raamwerk van verschillende openbare ruimtes vormt het kader voor de stapsgewijze ontwikkeling.



1.8 Leeswijzer

In voorliggend document wordt het masterplan voor Nieuw Varne beschreven en onderbouwd. Allereerst worden de belangrijkste uitgangspunten voor het plan benoemd in het verlengde van de beschreven doelstellingen. Deze uitgangspunten zijn meegegeven door de gemeente en volgen uit de verkenning van de plek en/of resulteren uit het actieve interactieve proces met de klankbordgroep.

Vervolgens worden de belangrijkste stedenbouwkundige principes besproken, die de basis vormen voor de stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied. Feitelijk vormt dit het robuuste stedenbouwkundige raamwerk voor Nieuw Varne. Aangegeven wordt bijvoorbeeld hoe zal worden aangesloten op de omliggende woon- en groengebieden en hoe wordt omgegaan met de positie van de auto en het parkeren in het gebied, de ontsluitingsstructuur, de opzet van water en groen, de opzet van de verschillende openbare ruimtes en de programmatische zonering. Het ruimtelijke raamwerk van verschillende openbare ruimtes vormt het kader voor de stapsgewijze ontwikkeling.

Binnen deze hoofdopzet wordt een proefverkaveling uitgewerkt, op basis waarvan het plan nader wordt verklaard. Zo wordt meer gedetailleerd ingegaan op mogelijke oplossingen voor het parkeren, de verdeling van het woningbouwprogramma, de waterberging en de mogelijke fasering.

In het laatste hoofdstuk tenslotte worden randvoorwaarden meegegeven voor de gewenste beeldkwaliteit van de later uit te werken openbare ruimte en architectuur.



Het voorkeursmodel is uitgewerkt en na een afstemming met de klankbordgroep gepresenteerd op een druk bezochte openbare informatieavond.

2. Uitgangspunten

De gemeente Heiloo heeft met de 'Nota van Uitgangspunten' en het 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen' belangrijke kaders neergelegd voor de transformatie van de campingterreinen naar wonen. Ook vanuit het communicatie- en participatietraject met onder andere de klankbordgroep en marktgroep zijn verschillende zaken naar voren gekomen die als vertrekpunt dienen voor de transformatie van de planlocatie. Na een kort overzicht van die gedachtewisselingen met de klankbordgroep worden de belangrijkste uitgangspunten op een rij gezet.

2.1 Interactieve gedachtewisselingen

Er heeft in de loop van het planproces vijf maal overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep en er zijn twee openbare informatieavonden geweest. Daarnaast zijn er drie marktavonden geweest en heeft er een breed kwantitatief marktonderzoek plaatsgevonden. De klankbordgroep heeft zich tijdens het planproces actief en meedenkend opgesteld en heeft daarmee een belangrijke bijdrage geleverd aan de gekozen richting van het plan. Wat moet hier komen, hoe sluit dat aan bij de omgeving, hoe gaan we om met de zorgfunctie voor de omgeving en voor de buurt zelf, welke kwaliteiten zijn belangrijk?

De klankbordgroep is het proces gestart met het gezamenlijk bespreken van ieders idealen en wensen voor het gebied. Vervolgens zijn op basis van die input verschillende ruimtelijke modellen voor het gebied gemaakt en aan de hand van die modellen heeft een discussie plaatsgevonden in de klankbordgroep. In het verlengde van die discussie zijn drie modellen nader uitgewerkt en heeft wederom een gedachtewisseling plaatsgevonden waarin een voorkeursmodel is gekozen. In deze fase was het integreren van het restaurant nog onderdeel van het plan. Het voorkeursmodel is uitgewerkt en na een afstemming met de klankbordgroep gepresenteerd op een druk bezochte openbare informatieavond. Daaruit kwam naar voren dat de ideeën die de klankbordgroep had en die verwerkt waren in het plan, breed gedragen werden door de aanwezigen en de richting van het plan enthousiast werd omarmd. Daarnaast zijn ook enkele aanwijzingen meegegeven voor onderdelen van het plan, met name over de positionering van de appartementen.





In de nasleep van die informatieavond is vervolgens besloten om binnen het masterplan geen rekening meer te houden met het continueren van het restaurant na beëindiging van de tijdelijke huisvesting voor zorgcentrum De Loet en zorgcentrum Overkerck. Het plan is daar enigszins op aangepast, waarbij de eerder vastgestelde principes nog beter uit de verf komen. Ook deze aangepaste opzet is gepresenteerd aan de klankbordgroep en is na afstemming verwerkt in voorliggend masterplan.

De volgende zaken zijn door de klankbordgroep als wensen meegegeven:

- klassieke architectuur, maar ook eigentijds; diversiteit gewenst;
- ruimte tussen bebouwing speels, geen rechte lijnen;
- ontspannen sfeer;
- ontspanningsruimte/brasserie gewenst;
- jong en oud/verstandelijke beperkingen gemengd;
- geen dominantie van blik op de weg, de auto gevoelsmatig te gast;
- parkeren niet onevenredig dominant in de openbare ruimte;
- duurzaam bouwen;
- groen karakter;
- ontmoetingsruimte in de buurt;
- het Maalwater goed toegankelijk voor iedereen;
- buitengebied naar binnen trekken;
- openheid naar het Maalwater;
- gebruik van buitenruimte aantrekkelijk maken;
- niet de uitstraling van een bejaardenhuis;

- verkeersremmende maatregelen op De Omloop;
- vrijheid om droomhuis te bouwen, geen al te strenge eisen;
- water de wijk inhalen, bijvoorbeeld kanoroute;
- paardenroute door wijk.

Binnen de klankbordgroep zijn een aantal belangrijke discussies gevoerd en op basis daarvan zijn gezamenlijke keuzes gemaakt:

- Waar krijgen het zorgsteunpunt en de zorgwoningen een plek? Op welke manier kunnen deze optimaal van dienst zijn voor zowel de nieuwe woonbuurt als de bestaande woonomgeving en welke locatie is vanuit maatschappelijk oogpunt het meest gewenst voor de intramurale woningen, waar mensen gebonden zijn aan hun woning. Uiteindelijk is gekozen om de functies te combineren en een centrale positie te geven aan de zijde van de Zeeweg. Uitgangspunt daarbij is voldoende licht in de woningen en uitzicht op de levendigheid van de Zeeweg. Daarnaast is vanaf deze plek een logische en snelle verbinding mogelijk te maken met de omliggende woonbuurten.
- Moet er water prominent en centraal door de nieuwe woonbuurt lopen, of moeten we juist inzetten op maximale groenbeleving voor iedereen? Uiteindelijk is door een belangrijke meerderheid gekozen voor het maximaliseren van het groene karakter en het toepassen van wadi's. Water wordt zeker een onderdeel van Nieuw Varne, maar groen wordt de blikvanger.
- Hoe verdelen we massa en hoogte goed over het gebied? Op verschillende plekken is in het verlengde van deze discussie nog verfijnd en geschoven.



Variant hoofdopzet Nieuw Varne: met 2 groene lobben en 4 appartementen.

De hoofdropzet sluit aan bij de rest van Heiloo en de identiteit van het dorp, met een informele groene opzet en innige verweving met park en Zeeweg. Maar wel met een bijzondere en hoogwaardige uitstraling, die past bij deze exclusieve plek in het dorp. Het motto is om het park tot aan de voordeur te brengen van alle nieuwe woningen.

Principe is dat de appartementen zich concentreren als compacte gebouwen aan de zijde van de Zeeweg en aan de zijde van het park en Maalwater. Bij de rotonde van de Zeeweg is bewust niet gekozen voor een grote concentratie van appartementen.

- In het verlengde daarvan heeft er een discussie, in de klankbordgroep, plaatsgevonden over de hoogte van de appartementenblokjes aan de zijde van het Maalwater. Concreet was de vraag of gekozen moest worden voor vier alzijdige en compacte appartementenblokjes van maximaal 3 lagen hoog, of voor drie blokjes van maximaal 4 lagen. Deze discussie heeft ook in de raadsinformatieavond plaatsgevonden. Uiteindelijk is in de klankbordgroep breed een voorkeur gebleken voor drie blokjes van maximaal 4 lagen, met bij voorkeur een terugliggende vierde laag, omdat ook is gediscussieerd over de ruimtelijke hoofdropzet en de keuze voor twee of drie groene lobben in de nieuwe woonbuurt. Een opzet met drie groene lobben kwam als voorkeur naar boven.

In voorliggend masterplan is, in het verlengde van bovenstaande gedachtespelingen, uitgegaan van een ruimtelijke opzet met drie groene lobben en 3 appartementengebouwtypen van 4 lagen aan de noordzijde, met (bij voorkeur) een terugliggende 4e laag.

De oorspronkelijke opzet met 4 appartementen van 3 lagen en twee groene lobben is daarbij op voorhand niet uitgesloten, maar heeft vanuit de eerdere gedachtespelingen gezien niet de voorkeur. Nadrukkelijk dient hierbij vermeld te worden dat in de besluitvorming van de Raad hier echter formeel nog een uitspraak over zal moeten worden gedaan.

Het resultaat van de gedachtespelingen is een stedenbouwkundig masterplan dat zorgvuldig is ingepast in de omgeving. De hoofdropzet sluit aan bij de rest van Heiloo en de identiteit van het dorp, met een informele groene opzet en innige verweving met park en Zeeweg. De hoofdstructuur is een beetje geïnspireerd op de opzet van de naastgelegen villawijk, maar met nadrukkelijk een eigen draai en een meer divers en gevarieerder woonprogramma. Nieuw Varne moet zeker geen exclusieve villawijk worden, maar een woonbuurt worden voor iedere portemonnee en voor iedere leeftijd. Maar wel met een bijzondere en hoogwaardige uitstraling, die past bij deze exclusieve plek in het dorp. Het motto is om het park tot aan de voordeur te brengen van alle nieuwe woningen.

2.2 Maatschappelijke achtergrond

In 2011 vierde een record aantal mensen in Nederland de 65ste verjaardag. In totaal hebben er in 2011 ruim 120.000 mensen de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, een direct gevolg van de geboortegolf van 1946. Daarmee is de vergrijzing van Nederland echt 'op gang aan het komen'. Ook in de komende jaren zal de vergrijzing in Nederland verder toenemen en ontstaat geleidelijk aan een toenemende behoefte aan zorg en ondersteuning.

Het is voor veel mensen een doel om zo lang mogelijk in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen. Hier is men nadrukkelijk verbonden met de vertrouwde sociale netwerken en het behouden van een zekere mate van zelfstandigheid en zelfredzaamheid is voor veel mensen van grote waarde. Een duidelijke trend is dan ook dat mensen met mantelzorg en ondersteuning van zorgorganisaties tot op steeds hogere leeftijd thuis blijven wonen.





Ook als thuis wonen geen optie meer is, zoals bij dementie, is een aangename en stimulerende woonomgeving van groot belang. Kleinschaligheid is daarbij duidelijk de trend, waarbij nadrukkelijk gestreefd wordt naar integratie binnen een 'gewone' woonwijk en bij voorkeur in een herkenbare (sociale) omgeving. Deze ontwikkelingen gelden zeker ook voor Heiloo. Voor wat betreft vergrijzing is de situatie in Heiloo al bovengemiddeld. Waar het landelijk cijfer voor het aantal 75-plussers per gemeente in 2009 op 6,8 % ligt, was dat in 2009 bij Heiloo al 9,5 %. In 2030 zal het aantal 75-plussers ten opzichte van 2009 naar verwachting nog verder zijn toegenomen. Binnen het gemeentelijk beleid staat het voorsorteren op deze ontwikkeling prominent op de kaart. Nadrukkelijk wordt gestreefd naar woningen en woonomgevingen die het mogelijk maken om zo lang mogelijk op een aangename manier thuis te blijven wonen en op goede en adequate zorg en ondersteuning. In het verlengde van deze doelstellingen en in het licht van de verdere vergrijzing zal de komende jaren in Heiloo een flinke slag geslagen moeten worden. Verschillende onderzoeken wijzen uit dat er in de gemeente een urgente behoefte is aan bijvoorbeeld intramurale zorgwoningen en 'verzorgd' wonen, bij voorkeur in kleinschalige eenheden, ingepast in een 'gewone' woonomgeving.

Daarnaast is er een grote behoefte om het dekkend patroon van zorgsteunpunten in de gemeente te verbeteren. Met name in de noordwest-hoek van het dorp, rondom het plangebied Nieuw Varne is een strategisch geïmponeerd zorgsteunpunt van groot belang voor de leefbaarheid van de woonwijken en de zelfredzaamheid van bewoners. In deze omgeving is de gemiddelde leeftijd van de bewoners relatief hoog en zijn er relatief veel mensen van boven de 65 en boven de 75. Dit zijn over het algemeen zelfbewuste en actieve senioren, die er veel aan gelegen zijn zo lang mogelijk in hun vertrouwde en geliefde omgeving te kunnen blijven wonen. De mogelijkheid voor zorg en ondersteuning op maat aan huis is daarbij van groot belang.

2.3 Een afwisselend woonprogramma met ruimte voor zorg

Levensloopbestendig woonprogramma:

De gemeente Heiloo heeft het woonprogramma voor de locatie Nieuw Varne bij aanvang van het planproces meegegeven. Vertrekpunt is een woningdichtheid van 27 woningen per hectare, aansluitend bij de rest van Heiloo. Dit komt voor de planlocatie van circa 8,2 hectare neer op totaal van 224 woningen. Belangrijk daarin is een verdeling van 40% betaalbare woningen, 30% middelduur en 30% duur. Een belangrijk gegeven is dat in de nieuwe woonbuurt ruimte zal zijn voor



Het doel is nadrukkelijk geen ‘zorg-enclave’ te ontwikkelen, maar een gewone levendige woonwijk, waar de zorg en zorgwoningen op een ontspannen manier worden opgenomen.



zorg aan huis, dat woningplattegronden voldoen aan de WoonKeur en daarmee volledig levensloopbestendig zijn. Op die manier speelt het programma in op de vergrijzing in Heiloo en de directe omgeving van Nieuw Varne en biedt het de mogelijkheid aan mensen om hun bestaande woning te verruilen voor een levensloopbestendige woning met zorg aan huis, in de directe nabijheid van de oude woning. Daarbij zal conform de Nota van Uitgangspunten gebruik worden gemaakt van domotica.

Zorgsteunpunt:

Het te realiseren zorgsteunpunt speelt daarbij een belangrijke rol, niet alleen voor zorg, maar ook voor het welzijn in de woonomgeving en voor de ook voor de bestaande woonbuurten in de omgeving. Vanuit het zorgsteunpunt wordt zorg- en dienstverlening gerealiseerd voor de omliggende woonomgeving en kan advies en informatie worden ingewonnen. De locatie Nieuw Varne vormt een zeer voor de hand liggende aanvulling op de verschillende bestaande en geplande zorgsteunpunten in de gemeente. Rond elk zorgsteunpunt kunnen verzorgingscirkels worden getrokken, waarbinnen de bewoners op een beroep kunnen doen op zorg. Binnen een straal van 50 meter staan de woningen waarin (één van de) bewoners intramurale zorg ontvangen, binnen een straal van 200 meter staan woningen die een beroep kunnen doen op geplande (en ook ongeplande) 24-uurszorg en binnen een straal van 500 meter kan geplande

zorg worden verleend aan mensen met een functiebeperking. Uiteindelijk is in de toekomst het doel dat iedereen in Heiloo verzorgd thuis kan blijven wonen.

Zorgwoningen:

Onderdeel van het woonprogramma zijn 30 intramurale zorgwoningen (equivalent aan 15 ‘standaard woningen’) en 12 appartementen voor jongeren met een beperking, met een collectieve woonruimte (collectief particulier opdrachtgeverschap). Deze eenheden worden gekoppeld aan het zorgsteunpunt. Uitgangspunt is daarnaast om dit woonservicesteunpunt op een ontspannen manier te integreren in de wijk. Het doel is nadrukkelijk geen ‘zorg-enclave’ te ontwikkelen, maar een gewone levendige woonwijk, waar de zorg en zorgwoningen op een ontspannen manier worden opgenomen.

In de nieuwe woonbuurt is natuurlijk ook ruimte voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen en starters. Het wordt een groene wijk, met voldoende ruimte voor spelen. Deze levendigheid en diversiteit zijn zoals ook door de klankbordgroep is aangegeven juist aantrekkelijk voor senioren. Geen ‘klinische zorgwijk’ dus, zoals één van de klankbordgroepleden dat treffend stelde, maar met deze nieuwe woonbuurt wel nadrukkelijk een bijdrage leveren aan het faciliteren van sterke toename aan zorgbehoefte in deze omgeving.



Heiloo

Dorpsgezicht



2.4 Het dorp als inspiratie

De invulling op de locatie Nieuw Varne sluit in maat, schaal en in identiteit, aan bij de karakteristieken van het dorp Heiloo. De relatief kleinschalige en dorpse opzet van de bebouwing gelden als inspiratie. Er wordt ingezet op een afwisseling van woningen, met relatief korte woonrijen van maximaal 3 lagen (ongeachte kapvorm). Een uitzondering op deze laatste randvoorwaarde is in de raadsinformatiebijeenkomst en met de klankbordgroep besproken en betreft de noordzijde van het plangebied, in de overgang naar het park. Aan de noordzijde kan tot maximaal 4 lagen worden gegaan met bij voorkeur een terugliggende 4e laag. Voorwaarde is dat er dan minder bebouwingsoppervlakte wordt gerealiseerd. Daarmee worden de doorkijkjes naar het Maalwater vanuit het plangebied verbeterd en wordt de groenbeleving optimaal. In het vervolg van dit verhaal wordt hier nader op ingegaan.

De nieuwe woonbuurt krijgt een uitgesproken groen karakter, aansluitend bij de groene karakteristiek van de rest van Heiloo.

2.5 Het groene karakter koesteren

De nieuwe woonbuurt krijgt een uitgesproken groen karakter, aansluitend bij de groene karakteristiek van de rest van Heiloo. De bestaande bosstrook tussen het plangebied en de achtertuinen van de woningen aan de Spanring blijft onveranderd. De bosstrook langs de Zeeweg is in principe onderdeel van het plangebied, maar hier zal geen bebouwing plaatsvinden, ook omdat deze strook binnen de geluidscontour van de Zeeweg valt. Hier is wel ruimte voor parkeren en dient het groene karakter gecontinueerd te worden.

Het nieuwe woongebied krijgt een groene uitstraling door openbaar groen in de straten en het overal toepassen van voortuinen. Er is gekozen om niet in te zetten op het zogenaamde Heiloo-profiel (de rijbaan centraal en groenstroken aan beide zijden in overgang naar de tuinen) maar te kiezen voor een concentratie van het groen in het midden van het profiel, zodat de gebruikswaarde van het groen groter wordt. De ervaring leert dat in straten met andere woningen dan alleen villa's de groenstroken in het Heiloo-profiel te intensief als parkeer-ruimte worden gebruikt. Het zoeken naar een alternatieve oplossing om openbaar groen in de straten te integreren is derhalve door de gemeente als verzoek meegegeven.

Aangezien ophoging van het woongebied binnen de bosstroken noodzakelijk is, is het handhaven en integreren van bestaande bomen anders dan de omliggende bosstroken, lastig te realiseren. Toch zal er naar worden gestreefd dit zoveel mogelijk te realiseren.





2.6 Versterken van de relatie met Zeeweg en Maalwater/Noorderneg

Een interessante en zeer voor de hand liggende kans voor de nieuwe woonbuurt ligt natuurlijk in het versterken van de relatie tussen planlocatie en het naastgelegen park Noorderneg en Maalwater. Dit biedt ook kansen voor de uitstraling van het park en recreatiegebied zelf. Juist ter plaatse van de planlocatie is de ruimte van het park, tussen de Omloop en het Maalwater, zeer smal. Door de dichte begroeiing is de beleving van de continuïteit van de parkzone en de relatie met het water beperkt. Daarmee is er weinig visuele relatie tussen zwembadlocatie en het recreatiegebied en tussen de planlocatie en het Maalwater. De ontwikkeling van Nieuw Varne biedt de ideale kans om de kwaliteit en uitstraling van deze hoek aanzienlijk te verbeteren en de relaties tussen het recreatiegebied, de woonbuurt en het zwembad te versterken.

Eenzelfde strategie wordt geambieerd aan de zuidzijde, waar de visuele relatie tussen de planlocatie en de Zeeweg versterkt kan worden en waar het mogelijk moet worden voor fietsers en wandelaars om vanaf de Zeeweg via de locatie direct naar het Maalwater te bewegen. Het versterken van de relatie aan deze zijde is ook van belang voor de bereikbaarheid van het zorgsteunpunt vanuit de omgeving.



2.7 Waterberging

Met de toenemende verharding in het gebied is extra waterberging noodzakelijk. Deze zal vooral gezocht worden in aansluiting op de bestaande sloten rondom de planlocatie. De oostelijke sloot, in de overgang naar de bosstrook van de Spanring, is de belangrijkste waterloop en vervult een rol in het afvoeren van water van de zuidelijk gelegen woonwijken. Voor het beheer en onderhoud van deze sloot is meer breedte gewenst, dit kan goed worden gecombineerd met het creëren van extra oppervlaktewater voor het plangebied. Dit geldt ook voor de sloot aan de zuidzijde van het plangebied. In het verlengde van de discussie met de klankbordgroep wordt naast het verbreden van sommige bestaande sloten ook ingezet op waterinfiltratie in de vorm van wadi's. De bestaande, wat zandige ondergrond, maakt het mogelijk groenstroken te gebruiken voor het opvangen van regenwater en het infiltreren in de ondergrond. Dit heeft de voorkeur boven snel afvoeren via het oppervlaktewater omdat het water daarmee langer in het gebied wordt vastgehouden. De wadi's krijgen aan twee zijden een nood-overstort op het oppervlaktewater om in gevallen van extreme regenval overtollig water alsnog af te kunnen voeren.



In principe is de auto gevoelsmatig te gast en zijn de straten van Nieuw Varne dadelijk het domein van spelende kinderen, wandelaars en fietsers.



2.8 Auto, fiets en wandelaar

De Omloop vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor de noordelijke woonwijken van Heiloo. Ook de nieuwe woonbuurt Nieuw Varne zal via de Omloop ontsluiten. De maximumsnelheid op de weg blijft 50 km per uur en heeft daarmee een duidelijke doorgaande functie binnen het dorp.

De gemeente heeft als uitgangspunt meegegeven dat op minimaal twee plekken zal moeten worden aangesloten op de Omloop, waarvan er één een erf-toegangsweg B en de andere een erftoegangsweg A is. Op die manier blijft de buurt ook in geval van calamiteiten altijd van meerdere kanten bereikbaar. Sluipverkeer dient voorkomen te worden. De scherpe bocht in de Omloop ter plaatse van het zwembad haalt de snelheid een beetje uit deze weg. Met een nieuwe inrichting van het gebied heeft het de voorkeur hier voor de verkeersveiligheid meer overzicht te creëren.

Daarnaast zal de verkeersstructuur binnen Nieuw Varne zo ingericht worden dat sluipverkeer ontmoedigd wordt. In principe is de auto gevoelsmatig te gast en zijn de straten van Nieuw Varne dadelijk het domein van spelende kinderen, wandelaars en fietsers. Alle wegen binnen Nieuw Varne worden een 30 km-gebied. Parkeren gebeurt op eigen terrein, langs de straat, in de bosstrook langs de Zeeweg op maaiveld en bij de noordelijke appartementen wordt (half) verdiept geparkeerd onder de appartementengebouwen. De insteek is om op

een goede manier in de buurt van de woning te kunnen parkeren, maar nergens de auto te dominant te laten zijn in het straatbeeld.

Autobereikbaarheid is natuurlijk belangrijk. Maar juist in Nieuw Varne, waar zorg een prominente rol speelt en ook mensen met kinderen een goede plek moeten krijgen, is verblijfskwaliteit en toegankelijkheid voor iedereen van groot belang. In Nieuw Varne is daarom veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de directe woonomgeving en openbare ruimte. Zeker als mensen meer gebonden zijn aan huis en toegewezen op hun directe woonomgeving (zoals senioren of kinderen) is de kwaliteit van de woonomgeving doorslaggevend voor het gevoel van welzijn. Dat betekent dat er wordt ingezet op een fijnmazig systeem van aange-name wandelroutes binnen de buurt en naar de omgeving; het park, de naastgelegen woonbuurten en het Hoekstuk. Groen en spelen liggen zoveel mogelijk voor de deur en bij de latere uitwerking van de openbare ruimte zullen zo min mogelijk drempels worden ontworpen.

Masterplan Nieuw Varne | Helloo



888.404.01

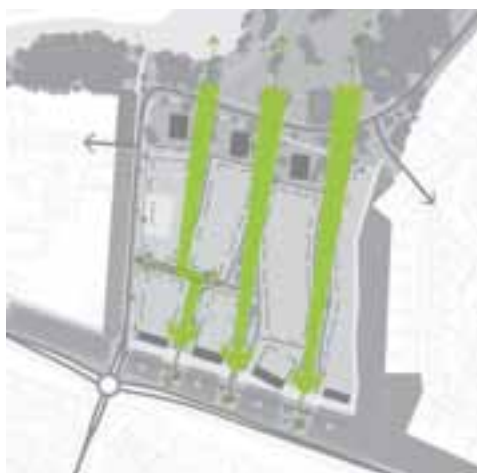
KuiperCompagnons

Mensen worden uitgenodigd en verleid om naar buiten te gaan, een ommetje te maken, te gaan bewegen of buiten te gaan spelen. Het groen is daarmee een belangrijke ontmoetingsruimte.

3. Het stedenbouwkundig raamwerk

Op basis van de beschreven uitgangspunten en in overleg met gemeente en klankbordgroep is na een uitgebreide modellenstudie een stedenbouwkundige hoofdstructuur gekozen, die als leidraad dient voor het toekomstige stapsgewijze ontwikkeling van Nieuw Varne. Het raamwerk heeft een robuust groen karakter, vormt een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor de bestaande en nieuwe bewoners en is gebaseerd op de volgende principes.

3.1 Drie groene lobben; het park naar binnen halen



Het naastgelegen park, het recreatiegebied Noorderneg en het Maalwater vormen een geweldige kwaliteit voor de nieuwe woningen in Nieuw Varne. Een groen speel- en recreatiegebied van formaat, direct naast de deur, met een grote landschappelijke kwaliteit en gevoel van ruimte. In het verlengde van het motto om zoveel mogelijk woningen een relatie te geven met het water en recreatiegebied, wordt het park op drie plaatsen de nieuwe woonbuurt ingetrokken, in de vorm van drie groene 'lobben'. Deze

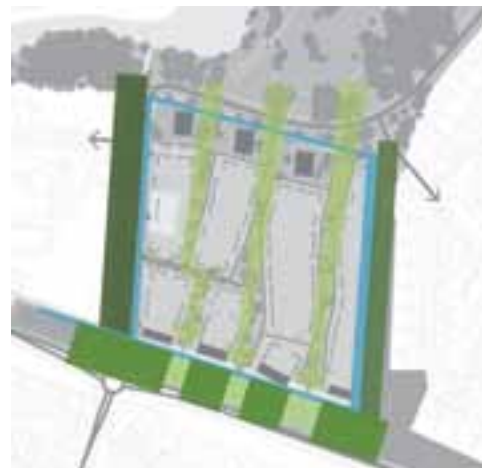
groene lobben lopen als openbare ruimtes door tot diep in de nieuwe woonwijk, waarvan twee in één continue beweging tot aan de Zeeweg, en vergroten op

die manier de relatie tussen de Zeeweg en het recreatiegebied Maalwater. De westelijke groene lob verspringt ongeveer halverwege en creëert op die manier een oriëntatiepunt bij de westelijke entree van Nieuw Varne. De bescheiden verspringing vestigt bovendien nadrukkelijk de aandacht op het hart van de woonbuurt, waar de centrale ontmoetingsplek een plek zal krijgen. Tenslotte ontstaat met deze verspringing een duidelijk onderscheid tussen de drie verschillende lobben; de westelijke verspringt bij de hoofdentree van de buurt, de middelste voert langs de centrale ontmoetingsplek en de oostelijke heeft een meer continue profiel. Dit subtiel onderscheid vergroot de oriëntatie binnen de woonbuurt.

De groene lobben verlengen als het ware de parkrand, zodat een belangrijk deel van de nieuwe bewoners gevoelsmatig met de voordeur aan het park kunnen wonen en het nieuwe woongebied een uitgesproken groene uitstraling krijgt. De groene lobben doen dienst als kijkgroen, speelruimte, wandelgebied en verzorgen bovendien de waterinfiltratie (wadi's). Daarmee spelen ze een belangrijke rol in de waterhuishouding van Nieuw Varne. De lobben geven bovendien een groot gevoel van ruimte aan de nieuwe woonbuurt. Mensen worden uitgenodigd en verleid om naar buiten te gaan, een ommetje te maken, te gaan bewegen of buiten te gaan spelen. Het groen is daarmee een belangrijke ontmoetingsruimte.

Om de relatie tussen park en woonbuurt nog verder te versterken wordt aan de noordzijde over de volle breedte van de planlocatie het park gevoelsmatig over de Omloop getrokken, het plangebied in. Op die manier vormt de Omloop niet

Naast de fijnmazige groene dooradering vanuit het noorden, met de drie groene lobben, wordt de nieuwe woonbuurt aan de zuid-, west- en oostzijde omarmd door robuuste groen-blauwe randen die het nieuwe woongebied als het ware omarmen en inbedden tussen de bomen.



meer de harde grens tussen 'wonen' en 'park', maar komt de Omloop gevoelsmatig dóór het park te lopen. De parkrand verschuift als het ware het woongebied in, zodat de nieuwe woningen direct aan het groen liggen en zelfs wonen in het park mogelijk wordt.

Vanaf de Omloop ontstaat op die manier bovendien meer overzicht en ruimte, zeker in de nu onoverzichtelijke en scherpe bocht.

Tenslotte wordt op deze manier het nu relatief smalle parkstrookje tussen de Omloop en het Maalwater aanzienlijk breder, zodat de continuïteit van de parkzone langs het Maalwater vergroot wordt en de relatie met het recreatiegebied versterkt kan worden. Het vergroten van de openheid van het park op deze plek, door het op bepaalde plekken gericht snoeien van onderbeplanting en verwijderen van dicht struikgewas maakt de relatie tussen woonwijk en Maalwater nog inniger.

3.2 Groen-blauwe omarming

Naast de fijnmazige groene dooradering vanuit het noorden, met de drie groene lobben, wordt de nieuwe woonbuurt aan de zuid-, west- en oostzijde omarmd door robuuste groen-blauwe randen die het nieuwe woongebied als het ware omarmen en inbedden tussen de bomen.

- Aan de westzijde het bestaande, aantrekkelijke 'singelprofiel' van de Omloop, met van oost naar west; de bestaande sloot met groene taluds, de Omloop met aan weerszijden een begeleiding met volwassen iepen, de bredere waterloop met flauwe grastaluds richting het Maalwater en de houtwal met daar doorheen het vrijliggende fietspad.
- Aan de oostzijde de bestaande dichtbegroeide bosstrook tussen de planlocatie en de tuinen van de woningen aan de Spanring. Deze bosstrook blijft gehandhaafd in de huidige vorm, de bestaande smalle sloot aan de westzijde van deze strook wordt naar het westen toe verbreed, zodat ruimte ontstaat voor beheer en onderhoud vanaf het water en de doorstroming van deze belangrijke waterloop kan worden gegarandeerd. Tevens ontstaat hiermee meer oppervlaktewater en extra afstand tussen de nieuwe woonbuurt en de bestaande woningen langs de Spanring.
- De bestaande bosstrook langs de Zeeweg waarbinnen nu ook ruimte is voor het parkeren van de camping. Het groene karakter van deze zone langs de Zeeweg blijft behouden, maar ter plaatse van de groene lobben wordt meer openheid gemaakt, door onderbegroeiing te verwijderen en daarmee een relatie te leggen tussen het fietspad langs de Zeeweg, de groene lobben binnen Nieuw Varne en het recreatiegebied en het Maalwater.

Een belangrijke wens vanuit onder andere de klankbordgroep was het creëren van een ontmoetingsplek in de nieuwe woonbuurt.

Daarnaast zal in deze geluidsbelastingszone, in het verlengde van de huidige functie, ruimte komen voor parkeren in de nieuwe woonbuurt. Dit parkeren wordt groen ingepakt en laat in ieder geval de bosstrook langs de Zeeweg intact. De noordzijde van deze bosstrook wordt uitgedund en het water van de bestaande sloot wordt aanzienlijk verbreed. Op die manier ontstaat meer licht en ruimte voor de zuidrand van Nieuw Varne. Het bredere water creëert daarnaast ruimte voor extra oppervlaktewater, vormt een aantrekkelijke woonomgeving en sluit goed aan bij het karakteristieke profiel van de Zeeweg, die in dit deel van Heiloo aan weerszijden wordt begeleid door waterlopen. De groene lobben worden met bruggen en duikers direct verbonden met de Zeeweg.



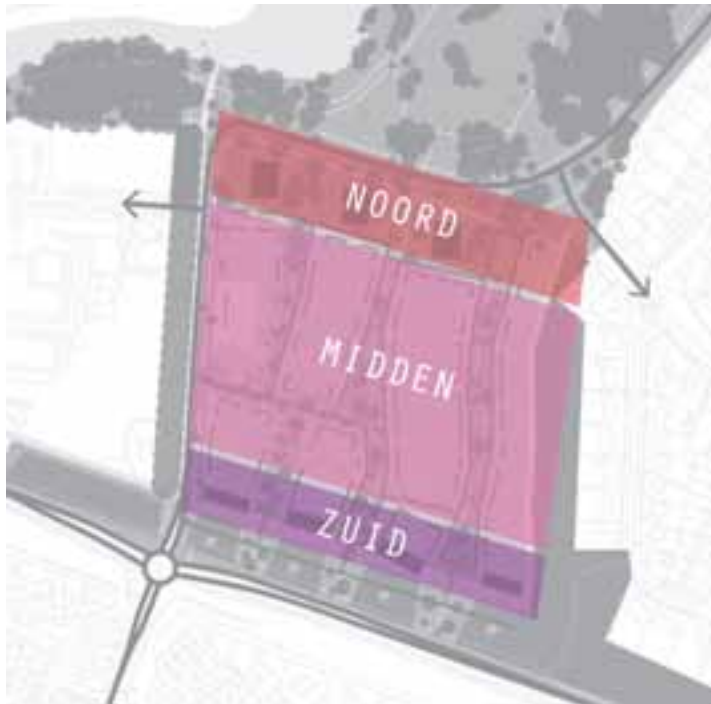
3.3 Centrale ontmoetingsplek

Een belangrijke wens vanuit onder andere de klankbordgroep was het creëren van een ontmoetingsplek in de nieuwe woonbuurt. Een plek waar kinderen kunnen spelen, ouders kunnen uitblazen, senioren elkaar ontmoeten en waar ruimte is voor buurt evenementen. Een plek die ruimte geeft voor een hechte sociale cohesie tussen de verschillende bewoners van het toekomstige Nieuw Varne en mogelijk zelfs voor de omliggende buurten. Deze hechte sociale cohesie is een belangrijke kwaliteit in Heiloo en een belangrijke voorwaarde voor Nieuw Varne. Deze nieuwe woonbuurt gaat immers een bijdrage leveren aan het maatschappelijk betrokken houden van mensen in alle stadia van hun leven.

Gekozen is voor een centrale en prominente positionering van de centrale ontmoetingsruimte. Waar de buitenste twee groene lobben zich verbreden naar het park, verbreedt de middelste groene lob zich juist in de buurt tot een meer intieme groene plek, in het hart van de woonbuurt. Deze plek is zowel vanaf de Zeeweg als vanaf de Omloop en vanuit het park/recreatiegebied het vanzelfsprekende ontmoetingspunt van Nieuw Varne. De twee hoofdentrees aan de Omloop aan de westzijde en noordzijde komen hier automatisch samen. Hier is binnen de groene setting ruimte voor comfortabele bankjes, spelvoorzieningen en bijvoorbeeld een jeu de boules-baan of een muziektent.



Inspiratie: overgang tussen Maalwater en Nieuw Varne



3.4 Drie herkenbare woonzones

Binnen dit robuuste groene raamwerk zijn een drietal karakteristieke woonzones te onderscheiden, die allen een herkenbare identiteit en programma-bandbreedte meekrijgen:

De parkzone langs de Omloop biedt ruimte aan wonen in het park.



1. Noord:

De parkzone langs de Omloop biedt ruimte aan wonen in het park. Hier wordt ingezet op drie compacte, alzijdige gebouwen met appartementen, zoals eerder aangegeven van maximaal 4 lagen en een smalle footprint, opgetild van de grond qua vormgeving. Het parkeren gebeurt verdiept of halfverdiept onder de gebouwen. Uitgangspunt is dat de geparkeerde auto hier 'uit het zicht' is en het groen van het doorgetrokken park domineert rondom de woningen. Zo ontstaat een transparante, groene zone met veel doorzichten op het bestaande park en het Maalwater. Aan de oostzijde van deze zone worden de bosstrook en de achtertuinen van de woningen langs de Spanring afgezoomd met grondgebonden woningen.



Inspiratie: groene lobben

De middenzone beslaat het grootste gedeelte van de planlocatie en de identiteit van dit woongebied wordt grotendeels bepaald door het wonen langs de drie groene lobben.



2. Midden:

De middenzone beslaat het grootste gedeelte van de planlocatie en de identiteit van dit woongebied wordt grotendeels bepaald door het wonen langs de drie groene lobben. Aan de westzijde grenzen nog enkele woningen aan de Omloop, aansluitend bij de bestaande woning. De middenzone kenmerkt zich door een dorpse afwisseling van grondgebonden woningen met tuin, bijna allemaal met hun oriëntatie aan één van de groene lobben. Hier wisselen korte rijtjes, patio-woningen/bungalows, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, andere woningtypes en een aantal vrije kavels elkaar af. Deze afwisseling van woontypologieën geeft samen met de voortuinen met lage hagen en het groene karakter van de openbare ruimte een uitgesproken dorpse uitstraling, die past bij Heiloo. Deze differentiatie van woningen zal geen harde overgangen krijgen, maar geleidelijk zal de rijwoning overgaan naar een villa. De duurdere woningen parkeren op eigen terrein, naast de woning.



Inspiratie: langs de Zeeweg

Voordelen van deze plek zijn de zichtbare en levendige posities ten opzichte van de Zeeweg, de aantrekkelijke groene setting en handige positie die het zorgsteunpunt vervolgens in kan nemen ten opzichten van de omliggende woonbuurten.



3. Zuid:

De zone langs de Zeeweg presenteert zich met meer samenhang, statuur en oriënteert zich als bebouwingsrand op de doorgaande route naar Egmond aan Zee, de naastgelegen bosstrook en verbrede waterpartij.

De woongebouwen staan met hun 'voeten in het water' en kennen een duidelijke ritmiek; viermaal een blok, onderbroken door drie groene lobben. In ieder geval moeten de vier gebouwen zich niet presenteren als een gesloten, stedelijke bebouwingswand. De blokken zullen in ieder geval onderling variëren in architectuur, maar zijn wel duidelijk familie van elkaar. In deze zone is ruimte voor bijvoorbeeld herenhuizen en compacte appartementengebouwen; derhalve een iets intensiever programma, dat vervolgens kan profiteren van de parkeermogelijkheden in de bosstrook aan de overzijde van het water. Daarmee kan binnen de groene lobben zoveel mogelijk ingezet worden op informeel langsparkeren en optimale beleving van het groen.

De entrees van de gebouwen liggen aan de groene lobben, die vervolgens verbonden zijn met de bosstrook door middel van een brug of duiker. Het is daarbij ook niet ondenkbaar dat de zuidelijke bebouwing een rechtstreekse verbinding krijgt met de bosstrook en het hier gesitueerde parkeren, als de bereikbaarheid daar om vraagt. Na overleg met de klankbordgroep is aangegeven dat specifiek deze zone zich goed leent voor het gewenste zorgprogramma; de intramurale wooneenheden, de woongelegenheid voor jongeren met een beperking en het zorgsteunpunt. Voordelen van deze plek zijn de zichtbare en levendige posities ten opzichte van de Zeeweg, de aantrekkelijke groene setting en handige positie die het zorgsteunpunt vervolgens in kan nemen ten opzichten van de omliggende woonbuurten. De doorsteek voor wandelaars vanuit de bosstrook naar de naastgelegen Spanring is daarbij een belangrijke routing.

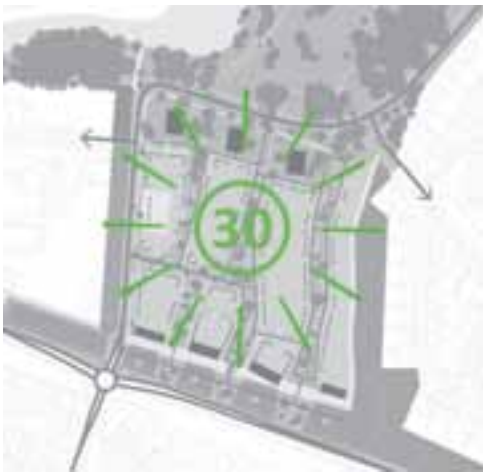


Het doel is om vanaf de Zeeweg het gebied inlopend al het gevoel te hebben dat men in het park wandelt.

3.5 Verknopen met de omgeving

Voor langzaam verkeer ontstaat met de ontwikkeling van Nieuw Varne een fijnmazig raamwerk van aantrekkelijke routes die de woonbuurt verbindt met de Zeeweg, de Omloop, het recreatiegebied/Maalwater, de naastgelegen woonbuurt en buurtcentrum het Hoekstuk. Vanaf de Zeeweg komen dadelijk directe en veilige wandel- en fietsroutes door de woonbuurt heen naar het park en het Maalwater. De oversteekmomenten ter plaatse van de Omloop verdienen nadere aandacht in de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte. Veilig en aangenaam oversteken is het uitgangspunt. De Omloop moet geen barrière gaan vormen. Tegelijk ontstaat daarmee een kans om het in de klankbordgroep veelvuldig genoemde hardrijden op de Omloop te ontmoedigen, zonder daarbij de doorstroombaanfunctie van deze gebiedsontsluitingsweg te verstoren.

Het doel is om vanaf de Zeeweg het gebied inlopend al het gevoel te hebben dat men in het park wandelt. Informele routes door de groene lobben lopen bijna achteloos over in de slingerende padenstructuur van recreatiegebied Noorderneg.



3.6 Auto te gast

De autobereikbaarheid en het parkeren zijn belangrijke voorwaarden voor de nieuwe woningen in Nieuw Varne. Parkeren in de buurt van de woning is van groot belang, zeker voor mensen die minder mobiel zijn, of mensen met een beperking of zorgbehoefte. Dit geldt uiteraard ook voor mensen met kinderen. Tegelijkertijd is juist voor deze mensen ook de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van de directe woonomgeving van groot belang. De auto moet daarom niet overheersend aanwezig zijn. Gevoelsmatig is de auto in Nieuw Varne te gast, ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen. De auto hoeft zeker niet onzichtbaar gemaakt te worden (ook dat hoort bij een dorp) maar het blik zal niet overheersend zijn in het straatbeeld. Een zorgvuldig evenwicht is gewenst, waarbij de duurdere woningen waar mogelijk op eigen terrein parkeren.

In de noordzone parkeren de bewoners om die reden (half) verdiept onder de appartementen, bezoekers kunnen langs de straat parkeren. In de middenzone wordt op eigen terrein geparkeerd, aangevuld met eenzijdig langsparkeren aan weerszijden van de groene lobben. In de zuidelijke zone langs de Zeeweg worden tussen de doorlopende groene lobben parkeerkoffers ingepast in het groen. In Nieuw Varne wordt waar mogelijk ingezet op 'shared space', waarbij de auto, fietser en voetganger gebruik maken van dezelfde ruimte in het wegprofiel. Bij 'shared space' worden verkeersborden bijna allemaal weggehaald en verdwijnt het onderscheid tussen stoep en straat. Voetgangers, fietsers en auto's zijn dan allemaal gelijkwaardig. Dat betekent dat iedereen op een natuurlijke wijze gedwongen wordt goed op te letten op andere weggebruikers en daar ook zijn snelheid op aan te passen. Doordat de wegen niet worden



geïnterpreteerd als verkeersruimte maar als verblijfsruimte, is er meer ruimte voor langzaam verkeer. Daarnaast reduceert dit het aantal hoogteverschillen in de openbare ruimte en sluit daarmee naadloos aan op de gewenste toegankelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit.

Het principe-profiel rondom de groene lobben wordt gevormd door een rijbaan met een rabatstrook aan de zijde van de woningen. Hier is ruimte voor de inritten van de woningen en her en der langsparkeren. Dit informele beeld sluit goed aan bij het gewenste dorpse karakter.

De hoeveelheid verharding wordt beperkt en de breedte van het groen gemaximaliseerd. Op veel plekken rondom de groene lobben kan de rijbaanbreedte aan weerszijden van het groen minimaal blijven doordat wordt ingezet op een 'laanprofiel', met rijbanen in één richting en groen in het midden. Om veel omrijden te voorkomen worden op gerichte plekken doorsteekjes gemaakt. De rijbaan is in een dergelijke opzet 3,5 meter breed, de rabatstrook daarnaast 2 meter. Daarmee is voldoende breedte aanwezig voor het uitdraaien van de auto's vanaf de erven. Tegen de richting inrijden wordt op een vanzelfsprekende manier voorkomen door de her en der geparkeerde auto's binnen de rabatsstrook. Deze auto's wijzen de juiste kant op en 'versmallen' de rijbaan.



indicatieve proefverkaveling

Centrale gedachte is dat Nieuw Varne een dorps en kleinschalig karakter krijgt en in uitstraling aansluiting zoekt bij de karakteristiek van het bestaande Heiloo.



4. Het plan nader toegelicht

4.1 Indicatieve proefverkaveling

De basis van het masterplan Nieuw Varne is de beschreven ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbinnen kan de geleidelijke ontwikkeling van de woonbuurt een plek krijgen, inspeland op de actuele vraag, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk. Gezien de naar verwachting lange looptijd is het niet mogelijk om reeds in deze fase een uitgedetailleerde verkaveling, programma en ruimtegebruik vast te leggen. In de komende periode zal veel meer dan in de afgelopen jaren in kleine stapjes worden ontwikkeld en binnen ieder stapje zorgvuldig worden aangesloten bij de actuele marktvraag. Een uitgedetailleerd eindplan is in dat licht niet realistisch, er is meer flexibiliteit nodig om in te kunnen spelen op de steeds veranderende marktvraag en maatschappelijke ontwikkelingen. Het eindbeeld is daarom ook niet van te voren tot in detail uit te tekenen, maar zal zich geleidelijk uitkristalliseren in de komende periode. De contouren/hoofdpijnen van dat eindbeeld zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en gelden als harde randvoorwaarde. Op basis van de hoofdstructuur is een proefverkaveling gemaakt die inzicht geeft in de mogelijke opzet van het gebied, de mogelijke woningverdeling, suggesties voor de mogelijke inrichting van de openbare ruimte en die oplossingen voor het parkeren schetst.

Centrale gedachte is dat Nieuw Varne een dorps en kleinschalig karakter krijgt en in uitstraling aansluiting zoekt bij de karakteristiek van het bestaande Heiloo. In de middenzone en aan de westzijde langs de Omloop is om die reden vooral ingezet op grondgebonden woningen met (voor)tuinen. Langs het park aan de

noordzijde en langs de bosstrook en het water aan de zuidzijde kan het programma iets intensiever kan zijn, maar de gebouwen blijven compact. De afwisseling van typologieën is belangrijk voor de dorps- en kleinschalige uitstraling van het nieuwe woongebied. Geen lange, uniforme en aaneengesloten bebouwingslinten, maar variatie van woningen en prijscategorieën. De woontypologieën zijn als het ware over het plangebied uitgestrooid. Dit sluit goed aan bij de gewenste gefaseerde realisatie van het gebied. Op die manier kan steeds een compleet woonprogramma op de markt worden gezet in behapbare, afgeronde stapjes. Daarnaast wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte evenredig verdeeld.

WONINGEN

TIPOLOGIËN EN AANTAL



- 2/1 kap woning
20 woningen
- vrije kavol
16 woningen
- vrijstaande woning
7 woningen
- bungalow
18 woningen
- rijwoning betaalbaar
24 woningen
- herenhuis
24 woningen

TOTAAL: 109 GGB woningen

- appartementen
48 dure app.
- woonservicepunt
30 intramurale eenheden [equivalent 15 woningen]
12 app. jongeren met een beperking + collectieve woonruimte
- ★ zorgpunt
- appartementen
29 betaalbare app.

TOTAAL: 115 appartementen

TOTAAL AANTAL WONINGEN **224**

Door het zorgsteunpunt aan de zuidrand van Nieuw Varne te positioneren -midden in het gebied- komen de woonbuurten ten oosten, zuiden en westen van de planlocatie optimaal binnen de zorgcirkel en kan het zorgsteunpunt maximaal ondersteuning bieden aan de omliggende woonbuurten.

4.2 Indicatief programma

Het programma zoals opgenomen in de proefverkaveling sluit aan bij de overeengekomen maximum van 27 woningen per hectare en de verdeling tussen betaalbaar (40%), middelduur (30%) en duur (30%).

De intramurale zorgwoningen, de woningen voor jongeren met een beperking en het belangrijke zorgsteunpunt zijn geconcentreerd in één complex aan de Zeeweg-zijde, min of meer op de wandel- en fietsroute tussen het recreatiegebied Maalwater, de centrale ontmoetingsplek van Nieuw Varne en buurtcentrum het Hoekstuk. De plek ligt bovendien in de nabijheid van de Zeeweg en heeft via de bosstrook een eigen aansluiting op de Omloop. Met name voor de intramurale zorgwoningen is de levendigheid en beleving die deze plek heeft belangrijk. Deze mensen zijn aan huis gebonden en hebben derhalve baat bij een aantrekkelijk en levendig uitzicht. De gekozen locatie combineert een groene uitstraling en het zicht op de bestaande (volwassen) bomen van de bosstrook met de levendigheid van het water, de buurtentree en de Zeeweg op een aangename afstand. Door het beperkt uitdunnen van de bosstrook en het verbreden van het water hebben alle woningen bovendien voldoende lichtinval.

Het zorgsteunpunt zit op de hoek van de middelste groene lob. Door deze aan de zuidrand van Nieuw Varne te positioneren -midden in het gebied- komen de woonbuurten ten oosten, zuiden en westen van de planlocatie optimaal binnen de zorgcirkel en kan het zorgsteunpunt maximaal ondersteuning bieden aan de omliggende woonbuurten.

INFRASTRUCTUUR AUTOVERKEER



PARKEREN BALANS



Binnen de nieuwe woonbuurt is een fijnmazig netwerk van woonstraten, die door hun slingerende opzet en vlakke inrichting (shared space) hardrijden en sluiptverkeer in de woonbuurt ontmoedigen en optimale toegankelijkheid voor mindervaliden waarborgen.

4.3 Verkeer en parkeren

Auto:

Nieuw Varne wordt voor de auto ontsloten vanaf de Omloop. Één bestaande aansluiting, ten behoeve van het parkeren in de bosstrook langs de Zeeweg, blijft gehandhaafd en wordt ook in de nieuwe situatie gebruikt.

Er worden twee hoofdentrees toegevoegd;

- Een entree aan de noordzijde, in het verlengde van de middelste groene lob.
- Een entree aan de westzijde, die vervolgens via een groene woonstraat direct aansluit op de centrale ontmoetingsplek.

Binnen de nieuwe woonbuurt is een fijnmazig netwerk van woonstraten, die door hun slingerende opzet en vlakke inrichting (shared space) hardrijden en sluiptverkeer in de woonbuurt ontmoedigen en optimale toegankelijkheid voor mindervaliden waarborgen. Gestreefd wordt naar minimale bebording.

Parkeren:

De meegegeven parkeernormen per woning voor Nieuw Varne betreffen:

Duur:	2,10 parkeerplaats per woning
Middelduur:	1,85 parkeerplaats per woning
Goedkoop:	1,55 parkeerplaats per woning

Voor de intramurale zorgwoningen geldt in principe een lagere parkeernorm.

In dit overzicht is voor de zekerheid uitgegaan van de parkeernorm van 1,55 parkeerplaats voor deze intramurale zorgwoningen.

Zoals eerder beschreven kent iedere woonzone binnen een specifieke parkeeroplossing.

- Verdiept of halfverdiept parkeren in de noordzone. Uitgangspunt is dat de continuïteit van de parkzone en de doorzichten vanuit de woonbuurt naar het recreatiegebied hier gewaarborgd worden. De entrees van de parkeergarages worden ontsloten vanuit de woonbuurt en derhalve niet direct op de Omloop. De entrees zijn zorgvuldig vormgegeven en ingepast, conform de welstandscriteria.
- In de middenzone waar mogelijk parkeren op eigen terrein, naast de woning aangevuld met met eenzijdig langsparkeren aan weerszijden van de groene lobben.
- Parkeerkoffers in de zuidzone, ingepast in het groen en tussen de bomen van de aanwezige bosstrook. De (bestaande) entree van deze zone ligt aan de Omloop, net naast de rotonde.

In de parkeerbalans zijn verschillende woonclusters gedefinieerd. Over het gehele gebied is in deze proefverkaveling een overschot van 17 parkeerplaatsen. Het parkeren voldoet aan het parkeerbeleidsplan 2010.

INFRASTRUCTUUR

LANGZAAM VERKEER

- wandel route
- fietsroute
- fiets - en wandel route



Vanaf de Zeeweg wandelt men dadelijk door het groen van de groene lobben, achteloos het park in, richting het Maalwater.

Fiets:

Zoals beschreven ontstaat met de ontwikkeling van Nieuw Varne een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes tussen woonbuurt en omgeving en worden de Zeeweg, het recreatiegebied en het Maalwater op een meer directe manier met elkaar verbonden. De basis vormt het netwerk van woonstraten, die naast een functie voor de auto-ontsluiting natuurlijk net zo goed een rol voor de fietser en wandelaar speelt. Via de drie entrees aan de Omloop en de drie doorsteken naar de Zeeweg wordt Nieuw Varne een logisch onderdeel van het fietsnetwerk in deze hoek van het dorp en worden het recreatiegebied beter bereikbaar. In het verlengde daarvan worden op verschillende plekken bij de Omloop en Zeeweg nieuwe en veilige oversteekmogelijkheden gemaakt, door middel van een middengeleider. De ontmoetingsplek van Nieuw Varne vormt in dit netwerk een prominente spil.

Wandelaar en spelende kinderen:

Voor de wandelaar geldt in feite hetzelfde als voor de fietser. Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal nadrukkelijk de toegankelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit in ogenschouw worden genomen en de relaties, voor met name kinderen en senioren, met het recreatiegebied optimaal worden vormgegeven. Aanvullend aan het reguliere netwerk van verharde openbare ruimtes zijn er nog een aantal informele routes door het groen gedacht, die het park gevoelsmatig letterlijk tot aan de Zeeweg brengen. Vanaf de Zeeweg wandelt men dadelijk door het groen van de groene lobben, achteloos het park in, richting het Maalwater. Deze routes zijn informeel en meer gericht op beleving dan op snelle verbinding. Deze routes zouden met name voor spelende

kinderen interessante verbindingen moeten gaan vormen tussen de verschillende speelplekken, de ontmoetingsplek en het Maalwater, maar zijn ook voor mensen die minder mobiel zijn natuurlijk goed toegankelijk.



Indicatie uitrit woning langs Groen Lob (inclusief draaicirkels)

WATER STRUCTUUR

uitbreiding waterstructuur
wadi hoofdstructuur



GROEN STRUCTUUR

bijzondere ontmoetingsplaats



Gekozen is om de bestaande waterlopen aan de oost- en met name de zuidzijde te verbreden en daarmee extra oppervlaktewater te realiseren en kwaliteit toe te voegen aan de woonomgeving.

4.4 Water en infiltratie

Vertrekpunt bij de transformatie van de campingterreinen in een nieuwe woonbuurt, is een maximale beleving van het voor Heiloo zo karakteristieke groen. Met het toenemen van het verhard oppervlakte in het plangebied zal echter ook voldoende waterberging gerealiseerd moeten worden. Daar bovenop vormt water natuurlijk ook een aanvullende woonkwaliteit die zorgvuldig zal worden ingezet.

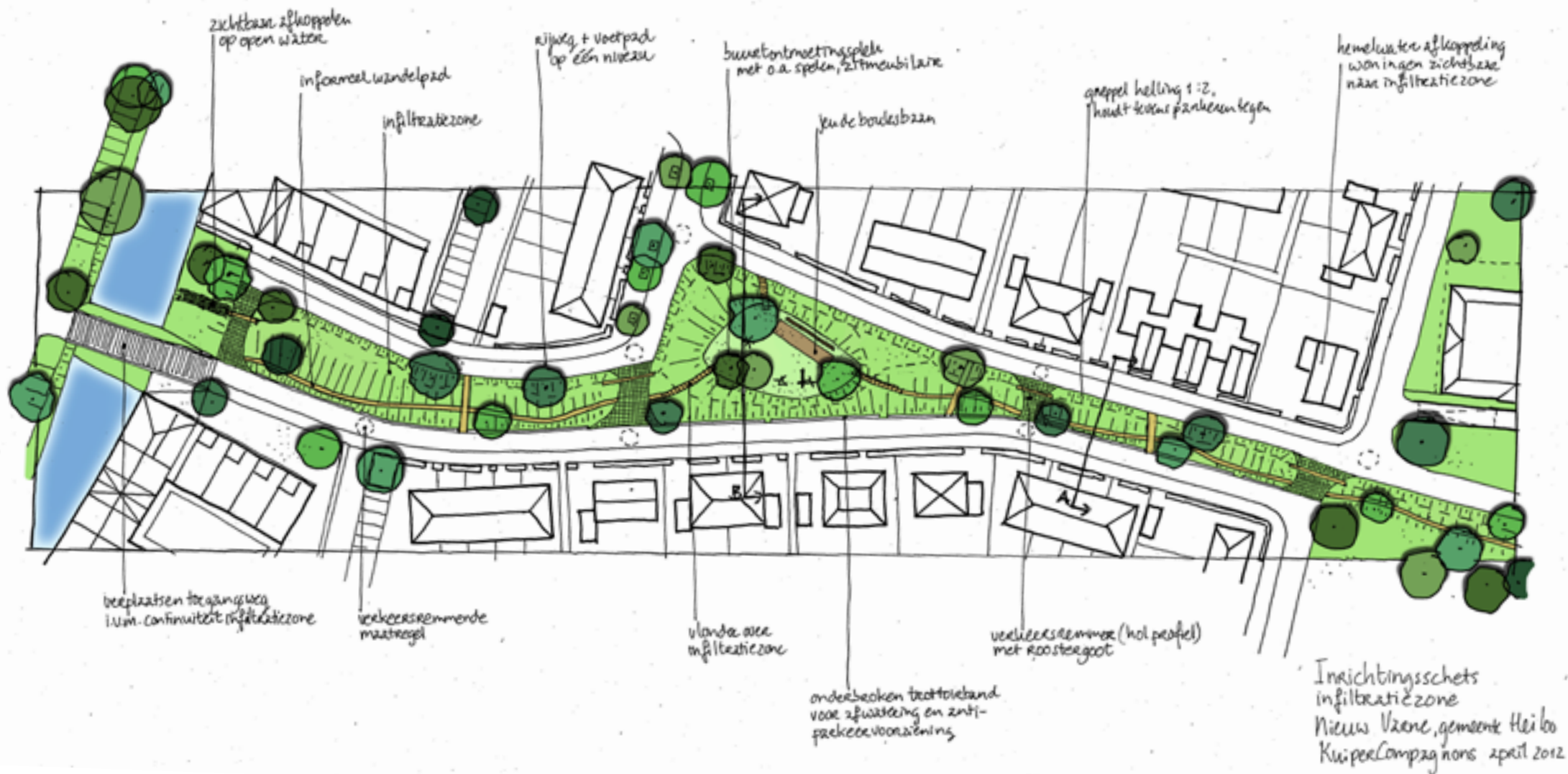
Gekozen is om de bestaande waterlopen aan de oost- en met name de zuidzijde te verbreden en daarmee extra oppervlaktewater te realiseren en kwaliteit toe te voegen aan de woonomgeving. Het bestaande watersysteem rondom de planlocatie blijft zo intact en de doorstroming en beheermogelijkheden worden verbeterd. De bestaande sloot dwars over de planlocatie is lastig in te passen in de gekozen hoofdopzet met drie groene lobben. Deze zal verdwijnen en worden gecompenseerd aan de zuidzijde.

Aanvullend worden de groene lobben gebruikt voor de infiltratie van regenwater van straten en woningen. Binnen de groene lobben zal bij de uitwerking van de openbare ruimte gezocht worden naar een goede inpassing van wadi's. Uitgangspunt daarbij is een hoogwaardige uitstraling en zorgvuldige detaillering, alsmede een goede inpassing van de bomen, paden en speelvoorzieningen (op de volgende bladzijden wordt daar een mogelijk beeld van meegegeven). Rommelige hoekjes, langdurige plassen, verstopping door bladval en onhan-

dige hoogteverschillen moeten voorkomen worden, aangezien de groene lobben tegelijkertijd een rol vervullen als speel- en ontmoetingsplek voor de buurt. Beide functies dienen elkaar niet in de weg te zitten. Om bij extreme regenval overlast te beperken worden de wadi's aan twee zijden uitgerust met een overloop op het oppervlaktewater.

Binnen de geschetste stedenbouwkundige opzet kunnen de straten binnen Nieuw Varne eenvoudig en direct afwateren op de wadi's in de groene lobben. Het regenwater van de daken van de woningen wordt in de noord- en zuidzone en voor de woningen langs de Omloop en aan de oostzijde direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. De rest van de woningen wateren via de weg af op de wadi's.

Het toepassen van greppels, waterpasserende klinkers en waterdoorlatende klinkers zijn andere mogelijkheden om water te infiltreren. Ook zal bij de verdere uitwerking gekeken worden of het her en der toepassen van groene daken mogelijk is. Al deze maatregelen helpen om het water langer in het gebied vast te houden en daarmee de druk op de regenwaterafvoer te verminderen. Daarnaast leveren deze ingrepen, mits goed uitgevoerd, een bijdrage aan het aangename en groene karakter van Nieuw Varne.





De groene lobben hebben een betekenis als wadi, ontmoetingsplek, speellocatie en informele wandelroute. Al deze functies zullen zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd, zodat er geen belemmeringen ontstaan in het gebruik en het functioneren. Daarnaast zullen binnen deze groenzones ook bomen een plek krijgen, zonder dat deze een belemmering vormen voor het functioneren van de wadi's.

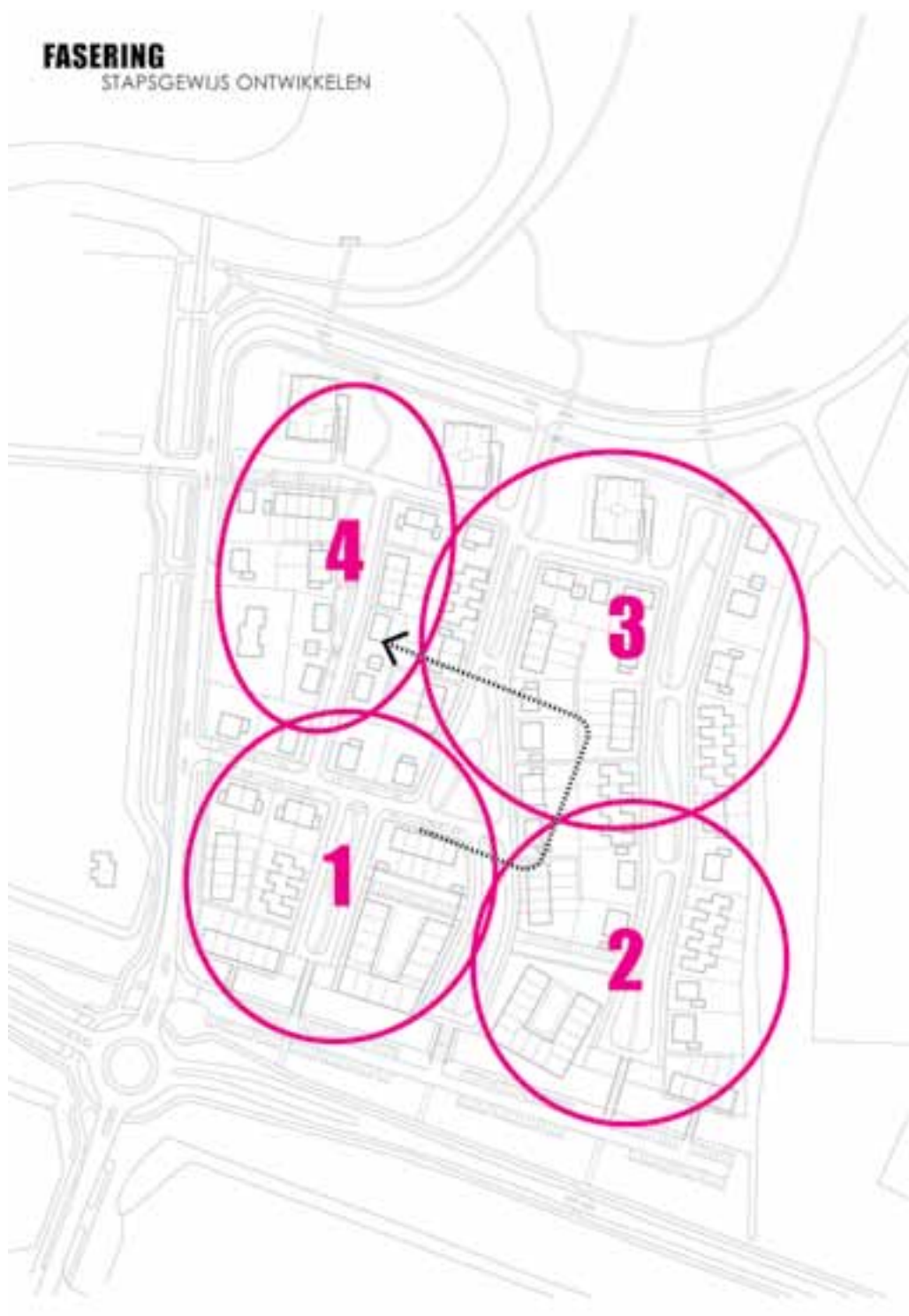
In het nog uit te werken uitwerkingsplan zal dit alles in samenspraak met de gemeente nader worden uitgewerkt. Als indicatie/voorbeeld is in bijgevoegde schetsverkenning de inrichting van de middelste groene lob nader uitgewerkt. Daarin zijn de wadi's gecombineerd met een centrale ontmoetingsplek, speelvoorziening en jeu de boulesbaan. Ook is de wandelroute ingepast en hebben op strategische plekken (streekeigen) bomen een plek gekregen. De insteek in deze schetsverkenning is om de wadi's een asymmetrische opzet te geven, met aan de ene zijde een stijler taludje en vervolgens geleidelijk oplopend tot aan de overliggende rijbaan. Op die manier ontstaat bij de 'stijle' zijde een vanzelfsprekende belemmering tegen parkeren in het gras en krijgt de rest van de wadi een relatief vlakke opzet, zodat deze (als het niet zwaar regent) ook goed gebruikt kan worden als speelplek.





4.5 Geluid

De voorkeursgrenswaardecontour van zowel de Zeeweg als de Omloop liggen gedeeltelijk over het plangebied. Langs de Zeeweg ligt de 48 dB-contour op 50 meter vanuit het hart van de weg. Bij de Omloop varieert de ligging van de 48 dB-contour van 30 tot 115 meter vanuit het hart van de weg. Als binnen de 48-63 dB contour woningen worden gerealiseerd, zal nader onderzocht moeten worden aan welke eisen de woningen moeten voldoen en zal eventueel een hogere waarden-procedure gevolgd moeten worden. Daarnaast heeft het zwembad een hindercontour die tot over de westelijke rand van het plangebied reikt. In de nadere uitwerking en het bestemmingsplan zal onderzocht worden op welke manier hier mee zal worden omgegaan.



Er is op dit moment al een urgente vraag naar de betreffende zorgwoningen en een zorgsteunpunt en de vergrijzing zal deze behoefte alleen maar versterken. De functies zullen in de eerste fase gerealiseerd worden en een aanknopingspunt vormen voor de nieuwe woonbuurt en een actieve bijdrage gaan leveren aan de ondersteuning van de reeds vergrijsde bestaande woonbuurten.

4.6 Indicatieve fasering

Zoals geschreven zal de ontwikkeling van Nieuw Varne zich naar verwachting uitspreiden over een periode van ongeveer 10 jaar.

De ontwikkelingen gaan snel, wat wil de volgende generatie en hoe gaan we daar mee om? Om daarop gericht in te kunnen spelen zal Nieuw Varne stap voor stap worden ingevuld, waarbij steeds nadrukkelijk gekeken zal worden naar wat er vanuit de markt wenselijk is. Uiteraard binnen het beschreven raamwerk van dit masterplan en met de in hoofdstuk 5 nader uitgewerkte spelregels voor de beeldkwaliteit.

Binnen de beschreven ruimtelijke hoofdstructuur zal steeds een gedeelte van de nieuwe woonbuurt gerealiseerd kunnen worden. De gegeven fasering is indicatief en kan aangepast worden aan eventuele nieuwe inzichten ten aanzien van bijvoorbeeld marktwensen.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn om het plangebied, door de aanleg van groen en water, vooruitlopend op de geleidelijke invulling al 'waardერიј' te maken. De nieuw te realiseren woningen worden daarmee niet opgeleverd in een bouwput, maar staan vanaf de eerste dag in een groeiende en bloeiende omgeving.

Het zorgsteunpunt en de zorgwoningen zullen in de eerste fase van de ontwikkeling van Nieuw Varne gerealiseerd worden. Er is op dit moment al een urgente vraag naar de betreffende zorgwoningen en een zorgsteunpunt en de vergrijzing zal deze behoefte alleen maar versterken. De functies zullen in de eerste fase gerealiseerd worden en een aanknopingspunt vormen voor de nieuwe woonbuurt en een actieve bijdrage gaan leveren aan de ondersteuning van de reeds vergrijsde bestaande woonbuurten.



Het doel van Nieuw Varne is het toevoegen van voorzieningen en woningen die het zogenaamde 'verzorgd wonen' mogelijk maken.

4.7 Verzorgd wonen

Achtergrond

De gemiddelde leeftijd stijgt, waardoor er relatief meer ouderen komen en deze ouderen worden gemiddeld steeds ouder. Dit geldt ook voor de gemeente Heiloo, waar het aantal 75+ers met 9.5% ruim boven het landelijk gemiddelde van 6.8% ligt. Daar komt bij dat de toegang tot intramurale zorg is aangescherpt en mensen steeds langer (min of meer) zelfstandig thuis (willen) wonen. De vraag naar extramurale zorg en ondersteuning neemt daardoor toe.

Wonen, zorg en welzijn in nieuw Varne

In het woonzorggebied Nieuw Varne (voormalig campingterreinen Heiloo en Klein Varnebroek) gaan MagentaZorg en Kennemer Wonen 30 groepswoningen realiseren die huisvesting en zorg bieden aan cliënten die intensieve verzorging en/of verpleging nodig hebben. Vanuit dit punt in de wijk kunnen diensten en zorg aan huis worden aangeboden. In overeenstemming met de Visie Wonen, Welzijn en Zorg¹ en de Wmo beleidsnota 2012-2015 van de gemeente Heiloo, ziet MagentaZorg toekomst in een wijkgerichte aanpak. (zie ook de notitie Wijkgericht werken Nieuw Varne van MagentaZorg – juni 2012)

Wijkgerichte aanpak

Wijkgericht werken vraagt nieuwe vormen van samenwerken, waarbij zorg en diensten rondom burgers wordt georganiseerd op een overzichtelijke en passende manier.

De wijkgerichte aanpak onderscheidt zich van het reguliere aanbod op de punten:

- Werken met vaste, kleine, slagvaardige teams.
- Een vraaggericht pakket van welzijn en zorg bieden.
- Een signalerende functie uitoefenen in de wijk.
- Een coachende en verbindende werkwijze.

De teams onderhouden bovendien een netwerk van partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg, zodat zij vragen die niet binnen het team kunnen worden opgelost snel en goed kunnen adresseren. Naargelang de mogelijkheden en behoeften van bewoners in de wijk, kunnen vanuit het team de volgende diensten worden geleverd:

- verpleging en verzorging (zowel gepland als ongepland);
- hulp bij het huishouden;
- ambulante begeleiding;
- nachtzorg;
- volledig pakket thuis;
- alarmering.

Afhankelijk van de vraag, kunnen aanvullende diensten worden geleverd, zoals:

- een ouderenadviseur;
- behandelaren uit de GGZ, fysiotherapie, et cetera;
- vrijwilligers voor klussen of sociale contacten;

¹ De Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2007-2015 wordt in 2012 aangepast aan de evaluatie-resultaten.

Uitgangspunt is het maken van een levensloopbestendige woonomgeving en woningen.

- activiteiten;
- maaltijdvoorziening, etc.

Aanpak plannen

Voor Nieuw Varne betekent dit dat zodra de intramurale capaciteit is gerealiseerd, er gestart kan worden met het aanbieden van diensten en zorg aan huis. Ter voorbereiding worden in willekeurige volgorde de volgende stappen genomen:

- inventarisatie behoeften en mogelijkheden;
- welzijnskaart opstellen;
- partners benaderen;
- werkprocessen en verantwoordelijkheden afspreken en vastleggen;
- wijkteams samenstellen;
- medewerkers ontwikkelen in wijkgericht werken

WoonKeur en verzorgd wonen

Het doel van Nieuw Varne is het toevoegen van voorzieningen en woningen die het zogenaamde 'verzorgd wonen' mogelijk maken. Dat betekent dat met de realisatie van Nieuw Varne en het zorgsteunpunt de nieuwe bewoners, maar ook de bestaande bewoners van omliggende wijken, zorg aan huis kunnen 'inkopen' en op die manier langer thuis kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Gekoppeld aan het zorgsteunpunt worden daarnaast de eerder be-

schreven intramurale woningen en woningen voor jongeren met een beperking gerealiseerd.

Daarnaast worden levensloopbestendige nieuwe woningen toegevoegd die inspelen op een groeiende behoefte. Naast de mogelijkheid tot zorg aan huis maken deze woningen het mogelijk in de eigen omgeving een geschikte en comfortabele nieuwe woning te betrekken die het zorgeloos ouder worden mogelijk maakt, ook als de mobiliteit minder wordt.

Uitgangspunt is dan ook het maken van een levensloopbestendige woonomgeving en woningen. Met name bij de uitwerking van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte zal daarbij nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan de toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. In deze fase is hier reeds op voorgesorteerd binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur en afmetingen van de bouwvelden. De fijnmazige verkeersstructuur voor zowel auto als langzaam verkeer garandeert optimale toegankelijkheid van woonbuurt en woningen. De keuze voor een grotendeels vlakke verharding binnen de straatprofielen, zonder verhoogde trottoirs (shared space), voorkomt daarbij ongemakkelijke opstapjes of barrières voor mindervaliden.

De hoofdstructuur en opzet van het plan laten bovendien op stedenbouwkundig niveau ruimte voor verschillende invullingen en is daarmee bij uitstek flexibel en

Voor Nieuw Varne geldt dat het gebied wordt ontwikkeld tot een gecombineerde woonservicewijk voor jong en oud, waarbij wonen op harmonieuze wijze wordt geïntegreerd in een groen raamwerk.

aanpasbaar in de tijd. Uitgangspunt is dat het gebied te allen tijde leefbaar is, omgeacht de fasering.

Voor de woningplattegronden in het plan geldt als uitgangspunt dat deze voldoen aan de ontwerpvoorwaarden zoals gesteld in het certificaat WoonKeur (versie 2011), conform het beleid van de gemeente Heiloo. Voor de woningen die grenzen aan een intramurale woonvoorziening wordt onderzocht of deze bij de bouw, afgezien van WoonKeur, kunnen voldoen aan het 'Pluspakket Zorg'. Gemeente en ontwikkelaar streven hiernaar.

4.8 Een basis voor duurzaamheid

Voor Nieuw Varne geldt dat het gebied wordt ontwikkeld tot een gecombineerde woonservicewijk voor jong en oud, waarbij wonen op harmonieuze wijze wordt geïntegreerd in een groen raamwerk. En wel zodanig dat dit aansluit bij de landschappelijke kenmerken van het gebied. Gekozen is voor een 'groene' variant, waarbij het groen mooi harmonieert met de wijken er omheen, de woningen in het groen geplaatst zijn, de zorgfunctie op een levendige locatie komt, de auto te gast is en het parkeren grotendeels in de groenstrook plaats vindt langs de Zeeweg. Daarmee is de basis voor een duurzame wijk gelegd; landschap, sociale cohesie, toekomstbestendigheid en woonlasten van woningen belangrijke thema's in het kader van duurzaamheid. Dit naast een energiezuinig ontwerp.

Duurzaam ontwikkelen op gebieds- en gebouwniveau

Van duurzaam ontwikkelen is sprake wanneer 'de Triple-P' benadering; van people, planet en profit wordt verbonden met het begrip (ruimtelijke) kwaliteit waaronder wordt verstaan; gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Dat begint door in eerste instantie bij de planvorming te focussen op vooral die thema's die enerzijds aansluiten bij de groene kenmerken van het gebied (en de omgeving, het duinengebied) en die anderzijds op de gebruikskwaliteit en toekomstwaarde van woningen, zoals ook GPR Gebouw dat voorstaat. Het is daarom belangrijk om onderscheid te maken tussen duurzaamheid op enerzijds gebiedsniveau en anderzijds gebouwniveau.

De woningen worden ‘toekomst voorbereid’ uitgevoerd zodat deze via ‘groene-kopers-keuzen’, nu of later, ‘plug & play’ verduurzaamd kunnen worden.

Integrale benadering

Maar of het nu op gebieds- of gebouwniveau is: milieu staat binnen een duurzame invulling niet op zichzelf, maar in een directe relatie tot ruimtelijke aspecten (bijv. programma en ontwerp) en financieel-economische aspecten (o.a. grond- en opstalexploitatie) waarbij het belang van toekomstige bewoners en eindgebruikers overeind blijft. Eerst gaat het om de vraag; ‘Doen we de goede dingen?’ en daarna om de vraag; ‘Doen we de dingen goed?’. Dat heeft onder andere te maken met de termijn waarop Nieuw Varne wordt ontwikkeld en de snelheid waarmee bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen gaan op het gebied van duurzame energie. Bouwfonds Ontwikkeling maakt gebruik van de Green Score Card zodat bij ontwikkelingen (meer dan voorheen) rekening gehouden wordt met onderwerpen als Energie, Bodem en Natuur- en Landschap. De Green Score Card is als bijlage toegevoegd aan de Nota van Uitgangspunten. Daarnaast zullen de plattegronden van de woningen worden ontwikkeld met het op levensloopbestendig wonen gerichte Woonkeur.

GPR

Voor de duurzaamheid van de gebouwen wordt gebruik gemaakt van het GPR-systeem. Dit model geeft een score van de mate van duurzaam bouwen. Voor de ontwikkeling van Nieuw Varne wordt gestreefd naar een gemiddelde score van 7,5. De woningen worden ‘toekomst voorbereid’ uitgevoerd zodat deze via ‘groene-kopers-keuzen’, nu of later, ‘plug & play’ verduurzaamd kunnen worden.

Huisvuil wordt ingezameld door middel van:

- Ondergrondse container voor restafval bij hoogbouw;
- Groen en grijze rolemmer voor gft- en restafval bij laagbouw;
- Het opnemen van een milieuparkje (4 ondergrondse containers) in het plan voorinzameling van papier, textiel, kunststof en glas. Bestaande voorzieningen in de nabije omgeving worden hierin betrokken.

Energie

Bouwfonds Ontwikkeling heeft zich via NEPROM geconformeerd aan het Lente-Akkoord. Een van de uitgangspunten van dit Lente Akkoord is dat onze woningen met een $EPC \leq 0,6$ (een A++ label) worden gebouwd en dat bij omgevingsvergunningen vanaf 1 januari 2015 nog eens 25% reductie van de EPC zal plaatsvinden ($EPC \leq 0,4$, een A+++ label). Door een goede schil (isolatie) en lage temperatuurverwarming (zoals vloerverwarming) krijgen de gebruikers meer comfort en lagere woonlasten ten opzichte van een verder vergelijkbare woning uit de bestaande voorraad. (veelal label C of hoger).

Water

Het verhard oppervlak zal toenemen. Om wateroverlast te voorkomen is het beleid van de waterschappen erop gericht het water langer ‘vast te houden’. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de volgende volgorde voor afstromend regenwater gehanteerd: vasthouden-bergen-afvoeren. De achtergrondgedachte bij deze volgorde is dat het regenwater vertraagd wordt afgevoerd naar het

De locatie is omgeven door groen. De west- en in mindere mate de noordkant vormen de grens van de “bebouwde kom” van Heiloo; de begrenzing wordt gevormd door recreatiegebied het Maalwater.

oppervlaktewater. Infiltratievoorzieningen passen hier heel goed in. In Nieuw Varne wordt meer dan 5.000 m² aan extra oppervlaktewater en wadi's aangelegd zodat een goede waterhuishouding ontstaat.

Natuur en Landschap

De locatie is omgeven door groen. De west- en in mindere mate de noordkant vormen de grens van de “bebouwde kom” van Heiloo; de begrenzing wordt gevormd door recreatiegebied het Maalwater. Deze groene zoom, te zien op de cultuurhistorische waardekaart, bakent het dorp af van de open strandvlakte richting Egmond aan zee. Middels de stedenbouwkundige opzet met veel ruimte voor groen wordt deze landschappelijke structuur de wijk ingehaald.

Hoewel er direct voorafgaand aan de voorgenomen sloop van de opstallen geen beschermde dieren zoals vleermuizen zijn aangetroffen, zijn aan het restaurant Kleine Varne wel enkele nestkasten voor vleermuizen opgehangen zodat voor eventueel aanwezige vleermuizen de periode tot realisatie van nieuwe opstallen kan worden overbrugd. Ook planten aangetroffen binnen het plangebied met natuurwaarde, zullen zorgvuldig worden verplaatst naar een passende nieuwe ecologische omgeving.



noord:



midden:



zuid::



De inrichting van de verschillende openbare ruimtes is hoogwaardig en groen, maar net als in het bestaande dorp ook informeel.

5. Beeldkwaliteit

5.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Binnen Nieuw Varne zal de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling c.q. de leefkwaliteit van de nieuwe groene woonbuurt. De openbare ruimte vormt een robuust ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige, gefaseerde invulling van het gebied en levert een cruciale bijdrage aan het creëren van samenhang in de nieuwe woonbuurt en met de omgeving. Feitelijk is daarmee de structuur van openbare ruimtes leidend en de bebouwing volgend.

In het later op te stellen uitwerkingsplan wordt de openbare ruimte, in samenwerking met de gemeente nader uitgewerkt, waarbij zorgvuldig een evenwicht gezocht zal worden tussen kosten en kwaliteit. In dit stedenbouwkundig masterplan worden de belangrijkste uitgangspunten meegegeven.

Uitgangspunten openbare ruimte Nieuw Varne

Informeel, samenhangend en groen

Het raamwerk in Nieuw Varne bestaat uit verschillende openbare ruimten met elk een eigen karakter, maar wordt binnen de woonbuurt zelf natuurlijk vooral gedomineerd door de drie groene lobben. In de materialisering en beplanting wordt gezocht naar samenhang in het gehele gebied en een duidelijke relatie met de naastgelegen woonbuurt en het park de Noorderneg. Deze samenhang wordt bereikt door de toepassing van een beperkt aantal materialen en beplantingen. De ingetogen en ontspannen inrichting en materialisatie brengt rust in het gebied. Het wordt een weelderig groene buurt, met een beperkt aantal

soorten (grote) bomen, hagen en grassen. De inrichting van de verschillende openbare ruimtes is hoogwaardig en groen, maar net als in het bestaande dorp ook informeel. Waar mogelijk wordt het openbare groen gemaximaliseerd en blijft de verharding minimaal. Dit mag echter niet ten koste gaan van de gebruikskwaliteit van de woonomgeving en/of onoverkomelijke problemen veroorzaken met beheer. In het uit te werken uitwerkingsplan zal een zorgvuldige balans worden gezocht (inrichting openbare ruimte volgens handboek openbare ruimte (2013)).

Gras en bomen

Het groene beeld in de nieuwe woonbuurt wordt vooral bepaald door de omliggende bosstroken, het zicht op het park en de groene lobben. De bomenstructuur is meer intensief aan de randen, rond de Zeeweg en aan de zijde van de Spanring en sluit daarmee aan bij de bestaande groenstructuren in het gebied en de directe omgeving. Op die manier krijgt Nieuw Varne ook een zekere mate van intimiteit en beslotenheid die passend is op deze plek. De opzet binnen de nieuwe woonbuurt is wel transparant, met gras, bomen en lage hagen rondom de voortuinen van de woningen. Dichte onderbegroeiing bevindt zich alleen in de te handhaven bosstrook tussen Spanring en Nieuw Varne. Binnen het plangebied is een overzichtelijke afwisseling aan boomsoorten, met verschillende bladkleuren en enkele met bloesem. Deze afwisseling is nu al kenmerkend voor de bestaande bosstroken, maar wordt met een zorgvuldige selectie van soorten doorgezet in de groene lobben. Hier is de openheid en transparantie echter nadrukkelijk groter en verandert het beeld van een gesloten bladerdek naar een





groene lob west



groene lob rest

solitaire en kleine clusters bomen. Bij de soortkeuze wordt naast de esthetiek van de boom zorgvuldig gekeken naar de combinatiemogelijkheden met parkeren, wadi's en de bestaande ondergrond. Uitgangspunt is waar mogelijk het toepassen van streekeigen soorten, mits dit niet ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit.

In de bosstrook langs de Zeeweg blijven de bomen aan de Zeewegzijde waar mogelijk gehandhaafd. Aan de waterzijde wordt de bosstrook uitgedund, om ruimte maken voor parkeren en licht en uitzicht voor de nieuwe woningen. Ook aan het einde van de groene lobben wordt uitgedund om de relatie tussen Zeeweg en woonbuurt te versterken. Echter, de meest waardevolle bomen blijven staan en worden opgenomen binnen de parkeeropzet. Parkeren en bomen wisselen elkaar af. Het beeld is parkeren onder een bladerdek.

Nieuw Varne krijgt een losse opzet met waar dat mogelijk is een ecologische invulling. Niet overal hoeft er strak geschoren gras te komen, alleen op de plekken waar het gebruik (spelen) daar om vraagt. Minder intensief gebruikte

delen worden uitgevoerd als ruig gras, met een streekeigen kruiden en bloemenmengsel. Met name in de meer open/zonnige delen in de strook langs de Zeeweg (in het verlengde van de groene lobben) en in de overgang naar het park aan de noordzijde liggen hiervoor goede mogelijkheden, maar alleen ter plaatse van de doorsteekjes aan het einde van de groene lobben.

\Een te onderzoeken optie is om een deel van de bomen voor het woongebied na een eventuele ophoging reeds aan te planten, vooruitlopend op de gefaseerde ontwikkeling van de woningen. Op die manier ontstaat de woonbuurt uit een min of meer volgroeide groenstructuur die een prettige woonomgeving verschaft voor de nieuwe bewoners. Zij wonen dan gevoelsmatig de eerste jaren niet in een bouwput.

De centrale ontmoetingsplek

De centrale ontmoetingsplek in de buurt, is open en functioneel, met intensief gemaaid gras en groepjes grote en kleine bomen, waar ruimte is om een bal



de centrale ontmoetingsplek



westelijke entree

te kunnen trappen. De ontmoetingsplek is vooral een multifunctionele open ruimte, een groen podium voor de gehele buurt. Daarnaast is er ruimte voor bankjes en speeltoestellen. De ontmoetingsplek wordt als één samenhangend gebied ingericht, maar is een herkenbaar onderdeel van de middelste groene lob. De invulling is veilig en overzichtelijk voor de spelende kinderen en toezichthoudende ouders en de inrichting stimuleert ontmoeting en interactie. Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal tevens nadrukkelijk aandacht zijn voor de verkeersveiligheid rondom deze plek.

Een interessante gedachte is om de invulling van de ontmoetingsplek in samenwerking met de nieuwe bewoners op te pakken, door deze bijvoorbeeld onderwerp te maken van een prijsvraag.

Verharding

Zoals gezegd wordt waar mogelijk de hoeveelheid verharding beperkt. De insteek is om de woonbuurt, het groen en het naastgelegen park maximaal toegankelijk te maken voor iedereen. Het groene beeld dient te overheersen.

Binnen het woongebied, rondom de groene lobben, is gekozen voor een herkenbaar en terughoudend basisprofiel dat uitgaat van een vlakke verharding, met een rijbaan en rabatstrook aan de zijde van de woningen. De materialisering bestaat uit bruin/rode klinkers, met voor de rijbaan en de rabatstrook verschillende klinkerverbanden. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij de sfeer die opgeroepen wordt in de architectuur, met dorpse kwaliteiten. Dit is terug te zien in het gebruik van gebakken materiaal (of een vergelijkbaar product) in het gehele profiel. Binnen het uitwerkingsplan zal nader onderzocht worden of op bepaalde plekken grastegels kunnen worden toegepast, bijvoorbeeld bij de inritten van woningen in de vorm van karresporen. Uitgangspunt is dat deze geen verrommeld beeld met zich meebrengen en daadwerkelijk een groen beeld verschaffen.

De entree aan de westzijde, van de Omloop naar de ontmoetingsplek, heeft een alternatief profiel met twee maal langsparkeren en twee trottoirs aan weerszijden. Ook dit profiel ligt op één niveau, de verschillende zones zijn herkenbaar



De wandelroutes door de groene lobben worden informeel; hier wordt uitgegaan van halfverharding. Belangrijkste doel is dat deze routes als het ware wegvallen binnen het groen en een uitgesproken recreatief en informeel karakter krijgen.

aan de verschillende klinkerverbanden. De parkeerstrook wordt om de paar parkeerplaatsen afgewisseld met een boom.

De parkeerstraat in de bosstrook langs de Zeeweg krijgt een vergelijkbare uitstraling als de rest van Nieuw Varne met een samenhangende en rustige klinkerverharding. De wandelroutes door de groene lobben worden informeel; hier wordt uitgegaan van halfverharding. Belangrijkste doel is dat deze routes als het ware wegvallen binnen het groen en een uitgesproken recreatief en informeel karakter krijgen. De beleving staat voorop, niet de snelle beweging of verplaatsing. Hier is de reis belangrijker dan het bereiken van het einddoel.

Oevers en wadi's

De bestaande en nieuwe oevers rondom het plangebied worden uitgevoerd met een houten beschoeiing en een groen grastalud. Uitzondering vormt de zuidoever van het bredere water langs de Zeeweg. Hier wordt ingezet op een ecologische oever met rietstrook, die vervolgens een mooi contrast vormt met de overgelegen meer strakke waterkant waar de gebouwen soms half in het water staan. De rietstrook onttrekt vanuit de woonbuurt bovendien gedeeltelijk het zicht op de geparkeerde auto's.

De wadi's worden zorgvuldig ingepast binnen de groene lobben en binnen de parkzone aan de noordzijde, in de overgang naar het park. Zij worden bovendien zorgvuldig afgestemd met de recreatieve en visuele functie die deze groenzones vervullen voor de woonbuurt. Dat betekent dat in de technische

uitwerking nadrukkelijk aandacht zal zijn voor mogelijke ophoping van rommel en langdurige waterplassen. Dit dient uitdrukkelijk voorkomen te worden. De exacte uitvoering zal worden uitgewerkt in samenwerking met de gemeente. De bruggen en duikers aan de zuidzijde van Nieuw Varne krijgen een duidelijke samenhang. Uitgangspunt is een lichte constructie waar dat mogelijk is, zodat de continuïteit van het water zo min mogelijk gebroken worden.

Erfafscheidingen

Binnen de nieuwe woonbuurt wordt ingezet op het toepassen van uniforme, lage hagen rondom de voortuinen van de woningen. Deze zullen door de ontwikkelaar na de bouw worden aangeplant en bij voorkeur collectief worden beheerd voor de eerste twee jaar. Daarna komen deze in eigendom en beheer van de particuliere eigenaren. Zijtuinen krijgen een begroeid scherm, die enerzijds de benodigde privacy verschaft en anderzijds het samenhangende groene beeld continueert naar de openbare ruimte toe. Een seizoensmix van verschillende soorten zorgt voor een wintergroene beschutting die door het jaar heen verandert. Dezelfde mix wordt gebruikt bij lage hagen die de grotere parkeerplaatsen afwisselen.

De erfafscheidingen tussen de tuinen zijn in principe een vrije keuze van de bewoners, maar bij de uitwerking zal gekeken worden op welke manier hier ook het toepassen van groene erfafscheidingen gestimuleerd kan worden.



Verlichting

De toe te passen verlichtingsarmaturen en masten versterken de stedenbouwkundige structuur en sluiten aan bij het 'handboek openbare ruimte' van de gemeente. Bijzondere plekken in het plan komen wellicht in aanmerking voor een specifieke verlichting, zoals de ontmoetingsplek. De voorkeur heeft een familie van verlichtingselementen met verschillende toepassingen, deze zorgt voor rust en eenheid binnen de buitenruimte.

In de detaillering en uitwerking van het openbaar gebied kan dit worden uitgewerkt, waarbij uiteraard ook het kostenaspect in overweging zal worden genomen. Tevens kan gekeken worden of het haalbaar is om duurzame LED-verlichting toe te passen, dimbaar en met bewegingssensoren. De sociale veiligheid speelt een belangrijke rol in de afweging daarvan.

Het bomenplan en het verlichtingsplan moeten uiteraard zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.

Spelen en verblijven

Kinderen zijn creatief en hebben vooral speelaanleidingen nodig. De inrichting van het openbaar gebied vormt door middel van een paar eenvoudige ingrepen vaak al goede speelaanleidingen. Het park en de groene lobben vormen natuurlijk in feite één groot speelterrein. Specifiek vormen de kruispunten van routes door het gebied, dan met name de centrale ontmoetingsplek, de plek voor ontmoeting. Een verblijfsplek waar af en toe een zitbank wordt toegepast. De groene lobben worden als wadi's ingericht, maar worden op verschillende wijze met natuurlijke speelaanleidingen aangevuld. Met name ter plaatse van de aansluiting op het water aan de zuidzijde zijn interessante kansen voor een speel- en verblijfsplek. De ontmoetingsplek wordt specifiek ingericht met speeltoestellen voor de verschillende leeftijdsgroepen en door veilige overgangen

naar het naastgelegen park worden ook de oudere kinderen voorzien en wordt het speelgebied geweldig groot.

De speelvoorzieningen krijgen een natuurlijk karakter (hout). De locatie en de inrichting van de speelvelden worden in het uitwerkingsplan bepaald.

Meubilair, verkeersborden en snelheidsremmers

Om parkeren in groenzones te voorkomen zullen informele en dorpse oplosingen worden gezocht, zoals een zorgvuldig vormgegeven verhoogde band. Het straatmeubilair in Nieuw Varne sluit aan bij het Handboek openbare ruimte Heiloo.

Binnen het uitwerkingsplan worden de exacte plekken bepaald.

Verkeersborden worden waar mogelijk weggelaten. Binnen de shared space is dit een belangrijk aspect. De beperkte verkeersintensiteit en vanzelfsprekende opzet maken dat ook goed mogelijk. Indien er toch informatie moet worden gegeven, dan zal gezocht worden of deze binnen de verharding kan worden opgenomen.

Snelheidsremmers worden als kruispuntplateau uitgevoerd, binnen het uitwerkingsplan zal de exacte uitwerking en plaats nader worden bepaald.

noord:



midden:



zuid::



In Nieuw Varne wordt niet ingezet op een uitgesproken historiserende architectuur, maar wordt gezocht naar een eigentijds beeld dat tegelijkertijd beantwoordt aan de wens naar een herkenbare woning waar men zich thuis voelt.

5.2 Beeldkwaliteit architectuur

Binnen het raamwerk van groene openbare ruimtes zal stap voor stap de nieuwe woonbuurt gestalte krijgen. Belangrijk is daarbij een marktgerichte aanpak, waarbij iedere fase een compleet aanbod heeft, inspelend op de actuele markt-vraag en waarbij iedere stap een afgerond geheel vormt. De heldere hoofd-structuur, eenvoudige ontsluiting en de robuuste opzet met de groene lobben maken wat dat betreft een goede faseerbaarheid mogelijk. Uitgangspunt is dat er altijd een leefbare woonomgeving is voor bestaande en nieuwe bewoners.

Bij de architectonische uitwerking gelden in de eerste plaats de algemene gebiedscriteria voor woongebieden uit de welstandsnota 2011. De specifieke criteria volgen uit voorliggende beeldkwaliteitsparagraaf. Na vaststelling van masterplan en beeldkwaliteitsparagraaf zullen deze criteria concreet worden gemaakt en worden opgenomen in de welstandsnota.

Uitgangspunten beeldkwaliteit architectuur:

1. Steeds aandacht voor het dorpse en kleinschalige karakter van Nieuw Varne. Dit krijgt reeds vorm in de verkaveling, door het mengen van typologieën, maar dient ook doorgezet te worden in de architectonische uitwerking. De woningen zijn familie, maar iedere vrijstaande woning, twee-kapper of rijtje mag anders zijn dan de buurman. Geen lange stedelijke bebouwingswanden, maar korte rijtjes, afgewisseld met twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Tussen de woningen is een herkenbare variantie aan kapvormen en -richtingen, met af en toe een woning van 1 of 1,5 laag met kap. Bij de architectonische uitwerking zal onderzocht worden of per woningtype een vaste kapvorm en kaprichting aangehouden kan worden.
2. Specifieke aandacht gaat uit naar de zorgvuldige aansluiting van verschillende woningtypes op elkaar, ten aanzien van privacy, bezonning en uitzicht. In de fasegewijze ontwikkeling zal dit per stap nader worden uitgewerkt. Algemeen geldt dat abrupte overgangen en ernstige schaduwval waar mogelijk voorkomen dienen te worden. Er wordt niet per definitie gekozen voor één vaste rooilijn, het licht springen van de rooilijn (1 a 2 meter) sluit aan bij het gewenste dorpse karakter en de gewenste flexibiliteit en afwisseling van woningtypologieën.
3. De belangrijkste samenhang zit in het consequent toepassen van een nader te selecteren bandbreedte van bakstenen als belangrijkste gevelmateriaal, in een kleur variërend van donkerbruin- tot donkerrood, waarbij combinaties worden gemaakt met hout. Dit zoekt in materialisering aansluiting bij de historische lintbebouwing van Heiloo en creëert een krachtige samenhang in het gehele gebied. Accenten zijn uiteraard toegestaan, door het gericht toepassen van witte elementen en sporadisch een witte woning. Ook is het denkbaar om af en toe afwijkend materiaal toe te passen, zoals zink of een begroeide gevel. Deze accentueringen zijn met name interessant op prominente punten, als blikvanger. Voorbeelden zijn de bocht van de Omloop en de subtiele sprong in de westelijke groene lob.
4. Schuurtjes, aanbouwen en dergelijke worden meeontworpen met de woningen.
5. Daarbij hebben alle woningen een kap of een duidelijk herkenbare daklijst. De materialisering van de kap bestaat uit dakpannen of zink en is donkergrijs/antraciet.





6. In Nieuw Varne wordt niet ingezet op een uitgesproken historiserende architectuur, maar wordt gezocht naar een eigentijds beeld dat tegelijkertijd beantwoordt aan de wens naar een herkenbare woning waar men zich thuis voelt.
7. Alle woningen zijn in principe georiënteerd op de openbare ruimte. Dit ter bevordering van het sociale toezicht.
8. De hoeken verdienen extra aandacht. Hoekwoningen hebben naast de reguliere voorzijde ook een voorgeveluitstraling aan de zijkant.
9. Op gerichte plekken in Nieuw Varne, in het verlengde van zichtlijnen en op markante locaties, zijn bebouwingsaccenten denkbaar. De meest prominente liggen aan de noordzijde in het doorgetrokken park, in de vorm van de drie alzijdige appartementencomplexjes (als 'losse objecten' in het groen) en aan de zuidzijde, langs de bosstrook van de Zeeweg. Hier zijn kleinschalige, lage appartementengebouwen, herenhuizen en het woonservicepunt een voor de hand liggend programma. Subtielere accenten op de hoeken, of bij de entrees van de buurt kunnen vorm krijgen door het toepassen van een alternatief materiaal voor gevels of kap, of door het toepassen van groene daken en/of groene gevels.
10. Voor de vrije kavels geldt het principe van de trendsetters, waarbij de projectmatig ontworpen woningen in de buurt als inspiratie en leidraad dienen.
11. Er wordt vooral ingezet op duurzame materialen die mooi verouderen, zoals baksteen, gebakken pannen, houten of stalen kozijnen.
12. Boosterstallingen, stijgpunten, technische ruimten en hellingbanen worden geïntegreerd in de gebouwen.

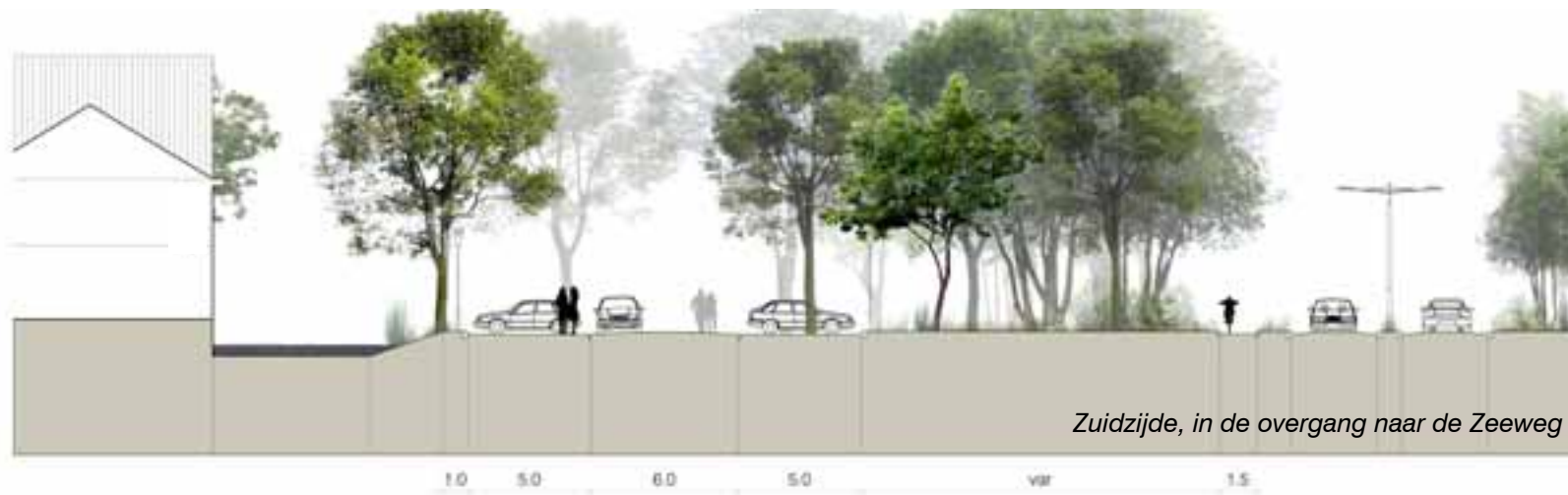
Specifieke uitgangspunten voor de noord- en zuidzone:

Noord:

De noordzone wordt gekenmerkt door een drietal compacte en alzijdige appartementencomplexen met de voeten in het park; type urban villa, met inpandig stijgpunt. De voorkeur gaat uit naar een heldere en eenduidige vorm, met aangename buitenruimtes en een herkenbare, samenhangende architectuur. De begane grondverdieping is in de gevelopbouw mogelijk herkenbaar als een plint, de overgang privé/openbaar is scherp. De woningen staan gevoelsmatig direct in het gras van de parkzone. De vierde laag is bij voorkeur terugliggend en kan opgenomen worden in de kap, of ruimte laten voor een terras. De drie blokken zijn familie of zelfs identiek en staan in een duidelijke ritmiek, een beetje gedraaid van de Omloop, zodat een afwisselend beeld ontstaat. De begane grond kan verhoogd worden aangelegd, zodat het gebouw zich iets opricht uit het park en de parkeergarage mogelijk iets verhoogd kan worden aangelegd. Dit vergroot het onderscheid tussen openbaar en privé. Hoogteverschillen blijven echter beperkt (maximaal 1,5 meter) om de transparantie en doorzichten naar het park te waarborgen. De inrichting rondom de blokken is open. Hier woont men direct in het park.

De inritten voor de parkeergarages zijn zorgvuldig opgenomen binnen de inrichting van de openbare parkruimte, net als de entrees naar de appartementen. De vormgeving van deze entrees is conform de welstandsnota van de gemeente. Specifieke aandacht is er voor de zuidzijde bij de architectonische uitwerking van de gebouwen voor de privacy van de grondgebonden woningen in de parkrand.





Zuid:

In de zuidzone staan de vier bouwwerken met de voorgevel aan het water. De appartementen én grondgebonden woningen vormen een duidelijke familie door middel van ritmiek, volume, geleding, materialisering en kleur. Ieder gebouw in die familie zal echter wel nadrukkelijk een eigen gezicht krijgen, zodat een afwisselend beeld ontstaat.

De appartementen in deze zone zijn of vormgegeven als een herkenbaar alzijdig gebouw óf zijn integraal ontworpen met de achterliggende woningen, met een duidelijk architectonisch onderscheid tussen de vormgeving van de Zeeweg- appartementen en de aangesloten, achterliggende woningen. De appartementen krijgen een centrale entree aan de groene lobben om de interactie met de openbare ruimte te waarborgen. De architectonische uitwerking van de hoeken aan de groene lobben verdient veel aandacht, hier is duidelijk sprake van twee representatieve voorgevels aan zowel het water als de groene lob.

De vier gebouwen krijgen in ieder geval een voorgeveluitstraling naar het water en vanaf de groene lob een gemeenschappelijke loopbrug naar de parkeerplaatsen. Een intergraal mee ontworpen terras of gemeenschappelijke vlonder doet tevens dienst als verblijfsruimte op het zuiden, aan het water. Eventuele galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van het blok of zijn binnen de gevel opgenomen binnen de architectuur, zodat deze niet als zodanig herkenbaar zijn in de openbare ruimte.

De gebouwen zijn maximaal 3 lagen hoog en compact. Zij kennen een sterke geleding en plastic in de gevels om de kleinschaligheid verder te versterken. Specifieke aandacht gaat uit naar een zorgvuldige en ontspannen aansluiting op de naast- en achtergelegen grondgebonden woningen en tuinen. Ernstige schaduwval en inbreuk op privacy dienen te worden voorkomen.

De zorgwoningen en het zorgsteunpunt worden binnen dezelfde architectonische opzet meegenomen als de rest van de zone. Deze zijn 'gewoon' onderdeel van de nieuwe woonomgeving. Het zorgsteunpunt krijgt een subtiel accentuering, met een zeer transparante gevel en afwijkende, moderne materialisering om de ontmoetingsfunctie voor de buurt te benadrukken. De begane grondhoogte is hier iets royaler.

De zorgwoningen en het zorgsteunpunt worden binnen dezelfde architectonische opzet meegenomen als de rest van de zone.

Masterplan Nieuw Varne | Heiloo



- park en openbaar groen
- afzijdige objecten in het groen (appartementen)
- uitgeroepen (wonen en tuinen)
- oriëntatie bebouwing
- oriëntatie bebouwing (objecten langs het water)
- netstructuur intern (shared space)
- netstructuur extern
- wandel- en fietsroutes
- behoudingsaanpak (verbodsbepaling architectuur/materialisering)
- ontmoetingsplek / speelplek
- aansluiting wandel- en fietsroutes
- brug / viaduct
- zichtlijn



indicatieve proefverkaveling





Begrippenlijst

Zorgwoningen

Zelfstandige woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn geschikt voor rolstoelgebruik, eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer en er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een zorgsteunpunt

Zorgsteunpunt

Wijkgebonden post van waaruit zorgpartijen zelfstandig wonende ouderen of mensen met een beperking zorg op afroep kunnen verlenen. Het zorgsteunpunt is een uitvalsbasis voor de wijkverpleegkundige en vormt overdag soms een kleinschalige ontmoetingsplek voor de buurt.

Woonservicesteunpunt

Het gebouwcomplex met zorgwoningen en zorgsteunpunt.

Zorgpartijen

De maatschappelijke organisaties die voorzien in de zorg aan huis.

Verzorgd wonen

Zelfstandige woningen met de mogelijkheid om zorg aan huis te kunnen 'inkopen' en op die manier langer thuis te blijven wonen in een vertrouwde omgeving.

Levensloopbestendige woning

Een zelfstandige woning die zo aanpasbaar is dat men er in nagenoeg alle fases van het leven kan blijven wonen, ook als men zorg nodig heeft.

Woonkeur

Keurmerk voor nieuwbouwwoningen die voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van gebruikskwaliteit, veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid; ook de woonomgeving moet aan bepaalde eisen voldoen.

Domotica

De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven. Bij domotica draait het niet alleen om integratie van techniek en bediening in de woning, maar ook om de dienstverlening van buitenaf naar de woning.

Zorgcirkel

Virtuele cirkel rondom een zorgsteunpunt welke aangeeft welke delen van de omgeving globaal binnen praktisch werkbereik liggen van het zorgsteunpunt.

Intramurale zorg

Zorg die dag- en nachtbegeleiding biedt voor personen die intern zijn, zoals in verpleeghuizen, ziekenhuizen en instellingen voor verstandelijk gehandicapten.

Parkeerkoffer

Kleinschalig parkeerterrein, ingepast tussen woningen, tuinen of groen.

Shared space

Shared Space of Gedeeld ruimtegebruik is een verkeersconcept waarin verschillende verkeersdeelnemers gebruik maken van dezelfde openbare ruimte. Het zet in op het verbeteren van de verkeersveiligheid door de auto tot 'gast' te maken en daarmee de oplettendheid van automobilisten te vergroten. De verblijfsruimte wordt ingedeeld als 'mensenruimte' en wordt niet geïnterpreteerd als verkeersruimte. Een belangrijk kenmerk van Shared Space is de geringe aanwezigheid van verkeersborden en verkeerslichten.

Rabatstrook

Door middel van alternatieve bestrating of bestratingspatroon gemarkeerde zone binnen een wegprofiel waar ruimte is voor wandelen, parkeren en uitritten.

Wadi

Een groenvoorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte in een groenstrook waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan en vormt een buffer bij overvloedige regenval.

