



SPvE

WAAL -EN DOLFIJNSTRAAT

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN



Definitieve versie 03-03-2022



INHOUD

INLEIDING	3
CONTEXT	4
PLANGEBIED	5
KADERS	6
VERVOLG	8
BIJLAGEN	9
Bijlage 1 Eigendomsituatie	10
Bijlage 2 Presentatie bewonersavond	11
Bijlage 3 Input bewoners themasessies	12
COLOFON	17





Het plangebied van Waal- en Dolfijnstraat met centraal hierin het Stadspark, gezien vanuit de Herenduinweg met op de achtergrond 'de Komeet'

INLEIDING

Gebiedsvisie

De gemeente Velsen heeft in november 2020 de gebiedsvisie 'Pont tot Park' vastgesteld. Op basis hiervan is de gemeente samen met het Woningbedrijf Velsen (WBV) en de Huurdersraad WBV aan de slag gegaan voor de planvorming voor de eerste ontwikkeling van deze visie; namelijk de Waal- en Dolfijnstraat.

De opgaven vanuit de gebiedsvisie Pont tot park voor deze locatie zijn; Verdichting, verduurzaming, woningdifferentiatie, hoge ambitie qua openbare ruimte en groen, en een hoogteaccent als zuidelijke entree van de kern IJmuiden. Dit is de eerste stap voor Pont tot Park en daarmee ook het visitekaartje voor de gehele ontwikkeling.

Participatie

Om tot een succesvolle ontwikkeling te komen is er voor gekozen om samen met betrokken buurtbewoners richtinggevende kaders op te stellen. Zonder een vooropgezet plan maar slechts met de opgaves vanuit de gebiedsvisie. Op deze wijze zijn de gemeente en WBV in gesprek gegaan met bewoners, met een kick-off bijeenkomst op 2 september 2021, gevolgd door 6 verschillende themasessies om de kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling bloot te leggen.

Op basis van dit intensieve participatietraject is zo goed mogelijk geprobeerd de input vanuit de bewoners mee te nemen. Als uitkomst hiervan zijn de kaders in concept gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober, met daarop een reactietermijn tot 19 november. In dit voorliggende Stedenbouwkundige Programma van Eisen (hierna SPvE) worden de kaders voor de ontwikkeling aan de Waal- en Dolfijnstraat vastgelegd.

CONTEXT

Het plangebied Waal- en Dolfijnstraat bevindt zich aan de zuidzijde van IJmuiden, grenzend aan het duingebied Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Tevens grenst het plangebied aan het Stadspark, dat haaks daarop de hoofdverbinding vormt tussen de duinen en IJmuiden.

Deze waardevolle structuur stamt uit de wederopbouwperiode en is ontworpen door Dudok. Vanuit de grotere context is de relatie met het duingebied en het stadspark het meest essentieel en moet met de nieuwe ontwikkeling hier ook verder worden versterkt.

Vanaf 2005 is de westelijke bebouwing in het het stadspark vervangen door nieuwbouw. Tevens is toen 'de Komeet' als extra hoogteaccent aan het einde van de Lange Nieuwstraat toegevoegd.

De oostzijde van het Stadspark kenmerkt zich door gelijkvormige bebouwing, en de westzijde door gevarieerde bebouwing. Een nieuw hoogteaccent in het plangebied zou daarom ook aan deze zijde gesitueerd moeten worden.

Het plangebied kenmerkt zich tevens als ruimtelijk accent van de zuidelijke entree van IJmuiden. Door de geplande nieuwbouw met een hoogteaccent kan dit krachtiger worden vormgegeven.

In het plan van Dudok was oorspronkelijk veel meer ruimte gepland tussen de 6-laagse bebouwing en de naastgelegen 2-onder-1 kapwoningen. Dit vormt in het plangebied met name het grootste ruimtelijke knelpunt. Met de nieuwbouw dient zich de kans aan om deze situatie te verbeteren.



PLANGEBIED

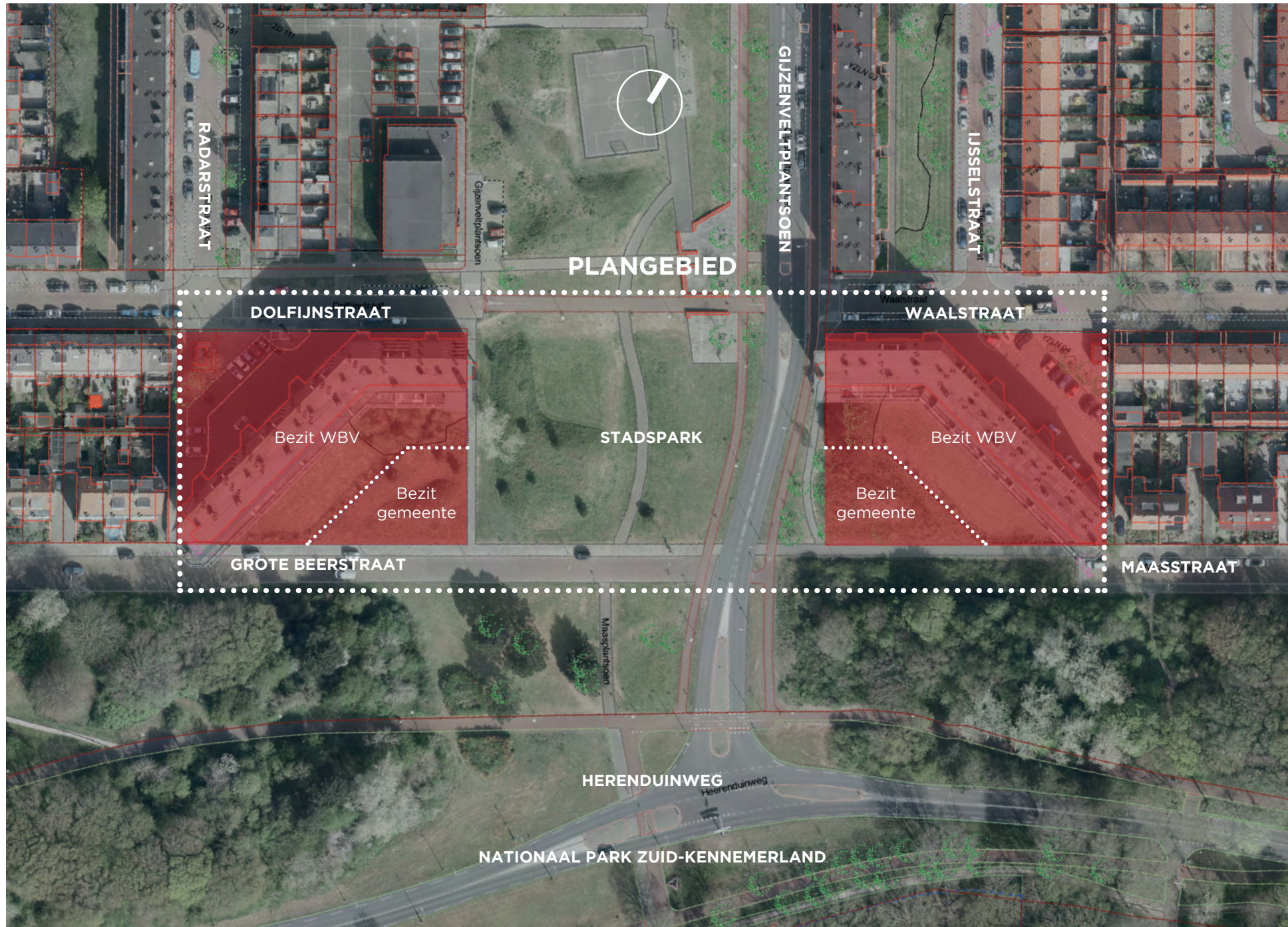
In het plangebied Waal- en Dolfijnstraat staan aan weerszijden van het Stadspark 2 appartementencomplexen symmetrisch t.o.v. elkaar. Beide zijn in eigendom van WBV en stammen uit de wederopbouwperiode naar ontwerp van architect Arthur Staal. Elk complex heeft 6 bouwlagen en herbergt 40 sociale huurwoningen met portiekontsluitingen. Begin 2021 is na een haalbaarheidsstudie besloten tot sloop en nieuwbouw hiervan.

Het groen gelegen ten zuiden van de bestaande complexen is in eigendom van de gemeente Velsen. De percelen in eigendom van WBV hebben een grootte van circa 5.000 m². Inclusief de gronden van de gemeente bedraagt het plangebied in totaal circa 6.500 m².

Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is de samenwerking tussen gemeente en WBV. Waar nodig zal de gemeente haar eigen gronden (onder nader te maken afspraken) inbrengen om de gewenste ontwikkeling hier mogelijk te maken.

Naast de gronden voor de nieuwbouw en wat daarbij hoort, wordt bij de ruimtelijke kaders ook het tussengelegen Stadspark en de zone tot aan de duinen meegenomen, om de ruimtelijke inpassing zo integraal mogelijk te maken.

Voor de ruimtelijke invulling van dit plangebied wordt aan de inbreng van (buurt)bewoners (zie Bijlage 3) en de uitgangspunten vanuit de gebiedsvisie 'Pont tot Park' veel waarde gehecht. De ontwikkeling van deze locatie maakt het mogelijk een kwaliteitsslag te maken voor het openbare gebied en de belendende bebouwing.



KADERS

Beeld en uitstraling

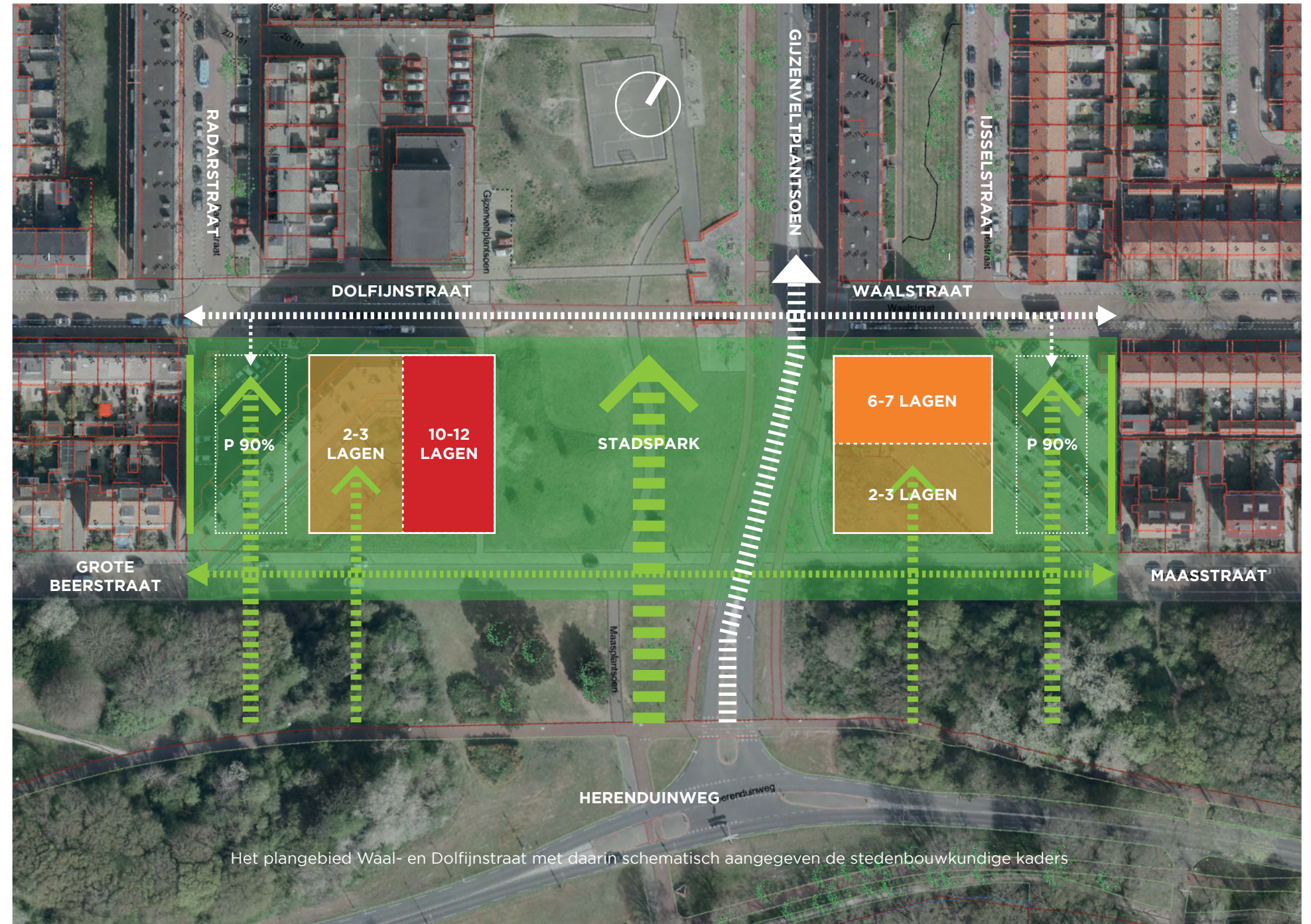
De Waal- en Dolfijnstraat is één van de kenmerkende entrees van IJmuiden zuid en een directe verbinding naar de natuur, het gebied en de bebouwing moeten deze functie ook uitstralen. Het entreegebied wordt gemarkeerd met hoogteaccenten met moderne en bijzondere architectuur. Het gebied moet zo worden ingericht dat het duingebied echt voelbaar de stad ingetrokken wordt met veel ruimte voor groen, met bebouwing die hierbij aansluit.

Er komt een betere aansluiting op de omgeving door meer afstand t.o.v. de bestaande bebouwing. Dit gebeurt met 25m brede groene bufferzones waarin de duinen doorlopen in de wijken. Deze krijgen deels een dubbelfunctie voor parkeren in groene detaillering afgewisseld met bomen.

Ook qua bouwhoogtes komt er een betere aansluiting op de omgeving, met een opbouw van 2-3 bouwlagen, naar 6-7 bouwlagen aan de oostzijde, en naar 10-12 bouwlagen aan de westzijde. Ook worden omringende rooilijnen doorgetrokken met ruimte daarin voor plaatselijke accenten.

Voor het hoogteaccent is het van belang dat het een elegant en 'slank' volume wordt. Daarvoor is een goede verhouding tussen de hoogte t.o.v. debreedte c.q. lengte essentieel, dus minstens volgens de 'gouden snede'. Daarbij zijn architectonische geleiding en verbijzondering nodig. Ook moeten de gebouwen alzijdig kwalitatief zijn.

De gebouwplinten moeten hoger en zo open en aantrekkelijk mogelijk worden, met hoofdentrees en woningentrees rondom de complexen. Op het hoekpunt Grote Beerstraat/Stadspark is de plint meer transparant met ruimte voor een bijzondere functie (bv. culinair/cultureel/creatief).



Het plangebied Waal- en Dolfijnstraat met daarin schematisch aangegeven de stedenbouwkundige kaders

Verkeer en parkeren

Voor het plangebied moet focus liggen op de verblijfsfunctie in het gebied waarin het primair prettig toeven is voor voetgangers en fietsers. Uitgangspunt is daarom groene kwaliteit toevoegen aan de zuidzijde van de voorziene woonblokken (Maas- en Grote Beerstraat) en toe te spitsen op fietsers en voetgangers, het autoverkeer wordt hierbij aan de noordzijde van de woonblokken aan weerszijden van het Stadspark gelegd (via de Waal- en Dolfijnstraat).

Tevens moet rekening worden gehouden met de nota parkeernormen van de gemeente. Deze nota wordt naar verwachting geactualiseerd begin 2022. Uitgangspunt daarbij is parkeernormen meer te differentiëren waardoor het beter mogelijk wordt aan te sluiten bij de werkelijke parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeernorm past bij een op te stellen mobiliteitsplan die specifiek gemaakt is voor deze ontwikkeling.

Daarnaast wordt via beleid inpassing van deelmobiliteit gestimuleerd. Geactualiseerde normen en deelmobiliteit kunnen meehelpen in het voorzien in de parkeerbehoefte die de woningbouw genereert. Uitgangspunt is deze behoefte binnen plangebied op te lossen, waarbij de auto niet prominent aanwezig is in de openbare ruimte. Dus inpandig of in de aangegeven zones, met een maximum van 90% met ruimte voor bomen. Daarbij wordt er gekeken of door een efficiëntere inrichting van de openbare ruimte parkeercapaciteit en kwaliteit kan worden toegevoegd.

Duurzaamheid

Bebouwing moet met strenge duurzaamheidseisen worden ontworpen (BENG), waarbij rekening moet worden gehouden met het gebruik en opwekking van energie. Verder moet het gebied inclusief de bebouwing zo groen mogelijk worden ontworpen, om biodiversiteit te stimuleren en hittestress te voorkomen. Tevens moet duurzaam en circulair materiaalgebruik aandacht krijgen.

Groen en water

Het locatiethema was en blijft de duinen binnenhalen in de stad. Dit vraagt om groene detaillering van het parkeren, van de inrichting van de binnentuinen, en van tussengelegen stuk stadspark. Het plan moet aansluiten op de uitstraling van het binnenduinland, ontworpen als echt overgangsgebied tussen duinen en stadspark ('groene loper' in de stad) met een passende detaillering en beplanting. Het groen moet ook goed verbonden worden met de directe omgeving richting de wijk. Hier kunnen bewonerswensen voor sociale ontmoetingsfuncties worden gerealiseerd.

In de gebiedsvisie heeft de gemeente aangegeven een hoger ambitieniveau te hebben voor de stadstrees, waar dit er één van is. Plus een hogere ambitie voor het openbaar groen. Het centrum van IJmuiden kent een architectonische eenvormigheid van veelal naar binnen gekeerde buurten met gebrekkig buurt- en wijkgroen. De ambitie is om in te zetten op efficiënt ruimtegebruik waarbij de leefbaarheid, in alle opzichten, een belangrijke rol speelt.

Daarom is vanuit kwalitatief oogpunt de herinrichting van en het aanbrengen van een hoogteaccent op de stadstree van cruciaal belang om de ruimtelijke kwaliteiten te verbeteren. Het aanbrengen van 'groene aders' vanuit de duinen is een kwaliteitskans op de locatie Waal- en Dolfijnstraat. Het Groenstructuurplan biedt hiervoor een goede basis, daarnaast moet ook gestreefd worden naar goede en ruime privé buitenruimtes.

Naast een fysieke kwaliteitsslag in het openbaar groen heeft de gemeente ambities voor natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen komt neer op het aanbrengen van voorzieningen voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen maar ook het in brede zin toevoegen van natuur bij zowel de gebouwen als het omliggende terrein/perceel.

Tevens betekent dit werken met groene daken of muren, voorzieningen voor flora en fauna en aandacht voor groene binnenplaatsen- of tuinen met

een aangename verblijfsfunctie voor bewoners. Hierbij is dus uitgangspunt het versterken van de groenstructuur en tegelijkertijd de kansen voor flora en fauna vergroten.

Het Bomenbeleid van de gemeente Velsen beschrijft dat het bestaande areaal mag niet afnemen en ook het bestaande aantal bomen moet minimaal behouden blijven. Indien er bomen in de weg staan en de wens is om deze bomen te verplanten, zal hier nader onderzoek naar gedaan moeten worden.

Binnen het plangebied moet voldaan worden aan de Watertoets, dit o.a. door toevoegen van oppervlaktewater (bijvoorbeeld wadi's) ter compensatie van toegevoegde verharding. Daarom wordt gestreefd naar 15-20% onverhard en onbebouwd ten behoeve van waterinfiltratie.

Ook moeten de mogelijkheden onderzocht worden om water langer vast te houden in het gebied met voldoende groen en buffermogelijkheden. Daarmee wordt groen onderdeel van de opgave wat betreft klimaatadaptieve openbare ruimte.

Openbare ruimte en voorzieningen

De openbare ruimte moet zo groen mogelijk ingericht worden, en waar mogelijk openbaar toegankelijk en aansluitend bij het duinlandschap en het karakter van IJmuiden worden omgezet door middel van een herinrichting.

De meeste voorzieningen (speeltuinen, park, etc.) zijn in de nabijheid van de het projectgebied te vinden maar er is ruimte in het plan voor eventuele extra's, met name voor kinderen, ontmoeting en ontspanning. Tevens is er ruimte voor een bijzondere functie onder het hoogteaccent (bv. kleinschalige horeca of een huisartsenpraktijk).

Verder moet er in de openbare ruimte rekening worden gehouden met de waterhuishouding, de gebiedseigen groenstructuur van het gebied, speelplekken, ondergrondse vuilcontainers, fietstallingen, trafostations e.d.

Samenleven in het complex

In de gebiedsvisie is beschreven dat IJmuiden de behoefte heeft aan meer én andere type woningen. Binnen het gehele plan gebied van 'Pont tot Park' geldt dat het aantal woningen moet groeien door verdichting. Voor de locatie Waal- en Dolfijnstraat is een gemiddelde verdichtingsambitie neergelegd. De uitbreiding van de woningvoorraad ziet vooral toe op het toevoegen van betaalbare en middel dure koopwoningen en/of vrije sectorhuurwoningen.

Het aantal sociale huurwoningen moet minimaal gelijk blijven. Voor de ontwikkeling aan de Waal- en Dolfijnstraat betekent dit dat er minimaal 80 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. In totaal kunnen er maximaal circa 190 woningen in het plangebied worden gerealiseerd.

Hiermee worden woningen in andere marktsegmenten (koop en middeldure huur) toegevoegd en ontstaat er een diverser woningaanbod in de wijk. Het woningbouwprogramma moet een bijdrage leveren aan IJmuiden.

Voor alle woningen in de nieuwbouw geldt dat deze moeten voldoen aan het vigerende gemeentelijke beleid van de Woonvisie, waarin per project minimaal gemiddeld 60m² aan gebruiksoppervlakte per woning wordt vereist.

Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de levensloopbestendigheid van de woningen en hoe de bebouwing aansluit op de openbare ruimte, om zo ontmoeting en sociale cohesie te faciliteren. Hier kan gedacht worden aan voordeuren aan de straat of een gezamenlijke daktuin.

Om de verdichting van het gebied mogelijk te maken zal er op de aangegeven zones extra bebouwingshoogte worden toegevoegd. De locatie hiervan is doelbewust gekozen mede om de nadelige gevolgen van de schaduwwerking voor omwonenden zoveel mogelijk te minimaliseren.

VERVOLG

Voor dit SPvE is gekozen om het een globaal karakter te geven. In de vervolgstap naar het Stedenbouwkundige Plan (SP) zal aanvullend onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden van het plangebied. Met de vervolg onderzoeken worden fysieke beperkingen inzichtelijk gemaakt.

Het SPvE is het vertrekpunt voor het ontwikkelen van een SP, een beeldkwaliteitsplan (BKP) en een omgevingsplan. In de samenwerking tussen gemeente en WBV is afgesproken een derde ontwikkelende partij te betrekken.

Om deze reden is ervoor gekozen het SPvE nu globaal te houden en de uitwerkingen in driehoeksverband met de ontwikkelende partij, WBV en de gemeente verder uit te werken.

De samenwerking tussen het Woningbedrijf, de Huurdersraad en de gemeente is dé kracht achter deze ontwikkeling. Alle betrokkenen en belanghebbende hebben meermaals de kans gekregen om de gemeente van input te voorzien voor dit SPvE.

Het is niet realistisch te verwachten om iedereen 100% tevreden te stellen, maar iedere stem en ieder geluid moeten in het gehele proces zo goed mogelijk een plaats blijven krijgen.

Daarom zal direct nadat de gemeenteraad van Velsen een besluit heeft genomen over het SPvE de participatie met omwonenden worden vervolgd voor het opstellen van het SP.

Het SP en het daarbij horende BKP zullen in samenwerking tussen gemeente, WBV, de Huurdersraad én omwonenden tot stand komen en daarna aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.



Uitzicht richting de duinen vanaf de 5e verdieping aan de Dolfijnstraat



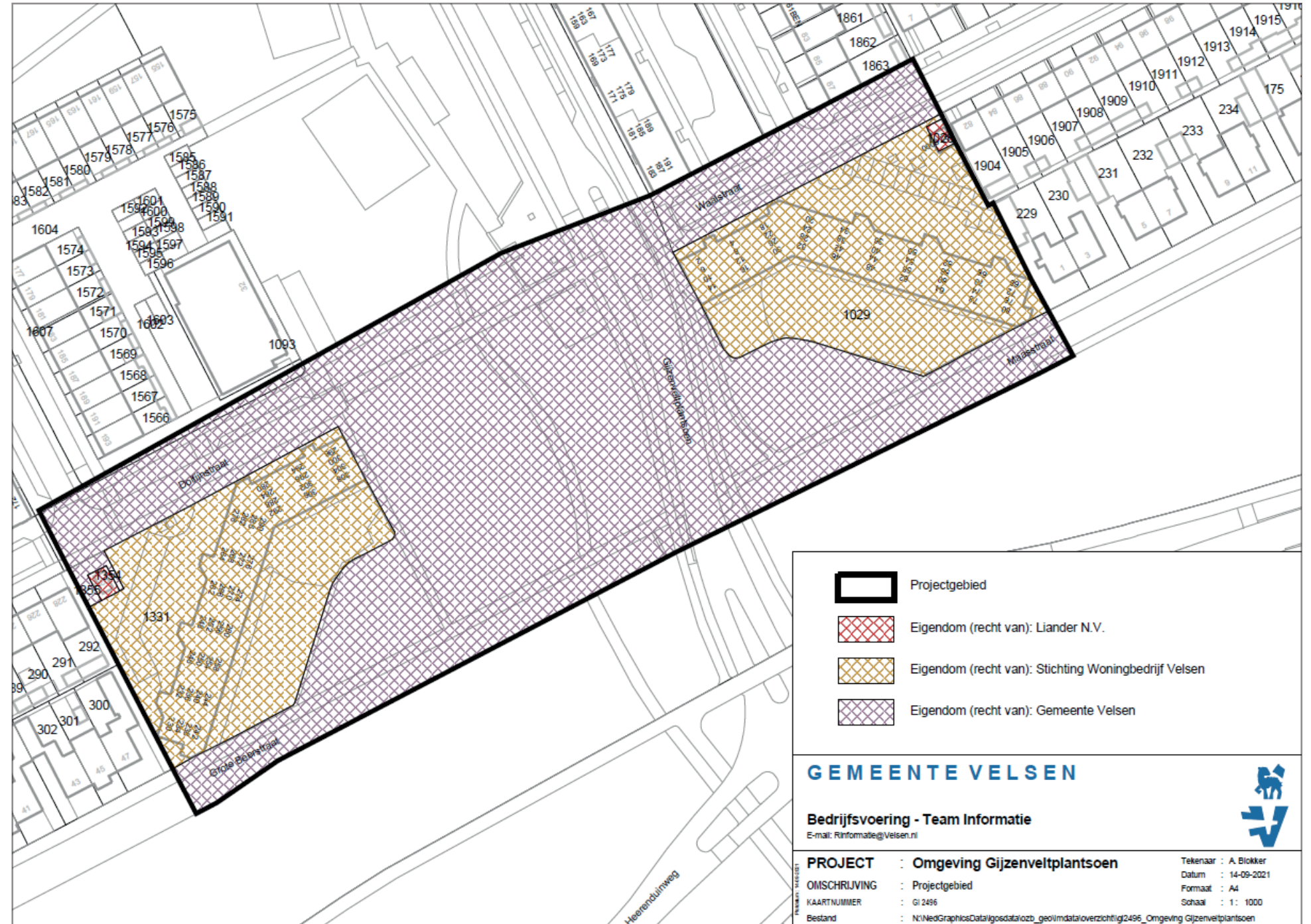
Kick-off bijeenkomst Participatieproces Waal-en Dolfijnstraat op 2 september 2021

Bijlage 1

Eigendomssituatie

Het groen gelegen ten zuiden van de bestaande complexen is in eigendom van de gemeente Velsen. De percelen in eigendom van het woningbedrijf hebben een grootte van circa 5.000 m². Inclusief de gronden van de gemeente bedraagt het plangebied in totaal circa 6.500 m².

Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is de samenwerking tussen gemeente en WBV. Waar nodig zal de gemeente haar eigen gronden (onder nader te maken afspraken) inbrengen om de gewenste ontwikkeling hier mogelijk te maken.

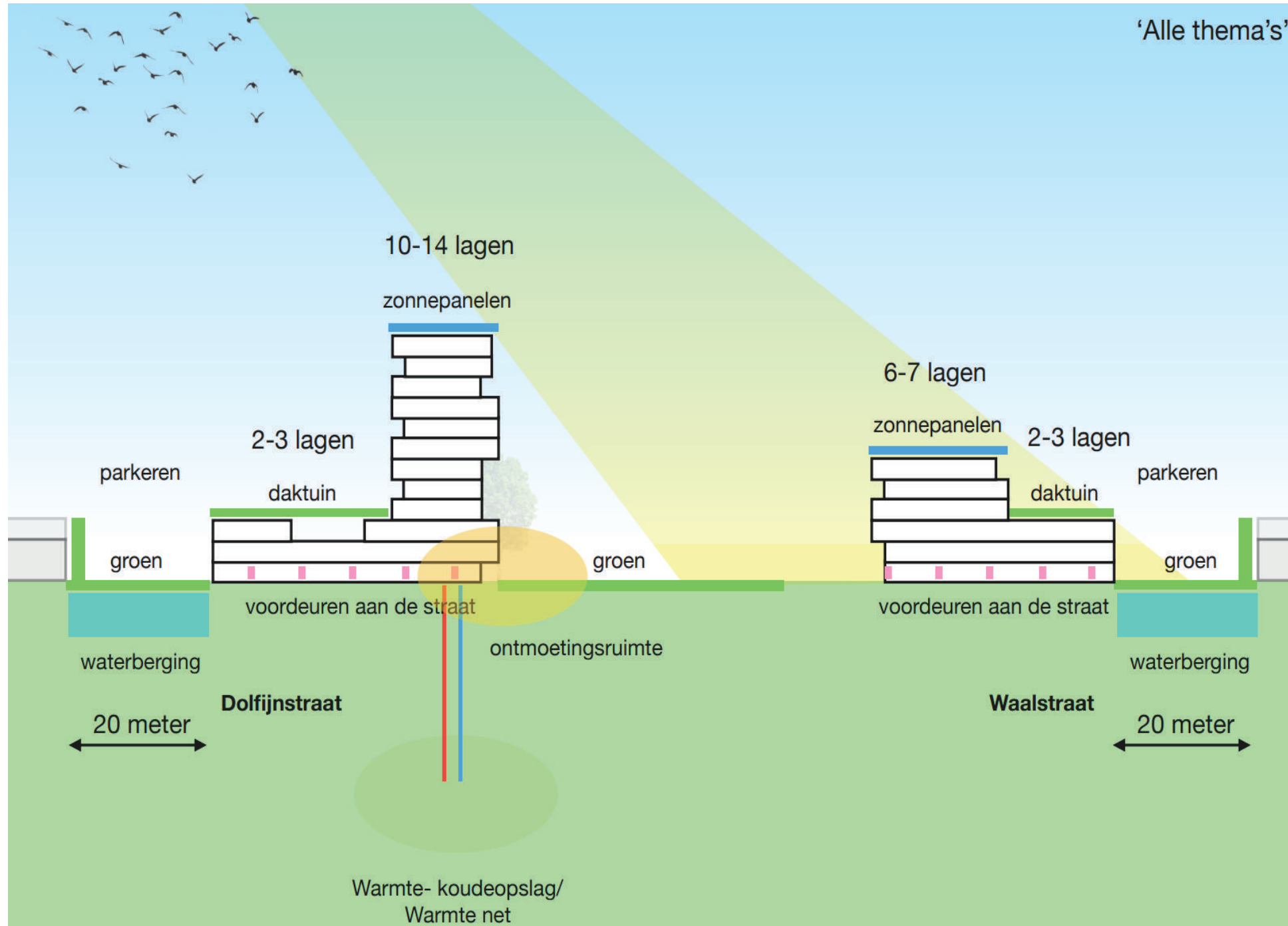


Bijlage 2

Presentatie bewonersavond

Samenvattende afbeelding als resultaat van het intensieve participatietraject zoals gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober 2021. Dit op basis van de gesprekken tussen de gemeente en WBV samen met bewoners in 6 verschillende themasessies. Daarin zijn verschillende kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling blootgelegd.

Meer informatie over het participatieproces zijn te vinden op www.wbvelsen.nl/waaldolfijn



Bijlage 3a

Input bewoners themasessies

Samenvattende afbeelding als resultaat van het intensieve participatietraject zoals gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober 2021. Dit op basis van de gesprekken tussen de gemeente en WBV samen met bewoners in 6 verschillende themasessies. Daarin zijn verschillende kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling blootgelegd.

Meer informatie over het participatieproces zijn te vinden op www.wbvvelsen.nl/waaldolfijn



Bijlage 3b

Input bewoners themasessies

Samenvattende afbeelding als resultaat van het intensieve participatietraject zoals gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober 2021. Dit op basis van de gesprekken tussen de gemeente en WBV samen met bewoners in 6 verschillende themasessies. Daarin zijn verschillende kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling blootgelegd.

Meer informatie over het participatieproces zijn te vinden op www.wbvvelsen.nl/waaldolfijn

Dromen over: Gebouwen op ooghoogte



"Meerdere voordeuren aan de straat"



"Geen grote lege muren"



"Geen garageboxen"

"Atelier beneden"



"Open gevels / plinten"



"Gezamenlijke binnenruimte"

"Groene entree"

"Delftse stoep"



"Verlichting rondom het gebouw"



"Groen in beheer van bewoners, mits er ruimte is voor gereedschap en water"

Bijlage 3c

Input bewoners themasessies

Samenvattende afbeelding als resultaat van het intensieve participatietraject zoals gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober 2021. Dit op basis van de gesprekken tussen de gemeente en WBV samen met bewoners in 6 verschillende themasessies. Daarin zijn verschillende kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling blootgelegd.

Meer informatie over het participatieproces zijn te vinden op www.wbvvelsen.nl/waaldolfijn



Bijlage 3d

Input bewoners themasessies

Samenvattende afbeelding als resultaat van het intensieve participatietraject zoals gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober 2021. Dit op basis van de gesprekken tussen de gemeente en WBV samen met bewoners in 6 verschillende themasessies. Daarin zijn verschillende kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling blootgelegd.

Meer informatie over het participatieproces zijn te vinden op www.wbvvelsen.nl/waaldolfijn

Dromen over: Directe omgeving

"Goede oplossing voor afvalcontainers: grofvuil niet los i.v.m. wind"



"Efficiënte plaatsing van afvalbakken"



"Geen hangplekken voor jongeren"

"Groene omgeving, ook bij de ingang"



"Mini-park of publieke ruimte"



"Houd bij de bouw rekening met zonlicht in de tuinen van de omliggende huizen"

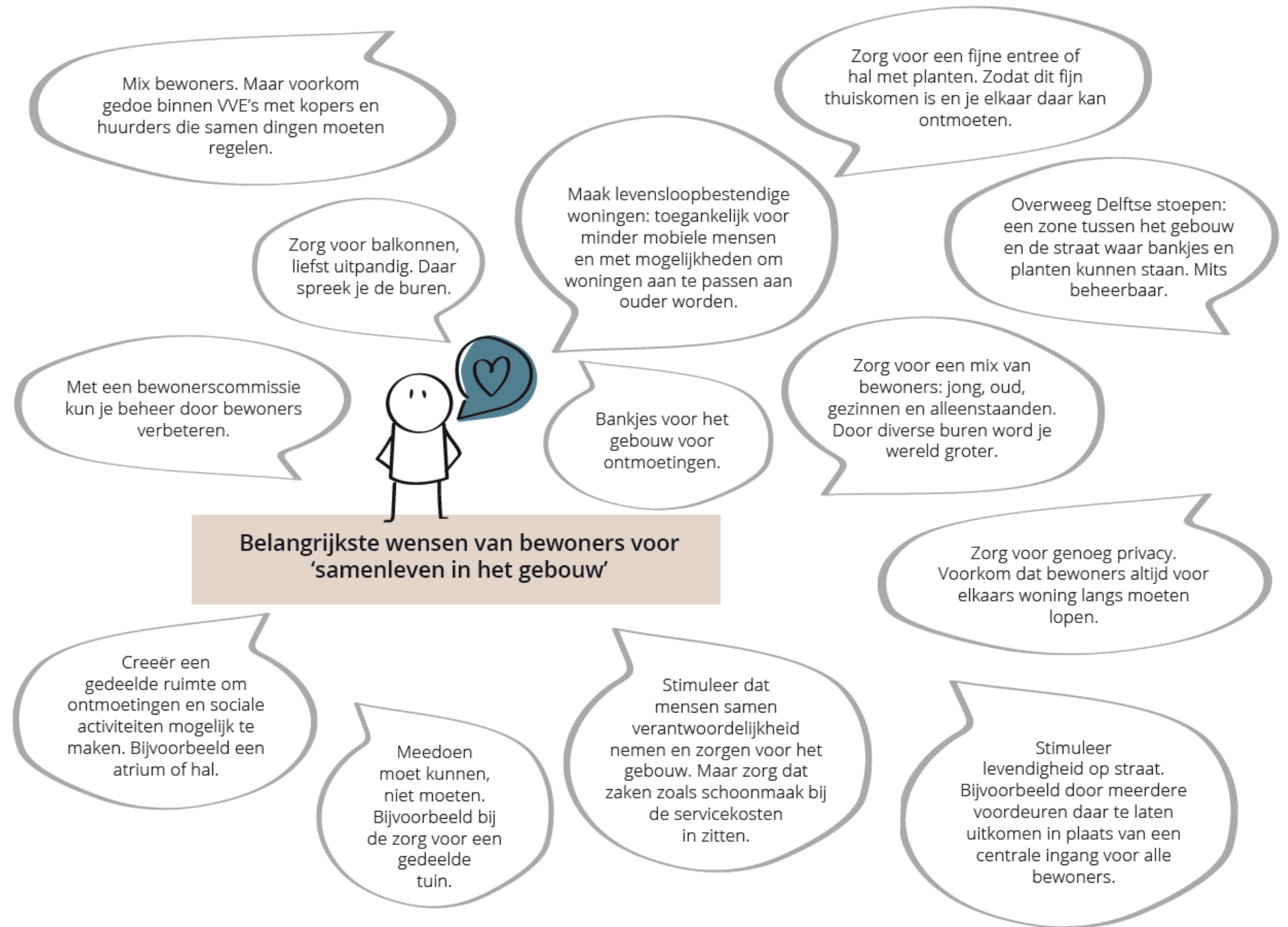
"Op de stoepen wordt vaak geparkeerd, oplossing: groenstroken maken of heggetjes"

Bijlage 3e

Input bewoners themasessies

Samenvattende afbeelding als resultaat van het intensieve participatietraject zoals gepresenteerd op de bewonersavond op 26 oktober 2021. Dit op basis van de gesprekken tussen de gemeente en WBV samen met bewoners in 6 verschillende themasessies. Daarin zijn verschillende kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling blootgelegd.

Meer informatie over het participatieproces zijn te vinden op www.wbvvelsen.nl/waaldolfijn





Participatieproces themasessie Waal-en Dolfijnstraat 14 september 2021

COLOFON

Uitgave

© november 2021 Gemeente Velsen

Status document

Definitief

Vorbereiding

Projectgroep gemeente Velsen
Projectgroep WBV
Huurdersraad WBV
Addis Architectuur
Zeewaardig Service Design

Eindredactie

Kernteam gemeente Velsen i.s.m. WBV

