

Masterplan
Elshof-Zuid
Anna Paulowna



bureau voor
STEDBOUW

1110
11



**bureau voor
STEDEBOUW**

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

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

www.bgsv.nl



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van Bouwfonds Ontwikkeling BV en de Wooncompagnie in samenwerking met de gemeente Anna Paulowna

Rotterdam, 11 oktober 2011

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Uitgangspunten	7
	Anna Paulowna	7
	Elshof Zuid	9
	Slow stedenbouw	11
3	Stedenbouwkundig concept	15
	De Stenvork	15
	Woonvelden	17
	Tuinen	17
	De Randen	17
	Strategische locaties	17
4	Stedenbouwkundige uitwerking	21
	Programma	21
	Duurzaamheid	23
	Verkeer en parkeren	25
	Groen	27
	Spelen	27
	Water	27
5	Randvoorwaarden	29
	Ruimtelijke randvoorwaarden	29
	Programmatische randvoorwaarden	29
	Profielen openbaar gebied	29
6	Bijlagen	35
	Programmatische toets	35
	Fasering	37
	Civiele techniek	39
	Verkeersstructuur	41



Fietspad verlengde Sportlaan



Ruysdaellaan



Molenvaart



Graslaan



de Zijpe



1 Inleiding

Bouwfonds Ontwikkeling en Wooncompagnie hebben in september 2009 BGSV, Bureau voor Stedebouw gevraagd een masterplan op te stellen voor de locatie Elshof Zuid in de kern Anna Paulowna. Het masterplan schetst de structuur en de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen en legt de randvoorwaarden vast voor een (financieel) haalbaar plan. Aspecten als verkeer, water, landschap en woonmilieu komen in het masterplan aan de orde. Daarnaast komt een indicatie van de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing, inclusief programma, in het masterplan aan bod. Tegelijk met het opstellen van het masterplan zal een beeldkwaliteitplan gemaakt worden en zal de Grontmij een technisch programma van eisen opstellen. Het masterplan dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de later te vervaardigen uitwerkingsplannen, deeluitwerkingen en verkavelingsplannen.

De wens van de opdrachtgever is nadrukkelijk niet een eindbeeld te schetsen met een bijbehorend programma, maar een ontwikkelingsstrategie te schetsen met een streefbeeld voor een mogelijke eindsituatie. Juist faseerbaarheid en flexibiliteit zijn cruciaal voor de kwaliteit van de ontwikkeling. De locatie moet volgens de principes van 'slow stedenbouw' worden gerealiseerd. In het masterplan wordt voor het grootste deel van de locatie een raamwerk vastgelegd in harde randvoorwaarden terwijl fasering en de invulling vrij blijft. Ten behoeve van de haalbaarheidstoets in de bijlage een voor het gehele plangebied een proefverkaveling opgenomen.

Leeswijzer

Het masterplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven waarbinnen het plan tot stand is gekomen. Hier komt het begrip slow stedenbouw uitgebreid aan de orde, evenals de (landschappelijke) context. Daarna wordt het stedenbouwkundig concept beschreven. In het derde hoofdstuk wordt het plan

nader beschreven aan de hand van verschillende thema's, waarna het plan wordt vertaald naar randvoorwaarden die in hoofdstuk vijf op een kaart zijn weergegeven. In de bijlage is de kwantitatieve uitwerking opgenomen, het grondgebruik en de proefverkaveling. Daarnaast worden een aantal aspecten nader toegelicht: de fasering en de verkeersstructuur.

Beeldkwaliteitplan

In dit masterplan wordt vooral de hoofdstructuur voor Elshof Zuid vastgelegd. Het betreft zowel het ruimtelijk raamwerk, de hoofdlijnen van de uitvoeringsstrategie en de technisch-programmatische uitgangspunten. Voor de te ontwikkelen deelgebieden worden slechts de kaders geschapen. In het beeldkwaliteitplan wordt het gewenste woonmilieu nader omschreven. Dit woonmilieu wordt vertaald naar regels en randvoorwaarden voor de deelgebieden. Daarnaast beschrijft het beeldkwaliteitplan hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof Zuid als totaal. In dit masterplan wordt met name daar waar het gaat om de deelgebieden, naar het beeldkwaliteitplan verwezen.

De ontwikkeling heeft een lange looptijd. In het hele document is het streefbeeld voor de lange termijn als uitgangspunt genomen voor de verbeelding in kaarten en tekeningen. Mogelijk zal slechts een deel daarvan gerealiseerd worden.





- Stedelijk wonen**
- Dynamiek
 - Veel voorzieningen
 - Anoniem

2 Uitgangspunten

De kern Anna Paulowna ligt ingesloten tussen een aantal historisch-landschappelijke lijnen: het spoor, de Zijpe, de Molenvaart en de Grasweg. Deze lijnen vormen de natuurlijke grenzen van het dorp, waarbinnen de locatie Elshof Zuid op dit moment een niet bebouwde kamer vormt. Door de locatie te bebouwen wordt de dorpskern op een natuurlijke manier afgerond. In het Visiedocument Slow stedenbouw, opgesteld in juni 2009 door Bouwfondsontwikkeling en de Wooncompagnie, zijn de ambities voor deze ontwikkeling vastgelegd. Hierin valt te lezen dat de verschillende partijen zich realiseren dat met deze laatste grote locatie van Anna Paulowna zorgvuldig moet worden omgegaan om de toekomstige woningbehoefte en eventuele voorzieningen te kunnen accommoderen. Er is behoefte aan een herbezinning op de gangbare praktijk van (grootschalige) woningbouwontwikkeling, naar een ontwikkeling die meer ruimte laat voor differentiatie, flexibiliteit en identiteit. Daartoe worden een tweetal middelen ingezet.

Ten eerste een goede verankering van de wijk in zijn omgeving, met als doel het versterken van de identiteit van de plek, het dorpse karakter van Anna Paulowna en de individuele identificatie met de woonomgeving. Ten tweede een ontwikkelingsstrategie die veel vrijheid geeft in de fasering, zowel in omvang als in volgorde en als gevolg van opdrachtgeverschap. Beide thema's, die in feite de kaders vormen voor de ontwikkeling, worden hieronder uitgebreid beschreven. De uitgangspunten die daaruit volgen staan in de kaders aangegeven.

Anna Paulowna

De kern Anna Paulowna ligt in de Anna Paulownapolder. Deze polder is in 1846 ingepolderd. De polder is in een streng orthogonaal systeem verkaveld: sloten en bebouwingslinten wisselen elkaar af. De opzet leidt tot een karakteristiek landschap met lange vergezichten, waarin elke onregelmatigheid opvalt, zowel in het platte vlak als in de derde dimensie (windsingels om boerderijen, bomenlanen). De uitzonderingen in het patroon zijn: de Middenweg, de spoorlijn en enkele vroegere stroom-

geulen waaronder de Zijpe. Waar het strenge patroon en de verbijzonderingen bij elkaar komen, ontstonden kleine kernen; de Spoorbuurt en Kleine Sluis. De twee dorpen groeiden naar elkaar toe en vormden een nieuw dorp: Anna Paulowna. In de kern van Anna Paulowna is deze opzet met twee linten aan de noord en zuidzijde en een sloot daartussen nog goed herkenbaar. De sloot is tegenwoordig het groene midden van het dorp waaraan diverse voorzieningen zijn gekoppeld: onderwijs, sport en zorg. De linten aan beide zijden zijn bijna volledig bebouwd en vormen een vrij dichte rand, waardoor het open landschap vanuit de kern nauwelijks zichtbaar is. Door de historische groei is het winkelgebied van Anna Paulowna zeer excentrisch gelegen. Door de komst van de Ontmoeting, het nieuwe multifunctionele hart van het dorp, is een deel van de voorzieningen in het geografisch midden komen te liggen. De nieuwe ontwikkeling van Elshof Zuid moet de Ontmoeting verankeren in zijn omgeving.

Anna Paulowna is goed ontsloten door middel van de N249/N9. De ligging aan het spoor met een station is voor het dorp zeer waardevol en is van belang als vestigingsvoorwaarde voor nieuwkomers. De lange polderlijnen monden aan de oostkant van het dorp uit aan de oevers van het Oude Veer, een prachtig recreatiegebied. Aan de westzijde fiets je binnen enkele minuten het weidse polderlandschap in. De zee en de duinen zijn moeilijker bereikbaar door de barrièrewerking van de N9 en het Noordhollandsch Kanaal.

Anna Paulowna onderscheidt zich in woonmilieu van omliggende gemeenten. Zo hebben Den Helder en Schagen een meer stedelijk karakter. In deze woonmilieus zal men vooral opzoek zijn naar de dynamiek van de stad en minder naar binding met een buurt. In de Wieringerwaard wordt een woonmilieu ontwikkeld in een weids landschap. Toekomstige kopers zullen in dit woonmilieu specifiek kiezen voor waarden zoals rust, natuur en weidsheid. Een grotere afstand tot voorzieningen is voor deze mensen geen bezwaar.



lange lijnen



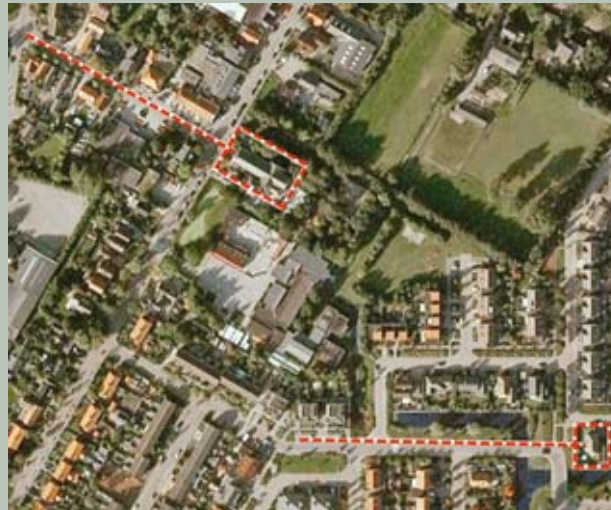
plantsoen



veld



erf



strategisch



rooilijnen

Elshof Zuid is bij uitstek een locatie voor mensen die dorps willen wonen: Een plek waar bewoners elkaar kennen en een gemeenschap vormen en waar voorzieningen binnen handbereik liggen.

De kern Anna Paulowna bestaat uit een aantal historisch gegroeide linten met zeer gevarieerde bebouwing, uit de kernen Spoorbuurt en Kleine Sluis en uit een aantal woonvelden gebouwd in verschillende perioden, vanaf de jaren '60. In de kern zijn een aantal lange lijnen, straten en singels, herkenbaar die het groene midden verbinden met de linten, de Molenvaart en de Graslaan, aan beide zijden. De lange lijnen worden geflankeerd door veelal vrijstaande bebouwing, korte rijtjes of bebouwing die juist haaks op de straat staat. Hierdoor zijn zij net als de linten aan beide zijden van de kern, groen van karakter. De lange lijnen zijn niet alleen ruimtelijk herkenbaar, zij zijn met name voor het fietsverkeer ook functioneel de belangrijkste routes naar de voorzieningen binnen het dorp: het winkelhart, de sportvelden, de scholen en het station.

Tussen de lange lijnen bevinden zich woonvelden met een fijnmazig en gevarieerd stratenpatroon. Verspringende rooilijnen en bajonetten in de woonstraten dragen hier bij aan een meer besloten en intiem karakter. In de bebouwing van Anna Paulowna zijn naast de linten en velden ook een aantal bijzondere elementen te onderscheiden, zoals onbebouwde velden, (boeren) erven en accentbebouwing op bijzondere plekken. Deze elementen leveren een belangrijke bijdrage aan de herkenbaarheid van de plek en de identiteit van het dorp.

Bij de ontwikkeling van Elshof Zuid zal worden aangesloten op de hierboven genoemde ruimtelijke thema's:

- Een dorps woonmilieu bewoond door heel verschillende mensen. Samen vormen zij een gemeenschap.
- Goed herkenbare, veilige fiets- en wandelroutes naar de voorzieningen.
- Een ruimtelijk contrast tussen lange lijnen met veel groen en intieme woonbuurtjes.

Elshof Zuid

De locatie bestaat uit een vijftal grote kavels die grofweg opgespannen zijn tussen de Graslaan en het verlengde van de Sportlaan. Op de kop van de twee oostelijke kavels is "De Ontmoeting" gerealiseerd. Tussen de kavels bevinden zich kavelsloten. De kavels zijn (onafhankelijk van elkaar) bereikbaar vanaf de zuidzijde (de Graslaan en de recentelijk gerealiseerde Randweg) of vanaf de westzijde. Aan de Nieuweweg grenzen de woningen met hun achtertuin aan de locatie. Aan de noordzijde grenst de locatie aan het fietspad en de verlengde Sportlaan. Het fietspad wordt echter van Elshof Zuid gescheiden door een smalle sloot. Aan de oostzijde ligt een brede watergang tussen de locatie en de Ruysdaellaan. De ligging van de kavels, de kavelsloten en de randen van het gebied zorgen voor een orthogonaal basispatroon op de locatie.

In het streefbeeld dat als onderlegger dient voor het masterplan zijn alle vijf de kavels opgenomen. De ontwikkeling van het meest noord-oostelijk kavel is de komende 10 jaar niet aan de orde, maar wordt op de lange termijn wel als mogelijkheid gezien.



vijf kavels tussen Graslaan en verlengde Sportlaan



Slow stedenbouw

Leidend voor de ontwikkelingsstrategie zijn de principes van slow stedenbouw. Slow stedenbouw kan omschreven worden als een langzame 'verstedelijking' met een nog onzeker programma en een onzekere doorlooptijd. Het is een 'verstedelijking' waarbij elke fase, onafhankelijk van zijn omvang, kwaliteit heeft en aan kan sluiten op de actuele markt.

Tegelijkertijd moet de bebouwing zich naadloos voegen in het bestaande stedelijk gebied, terwijl het omringende landschap zo min mogelijk beïnvloed wordt.

Bij slow stedenbouw moet slim worden omgegaan met investeringen, renteverliezen worden beperkt en er wordt een gesloten grondbalans gerealiseerd. Slow stedenbouw vraagt daarom om een fasering die flexibel is in bouwomvang, in differentiatie en in continuïteit.

Voor Elshof Zuid worden de nu aanwezige orthogonale lijnen, de randen, de kavels en de sloten vertaald naar een ruimtelijk raamwerk van water, groen en ontsluiting. Door het huidige orthogonale patroon als basis te nemen worden agrarische kavels die nog niet ontwikkeld zijn ook zo min mogelijk aangetast en kan het gebruik en het beeld zo lang mogelijk in stand gehouden worden. De woonbuurten vormen vervolgens de invulling van het raamwerk. Voor de invulling ligt vooraf geen fasering vast, maar tijdens de ontwikkeling kan besloten worden andere, kleinere of juist grotere velden te bebouwen. Zo ontstaat een schuifpuzzel die flexibiliteit biedt voor de invulling binnen een, met minimale investering te realiseren, sterk en doordacht raamwerk.

Voor de ontwikkelingsstrategie zijn een aantal spelregel essentieel, deze worden hieronder uiteengezet. Het betreft zowel ruimtelijke als meer planeconomische regels.

- Tijdelijk gebruik / verpachten van de grond maximaal faciliteren. Om rendabel te zijn voor agrarisch gebruik moeten gronden voldoende omvang hebben, liefst verschillende delen aaneengesloten, goed bereikbaar en functioneel van vorm zijn. Tijdelijk gebruik kan agrarisch gebruik zijn (schapen, bollen, maïs etc), of recreatief gebruik: bijvoorbeeld een paardenwei, groente(volks)tuinen of een bouwspelplaats.
- De hoofdontsluitingsstructuur en het ruimtelijk raamwerk moeten mee kunnen groeien met de ontwikkeling. Bij positieve deelexploitaties kan de winst geïnvesteerd worden in het gebied, bijvoorbeeld door alvast bomen in te planten of watergangen te graven.
- Nieuwe woongebieden laten aansluiten op bestaande of in de vorige fase aangelegde infrastructuur. Voor ieder deelgebied moet toevoegen (investeren) gelijk opgaan met het benutten van potenties en kwaliteit (profiteren)
- Elke fase vormt een afgerond en zelfvoorzienend geheel. Elke fase is een ruimtelijke eenheid, de openbare ruimte is 'af' zodat de bewoners zich direct thuis kunnen voelen (en niet jaren over stoffige bouwwegen naar hun huis hoeven te rijden), de parkeervoorzieningen zijn voldoende en er is voldoende water gerealiseerd.
- Iedere fase ruimtelijk afronden door randen specifiek vorm te geven. De randen hebben daarbij naast een esthetische functie ook een betekenis voor de bewoners (de gemeenschap) zelf en dragen bij aan de identiteit van de plek.
- De puzzelstukjes moeten bestaan uit woonbuurtjes van verschillende omvang, die bij een bouwproductie van 30 tot 40 woningen per jaar in maximaal twee jaar te realiseren zijn. Essentieel voor de afzetbaarheid is dat in iedere fase een gevarieerd aanbod wordt gerealiseerd.



panorama locatie



panorama toekomstbeeld, mogelijke eerste fase

- Het opnemen van een aantal plekken die snel en eenvoudig te realiseren zijn: de 'quick wins'. Zowel in bebouwing (uitgeven vrije kavels) als in openbare ruimte.
- Overslaan (open houden) van strategische plekken voor specifieke invullingen. Dit kan gelden voor zowel kleinere strategisch gelegen plekken als voor een laatste te bebouwen deelgebied. Hoewel allerlei verschillende faseringen mogelijk zijn verdient het de voorkeur de ontwikkeling te eindigen op een centraal gelegen plek, waar ook een niet-woonfunctie of een bijzonder woonprogramma gerealiseerd kan worden.
- Openhouden van één centrale groene ruimte als sluitstuk voor de grondbalans; ophogen of juist afgraven.

De essentie van de ontwikkelingsstrategie is de hierboven genoemde schuifpuzzel: een ruimtelijke strategie en een andere benadering van de planeconomie. Het raamwerk van de schuifpuzzel wordt in dit masterplan vastgelegd.



de locatie als schuifpuzzel



stenvork



tuinen



woonvelden



randen



strategische plekken



3 Stedenbouwkundig concept

Het raamwerk van de schuifpuzzel, de nieuw te ontwikkelen wijk Elshof Zuid, is gebaseerd op de bestaande kavelgrenzen in noord-zuidrichting. Over deze kavelgrenzen is de ontsluitingsstructuur geprojecteerd die de vorm heeft van een **stemvork**. De stemvork deelt de locatie op in drie zones die relatief onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen zijn. Daarnaast kan de locatie zowel vanuit het noorden, vanaf de Sportlaan, als vanuit het zuiden, vanaf de Randweg, gefaseerd worden. Vanaf de stemvork worden de verschillende woonvelden ontsloten. Loodrecht op de stemvork liggen verschillende tuinen. De tuinen liggen in de **woonvelden** en zijn de speel en ontmoetingsplekken van de buurt. Centraal tussen de beide poten van de stemvork ligt de grootste open ruimte van de wijk, het sluitstuk van de schuifpuzzel. De stemvork en de centrale groene ruimte liggen in hun positie vast: het zijn de harde onderdelen van het raamwerk. Hierin kan in een vroeg stadium geïnvesteerd worden. Ook de **randen**, de manier waarop de nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande woonwijken van Anna Paulowna, liggen vast. Voor het creëren van draagvlak is het belangrijk betrokken omwonenden voldoende zekerheid te bieden. De tuinen zijn zachte onderdelen van het raamwerk. Doordat met de tuinen nog binnen de marges geschoven kan worden is er voor de verkaveling van de bebouwingsvlek de nodige flexibiliteit. De volgorde waarin de woonvelden worden gerealiseerd ligt allerm minst vast. De manier waarop zij aan de randen aansluiten op de omliggende bebouwing is echter cruciaal. Het strenge raster van het raamwerk is bewerkt zodat een geraffineerd spel ontstaat van lange lijnen met doorzichten en subtiele knikken/bajonetten. Een spel met bomen, accentbebouwing en wandel/fietsroutes die tussen de bebouwing door slingert verankeren de buurt in zijn omgeving. Daarnaast zijn er drie **strategische plekken**. Zij liggen aan het raamwerk op een plek die betekenis heeft voor heel Anna Paulowna en dus het schaalniveau van de woonbuurt overstijgt. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit en de herkenbaarheid

van Elshof Zuid en zijn de 'natuurlijke' locaties voor een bijzonder, afwijkend, programma.

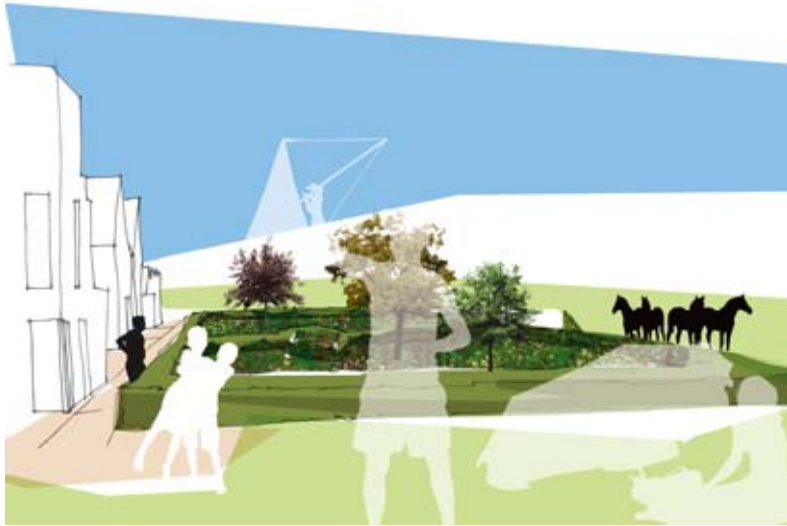
Het raamwerk zoals beschreven in dit masterplan betreft het streefbeeld voor de eindsituatie, waarbij alle kavels transformeren tot woongebied. In de komende 10 jaar is dat nog niet het geval. Het is zelfs denkbaar dat in de eindsituatie niet alle kavels tot woongebied zijn getransformeerd. Het raamwerk vormt in verschillende tussenfasen een helder kader voor de deelgebieden.

De stemvork

De stemvork is, zowel functioneel als ruimtelijk, de drager van het raamwerk. De twee heel verschillende poten verbinden de randweg met de MFA en ontsluiten de woonvelden. De oostelijke route is ruim van opzet en heeft een groen karakter met brede grasbermen en verspreid staande bomen. Aan de noordzijde gaat de grasberm over in het parkachtig gebied rondom de Ontmoeting. De route ligt aan de oostzijde van de huidige kavelsloot, op het kavel dat nu ongebruikt is. Vooruitlopend op de ontwikkeling zouden aan de rand van dit kavel alvast kleine bomen kunnen worden geplant.

Het beeld van de westelijke route wordt gedomineerd door water. Deze poot van de stemvork is een singel die de ontsluiting vormt van de hier gelegen wooneilanden. De singel ligt op de huidige kavelsloot. Vooruitlopend op de ontwikkeling kan de sloot (gedeeltelijk) worden uitgegraven, zodat voldaan kan worden aan de benodigde watertoets.

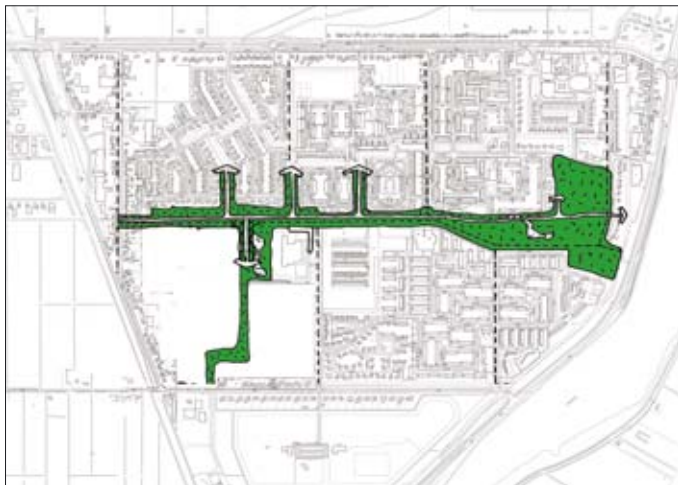
De hoofdpoot met twee verschillende ontsluitingsroutes is essentieel voor flexibiliteit in de fasering en speelt een belangrijke rol in praktische uitvoerbaarheid en de bouwlogistiek (scheiden van bouw en woonverkeer zonder de noodzaak van tijdelijke bouwwegen). Daarnaast sluiten de lange lijnen met een waterrijk en/of een groen karakter aan op de bestaande ruimtelijke patronen van Anna Paulowna.



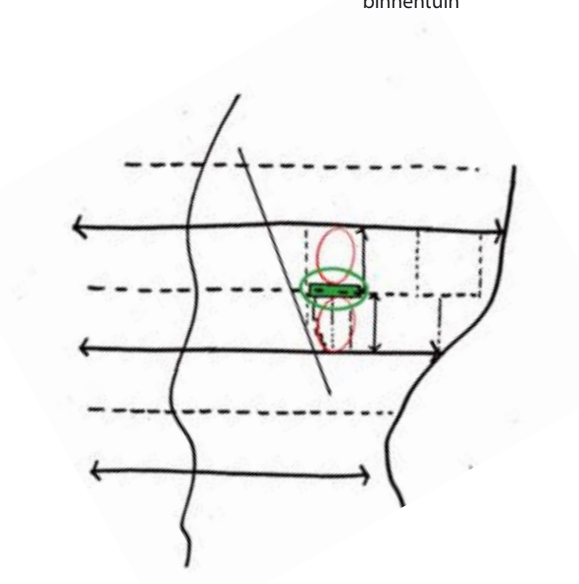
buitentuin



binnentuin



centrale groenzone in het hart van Anna Paulowna



zone tussen Elshof-Noord en Elshof-Zuid



van scheidend naar verbindend

Woonvelden

Binnen het raamwerk worden verschillende woonvelden gerealiseerd. De tuinen vormen daarbij in eerste instantie de scheiding tussen de bouwfases, later vormen zij juist het verbindende element binnen het woonveld/de buurt. In ieder woonveld wordt een variatie aan woningtypen gerealiseerd, wat bijdraagt aan het creëren van een dorps gemeenschap waarbij mensen iets voor elkaar kunnen betekenen. Binnen het gemengde programma ontstaan ook betere kansen voor het realiseren van (architectonische) accenten die een bijdrage leveren aan de identiteit en eigenheid van een buurt. Naast wonen kunnen ook andere programma's in de woonvelden worden gerealiseerd.

Behalve de hoofdstructuur (het raamwerk) en de invulling (het programma) van de deelgebieden, zijn ook routes, doorzichten en beplanting, belangrijk voor de beleving van het woonveld/de buurt. Een sterke regie bij de uitwerking van de deelgebieden op deze 'tussenschaal' is belangrijk. Binnen een woonveld moet de invulling altijd reageren en aansluiten op de vorige fase. De strategische plekken en doorgaande (fiets)routes moeten bij iedere fase weer opnieuw worden bekeken. Uitgangspunten voor de tussenschaal staan nader beschreven in het beeldkwaliteitplan.

Tuinen

Bebouwing aan de dorpsrand heeft de neiging zich te willen opdringen aan het landschap. Gedacht vanuit het (letterlijke) perspectief van de bewoner staat het uitzicht vanuit de woning centraal. Het beeld vanaf het omringende landschap is confronterend, zeker als het een voorbode is van wat er 'allemaal nog meer komen gaat' en de aangrenzende gronden langdurig braak liggen. Door de openbare ruimte van iedere deelfase niet binnenin maar aan de buitenkant te leggen kan de overgang tussen bebouwd en onbebouwd gelaagd worden vormgegeven. De bebouwing wordt afgezoomd door beplanting terwijl aangrenzende gronden in gebruik blijven als schapenwei of bollenveld. op de afbeelding op pagina 12 is dit verbeeld.

Binnen het raamwerk wordt daarom voorgesteld om ieder deel-fase af te zomen met een openbare tuin. De tuinen liggen lood-

recht op de stembok en vormen zo natuurlijke deelplangrenzen. In eerste instantie ligt de tuin aan de buitenzijde van de buurt en wordt gekarakteriseerd als buitentuin. Deze openbare ruimte is informeel en heeft een collectief karakter. Het is dé ontmoetingsplek voor de bewoners, waar zij (nu nog) kunnen genieten van het uitzicht over het open veld. De inrichting is tijdelijk en wordt door de bewoners ter hand genomen, waardoor de plek nadrukkelijk van iedereen wordt. Bij het bebouwen van het aangrenzende woonveld wordt de buitentuin een binnentuin. De ruimte wordt door bebouwing ingekaderd en veranderd van een informele extraverte ruimte naar een formele introverte ruimte. Het karakter, de inrichting en het gebruik veranderen. Het worden formeel ingerichte speelplekken en een ontmoetingsplek voor de buurt, gekoppeld aan verschillende langzaamverkeersroutes.

De grootste open ruimte ligt centraal in de nieuwe wijk, tussen de twee poten van de stembok. De ruimte is in tegenstelling tot de kleinere tuinen een plek die minder van de buurt en meer van de wijk als geheel is. Het heeft bovendien een belangrijke plek binnen de ontwikkelingsstrategie. Door het veld als sluitstuk van de schuifpuzzel te beschouwen kan hier een eventueel grondtekort of grondoverschot worden opgelost, of kan het als grote waterpartij worden vormgegeven.

De randen

De locatie kent vier verschillende randen. Aan de westzijde grenst het aan de kavels van de bebouwing aan de Nieuweweg. Plaatselijk zijn de tuinen van deze kavels erg ondiep. Het maken van een goede overgang met voldoende afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing is hier gewenst. De overgang wordt gemaakt middels water. Waardoor de nieuwe woongebieden letterlijk los liggen van de bestaande bebouwing. Vooruitlopend op de ontwikkeling aan deze zijde kan de watergang (gedeeltelijk) worden uitgegraven. Hierdoor ontstaat voor de huidige bewoners snel zekerheid over de toekomstige situatie. Daarnaast kan het water in een vroeg stadium bijdragen aan de watertoets.

Aan de noordzijde vormt op dit moment het fietspad de scheiding tussen het nieuwe woongebied en de brede singel aan de



het raamwerk in de eindsituatie

rand van Elshof Noord. Deze zone moet juist het midden worden van Elshof Noord en Zuid. Zowel zichtrelaties, voorkanten aan het groen, als auto- en langzaamverkeersroutes verbinden beide wijken en maken van de fietsroute een aantrekkelijk en veilig verblijfsgebied.

Aan de oostzijde grenst het gebied aan 'de Ontmoeting'. De waterpartij en de speelvlakken worden opgenomen in een parkachtige inrichting als onderdeel van het raamwerk. Via bruggen is het terrein te bereiken. Elshof Zuid heeft aan de Ruysdaellaan een voorkant. Hoewel de ontsluiting primair vanaf de stemvork plaatsvindt, moet de woonbebouwing op de watergang georiënteerd zijn.

Aan de zuidzijde ligt de Graslaan, met een brede sloot tussen de kavels en de locatie. Voorgesteld wordt om hier ruimtelijk en programmatisch op aan te sluiten door hier eveneens vrije kavels uit te geven. Tussen de kavels is ruimte voor het realiseren van een langzaamverkeersverbinding tussen de Graslaan en Elshof Zuid.

Strategische locaties

Binnen Elshof Zuid zijn drie verschillende soorten strategische locaties benoemd.

Ten eerste zijn dit de locaties waar op een gemakkelijke manier vrije kavels zijn uit te geven.

Daarnaast zijn op drie locaties strategische projecten mogelijk. En ten derde is er in iedere woonvlek een strategische plek voor een (architectonisch) accent.

1. De locaties voor de vrije kavels zijn vooral strategisch gekozen in verband met de planeconomie. Door aan te sluiten op

al aanwezige infrastructuur op relatief autonome plekken, kan onafhankelijk van de projectmatig te realiseren buurtjes, met de uitgifte van kavels begonnen worden. Op deze manieren worden "quick-wins" gerealiseerd waarvan de opbrengsten alvast geïnvesteerd kunnen worden in de aanleg van de hoofdstructuur van de rest van het gebied.

2. De drie strategische projecten liggen op herkenbare en goed bereikbare plekken binnen Elshof Zuid. De bebouwing levert een bijdrage aan de oriëntatie binnen de wijk en de identiteit en herkenbaarheid van de wijk binnen Anna Paulowna als geheel. Twee van de drie plekken liggen aan de rand, de derde centraal aan de hoofdontsluiting en de grootste open ruimte. De strategische projecten onderscheiden zich in (bebouwings)beeld en in programma. Daarnaast is het goed denkbaar dat de invulling na verloop van tijd verkleurd van een onbebouwd programma, een strategische reservering, naar een bebouwd programma, welke in eerste instantie onvoorzien was, of waarnaar pas vraag ontstaat aan het einde van de gehele ontwikkeling.

3. Tenslotte is er in iedere woonvlek een strategische plek voor een (architectonisch) accent; bijvoorbeeld een notariswoning, een zijtuin met bijzondere beplanting of een wit gekeimd huis: de bakens die een belangrijke rol spelen is het collectieve geheugen van de bewoners. Een aantal van deze plekken zijn binnen de hoofdstructuur aan te wijzen. Zij liggen op zichtassen en hoeken aan de hoofdstructuur. Bij de uitwerking per deelplan zullen meer accentlocaties worden aangewezen. In het beeldkwaliteitplan staan de situering, de eisen en voorwaarden voor de accenten nader omschreven. Deze vormen de randvoorwaarden voor de uitwerking van de deelgebieden.

strategische plekken



startersboerderij



ouderenhof



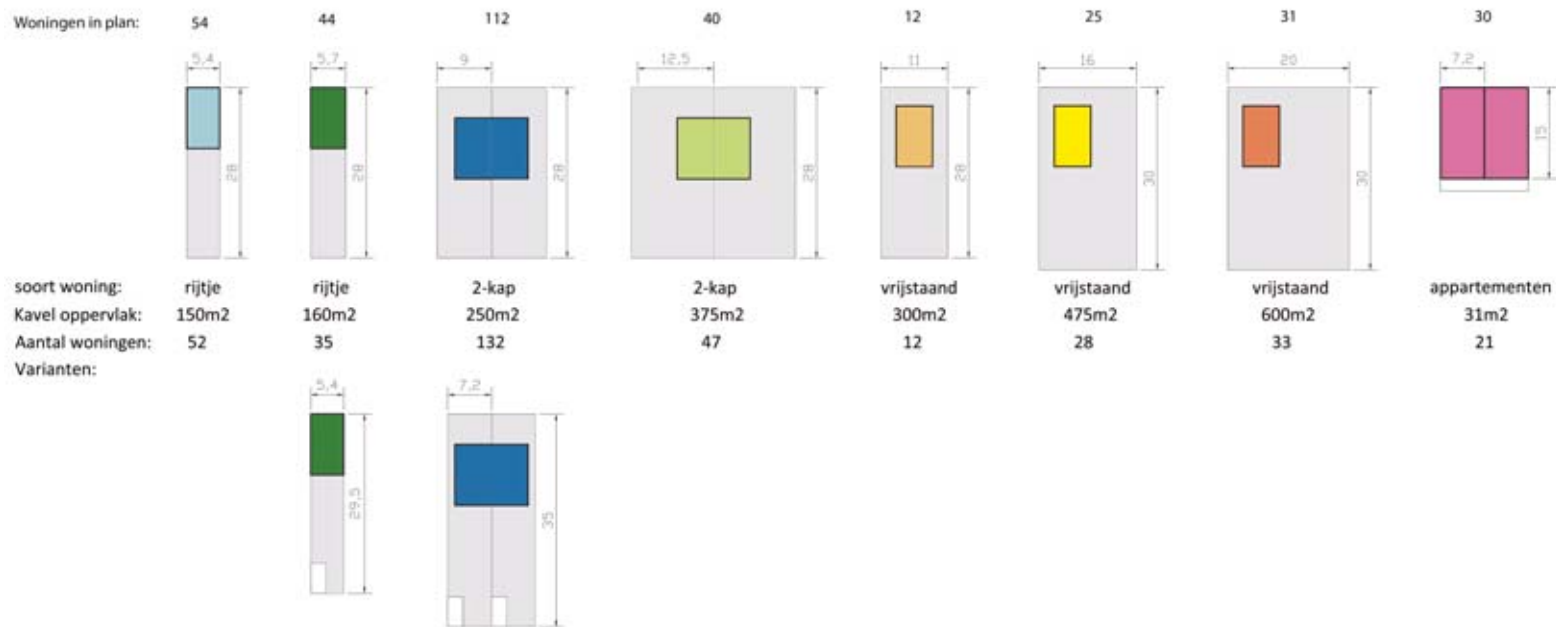
boeren erf woongroep

	Aantal	Aandeel	Kavel	Uitgeefbaar
Goedkoop				
EGW sociale huur	52	14,4%	150	7.800
EGW goedkoop	35	9,7%	160	5.600
EGW appartement	21	5,8%	31	651
Subtotaal	108	30,0%		14.051
Middel				
EGW middelduur	132	36,7%	250	33.000
Vrije kavel middelduur	12	3,3%	300	3.600
	144	40,0%		36.600
Duur				
EGW duur, 2^1 kap	47	13,1%	375	17.625
EGW duur, vrijstaand	28	7,8%	475	13.300
Vrije kavel duur	33	9,2%	600	19.800
	108	30,0%		50.725
Totaal	360	100,0%	-	101.376

rekenprogramma



mogelijke invulling buurtje



vertaling programma naar flexibele kavelmaat

4 Stedenbouwkundige uitwerking

In het vorige hoofdstuk zijn de contouren geschetst voor de woningbouwlocatie voor Elshof Zuid aan de hand van een aantal kenmerkende thema's. De ontwikkelingsstrategie en het ruimtelijk raamwerk gaan daarbij hand in hand. In dit hoofdstuk wordt de hoofdstructuur zoals die wordt vastgelegd in dit masterplan nader uitgewerkt en omschreven.

Programma

Voor Elshof Zuid geldt niet een van tevoren vastgesteld bouwprogramma. Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek en de grondexploitatie is gerekend met het hiernaast weergegeven programma. De proefverkaveling toont aan dat in de eindsituatie dit programma op de locatie past. De grondexploitatie is gebaseerd op 360 woningen in verschillende woningtypen. Het is goed mogelijk dat er voorzieningen aan het programma worden toegevoegd. Vooral nog is daar echter nog niet mee gerekend. Van de woningen is, onafhankelijk van het exacte programma, minimaal 30% sociaal. In het gehanteerde programma is uitgegaan van 6% gestapeld. Van de laagbouw bestaat grofweg 33% uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen waarvan een derde deel gedacht is als kavels voor individuele bouwinitiatieven. Door de verschillende woningtypen zoveel mogelijk een kavel met eenzelfde kaveldiepte te geven, kunnen in een laat stadium nog woningtypen binnen een woonvlek worden uitgewisseld of veranderd. Zo kan op ieder moment gemakkelijk worden ingespeeld op de vraag en de behoefte van dat moment. In de proefverkaveling is weergegeven hoe het programma binnen het raamwerk gerealiseerd zou kunnen worden.









Gezien het trage ontwikkeltempo en de onzekere markt is het goed denkbaar dat de uiteindelijke invulling zal afwijken van het nu voorziene programma. Binnen de woonvelden kan voor een andere invulling worden gekozen en de aangewezen strategische projecten lenen zich uitstekend voor een invulling met voorzieningen. Een aantal programmatische uitgangspunten

zijn echter van belang:

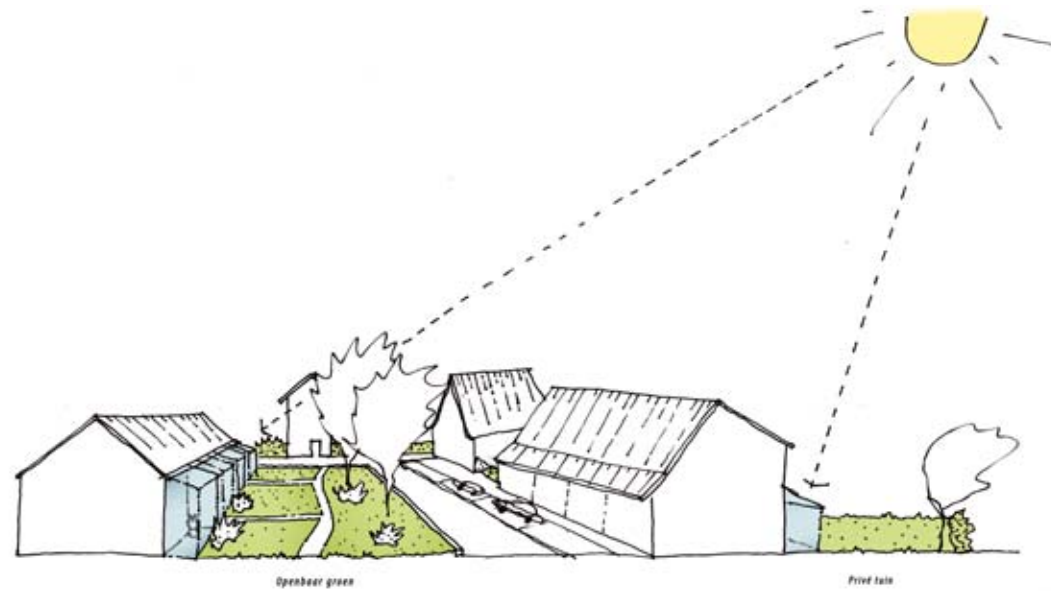
- Een woonveld bestaat uit een herkenbaar buurtje rondom een openbare tuin en kan in maximaal twee bouwfases gerealiseerd worden. Een woonveld bestaat uit tussen de 30 en 90 woningen. Uiteraard afhankelijk van het te realiseren programma en woningtypen.
- Minimaal per woonveld, liefst zelfs per bouwfase, een gemengd programma. Zowel ten behoeve van het creëren van een echte gemeenschap als ter vergroting van de afzetbaarheid: in iedere fase wordt voor iedere doelgroep iets aangeboden.
- Intimiteit en kleinschaligheid binnen een buurtje: korte rijtjes, een kleine korrel in de bebouwing zodat het gemengde programma ook afleesbaar wordt. Tevens voor ieder woonveld een architectonisch (programmatisch) accent.
- De strategische projecten onderscheiden zich in (bebouwing)sbeeld, maar ook in programma. Een invulling met bebouwing voor een bijzondere doelgroep ('ouderenerf' of een 'startersboerderij'), een ontwikkeling met collectief opdrachtgeverschap of een openbare voorziening als een kinderboerderij zijn op deze plekken denkbaar.

Meer specifiek over de woning op het kavel zijn de volgende aspecten van belang:

- Voldoende grote kavels die het mogelijk maken de woning in de loop der tijd te laten groeien.
- Zoveel mogelijk kavels realiseren met een 'standaard' diepte van 28 meter. Beperken van bijzondere kavelmaten waarop slechts één woningtype mogelijk is.
- Losstaande bebouwing met parkeren op het kavel aan de lange lijnen/de stemvork. Dit sluit aan op de aanwezige structuur binnen Anna Paulowna en draagt bij aan het terugdringen van geparkeerde auto's aan de hoofdonthoofding.
- rijwoningen altijd op het zuiden georiënteerd in verband met geformuleerde duurzaamheidsambities.

	1. GPR gebouw
	2. Energie
	3. Bodem
	4. water
	5. Natuur en landschap
	6. Transformatie
	7. (Gebieds)historie en identiteit
	8. Mobiliteit

'Green score Card' van het Bouwfonds



maximaal benutte passieve zonne-energie

Duurzaamheid

Voor Elshof Zuid ligt de ambitie op het gebied van duurzaamheid hoog. Duurzaamheid speelt een rol op twee schaalniveaus. Ten eerste op gebouwniveau en ten tweede op gebiedsniveau. Op gebouwniveau wordt aangesloten bij de ambities die zijn geformuleerd in het Lente akkoord tussen het ministerie van VROM, NEPROM, NVB en Bouwend Nederland en die is onderschreven door Aedes, de vereniging van woningcorporaties in Nederland. Het gaat hierbij om verantwoordelijkheid nemen voor het bestrijden van de CO₂-uitstoot en het beperken van het gebruik van (fossiele) energiebronnen. De volgende ambities uit het Lenteakkoord zijn ook voor Elshof Zuid geformuleerd:

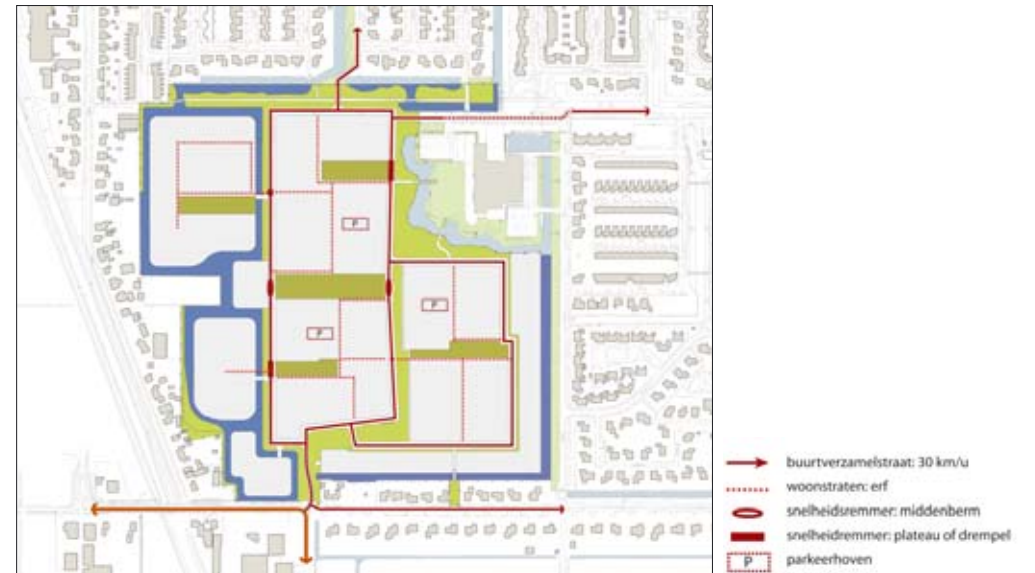
- In 2011 zijn de nieuwbouwwoningen 25% energiezuiniger dan volgens de bouweisen 2007 (EPC 0,6);
- In 2015 zijn de nieuwbouwwoningen 50% energiezuiniger dan volgens de bouweisen van 2007 (EPC 0,4).

Om dit te realiseren is het inzetten van technische middelen als WKA's, lage temperatuur verwarming en koeling mogelijk samen met het benutten van passieve (zonne)energie. Vooral voor de goedkopere (rij) woningen is een goede oriëntatie op de zon noodzakelijk om aan de ambitie te kunnen voldoen. Bij de uitwerking van de woonvelden moeten rijwoningen altijd haaks op de stemvork gesitueerd worden, met ofwel hun voorzijde ofwel hun achterzijde op het zuidwesten. Hierbij is het wenselijk rijwoningen met hun voorkant op het zuiden zo te ontwerpen dat een woonfunctie met grote raampartijen aan de voorzijde mogelijk is. De ligging aan een autovrij pad of aan een van de openbare tuinen draagt bij aan de bruikbaarheid en woonkwaliteit van de zuidzijde van de woning. Naast duurzaamheid op gebouwniveau wordt een duurzame woonomgeving nagestreefd. Als instrument om een duurzame gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren heeft Bouwfonds een 'Green score card' ontwikkeld. De volgende onderwerpen van die kaart krijgen binnen Elshof Zuid veel aandacht:

- **Transformatie.** De locatie is geen witte vlek. Het is een gebied dat leeft en wordt gebruikt. Tijdens de ontwikkeling verkleurt het van agrarisch gebied naar een woonlocatie. Ook het woongebied zelf moet tijdens de ontwikkeling en daarna kunnen verkleuren en zich gemakkelijk kunnen voegen naar de actualiteit. Maak ruimtelijke flexibiliteit mogelijk zodat ook later andere programma's op de juiste (strategische) locaties een plek kunnen krijgen. Het benoemen van strategische plekken is daarbij cruciaal.
- **Water.** Er is zorg voor een gesloten wijkwatersysteem waarbij al het (regen)water in de wijk behouden blijft en indien mogelijk ook natuurlijk gezuiverd wordt. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid zou minimaal 8% van het oppervlak water moeten zijn. Korte straten in combinatie met het rondom de buurt gelegen groen bieden goede kansen voor het duurzaam bovengronds af laten stromen van regenwater naar lager gelegen delen. Daarnaast wordt een gescheiden rioolstelsel toegepast.
- **Gebiedshistorie en identiteit.** Aangesloten wordt bij ruimtelijke kenmerken van Anna Paulowna. Lange lijnen versus intieme straatjes, gevarieerde (lint)bebouwing, dorpse uitstraling. Regie op accentbebouwing, zowel binnen het woongebied als aan de randen vergroten de herkenbaarheid en identiteit.
- **Mobiliteit.** Met de ontsluiting in de vorm van een stemvork is een goede bereikbaarheid gegarandeerd. Niet alleen in de eindsituatie, maar ook in alle mogelijke tussenfasen. Binnen de woonvelden is het autoverkeer beperkt. Langzaamverkeer, vooral de fietser, wordt maximaal gefaciliteerd middels korte aantrekkelijke en sociaal veilige routes.
- **Natuur en landschap.** De fasering in bouwen hoeft niet gelijk te zijn aan de fasering van water en groen. Water en groen zijn de dominante duurzaamheidsdragers van het gebied en spelen een belangrijke rol in de ervaring van bewoners en omwonenden. Juist doordat het raamwerk gebaseerd is op de bestaande kavelgrenzen is het mogelijk al in een vroeg stadium te beginnen met het realiseren van dit raamwerk. Hierdoor dragen bomen, groen en water al direct bij aan de identiteit van het gebied.



autoverkeer



autoverkeer in Elshof-Zuid, streefbeeld



langzaamverkeersroutes



langzaamverkeersroutes in Elshof-Zuid, streefbeeld

Verkeer en parkeren

Autoverkeer

De interne ontsluiting bestaat uit een stemvork die de zuidelijke randweg aansluit op de Sportlaan. Aan de noordzijde wordt Elshof Noord ter plaatse van de Meerling aangesloten op de stemvork. Hiermee wordt een ontsluitingsring gerealiseerd die de verschillende woongebieden van Anna Paulowna verbindt met het bestuurlijk centrum, de Ontmoeting en de regionale wegenstructuur, via de N249. Ook het commerciële hart is via de ring en de Geerlingslaan/Dominee Pareaulaan voor Elshof goed te bereiken. De woonvelden worden op hun beurt weer ontsloten vanaf de stemvork. Aan de zijde van de Ruysdaellaan bevinden zich voor de fiets twee ontsluitingen de wijk in. Het hele gebied valt binnen een 30 km regime. Doordat het verkeer tussen de Randweg, Elshof Noord en de Sportlaan (gemeentehuis) over twee wegen wordt verdeeld blijven het aantal verkeersbewegingen beperkt. In de bijlage wordt dit nader onderbouwd. Beide wegen worden ingericht volgens de principes van duurzaam veilig. Aan beide wegen zijn de woningen met hun voorzijde en opritten aan de weg gelegen. Fietsers bevinden zich op de rijbaan.

De woonstraten zijn smal en informeel ingericht als erf. De smalle straten zorgen voor een natuurlijke afremming van de snelheid. Daarnaast blijft er zo veel ruimte over voor de kavels. De meest zuidelijk gelegen woonstraat wordt echter niet als erf ingericht. De straat ontsluit de aan het water gelegen kavels. De straat heeft aan één zijde een grasberm met daarin bomen, aan de andere zijde parkeren. De bomen en het gras geven deze straat een chique uitstraling. In de bijlage wordt de keuze voor het realiseren van de ontsluitingstructuur binnen een 30 km regime nader onderbouwd.

Fietsverkeer

Anna Paulowna is een compacte kern waarbij alle voorzieningen vanuit Elshof Zuid binnen tien minuten fietsen te bereiken zijn. De doorgaande fietsverbindingen, naar het station, het winkelcentrum, de sportvelden en de scholen in Schagen volgen de lange lijnen binnen de kern. Rondom Elshof Zuid zijn dat voornamelijk de (verlengde) Sportlaan, de Ruysdaellaan en de Graslaan. Binnen het woongebied moeten aantrekkelijke en

vanzelfsprekende routes op de drie wegen aansluiten. Daarnaast moet de nieuwe bebouwing bijdragen aan sociaal veilige routes. Dat betekent dat er woningen met hun voorkeuren aan de lanen gesitueerd moeten worden. Voor de verlengde Sportlaan betekent een nieuwe inrichting van de hele noordelijke rand dat het fietspad komt te vervallen. Net als in de rest van Elshof worden geen vrijliggende fietspaden gerealiseerd maar bevinden fietsers zich hier op de rijbaan. Door de parkachtige zone wordt wel een aantrekkelijk wandelroute gerealiseerd.

Parkeren

In een dorps woonmilieu, zoals dat voor Elshof Zuid wordt voorgesteld, heeft iedere bewoner de mogelijkheid zijn auto naast of voor de deur te parkeren, maar zijn geparkeerde auto's toch niet dominant in het beeld. Voor het berekenen van de benodigde parkeerbehoefte worden de normen van de gemeente Anna Paulowna gehanteerd. De normen zijn vastgelegd in de parkeernormennota die op 24 augustus 2009 door de raad is vastgesteld.

Het parkeren vind op drie manieren plaats:

1. Waar mogelijk worden één of twee auto's op het eigen terrein geparkeerd.
2. In de woonstraatjes kan men parkeren aan één zijde langs de weg, in de vorm van langsparkeren. Langs een openbare tuin wordt zo min mogelijk geparkeerd.
3. Concentraties van parkeren, vooral in de omgeving van rijwoningen, bevinden zich zoveel mogelijk uit het zicht. Bijvoorbeeld op een achterterrein of een kleinschalig parkeerpleintje tussen de bebouwing.

woning 1,8 parkeerplaats per woning
waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers




Een parkeerplaats op het eigen terrein heeft een oprit met minimale afmetingen 2,5x5m.

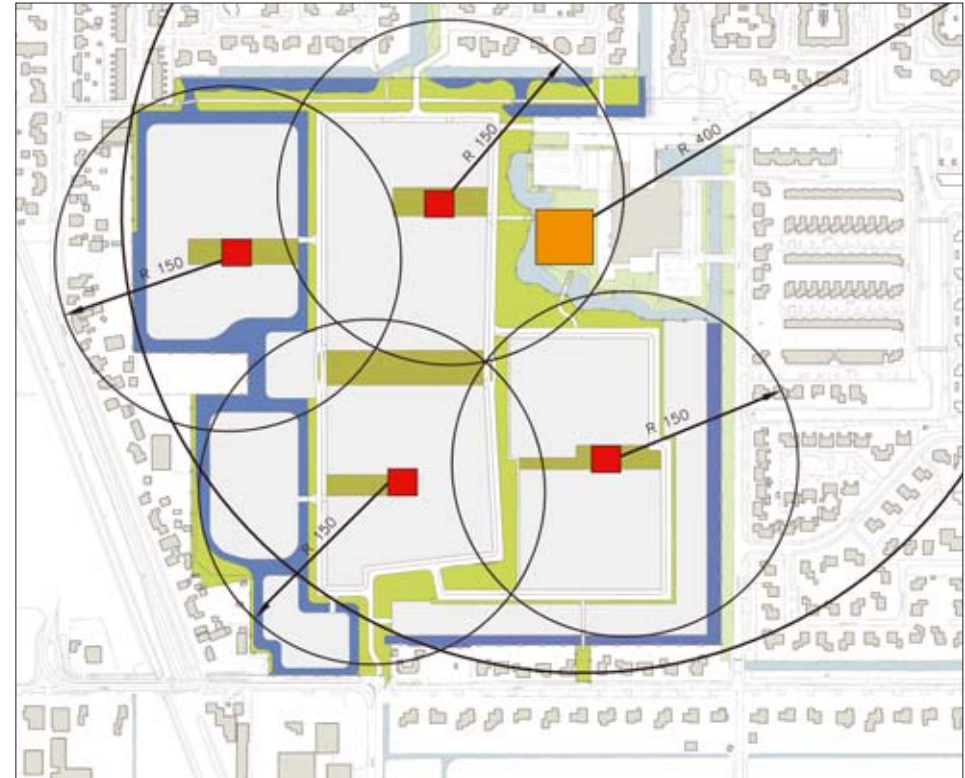
Als er aantoonbaar voldoende ruimte is op het kavel voor meer dan een auto, mag gerekend worden met meer parkeerplaatsen.

uit: parkeernormen nota Anna Paulowna



groenstructuur, streefbeeld

-  boomgroepen en solitairen
-  bomenrijen
-  parkzone; los plantverband



spelen, streefbeeld

-  bereikbaarheid speelplekken
-  speelplek 6-12 1000 tot 2000 m²
-  speelplek 0-6 100 tot 500 m²

water, steefbeeld eindsituatie

Groen

Het openbaar groen bestaat uit een aantal onderdelen:

1. de tuinen, inclusief het centraal gelegen veld
 2. de stemvork
 3. de noordelijke rand
 4. de woonstraten.
- 1 De tuinen worden in twee stappen ingericht. In eerste instantie krijgt het een informele inrichting met gras en bomen, waarbij de ruimte duidelijk is afgebakend door een greppel of een haag. Bomen vormen een scherm tussen de bebouwing en het landschap. Hier vindt de buurt- BBQ plaats, hier mogen kinderen een balletje trappen en van wilgentenen een hut bouwen. Als de buitentuin in een binnentuin verandert, wordt er een formele speelplek gerealiseerd voor kinderen van 0-6 jaar. Dit gebeurt in samenspraak met omwonenden. Voor deze leeftijdscategorie worden in vier tuinen een speelplek gerealiseerd, de oudere kinderen spelen rondom de Ontmoeting. Het centraal gelegen veld krijgt geen speel functie.
- 2 De stemvork wordt gekenmerkt door grote bomen. De oostelijke zijde krijgt een parkachtige inrichting met gras waarover verschillende bomensoorten van de eerste en tweede orde zijn gestrooid. Deze gaan geleidelijk over in de beplanting rondom de Ontmoeting. De westelijke zijde wordt begeleid door een bomenrij die eveneens van de eerste orde is. Voor de bomen langs de zuidelijke woonstraat wordt uitgegaan van een eerste of tweede orde boom.

- 3 De populieren aan de noordelijke rand van het plangebied zijn slecht en moeten worden gekapt. In de nieuwe beplantingsopzet wordt gestreefd naar een meer parkachtige opzet van dit gebied. Het is hierbij wel van belang dat de orthogonale polderstructuur (ook in de beplanting) voldoende herkenbaar aanwezig blijft. Daarnaast dient in de uitwerking van deze zone aandacht te zijn voor meer doorzichten naar omringende plandelen .
- 4 In de woonstraten (die als erf worden ingericht) is, behoudens een incidentele boom, geen plaats voor het aanbrengen van bomen. De straten zijn smal, maar ook kort: aan het einde van iedere straat zijn de bomen van een openbare tuin of van de stemvork zichtbaar. De enige lange woonstraat, in de zuidoostelijke hoek kent wel een inrichting met bomen. Daar waar de bebouwing zeer gevarieerd kan zijn brengt een bomenrij eenheid en rust in het straatbeeld. De uiteindelijke soortkeuze dient te worden afgestemd op de omgeving en de bodemgesteldheid.

Spelen

Voor het spelen wordt onderscheid gemaakt in speelaanleidingen en specifiek ontworpen speelplekken. De woonvelden binnen het plangebied kenmerken zich door een informele woonomgeving waarin gelegenheid is voor het spel. Voor de leeftijden 0-6 jaar en 6-12 jaar zullen echter een aantal specifieke speelplekken worden ontwikkeld die afgestemd zijn op de leeftijd. Voor de leeftijd 0-6 jaar geldt een actieradius van 150 meter. Voor het plangebied betekent dit dat voorzien dient te worden in vier speelplekken. Voor de overige leeftijden 6-12 en 12-18 wordt voorzien bij de speelweide rondom de Ontmoeting. Alle speelplekken worden sociaal veilig ingericht, waarbij zoveel mogelijk woningen op de speelplek zijn georiënteerd.



water, steefbeeld eindsituatie



water, tussenfase

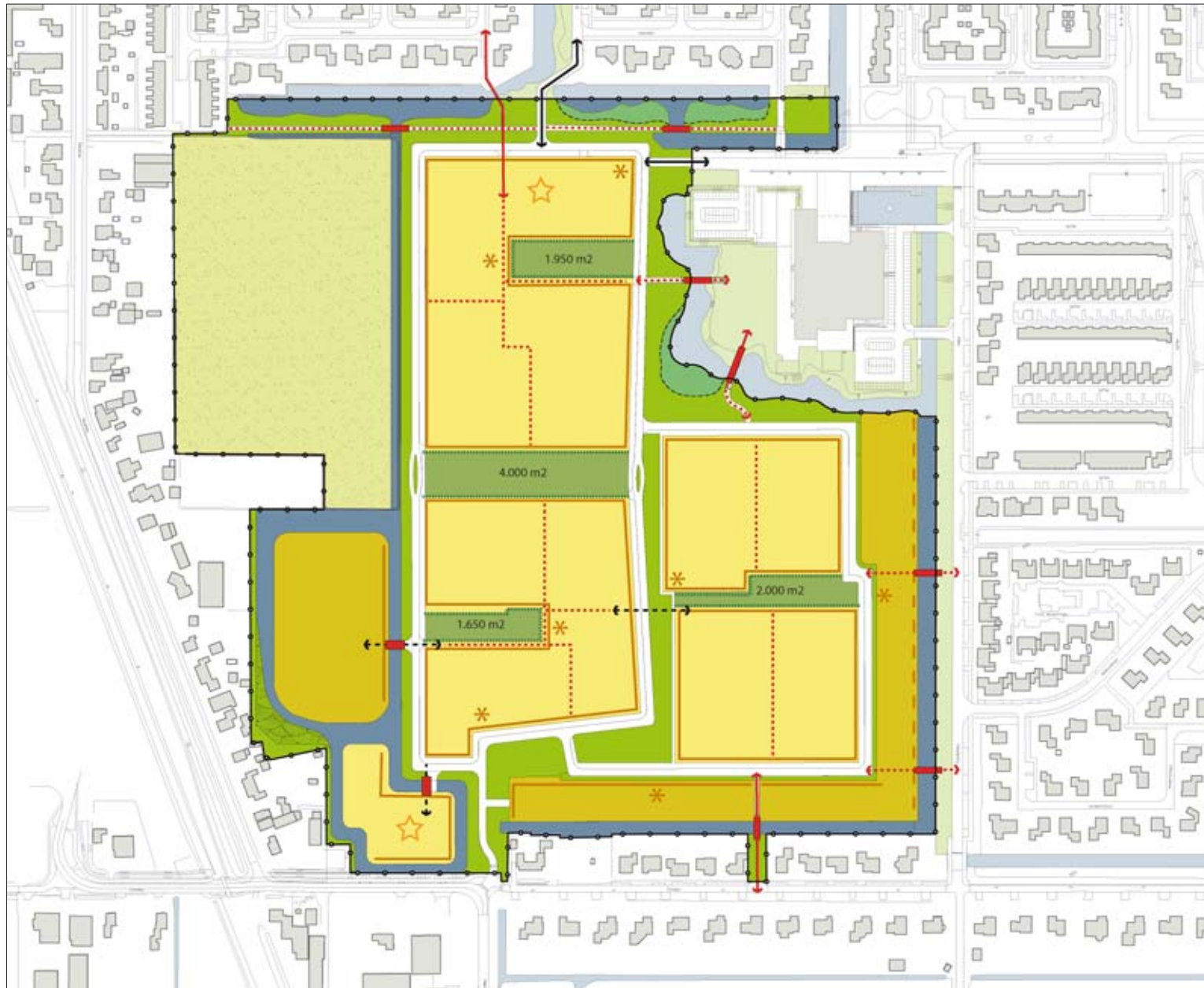
- bestaand water -2,00 NAP
- nieuw water -2,00 NAP
- bestaand water -2,40 NAP hoofdwatergang
- natuurwater
- stuw
- duiker
- representatieve oever
- brug langzaamverkeer
- duikerbrug autoverkeer

Water

Binnen Elshof Zuid wordt voldoende watercompensatie gerealiseerd. Bestaande watergangen worden verbreed en er wordt nieuw water toegevoegd. Al het water binnen het gebied krijgt hetzelfde peil. De watergang langs de Ruysdaellaan is een hoofdwatergang en ligt op een lager peil. Uitgangspunt bij het bepalen van het peil is het reduceren van de afstand tussen maaiveld en waterspiegel en de gewenste afstroming naar Elshof Noord en het naastgelegen peilgebied. Mogelijk is het wenselijk om het peil van Elshof Noord en Zuid gelijk te trekken. Alle watergangen staan met elkaar in verbinding. Watergangen zijn minimaal zes meter breed en kunnen onderhouden worden vanaf het water. Openbare oevers zijn (wanneer daar ruimte voor is) zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht. De taluds in het openbaar gebied worden bij voorkeur aangelegd met een hellingshoek van circa 1:4.

Zowel in de wenselijke eindsituatie als in een waarschijnlijke tussenfase moet de waterhuishouding voldoen aan de eisen van het waterschap. Watergangen moeten voldoende breed zijn ten behoeve van onderhoud, water moet rond kunnen stromen en er moet voldoende watercompensatie gerealiseerd worden. Voor de situatie waarbij de meest noordoostelijke kavel (nog) niet ontwikkeld wordt is hiernaast het watersysteem weergegeven.





- Legenda**
- grens plangebied
 - agrarisch kavel, ontwikkelingsmogelijkheid lange termijn
 - woonveld met gemengd woningbouwprogramma
bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen + kap
 - woonveld met alleen vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing
bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen + kap
 - strategisch project, bijzonder programma
 - representatieve zijde
 - representatieve zijde voor minimaal 40% van bebouwing
 - bebouwingsaccent
 - hoofdprofiel, rijloper (5,0 m)
 - hoofdprofiel, voetpad + parkeerstrook (2,0 + 2,0 m)
 - bepaalde snelverkeer verbinding
 - bepaalde langzaamverkeer verbinding
 - indicatie snelverkeer verbinding *
 - indicatie langzaamverkeer verbinding *
 - brug
 - groen
 - groene velden met minimale oppervlakte (m2)
 - indicatie grens groene velden
 - groen/water nader uit te werken
 - water
 - natuurwater
- * locatie van verbinding nader te bepalen, afhankelijk van verkavelingsplan

masterplan

5 Randvoorwaarden

De masterplankaart vormt de basis voor het bestemmingsplan met een planhorizon van 10 jaar. In tegenstelling tot het beschreven raamwerk en het bijbehorende streefbeeld legt het masterplan de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden vast binnen de termijn van het bestemmingsplan. De ontwikkeling van de kavel in de noord-west hoek is daarom op de masterplankaart niet opgenomen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Op de masterplankaart staan de ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. De positie en maatvoering van het raamwerk, de stemvork en de oostelijke ontsluiting door het woongebied staan vast.

- Voorkanten zijn gelegen naar het raamwerk en naar de openbare tuinen.
- Aan de noordelijke en oostelijke rand moet minimaal 40% van de bebouwing een voorkant/ representatieve zijde hebben.
- Strategische projecten en bebouwingsaccenten worden minimaal gerealiseerd op de plekken die op de kaart staan aangegeven. Strategische projecten zijn zowel in programma als in beeld afwijkend, waarbij een grotere bouwhoogte is toegestaan. Binnen de woonvelden kunnen meer accenten worden gerealiseerd dan op de kaart staat aangegeven.
- De openbare tuinen kunnen in noordelijke en zuidelijke richting schuiven, met minimaal de aangegeven oppervlakte.

Programmatische randvoorwaarden

- Alle woonvelden kennen een invulling met gemengde bebouwing: verschillende woningtypen en mogelijk verschillende programma's. Enkel in de gearceerde vlakken is het toegestaan alleen (half) vrijstaande woningen te realiseren.
- Op de als strategisch project aangeduide locaties wordt een programma gerealiseerd dat zich onderscheidt van het ernaast gelegen programma: in doelgroep, woningtypologie of ander programma dan wonen.

- Het minimaal te realiseren wateroppervlak ligt vast.
- Het te realiseren oppervlak openbaar groen ligt eveneens vast; een afwijking minder dan 10% is echter toegestaan.

Profielen

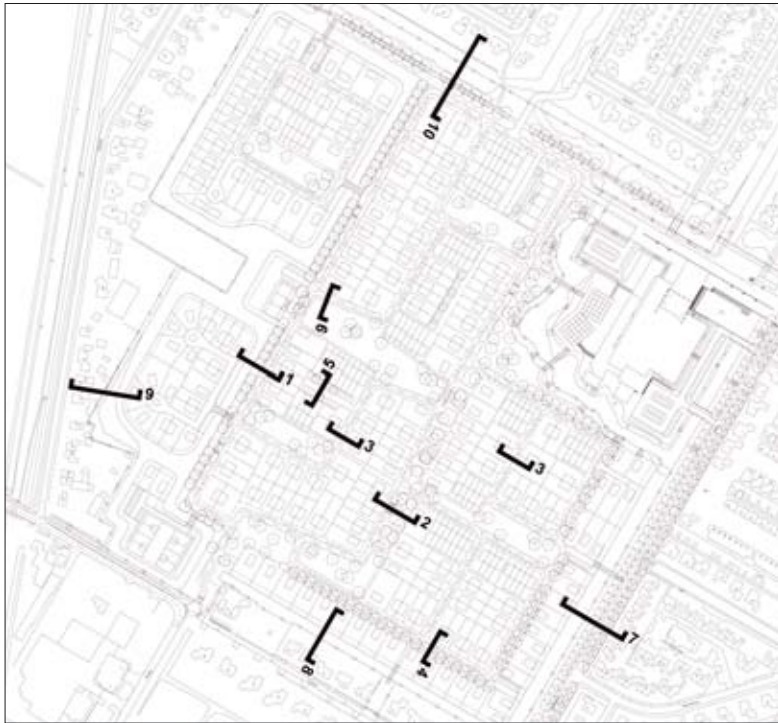
De maatvoering tussen de uitgifte ligt vast, evenals het principe van de inrichting. De principes voor de woonomgeving zijn uitgewerkt door middel van profielen. Hoofduitgangspunt is het creëren van een informele en daardoor dorpse uitstraling. Gestreefd wordt om de profielen niet breder te maken dan nodig is. In alle gevallen zijn de profielen afgestemd op de benodigde verkeerskundige ruimte en de situering van riolering, kabels en leidingen. De wegprofielen voor de stemvork en de meeste zuid-oostelijke gelegen 'bomenlaan' zijn voorzien van een 5,0 meter brede rijloper (profiel 1, 2 en 4). Tussen de rijloper en de stoep is een niveauverschil aangebracht door middel van een afgeschuinde band. De auto parkeert in deze situatie op de stoep waardoor de rijbaan optisch wordt versmald.

Bij de woonstraatjes worden in het profiel geen niveauverschillen aangebracht (profiel 3 en 6). In deze straatje ligt de nadruk op een informele en dorpse uitstraling van de woonomgeving. De rijloper heeft hier een breedte van 4.50 meter. De dorpse sfeer wordt versterkt door de toepassing van grasbermen en hagen. Afhankelijk van het programma ontstaat er differentiatie van de profielen door het wel/niet toepassen van langspaarplaatsen. De binnenhoven fungeren in belangrijke mate als parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden afgewisseld door stevige blokhagen met daarin een boom.

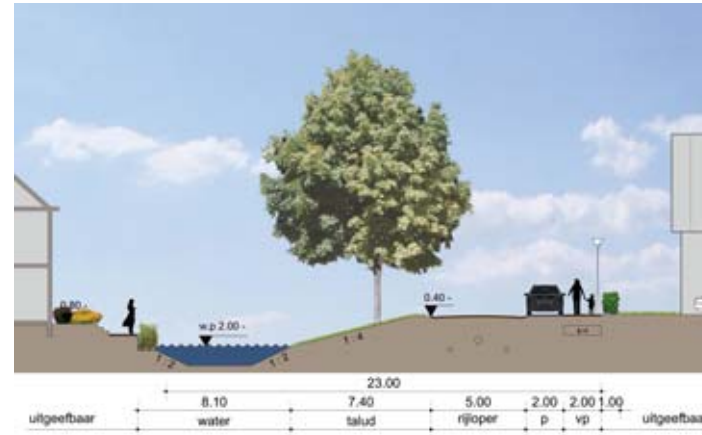
Naast de profielen worden in het masterplan ook de overgangen naar de omliggende, bestaande bebouwing vastgelegd. Aan alle zijden speelt water in de overgang een belangrijke rol. De maatvoering van het water garandeert voldoende privacy voor de aanliggende (bestaande) bebouwing. Ter plaatse van het zuidelijk eiland (profiel 9) moet de breedte van het water en de overgang naar de bestaande kavels aan de Nieuweweg nog nader uitgewerkt worden.



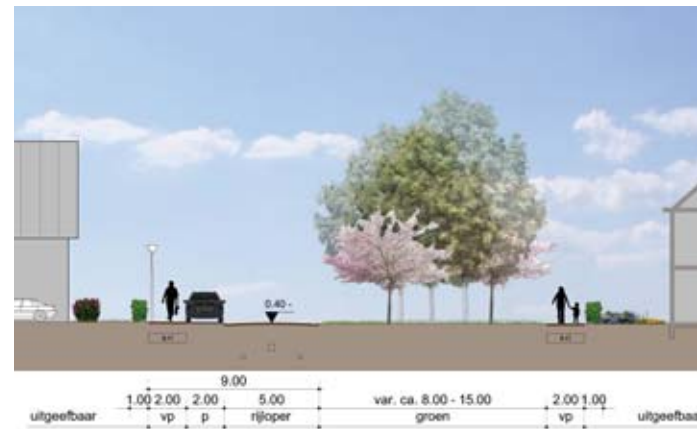
deelgebieden en of bouwfases



aanduiding profielen



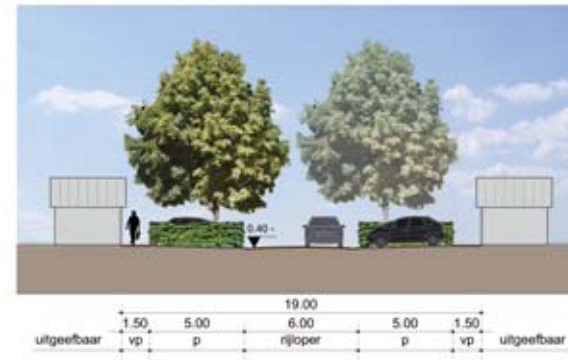
profiel 1, Stemvork singel



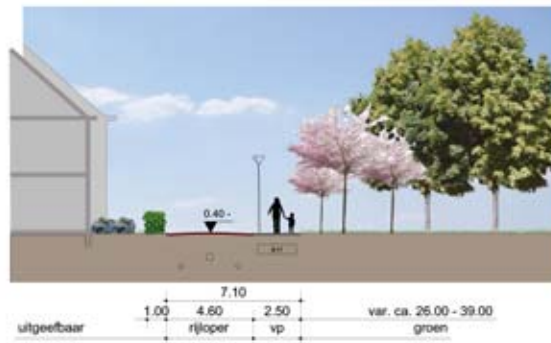
profiel 2, Stemvork parklint



profiel 3, indicatief profiel woonstraat



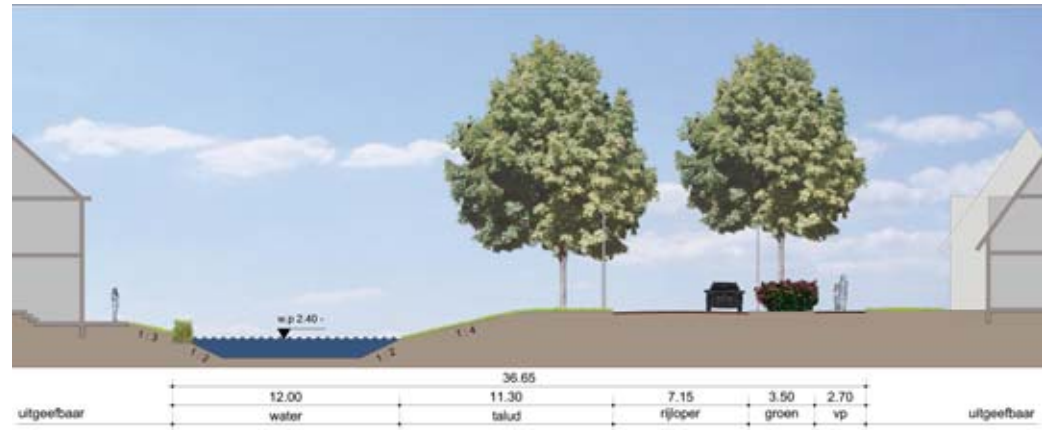
profiel 5, indicatief profiel parkeerpleintjes



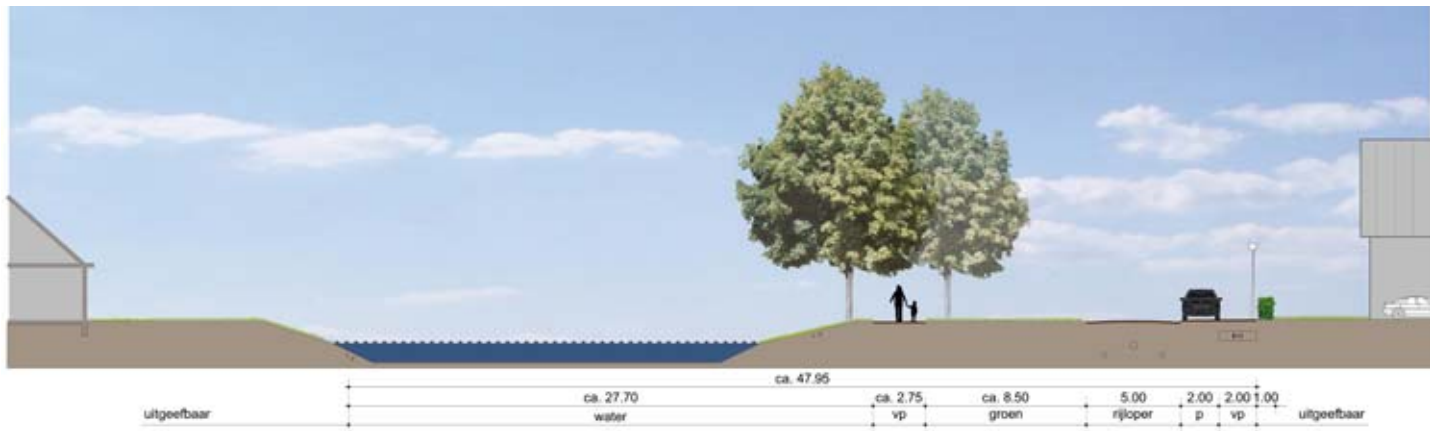
profiel 6, indicatief profiel, woonstraat aan tuin



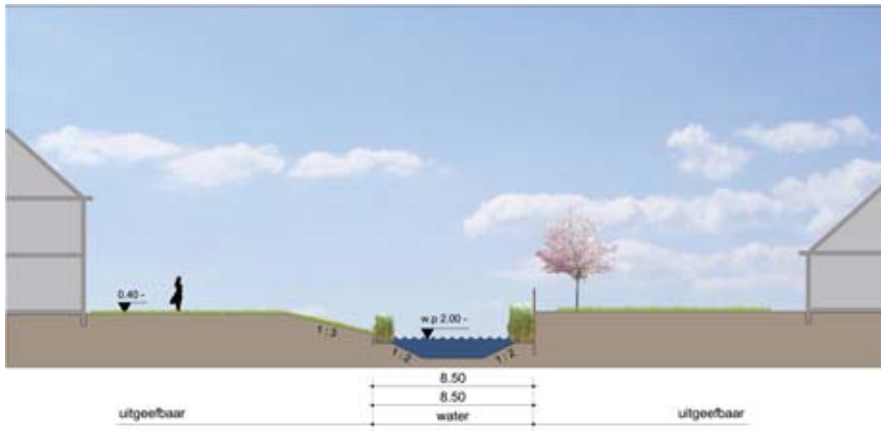
profiel 4, Tweede Graslaan



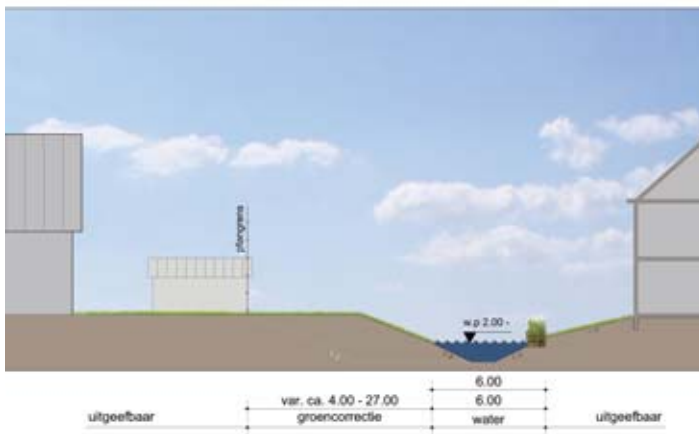
profiel 7, Ruysdaellaan



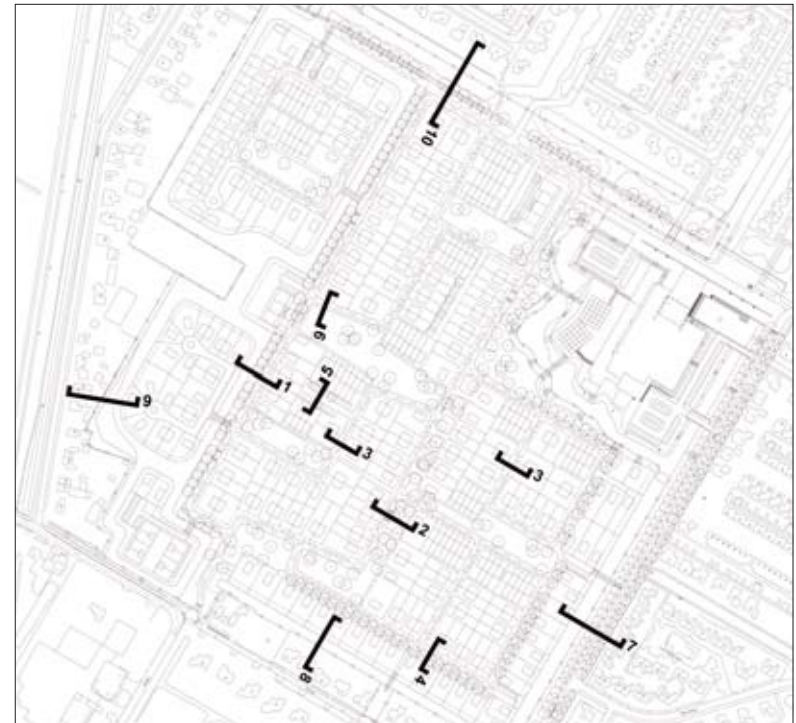
profiel 11, Verlengde Sportlaan



profiel 8, Achter de Graslaan



profiel 9, Achter de Nieuwe Weg



aanduiding profielen

BIJLAGEN

Bijlagen



woningtypen

Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een andere verkaveling en een ander programma worden gerealiseerd.

deelgebied 1			
rij	150 m2		19
rij	160 m2		12
2 kap	250 m2		34
2 kap	375 m2		12
vrijstaand	300 m2		4
vrijstaand	475 m2		22
vrijstaand	600 m2		12
			115

deelgebied 2			
rij	150 m2		8
rij	160 m2		4
2 kap	250 m2		30
2 kap	375 m2		14
vrijstaand	300 m2		4
vrijstaand	475 m2		1
vrijstaand	600 m2		1
			62

deelgebied 3			
rij	150 m2		9
rij	160 m2		4
2 kap	250 m2		32
2 kap	375 m2		14
vrijstaand	300 m2		2
vrijstaand	475 m2		1
vrijstaand	600 m2		0
			62

deelgebied 4			
rij	150 m2		6
rij	160 m2		4
2 kap	250 m2		24
2 kap	375 m2		4
vrijstaand	300 m2		1
vrijstaand	475 m2		3
vrijstaand	600 m2		8
			50

deelgebied 5			
rij	150 m2		0
rij	160 m2		0
2 kap	250 m2		8
2 kap	375 m2		2
vrijstaand	300 m2		3
vrijstaand	475 m2		2
vrijstaand	600 m2		6
			21

strategisch			
appartement	31 m2		21
hofwoningen			12
patiowoningen			8
2 kap	250 m2		0
vrijstaand	300 m2		2
vrijstaand	600 m2		0
			43

totaal Elishof Zuid			
	rij	150 m2	42
	rij	160 m2	24
	2 kap	250 m2	128
	2 kap	375 m2	46
	vrijstaand	300 m2	16
	vrijstaand	475 m2	29
	vrijstaand	600 m2	27
	appartementen	31 m2	21
	patiowoningen		8
	hofwoningen		12
	totaal		353

Programmatische toets

Voor het gehele plangebied is het programma en de haalbaarheid getoetst aan de hand van een proefverkaveling met bijbehorend grondgebruik. Als basis wordt het hiernaast weergegeven programma gebruikt.



proefverkaveling met parkeer principes

Deze verkaveling is indicatief. In de uitwerking kan een ander programma worden gerealiseerd met daarbij binnen dezelfde principes andere aantallen parkeerplaatsen.

Parkeerbalans Stedenbouwkundigplan Elshof Zuid

Deelgebied 1							
Aantal woningen	Woningtype	Parkeernorm	Parkeervraag	Parkeeraanbod prive	Parkeervraag openbaar	Parkeer openbaar gerealiseerd	
31	Rij	1,8	55,8	0	55,8		
84	twee onder 1 kap en vrijstaand	1,8	151,2	84	67,2		
Totaal			207	84	123	125	2
Deelgebied 2							
Aantal woningen	Woningtype	Parkeernorm	Parkeervraag	Parkeeraanbod prive	Parkeervraag openbaar	Parkeer openbaar gerealiseerd	
12	Rij	1,8	21,6	0	21,6		
50	twee onder 1 kap en vrijstaand	1,8	90	50	40		
Totaal			111,6	50	61,6	66	4,4
Deelgebied 3							
Aantal woningen	Woningtype	Parkeernorm	Parkeervraag	Parkeeraanbod prive	Parkeervraag openbaar	Parkeer openbaar gerealiseerd	
25	Rij	1,8	45	0	45		
49	twee onder 1 kap en vrijstaand	1,8	88,2	49	39,2		
12	appartementen	1,8	21,6		21,6		
Totaal			154,8	49	105,8	107	1,2
Deelgebied 4							
Aantal woningen	Woningtype	Parkeernorm	Parkeervraag	Parkeeraanbod prive	Parkeervraag openbaar	Parkeer openbaar gerealiseerd	
10	Rij	1,8	18	0	18		
11	vrijstaand (2 p.p. prive)	1,8	19,8	22	2,2		
29	twee onder 1 kap	1,8	52,2	29	23,2		
9	appartementen	1,8	16,2		16,2		
Totaal			106,2	51	55,2	62	6,8
Deelgebied 5							
Aantal woningen	Woningtype	Parkeernorm	Parkeervraag	Parkeeraanbod prive	Parkeervraag openbaar	Parkeer openbaar gerealiseerd	
21	twee onder 1 kap en vrijstaand (2 p.p. prive)	1,8	37,8	42	-4,2		
2	vrijstaand	1,8	3,6	2	1,6		
8	patio	1,8	14,4		14,4		
Totaal			55,8	44	11,8	14	2,2
Totaal 1 t/m 5	353		635,4	278	357,4	374	16,6

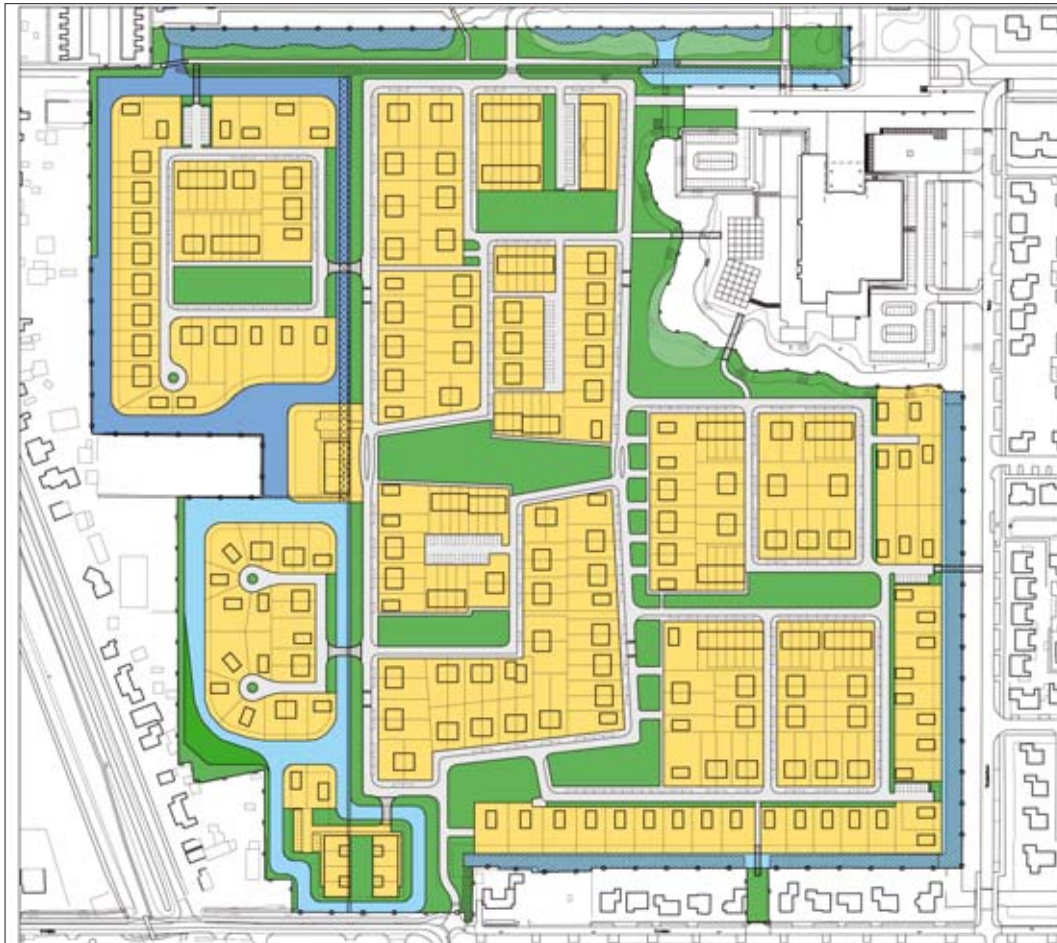
Bijlagen

tussenfase	
water nieuw	9 671 m ²
water bestaand	8 918 m ²
water bestaand dempen	1 225 m ²
natuurwater	1 350 m ²

eindsituatie	
water nieuw	16 107 m ²
water bestaand	8 770 m ²
water bestaand dempen	1 373 m ²

verharding	33 524 m ²	16,2 %
groen	40 142 m ²	19,5 %
groencorrectie	909 m ²	0,4 %
uitgeefbaar	106 667 m ²	51,8 %
water	24 877 m ²	12,1 %
totaal plangebied	206 119 m²	100 %

- plangrens
- verharding
- groen
- groencorrectie i.o.m. bewoners
- uitgeefbaar
- water
- ▨ water bestaand
- ▩ water bestaand dempen



grondgebruik
De verkaveling waarop het grondgebruik gebaseerd is, is indicatief. In de uitwerking kan een ander programma met een ander grondgebruik worden gerealiseerd.

Grondgebruik

Zowel in het streefbeeld van de eindsituatie als in de tussenfase moet het watersysteem kloppen en de watercompensatie voldoende zijn. Beide situaties zijn hiernaast weergegeven.

Tijdelijk gebruik

Een essentieel onderdeel van de slow stedenbouw strategie is het stimuleren van tijdelijk gebruik op de nog niet in ontwikkeling gebrachte terreinen. Bij de gekozen hoofdopzet voor Elshof Zuid is hier nadrukkelijk aandacht aan besteed. De bestaande kavelgrenzen en kavelsloten zijn overgenomen in de hoofdopzet en worden voor de te kiezen fasering als uitgangspunt genomen.

Tijdelijk gebruik moet bijdragen aan het beeld dat de wijk na iedere bouwfase "af" is en niet oogt als een opgespoten woonwijk in aanbouw. Naast het zorgvuldig vormgeven van de bebouwingsrand en het aanleggen van de 'buitentuin', is het mogelijk maken van een zinvolle invulling en gebruik van de omliggende gronden essentieel. Hierbij valt te denken aan het agrarisch verpachten van gronden, (zoals bijvoorbeeld het maïsveld op de Zuidas). Een andere mogelijkheid is het aanleggen van een boomgaard waarbij de bomen die later in de wijk worden uitgezet nu al in een boomgaard worden aangeplant. Tenslotte is het wenselijk het tijdelijk gebruik ook een openbare functie te geven, waardoor het gebied in een vroeg stadium gaat leven voor de inwoners van Anna Paulowna. Voorbeelden zijn een kinderboerderij, een tijdelijk park, of een doolhof in het maïsveld.

Om tijdelijk gebruik mogelijk te maken is naast het aanhouden van de kavelgrenzen voor de fasering een uitgekende strategie nodig voor het bouwrijpmaken, het graven van water en de grondbalans. In ontwikkeling gebrachte delen dienen omliggende percelen zo min mogelijk te verstoren. De gekozen uitvoeringsstrategie moet dit mogelijk maken.

Fasering

Binnen het plan bestaat grote vrijheid in fasering. Een drietal mogelijke hoofdprincipes zijn hieronder weergegeven, binnen de hoofdprincipes kan de omvang en het tempo sterk verschillen.

1. Beginnen aan de oostzijde en aansluiten op bestaande infrastructuur. Woonverkeer kan de nieuwe buurten bereiken via twee tijdelijke bruggen vanaf de Ruysdaellaan en wordt zo direct onderdeel van de bestaande dorpskern. Bouwverkeer gaat via de oostelijke poot van de stemvork langs de bestaande kavelgrens. Er is geen sprake van een tijdelijke bouwweg; dit is reeds de reservering hoofdontsluiting. Op afstand van de bouwweg kunnen alvast bomen worden ingeplant. Agrarische kavels blijven goed bereikbaar. Ondergrondse infrastructuur wordt aangesloten op de Ruysdaellaan.
2. Starten vanaf de noordzijde, aansluiten op de Ontmoeting en de realisatie van de stemvork gelijk laten oplopen met de

woningbouw. Bouw- en woonverkeer wordt van elkaar gescheiden door beide zijden van de stemvork te gebruiken. Er is geen sprake van een tijdelijke bouwweg; dit is reeds de reservering voor de tweede woonontsluiting. De bestaande kavelsloot aan de westzijde kan alvast worden uitgegraven. Een auto-ontsluiting vanaf Elshof Noord naar de Randweg komt snel tot stand. Beide agrarische kavels blijven onafhankelijk van de nieuwe stemvork bereikbaar. Ondergrondse infrastructuur komt vanaf de Sportlaan en de Ontmoeting.

3. Vanaf de zuid-westzijde langs de stemvork. Woonverkeer benaderd de gebieden vanaf het noorden, bouwverkeer vanaf het zuiden, direct vanaf de Randweg. De watergang achter de bestaande kavels aan de Nieuweweg kan direct worden uitgegraven. Ondergrondse infrastructuur komt vanaf de Graslaan. De tijdelijke bouwweg wordt de hoofdontsluiting van de wijk. De agrarische kavels zijn onafhankelijk van het woonverkeer bereikbaar.



voorbeeld tijdelijk gebruik: maisveld op de Zuidas Amsterdam



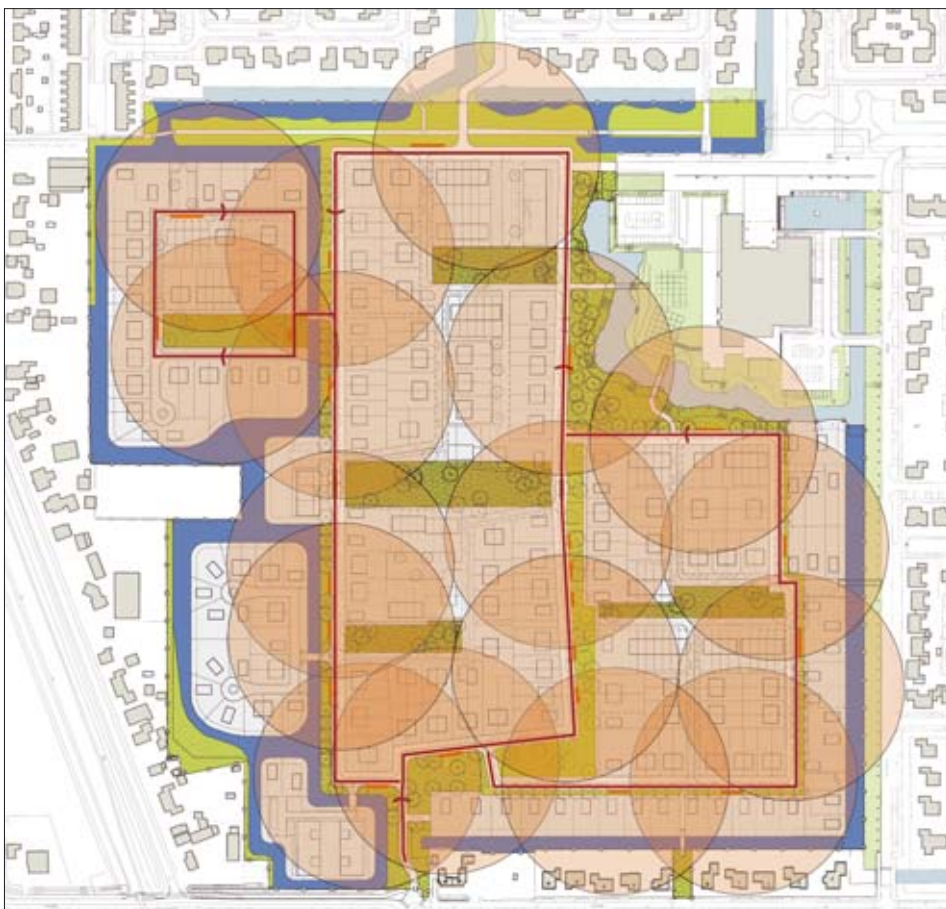
faseringmogelijkheid A



faseringmogelijkheid B



faseringmogelijkheid C



opstel plekken minicontainers en route vuilniswagen

Civiele techniek

- Kabels en leidingen liggen onder het trottoir. In de woonstraten, waar alles op één niveau is ingericht, liggen ze onder de loopzone en de parkeerstrook. Tot bomen moet voldoende afstand worden gehouden (min. 1.50 m).
- Kunstwerken over water dienen doorvaarbaar te zijn. Hiervoor geldt een doorvaarbare hoogte van 1.0 m. en een doorvaartbreedte van 2.50 m.
- Toegepast wordt een gescheiden rioolstelsel. Het riool ligt onder de rijbaan. Indien mogelijk wordt het riool onder vrij verval aangesloten.
- Het bouwrijpmaken gaat gelijk op met de fasering. Het gebied hoeft niet / nauwelijks te worden opgehoogd. Een gesloten grondbalans is uitgangspunt.

In een technisch programma van eisen worden deze aspecten nader uitgewerkt

Afval

Afval inzameling, zowel grijs als groen, zal plaatsvinden met behulp van rolcontainers. De ophaalplekken zullen zoveel mogelijk worden gesitueerd aan de hoofdstructuur. De vuilniswagen rijdt niet door smalle woonstraten, uitgezonderd de woonstraat op het noordelijke, grootste, eiland. De afstand tussen woning en ophaalplek is bij voorkeur niet meer dan 75 meter. De container opstelplekken bevinden zich in de groenstroken naast de rijbaan. Hiervoor moeten in de groenstrook plaatselijke voorzieningen worden getroffen om de bodem te verstevigen. Per bouwfase worden minimaal één, bij voorkeur twee opstelplekken aangewezen. Bij de appartementen worden ondergrondse containers geplaatst.

Indien voor het gehele gebied gekozen wordt voor het inzamelen van grijze afval middels ondergrondse containers kunnen die worden gepositioneerd op de op kaart aangegeven plekken, maar dan aan de stoepzijde van de straat.

Verkeersstructuur

Voor de ontsluiting van Elshof Zuid is gekozen voor een 30 km regime voor heel de wijk. De te realiseren woningaantallen en het aantal verkeersbewegingen, de bewegingen vanuit Elshof Noord meegerekend, rechtvaardigen dit. Het uitvoeren van de ontsluiting als 30 km levert voor de wijk de grootste woonkwaliteit op. Nergens vormt de ontsluiting een barrière en alle wegen hebben een sociaal veilig karakter doordat voorkanten en entrees naar de weg gericht zijn. De wegen moeten duurzaam veilig worden ingericht. Dat betekent dat lange rechtstanden moeten worden onderbroken door een knik of as-verspringing. Deze worden ter plaatse van het centrale veld in de stemvork opgenomen. Daarnaast moeten kruisingen gelijkwaardig worden vormgegeven met eenzelfde materialisering van stemvork en woonstraten. Indien nodig worden op de kruisingen drempels of plateaus toegepast. Hulpdiensten kunnen van beide delen van de stemvork gebruik maken. Zij voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een hulpverleningsroute door verblijfsgebied.

Het uitvoeren van (een deel van) de stemvork als 50 km weg is voor de wijk niet wenselijk. Zowel vanuit het perspectief van verkeersveiligheid en oversteekbaarheid als vanuit sociale controle; (half)vrijstaande woningen kunnen niet meer vanaf deze weg ontsloten worden. Daarnaast gaat de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen van Elshof Zuid verloren bij (over)dimensionering. Tenslotte tonen berekeningen aan dat het voor knelpunten op andere locaties binnen het dorp, bijvoorbeeld de Molenvaart, geen ontlasting betekent.

De Grontmij heeft in het kader van de ontwikkeling van Elshof Zuid een notitie opgesteld waarin verschillende scenario's voor de ontsluiting zijn beschreven. In deze notitie komen onder anderen de intensiteiten op de stemvork en omliggende wegen aan de orde. De notitie vormt de basis voor de in het masterplan beschreven ontsluitingsstructuur.

Masterplan
Elshof-Zuid
Anna Paulowna







BG
SV

bureau voor
STEDBOUW