

TP012 - 5 - 230315

PLATBODEM VELSERBROEK

beeldkwaliteitplan appartementen

i.o.v. Velison Wonen
15 maart 2023

tako postma - architect

RUIMTELIJKE STRATEGIE

info@takopostma.nl

DOEL BKP

Doel van dit BKP is een uitwerking te geven aan de blokken, als basis voor een ontwerp van de gebouwen en het maaiveld, die tevens kan dienen als onderlegger voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Het BKP geeft inzicht in de gewenste uitwerking van het voornemen om 3 appartementengebouwen in het groen tussen Platbodem en Spitsaak te Velsbroek te realiseren. Het behandelt de openbare ruimte, de gebouwvorm en de uitwerking in beeld en materiaal. Daarbij zijn duurzaamheid en energie-zuinigheid een voorwaarde.

Het BKP is in meerdere stappen besproken met omwonenden en (voor zover die zich gemeld hebben) potentiële huurders. Verslagen daarvan zijn te vinden op <https://samenspelvelsen.nl/projecten/herontwikkeling+platbodem/> Velison wil bouwen aan prettige, sociaal veilige woonbuurten en dit BKP mag gelezen worden als een eerste stap. Ontwerpers die met het BKP aan de slag gaan, worden dan ook opgeroepen in die geest door te werken.

Met gemeente Velsen wordt nog overleg gevoerd of dit BKP voldoende inzicht geeft om een omgevingsplan (bestemmingsplan-)procedure op te starten.

RANDVOORWAARDEN

De gemeenteraad heeft het [startdocument](#) Platbodem vastgesteld. Hierin worden de kaders en voorwaarden voor de ontwikkeling helder en duidelijk verwoord. Dit BKP gaat uit van deze kaders en als er tegenstrijdigheden zijn blijft het startdocument de basis voor de ontwikkeling.

Ruimtelijke kaders

- Drie losse bouwblokken omringd door groen.
- Aansluitend op het appartementencomplex op de noordelijke kop van de strook.
- De blokken verlopen in hoogte van noord naar zuid van max.15m. tot max.9m. (5 tot 3 lagen), met respectievelijk 21, 18 en 12 woningen.
- Een gemiddeld gebruiksoppervlak van de woningen van minimaal 60 vierkante meter. Dit betekent dat kleinere woningen mogelijk zijn, mits hier woningen van méér dan 60 vierkante meter tegenover staan.
- Terugspringen van de bovenste laag t.o.v. de gevelrooilijn.
- Noord- en zuidzijde van het plangebied twee parkeercoffers.



Aanzicht Spitsaak



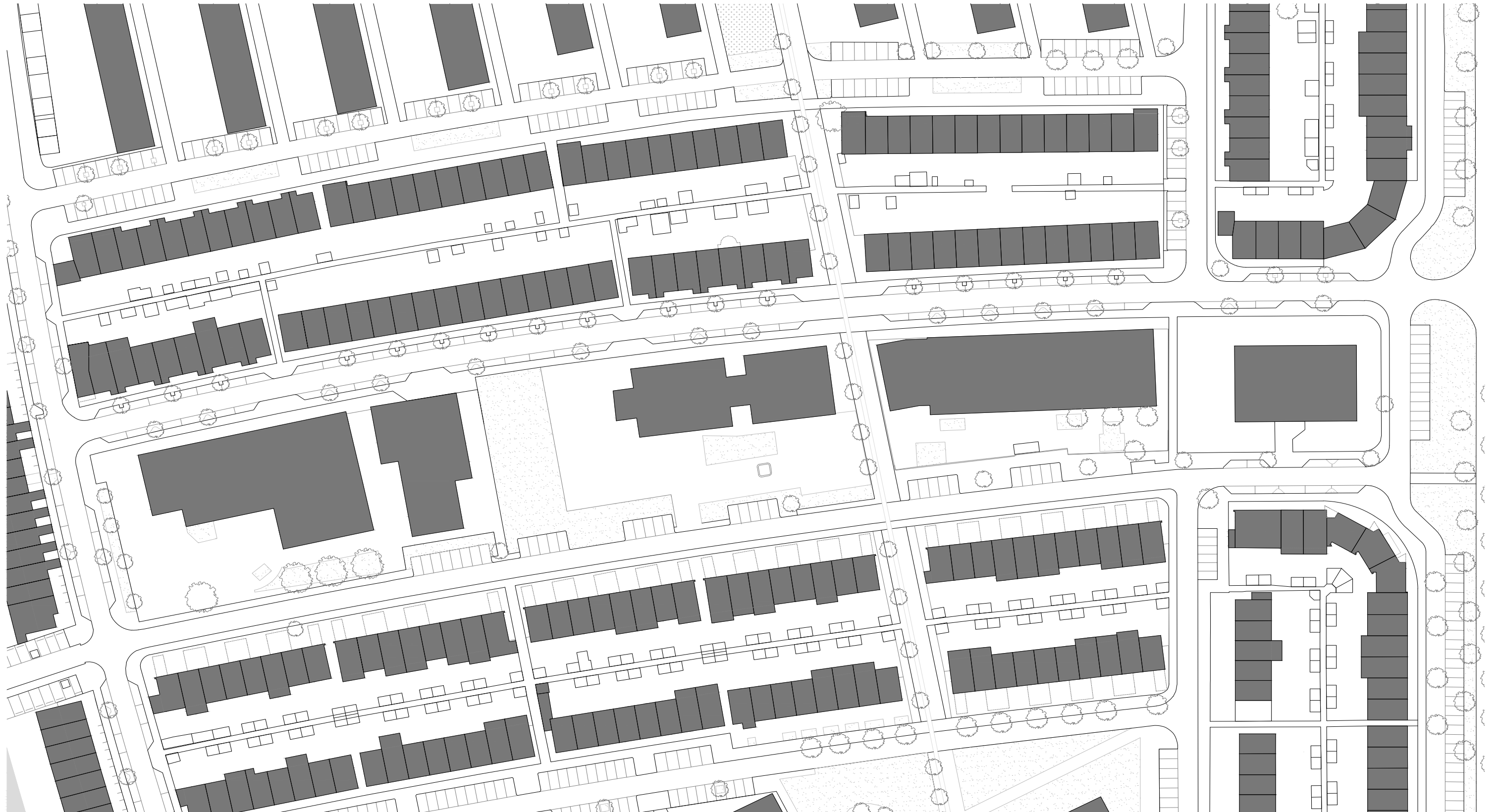
Aanzicht Platbodem

Uitgangspunten/randvoorwaarden

- Doelgroep: ouderen en starters/jongeren.
- Parkeernormenbeleid 2015 is van toepassing.
- Groenstructuurplan is van toepassing.
- Platbodem 199 (gymzaal) tbv parkeercoffer onderdeel van het plangebied.
- Gehele locatie ontwikkelt door Velison Wonen.
- Woonprogramma 100% sociale huur, wellicht deel voor speciale doelgroep.

BESTAANDE SITUATIE

In de bestaande situatie staan in de middenstrook tussen Platbodem en Spitsaak een voormalige gymzaal (in gebruik bij een trampolineclub en drie schoolgebouwen (waarvan alleen de zuidelijk gelegen Westbroekschool nog in gebruik is)).



3 WOONBLOKKEN IN HET GROEN

Meer dan in de bestaande situatie, met verharde schoolpleinen, is het uitgangspunt voor de nieuwbouw dat de gehele strook tussen de starten Platbodem en Spitsaak oogt als een groene ruimte, die openbaar toegankelijk is. Woongebouwen en parkeercoffers zijn opgenomen in de groene zone, dat betekent dat de overgangen van parkeren naar groen en van groen naar gebouw zorgvuldig worden vormgegeven en dat de groene uitstraling daarbij dominant is.



In dit plaatje is het bestaande appartementencomplex 3 maal herhaald, om de bedoeling van het plan te tonen. In het plan zijn de nieuwe blokken minder hoog (3 bouwlagen met een terugliggende verdieping).

OPENBARE RUIMTE - GROEN - PARKEREN

Groen wordt in principe onderhouden door de gemeente.

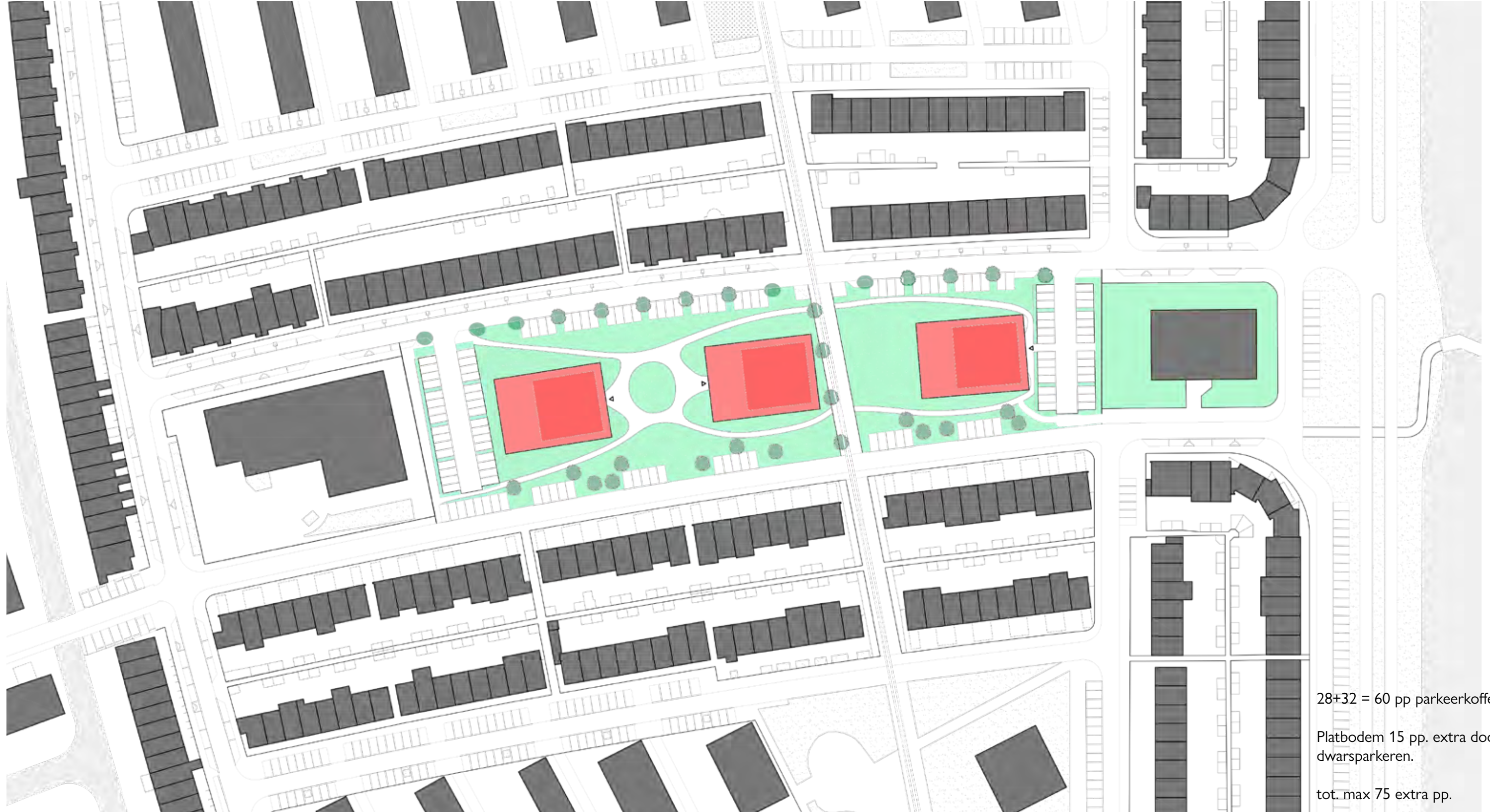
Onderhoudsniveau in overleg

Op strategische plekken een bankje of een sporttoestel plaatsen. Kinderspeelplekken zijn in principe voldoende aanwezig.

Parkeren in het groen: bomen en omringd door hagen.

Extra ondergrondse vuilcontainers bij de ingangen van de parkeerkoffers.

Trottoirs niet langs het parkeren, maar door het groen, zodat voetgangers door het nieuwe plantsoen lopen.



28+32 = 60 pp parkeerkoffers

Platbodem 15 pp. extra door
dwarsparkeren.

tot. max 75 extra pp.

PRINCIPE OPZET GEBOUWEN

In de drie gebouwen komen maximaal 72 woningen, gemiddeld min. 60 m² GBO (startdocument).
Gebouwen zijn ca 20 x 30 meter groot, in drie bouwlagen (2 verdiepingen) met een terugliggende bouwlaag, waarin ruimte is voor maximaal 3 woningen. De woningen zijn expliciet bedoeld voor jongeren en ouderen. Als het lukt hiervoor ouderen uit de wijk te interesseren, levert dit doorstroming op, waardoor gezinswoningen beschikbaar komen.

Velison kiest voor differentiatie: 50% 2k woningen van ca 48 m² voor jongeren en 50% 3k woningen bedoeld voor ouderen van ca 72 m².

Gemixed in de blokken.

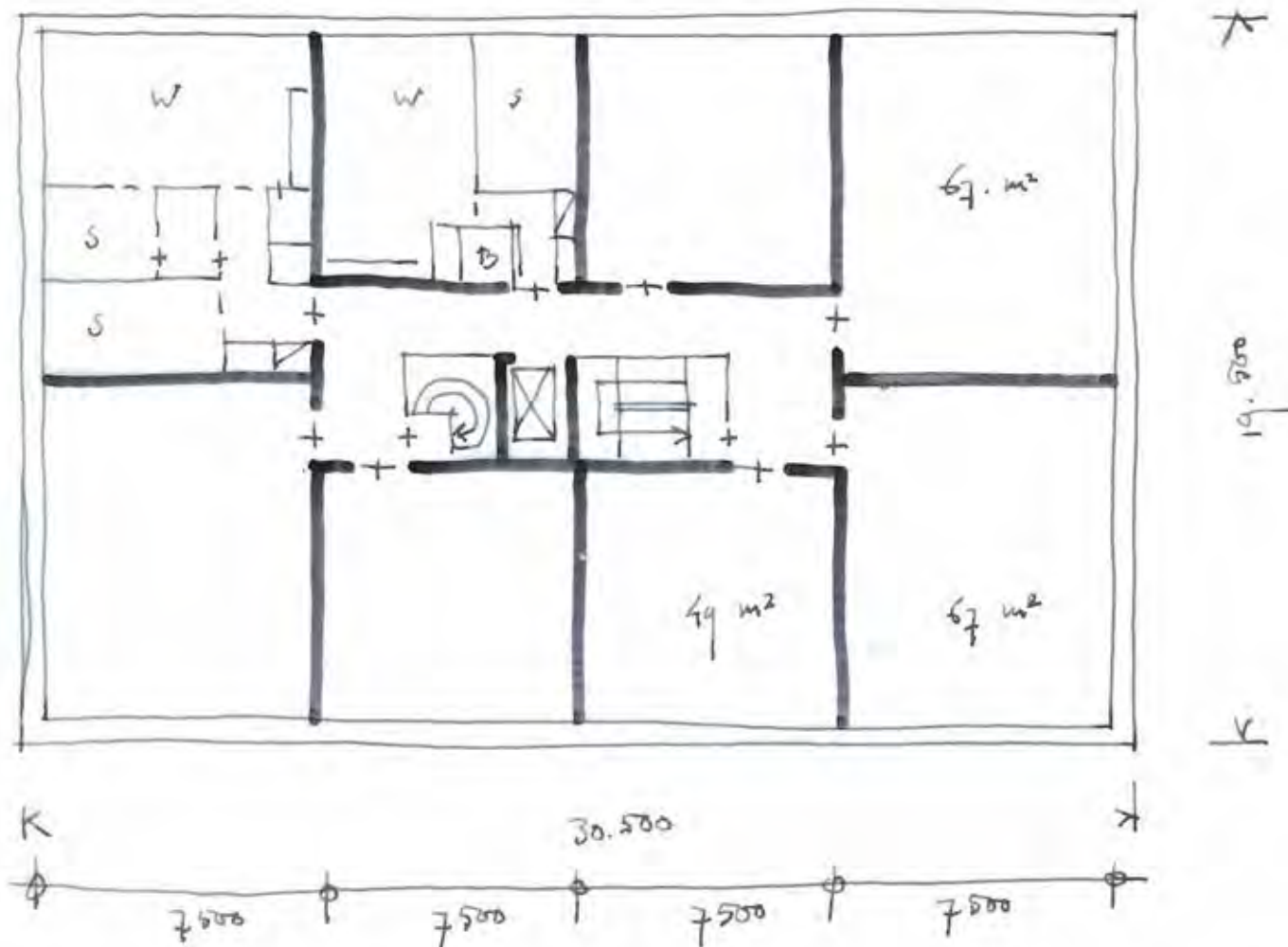
Alle woningen zijn toegankelijk voor invaliden. Dus alle gebouwen hebben een lift. Maar de gebouwen zijn wel zodanig ingericht dat gestimuleerd wordt om de trap te gebruiken. (gezondheid)

Mogelijkheid om de woningen met kleine ingrepen geschikt te maken voor rolstoelbewoners.

Woningen zijn georiënteerd rondom centraal trappenhuis of korte middengang, nader uit te werken als ontmoetingsplek voor bewoners.



Voorbeeld plattegrond
3 kamer woning
ca 68 m² GBO



Principe plattegrond
"8-spanner"
4 woningen ca 49 m²
4 woningen ca 68 m²
per verdieping



2K-WONING
CA 48 M² GBO

Voorbeeld plattegrond
2 kamer woning
ca 48 m² GBO

BEGANE GROND ENTREE EN STALLINGEN

Entrees op slim gekozen plekken, plek om elkaar te ontmoeten, schuilen bij regen. Maar geen hangplekken.

De entrees worden voorzien in de koppen van de gebouwen, zodat bij de entrees ontmoetingsruimte ontstaat en in de nabijheid ruimte is voor stalling van bromfietsen en fietsen van bezoekers. Voor de bewoners worden gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien in de gebouwen, die op een logische plek tussen aanrijd-route en entree liggen. De gevel daarvan kan ook vensters hebben, zodat hier een prettige sfeer ontstaat.

Fietsenstallingen gemeenschappelijk, maar dan wel zodanig georiënteerd dat bewoners gestimuleerd worden deze ook te gebruiken. Logische weg van buiten, via stalling naar entreehal met trap en lift.

Woningen op de begane grond hebben een eigen buitenruimte, die op een zodanige manier is afgescheiden van de openbare tuin dat zij die als veilig en voldoende prive ervaren.

Bewoners worden gestimuleerd tot zelfwerkzaamheid in de tuin, maar wel zodanig dat dit niet hun prive terrein wordt en dat de tuin er ook nog goed onderhouden uitziet als er een actieve bewoner wegvalt (bijvoorbeeld moestuintje tussen hagen).



PARKEERNORMEN

In overleg met omwonenden is in principe aangehouden een norm van 1 auto per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Dit is iets hoger dan conform de parkeernota van de gemeente Velsen.

De parkeerplaatsen worden langs de Platbodem gemaakt, in 2 parkeerkoffers en door eenzijdig de langspaarplaatsen te vervangen door dwarsparkeerplaatsen. Daarmee ontstaat een helder adres voor de appartementen en zo min mogelijk zoekverkeer.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht, rekening houdend met het onderhoudsniveau dat gemeente hierin kan bieden. Groen is hier vooral kijkgroen en biedt ruimte voor biodiversiteit. In de ruimte kan plaats geboden worden aan enkele sport- en spelaanleidingen en bloemperken in eigen beheer door bewoners, in daarvoor aangewezen met hagen omheinde vakken. Bij de entrees is ruimte voor informele ontmoeting.

Bestaande volwassen bomen worden waar mogelijk gehandhaafd in een ruimer groen plantvak. In de openbare ruimte wordt voorzien in 1 parkeerplaats per nieuwe woning, door twee parkeerhavens aan te leggen en aan de Platbodem aan een zijde van de straat de langspaarkeerplaatsen te wijzigen in dwarsparkeerplaatsen. De parkeerhavens worden omzoomd met hagen.

In de inrichting moet rekening worden gehouden met het stallen van bromfietsen in de nabijheid van de entrees.



parkeren tussen hagen



spelen bij de school



net als appartementen aan de Schokker staan de gebouwen in het groen, maar dan zonder hek.



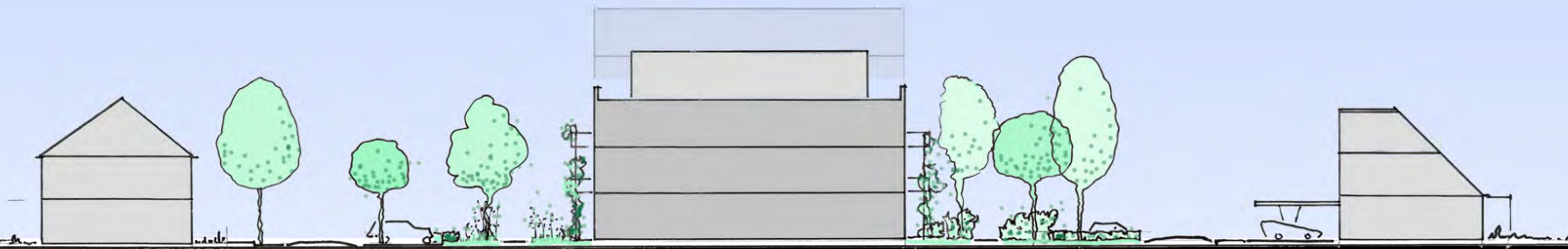
fitness en spel voor alle leeftijden



weelderige tuin



Plek om buiten te zitten, maar geen hangplek



Profiel over Platbodem (links) en Spitsaak (rechts) schaal 1: 200

MASSA OPBOUW GEBOUWEN

De gebouwen zijn eenvoudig van vorm. Ze hoeven niet de aandacht te trekken. De gebouwen bestaan net als de woningen langs de Spitsaak uit drie bouwlagen. Die zullen vanwege nieuwe regelgeving iets hoger zijn dan de bestaande woningen. Daarboven hebben ze mogelijk een terugliggende verdieping. Die wordt uitgevoerd in een ander materiaal of kleur dan de gevels, zodat het deze onderdeel van het "dak" lijkt.

De begane grond van de gebouwen is zorgvuldig gedetailleerd, zodat duidelijk is waar prive- en openbaar ophoudt. Daarbij is de relatie tussen gebouw en omgeving leidend. Het kan dus goed zijn dat het groen uit de omringende tuin tegen de gebouwen omhoog groeit.



balkons als onderdeel van de massa



terugliggende verdieping in afwijkend materiaal



balkons ondoorzichtig



gebouw staat in het groen met een zichtbare plint



helder vormgegeven blokken in het groen

BEZONNINGSTUDIE

Overzicht verloop bezonning op 21 maart en 21 september



09:00



10:00



11:00



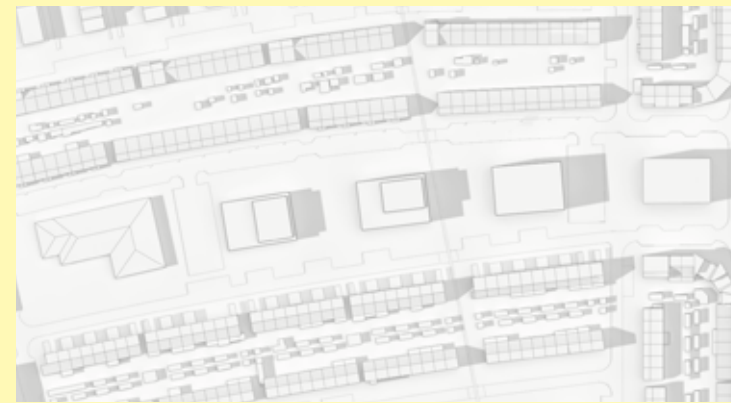
12:00



13:00



14:00



15:00



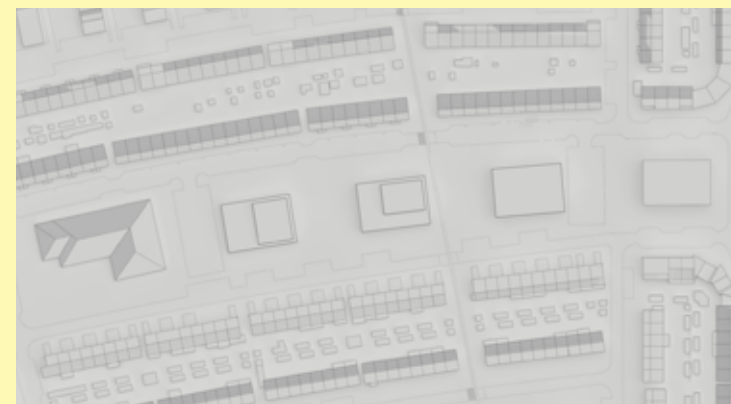
16:00



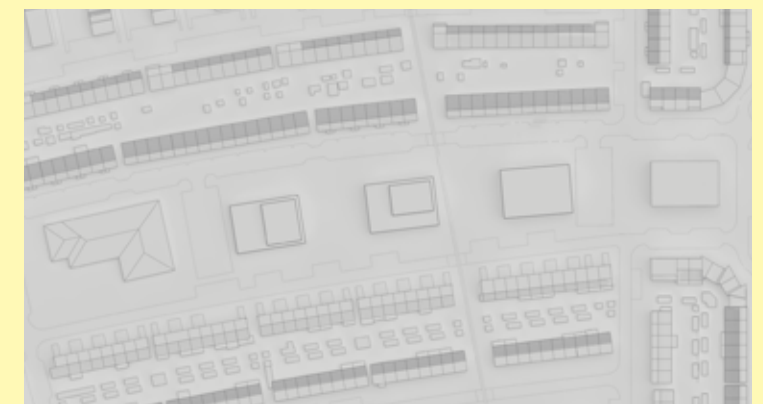
17:00



18:00



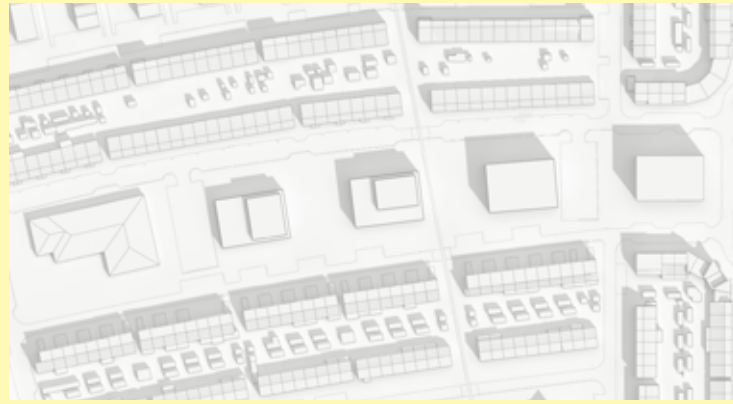
19:00



20:00

BEZONNINGSTUDIE

Overzicht verloop bezonning 21 juni



09:00



10:00



11:00



12:00



13:00



14:00



15:00



16:00



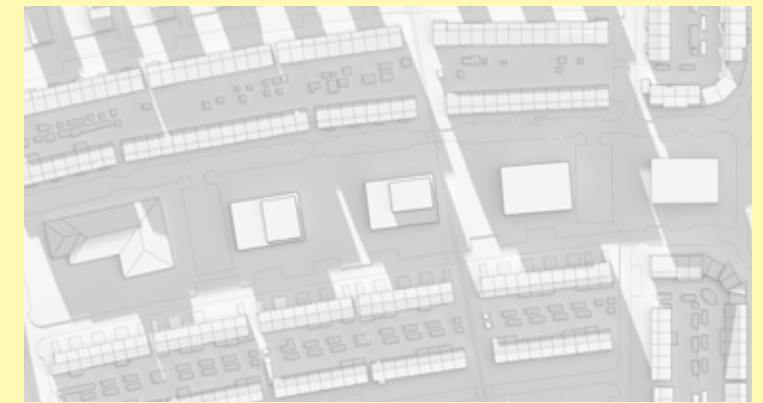
17:00



18:00



19:00



20:00

mentuin

BEELDEN OMGEVING

De gebouwen in de omgeving kenmerken zich door een heldere massa-opbouw in een groene tuin. Aan Spitsaak en Platbodem vormen de lange wanden van eengezinswoningen een duidelijke omgrenzing van een bijzondere strook in de buurt, met een appartementengebouw op de kop en een aantal scholen in het midden. De wanden zijn licht van kleur, de schoolgebouwen heel verschillend. In de loop van de tijd zijn de gebouwen wat uitgedijd en is de open ruimte wat verrommeld, met veel verharding.

Het nieuwbouwplan biedt een kans om de ruimte meer te vergroenen en daarmee de tuin rondom het bestaande appartementengebouw door te trekken in het gehele gebied, maar dan openbaar toegankelijk. Bestaande volwassen bomen worden daarbij zoveel mogelijk gespaard. In het groen komen drie nieuwe heldere bouwblokken, die in kleur aansluiten maar wel als individuele blokken zichtbaar blijven. Dus in drie verschillende aardse tinten. Daarmee ontstaat een levendig, groen ingericht gebied in het hart van de buurt, die mooi aansluit bij de groene zone langs de Velsbroekse-dreef.



School De Westborek



Appartementen Schokker



Woningen Platbodem



Woningen Spitsaak

ARCHITECTUUR

De gebouwen hebben een heldere structuur.

De gevels zijn rustig vormgegeven, met verticale ramen, zodat er een zekere openheid uitstraalt en de privacy van bewoners voldoende wordt gewaarborgd.

De dakrand is rondom zichtbaar en de terugliggende bovenverdieping ligt aan alle zijden minimaal 1,5 meter achter deze dakrand, waardoor die vanaf de straat nauwelijks zichtbaar is.

De begane grond van de gebouwen is verbonden met de tuin, bijvoorbeeld door voorbereiding voor begroeiing of door een mooi vormgegeven plint.

Balkons zijn onderdeel van de massa (op de hoeken) of zijn op een logische manier verweven met de architectuur.

Als uithangende balkons noodzakelijk zijn, worden deze als massa gepresenteerd, door ze slim vorm te geven als een volume, of bijvoorbeeld door ze te verbinden met de tuin (door pergola's of bijgroeide schermen).

Voorkomen moet worden dat gebruikers "open en bloot" aan de straat zitten en provisorische schermen gaan aanbrengen.

Op de begane grond worden prive terrassen afgescheiden met een haag van ca 0.80 meter hoog.



Als de balkon-constructie kan begroeien ontstaat een relatie met de tuin en een privacy voor bewoners



structuur en vorm zijn een geheel.



De dakrand loopt rondom het gebouw door (en een terugliggende verdieping ligt daar achter)



balkons zijn ontworpen in relatie met de architectuur, zorg voor privacy door goed gekozen hekken

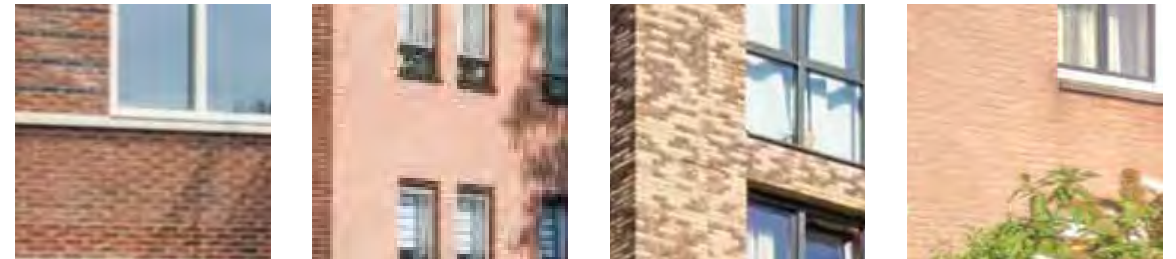
ROBUUST MATERIAAL

De gebouwen maken een robuuste indruk en worden gemaakt van materialen die mooi verouderen. De hoofdmassa's van de drie blokken hebben een verschillende aardse tint. De terugliggende verdieping wordt terughoudend vormgegeven in een kleur die past bij een dakverdieping - donker als een pannendak, of juist een kleur die wegvalt tegen de (hollandse) lucht.

De detaillering versterkt het materiaalconcept. Elementen als dakranden en kozijnen worden vormgegeven vanuit het beeld van het gebouw als geheel. Tierelantijnen en overdreven details zijn hier overbodig.

Natuurinclusief bouwen wordt gefaciliteerd doordat de architectuur robuust genoeg is om als drager voor stadsnatuur te dienen.

Circulair bouwen wordt gestimuleerd. Hergebruikte, of herbruikbare materialen zijn gewenst. Het is belangrijk dat materialen op een "materiaal-eigen" manier worden toegepast en gedetailleerd,



voorbeeld reeksen ton-sur-ton (rechts: bestaande gebouw)



1 kleur per gebouw, dakrand als onderdeel van het stevige volume.



1 kleur per gebouw, de gebouwen vormen een reeks in "ton sur ton"-kleuren



natuurlijke materialen met een passende detaillering (bij hout past bijvoorbeeld een robuust dakoverstek)

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Duurzaamheid begint met lange houdbaarheid: materialen gaan lang mee en vragen weinig onderhoud. Zoveel mogelijk worden circulaire of biobased materialen toegepast.

De woningen voldoen aan de BENG norm: Ze zijn goed geïsoleerd en hebben een excellente kierdichting. Er wordt gestreefd naar een bouwkundige of natuurlijke zonwering. Er wordt laag temperatuurverwarming toegepast en warmwatergerbuik wordt beperkt, geen luchtwarmtepompen of airco's.

PV panelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat, of onderdeel van het architectonisch ontwerp.

De gebouwen streven naar sociale duurzaamheid. Entrees, trappenhuisen, fietsenbergingen en tuinen zijn veilige plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten zonder overlast te veroorzaken. Door de positionering van trappenhuisen en fietsenbergingen wordt bewegen gestimuleerd om een gezonde omgeving te vormen..

Regenwater wordt zoveel mogelijk in de bodem opgevangen, dat mag ook zichtbaar zijn. Regenwaterafvoeren zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp.



begroeiing vanaf maaiveld, niet uit bakken. De gevel ziet er zonder groen ook verzorgd uit.



parkeren op waterdoorlaatbare bestrating. Bomen geven de parkeerplaatsen een natuurlijke uitstraling.



levende privacyschermen dienen ook als zonwering.

PARTICIPATIE

Omwonenden hebben ingesproken bij de gemeenteraad. Het startdocument is vastgesteld met een wijziging, namelijk de hoogste terugliggende verdieping (vijfde bouwlaag) is vervallen.

Desondanks hebben zij aangegeven zich onvoldoende bij de plannen betrokken te voelen. Daarom heeft Velison Wonen een informatie avond georganiseerd, waarop omwonenden nadrukkelijk gevraagd is om hun mening over de plannen en de mogelijke uitwerkingen te geven.

De panelen met opmerkingen van omwonenden en belangstellenden zijn op deze pagina weergegeven als reminder.

Daarna zijn twee avonden voor een kleine groep bezorgde buurtbewoners georganiseerd, die hebben geleid tot een aantal aanscherpingen van het plan, zoals:

- een gelijke verdeling van de woningen over de blokken (alle blokken 3 hoog met een terugliggende opbouw los van de dakrand)
- parkeren minimaal 1 pp. per woning; parkeren en adres van de blokken aan de Platbodem.
- streven naar voorrang voor bewoners uit de buurt (om woningen voor gezinnen vrij te krijgen).
- goede fietsstallingen (houdt ook rekening met brommers en scootmobiel) en vuilverzamelplekken.
- bij vormgeven van balkons rekening houden met gevoel van privacy aan de straat.
- rustige architectuur.
- entrees op de koppen tussen de blokken.

Velison zal over dit Beeldkwaliteitsplan opnieuw een informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden organiseren.





PLATBODEM

De uitstraling van de gebouwen

Welke materialen en vormen passen het beste op deze plek?
Plak een sticker bij jouw voorkeur.
Of schrijf op wat je belangrijk vindt.

S P I T S A A K

Handwritten notes include: "Leef groen", "Veel groen", "Wenig Ruit", "Mooi als je het met een balkon", "Ik wil graag...", "Handwritten notes in various colors (pink, yellow, blue, green) on a grey background."/>

PLATBODEM

Vervolgstappen en planning

Wie heeft ideeën en wil graag samen met burendoorpraten?

Als je nog meer opmerkingen kwijt wilt, schrijf die op en plak ze hier:

Wie heeft belangstelling voor een woning?

Wie wil op de hoogte gehouden worden?

S P I T S A A K

PLATBODEM

Verkeer en parkeren

- Waar ziet u kansen voor bereikbaarheid en parkeren?
- Waar kunnen de parkeerterreinen het beste worden opgelost?
- Hebt u suggesties voor de meest wenselijke routing?
- Gemeente en Velison Wonen denken aan gebruik van deelsauto en/of deelscooters. Wat vindt u daarvan?
- Goede stalling voor fietsen en scooters - hebt u daar ideeën over?

S P I T S A A K

Handwritten notes in various colors (yellow, orange, pink, green) on a grey background, providing detailed feedback on traffic and parking issues.

PLATBODEM

Hoe gaan we de buitenruimte inrichten?

De appartementengebouwen komen in een groene omgeving. De ruimte tussen de gebouwen is openbare ruimte - er hoeft geen hek omheen.

Wat zou jij daar graag doen?

Wat vind je een mooie inrichting?

S P I T S A A K



in opdracht van Velison Wonen

TP012-05 - 15 maart 2023

tako postma - architect

RUIMTELIJKE STRATEGIE

surinameplein 12 hs

1058 GP Amsterdam

06-55112829

info@takopostma.nl