

Verlag

De
Wijde
Blik

Verlag Klankbordgroep Zuidostrand Driehuis 23 mei 2024

Aanwezig: *Klankbordgroep*: Manna Kwekkeboom en René van Wijk (De Luchte), Martin Assis en Joan Steegh (Hageveld), Henk Dekker (L. van Deijssellaan en Wijkcomité), Ab Kraaijeveld (Wijkcomité), Joost Smitskamp (P.C. Hooflaan), Pierre Germes (van Lenneplan), Remco de Vries (namens kinderen uit de buurt, probeerde online aanwezig te zijn maar dit lukte niet i.v.m. technische problemen gemeentehuis.)
Gemeente Velsen: Carlijn Duin (projectleider), Barbara Schmitt (adviseur stedenbouw en landschap) Jasmijn Wegdam (projectondersteuner), Jochem de Bie (projectleider Civiel, later aangesloten)
Atelier Dutch: Rob van der Velden (stedenbouwkundige)
Amvest: Daan de Nijs (ontwikkelaar)
Heijmans: Ferdinand Michiels (ontwikkelaar)
De Wijde Blik: Céline Bast (notulen)

1. Opening

Daan de Nijs (Amvest) opent het overleg en heet iedereen welkom. In de laatste sessie met de klankbordgroep stond het thema (bouw)verkeer en veiligheid centraal. De definitieve keuze voor de route voor het bouwverkeer is op 4-4-2024 per mail teruggekoppeld aan de klankbordgroep. Tijdens deze sessie bespreken we het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte en het groen in het plangebied. Dit is de laatste klankbordgroepsessie die plaatsvindt.

2. Presentatie stedenbouwkundig plan door Atelier Dutch

Randvoorwaarden

Afgelopen periode is het stedenbouwkundig plan voor de Zuidostrand verder uitgewerkt en concreter gemaakt. Er zijn verschillende randvoorwaarden om rekening mee te houden. Zo zijn er in het plangebied een waterleiding en gasleiding aanwezig, moet er langs het spoor een ecologische zone komen van 15 meter breed en moet er zoveel mogelijk rekening worden gehouden met zichtlijnen van de aangrenzende wooncomplexen.

Ambities

Het team heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Dit gaan we straks zowel in het gebied als de gebouwen terugzien. Denk aan groene parkeervakken, open bestrating, nestkasten in de gebouwen, natuurinclusieve erfafscheidingen, begroeide gevels en natuurlijke speelplekken. Hemelwater wordt

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

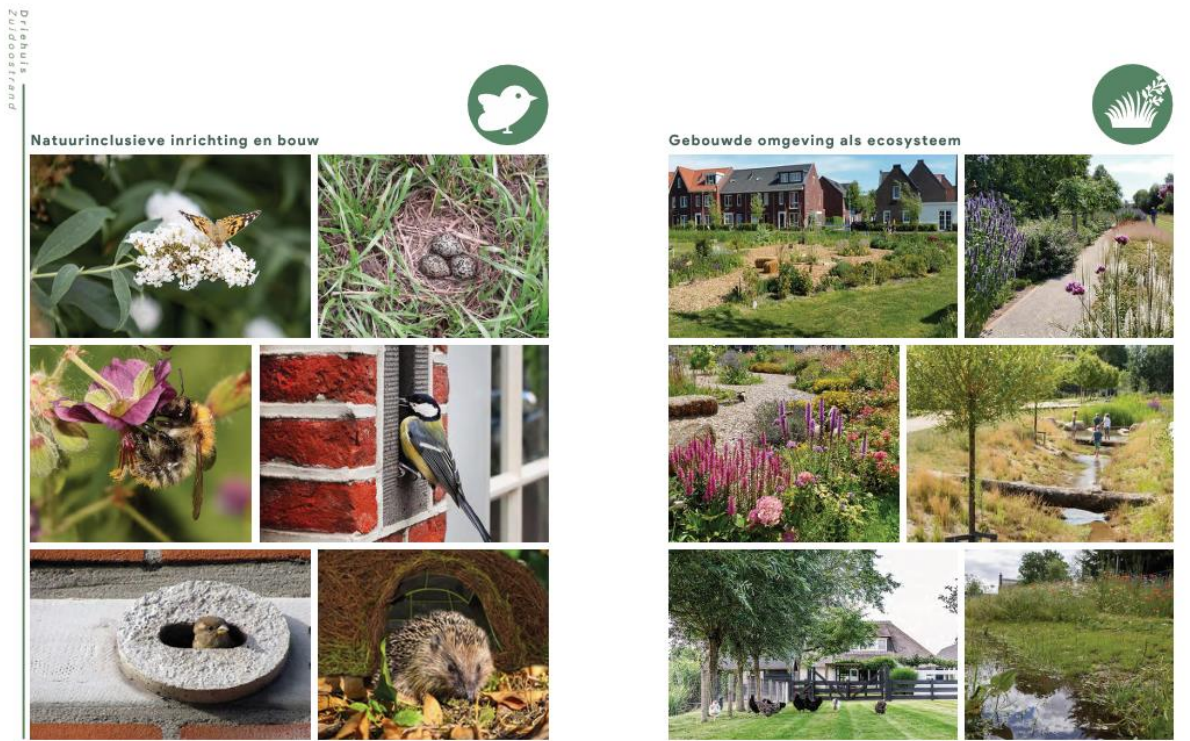
Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag (2/7)

afgekoppeld van het riool en opgevangen in wadi's en slootjes in het gebied. De ambitie is om voor deze ontwikkeling een NL Greenlabel (categorie A) te behalen.

Ambities



Reacties

- Is het zinvol om Huis ter Hagen en De Luchte ook af te koppelen van het riool? Zo kan er meer hemelwater worden afgevoerd naar de ecologische zone, die best omvangrijk wordt.
 - ➔ De stedenbouwkundige van Atelier Dutch denkt dat dit zinvol kan zijn en geeft aan dat hij dit gaat bespreken met de ingenieur.

Woonprogramma

Na het bespreken van de randvoorwaarden en ambities zoomen we in op het stedenbouwkundig plan. Het parkeren is nader uitgewerkt en er is gekeken naar afvalinzameling. In het plan zijn 99 woningen ingetekend. Naast appartementen in de sociale en vrije sector komen er rijwoningen in twee maten, tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Ontsluiting

Het gebied wordt ingericht als een woonerf waar je maximaal 15 km/u mag rijden. Bij de ingang naar het gebied komt een verkeersplateau (een soort drempel) om verkeer daarvan bewust te maken. De weg in het plangebied, die als een lus om de woningen loopt, wordt een smalle eenrichtingsweg. Autoverkeer maakt gebruik van de in- en uitrit naast

Verslag (3/7)

Huis ter Hagen. Met het oog op calamiteiten moet er wel een alternatieve route komen om het gebied in en uit te rijden. Bijvoorbeeld voor de brandweer. De afbeelding hieronder toont de mogelijke 'calamiteitenroutes'. De opties zijn tussen Hageveld en De Luchte, tussen De Luchte en Huis ter Hagen of door het Hageveldparkje. Er is nog geen keuze gemaakt. Ideeën vanuit de klankbordgroep zijn welkom.



Reacties

- Wordt voor de calamiteitenroute een weg aangelegd?
 - ➔ Er wordt een fietspad aangelegd dat breed en sterk genoeg is voor bijvoorbeeld een brandweerwagen die daar sporadisch overheen moet kunnen rijden.

Verlag (4/7)

- In het Hageveldparkje ligt ook een gasleiding, is dat bekend bij het projectteam? Daar kan wellicht geen zwaar verkeer overheen rijden.
 - ➔ Dat is bij de stedenbouwkundige van Atelier Dutch en de ontwikkelaars niet bekend en zal worden uitgezocht. Als daar een gasleiding ligt, is dat een belangrijk aandachtspunt.
- De vertegenwoordigers van Hageveld merken op dat calamiteitenroute optie I tussen Hageveld en de Luchte is ingetekend, maar dat daar een fietsenstalling staat. Zij zijn geen voorstander van het verdwijnen van de fietsenstalling op die plek.
 - ➔ Het team is de scenario's nog aan het onderzoeken en neemt dit mee in de afweging.
- De vertegenwoordiger van de Van Lenneplan benoemt dat hij tijdens de vorige sessie heeft voorgesteld om van de Van Lenneplan eenrichtingsverkeer te maken, zodat verkeer dat de Zuidostrand verlaat via de Lodewijk van Deysellaan rijdt. Wordt dat nog overwogen?
 - ➔ De verkeerskundige van de gemeente heeft hiernaar gekeken en geconcludeerd dat de huidige wegenstructuur de toename van verkeer aankan. Er zijn geen plannen om van de Van Lenneplan een eenrichtingsweg te maken.

Parkeren

Aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied komen parkeerplekken (langs parkeren) en bij de entree (naast Huis ter Hagen) komt een parkeerterrein voor bewoners van de Zuidostrand. In totaal zijn er nu 112 openbare en 14 privé parkeerplekken ingetekend, het uiteindelijke aantal parkeerplaatsen zal aansluiten op het parkeerbeleid van de gemeente.

Reacties

- Blijft het aantal parkeerplaatsen van Huis ter Hagen in de nieuwe situatie gelijk of krijgen zij door deze plannen meer parkeerplekken?
 - ➔ Het aantal parkeerplekken van Huis ter Hagen blijft gelijk.
 - ➔ Indien Huis ter Hagen haar verbouwplannen doorzet zullen er waarschijnlijk parkeerplaatsen naast de parkeerkoffer (waar nu de weg nog loopt) worden gemaakt zodat in het midden ruimte wordt gemaakt voor groen.
- Komt er een fietsoversteek naar Santpoort?
 - ➔ De gemeente licht toe dat er al een oversteek voor voetgangers is.
 - ➔ Voor een (aparte) fietsoversteek zijn op dit moment geen plannen.

Verslag (5/7)

Langzaam verkeer

Om de Zuidostrand te verbinden met de rest van de omgeving zijn er verschillende wandel- en fietsroutes ingetekend.

Centrale groenzone en ecologische zone

In het gebied tussen de woningen komt een groenzone met wadi's en plekken voor spelen en ontmoeting. Door niveauverschillen en een mix van grassen, hoge beplanting, heesters en bomen wordt het een gevarieerd, natuurlijk en biodivers gebied. Rondom de tuinen van de woningen komen hogere, groene bufferzones die zorgen voor privacy. Om de tuinen komen geen schuttingen, maar natuurlijke afscheidingen zoals een haag.

Reacties

- De afbeeldingen wekken de indruk alsof er een heel groot groen gebied komt tussen de woningen, maar dat is niet realistisch.
 - ➔ De stedenbouwkundige van Atelier Dutch geeft aan dat de referentiebeelden inderdaad qua ruimte niet allemaal realistisch zijn, maar dat ze wel een goed beeld geven van de inrichting.
- Hoe zijn de woningen georiënteerd?
 - ➔ De voordeur naar de zijde van de weg. De tuinen richting het groene middengebied.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de bewoners toch niet gewoon een schutting neerzetten? Bij de eerste bewoners gaat het misschien goed, maar hoe gaat het daarna verder?
 - ➔ Handhaven is lastig, maar je kunt bepaalde zaken wel organiseren en vastleggen. Bijvoorbeeld in de koopovereenkomst. Over het algemeen gaat het dan goed is de ervaring.
 - ➔ Een omwonende merkt op dat het mooi is als het gebied er tien jaar na oplevering nog steeds goed uit ziet en niet verrommeld is. Daar sluit iedereen zich bij aan.
- Wie gaat de groenzone in het midden van het plangebied beheren?
 - ➔ Het idee is dat de ontwikkelaars het maken en dat de gemeente het gaat beheren. Hetzelfde geldt voor de ecologische zone. Het team gaat het gebied zo ontwerpen en inrichten dat het weinig onderhoud nodig heeft en makkelijk beheerd kan worden.

Bebouwing

De woningen en appartementengebouwen krijgen lichte kleurstellingen. Qua materiaal wordt het een mix tussen lichte baksteen, zandsteen en onbeschilderd hout. Zo creëren we rust en samenhang in het plan. Het groen heeft straks de hoofdrol en de gebouwen spelen erop in.

Verslag (6/7)

Reacties

- De afbeeldingen uit de presentatie en het stedenbouwkundig plan zien er erg mooi uit, maar is er garantie dat het ook echt zo wordt? Zijn er randvoorwaarden vanuit de gemeente?
 - ➔ De gemeente geeft aan dat zij een overeenkomst heeft met Amvest en Heijmans en dat het stedenbouwkundig schetsontwerp (dat tevens is vastgesteld door de raad) daar onderdeel van is.
 - ➔ De ontwikkelaars voegen daaraan toe dit niveau ook wordt verwacht vanuit Amvest en Heijmans.
 - ➔ De stedenbouwkundige van Atelier Dutch geeft aan dat wat er nu gepresenteerd is heel nauw luistert met wat ze echt gaan maken.

3. Terugkoppeling route bouwverkeer

Tijdens de vorige sessie met de klankbordgroep zijn er alternatieve routes voor het bouwverkeer besproken (door het Hageveldparkje en via Landgoed Beekestijn). Natuurmonumenten heeft aangegeven dat een route via Landgoed Beekestijn niet mogelijk is. De route via het Hageveld-parkje blijkt ook definitief geen optie. Dit vanwege de monumentale bomen in het parkje die beschadigd kunnen raken door het bouwverkeer. Dit betekent dat de route via de Albert Verwey laan en de Lodewijk van Deysellaan, met de nodige aanpassingen en (veiligheids)maatregelen, overblijft als mogelijke route voor het bouwverkeer.

Reacties

- Zijn jullie nog steeds van plan een tijdelijke parkeerplek te maken naast het voetbalveldje en de speelplaats bij de Van Lenneplan?
 - ➔ De ontwikkelaars geven aan dat zij dit nog verder moeten onderzoeken. Op dit moment is er nog geen goed beeld van de parkeeropgave (hoeveel parkeerplaatsen er precies nodig zijn). Veiligheid wordt hierin ook meegenomen.
 - ➔ De vertegenwoordiger van de Van Lenneplan geeft aan dat hij tegen een tijdelijke parkeerplaats is op deze plek en betwijfelt of het echt nodig is. Bij het station is bijvoorbeeld ook altijd plek.
 - ➔ De ontwikkelaars geven aan dat de zorg helder is en dat ze het ermee eens zijn dat de parkeeropgave eerst goed moet worden onderzocht. Idealiter kunnen we het oplossen zonder een tijdelijk parkeerterrein aan te hoeven leggen.
- De gemeente vraagt of De Luchte nog heeft onderzocht of zij kunnen organiseren dat alleen bewoners op het eigen terrein parkeren en bezoekers in de buurt parkeren.
 - ➔ De vertegenwoordiger van De Luchte geeft aan dat het projectteam het beste contact kan opnemen met het

Verslag (7/7)

bestuur van De Luchte als dit serieus onderzocht moet worden.

- Krijgt de klankbordgroep nog terugkoppeling op dit thema?
 - ➔ Ja, zodra er meer duidelijkheid is over de parkeeropgave en hoe dat wordt opgelost, informeren we de buurt hierover.

4. Planning en proces

De verwachting is dat het beeldkwaliteitplan na de zomer wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Eind 2024 zullen dan de vergunningen worden aangevraagd. Als alles volgens planning loopt, wordt er op z'n vroegst medio 2025 gestart met bouwrijp maken en in het eerste kwartaal van 2026 gestart met de bouw.

Reacties

- Wat is de stand van zaken van het archeologisch onderzoek?
 - ➔ Dat is bijna afgerond. We hopen dat de uitkomsten geen invloed hebben op het stedenbouwkundig plan, maar dat moet nog blijken uit het eindrapport.
- Hoe houden jullie ons op de hoogte? Is er een aanspreekpunt voor de komende periode?
 - ➔ We hebben de digitale nieuwsbrief, de website www.zuidoostrand-driehuis.nl en het mailadres contact@zuidoostrand-driehuis.nl voor vragen en contact. Als we gaan starten met de werkzaamheden wordt er een omgevingsmanager aangesteld als aanspreekpunt voor de buurt en komt er een BouwApp met informatie over de planning, werkzaamheden etc.
- Wanneer in het proces worden er nulmetingen verricht bij de omliggende gebouwen en woningen?
 - ➔ *Naschrift:* op termijn wordt er eerst een globale scan gemaakt van de gebouwen/woningen nabij de beoogde bouwroute via de Lodewijk van Deijssellaan, die in aanmerking komen voor een nulmeting. Tijdens een nulmeting wordt de huidige situatie van de woningen in kaart gebracht zodat de oorzaken van eventuele gebreken die mogelijk zijn ontstaan door de bouwwerkzaamheden, voor beide partijen, aan te tonen zijn. De daadwerkelijke nulmeting vindt vervolgens pas plaats voorafgaand aan de fysieke werkzaamheden. Kortom, de nulmeting zal nog niet op korte termijn gaan plaatsvinden.

5. Afsluiting

De klankbordgroep wordt bedankt voor de aanwezigheid en de reacties op het stedenbouwkundig plan. We houden de klankbordgroep op de hoogte van de voortgang van het project via de website en digitale nieuwsbrief.