

Masterplan Fase 2 Centrumwaard

2021 – 2040

UITNODIGENDE BUURT MET EEN
UNIEK BRUISEND DORPCENTRUM

23 maart 2022

Werken aan een vitaal en bruisend Centrumwaard

Centrumwaard, het oorspronkelijk hart van de gemeente verdient onze aandacht. In de afgelopen jaren nam die aandacht, onterecht, af. Wij vinden het hoog tijd dat Centrumwaard de aandacht krijgt die het verdient. Wij zijn verheugd dat we na de vaststelling van de Gebiedsvisie en het Masterplan fase 1, nog steeds samen aan de slag zijn en met dit Masterplan fase 2 werken aan een vitaal en bruisend Centrumwaard.



"De plannen voor Centrumwaard pakt de gemeente samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars aan."
Wethouder John Does

In de afgelopen periode moest helaas alles nog digitaal. Dat maakt ook dat het proces om te komen tot concrete invulling voor Centrumwaard een zo zorgvuldig mogelijk, maar ook wat langere weg is. Gelukkig kunnen we beloven dat we begin 2023 met concrete werkzaamheden zichtbaar aan de gang gaan. De voorbereidingen zijn daarvoor al in volle gang.

Centrumwaard wordt de komende jaren gemoderniseerd. We willen een levendig centrumgebied realiseren. Een plek waar het fijn is om te wonen. Met leuke winkels, terrasjes en activiteiten. Een plek waar bewoners graag komen om elkaar te ontmoeten.

Democratische vernieuwing

Het maken van de plannen voor Centrumwaard is een traject wat de gemeente samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars aanpakt. De gemeente faciliteert en ondersteunt dit proces. Dat past in het proces van democratische vernieuwing waarin de gemeente niet de bepalende is, maar medespeler en waarin de inhoud van de plannen samen met de samenleving wordt opgesteld.

Het is voor ons en inwoners, ondernemers en ontwikkelaars nieuw om op deze experimentele manier met elkaar aan de slag te gaan. En daarbij gaan soms dingen niet meteen goed. Maar wij zijn van mening dat we samen tot een mooi product zijn gekomen in de vorm van het voorliggende Masterplan fase 2.

Historie

Centrumwaard is al vele jaren onderwerp van gesprek. Zo zijn er vanaf 2016 inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden bezig geweest met een nieuw ontwerp voor de Middenweg ter hoogte van Centrumwaard. Die ronde had helaas geen resultaat waar we verder mee konden. De gemeenteraad heeft toen besloten om een gebiedsvisie voor het hele gebied Centrumwaard te maken.



In september 2020 zijn we met elkaar begonnen om de gebiedsvisie op te stellen. De gemeenteraad heeft begin 2021 de gebiedsvisie Centrumwaard vastgesteld. Daarna hebben we samen met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars de gebiedsvisie uitgewerkt tot een masterplan.

In het opstellen van het masterplan is in de eerste periode voornamelijk aandacht geweest voor verkeersmobiliteit, veiligheid en parkeren. Dat is uitgewerkt in Masterplan fase 1. De raad heeft dat plan op 26 oktober 2021 vastgesteld.

Een aantal onderwerpen, waaronder beeldkwaliteit, sociale cohesie en duurzaamheid waren nog niet voldoende uitgewerkt in Masterplan fase 1. Daarover zijn we in november 2021 en januari 2022 met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars in gesprek geweest. De uitwerking hiervan heeft een plek gekregen in dit plan, Masterplan fase 2.

Openbare ruimte

In de masterplannen staat veel, maar niet alles. Zo staat er niets in over bijvoorbeeld de exacte maatvoering van de wegen of fietspaden. Hoe de bankjes eruit gaan zien en welke planten er komen. Wat er ook niet instaat is het type verharding, zoals klinkers, asfalt of streetprint. Voordat we met de schop de grond ingaan, moet er bijvoorbeeld een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte en wegen komen. Dat gaan we ook samen maken. Dat is een directe uitwerking van het Masterplan fase 1. We gaan er vanuit dat we begin 2023 starten met de uitvoering van dit inrichtingsplan. Dat moet ook wel, want de riolering Middenweg is echt aan vervanging toe en we willen snel gaan investeren in de openbare ruimte.

“Voordat we met de schop de grond ingaan, maken we samen een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte en wegen.”

Wethouder Annette Groot



Vastgoed

De meeste vastgoedontwikkelingen in het gebied zullen stapje voor stapje door de markt worden opgepakt, afhankelijk van vraag en aanbod. Dit Masterplan fase 2 maakt deze ontwikkelingen mogelijk. De gemeente faciliteert daarbij en investeert in de stapsgewijze opwaardering van de openbare ruimte en de infrastructuur.

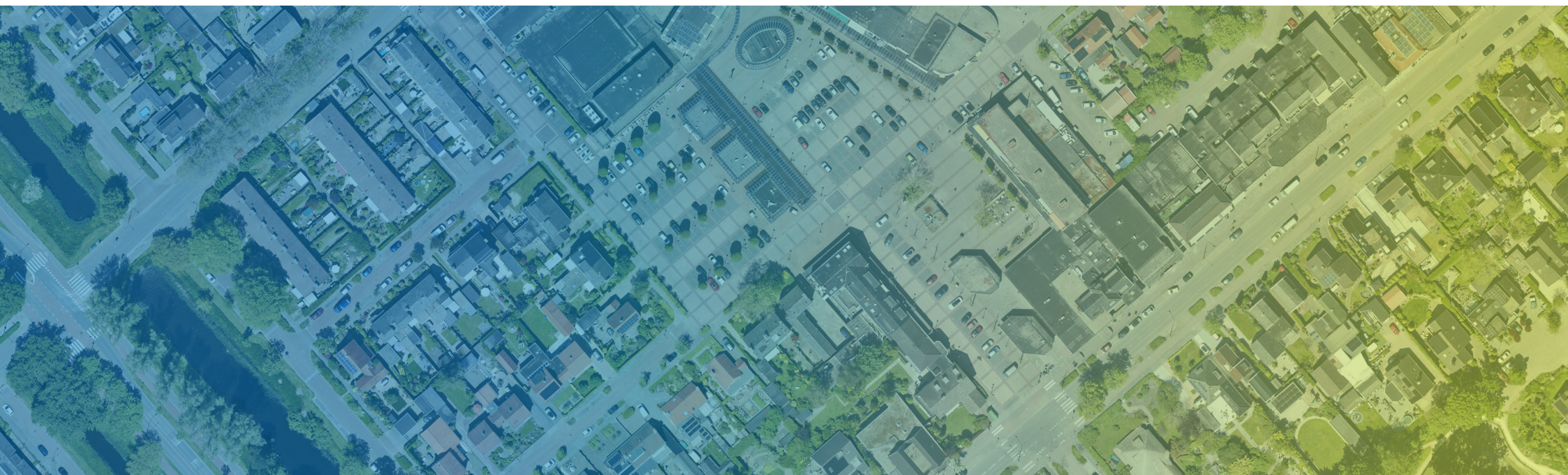
Afsluitend

We zijn blij met de resultaten tot nu toe en zien met vertrouwen de verdere uitwerking, de concrete plannen voor een vitaal en bruisend Centrumwaard samen met inwoners en ondernemers tegemoet.

Wethouders John Does en Annette Groot

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding	5	4. Masterplan Centrumwaard - fase 2	9
		Sociale cohesie	11
2. Inleiding	6	Wonen	12
		Winkelen, horeca en werken	13
3. Korte historie	8	Duurzaamheid	16
		Beeldkwaliteitsplan voor Raadhuisplein/straat en westzijde Middenweg	19



1. AANLEIDING



“De inrichting en het gebruik van de Middenweg is al een jarenlang lopende discussie.”

De karakteristieke bebouwing van het Middenweg-gedeelte direct ten noorden van het Raadhuisplein heeft de afgelopen 50 jaar plaatsgemaakt voor winkelruimte met bovengelegen woningen. De kwaliteit van het vastgoed aan dit gedeelte van de Middenweg en aan het Raadhuisplein is verouderd en van matige kwaliteit. Sloop/nieuwbouw hiervan ligt waarschijnlijk meer voor de hand dan dat panden individueel worden opgeknapt. Het is wenselijk dat aan vastgoedpartijen goede kaders meegegeven kunnen worden c.q. met hen een goede dialoog gevoerd kan worden over het gewenste eindbeeld.

Tevens is de inrichting en het gebruik van de Middenweg al een jarenlang lopende discussie. Nu ook de riolering vervangen moet worden en groot onderhoud moet worden gepleegd, is dit het moment om toekomstgericht te kijken naar de gewenste verkeersstructuur van de gehele wijk Centrumwaard.

En daarnaast zijn onderwerpen als de woningbouwopgave, wijzigingen in het retail-landschap, werken, mobiliteit, duurzaamheid in brede context, veiligheid en sociale cohesie die vragen om verdere verbreding en verdieping om verder samenwerking en herontwikkeling succesvol te kunnen laten verlopen.

Kortom, aanleidingen genoeg voor een Masterplan Centrumwaard. Een Masterplan dat op verzoek van de raad, passend bij het kernenbeleid, opgesteld is via een proces van democratische vernieuwing. Het Masterplan Centrumwaard is in 2 fasen opgesteld. De 1e fase is van augustus 2021 en behelst met name de verkeersstructuur. Als vervolg hierop ligt nu de 2e fase voor. In dit document zijn de onderwerpen duurzaamheid, sociale cohesie, wonen, winkelen & werken en beeldkwaliteit beschreven.

2. INLEIDING

Centrumwaard is een gebied met veel verschillende eigenaren, ondernemers en bewoners en er liggen grote opgaven in de openbare ruimte. Het gebied is niet in één keer volgens een in beton gegoten plan te ontwikkelen, zoals dat bij een uitbreidingswijk soms wel kan.

“De meeste vastgoedontwikkelingen worden stapje voor stapje door de markt opgepakt. De gemeente faciliteert daarbij.”

Omdat Centrumwaard een binnenstedelijke herontwikkeling betreft, is de rol van marktpartijen essentieel om ook daadwerkelijk een transformatie tot stand te brengen. De herontwikkeling van Centrumwaard wordt een proces van ‘geleidelijke stedenbouw’, waarbij een dynamisch samenspel ontstaat tussen verschillende grote en kleine partijen en de gemeente. De meeste vastgoedontwikkelingen in het gebied zullen stapje voor stapje door de markt worden opgepakt, afhankelijk van vraag en aanbod. De gemeente faciliteert daarbij en investeert in de stapsgewijze opwaardering van de openbare ruimte en de infrastructuur.



Planoloog John Friedmann, 2002:

“but we have learned that cities and regions cannot be designed according to a master plan. They undergo a dynamic process of structuring and restructuring that is subject to many influences; their form is over-determined; and multiple actors – including governments – make their interventions but have only a limited capacity to shape them as they will.”

Dit Masterplan is daarom geen blauwdruk, maar biedt een inspirerend en richtinggevend kader. Het is een kapstok voor de organische ontwikkeling van het gebied en geeft houvast aan ontwikkelende partijen en aan bestaande ondernemers, bewoners en eigenaren. Het beschrijft waar betrokkenen (bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren) naar toe willen en geeft een inspirerend streefbeeld met de mogelijkheden van het gebied. Dit streefbeeld geeft de richting aan, maar is dus niet in beton gegoten; er is ruimte voor onverwachte kansen en ideeën. Iedere stap die genomen wordt, draagt bij aan een uitnodigend Centrumwaard met een uniek bruisend dorpscentrum.

Het Masterplan geeft kansen en ambities weer voor nieuwe ontwikkelingen en voor verbetering van de openbare ruimte. Het is aan bewoners, eigenaren, ondernemers, maatschappelijke organisaties en creatieven wanneer en hoe zij deze kansen willen oppakken en verder willen brengen. In Centrumwaard werken we samen aan de opstelde ambitie voor de wijk: een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum.

Democratische vernieuwing

Vanuit de bestuursopdracht kiest de gemeente voor een faciliterende rol bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, het Masterplan en de daarop volgende uitwerkingsplannen van Centrumwaard. Die faciliterende rol houdt in dat samen met inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en met inbreng van expertise vanuit de gemeente de plannen worden opgesteld en vormgegeven. Vanuit gelijkwaardigheid en met waardering voor ieders inbreng wordt gekeken naar plannen en uitvoering die bijdragen aan de gezamenlijk

opgestelde ambitie voor de wijk: Centrumwaard, een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum.

Ook het proces van het Masterplan is vanuit een faciliterende rol, passend bij democratische vernieuwing, vormgegeven. Als gevolg van de corona-maatregelen waren de bijeenkomsten niet fysiek maar digitaal. Binnen het gekozen proces van democratische vernieuwing – wellicht mede door de digitale in plaats van fysieke bijeenkomsten – is het tot op heden slechts ten

dele gelukt om de 'minder tastbare' onderwerpen met betrokkenen verder te concretiseren. Bij de uitvoeringsplannen en bij concrete projecten zoeken we betrokkenen uiteraard op, om weer samen invulling te geven aan deze onderwerpen. Daarbij spreken we de nadrukkelijke wens uit om dit weer live te kunnen doen.

De paragrafen over duurzaamheid, wonen en economie zijn voor het Masterplan fase 2 aangevuld met de reeds vastgestelde ambities en met kaders vanuit de gemeente.



Vanuit gelijkwaardigheid en met waardering voor ieders inbreng wordt samen gekeken naar plannen en uitvoering.

3. KORTE HISTORIE

Oude dorpscentrum

Centrumwaard is het oude dorpscentrum van Heerhugowaard, doorgegroeid naar de huidige vorm vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw.



Middenweg 187 met ernaast het Witte Kruis magazijn, Middenweg 189 en dan het raadhuis Middenweg 193. Rechts in de verte de R.K. Dionysiuskerk.
Bron: Onbekend / Collectie Regionaal Archief Alkmaar / RAA003009254

De eerste vorming van een dorpskern ontstond ter hoogte van de Van Veenweg als gevolg van verdere verdichting in de lintbebouwing, gevolgd door kleinschalige uitbreidingen achter het lint, zoals bijvoorbeeld aan de Lindelaan. Daarna ging het sneller en werd het grootschaliger; er ontstond een volwaardige dorpskern met bijbehorende voorzieningen zoals een plein, sportvoorzieningen, een recreatiewijk met zwembad, een verzorgingstehuis, scholen, etc.

Na sloop van het oude gemeentehuis in 1960 is in de opengevallen ruimte aan de Middenweg het Raadhuisplein met de eerste bebouwing gerealiseerd. De eerste grootschalige woonwijken rondom Centrumwaard zijn in de jaren '70 gebouwd als gevolg van het deconcentratiebeleid van de Rijksoverheid destijds. In de daaropvolgende decennia is Heerhugowaard altijd gestaag door blijven groeien.



Oude gemeentehuis aan Raadhuisplein.
Bron: JosPe / collectie Regionaal Archief Alkmaar / RAA003004258

Het was ook in die tijd dat ervoor werd gekozen om een nieuw centrumgebied te realiseren, de voorloper van het huidige Stadshart met daarnaast een nieuw gemeentehuis. Het gemeentehuis was tot dan toe in Centrumwaard gevestigd. Daarmee beschikte Heerhugowaard over twee centrumgebieden, allebei gelegen aan Middenweg.

In de huidige situatie onderscheiden de twee centrumgebieden in zowel karakter, functie als voedingsgebied zich sterk van elkaar.

“Kenmerkend voor de sfeer in Centrumwaard is nog altijd het eigen en dorpse karakter met veel kleinschalige detailhandelsbedrijven en lokale ondernemers.”

Het Stadshart is het moderne hoofdcentrumgebied met een breed scala aan voorzieningen en functies voor Heerhugowaard en omgeving terwijl het kleinschalige Centrumwaard zich veel meer richt op de direct omliggende wijken en buurten. Kenmerkend voor de sfeer in Centrumwaard is nog altijd het eigen en dorpse karakter met veel kleinschalige detailhandelsbedrijven en lokale ondernemers.

De ontstaansgeschiedenis, het organisch gegroeide dorpscentrum, is ook vandaag de dag nog de belangrijkste troef van Centrumwaard. Het kleinschalige en dorpse karakter met lokale ondernemers is een belangrijke kernwaarde voor het gebied. Bezoekers, bewoners en ondernemers geven aan het oorspronkelijke karakter belangrijk te vinden als uitgangspunt voor toekomstige vernieuwing. Tegelijkertijd is er in de huidige situatie sprake van veroudering. Vernieuwende impulsen en investeringen in het gebied zijn nodig om te voorkomen dat het wegzakt. Dat geldt zowel voor het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte als voor de bebouwing. Bovendien is dat nodig vanwege het economische perspectief.

4. MASTERPLAN CENTRUMWAARD - FASE 2

Om de opgaven voor Centrumwaard goed te kunnen duiden is het Masterplan fase 2 als volgt opgebouwd:



Sociale cohesie



Duurzaamheid



Wonen



Beeldkwaliteitsplan voor Raadhuisplein/straat en westzijde Middenweg



Winkelen, horeca en werken

Planologische uitwerking

Het masterplan is opgesteld om ambities te formuleren en om kaderstellende uitgangspunten en regels voor de herontwikkeling vast te leggen. Maar er is flexibiliteit in de wijze waarop de ambities zijn te verwezenlijken. Het masterplan dient als basis voor verdere planologische procedures en dient als toetsingskader voor aanvragen van omgevingsvergunningen of omgevingsplanactiviteit. Initiatieven die bij de gemeente worden ingediend, worden getoetst aan de zogenaamde Intaketafel. Bij een positieve toets kunnen de plannen op stedenbouwkundig, bouwkundig en technisch niveau verder worden uitgewerkt in ontwikkelplannen.

Er is voor gekozen om de komende jaren geen nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan op te stellen, omdat de huidige bestemming in beginsel behouden blijft. Met projectbesluiten kunnen we maatwerk bieden aan de ontwikkelingen, waarbij strijdig gebruik mogelijk wordt gemaakt. Daarom wordt gewerkt met de uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedure dan wel met de Omgevingsplan Activiteit (OPA) procedure onder de nieuwe Omgevingswet.

*“Centrumwaard biedt
ruimte voor ontmoeting.”*





Sociale cohesie: welzijn en leefbaarheid

Centrumwaard is het oude centrum van Heerhugowaard. Het heeft een betrokken bevolking. En het is een gebied met een grote diversiteit aan functies. Belangrijk voor Centrumwaard zijn ook de wekelijkse maandagmarkt en evenementen zoals de kermis en de wielervedstrijd 'Tour de Waard'. De betrokkenen (bewoners en ondernemers) hebben in gesprekken aangegeven dat een bruisend dorpscentrum gewenst wordt. Men verlangt een levendig Raadhuisplein: een plein met verscheidenheid aan winkels, met verblijfshoreca en terrasjes voor overdag en de vroege avond, met bomen en bankjes en een plein waaraan wordt gewoond. Betrokkenen hebben aangegeven dat een dergelijk plein bij gaat dragen aan het onderlinge contact in de buurt. Het versterkt de ontmoeting en daarmee het welzijn en de leefbaarheid.

De woningen boven de winkels zijn nu veelal via de achterzijde ontsloten. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat nieuwe woningen boven de winkels bij voorkeur hun toegang aan de voorzijde krijgen. Hierdoor ontstaat er meer levendigheid op straat wat bijdraagt aan sociale veiligheid en sociale cohesie.

Maar deze ontmoetingsfunctie van het plein is niet voldoende voor het welzijn en de leefbaarheid voor alle inwoners van Centrumwaard. In

Centrumwaard wonen beduidend meer Wmo-cliënten per 1.000 inwoners dan in andere wijken en dorpen van de gemeente Dijk en Waard. Dat is ook logisch want ouderen willen graag in de nabijheid van centrumvoorzieningen wonen en verhuizen daar dus naar toe. Bovendien kent Centrumwaard specifieke ouderenhuisvesting. De ouderen die er wonen hebben relatief vaak een langdurige ziekte of aandoening. Volwassenen hebben relatief gezien vaker een beperking en voelen zich vaker uitgesloten en onveiliger dan elders. Dit gevoel van onveiligheid wordt gestaafd door de misdaadcijfers in Centrumwaard.

Uiteraard zijn er in Centrumwaard naast het winkelgebied ook nog andere plekken die belangrijk zijn voor de ontmoeting. Denk daarbij aan de kerken, de sportverenigingen, speeltuin De Bolle Buik en het Rosariumpark. Mede op initiatief van de sportverenigingen zijn we gezamenlijk aan het onderzoeken of het sportpark De Kabel en het Rosariumpark meer kunnen worden verbonden en beter toegankelijk kunnen worden, zodat meer inwoners dit gedeelte van Centrumwaard gaan gebruiken. De bedoeling is dat deze ontwikkeling ook bijdraagt aan het sterker maken van de sociale cohesie, de vitaliteit en de toekomst bestendigheid van de wijk.





Wonen

Een groot deel van de kleine huishoudens heeft moeite om (betaalbare) woonruimte te vinden. Dit bleek ook uit de gesprekken met betrokkenen, de samenleving. Veelal zijn ze aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad. De wachttijd voor een dergelijke woning is de laatste jaren opgelopen. Recent onderzoek heeft aangetoond dat in Heerhugowaard de voorraad sociale huurwoningen de komende 10 jaar moet toenemen met ongeveer 700 woningen. De gemeente Dijk en Waard is met haar partners op zoek naar locaties en initiatieven om hier invulling aan te kunnen geven.

Mogelijke locaties binnen Centrumwaard zijn beperkt in aantal en omvang. In de gebiedsvisie is verwoord dat grootschalige woningbouw geen gewenste ontwikkeling is. De kunst is om het toe te voegen woonprogramma goed in te bedden in en aan te laten sluiten op het bestaande weefsel. Het Raadhuisplein en de Middenweg biedt een uitgelezen kans voor toevoeging van een mix aan appartementen voor starters en senioren (empty-nesters). Dat maakt het mogelijk te zorgen voor doorstroming in de huidige woningmarkt zodat de bestaande woningvoorraad deels beschikbaar komt voor andere doelgroepen. Bij het toevoegen van woningen is aandacht voor de parkeerbalans. Door de toegangen van de woningen aan de voorkant / straatzijde te situeren, dragen de woningen bij aan een levendig straatbeeld, ook buiten de winkeltijden.

Om de gewenste toevoeging in de sociale huurwoningvoorraad te borgen en een gelijk speelveld te creëren voor de verschillende partijen, hanteren we een ondergrens van 30% sociale huur voor woningbouw in Centrumwaard. Dit sluit aan op recente cijfers betreffende de Heerhugowaardse woningbehoefteontwikkeling tot 2030. De bestaande woningvoorraad in Centrumwaard bevat al sociale woningen. Deze worden meegenomen in de monitoring van de genoemde ondergrens. Niet alleen op het niveau van heel Centrumwaard, maar ook wat betreft de toevoeging van woningen in specifieke deelgebieden. Sociale huurwoningen worden in principe aangeboden via de portal van het SVNK. SVNK is het samenwerkingsverband van de woningcorporaties in de regio Noord-Kennemerland. Via het portal wordt zo het aanbod van sociale



“Wonen boven winkels biedt een levendig plein.”

huurwoningen in de regio Noord-Kennemerland gekoppeld aan woningzoekenden.

Naast het sociale woningbouwprogramma in de huur, wordt circa 20% van het aanbod gerealiseerd in de middenklasse huur (tot € 988) en zetten we in op minimaal 10% betaalbare koopwoningen (categorie 1 conform het woonakkoord Regio Alkmaar, tot €210.900) en circa 40% vrij in te vullen. Prijspeilen 1-1-2022. Bij koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van tenminste drie jaar. Hiermee ontstaat een centrum-dorps en inclusief woonmilieu met een gevarieerd woningaanbod passend bij een normale afspiegeling van de verschillende inkomensgroepen.

Iedere initiatiefnemer van nieuwe woningbouwplannen toont in overleg met de gemeente aan hoe nieuwbouwplannen hierin passen, afgemeten naar de financiële haalbaarheid van het nieuwbouwplan en wat er volgens analyse in specifieke deelgebieden van Centrumwaard aan de al aanwezige woningvoorraad toegevoegd moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken als elders binnen Centrumwaard wordt gecompenseerd. Reeds bestaande afspraken worden gerespecteerd.



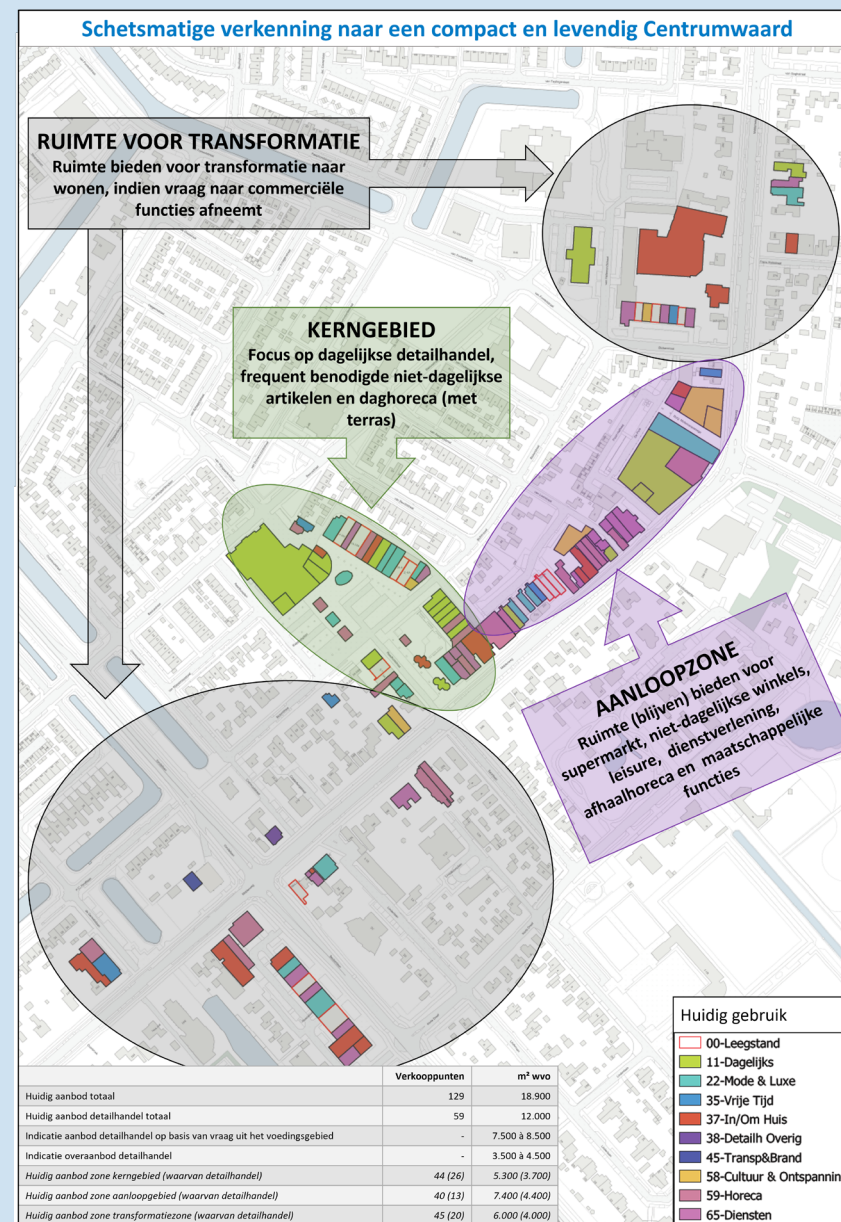
Winkelen, horeca en werken

Voor het door betrokkenen (bewoners en ondernemers) gewenste bruisend dorpscentrum zijn winkels, horeca en dienstverlening essentieel. Daarbij is van belang dat het aanbod gevarieerd is (zowel voor de winkels als de horeca) en dat ze in elkaar directe nabijheid zijn gevestigd.

Uit analyse is gebleken dat er in de gemeente een overaanbod is aan winkels. Dat geldt ook voor Centrumwaard. Dat sluit aan bij de landelijke trend dat online-winkelen leidt tot minder fysieke winkels. De verwachting is dat deze trend zich nog doorzet. Tegelijkertijd zien we ook dat er voor wijkwinkelcentra juist wat meer belangstelling is.

Wat het precieze effect van deze twee bewegingen (minder fysieke winkels maar ook meer belangstelling voor wijkwinkelcentra) op het winkelbestand voor Centrumwaard zal zijn, is lastig te voorspellen. Wel kunnen we concluderen dat de kans groter is dat er behoefte is aan minder dan aan meer winkels. Vanuit die waarneming zien we in Centrumwaard een kernwinkelgebied (Raadhuisplein/straat) en een aanloopgebied. Voor het overige is er ruimte om de bestemming aan te passen naar wonen als de vraag naar commerciële functies afneemt. Dit betekent dus nadrukkelijk niet dat de huidige winkels hier moeten verdwijnen.

Uit de gesprekken met betrokkenen / de samenleving is naar voren gekomen dat veel waarde wordt gehecht aan een vitaal winkelgebied. Hieronder wordt verstaan een aaneengesloten winkelgebied zonder leegstand (of heel beperkt). Daarom achten we het verstandig dat, als er in de aanloopzone sprake is van herontwikkeling, de begane grond dusdanig wordt vormgegeven dat deze in de toekomst eenvoudig te transformeren is. Dit voor het geval de behoefte aan winkelruimte nog verder terugloopt. Daarmee maken we het mogelijk om het bestaande detailhandelsgebied verder te comprimeren en daarmee leegstand, met de mogelijke kans op kwaliteitsverlies, te minimaliseren.





Het horeca-aanbod in Centrumwaard is eenzijdig; het betreffen met name afhaal- en bezorgrestaurants. Dit draagt nauwelijks bij aan de levendigheid en verblijfskwaliteit. Bewoners geven ook aan dat ze vinden dat er nu meer dan genoeg afhaal- en bezorgrestaurants zijn. Tegelijk zijn er nog steeds vergunningsaanvragen voor nieuwe afhaal- en bezorgrestaurants. Ondernemers zien op dit gebied nog steeds kansen. De mogelijkheden van de gemeente om dit te reguleren zijn heel beperkt.

Naast winkels en horeca kunnen ook werk- en maatschappelijke functies (kleine bedrijven, dienstverleners, ateliers) bijdragen aan een vitaal centrum.

Mensen die werken in Centrumwaard zullen gebruik maken van de winkels en horeca. De aanloopzone is een gebied dat hiervoor zeer geschikt is.

Voor een compact, commercieel aantrekkelijk en levendig centrumgebied is overeenstemming en samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren van groot belang. Zij kunnen gezamenlijk zorgdragen voor regulering en eventuele herpositionering van winkels en horeca zodat de som meer is dan de optelling van alle individuele winkels.



*“Centrumwaard is een
mooie mix van wonen,
winkelen, horeca en werken.”*





Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In deze paragraaf wordt onder andere ingegaan op klimaatadaptatie, energietransitie, groen, water en biodiversiteit.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering voltrekt zich sneller dan tot voor kort werd gedacht. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee: natter, droger en heter. De effecten van een veranderend klimaat zijn veelomvattend en kunnen bij ongewijzigd beleid grote risico's en kosten met zich mee brengen. De geschatte schade als gevolg van klimaatverandering voor de gemeente Dijk en Waard bedraagt ten minste € 190 mln tot 2050 (conform de klimaatschadeschatter, zie Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021 – 2026 d.d. mei 2021). Gelukkig kunnen we ons op de effecten voorbereiden en maatregelen treffen. Dit noemen we klimaatadaptatie. Door nu actie te ondernemen kunnen we deze schadeposten en de daarbij horende overlast beperken.



Bron: hnhk.klimaatatlas.net



Bron: hnhk.klimaatatlas.net

“Uit klimaatstresstesten is gebleken dat Centrumwaard een kwetsbaar gebied is voor hitte en wateroverlast.”

Ook Centrumwaard moet klimaatadaptief worden, zodat we problemen met wateroverlast, hittestress en droogte kunnen aanpakken. Uit klimaatstresstesten is gebleken dat Centrumwaard een kwetsbaar gebied is voor hitte en wateroverlast. De effecten daarvan waren in de afgelopen jaren ook al zichtbaar.

Delen van Centrumwaard, met name het Raadhuisplein, zijn heel versteend. Er wordt veel op straat geparkeerd, de wegen zijn royaal gedimensioneerd en ook de trottoirs zijn op een aantal plekken onnodig breed. Dat leidt tot hittestress, zoals op de afbeelding goed is te zien.



Er is behoefte aan veel meer groen en water. Dit is ook de uitdrukkelijke wens van betrokkenen. Door het toevoegen van groen en water kan de omgeving als een spons werken. Tijdens extreme buien kan het water vastgehouden worden, wat van pas komt bij langere periodes van droogte. Tegelijkertijd kan meer schaduwrijk groen de stad koelen en prettige verblijfsplekken bieden. Dit biedt gelijk de kans een groene, gezonde leefomgeving te maken en de biodiversiteit te vergroten.

Het klimaatadaptief maken van Centrumwaard is een gezamenlijke opgave. Samenwerking is nodig omdat iedereen bij kan en bij moet dragen aan een klimaatrobuuste inrichting van onze gemeente. Recente en toekomstige ontwikkelingen vinden steeds meer binnenstedelijk plaats, waarbij de gemeente steeds minder vaak de grond in eigendom heeft. Dat betekent dat de rol van corporaties, ontwikkelaars en andere particuliere initiatiefnemers steeds belangrijker wordt bij het inrichten van een klimaatrobuuste gemeente. Dit geldt zeker ook voor Centrumwaard. In het beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021- 2026 van mei 2021 is omschreven waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen zodat deze bijdragen aan een klimaatadaptief Centrumwaard.

Maar er ligt ook een uitdrukkelijke rol voor de huidige eigenaren bij het klimaatadaptief maken van Centrumwaard. Bijvoorbeeld door de eigen tuin / het eigen terrein minder te verhard en groen toe te voegen.

Energietransitie

Naast omgaan met klimaatverandering (klimaatadaptatie), ligt er ook een grote opgave om klimaatverandering tegen te gaan door CO₂-neutraal te worden. Ook Centrumwaard kan hieraan bijdragen door de omslag te maken van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energie. In het gebied zijn nog veel gebouwen afhankelijk van aardgas voor de verwarming en wordt nog weinig duurzame energie opgewekt. Onderzocht wordt of het kansrijk is om een aftakking te maken van het warmtenet van HVC richting nieuwe ontwikkelingen in Centrumwaard. Het warmtenet van HVC loopt langs de Oosttangent.

Tegelijkertijd kunnen, of beter gezegd moeten, bouwwerken op een zo milieuvriendelijke manier gebouwd worden. Naast gebruik van duurzame energie betekent dit ook dat materialen worden gebruikt die de natuur zo min mogelijk belasten. Denk daarbij aan het gebruiken van bio-based materialen, hergebruik





van materialen en het zodanig bouwen dat in de toekomst hoogwaardig hergebruik mogelijk is.

En we moeten ook inzetten op het gebruik van minder energie. Bijvoorbeeld door het isoleren van woningen en andere gebouwen.

“Centrumwaard biedt ook kansen om bij te dragen aan de energietransitie door in te zetten op andere vormen van mobiliteit.”

Centrumwaard biedt ook kansen om bij te dragen aan de energietransitie (besparing) door in te zetten op andere vormen van mobiliteit. Uit onderzoek is gebleken dat veel van de auto's die geparkeerd staan op het Raadhuisplein en de Middenweg, uit de directe buurt komen. (2/3e binnen 3 km; de helft binnen 1 km). Voor hen is lopen of de fiets een duurzaam alternatief.

Groen, water en biodiversiteit

Ook voor Centrumwaard geldt het principe “groen, tenzij”. Dat is, zoals hiervoor reeds gezegd, belangrijk om Centrumwaard klimaatadaptief te maken. Maar groen is ook belangrijk voor de uitstraling van het toekomstige Centrumwaard. Het borgt de samenhang, het nodigt uit tot wandelen, spelen, verblijven en ontmoeten. Het creëert levendigheid en bevordert sociale veiligheid/cohesie en geeft bestaande en nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen een aantrekkelijk adres. Daarnaast ondersteunt het de verscheidenheid aan leven in een gebied, de biodiversiteit.

Een groene, gezonde leefomgeving is een breed gedragen ambitie en cruciaal voor de ontwikkeling in bredere zin. Het doel is, ook conform de wens van bewoners/betrokkenen het stimuleren van de gezonde keuze.

Het principe groen tenzij geldt ook voor de invulling van de openbare ruimte en nieuwe private terreinen. Alleen als het vanuit functioneel gebruik niet anders kan, wijken we daarvan af.

“Ook bewoners kunnen hun bijdrage leveren door hun tuin minder te verhard en meer te vergroenen.”

De huidige overmaat aan verharding wordt daarom aanzienlijk verminderd en groen/blauw ingericht. Dit komt nadrukkelijk aan de orde bij de herinrichting van de straten. Maar ook bewoners kunnen hun bijdrage leveren door hun voor-en achtertuinen minder te verhard en meer te vergroenen.

Daarnaast gebruiken we het groen om belangrijke doorgaande structuren een eigen karakter te geven en zo de leesbaarheid, samenhang en oriëntatie in het gebied te verbeteren. We gaan zoeken naar het verbeteren en aantrekkelijker maken van fiets- en voetpaden binnen de wijk. Behalve dat lopen of fietsen een gezonde keuze is, kan dit ook bijdragen aan het verminderen van het gebruik van de auto voor ritjes binnen de wijk. En we zoeken naar een meer toegankelijk / open sportpark De Kabel en betere vindbaarheid van het Rosariumpark. Bedoeling is dat dit een makkelijk toegankelijk centumpark wordt ook voor het dagelijkse ommetje vanuit Centrumwaard of De Draai.



Beeldkwaliteitsplan voor Raadhuisplein/straat en westzijde Middenweg

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door SVP architectuur en stedenbouw.

Op de volgende pagina's is het plan te lezen.



Centrumwaard

Beeldkwaliteitplan

Heerhugowaard
23 maart 2022

SVP

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Analyse en uitgangspunten	4
3. Samenwerken aan Centrumwaard	10
4. Beeldkwaliteitcriteria	13
5. Bezonningsstudie	29

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor een deel van het gebied Centrumwaard te Heerhugowaard. Het beeldkwaliteitplan is een onderdeel van Masterplan fase 2, het vervolg op de Gebiedsvisie Centrumwaard 2040 (januari 2021) en het Masterplan Centrumwaard 2021-2040 Fase 1 (augustus 2021). In de gebiedsvisie wordt de ambitie uitgesproken om in 2040 een uitnodigende buurt te zijn met een **uniek bruisend dorpscentrum**. Daarmee wordt aangesloten op de historie van het gebied als het oude dorpscentrum.

Dit beeldkwaliteitplan geldt als toetsingskader voor vastgoedontwikkelingen en moet ervoor zorgen dat ontwikkelingen bijdragen aan de gewenste dorps kwaliteit en levendigheid van het dorpscentrum.

De focus ligt in dit beeldkwaliteitplan op het Raadhuisplein en het aanpalende gedeelte van de Middenweg. De wijk Centrumwaard is uiteraard een stuk groter, maar aangezien de meeste ontwikkelingen worden verwacht rond het Raadhuisplein en de westelijke zijde van de Middenweg, ter hoogte van de Sportlaan en de Van Veenweg, is dat het gebied waar in dit beeldkwaliteitplan uitspraken over worden gedaan. Het is daarmee een toevoeging op de bestaande kaders.

Democratische vernieuwing

Door de gemeenteraad van Heerhugowaard is de ontwikkeling van Centrumwaard benoemd als één van de prioritaire projecten. Hierbij is zowel door de Raad als door het College de wens uitgesproken om de (her)ontwikkeling van Centrumwaard integraal en gezamenlijk met bewoners en ondernemers op te pakken dus samen met de samenleving. Ook voor dit beeldkwaliteitplan is gekozen om dit samen met inwoners en ondernemers vorm te geven. De resultaten van het participatieproces worden in dit document beschreven.



Luchtfoto met plangebied van dit beeldkwaliteitplan

2.

Analyse en uitgangspunten

Toen

Centrumwaard is het oude dorpscentrum van Heerhugowaard, gelegen aan de Middenweg. Deze polderweg met zijn historische lintbebouwing vormt tot op de dag van vandaag de ruggengraat van Heerhugowaard, vanuit zowel fysiek, sociaal als cultuurhistorisch oogpunt. Veel belangrijke plekken en functies zijn direct of indirect gekoppeld aan deze as. De eerste vorming van een dorpskern ontstond ter hoogte van de Van Veenweg als gevolg van verdere verdichting in de lintbebouwing. Aan de Middenweg stond ook het oude raadhuis. Dat is in de jaren '60 van de vorige eeuw gesloopt en vervangen door een nieuw raadhuis op het toen gloednieuwe Raadhuisplein dat direct achter de Middenweg werd aangelegd. Er ontstond ruimte voor een volwaardige dorpskern met bijbehorende voorzieningen op het gebied van winkels, onderwijs, zorg en recreatie.

Later werd ervoor gekozen om ruim 1 kilometer zuidelijker aan de Middenweg een nieuw centrumgebied te realiseren, met wederom een nieuw gemeentehuis. Dit centrumgebied heeft een heel ander karakter, met grootschaligere bebouwing en functies en daarmee ook een groter verzorgingsgebied. Het winkelgebied van Centrumwaard heeft juist een kleinschaliger, meer dorps karakter. Mede als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen heeft het gebied aantrekkingskracht verloren en functioneert het vandaag de dag veel meer als (winkel-) centrum voor de wijk.



Het oude raadhuis aan de Middenweg



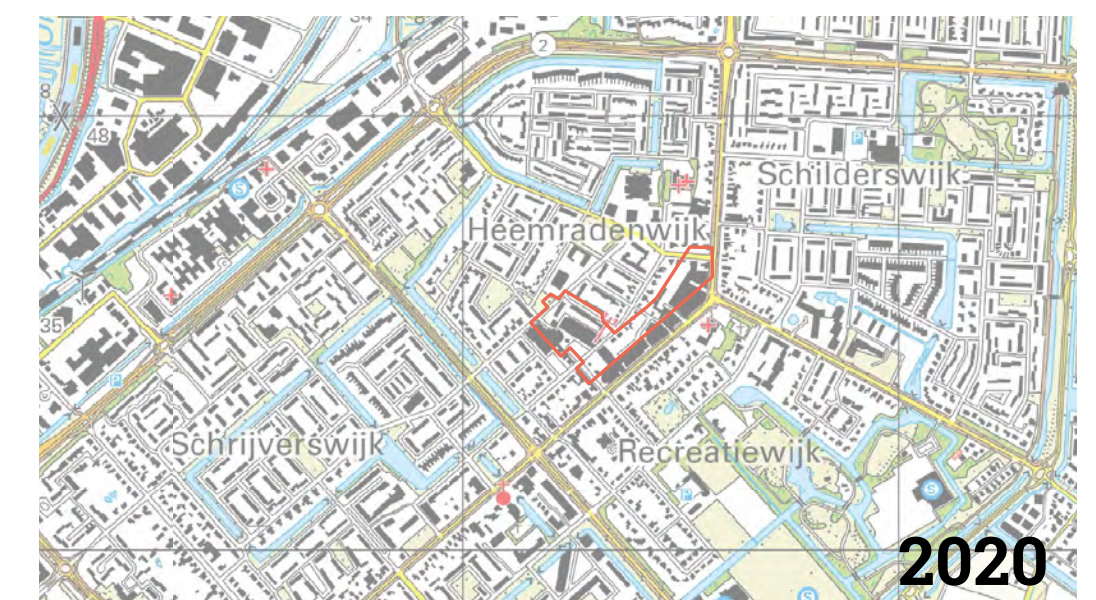
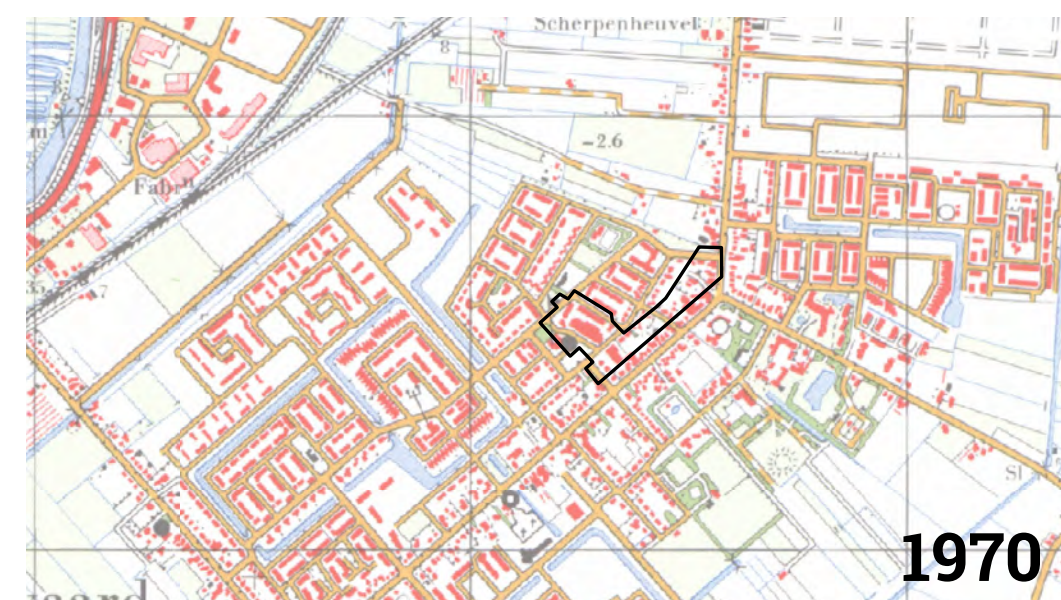
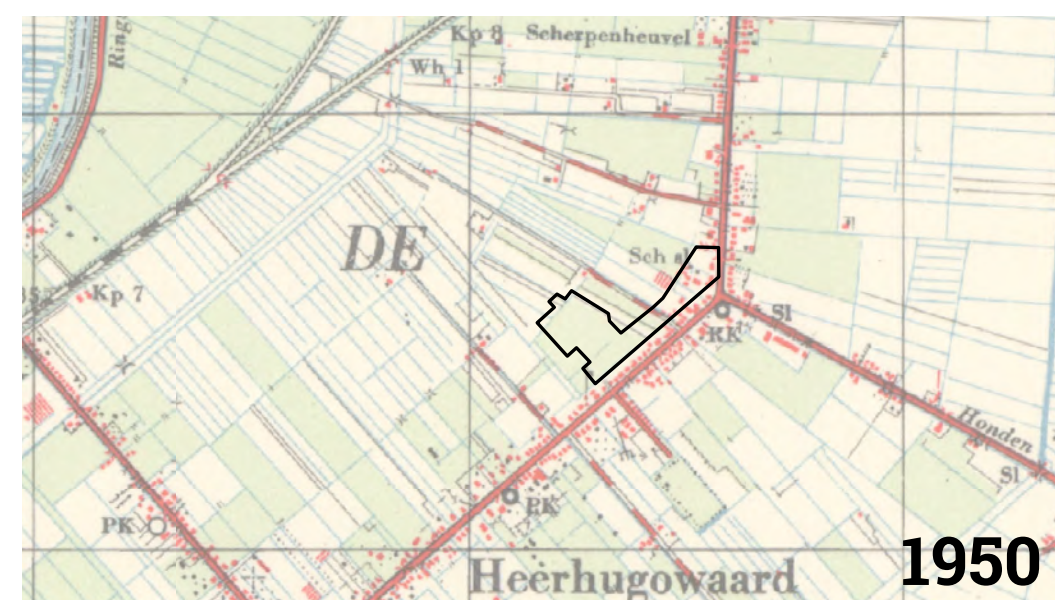
Raadhuis op het Raadhuisplein in de jaren '60



Middenweg begin vorige eeuw



Het Stadshart met het nieuwe gemeentehuis aan de linkerzijde



Nu

Het organisch gegroeide dorpscentrum, met de Middenweg als cultuurhistorische as en het Raadhuisplein als grotere verblijfsruimte, geeft het gebied een sterke identiteit met twee duidelijke kanten. De Middenweg heeft een kleinschalige, historisch en dorps karakter. Het Raadhuisplein is meer een functionele ruimte voor bijvoorbeeld een wekelijkse markt of de kermis, wat zorgt voor levendigheid. Het heeft potentie voor verblijven en ontmoeten. De kiosken en luifels zijn de meest recente ontwikkelingen op het Raadhuisplein. Gezamenlijk vormt dit geheel een bonte mix van functies en gebouwen uit verschillende perioden en zeer uiteenlopende stijlen. Het Raadhuisplein zelf heeft geen eenduidige vorm en karakter. De openbare ruimte wordt door kiosken opgedeeld in drie verschillende plekken: een 'voorplein' tussen de Middenweg en de Bickerstraat, een pleinruimte ten noorden daarvan en een parkeerplein aan de westkant, nabij de ingang van de supermarkt.

Er is kortom veel variatie, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte, maar het geheel maakt ook een rommelige, onsamenhangende indruk. De auto domineert het beeld, want overal kan gereden en geparkeerd worden. Daarnaast is er sprake van veroudering, waardoor veel gebouwen en de openbare ruimte nogal sleets aanvoelen. Het Raadhuisplein mist de gezelligheid van een echt dorpsplein. In Masterplan fase 1 wordt daarom al voorgesteld om de kiosken beter te positioneren en de verschillende plekken een meer onderscheidend karakter te geven. Doordat het plein relatief groot is en samenhang ontbreekt, is het lastig om de dorpse schaal en intimiteit te bereiken



De Middenweg en het Raadhuisplein zijn levendige plekken met een kleinschalig karakter



Nu

Daarnaast zijn trends en ontwikkelingen gaande waar het gebied op dit moment nog onvoldoende antwoord op geeft. Denk aan klimaatverandering, wat vraagt om het beter bergen en vasthouden van water in natte periodes en het voorkomen van hittestress tijdens warme dagen. Denk ook aan de woningbouwopgave. Er is ook in Heerhugowaard sprake van een grote vraag naar woningen, met name voor starters en senioren. Vooral rond het Raadhuisplein is in potentie ruimte om te verdichten en zo bij te dragen aan de woningbouwopgave voor deze doelgroepen. Of denk aan de toenemende populariteit van online winkelen waardoor met name kleinschalige winkels het moeilijker krijgen. Juist de kleinschaligheid is een kernkwaliteit van het dorpscentrum. Voorkomen moet worden dat deze verdwijnt en dat door leegstand het gebied wegzakt. Daarvoor zijn vernieuwende impulsen en investeringen in het gebied nodig.



Centrumwaard is naast Middenwaard het belangrijkste winkelcentrum in Heerhugowaard



Tegelijkertijd maakt het geheel een rommelige en verouderde indruk en domineert de auto het straatbeeld.

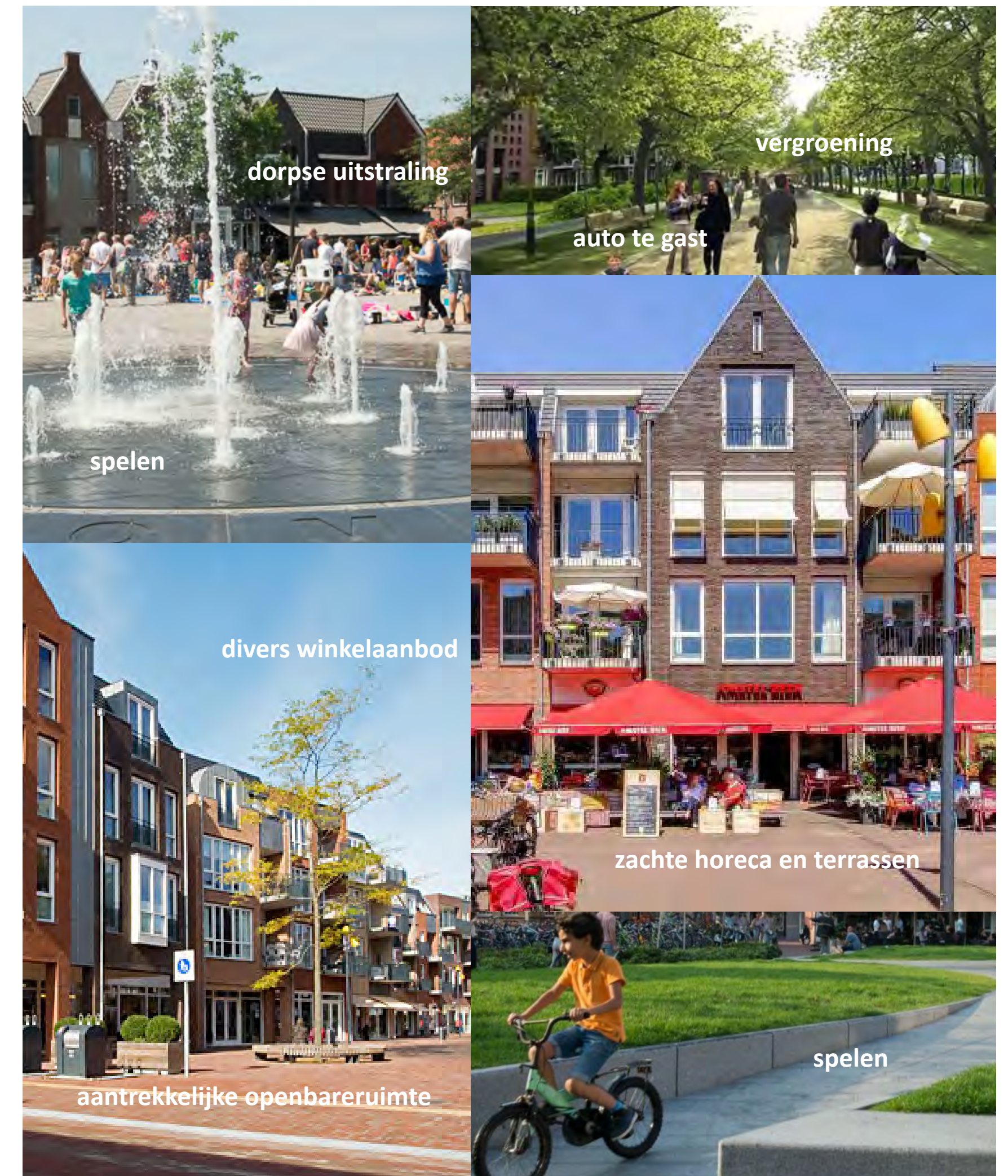


Straks

In 2040 heeft Centrumwaard een bruisend hart met een dorpse sfeer. Om daar te komen wordt ingezet op de vernieuwing van de openbare ruimte en worden initiatieven om ook de bebouwing te vernieuwen van harte toegejuicht. Daarmee kan niet alleen de uitstraling worden verbeterd, het vernieuwen biedt ook ruimte voor het toevoegen van woningen. Dat komt de leefbaarheid ten goede. Meer 'ogen op straat' zorgt bovendien voor een groter gevoel van sociale veiligheid.

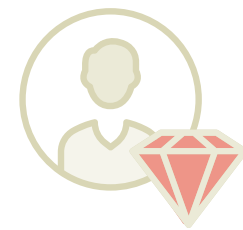
Bezoekers, bewoners en ondernemers geven aan het oorspronkelijke dorpse karakter belangrijk te vinden als uitgangspunt bij toekomstige vernieuwing. In dit beeldkwaliteitplan worden de kaders beschreven waarbinnen de bebouwing kan worden herontwikkeld, met als doel een samenhangende dorpse uitstraling voor het hele gebied.

2. Ambitie tot impuls naar dorpse kwaliteit!



Afbeelding uit Gebiedsvisie Centrumwaard 2040

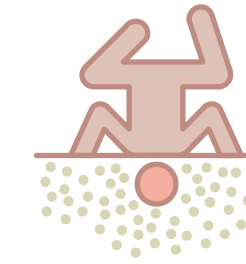
Samenvatting



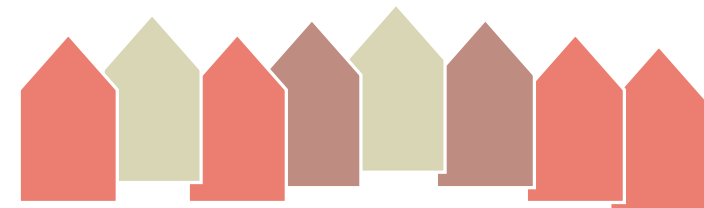
1. Er is potentie. Het gebied heeft al sterke dorpse kwaliteiten, maar deze kunnen nog veel verder worden versterkt zodat het centrumgebied een gezellig en bruisend dorpscentrum wordt om te winkelen, te wonen en te verblijven.



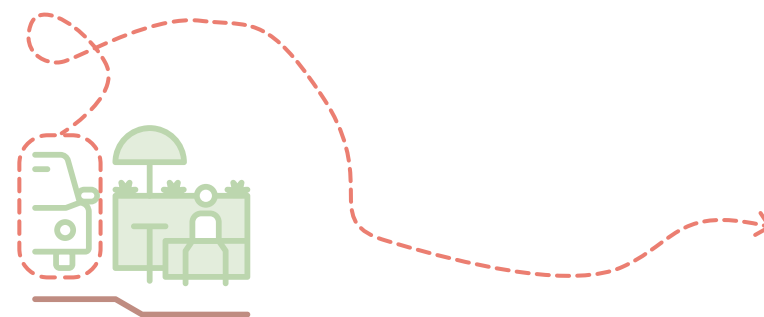
2. Het gebied heeft twee gezichten. De Middenweg als ruggengraat van het dorp met haar vaak historische lintbebouwing en pandsgewijze ontwikkeling over een langere tijd. Het Raadhuisplein is een grotere, planmatige ontwikkeling uit de jaren '60 met een heel andere uitstraling.



3. Niets doen is geen optie. Vanwege het sleetse voorkomen en vanwege de trend in de retail móet gesleuteld worden aan dit gebied. Als er niets gebeurt, zal het gebied verder vervallen en worden andere winkelgebieden mogelijk populairder. Het is nodig dat vastgoedeigenaren de ruimte krijgen om in hun pand te investeren.



4. Dorpse uitstraling. De dorpse sfeer geënt op het oorspronkelijke karakter moet centraal staan in de vernieuwing van het gebied. Dat geldt voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing.



5. Goede openbare ruimte is een voorwaarde voor een gezellig dorpshart met een hoge verblijfskwaliteit. Dat betekent een goede inrichting met ruimte voor groen, bomen, terrasjes, bankjes en ingericht met warme en duurzaam mooie materialen. Hier worden in Masterplan fase 1 al voorstellen voor gedaan.



6. Woningen boven winkels. Het mogelijk maken van woningen boven de winkels stimuleert eigenaren om hun vastgoed qua uitstraling te verbeteren. Het toevoegen van meer woningen boven de winkels zorgt bovendien voor levendigheid en meer sociale veiligheid. Met appartementen kan voorzien worden in woningruimte voor starters en ouderen, waaraan momenteel een grote behoefte is.



7. Kans: concentratie. De retail staat door allerlei ontwikkelingen en trends onder druk. Leegstand dreigt. Door concentratie van winkels (retail) kan het centrumgebied in Centrumwaard beter levensvatbaar en levendig blijven.

3.

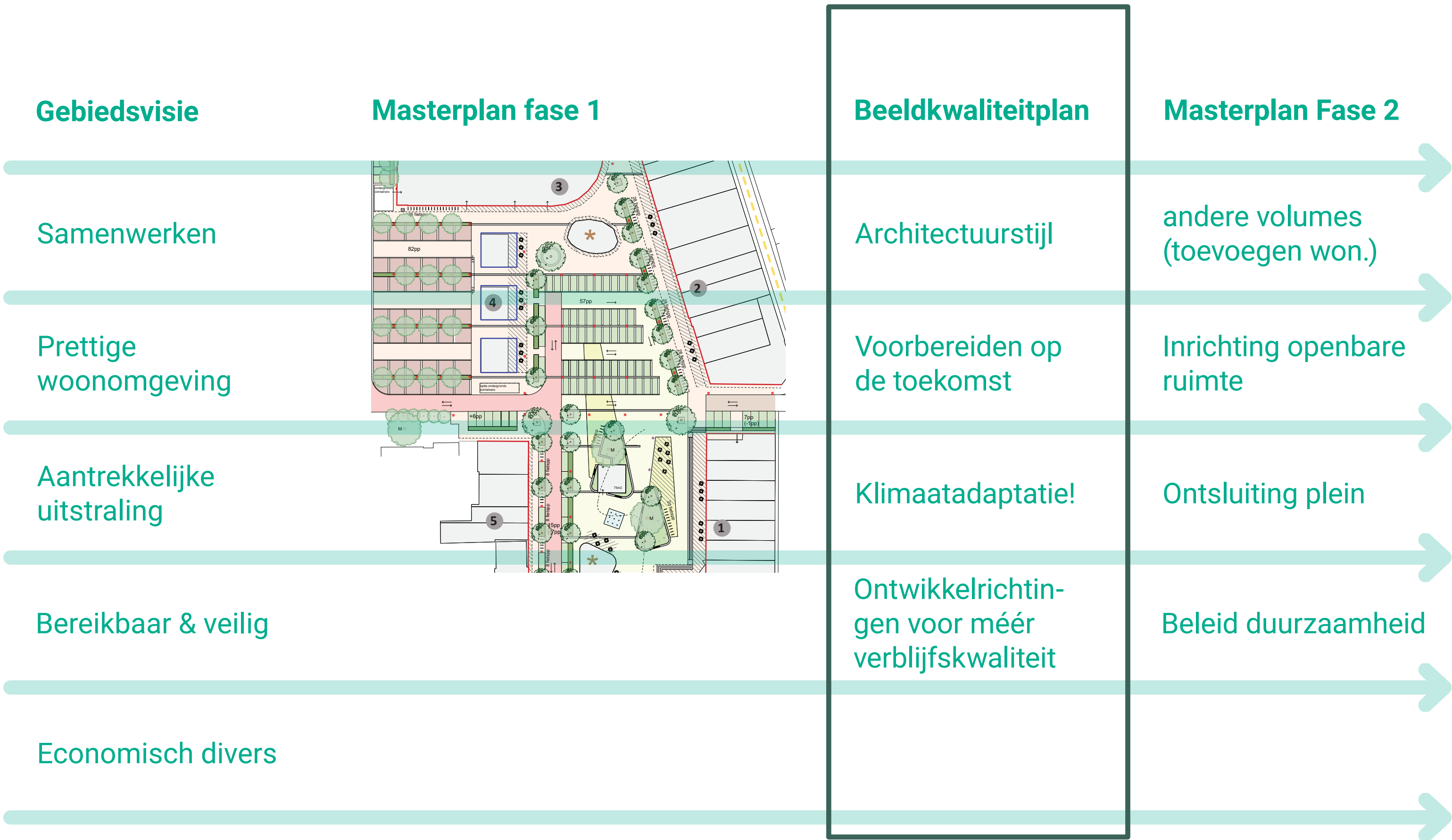
Samenwerken aan Centrumwaard

Proces van buurtbijeekkomsten

Het Masterplan voor Centrumwaard komt tot stand via een proces van **democratische vernieuwing**, waarin omwonenden, ondernemers, eigenaren en de gemeente samen werken aan het plan. Dat gold voor de gebiedsvisie en de eerste fase van het masterplan, en geldt ook voor dit beeldkwaliteitplan en de tweede fase van het masterplan. Op die manier hebben we blijvend aandacht voor een **gezamenlijk plan**.

Het proces van democratische vernieuwing is gedurende het gehele traject vormgegeven middels buurtbijeekkomsten. Voor het beeldkwaliteitplan heeft op vrijdag 19-11-2021 een bijeenkomst plaatsgevonden. Vanwege de maatregelen rondom Covid-19 was deze bijeenkomst digitaal. Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende thema's besproken:

- 1. Verblijfskwaliteit: Wat is nodig voor een gezellig plein? Hoe krijgt het plein de functie van ontmoetingsplek?
- 2. Beeldkwaliteit: Welke uitstraling krijgt de nieuwe bebouwing? Wat past langs de Middenweg?
- 3. Klimaatadaptatie: hoe ziet Centrumwaard er over 25 jaar uit?
- 4. Maat van het plein?
- 5. Ontsluiting: Waar kunnen auto's rijden en parkeren?
- 6. Winkelstrategie: Wat doen we als het aantal winkels kleiner wordt?



4.

Beeldkwaliteitscriteria

Raadhuisplein en Middenweg

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ambitie van een bruisend centrum met een dorpse kwaliteit, is de conclusie uit de bijeenkomsten met de deelnemers. Dat geldt voor zowel het Raadhuisplein als de Middenweg. De nieuwe ontwikkelingen zullen een nieuwe tijdslaag toevoegen aan het gebied, wat zichtbaar mag zijn in een eigentijdse, hedendaagse architectuur. Tegelijkertijd moet het passen in zijn context en het dorpse karakter versterken.

Momenteel is er een sterk onderscheid tussen de Middenweg en het Raadhuisplein. De Middenweg is het historische polderlint met een sterk gevarieerd, kleinschalige bebouwing, overwegend met kap. Het Raadhuisplein is in de jaren '60 is aangelegd en heeft een heel andere uitstraling, met meer grootschalige bebouwing met een sterk eenduidig en horizontaal gevelbeeld over een lange afstand. In het Masterplan Fase 1 is reeds gezegd dat dit beeld niet past bij het gewenste dorpsbeeld, dat toch veel meer geënt zou moeten zijn op **kleinschaligheid en diversiteit**. Die keuze komt voort uit het proces van samenwerking met de bewoners, ondernemers en gebruikers van het gebied. Er kunnen echter vraagtekens worden geplaatst bij de cultuurhistorische betekenis van deze keuze, omdat hiermee het typische karakter van het Raadhuisplein, ontstaan vanuit het gedachtengoed zoals dat in de jaren '60 gangbaar was, meer en meer zal verdwijnen.

Er is, passend bij de wens van de deelnemers, gekozen voor een architectuurstijl die past bij het gewenste kleinschalige beeld en een dorpse uitstraling. Tegelijkertijd mogen nieuwe ontwikkelingen eigentijds zijn, als nieuwe tijdslaag in het gebied, maar wel passend in de omgeving. Dat hoort bij het organisch gegroeide karakter van het gebied, waarbij oud en nieuw naast elkaar staan. De gekozen architectuurstijl wordt daarom aangeduid als '**Hedendaags Dorps**'.

Verskil tussen Middenweg en Raadhuisplein

Deze stijl geldt voor zowel de Middenweg als het Raadhuisplein. Daarmee wordt de samenhang in het gebied versterkt. Dat neemt niet weg dat er op meer subtiële



wijze niet toch onderscheid kan worden gemaakt tussen Middenweg en Raadhuisplein. Dit gebeurt door langs de Middenweg te kiezen voor een lagere bouwhoogte, een verspringende rooilijn en, bij meer terugliggende bebouwing, een meer geleidelijke overgang tussen privé en openbaar in de vorm van een voortuin met een haag zoals je dat ook verderop langs de Middenweg ziet. Ook in kleurstelling is er een onderscheid: langs de Middenweg wordt een donkerdere kleurstelling voorgeschreven dan rond het Raadhuisplein, in aansluiting op de huidige bebouwing. Langs de Middenweg vinden we met name panden met een donkere bruin-rode baksteen, terwijl de panden rond het Raadhuisplein overwegend in een licht-gele baksteen zijn uitgevoerd.

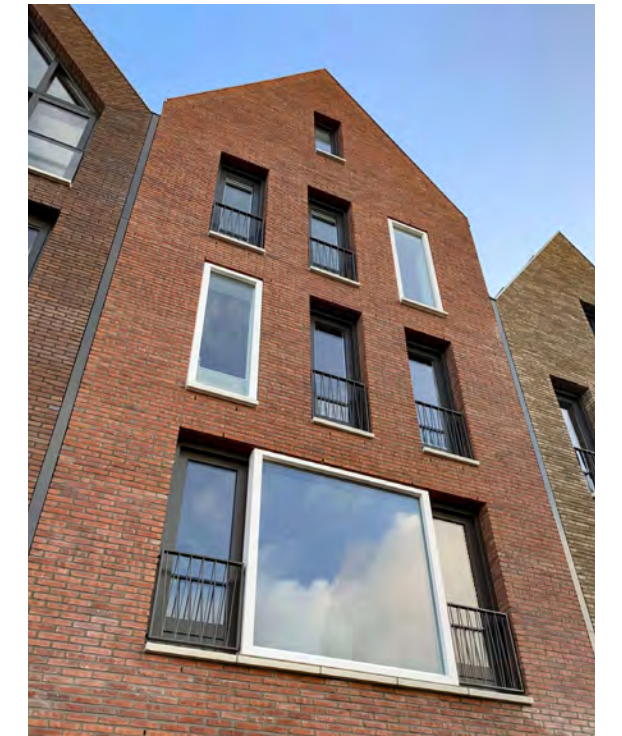


Hedendaags dorpse stijl

Het kleinschalige dorpse beeld dat wordt nagestreefd wordt allereerst bereikt via het bouwvolume, oftewel de 'korrel'. Conform de uitkomsten van de buurtbijeenkomsten is gekozen voor een **dorpse maat en schaal** van de bebouwing (hoogte en breedte), en voor **schuine daken**. De maatvoering is gebaseerd op het individuele pand met een breedte van circa 5,5-7,5 meter en een hoogte van 2-3 bouwlagen plus een kap. De kaprichting is daarbij haaks op de straat, tenzij gekozen wordt voor een schilddak met een schuin dakvlak aan de voorzijde. Bij wijze van uitzondering zijn platte daken ook toegestaan. Bij bredere gevels dient deze zodanig geleed te worden dat er een opdeling in (ogenschijnlijk) individuele panden van circa 5,5-7,5 meter breed ontstaat met een kap, waarbij elk pand duidelijk afleesbaar is.

De architectonische uitstraling mag eigentijds zijn, maar moet wel passen in het historische karakter van de omgeving. Dit wordt bereikt door baksteen als hoofdmateriaal voor te schrijven. Daarnaast worden eisen gesteld aan de gevelgeleding. De gevel kent een verticale geleding met regelmatige raamopeningen. De begane grond en verdiepingen vormen één geheel: geen verschoven volumes, of doorlopend winkelplint over meerdere panden. Vanwege het afwijkende programma kunnen begane grond en verdiepingen binnen één volume wel degelijk van elkaar afwijken. De opdeling in individuele panden met kap zorgt voor veel variatie; de dorpse 'korrel', baksteen als hoofdmateriaal en een duidelijke ritmiek in de gevel zorgen tegelijkertijd voor samenhang.

Langs het Raadhuisplein is de bebouwing aaneengesloten en staat deze in de rooilijn, zodat de bebouwing de pleinruimte duidelijk definieert. Er is geen voortuin aanwezig, hoogstens een 'Delftse stoep'. Langs de Middenweg hoeft de bebouwing niet aaneengesloten te zijn en verspringt de rooilijn, zoals we dat langs de hele Middenweg zien. Bij terugliggende bebouwing vormt een voortuin de overgang tussen privé en openbaar. Het verschil tussen Raadhuisplein en Middenweg komt verder tot uitdrukking in bouwhoogte en kleurstelling (zie volgende paragrafen).



Referentiebeelden voor een 'hedendaags dorpse' uitstraling, met een pandsgewijze opzet, een gevarieerde uitstraling en schuine daken.



De architectuur is eigentijds maar passend in zijn omgeving. Langs de Middenweg verspringt de rooilijn.



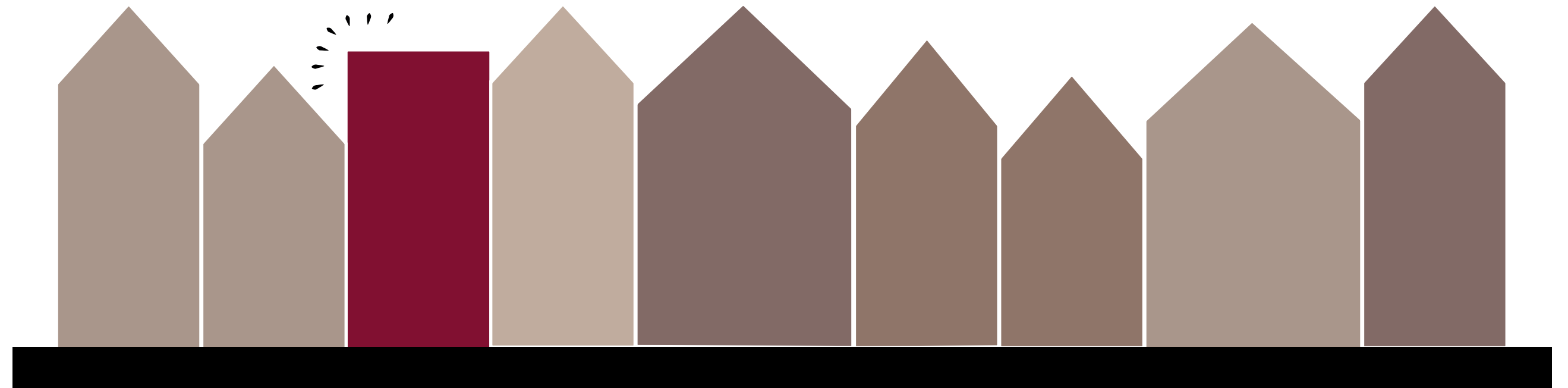
In principe hebben alle panden een kap, bij zadeldaken is de kaprichting haaks op de straat. Platte daken zijn slechts incidenteel toegestaan.

- Basis is het herkenbare volume van het individuele pand van ongeveer 5,5m breed, 2 tot 3 bouwlagen hoog en met een schuin dak
- De architectuur is eigentijds en zoekt tegelijkertijd aansluiting op haar omgeving
- Baksteen is het hoofdmateriaal, donkerder langs de Middenweg, lichter rond het Raadhuisplein
- Verticale gevelgeleding met een klassieke 3-deling
- Geen klassieke ornamenten, maar wel rijke architectuur door middel van verschillende metselwerkverbanden, reliëf en plastiek in de gevel en bijzondere details
- Langs het Raadhuisplein staat de bebouwing in de rooilijn, langs de Middenweg is de rooilijn verspringend
- Veel zorg dient uit te gaan naar de begane grond en de aansluiting op het maaiveld: een uitnodigende entree met rijke detaillering, een goede overgang tussen openbaar en privé, samenhang tussen de begane grond en de bovenliggende verdiepingen

Uitzonderingen

Af en toe is een uitzondering mogelijk met een pand dat juist afwijkt of contrasteert met zijn omgeving, zolang de 'korrel' maar wordt gerespecteerd. Dit hoort bij een gevarieerd en bruisend dorpscentrum. Er zijn verschillende soorten uitzonderingen mogelijk qua architectonische uitwerking:

- Modern: een pand met een andere materialisering, geen klassieke gevelindeling en/of een plat dak
- Historiserend: klassieke architectuur, opgedeelde ramen, klassieke detaillering, bijzondere gevelvorm zoals klokgevel of trapgevel, etc.
- Groen: begroeide dichte geveldelen, mits deze met een duidelijk beheerplan goed kunnen worden onderhouden
- Het betreft een uitzondering als:
- naastgelegen nieuwe panden geen uitzondering zijn
- bij grotere ontwikkelingen (de 'coalities') maximaal 20% van de architectuur een uitzondering is



Een meer moderne of juist meer historiserende uitstraling is mogelijk bij wijze van uitzondering

Kiosken

Kiosken kunnen een waardevolle aanvulling zijn op het plein, zowel in functioneel opzicht als ruimtelijk door een nauwkeurige positionering, afgestemd op de inrichting van het gehele plein. Momenteel zorgen de kiosken op het Raadhuisplein echter voor een rommelig beeld, zowel door het aantal kiosken als de positionering en de uitstraling ervan. Nagestreefd wordt om het aantal kiosken te beperken of tenminste anders te situeren, zodat de overzichtelijkheid van de pleinruimte en de zichtbaarheid van het Raadhuisplein vanaf de Middenweg verbetert. Extra kiosken bovenop het huidige aantal is niet toegestaan. Kiosken hebben als doel het plein te verrijken. Ze vormen in esthetisch opzicht een alzijdig ‘pareltje’ op het plein. Een kiosk is per definitie een uitzondering en mag dus contrasteren met zijn omgeving, maar is qua bouwmassa altijd ondergeschikt aan de bebouwing rond het plein. Bij meerdere kiosken is de vormgeving echter eenduidig: de kiosken zijn onderling identiek of sterk familie van elkaar. Ook in functioneel opzicht vormt de kiosk een bijzondere toevoeging, zoals een bijzondere horecagelegenheid met terras, een maatschappelijke voorziening als ‘buurthuis’, een laagdrempelige flexwerkplek of een combinatie hiervan.

Wanneer de kiosken individueel worden herontwikkeld is de beweegruimte zeer beperkt. Wanneer gekozen wordt voor een gelijktijdige vernieuwing van meerdere of zelfs alle kiosken is veel meer mogelijk. Dan kan het aantal worden beperkt, de vormgeving gelijk zijn en kan de positionering veel beter worden afgestemd op de inrichting van het plein. Onderstaande regels gelden voor individuele herontwikkeling. Het verdient aanbeveling om 1 ontwerp te maken dat bij herontwikkeling gebruikt moet worden.

- Een kiosk is een alzijdige ‘parel op het plein’, open en uitnodigend aan alle kanten en van bijzonder hoge architectonische kwaliteit
- Bouwmassa is ondergeschikt aan de bebouwing rond het plein en helder in vorm
- Maximaal 1 laag met plat dak. Het dak is groen (beplant)
- Maximale hoogte 4 meter. Footprint is niet groter dan huidige footprint
- Alle opslag (ook kliko’s) inpandig



Een kiosk is een bijzondere ‘parel’, alzijdig, dus zonder achterkanten of blinde gevels



De uitstraling is transparant en uitnodigend, ook ná sluitingstijd.



Aandacht voor de ‘vijfde gevel’ (het dakvlak) aangezien de omringende bebouwing hierop uitkijkt. Kiosken hebben een plat groen (begroeid) dak.

Bouwhoogte

Langs de Middenweg en rond het Raadhuisplein gelden andere maximale bouwhoogtes. Voor de bebouwing rond het **Raadhuisplein** is het belangrijk dat de wanden het plein goed definiëren. De maximale bouwhoogte is hier 3 lagen plus kap: maximale goothoogte 11 meter, maximale nokhoogte 15 meter. Bij ontwikkelingen breder dan 12 meter dient er minstens 1 sprong van minimaal 1 meter in de goothoogte en de nokhoogte te zitten.

Eventuele **kiosken** op het plein zijn ondergeschikt aan de bebouwing rond het plein. De maximale bouwhoogte is 4 meter, 1 bouwlaag met plat dak. De situering is afgestemd op de (toekomstige) inrichting van het plein. Aan de Middenweg en aan de Basiusstraat is geen bebouwing mogelijk om het zicht op het Raadhuisplein vanaf de Middenweg maximaal te maken.

Langs de **Middenweg** is het doel om goed aan te sluiten op de omgeving en de historische context. De maximale bouwhoogte is hier 2 lagen plus kap: maximale goothoogte 8 meter, maximale nokhoogte 12 meter. Voor de hoekpanden op de hoek Raadhuisplein-Middenweg geldt dat deze bij de Middenweg horen, en dus maximaal

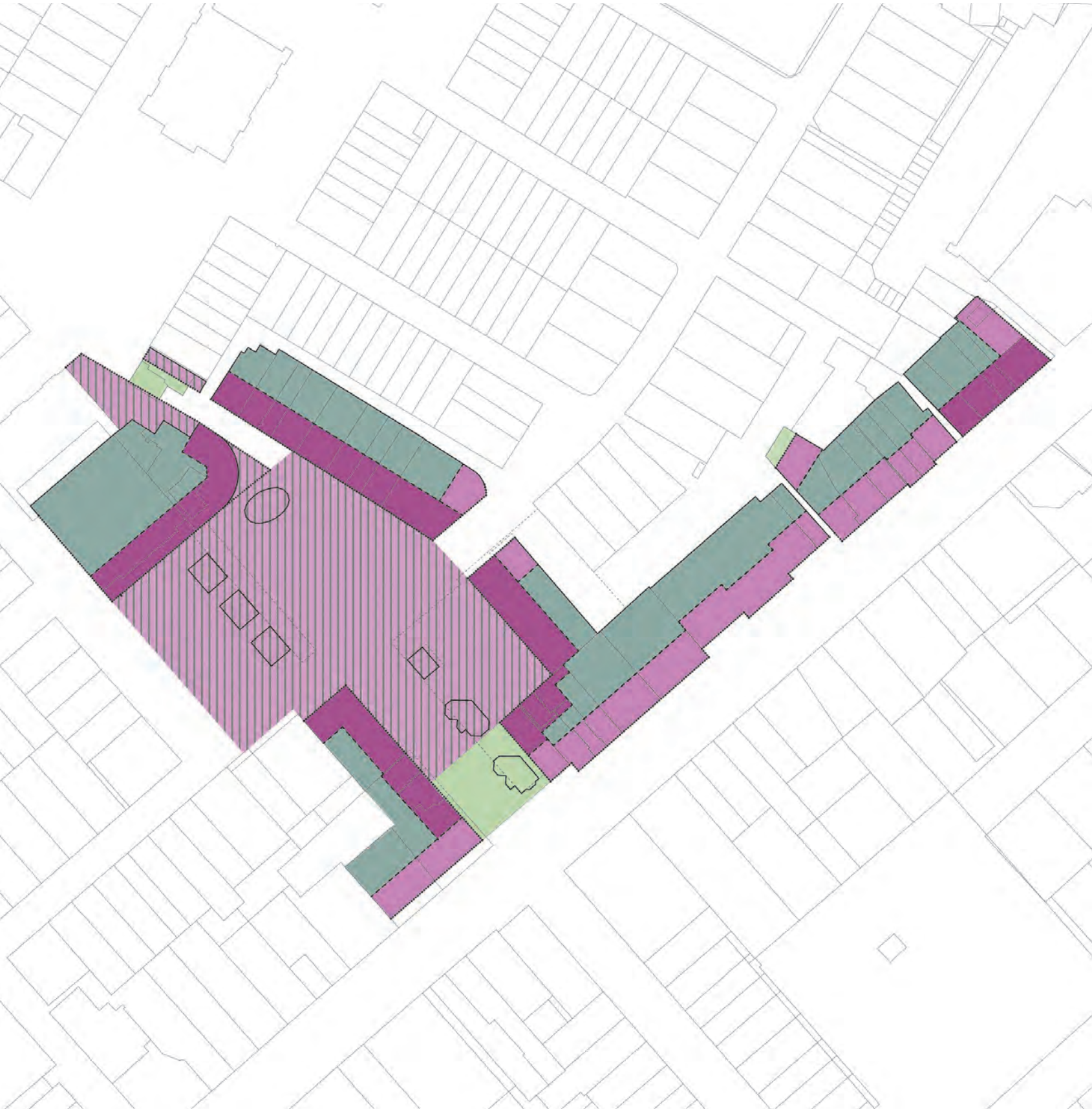
2 lagen met kap hebben. Bij ontwikkelingen breder dan 12 meter dient er minstens 1 sprong van minimaal 1 meter in de goothoogte en de nokhoogte te zitten.

Omdat het Poort Halfweg gebouw (waar nu o.a. de Jumbo Supermarkt in zit) een forse bouwhoogte kent, is het logisch dat de laatste percelen vóór dit gebouw qua hoogte iets oplopen. Voor de Middenweg 239-243 geldt daarom een maximale bouwhoogte van 3 lagen plus kap. Ook voor deze panden geldt dat bij een ontwikkelingen breder dan 12 meter er minstens 1 sprong van minimaal 1 meter in de goothoogte en de nokhoogte dient te zitten.

Als **uitzondering** is een 'herenhuis' met een plat dak goed denkbaar tussen de schuine daken. Dit zorgt voor de gewenste variatie. Dit is enkel toegestaan wanneer binnen 10m aan weerszijden géén plat dak zichtbaar is. De maximale bouwhoogte is 12 meter.

- 3 lagen + kap (goothoogte 11m nokhoogte 15m)
- 2 lagen + kap (goothoogte 8m nokhoogte 12m)
- Kiosken: 1 laag met plat dak (bouwhoogte maximaal 4m)

- Plein: plekken en footprint kiosken n.t.b
Aanpassing rooilijnen/pleinwanden mogelijk.
- 1 laag plat dak (bouwhoogte maximaal 5m)
- geen bebouwing mogelijk

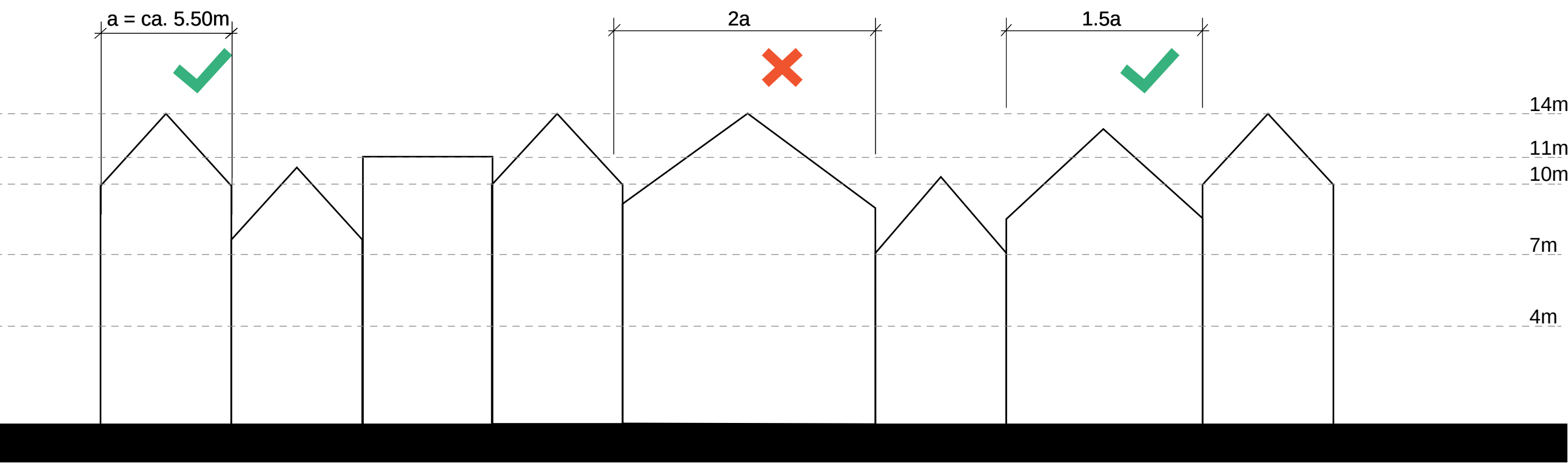


Maximaal toegestane bouwhoogtes

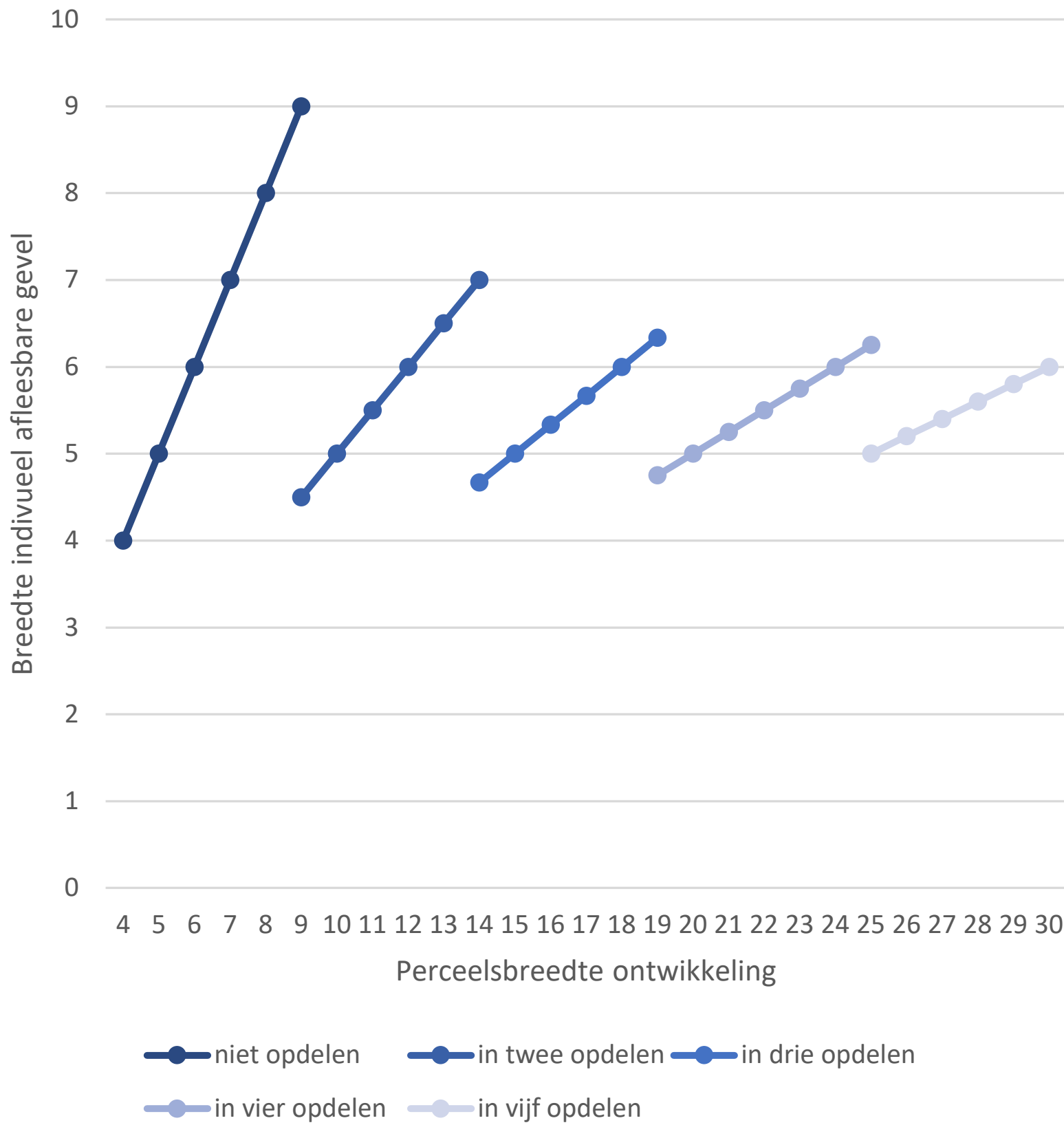
Individuele panden

Om de gebouwen herkenbaar te laten zijn als individuele huizen, mogen de gevels (optisch) niet te breed zijn. Bij veel van de percelen in dit gebied is dat niet zo'n probleem, omdat de percelen een individueel eigendom kennen en niet te breed zijn. Bij bredere percelen dient ten minste de gevel zodanig te worden opgedeeld dat de indruk van individuele panden wordt gewekt.

- De basismaat is 5,5 - 7,5m
- Wanneer een perceel breder is dan 9m dient de gevel in twee delen te worden gesplitst
- De gevels/volumes van gebouwen op een breed kavel dienen zó opgedeeld te worden dat de individueel herkenbare eenheden tussen de 5,5m en 7,5m breedte zitten



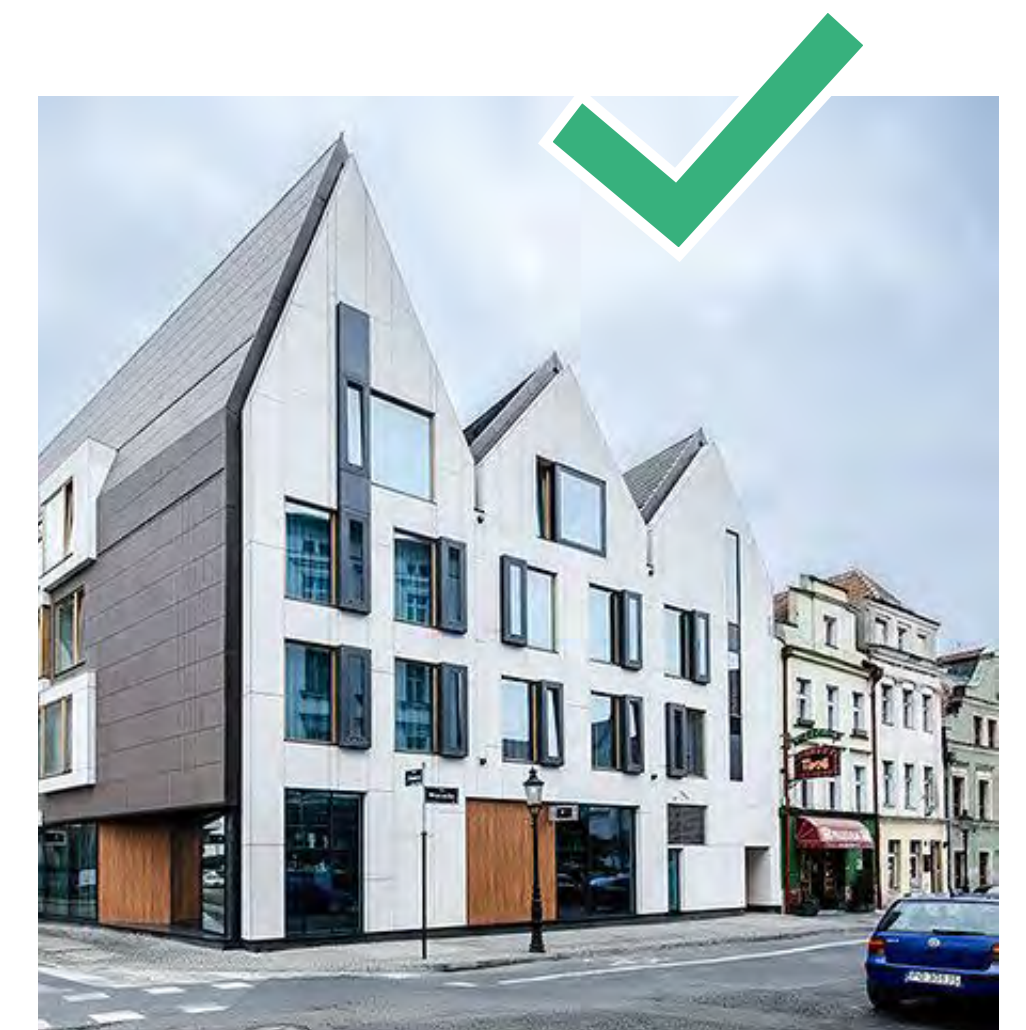
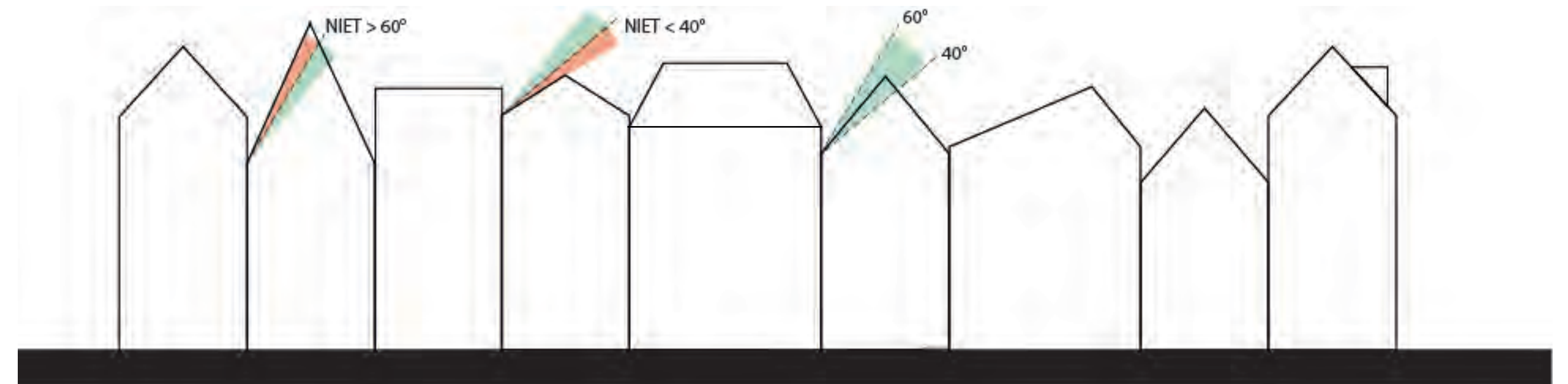
Visuele opdeling percelen



Schuine daken

Een afwisselend daklandschap past goed bij de dorps diversiteit die hier nagestreefd wordt. Qua dakvorm wordt het herkenbare volume van het individuele huis met schuin dak bereikt met de volgende regels:

- Nokrichting zadeldaken altijd dwars op voorgevel
- Afgeplatte nok is niet toegestaan indien zichtbaar vanuit het publieke domein
- Schildkap of Wolfskap toegestaan, lessenaarskap niet toegestaan
- Mansardekap enkel als goothoogte 3m onder het maximum zit
- Hellingshoek tussen 40° - 60°
- Bij een mansardekap mag het onderste dakvlak vertikaal zijn
- Dakkapellen aan de zijkant minimaal 3 meter uit de voorgevel, zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straat
- Dakkapellen of dakopbouwen aan de voorzijde (bij schilddaken) maximaal 50% van de breedte van de gevel
- Uitsluitend matte dakpan toegestaan
- Het dak mag begroeid zijn, ook bij een schuin dak
- Zonnepanelen toegestaan, aan de voorzijde alléén in combinatie met een donkere dakpan én indien de panelen geïntegreerd zijn in het dakvlak



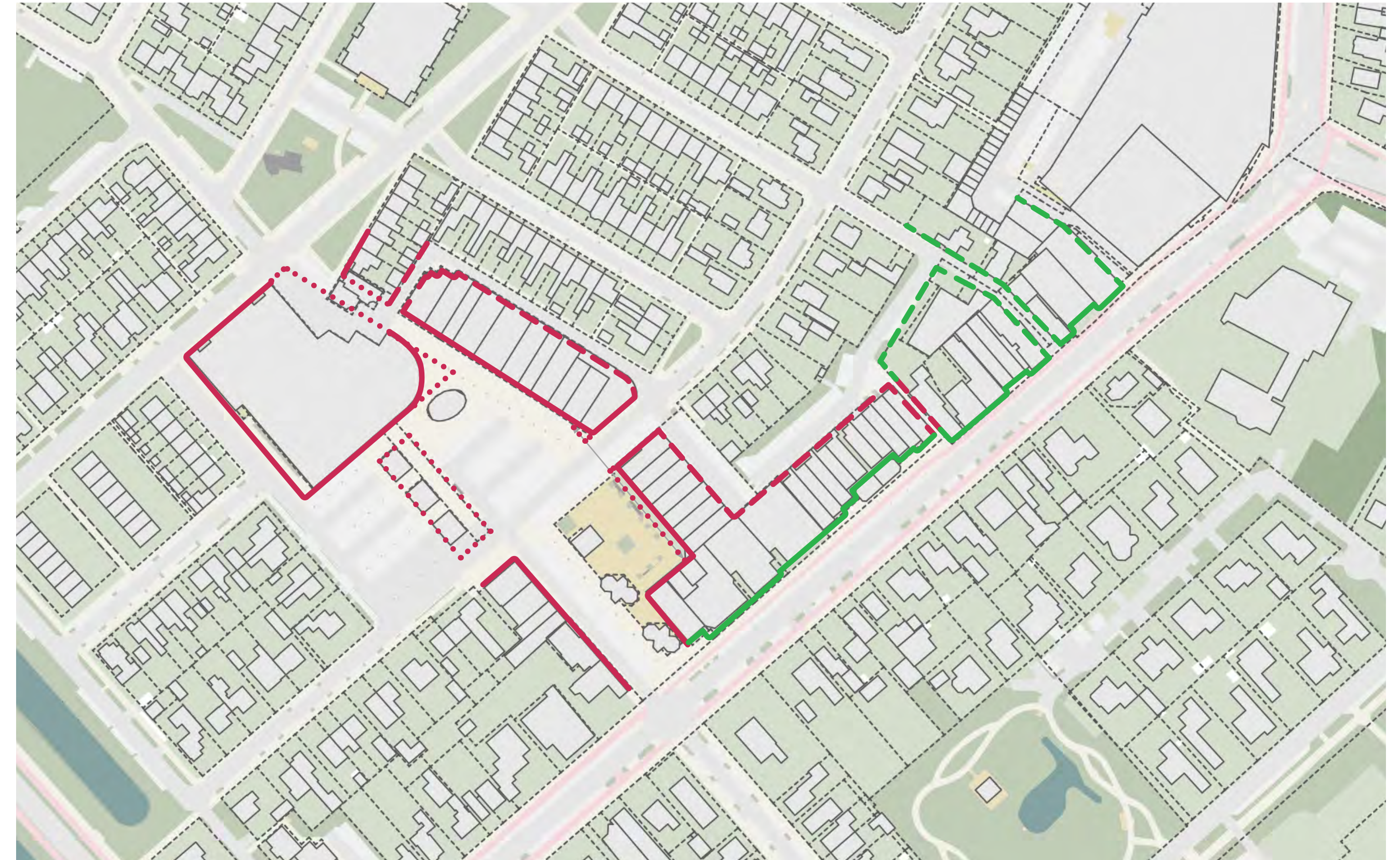
Rooilijnen, voorkanten en achterkanten

Aan het Raadhuisplein staat alle bebouwing met de voorgevel in de huidige rooilijn en is de bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten, zodat de pleinruimte goed gedefinieerd is en blijft. Wel kan onderzocht worden of de rooilijn kan opschuiven, met als doel om de kwaliteit van het plein te verbeteren richting een intiemer dorpsplein met meer verblijfskwaliteit.

Ook gevels aan de straten rondom het Raadhuisplein (Basiusstraat, Bickerstraat en Raadhuisplein) zijn voorgevels met een representatieve uitstraling en staan in de rooilijn. Achterkanten of blinde gevels met bijvoorbeeld bergingen of parkeerplekken zijn hier niet toegestaan.

De bebouwing langs de Middenweg verspringt. Bovendien hoeft de bebouwing langs de Middenweg niet aaneengesloten te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen blijft de verspringende rooilijn behouden of wordt deze versterkt. Een ontwikkeling waardoor de voorgevels langs de Middenweg meer in één lijn komen te liggen is niet toegestaan. Bij ontwikkelingen met een voorgevel breder dan 12 meter dient er een sprong in de voorgevellijn van ten minste 1 meter gemaakt te worden.

De Van Loonstraat en de straat Raadhuisplein in het verlengde van de Van Loonstraat hebben meer het karakter van een achterstraat (zie rood gestippelde lijnen op kaartje hiernaast). Hier zijn blinde de achtergevels, bergingen en parkeren wel toegestaan. De achtergevel dient hier echter wel mee-ontworpen te worden. Voor deze zijde is baksteen het hoofdmateriaal. Buitenopslag in het zicht is niet toegestaan, gesloten (fietsen)bergingen zijn wel toegestaan. Er mag ook (zichtbaar) geparkeerd worden aan de achterzijde. Eventuele erfscheidingen aan de achterzijde zijn maximaal 2 meter hoog en zijn gemetseld, van metaal of begroeid.



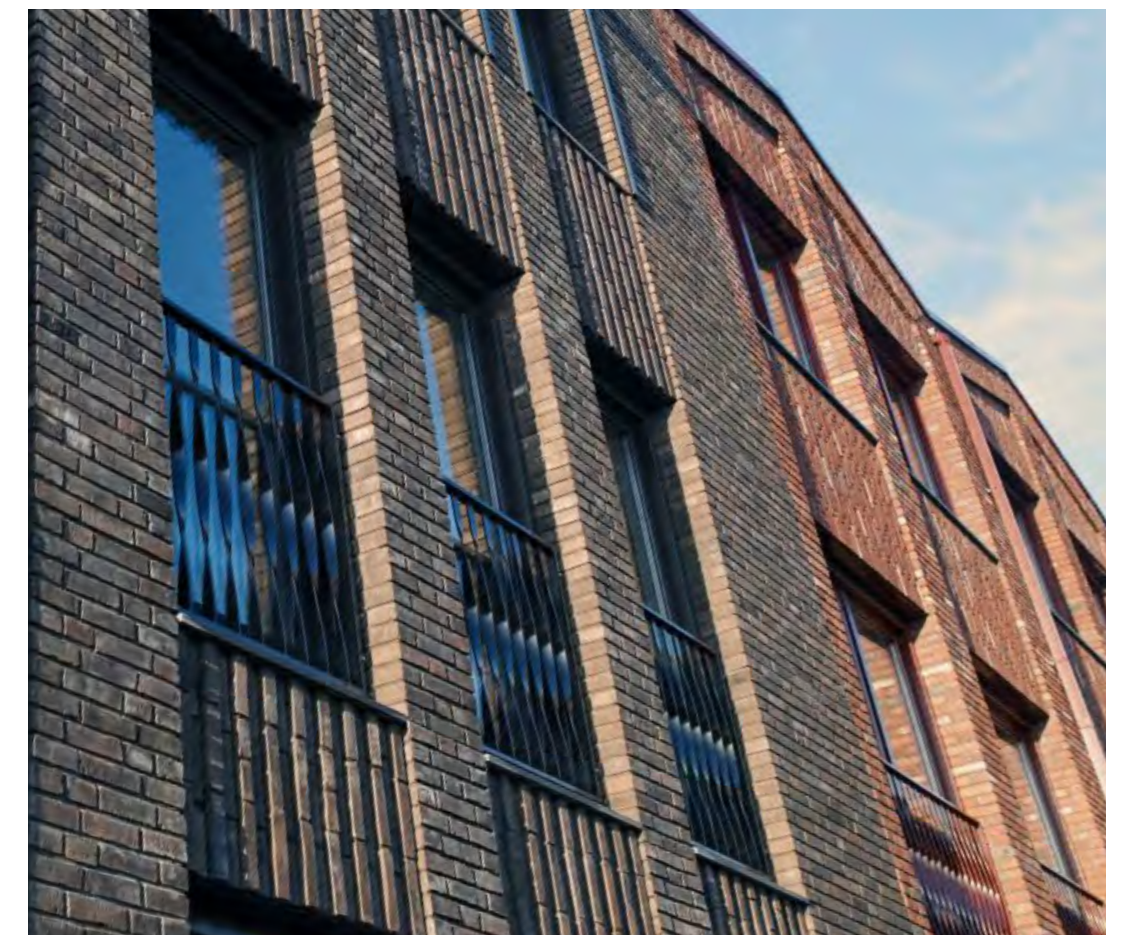
— Langs het Raadhuisplein staan de voorgevels in de rooilijn
- - Aandacht voor achtergevels en erfgrenzen langs achterstraten.
..... Mogelijke rooilijn aanpassing

— Langs de Middenweg verspringt de rooilijn
- - Voorgevels gelegen aan smalle straatjes/steegjes

Gevelgeleding

Voor de gevel wordt gestreefd naar een verticale geleding met een klassieke driedeling, met per verdieping drie smalle en hoge ramen naast elkaar. Omwille van de gewenste variatie zijn ook andere gevelindelingen denkbaar, maar alleen bij wijze van unieke uitzondering.

- Verticale gevelgeleding
- De basisstructuur van de gevel is symmetrisch met een driedeling
- Het wordt aangemoedigd om deze driedeling ook terug te laten komen in de plint
- Bij bredere gebouwen (tussen de 5,5 en 9m) is het goed denkbaar dat er uitgegaan wordt van een 4-deling of zelfs van een 5-deling, om zo tot een coherent totaal-ritme van de gevelrij te komen
- Bij wijze van uitzondering is een asymmetrische gevelindeling mogelijk



De gevelgeleding is verticaal en kent een symmetrische opzet in 3 delen

Materialisering en kleurstelling

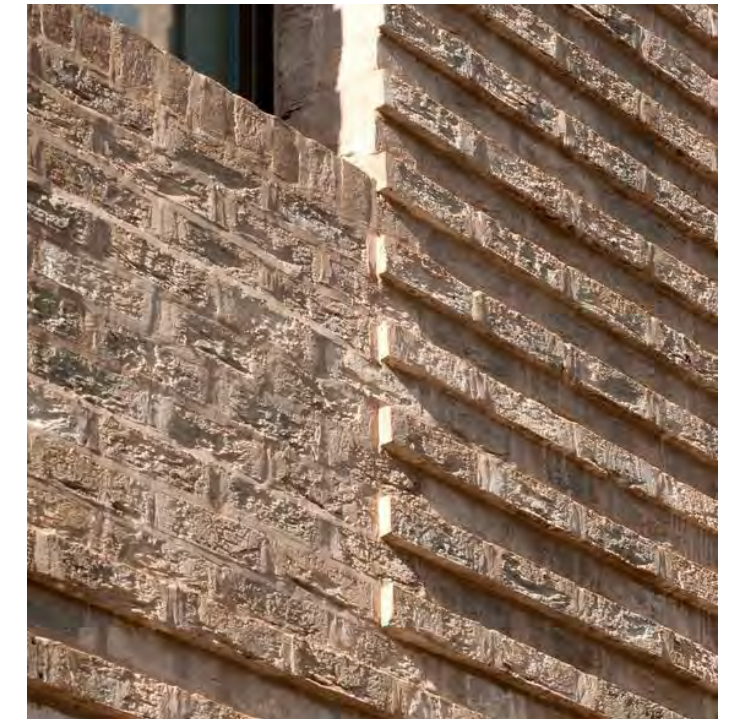
Door baksteen voor te schrijven als hoofdmaterialisering wordt aansluiting gezocht op de omgeving. De meeste bebouwing aan de Middenweg kent een bruinrode baksteen. Rond het Raadhuisplein is de kleurstelling echter lichter, tegen het gele aan. Dit komt terug in de nieuwe ontwikkelingen.

Door te spelen met verschillende metselwerkverbanden en reliëf in het metselwerk toe te passen ontstaat een rijk gedetailleerde gevel met aandacht voor textuur en plastic. Bij wijze van accent zijn ook andere, natuurlijke en mooi verouderende materialen toegestaan, zoals natuursteen en hout.

- Hoofdmaterialisering in baksteen
- Langs het Raadhuisplein in een lichte kleurstelling variërend tussen licht beige en geel
- Langs Middenweg in donkerdere kleurstelling, variërend tussen donkerrood en donkerbruin
- Witte gevels langs Raadhuisplein en Middenweg alleen bij wijze van uitzondering mogelijk
- Aandacht voor textuur en plastic, met reliëf in het metselwerk en verschillende metselwerkverbanden
- Naast baksteen ook andere materialen die mooi verouderen mogelijk, zoals natuursteen en hout



Langs het Raadhuisplein is een lichtere kleurstelling, tussen licht beige en geel in.



Aandacht voor metselwerkdetails.



Langs de Middenweg is de kleurstelling donkerder, tussen rood en bruin in.



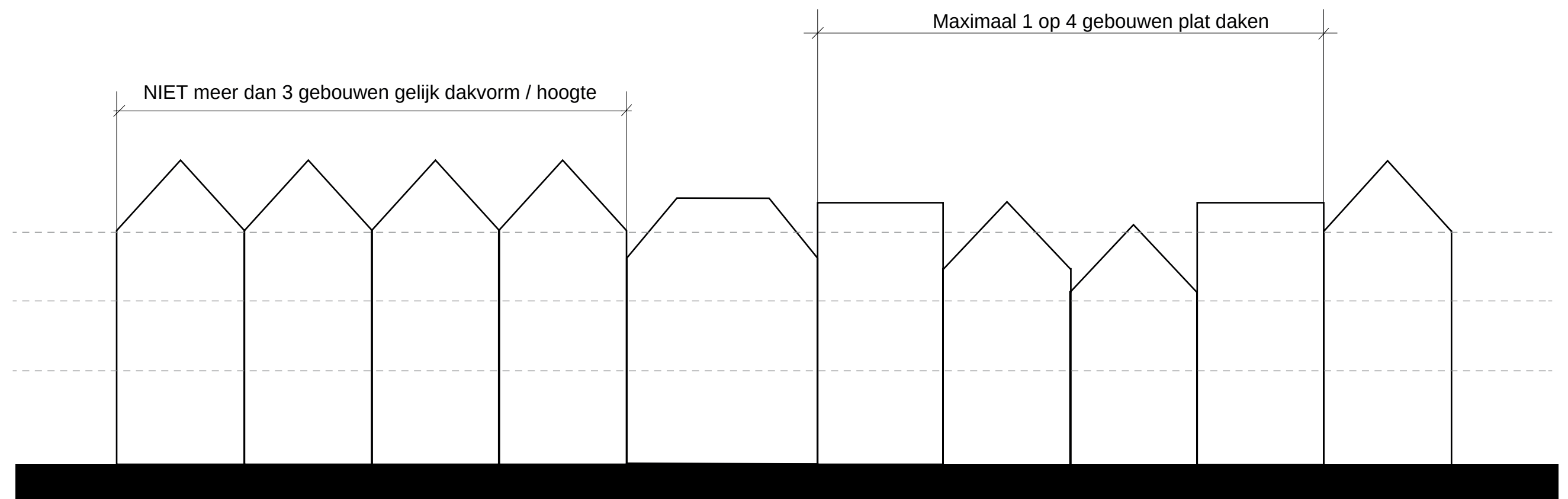
Naast baksteen ook andere, mooi verouderende materialen mogelijk. Geheel witte gevels alleen bij wijze van uitzondering.



Afwisseling

De gebouwhoogte, dakvorm en gevelbreedte zorgen samen nog niet automatisch voor een divers dorpsbeeld. Het is ook belangrijk dat er voldoende afwisseling is qua materialisering, goothoogtes, gevelindelingen, etc.

- Niet meer dan 3 gebouwen met gelijke gevelindeling naast elkaar
- Niet meer dan 3 gebouwen met een gelijke dakvorm (gelijke goot- en nokhoogte én hellingshoek) naast elkaar, hoogteverschil minimaal 0,5 meter
- Bij gevels langer dan 12 meter een hoogtesprong van minimaal 1 meter in de goot- en nokhoogte
- Minimaal 10 meter tussen gebouwen met een plat dak
- Niet meer dan 3 gebouwen naast elkaar met dezelfde goot- én nokhoogte: minimaal 0,5m hoogteverschil
- Niet meer dan 2 gebouwen naast elkaar met exact dezelfde kleurstelling of materialisatie.

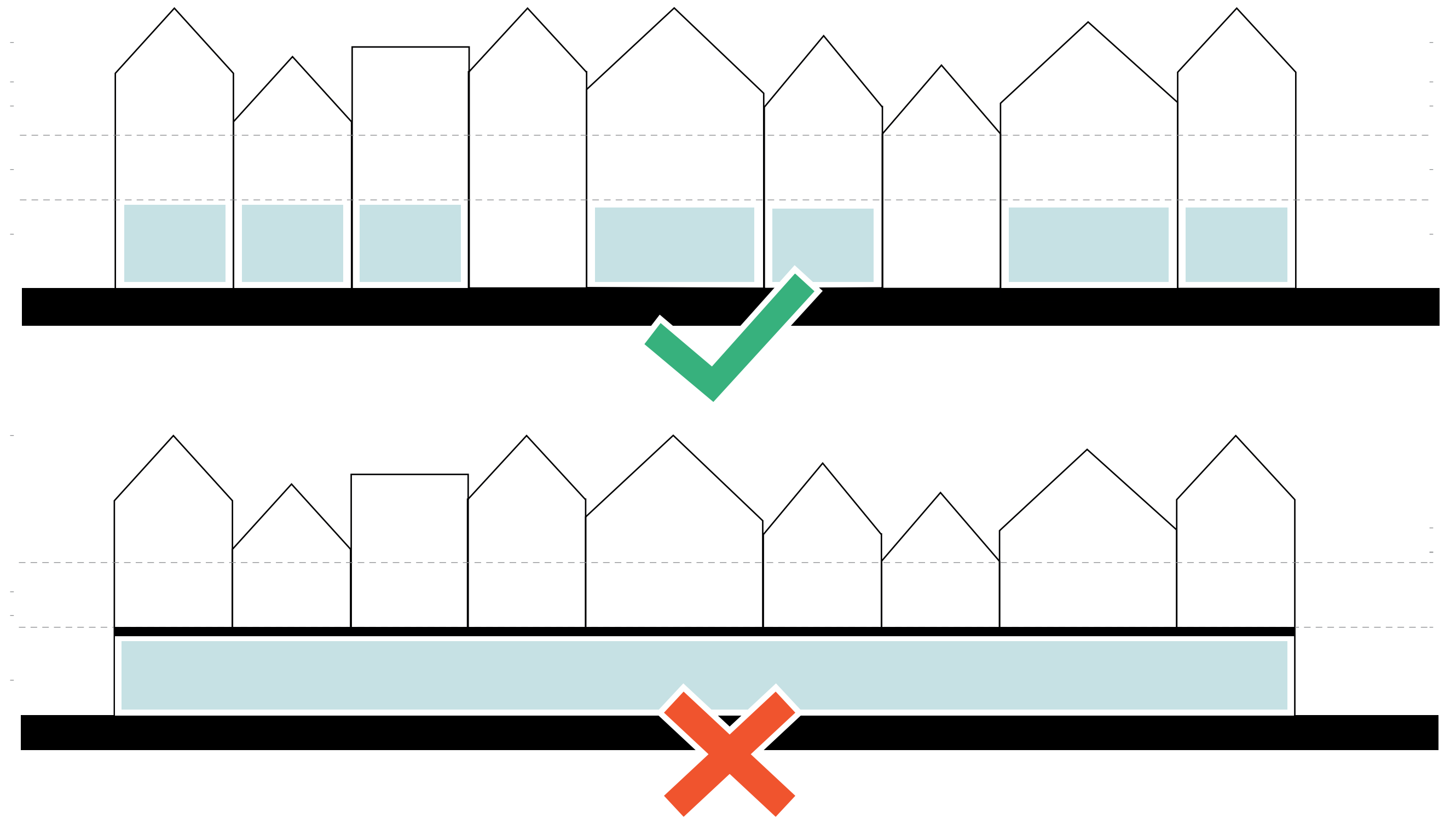


Plinten

Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de begane grond, oftewel de plint van het gebouw. De plint is minimaal 4 meter hoog, ook in het geval van een woning. Ongeacht de functie (wonen, winkel of anderszins) dient de begane grond een uitnodigende uitstraling met een rijke detaillering te kennen. Blinde plinten met bijvoorbeeld bergingen of parkeren zijn niet toegestaan.

De gevelindeling met individuele panden van circa 5,5 meter breed dient te allen tijde ook op de begane grond zichtbaar te zijn, ook wanneer daar bijvoorbeeld winkels achter zitten die breder zijn. Het is belangrijk dat de plint in samenhang met de bovenliggende verdiepingen is ontworpen, qua geleding, materialisering, kleur etc.

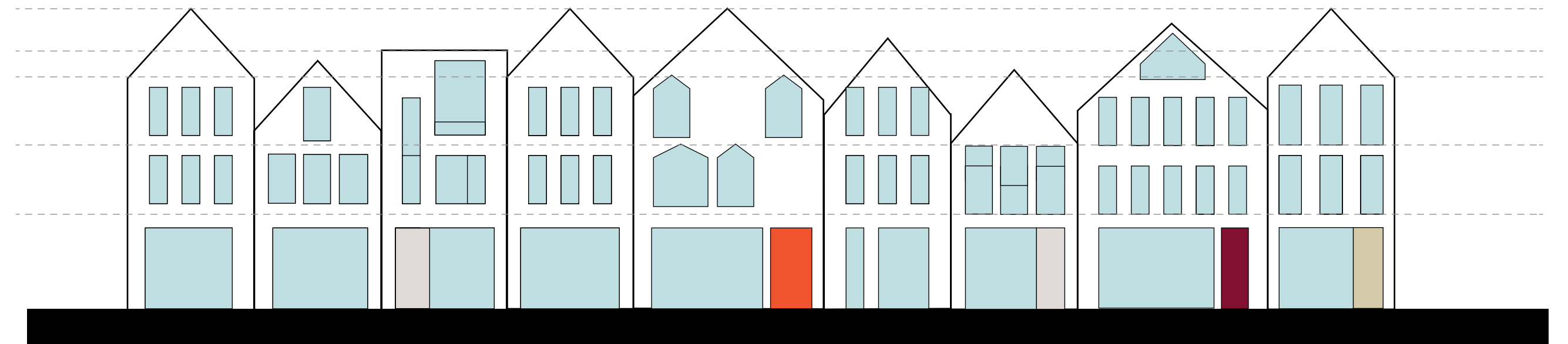
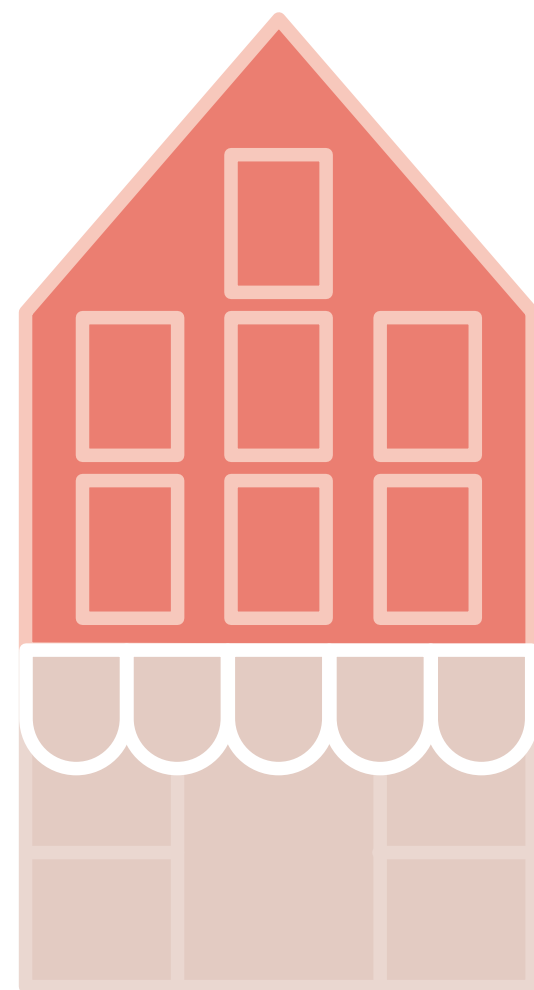
- Hoogte begane grond is minimaal 4 meter
- De plint is uitnodigend en rijk gedetailleerd
- Blinde plinten zijn niet toegestaan
- De begane grond heeft dezelfde gevelgeleding als de bovengelegen verdiepingen gevels (basis = 5,5 meter), zodat de individuele panden afzonderlijk herkenbaar zijn tot op het maaiveld
- De plint is in samenhang met de bovengelegen verdiepingen ontworpen
- Er wordt aandacht besteed aan een goede overgang tussen privé en openbaar, zeker bij woningen op de begane grond



De plint is uitnodigend, minimaal 4 meter hoog en in samenhang met de bovengelegen verdiepingen ontworpen.

Wonen boven winkels en bedrijven

Woningen boven de winkels dragen bij aan de levendigheid van het gebied, aan het gevoel van veiligheid ('ogen op straat') en aan het oplossen van het woningtekort, in het speciaal kleinere woningen voor starters en senioren. Vanwege de levendigheid en de sociale veiligheid worden de woningen bij voorkeur aan de voorzijde ontsloten.

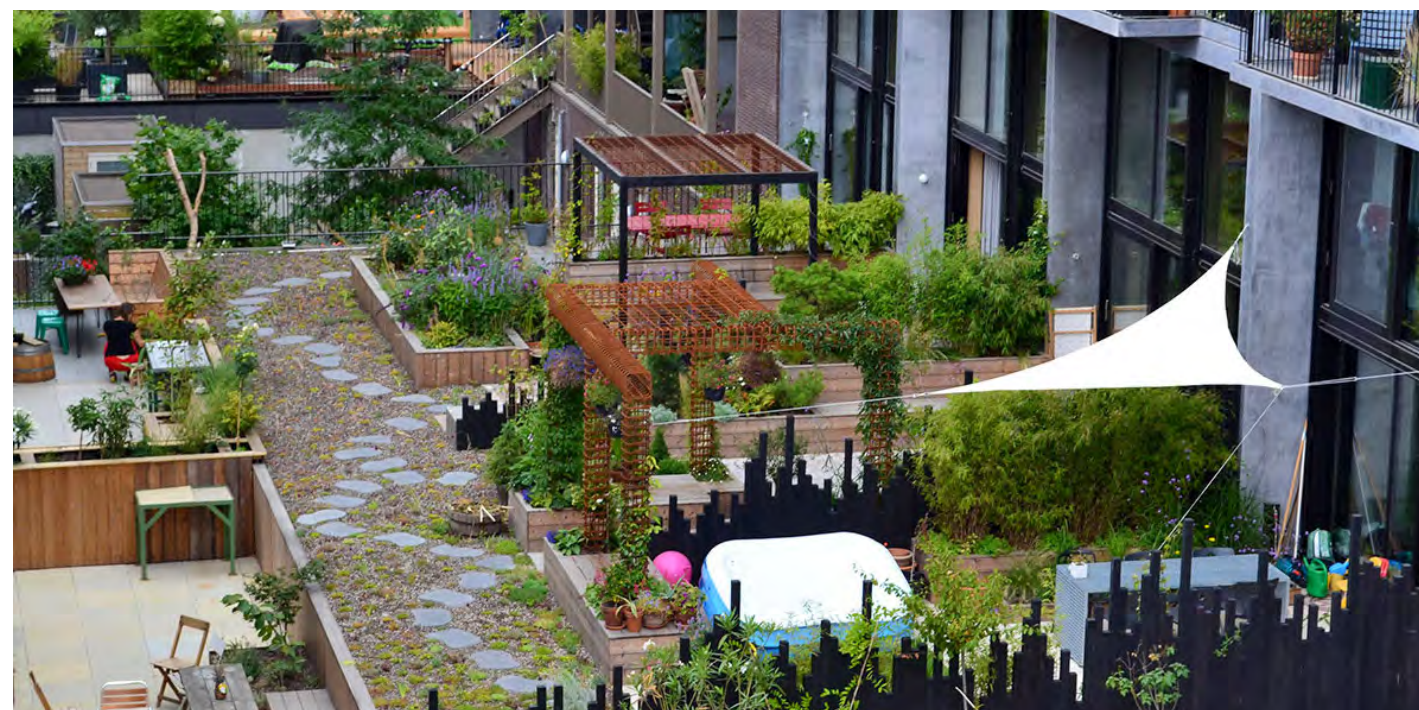


Voordeuren aan de straat zorgen voor levendigheid op straat, ook na sluitingstijd van de winkels

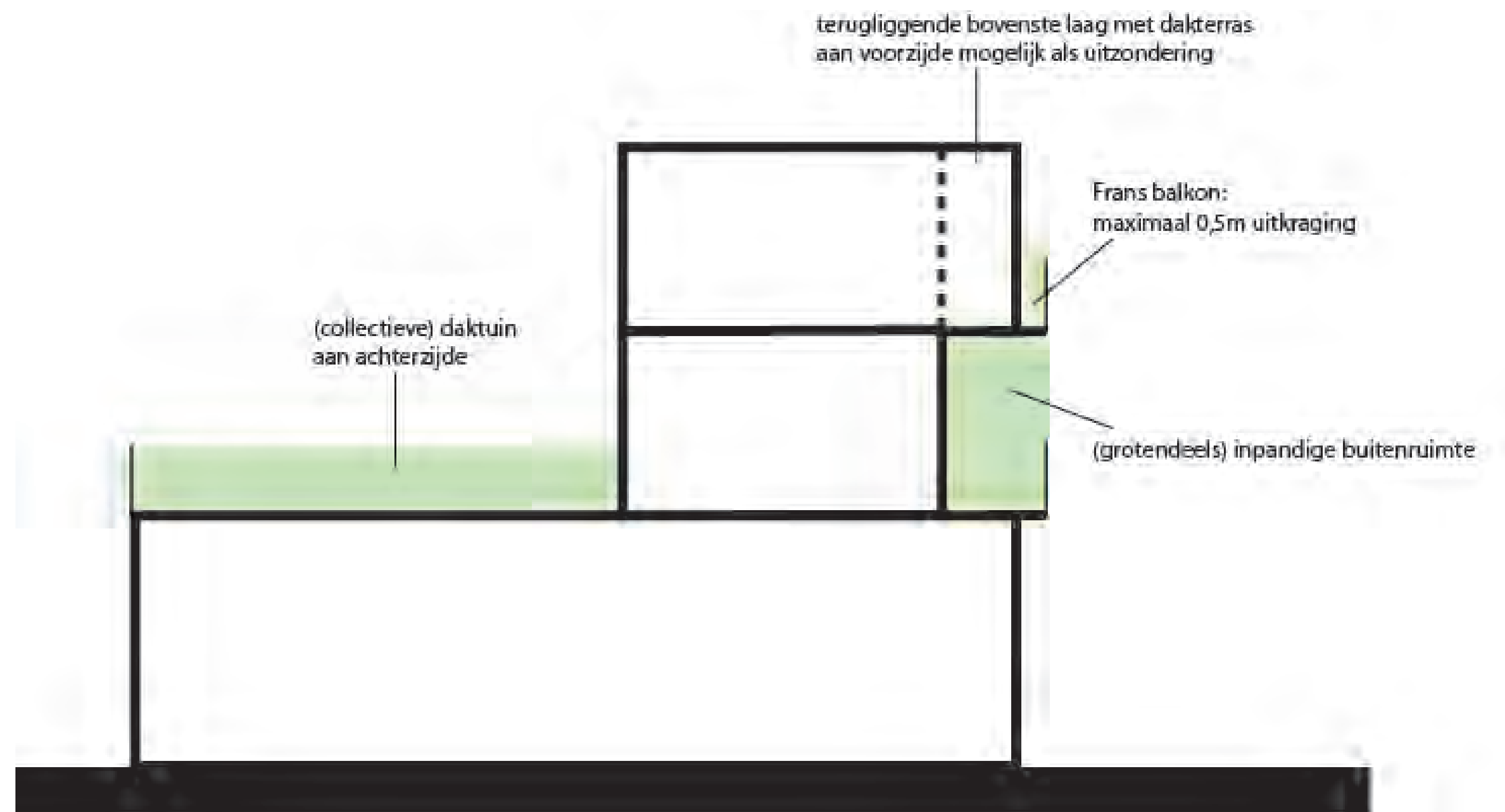
Buitenruimtes

De woningen die boven de winkels gelegen zijn moeten voldoende woonkwaliteit bieden, met een goede buitenruimte. Diepe en brede uitkragende balkons aan de voorzijde verstoren echter teveel het beeld van individuele panden met een verticale gevelgeleding. Een Frans balkon of een (deels) inpandig balkon is wel een goede manier om een riante buitenruimte aan de voorzijde te kunnen maken. Ook een (al dan niet collectieve) daktuin aan de achterzijde, boven de winkel, is een mogelijkheid. Een dakterras aan de voorzijde is alleen bij wijze van uitzondering mogelijk. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor platte daken.

- Balkons aan de voorzijde mogen maximaal 0,5 meter uitkragen
- Balkons aan de voorzijde zijn maximaal 3,5 meter breed
- Franse balkons of (deels) inpandige balkons zijn wel toegestaan aan de voorzijde
- (collectieve) daktuinen zijn toegestaan aan de achterzijde
- Dakterrassen aan de voorzijde zijn alleen toegestaan bij wijze van uitzondering

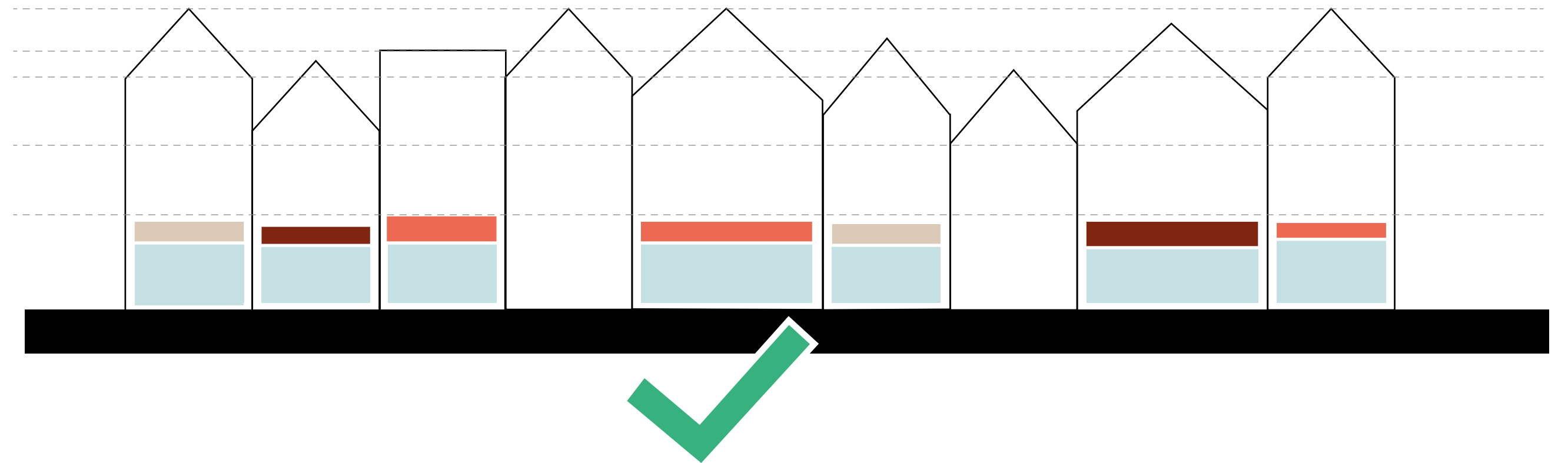


Collectieve daktuin aan achterzijde



Reclame

Eventuele gevelreclame wordt mee-ontworpen als een geïntegreerd onderdeel van de gevel. Verder wordt verwezen naar de reclamenota uit 2016.



5.

Bezonningsstudie

22 maart

Bestaande situatie



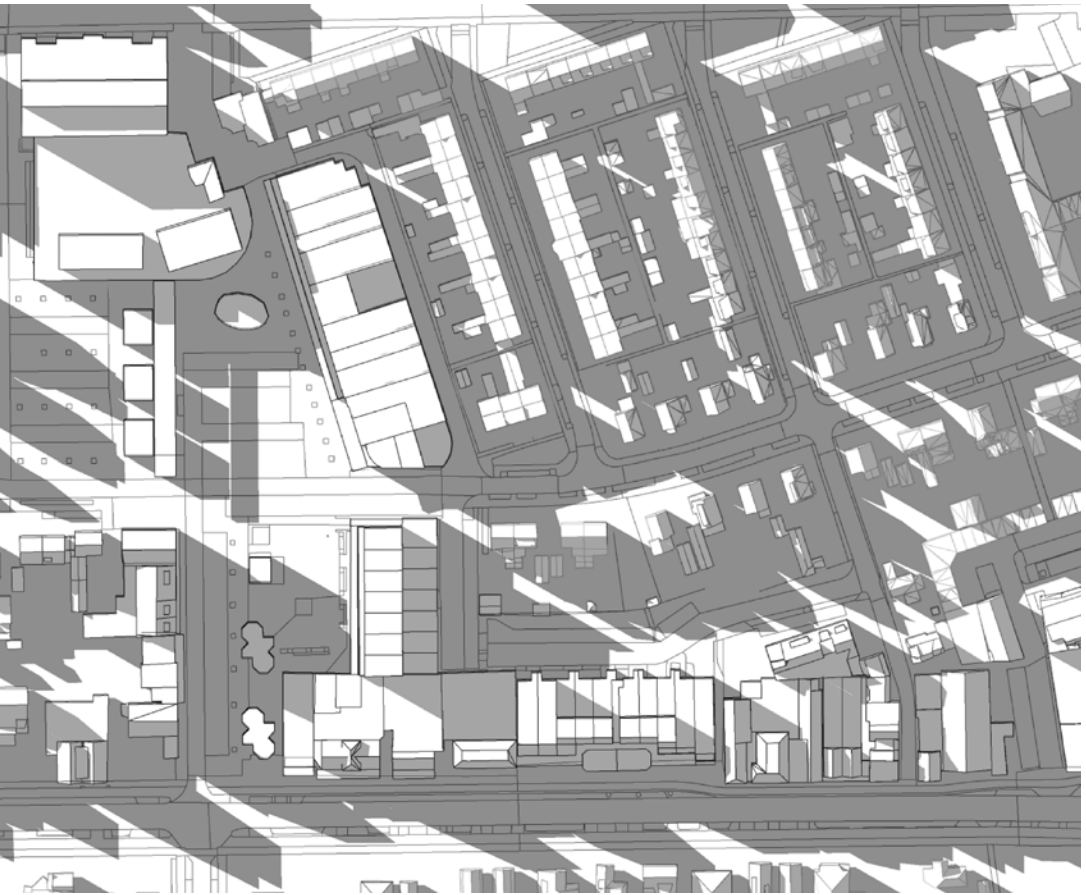
09 UUR



12 UUR

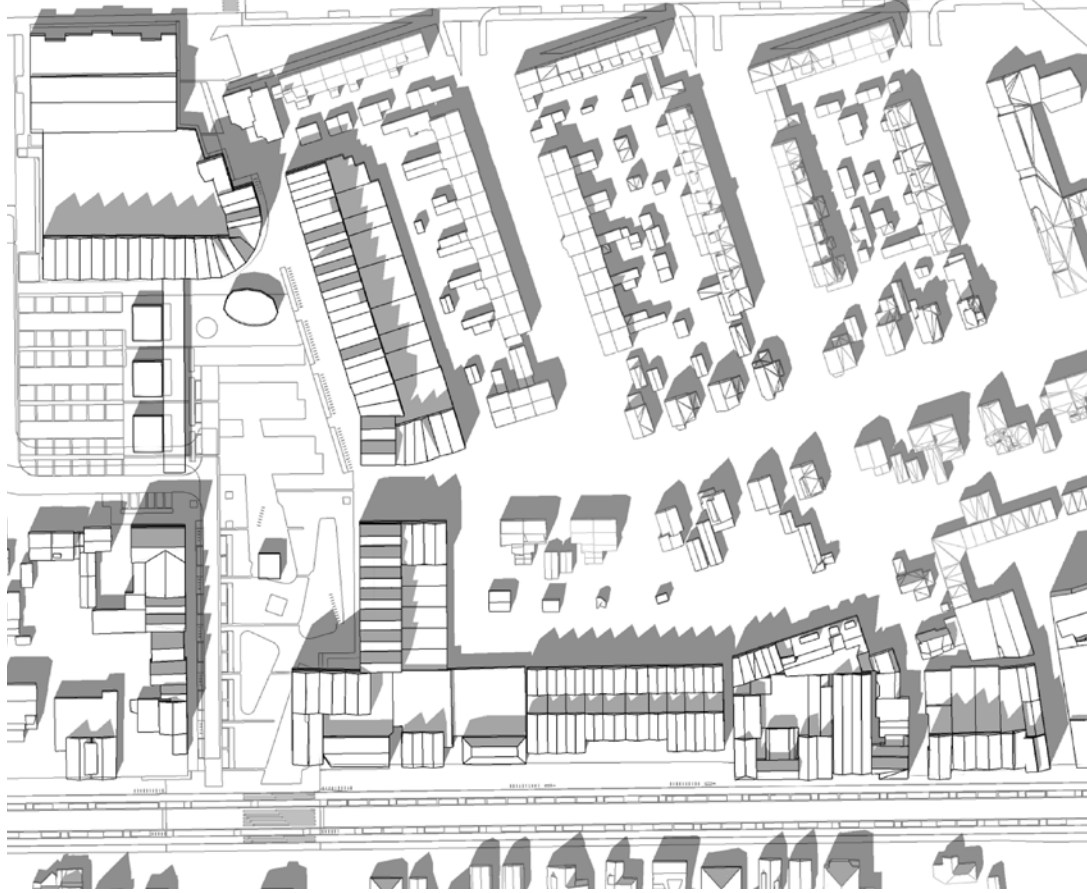


15 UUR



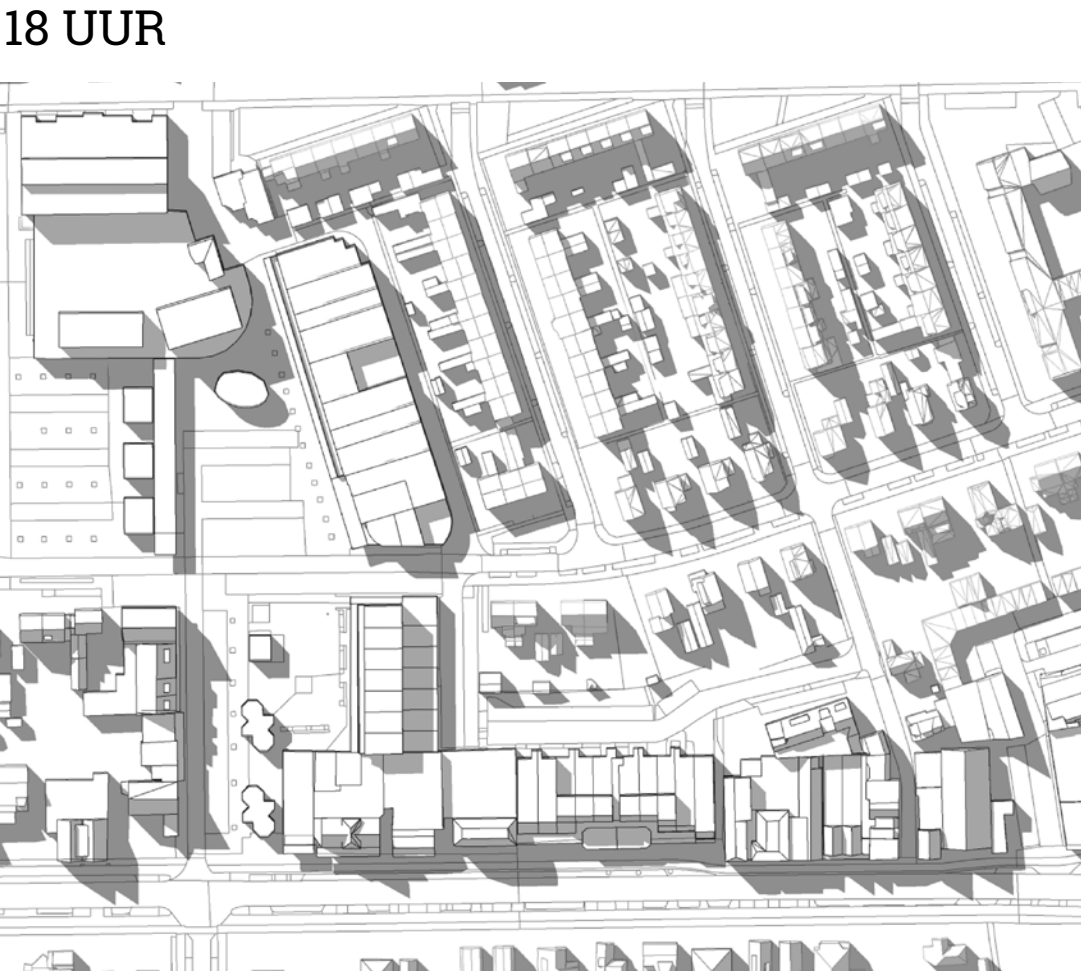
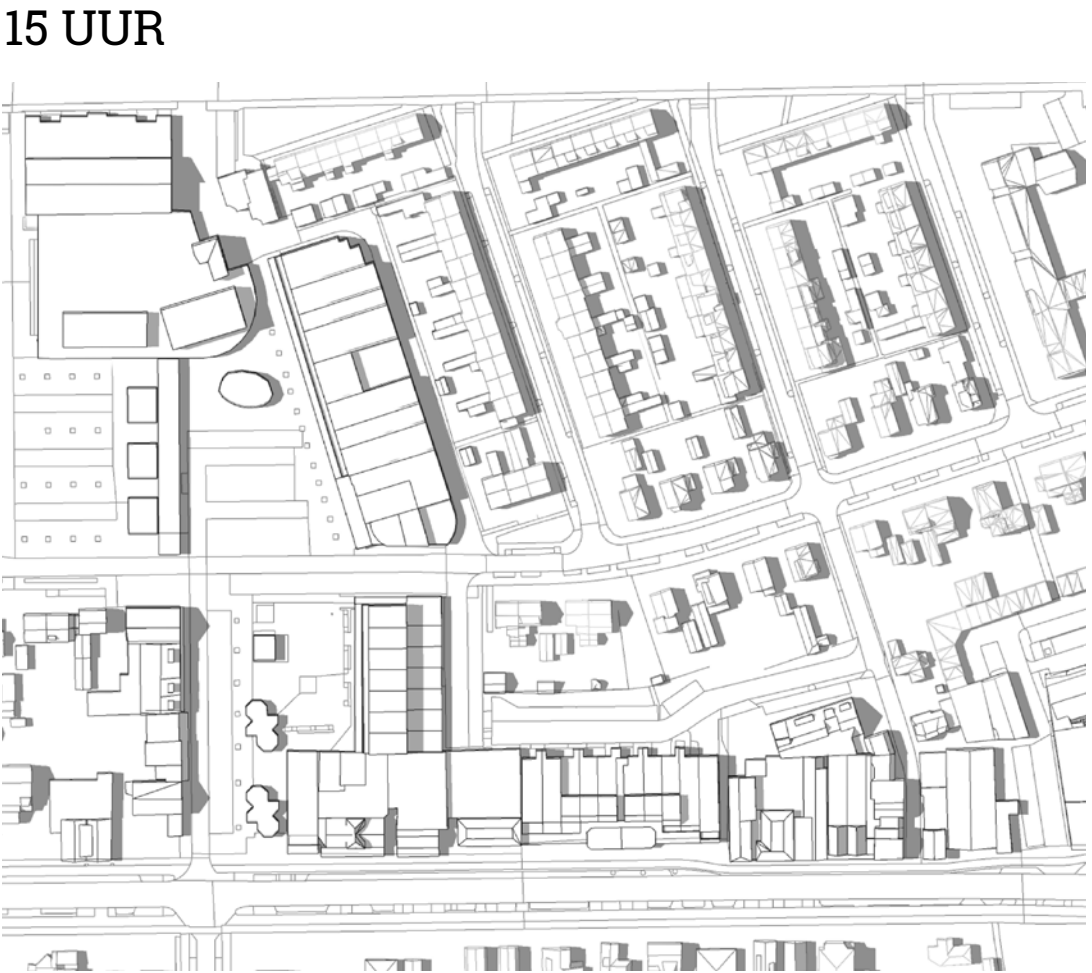
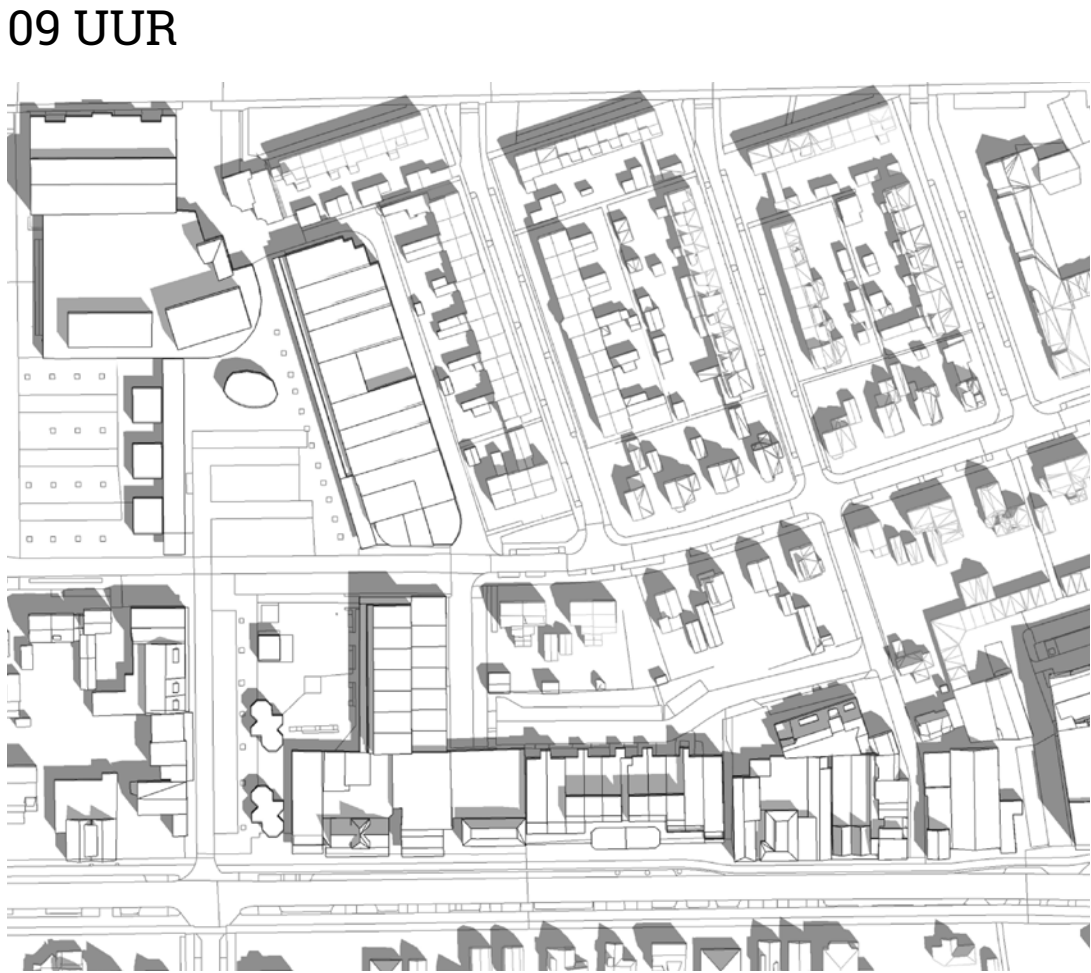
18 UUR

Nieuwe situatie

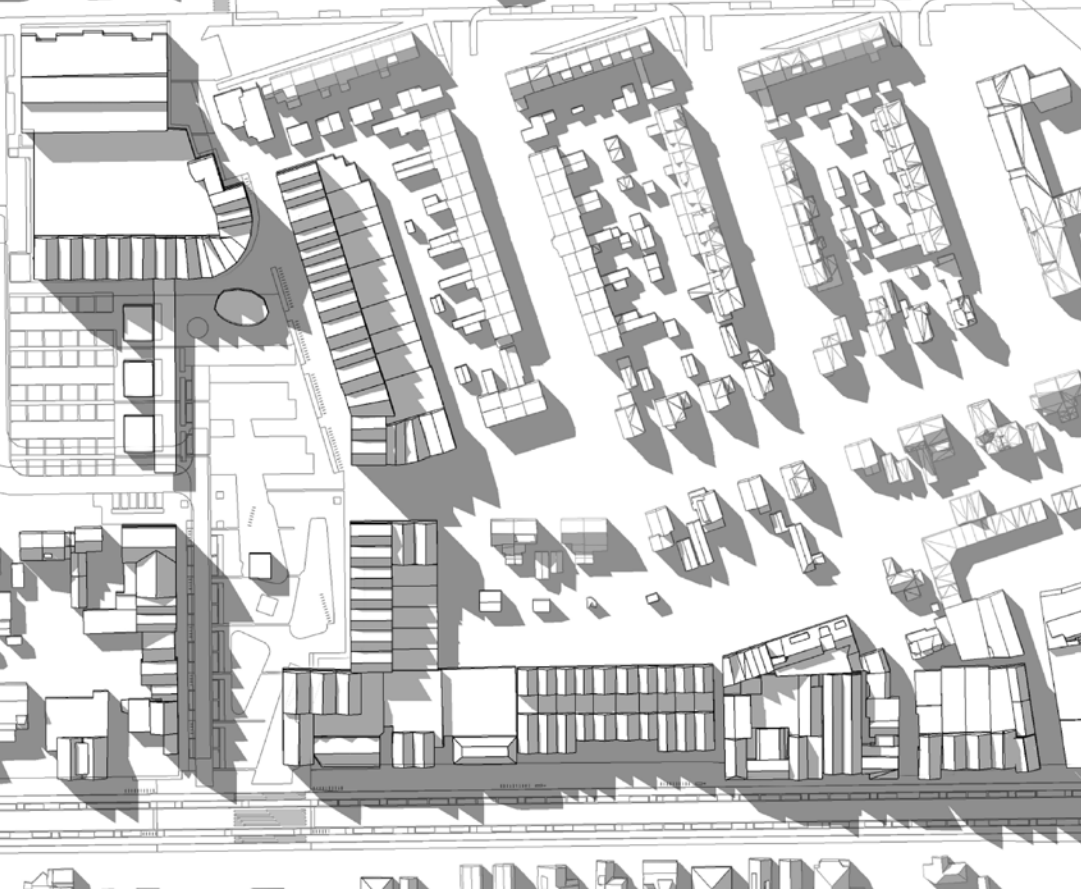
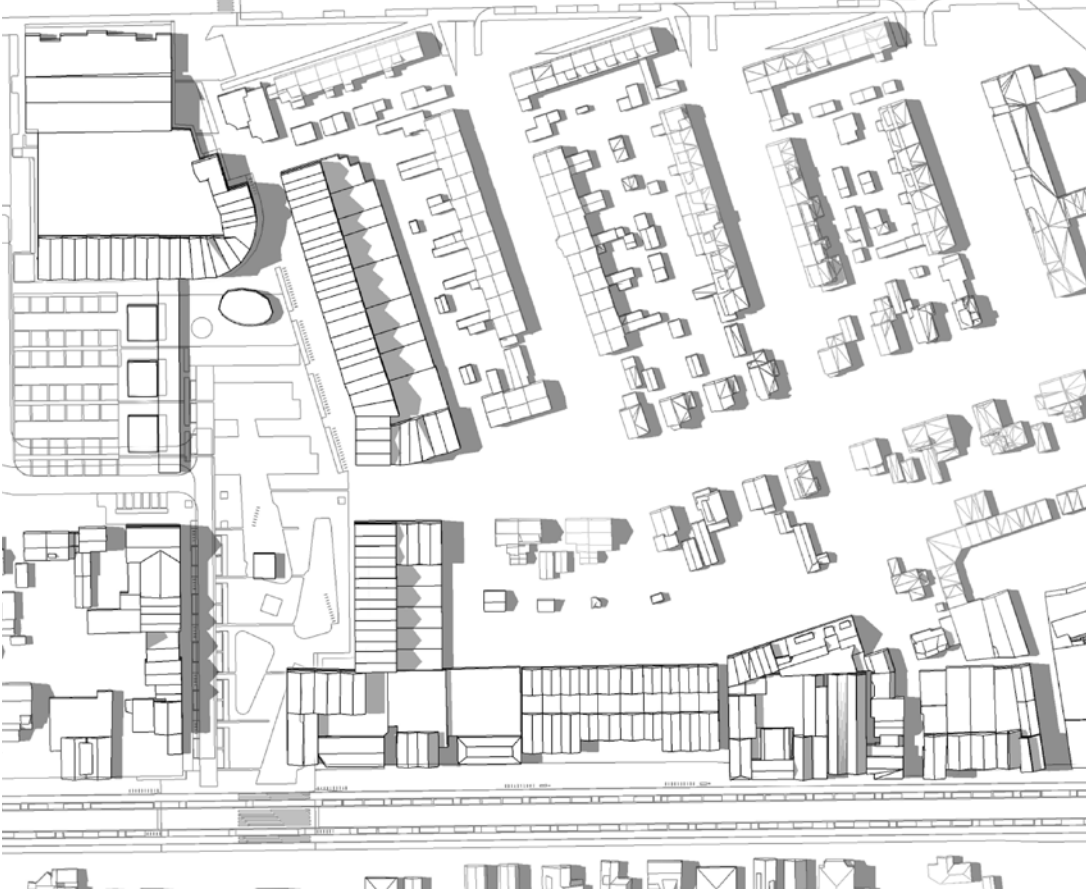


21 juni

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



22 september

Bestaande situatie



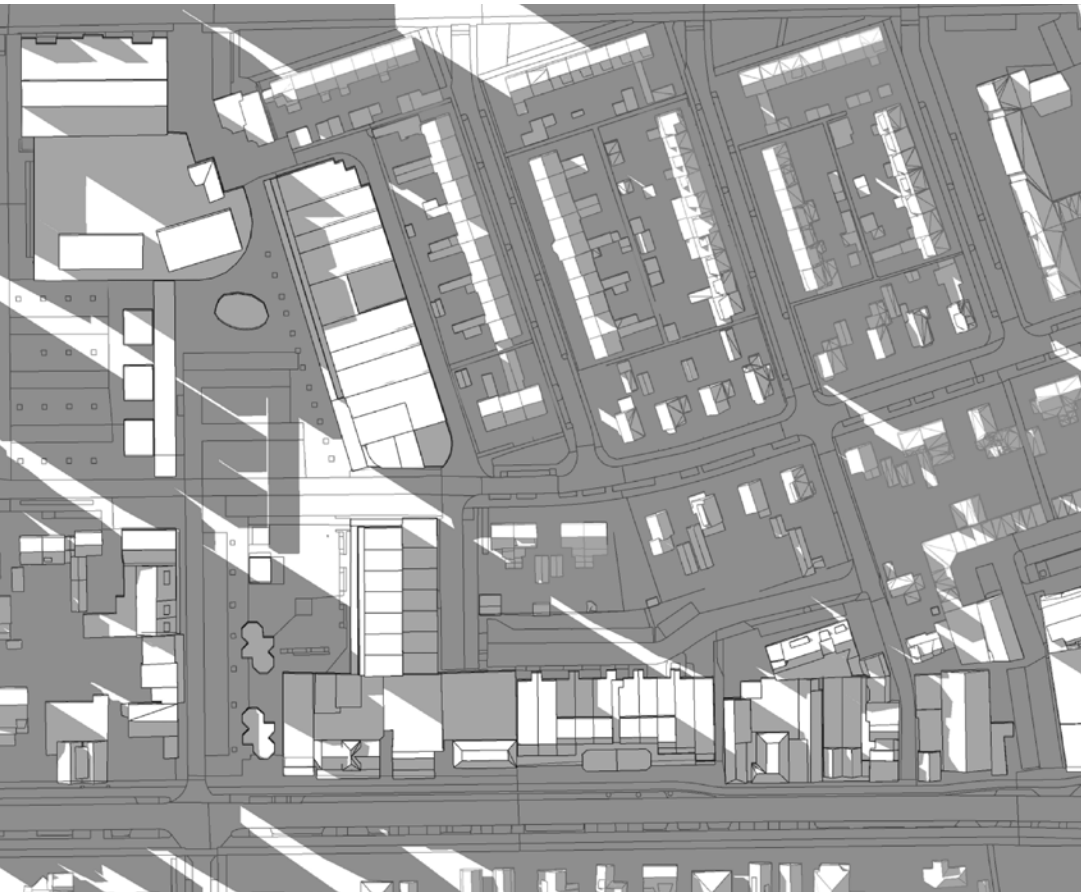
09 UUR



12 UUR



15 UUR



18 UUR

Nieuwe situatie



22 december

09 UUR

12 UUR

15 UUR

18 UUR

Bestaande situatie



(na zonsondergang)

Nieuwe situatie



(na zonsondergang)