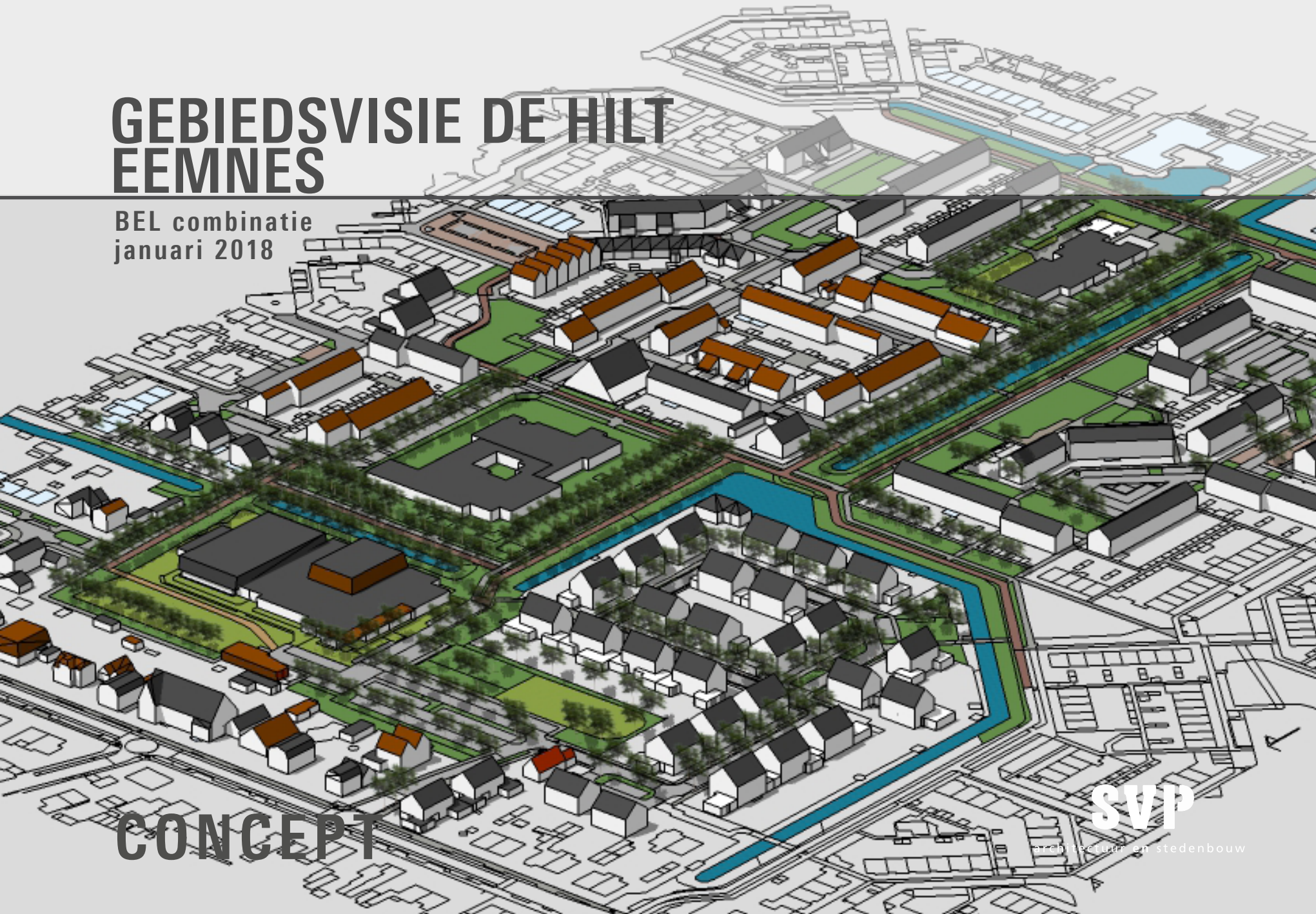
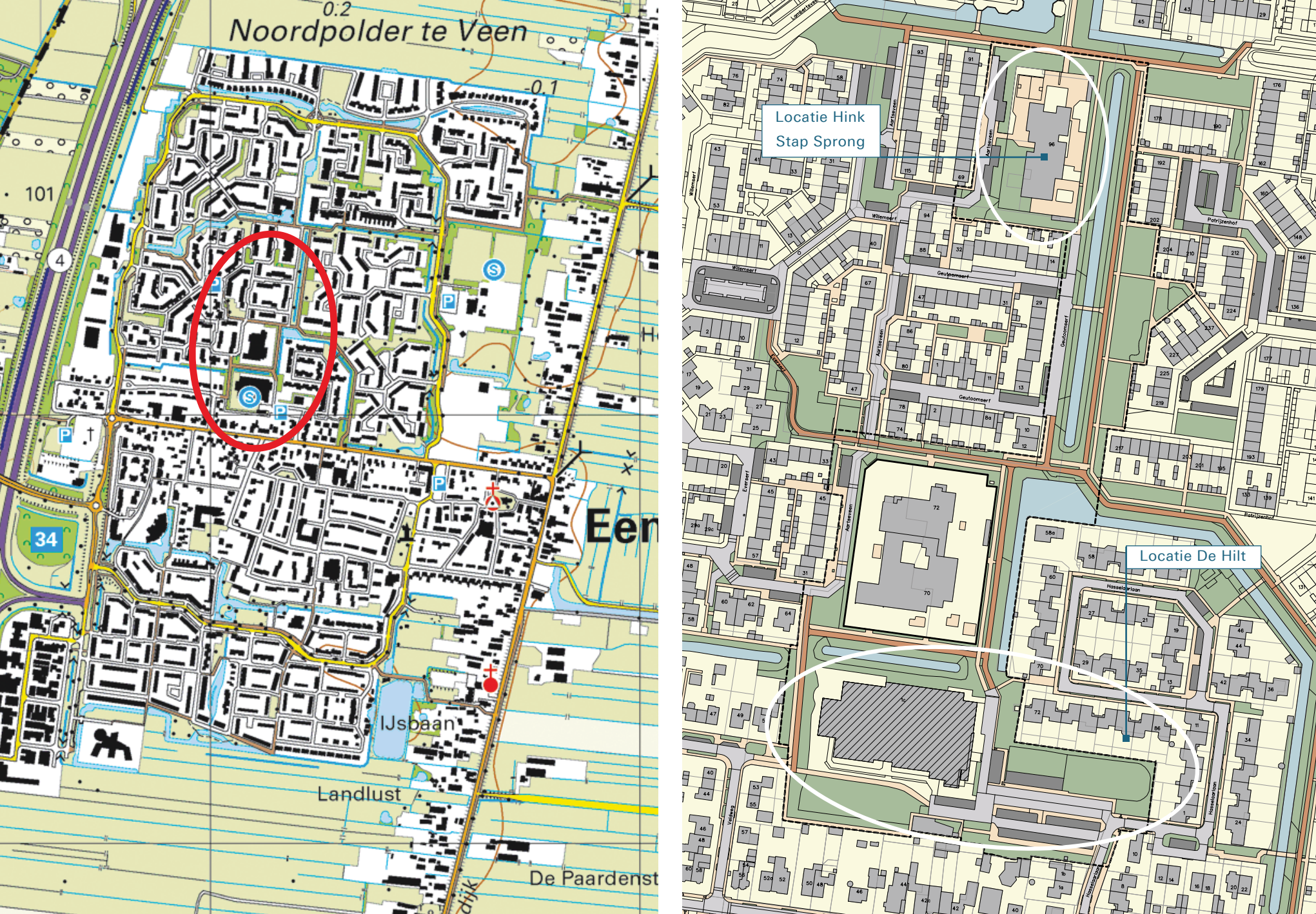
GEBIEDSVISIE DE HILT EEMNES

BEL combinatie
januari 2018



CONCEPT

SVP
architectuur en stedenbouw


Noordpolder te Veen
Een
IJsbaan
Landlust
De Paardenst
Locatie Hink
Stap Sprong
Locatie De Hilt

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **5**
Gebiedsvisie De Hilt e.o. 5
Ontwikkelingen in de omgeving van De Hilt 5
Opgave 7
Programma 7
Leeswijzer 7

2. ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN **9**
Ligging plangebied 9
Plangrenzen 9
Functionele karakteristiek 9
Ruimtelijke karakteristiek 11
Ruimtelijke uitgangspunten 11

3. RUIMTELIJKE VISIE **15**
Uitgeefbaar en openbaar gebied 15
Verkeer en parkeren 15
Aansluiting bestaande situatie 15
Afronding bouwblokken 15
Duurzaamheid 16

4. CONCLUSIES INSPRAAK **17**
Woningbouw 17
Parkeren 17
Verlies aan groen 18
Verwerking van de opmerkingen 18

5. RANDVOORWAARDEN EN VOORBEELD-VERKAVELINGEN **19**
Locatie Hink Stap Sprong 19
Locatie De Hilt 23

6. BUITENSPELEN **29**
Speelplekken 29
Compensatie 29
Waterspeelplaats 31
Conclusies 31



ENTREE VANAF HASSELAARLAAN (ZUID)







ENTREE VANAF HASSELAARLAAN (OOST)







ENTREE VANAF VELDWEG





1. INLEIDING

1

Gebiedsvisie De Hilt e.o.

Voor u ligt de Gebiedsvisie De Hilt en omgeving. Het huidige multifunctionele sport- en congrescomplex gaat verdwijnen uit het centrum van Eemnes. Dat betekent dat gezocht moet worden naar een nieuwe invulling van de locatie van De Hilt, het bijbehorende parkeerterrein en de naastgelegen groenvoorziening. In de gebiedsvisie wordt verder gekeken dan alleen De Hilt omdat in dezelfde zone van Eemnes nog meer ontwikkelingen op stapel staan.

Ontwikkelingen in de omgeving van De Hilt

Het gebied tussen De Hilt en De Eemhof is al enige tijd aan het veranderen en de toekomst van De Hilt was lange tijd onzeker. Verschillende mogelijkheden zijn de afgelopen tijd de revue gepasseerd, zoals handhaving van deze voorziening op haar huidige plek, transformatie tot het Huis van Eemnes of verplaatsing naar een andere plek buiten het studiegebied. Voor dat laatste is gekozen en daarmee komt een relatief grote locatie beschikbaar voor herstructurering. Als nieuwe bestemming van de gronden is gekozen voor woningbouw in verschillende categorieën. Daarbij moet ook minitheater De Hasselbak, een bijzonder en sculpturaal paviljoenachtig gebouw, worden ingepast.

Andere ontwikkelingen hebben hun beslag al gekregen. De winkels hebben het oorspronkelijke Winkelcentrum De Eemhof inmiddels verlaten om de komende tijd plaats te maken voor woningen voor dementerenden. Daarnaast is op een deel van het parkeerterrein van De Eemhof het Happy Home verrezen, een woonvoorziening voor licht verstandelijk gehandicapten.

Van de beide onderwijslocaties zal op de plek van Hink Stap Sprong (sociale) woningbouw worden geprojecteerd. Van de naast elkaar gelegen basisscholen De Hobbitstee en Noorderlicht blijft er in ieder geval één op de huidige locatie, waarbij de gedachte aan nieuwbouw is verlaten maar renovatie mogelijk wel ooit in beeld zal komen.



DE HASSELBAK







DE HILT







DE HOBBITSTEE/NOORDERLICHT





1

Opgave

Van de oorspronkelijke ‘groene voorzieningenstrook’ tussen De Hilt en De Eemhof blijft dus alleen de onderwijslocatie met basisscholen De Hobbitstee en Noorderlicht over. Op meerdere plekken maken voorzieningen plaats voor woningen. De gemeente Eemnes ziet zich dus gesteld voor een stedenbouwkundige opgave, waarvoor zij een gebiedsvisie met inhoudelijke afwegingen belangrijk vindt. Functioneel gezien is er sprake van een transformatie, ruimtelijk gezien is het belangrijk om bestaande kwaliteiten te handhaven en waar mogelijk te verbeteren. Dat is niet alleen belangrijk voor de nieuwe en de te handhaven functies maar vooral ook voor de huidige omwonenden.

Programma

Voor de woningbouw op De Hilt e.o. geldt de gebruikelijke verdeling in sociale, middeldure en dure woningen, waarbij er een duidelijke behoefte bestaat aan wat kleinere starterswoningen. Bij de verdeling van de verschillende categorieën zal nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden van de verschillende plekken. Menging van categorieën wordt beslist niet uitgesloten en ingezet voor een gemengde dorpsbevolking. Het kan ook stedenbouwkundig zinvol zijn om via menging extra bouwbudget beschikbaar te krijgen voor bijvoorbeeld de blokeinden en/of bijzondere hoeken.

Naast woningbouw is er ook behoefte aan een goede speelvoorziening. Deze kan worden geprojecteerd in het al ruim aanwezige groen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld water en oevers. Gedacht wordt aan een veilig maar avontuurlijk klim- en klauterpark. Daarbij moeten eventuele conflicten met het doorgaande fietspad zoveel mogelijk worden vermeden. Naast de speelvoorziening zal ook de jeu de boulebaan behouden moeten worden. Een andere plek dan de huidige behoort wel tot de mogelijkheden.

Op het parkeerterrein voor De Hilt staan drie containers voor glas en plastic. In de nieuwe situatie moet rekening worden gehouden met de plaatsing en bereikbaarheid van tenminste twee ondergrondse containers ten behoeve van glas en plastic. De maatvoering van deze containers wordt nog door de gemeente opgegeven.

Bij de ontsluiting van de nieuwe woningen op de locatie van De Hilt moet onderzocht worden of deze ook gebruikt kan worden voor beide basisscholen De Hobbitstee en Noorderlicht. Nu zijn deze scholen voor auto’s alleen bereikbaar via het bestaande woongebied, dat daarop niet echt is ingericht. Een nieuwe ontsluiting en bijvoorbeeld een kiss & ride-voorziening zou een grote verbetering zijn maar mag niet leiden tot een extra toegang tot de wijk als geheel.

Leeswijzer

De gebiedsvisie bestaat uit de volgende hoofdstukken. In ‘Analyse en randvoorwaarden’ worden op basis van een globale inventarisatie de ruimtelijke mogelijkheden in beeld gebracht en ingekaderd. In ‘Ruimtelijke modellen’ worden hiervan uitgaande per locatie twee varianten geschetst en op hun merites getoetst.
In ‘Buitenspelen’ wordt ingegaan op de mogelijkheden om in het openbaar gebied een nieuwe speelvoorziening aan te leggen. In het laatste hoofdstuk ‘Schetsverkaveling’ wordt de gebiedsvisie afgerond door middel van een schetsmatig ontwerp met toelichting die de basis vormen voor het bestemmingsplan en het definitieve stedenbouwkundig ontwerp.



WATERGANG NOORDKANT DE HILT







STARTPUNT LANGZAAM VERKEERSROUTE







WATERGANG EN VIJVER





2. ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN

2

Ligging plangebied

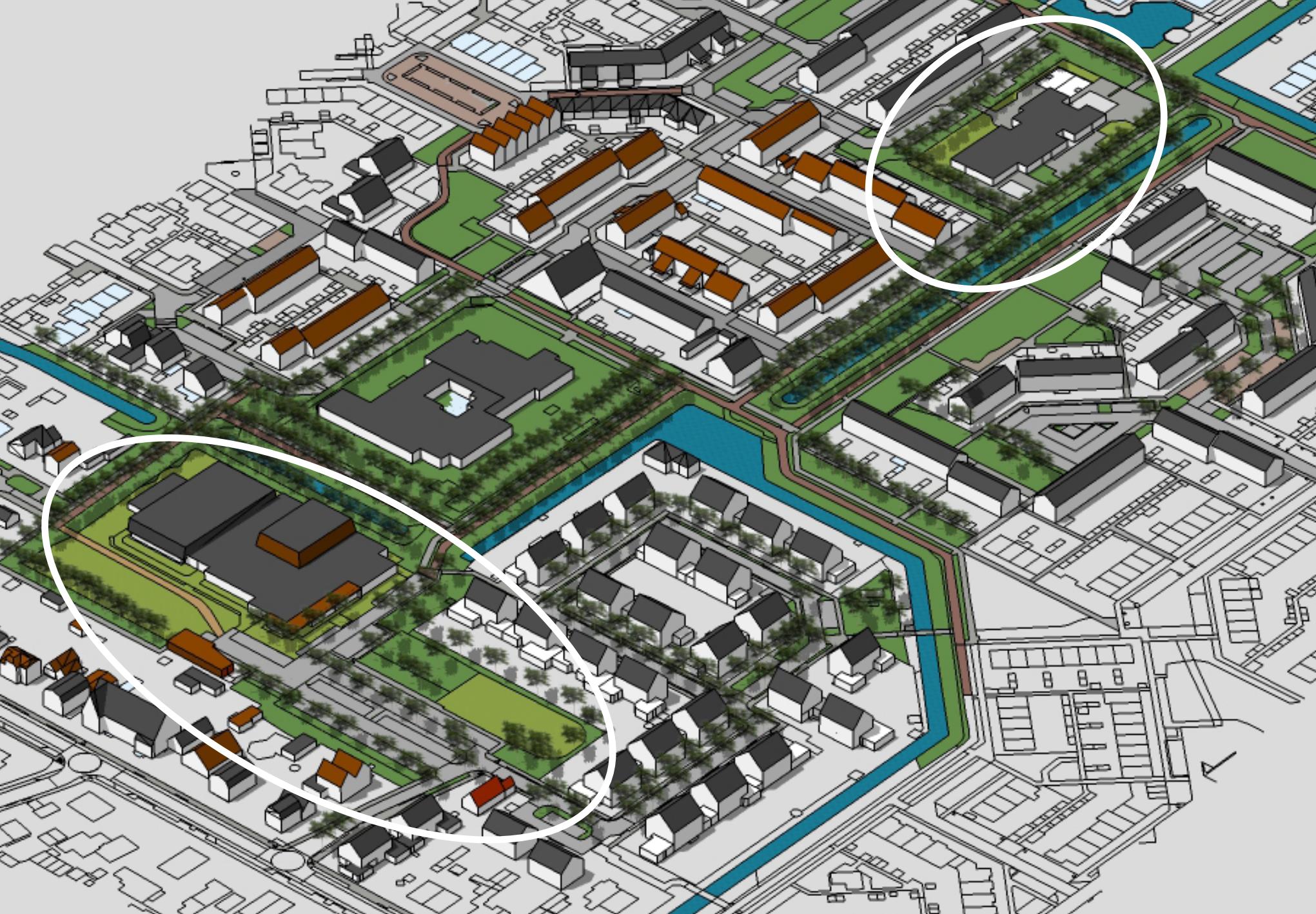
Het plangebied ligt in het noordelijk deel van Eemnes, tussen de Laarderweg en de Noordersingel. Het bevindt zich halverwege beide randen van het dorp, als een soort autovrije ritssluiting tussen twee woonbuurten. Het is een centrale groene ruimte met bomen, struiken, gras, singels en vijvers, een echte parkstrook. Het is ook een verblijfsgebied met voornamelijk langzaam verkeer en veel ruimte voor spelen en wandelen.

Plangrenzen

De plangrenzen worden getrokken rond de beide locaties van De Hilt en de Hink Stap Sprong en het tussengelegen openbaar gebied. Aanpassingen in de aangrenzende openbare ruimte rond de locaties worden tot een minimum beperkt, waarbij wordt aangesloten op de betrekkelijk informele inrichting van het openbaar gebied. Omdat rond voormalig winkelcentrum De Eemhof de ontwikkelingen geen veranderingen in de openbare ruimte tot gevolg zullen hebben, blijft deze plek in de gebiedsvisie buiten beschouwing.

Functionele karakteristiek

In het verleden fungeerde de parkstrook tussen De Hilt en De Eemhof als langzaam verkeersroute tussen de verschillende voorzieningen. Het gehele woongebied was erop gebaseerd dat deze te voet of per fiets rechtstreeks bereikbaar zijn. Met het verdwijnen van de meeste voorzieningen maar ook doordat kinderen vaker met de auto naar school worden gebracht verandert de functie van het gebied. De parkstrook wordt nog meer een verblijfsgebied voor de woningen ter weerszijden, een prettige plek om te zitten en te spelen. Daarom is een nieuwe speelvoorziening hier goed op haar plaats. Vooralsnog hebben de speelvoorzieningen rond de scholen De Hobbitstee en Noorderlicht geen openbare functie. De terreinen rond beide scholen zijn particulier gebied en kunnen worden afgesloten.





Locatie Hink Stap Sprong



Locatie De Hilt

Ruimtelijke karakteristiek

De langgerekte vorm van de parkstrook laat geen grote gazons toe maar de vijvers geven het gebied wel de nodige ruimte. Ook de singels met hun brede grastaluds dragen bij aan de ruimtelijkheid van de profielen. In de loop der jaren is de onderbegroeiing echter zo hoog opgeschoten, dat delen van de singels vrijwel geheel aan het oog worden onttrokken. Daardoor kan de parkstrook op meerdere plekken niet meer als één geheel worden ervaren en is hier en daar ook de sociale veiligheid in het geding.

De aantrekkelijkheid van het gebied bestaat vooral uit de heldere noordzuidroute, die goed aansluit op het stratenpatroon van de woonwijken aan beide zijden. Een extra kwaliteit is de parkstrook haaks op het plangebied, ter hoogte van De Eemhof. Hierdoor wordt een groen assenkruis gevormd dat de woonwijken rondom zo aantrekkelijk maakt. Dankzij de goede aansluitingen op de omgeving is de parkstrook prima geschikt als veilige speelgelegenheid voor kinderen en voor een ontspannen wandeling door de buurt.

Ruimtelijke uitgangspunten

De herstructurering moet worden gebaseerd op handhaving en zo mogelijk verbetering van de huidige ruimtelijke structuur. Dat betekent dat groen en water bepalend blijven voor de inrichting van het gebied en dat de auto zoveel mogelijk op gepaste afstand wordt gehouden. Dit uitgangspunt kan nauwkeuriger worden geformuleerd met behulp van de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

1. geen nieuwe auto-ontsluitingen en/of parkeervoorzieningen in de parkstrook om de verblijfskwaliteit te behouden, met uitzondering van een eventuele kiss & ride strook in de buurt van de te handhaven onderwijslocaties


GEUTOOMSERF






VOETGANGERSBRUG






SPEELPLEK





2. entreezijde van woningen op de parkstrook en bestaande routes en waterpartijen richten om de sociale veiligheid te versterken
3. zorgvuldig vormgeving van de erfgrenzen rond nieuwbouw door middel van groene hagen en beplante schermen voor een hoogwaardige overgang naar het parkgroen
4. afscherming van tuinschuttingen en achterpaden door middel van hagen en struiken, zoals op enkele plekken al is gebeurd
5. waar mogelijk handhaven van de bestaande opgaande beplanting langs en op de ter beschikking komende terreinen en waar nodig en mogelijk aanplanten van bomen
6. versterking van het open water door het beter zichtbaar maken van de waterstructuur en het aanbrengen van zit- en visplekken aan de oevers
7. waar nodig vanwege het zicht op de omgeving en de sociale veiligheid onderbegroeiing verplaatsen of verwijderen.


CENTRALE SINGELS






HINK STAP SPRONG






AARTSEVEEN





3. RUIMTELIJKE VISIE

3

Uitgeefbaar en openbaar gebied

In functioneel opzicht is gekozen voor een model met woningbouw op de beschikbaar komende locaties en een nieuwe speelplek in bestaand openbaar gebied. Dat betekent dat een groot deel van de locatie uitgeefbaar wordt maar uiteraard is er ook ruimte nodig voor ontsluitingen, parkeervoorzieningen en aanvullend openbaar groen en eventueel water. Beide laatste bestemmingen zijn al ruimschoots aanwezig in het plangebied dus deze zullen beperkt van oppervlak worden.
De nieuwbouw kan terugvallen op relatief veel openbaar verblijfsgebied in de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit hiervan wordt door de nieuwe woningbouw nog belangrijker omdat naast kijk- ook speelgroen nodig is en het water meer als spelaanleiding kan worden benut. Nieuwe voorkanten versterken de uitstraling van het groen en bestaande schuttingen langs de openbare ruimte zouden zo mogelijk met groen moeten worden ingepakt.

Verkeer en parkeren

Omdat alleen twee besisscholen en theater De Hasselbak als voorzieningen overblijven is er nauwelijks nog sprake van een sterke onderlinge relatie. Van een voorzieningenstrip wordt het plangebied hoofdzakelijk woonbuurt. Het auto- en fietsverkeer van buiten de wijk richting de voorzieningen zal dus afnemen maar het woonverkeer neemt met de nieuwbouw verder toe. Die verandering is ook van invloed op de parkeervoorzieningen rond locatie De Hilt die als aaneengesloten parkeervlakken niet meer nodig zijn. Deze zullen worden vervangen door parkeervakken dichter bij de woningen en/of opstelplaatsen op eigen terrein. Ten behoeve van theater De Hasselbak zal wel een bescheiden parkeerterrein nodig blijven, hoewel vele bezoekers ongetwijfeld lopend of met de fiets naar deze voorziening gaan.

Bij de locatie Hink Stap Sprong liggen de bijbehorende parkeervakken in de aangrenzende straten. Deze parkeerplaatsen kunnen in principe gehandhaafd worden ten behoeve van de nieuwbouw, met zo nodig een kleine uitbreiding.

Voor de locatie De Hilt is uitgegaan van dubbelgebruik door personeel van beide scholen, ouders die hun kinderen met de auto brengen en bezoekers van De Hasselbak.
Voor locatie Hink Stap Sprong is uitgangspunt dat een aantal van de parkeerplaatsen langs Aartsveen nu wordt gebruikt door de school en in de toekomst gebruikt kan worden ten behoeve van de nieuwe woningen.

Aansluiting bestaande situatie

Bij de invulling van beide locaties moet niet alleen goed worden aangesloten op bestaand openbaar gebied maar ook op de bestaande woningbouw. Tegenover bestaande voorzijden worden geen achterzijden geplaatst en in clusters met rijenwoningen liggen tweekappers minder voor de hand. Enige menging van woningtypen is echter ook karakteristiek voor de huidige situatie en het is dan ook van belang om deze informele groepering en differentiatie van woningtypen voort te zetten. Harde overgangen tussen bestaande en nieuwe woonbebouwing zullen worden vermeden.

Afronding bouwblokken

Bij de herstructurering van De Hilt en omgeving kunnen twee typen locaties worden onderscheiden: delen van bestaande bouwblokken en locaties met een vrijstaand bouwvolume.
Voor het eerste type locatie geldt, dat het afronden van de bouwblokken de

meest optimale oplossing is. Het zijn nu nog bouwblokken waarin achtertuinen bijvoorbeeld aan het openbaar gebied grenzen, zoals een parkeerterrein, speelweide of groenvoorziening. Het ligt voor de hand om deze bouwblokken met nieuwbouw af te ronden. Niet alleen om de ruimtelijke structuur te versterken maar ook om het percentage openbare ruimte niet te hoog te laten worden.
Voor het tweede type locatie zijn de keuzemogelijkheden groter omdat hier één of meer vrijstaande bouwwerken kunnen terugkeren of dat de locatie wordt omgevormd tot een vergelijkbaar bouwblok als het eerste type. Hier is dus de keuze mogelijk tussen grondgebonden woningen in een bouwblok of vrijstaande bouwvolumes met bijvoorbeeld appartementen.
Voor beide locaties geldt dat de nieuwe woningen levensloopbestendig moeten zijn.

Duurzaamheid

Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftige buien en droge zomers. Daar moeten we volgens de verschillende klimaatscenario's in de toekomst in Nederland rekening mee houden. Tegelijkertijd neemt de omvang van het stedelijk gebied toe en is een steeds groter deel daarvan verhard of bebouwd. In het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie spreekt Nederland de ambitie uit om de bebouwde omgeving in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust te hebben ingericht. Daarnaast heeft minister Kamp eind 2016 de Energieagenda gepresenteerd die aangeeft hoe in Nederland in 2050 nauwelijks nog CO2 wordt uitgestoten. Eemnes maakt deze ambitie concreet. Er is daarbij op het gebied van energie een duidelijke keus gemaakt door alle woningen uit te voeren als Nul Op de Meter (NOM) woningen en geen gasnet meer aan te leggen voor nieuwbouw-projecten.

Duurzaamheidsmaatregelen vernieuwen en evolueren continue. De uitdaging is om steeds de hoogste duurzaamheidsprestaties te blijven volgen, en waar mogelijk te integreren.

4. CONCLUSIES INSPRAAK

4

Op 27 juni 2017 heeft er een inspraakavond plaatsgevonden waarbij een toelichting is gegeven op de voorgenomen herstructurering van beide locaties en per locatie verschillende modellen gepresenteerd zijn, binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten. Deze modellen hebben veel reacties losgemaakt. In dit hoofdstuk worden de conclusies van die avond en van de inspraak in het kort weergegeven. Op basis van deze conclusies zijn per locatie uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld die bij de verdere ontwikkeling van de locatie leidend zijn.
In dit hoofdstuk zijn alleen de algemene conclusies opgenomen. Voor een uitgebreidere versie met een weergave van de modellen, wordt verwezen naar de bijlage.

Woningbouw

Nieuwe woningen als vervanging van de huidige voorzieningen worden door de meeste omwonenden niet als bezwaarlijk gezien. Wel worden vraagtekens gezet bij de aantallen nieuwe woningen en gestapelde bebouwing is niet populair.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt in het algemeen onvoldoende gevonden. Mogelijk speelt hierbij een rol dat er in de bestaande woonstraten al een parkeerprobleem is en nu wordt uitgeweken naar het huidige parkeerterrein bij De Hilt.

De kiss&ride voorziening wordt op prijs gesteld maar onvoldoende gevonden. Men is bang dat er onvoldoende capaciteit is om de auto langer te parkeren en de kinderen tot aan de school te begeleiden.

Verkeersbewegingen

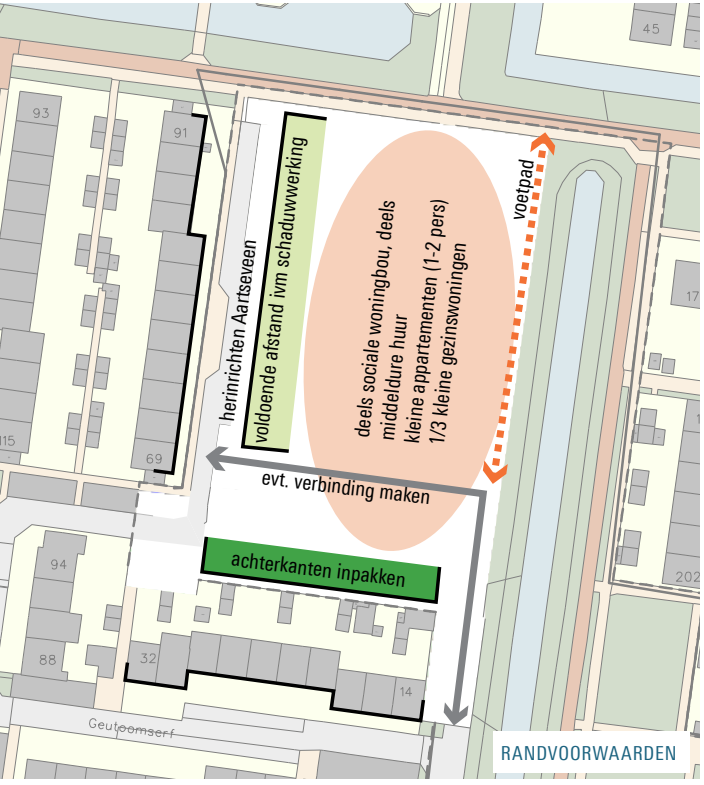
Het gevoel leeft sterk dat het drukker wordt op straat, vooral met autoverkeer. Uiteraard leiden woningen tot verkeersbewegingen, naar schatting circa 5 à 6 autoritten per dag, maar daar moeten de verkeersbewegingen van de huidige voorzieningen op in mindering worden gebracht.
De verbinding tussen de Hasselaarlaan en de Veldweg wordt zowel als een voor- als nadeel gezien. Sommige wensen eenrichting verkeer, andere een knip tussen beide wegen, er wordt flink geschermd met de toename van het autoverkeer.

Verlies aan groen

De meeste bewoners waarderen het aanwezige groen en vinden het jammer dat daar het nodige van verdwijnt, waaronder het speelterrein naast De Hilt.

Verwerking van de opmerkingen

Naar aanleiding van de tijdens de inspraakavond gemaakte opmerkingen zijn de verschillende modellen tegen het licht gehouden en is onderzocht hoe tegemoet gekomen zou kunnen worden aan de reacties van omwonenden. Voor zowel locatie De Hilt als de locatie Hink Stap Sprong is een alternatief voorstel getekend, waaruit duidelijk blijkt dat bij minder woningen meer groen kan worden behouden en het parkeren eenvoudiger kan worden ingepast. Het zijn slechts voorbeeldverkavelingen die nog moeten worden onderzocht op hun financiële haalbaarheid en vervolgens kunnen worden gebruikt om ruimtelijke randvoorwaarden te formuleren. Hierbij wordt uitgegaan van de oppervlakken uitgeefbaar gebied, groen, verharding en water.



5. RANDVOORWAARDEN EN VOORBEELD-VERKAVELINGEN

5

Locatie Hink Stap Sprong

Randvoorwaarden

Mede naar aanleiding van de reacties op de bewonersavond zijn voor deze locatie de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- de achtertuinen van de woningen gelegen aan het Geutoomserf (zuidzijde van de locatie) dienen op een goede manier te worden 'ingepakt' dan wel uit het zicht te worden onttrokken
- de nieuwbouw op de locatie mag niet meer schaduwwerking geven op de bestaande woningen aan het Aartseveen dan rijwoningen van twee lagen met kap zouden doen
- de nieuwe woningbouw mag niet hoger worden dan De Eemhof
- voor het parkeren dient rekening gehouden te worden met de parkeernormen die door de gemeente worden opgesteld
- uitgangspunt voor de woningbouw is deels sociale woningbouw, deels middeldure huur, liefst allemaal gestapeld voor 1- en 2 persoonshuishoudens; ook kleine gezinswoningen behoren tot de mogelijkheden
- de woningen zijn gasloos, NOM-woningen en tenminste energieneutraal
- de woningen zijn levensloopbestendig
- langs het water ontstaat een mogelijkheid om het Geutoomserf te verbinden met het Aartseveen
- bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven, tevens geldt voor Eemnes een herplantplicht voor bomen; de gekapte bomen dienen zoveel mogelijk binnen de locatie te worden gecompenseerd en anders binnen de gemeente
- ruimtegebruik:
  - min. 48% uitgeefbaar waarvan maximaal 50% bebouwd
  - max 45% verharding
  - min. 5% openbaar groen.

Voorbeeld verkaveling

De voorbeeldverkaveling is gebaseerd op:

- een combinatie van laagbouw en gestapelde bebouwing in verschillende bouwhoogten met een minimale schaduwwerking
- een nieuw ruimtelijk profiel van het Aartseveen met voldoende afmetingen voor haaks parkeren
- relatief veel bomen in ruime plantvakken tussen de parkeervakken als compensatie voor de te kappen bomen op het schoolplein
- de mogelijkheid van een autoverbinding via het Geutoomserf om het aantal doodlopende straten te beperken.

De bebouwing is verdeeld over twee bouwblokken, een nieuw bouwblok op de locatie van de school en een bestaand bouwblok aan de zuidkant dat wordt vergroot. Hierdoor worden de achtertuinen afgeschermd van het openbaar gebied. Dat heeft geleid tot een open bouwblok met twee appartementenblokjes omgeven door groen en een kort rijtje dat soepel aansluit op de achtertuinen van een bestaand bouwblok met rijwoningen. Desgewenst is een extra verbinding mogelijk tussen Aartseveen en Geutoomserf via de nieuwe parkeervoorziening.

Korte omschrijving:

- appartementenblokken (levensloopbestendig) in het groen tussen straat en singel
- grondgebonden (levensloopbestendige) woningen aan de nieuwe woonstraat
- deels nieuwe deels bestaande woningtypen



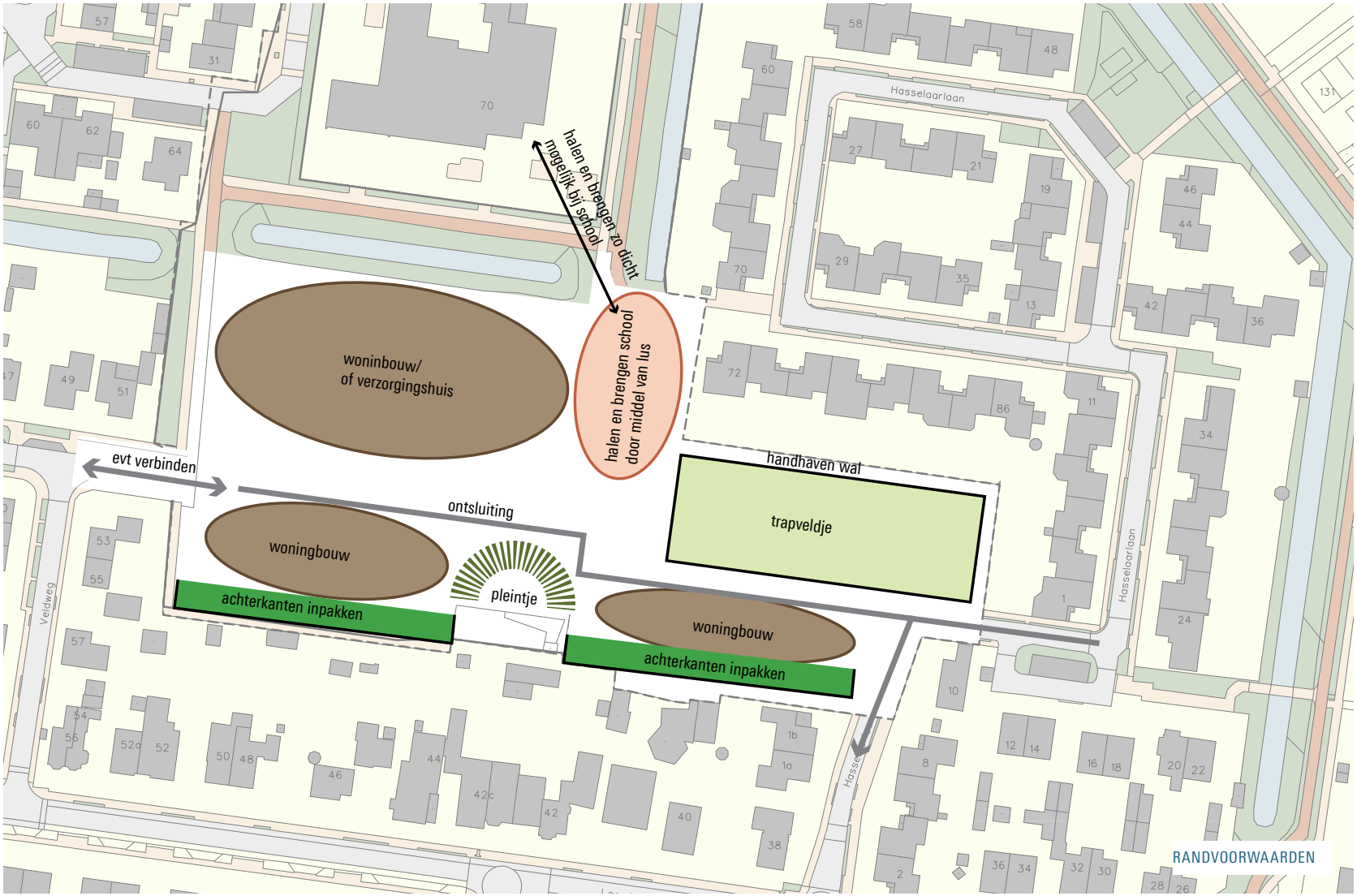
VOORBEELDVERKAVELING



VOGELVLUCHT VOORBEELDVERKAVELING

- parkeervakken in Aartseveen worden aangepast.

In de voorbeeldverkaveling kunnen ca. 30 appartementen worden gerealiseerd en ca. 7 grondgebonden rijwoningen.
Voor het parkeren is in de voorbeeldverkaveling ruimte voor 23 haakse parkeerplaatsen langs het Aartseveen, 23 haakse parkeerplaatsen in een nieuwe parkeerkoffer in een zijstraat van het Aartseveen en 6 nieuwe langs parkeerplaatsen langs het verlengde Geutoomserf. Er waren in de oorspronkelijke situatie 22 parkeerplaatsen aanwezig langs het Aartseveen, die deels door de school gebruikt werden.


halen en brengen zo dicht mogelijk bij school
woninbouw/
of verzorgingshuis
halen en brengen school
door middel van lus
evt verbinden
ontsluiting
handhaven wal
trapveldje
woningbouw
pleintje
achterkanten inpakken
woningbouw
achterkanten inpakken
Hasselaarlaan
Veldweg
RANDVOORWAARDEN

Locatie De Hilt

Randvoorwaarden

Mede naar aanleiding van de reacties op de bewonersavond zijn voor deze locatie de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Laarderweg (zuidzijde van de locatie) dienen op een goede manier te worden 'ingepakt' dan wel uit het zicht te worden onttrokken
- de nieuwbouw op de locatie mag niet meer schaduwwerking geven op de bestaande woningen in de omgeving dan rijwoningen van twee lagen met kap zouden doen.
- voor het parkeren dient rekening gehouden te worden met de parkeernormen die door de gemeente worden opgesteld
- uitgangspunt voor de woningbouw is 100% grondgebonden, vrije sector woningen (rijwoningen, tweekappers en/of vrijstaande woningen)
- ook een verzorgingshuis kan op deze plek worden gerealiseerd
- de woningen zijn gasloos, NOM-woningen en tenminste energieneutraal
- de woningen zijn levensloopbestendig
- de Hasselaarlaan kan worden doorgetrokken en eventueel worden verbonden met de Veldweg
- het trapveld ingesloten aan de Hasselaarlaan en grenzend aan de achtertuinen aan de Hasselaarlaan blijft gehandhaafd
- de wal grenzend aan de achtertuinen van de Hasselaarlaan wordt niet verder uitgegeven
- voor de jeux de boulesbaan is een nieuwe locatie gevonden buiten dit plangebied
- er dient een goede haal- en breng zone te worden gerealiseed waar gekeerd kan worden en in een lus kan worden gereden
- bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven, tevens geldt voor Eemnes een herplantplicht voor bomen; de gekapte bomen dienen zoveel mogelijk binnen de locatie te worden gecompenseerd en anders binnen de gemeente
- ruimtegebruik:
  - min. 45% uitgeefbaar, waarvan maximaal 50% bebouwd
  - max 35% verharding
  - min. 15% openbaar groen.


62
64
27
29
70
72
49
51
53
55
57
54
56
52a
52
50
48
46
44
1b
1a
8
Hagelaarlaan
VOORBEELDVERKAVELING

Voorbeeldverkaveling

Naar aanleiding van de reactie op de bewonersavond is voor deze locatie een aangepaste voorbeeldverkaveling gemaakt die uitgaat van:

- een geringer aantal woningen dan eerder voorzien in de ruimtelijke modellen
- handhaven van de groen- en speelplek aan de Hasselaarlaan
- handhaven van de houtwal tussen deze speelplek en de aangrenzende tuinen
- een centrale parkeervoorziening tussen schoollocatie en theater De Hasselbak
- geen autoverbinding tussen de verlengde Hasselaarlaan en de Veldweg, maar wel een calamiteitenroute en een verbinding voor langzaam verkeer.

De parkeervoorziening ligt in het verlengde van de parkstrook maar kan door de afstand tot de schoollocatie niet als een echte kiss&ride voorziening worden aangemerkt. Er wordt van uitgegaan dat de ouders in veel gevallen hun auto zullen parkeren en de kinderen lopend naar school zullen brengen. Het blijft echter mogelijk om aan de kop van de parkeervoorziening kort te stoppen en de kinderen veilig uit te laten stappen naast het voetpad richting school.

De parkeervoorziening is ook gunstig gelegen ten opzichte van minitheater De Hasselbak. Omdat het theater vooral 's avonds na schooltijd haar deuren opent, kan worden gerekend met dubbel gebruik van het parkeerterrein. Het parkeerterrein fungeert ook als keerlus zodat het verkeer via de Hasselaarlaan de locatie kan verlaten.

Korte omschrijving:

- geschakelde (levensloopbestendige) woningen/tweekappers tussen weg en watergang
- geschakelde (levensloopbestendige) woningen/tweekappers als afronding van twee bouwblokken
- duidelijke verkeersveilige knip in wegenstructuur
- pleintje met parkeren voor minitheater De Hasselbak.



VOGELVLUCHT VOORBEELDVERKAVELING

In de voorbeeldverkaveling kunnen ca. 28 tweekappers/geschakelde woningen komen met opstelplaats en garage.
In deze verkaveling is ruimte voor ca. 20 parkeerplaatsen langs het trapveld, ca. 36 haakse parkeervakken in de haal- en brengzone, 7 parkeerplaatsen bij het mini-theater en 28-56 parkeerplaatsen op eigen terrein.
De parkeerplaatsen in de haal- en brengzone kunnen ook gebruikt worden voor het mini-theater (dubbelgebruik).


KLIM- EN KLAUTERSPEELPLAATS







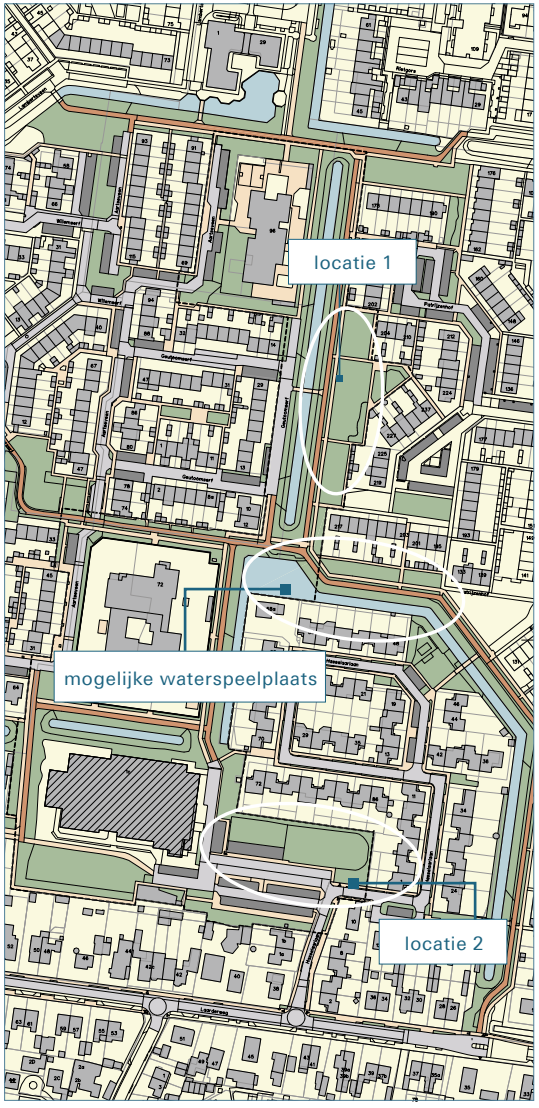












6. BUITENSPELEN

6

Speelplekken

De centrale groenzone in de wijk vormt een ideale omgeving om buiten te spelen, iets wat kinderen tegenwoordig minder vaak doen dan goed voor hen is. In het plangebied bevinden zich echter verschillende speelplekken die door invulling van de vrijkomende locaties mogelijk bebouwd gaan worden:

- het speelterrein van de Hink Stap Sprong locatie
- het speelveld zuidelijk van De Hilt.

Daarnaast blijven er gelukkig ook de nodige speelplekken bestaan:

- het speelterrein van de basisscholen De Hobbitstee en Noorderlicht, dat overigens geen openbare functie heeft
- de speelplek aan de oostkant van de singel, ter hoogte van het Geutoomserf.

Naast ingerichte speelplekken kent het plangebied tal van spel aanleidingen langs de oevers van singels en vijvers. Ook de wandel- en fietspaden zijn een relatief veilige omgeving om onbezorgd te steppen, skaten, fietsen en rond te hangen. Eigenlijk is het gehele gebied één groot speelterrein.

Compensatie

Naast de opgave om voor vrijkomende locaties ruimtelijke modellen te ontwikkelen is ook de vraag gesteld, waar plaats is voor een nieuwe speelplek, ter compensatie van de te bebouwen terreinen. Daarbij is door de gemeente in eerste instantie gedacht aan een avontuurlijk klim- en klauterpark. Een dergelijke speelplek wordt bij voorkeur geprojecteerd in het al ruim aanwezige groen, waarbij ook gebruik kan worden gemaakt van de groene oevers. Belangrijk is wel dat eventuele conflicten met doorgaande fietspaden zoveel mogelijk worden vermeden.


WATERSPEELPLAATS









Klim- en klauterpark

Voor een klim- en klauterpark is een locatie met volwassen bomen extra attractief omdat deze kunnen worden opgenomen in een klimparcours. Belangrijk is verder dat de speelplek niet wordt doorsneden door een fietspad, een voetpad is uiteraard geen probleem en uit een oogpunt van sociale veiligheid zelfs een voordeel.
De bestaande speelplek ter hoogte van het Geutoomserf vormt op zich een goede aanleiding voor een klim- en klauterpark. Tussen de bestaande speelplek en de singel bevindt zich een langgerekt grasveld, waarop een dergelijke avontuurlijke speelvoorziening kan worden ingericht. Daarbij kan de bestaande speelplek worden opgenomen in de nieuwe speelvoorziening evenwijdig aan de singel maar ook in haar huidige vorm worden gehandhaafd. Er loopt welswaar een fietspad langs de singel maar tussen fietspad en grasveld bevindt zich een voetpad, zodat spelende kinderen geen al te groot gevaar lopen.
Een tweede mogelijkheid voor een klim- en klauterpark is de groenplek tegenover de Hasselaarlaan. Dit is nu al een speelterrein met opgaande beplanting maar het is op zich ook een goede woningbouwlocatie. Het terrein ligt ook minder centraal in de wijk dan de speelplaats tegenover het Geutoomserf maar wel dichtbij de beoogde nieuwbouw.

Waterspeelplaats

In plaats van een klim- en klauterpark of in aanvulling daarop zou ook gekozen kunnen worden voor een waterspeelplaats. De waterpartij tegenover de school is een mooie plek maar mogelijk te diep voor een veilige speelvoorziening. Wanneer het mogelijk zou zijn om het vijverprofiel deels op veilige hoogte te krijgen dan kunnen ook hier aardige spelaanleidingen worden gevonden, bijvoorbeeld met treden of een flauwe oever naar het diepere deel. Ook en lage hangbrug of vlotten behoren tot de mogelijkheden. Een nadeel vormt het fietspad langs de onbebouwde oevers, waardoor verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan, wanneer kinderen plotseling oversteken.

Conclusies

Er zijn verschillende mogelijkheden voor een nieuwe, avontuurlijke speelvoorziening. Via een motie in de gemeenteraad is daar ook uitdrukkelijk om verzocht. Overwogen wordt om voor de invulling van de speelvoorziening een workshop ronde met de doelgroep van oudere kinderen te organiseren.
De speelvoorziening hoeft niet ten koste te gaan van in potentie uitgeefbaar gebied.
In alle gevallen grenzen potentiele speelplekken aan de zij- of achtertuinen van bestaande bebouwing. Een goede afscherming van deze tuinen, het erlangs lopende achterpad of de oever langs het water is van belang voor een goede ruimtelijke oplossing.

Colofon

Eemnes
januari 2018
Projectnummer 3060

Ontwerp	Johan Galjaard	SVP Architectuur en Stedenbouw
	Karlijn Verwers	SVP Architectuur en Stedenbouw
In opdracht van	BEL combinatie	

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP
architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**
e-mail: **info@svp-svp.nl**
internet: **www.svp-svp.nl**