

## Elbestraat 2

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitswerkboek

Juni 2026

## Colofon:

**Titel:** Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitswerkboek Elbestraat 2

**Versie:** 16 juni 2026

**In opdracht van:** Gemeente Beverwijk

**Uitgevoerd door:** **Studio Vinke:**  
Stefan Bödecker (Stedenbouwkundige)  
Mike Wissing (Stedenbouwkundige)

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld en bevat diverse referentieafbeeldingen ter ondersteuning van de inhoud. Alle gebruikte afbeeldingen zijn auteursrechtelijk beschermd en mogen niet worden gereproduceerd, verspreid of op enige wijze gekopieerd zonder uitdrukkelijke toestemming van de rechthebbenden. De historische beelden in dit document zijn afkomstig van de stichting Noord-Hollands Archief. Indien u meent dat een afbeelding in dit document inbreuk maakt op uw rechten, verzoeken wij u contact op te nemen met de opstellers van dit document voor een passende afhandeling.

## Op basis van koppen:

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
	Inleiding	6
<b>2.</b>	<b>Analyse en context</b>	<b>9</b>
	Context	10
	Geschiedenis	12
	Stedenbouwkundige structuur en locatie	14
	Openbare ruimte	16
	Klimaat	17
<b>3.</b>	<b>Stedenbouwkundige opzet</b>	<b>19</b>
	Stedenbouwkundige opzet	20
<b>4.</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>	<b>27</b>
	Programma, gebouw en volume	28
	Gevels en plinten	30
	Materialisatie en kleur	32
	Overgang privé-openbaar en entrees	34
	Openbare ruimte en tuinen	36
	Duurzaamheid en klimaat	38
<b>5.</b>	<b>Kavelpaspoort</b>	<b>43</b>
	Kavelpaspoort	44





# 1. Inleiding

# Inleiding

Aan de Elbestraat 2 in Beverwijk ligt een perceel met daarop een gebouw dat in 2003 is gerealiseerd als peuterspeelzaal. Het pand heeft een bruto vloeroppervlak van circa 178 m<sup>2</sup> en is sinds 2014 in gebruik bij de Vereniging Arulmigu Sri Arunachaleswarar als Hindoeïstisch Geloof Cultureel Centrum. Het gebouw en de omliggende gronden zijn in eigendom van de gemeente Beverwijk.

Het pand nadert het einde van zijn technische levensduur. Daarmee ontstaat een natuurlijk moment om de toekomst van deze locatie opnieuw te bezien. De huurovereenkomst is opgezegd per 1 mei 2026. De gemeente ziet in deze ontwikkeling een kans om het perceel zorgvuldig te herontwikkelen en daarbij een bijdrage te leveren aan actuele maatschappelijke opgaven, waaronder het terugdringen van het woningtekort binnen de gemeente.

Het perceel wordt begrensd door de Lahnstraat, de Elbestraat en de Neckarstraat en neemt daarmee een herkenbare positie in binnen de wijk. Aan de voorzijde van het gebouw ligt een plein dat in de huidige situatie vooral functioneert als verhard verblijfsgebied. Aan de zijkanten van het perceel bevinden zich heesters die zorgen voor een groene omzoming. Aan de achterzijde ligt eveneens een groene zone met daarin zes lindebomen. De lindes zijn relatief jong en zijn in 2018 aangeplant. Aansluitend bevinden zich een speeltuin en een trapveldje, primair gericht op jonge kinderen uit de buurt. Het perceel maakt daarmee onderdeel uit van een breder netwerk van speel- en verblijfsplekken in de wijk.

De herontwikkeling van deze locatie vraagt om een zorgvuldige afweging van ruimtelijke, programmatische en maatschappelijke belangen. Enerzijds biedt de locatie kansen voor woningbouw op een plek binnen bestaand stedelijk gebied. Anderzijds is het van belang om recht te doen aan de bestaande kwaliteiten van de plek, waaronder

de aanwezige bomen en de betekenis van de omliggende speelvoorzieningen voor de buurt.

Voorliggend stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitswerkboek is in samenwerking met de gemeente Beverwijk opgesteld. Op basis van een analyse van de ruimtelijke context en de door de gemeente gestelde randvoorwaarden biedt dit document richtinggevende kaders voor de herontwikkeling van het perceel. Het boek beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten, de gewenste programmatische invulling en de ambities ten aanzien van beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving.

Met dit document wordt een heldere basis gelegd voor verdere planuitwerking en besluitvorming. Het vormt het toetsingskader voor een toekomstig initiatief en waarborgt dat de ontwikkeling van de locatie bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige en zorgvuldig ingepaste toevoeging aan de wijk.

## *Leeswijzer*

Dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitswerkboek bestaat uit vijf hoofdstukken die van context naar ontwerpuitgangspunten toewerken. Hoofdstuk 1 vormt de inleiding en beschrijft de aanleiding en doelstelling van het document. In hoofdstuk 2 wordt de analyse van de opgave, de locatie en de context toegelicht. Hoofdstuk 3 laat de stedenbouwkundige opzet zien en beschrijft hoe het plan ruimtelijk is opgebouwd. Hoofdstuk 4 bevat de ruimtelijke en beeldkwaliteitkaders, uitgewerkt in uitgangspunten en aandachtspunten voor onder andere programma, architectuur, openbare ruimte en duurzaamheid. Hoofdstuk 5 presenteert het kavelpaspoort, waarin de belangrijkste maatvoerende kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd.



Het perceel, gelegen in de wijk Oosterwijk



Het perceel, gelegen in de wijk Oosterwijk





## 2. Analyse en context

# Context

Het perceel aan de Elbestraat 2 ligt in de wijk Oosterwijk, een woonwijk met een uitgesproken eigen karakter aan de noordzijde van Beverwijk. Oosterwijk ligt in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk; de gemeentegrens met Heemskerk loopt direct langs het perceel. Daarmee bevindt de locatie zich op een strategische plek in het stedelijk weefsel van beide gemeenten. De ligging is gunstig: centraal in de wijk, goed bereikbaar en tegelijkertijd in een rustige woonomgeving met een groen karakter.

Direct naast het perceel bevindt zich een kindcentrum met voorzieningen voor basisonderwijs, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Op minder dan vijf minuten lopen ligt Winkelcentrum Europaplein, waar zich een breed aanbod aan dagelijkse voorzieningen bevindt, waaronder een supermarkt, drogist, apotheek, tandarts, fysiotherapiepraktijk en een wijkpunt. Ook diverse andere scholen zijn in de nabijheid aanwezig. Hiermee beschikt de locatie over een sterk voorzieningenniveau op loopafstand. Vlakbij ligt bovendien het Beneluxplantsoen, dat voorziet in een groene verblijfsplek voor de wijk.

Aan het einde van de Neckarstraat opent zich een groter groen netwerk met het Willem-Alexanderplantsoen en Park Overbos. Dit parkgebied fungeert als groene long voor de omgeving en biedt ruimte voor recreatie, sport en spel. Naast sport- en speelvoorzieningen is hier ook een kleinschalige dierentuin aanwezig. Deze aaneenschakeling van groenstructuren zorgt voor een hoge mate van leefkwaliteit en draagt bij aan een gezonde woonomgeving.

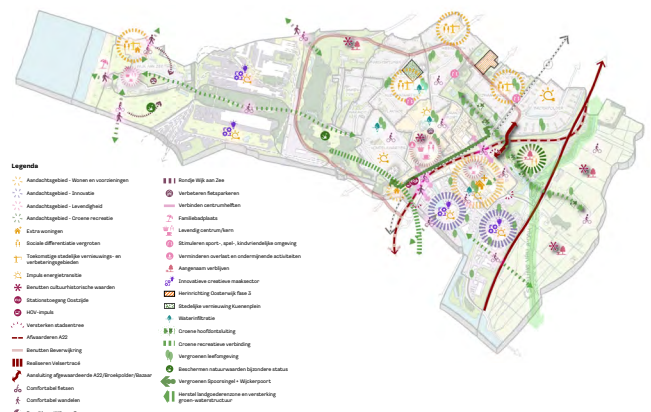
Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets is goed. Op circa zeven minuten lopen bevinden zich de dichtstbijzijnde bushalte en een huisartsenpraktijk. Binnen zeven minuten fietsen zijn zowel het station van Heemskerk als de centra van

Beverwijk en Heemskerk bereikbaar. Hiermee is de locatie goed aangesloten op het regionale netwerk van voorzieningen en werkgelegenheid.

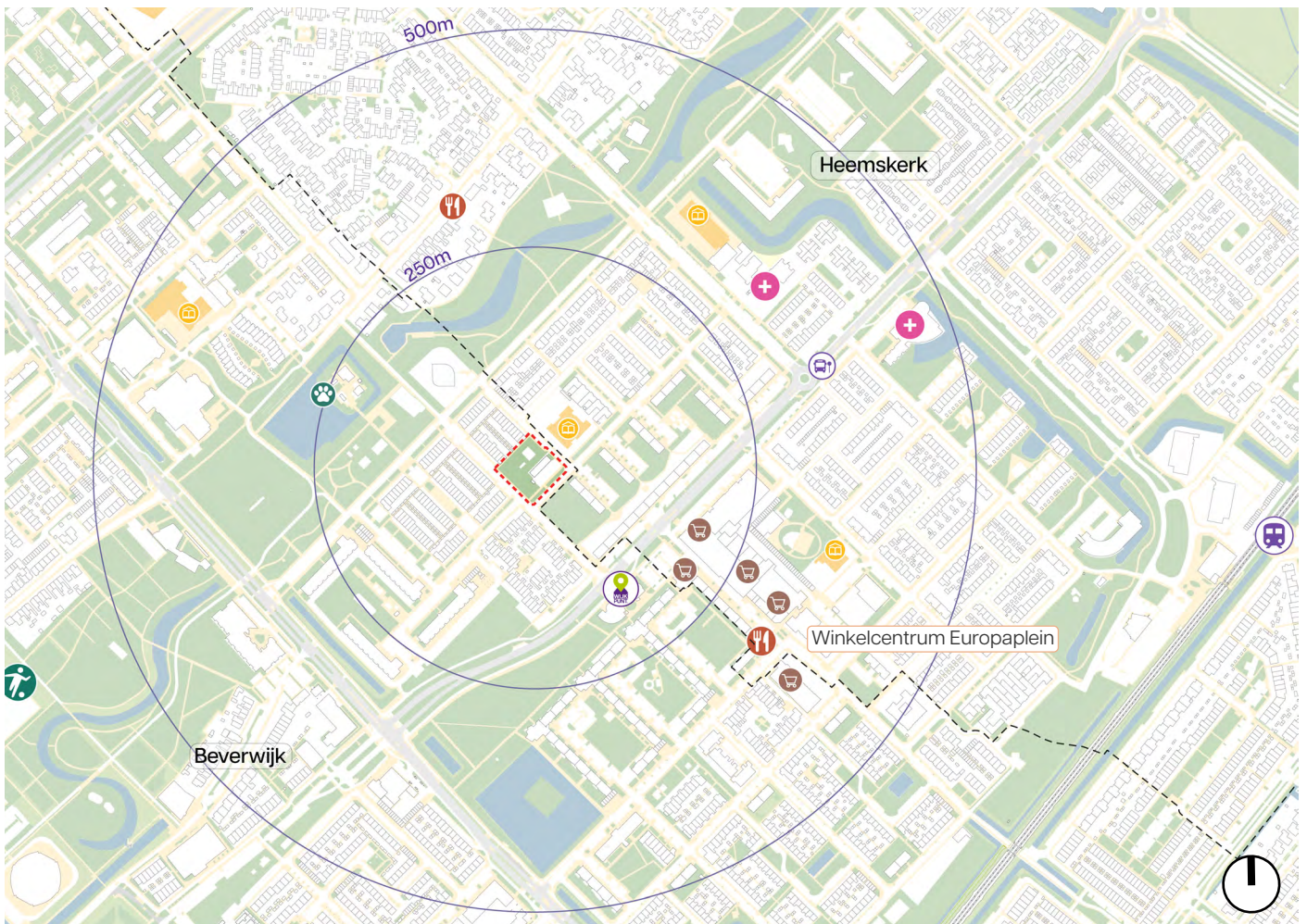
Tegelijkertijd kent Oosterwijk ook duidelijke uitdagingen. Ondanks de aantrekkelijke ligging en de nabijheid van groen en voorzieningen is sprake van sociale problematiek. De wijk kent een relatief sterke vergrijzing, het gemiddelde inkomen ligt lager dan het gemeentelijk gemiddelde en Oosterwijk scoort hoog op indicatoren als eenzaamheid en gezondheidsproblematiek. Daarnaast is een groot deel van de woningvoorraad in eigendom van woningcorporaties, wat de sociaaleconomische samenstelling van de wijk beïnvloedt.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Beverwijk is Oosterwijk aangewezen als aandachtsgebied voor wonen en voorzieningen. De gemeente zet in op het vergroten van sociale differentiatie, het versterken van de leefomgeving en het aanmerken van delen van de wijk als toekomstig stedelijk vernieuwings- en verbeteringsgebied. Ook staat de herinrichting en vergroening van de openbare ruimte op de agenda.

De herontwikkeling van het perceel aan de Elbestraat moet dan ook niet alleen worden gezien als een op zichzelf staand project, maar als een kans om bij te dragen aan de bredere ambitie voor Oosterwijk: het versterken van de leefbaarheid, het toevoegen van kwaliteit en het creëren van een meer evenwichtige



Omgevingsvisie Beverwijk (2024)



Het perceel, gelegen in de wijk Oosterwijk



Park Overbos



Willem-Alexanderplantsoen



Groenstructuren

# Geschiedenis

Oosterwijk ligt aan de rand van de voormalige Wijkerbroekpolder, nog net op de hogere zandgronden van de strandwal. Iets ten oosten van de wijk begint het overgangsgebied richting het open polderlandschap.

Het uitbreidingsplan “Oosterwijk” werd in de tweede helft van de jaren '50 opgesteld, in een periode waarin de IJmondregio sterk groeide door de uitbreiding van industrie- en havenactiviteiten. De bevolkingsgroei vroeg om grootschalige woningbouw. Oosterwijk maakte onderdeel uit van deze naoorlogse stadsuitbreiding en moest voorzien in betaalbare, moderne huisvesting voor arbeiders en jonge gezinnen.

In 1958 ging de eerste fase van de bouw van start. De eerste woonblokken werden tussen 1958 en 1960 opgeleverd. Het plan voorzag in een mix van flats en rijen eengezinswoningen, gegroepeerd in overzichtelijke hoven met ruime groenstroken ertussen. Deze opzet was kenmerkend voor de stedenbouwkundige inzichten van die tijd, waarin de zogenoemde ‘wijkgedachte’ centraal stond: wonen in overzichtelijke buurten, met veel licht, lucht en ruimte, en voorzieningen binnen handbereik.

Opvallend is dat de wijk vanaf het begin werd doorsneden door de bestaande gemeentegrens. Oosterwijk strekt zich deels uit over het grondgebied van Beverwijk en deels over dat van Heemskerk. Deze bestuurlijke scheidslijn heeft in de dagelijkse beleving van de wijk weinig fysieke betekenis, maar vormt planologisch en organisatorisch nog altijd een relevante factor.

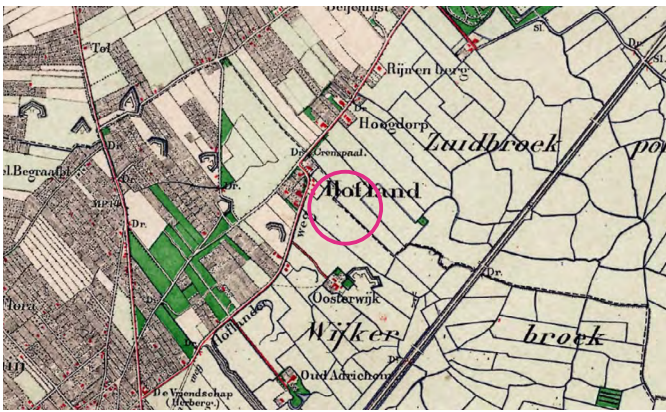
Het uitbreidingsplan werd opgesteld door het Rotterdamse architectenbureau Kuiper, Gouweter, De Ranitz & Bleeker. Hun ontwerp

sloot aan bij de modernistische stedenbouw van de wederopbouwperiode: open verkaveling, vrijstaande bouwblokken in het groen, duidelijke functiescheiding en een heldere hiërarchie in wegen en woonbuurten.

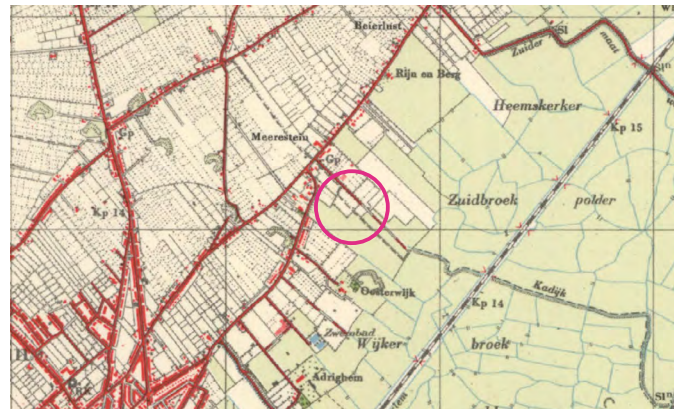
In de hoek van de wijk waar het perceel aan de Elbestraat ligt, werden in eerste instantie portiekflats, rijwoningen en een basisschool gerealiseerd. Aan de westzijde werd de Oosterwijkschool gebouwd, een christelijke mavo die een belangrijke rol speelde in de wijk. In de jaren '90 werd deze school gesloopt. Op deze plek zijn vervolgens drie woningbouwblokken met grondgebonden rijwoningen gerealiseerd, waarmee de schaal en typologie van het gebied veranderden.

In dezelfde periode is ook het zuidelijk gelegen buurtje aan de Aubachstraat ontwikkeld. Dit woonerf, autovrij van opzet, weerspiegelt de stedenbouwkundige opvattingen uit de jaren '80 en '90, waarin verkeersluw wonen en informele openbare ruimte centraal stonden.

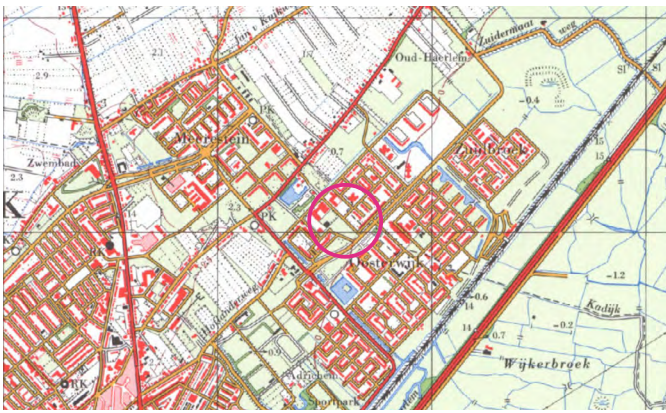
Op het perceel aan de Elbestraat zelf lijkt, op basis van archiefmateriaal, al sinds de beginperiode van de wijk een peuterspeelzaal te hebben gestaan. De huidige bebouwing uit 2003 lijkt de vervanging te zijn van een eerder gebouw.



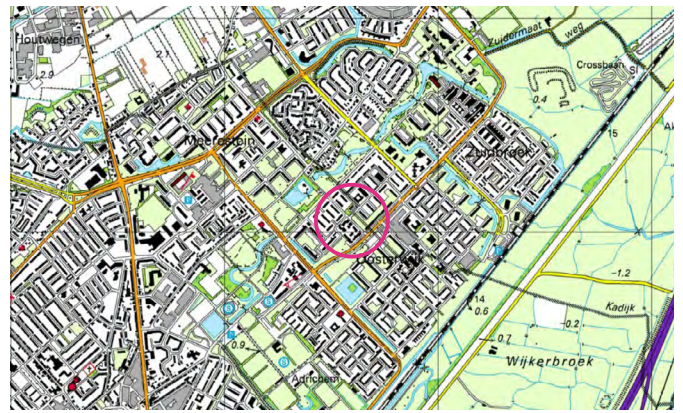
1877



1951



1971



1996



Oosterwijkschool in 1983



Oosterwijk in aanbouw



Oosterwijkschool in 1983 met daarachter de Elbestraat en het perceel



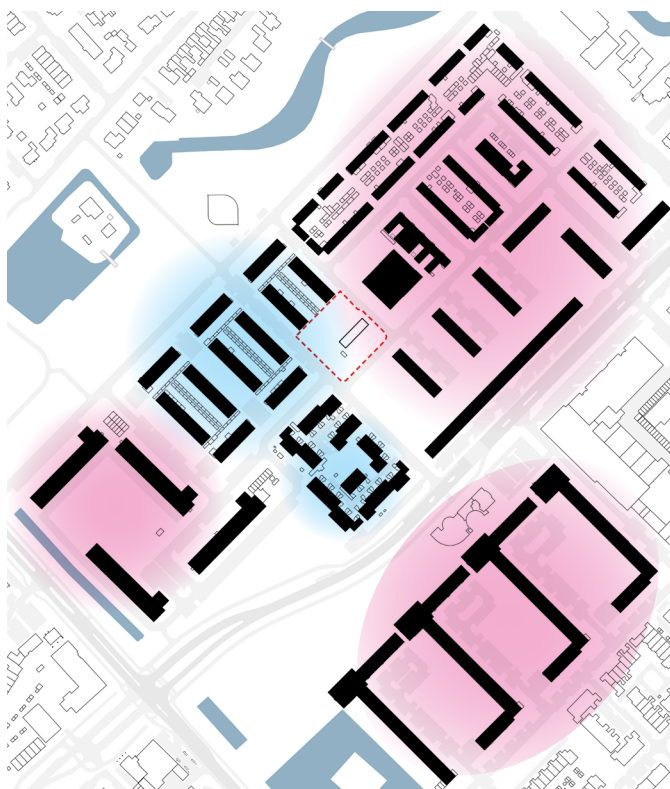
1965-1970 Beneluxlaan, links de Neckerstraat en een flat in de Elbestraat

# Stedenbouwkundige structuur en locatie

Het perceel aan de Elbestraat ligt in een naoorlogse wijk die wordt gekenmerkt door strokenbouw in een ruime, groene opzet. Kenmerkend voor Oosterwijk is de open verkaveling met vrijstaande bouwblokken en doorlopende groenstructuren die als coulissen tussen de bebouwing functioneren. De openbare ruimte en het groen vloeien in elkaar over, waardoor een luchtig en overzichtelijk straatbeeld ontstaat.

De bouwhoogtes in de wijk variëren, maar in de directe omgeving van het perceel bedraagt de maximale hoogte vier bouwlagen. Daarmee sluit de schaal aan bij het overwegend kleinschalige woonmilieu van portiekflats en grondgebonden woningen.

Rondom het perceel is sprake van een gelaagde stedenbouwkundige structuur. Enerzijds zijn de oorspronkelijke naoorlogse structuren nog herkenbaar in de strokenbouw en de positionering van de portiekflats. Anderzijds zijn in de jaren '90 delen van de wijk vernieuwd, met een meer pragmatische en compacte opzet. Het perceel



Stedenbouwkundige structuren (roze: na-oorlogs, blauw: jaren '90)

maakt stedenbouwkundig vooral onderdeel uit van deze latere uitbreiding: een ensemble van drie woningblokken met grondgebonden rijwoningen, geordend langs straten aan alle zijden.

De zichtlijnen in de directe omgeving zijn beperkt en overwegend informeel. Een uitzondering vormt de Alzettestraat, die in zijn verlengde op het perceel uitlijnt. Deze as kan in de toekomstige planvorming aanleiding zijn om stedenbouwkundig en architectonisch extra aandacht te geven aan de kop of entree van het plan.

De omliggende straten kennen verschillende profielen, met een mix van boomsoorten en overwegend langsparkeren. De bestaande jaren '90-rijwoningen kenmerken zich door een pragmatische architectuur met lichte bakstenen en een horizontale geleding. Opvallend is dat ook de zijgevels zorgvuldig zijn vormgegeven, wat bijdraagt aan een alzijdige en verzorgde uitstraling van het straatbeeld.



Drie bouwblokken en het perceel



Neckarstraat met de Elbestraat achter bomen



Zichtlijn op het perceel van de Alzettestraat



De Lahnstraat met links het kindcentrum en rechts het perceel



De Elbestaat met links het kindcentrum



Kopgevel van bebouwing aan de Neckarstraat



Bestaande bebouwing aan de Neckarstraat met rechts het perceel

# Openbare ruimte

De openbare ruimte op het perceel heeft tien jaar geleden een verandering ondergaan. Op het terrein zijn alle aanwezige bomen gekapt en is alle begroeiing volledig gesnoeid. Alleen op het plein bij de voormalige peuterspeelzaal is een kleine kastanje behouden gebleven.

Na het verwijderen van de oorspronkelijke beplanting zijn nieuwe heestervakken aangelegd langs de randen van het perceel. Aan de achterzijde van het gebouw zijn bovendien zes lindes geplant in 2018. Deze bevinden zich nog in de jeugdfase. Of verplanten mogelijk is dient te worden onderzocht.

Op het perceel bevinden zich tevens een speeltuin en een klein trapveldje. De speeltoestellen zijn met name gericht op jonge kinderen en worden door omwonenden gewaardeerd als laagdrempelige ontmoetingsplek in de buurt.

Bij een toekomstige herontwikkeling is het uitgangspunt om de bestaande bomen en de functie van de speeltuin te behouden en zorgvuldig in te passen in het nieuwe plan.



Plein op het perceel met daarop nog een kastanjeboom



Groen veld met volwassen bomen aan de Neckarstraat/Elbestraat



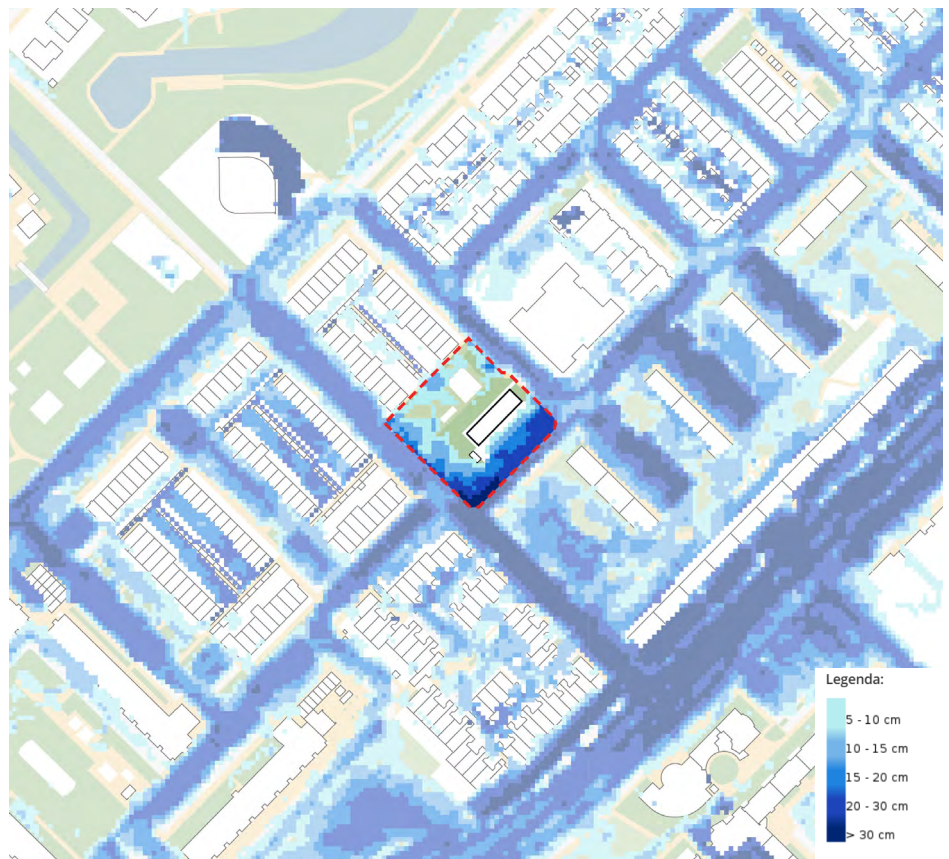
Speeltuin en trapveldje met rechts zes lindes in de bossage

# Klimaat

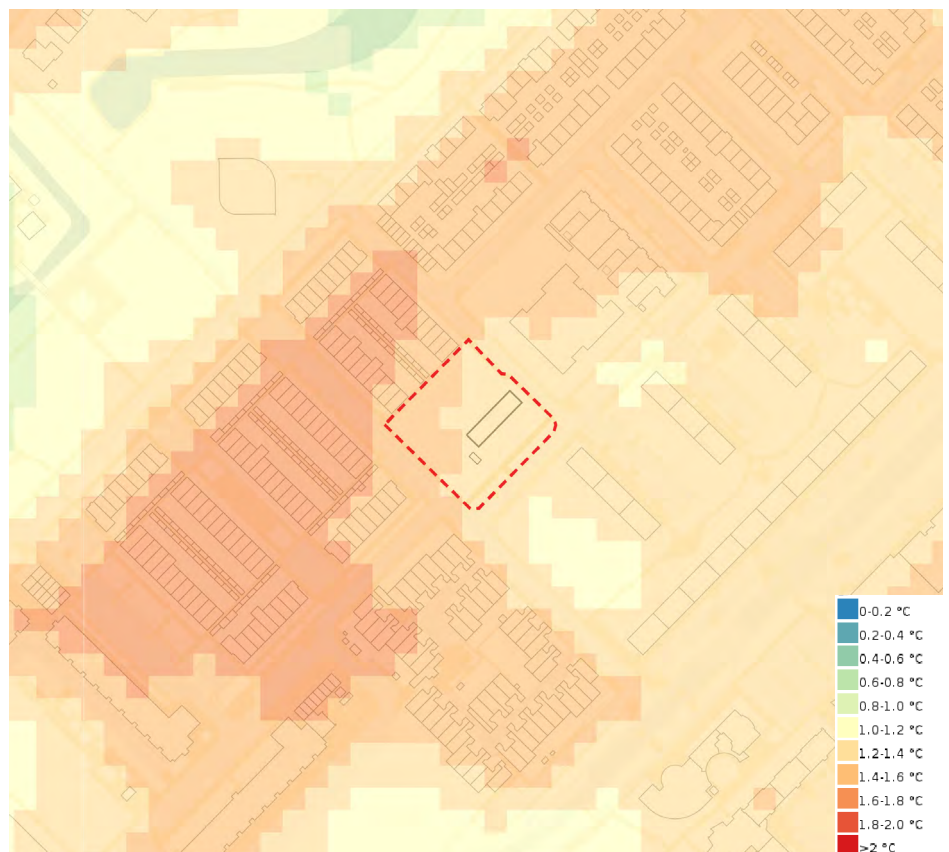
Klimaatverandering heeft ook in Oosterwijk merkbaar zijn weerslag. Met name waterberging vormt een groeiende opgave. Bij hevige regenbuien kan het regenwater in delen van de wijk onvoldoende wegstromen, waardoor tijdelijke wateroverlast ontstaat. De bestaande verharding in straten, tuinen en openbare ruimte vergroot dit probleem.

Daarnaast is hittestress een toenemende uitdaging. Vooral de woningen uit de jaren '90 en hun stenige omgeving dragen bij aan een zogenoemd hitte-eilandeffect. Voortuinen, achtertuinen en delen van de openbare ruimte zijn vaak onnodig versteend, waardoor warmte wordt vastgehouden en verkoeling ontbreekt.

De herontwikkeling van het perceel aan de Elbestraat zorgt voor extra hoeveelheid verharding en vermindert de 'groene waarde' in buurt. Met de herontwikkeling moet voor een compensatie van het verlies van de 'groene waarde' worden gezorgd.



Waterdiepte bij een hevige bui van 140 mm per 2 uur (bron: klimaateffectenatlas)



Stedelijk hitte-eilandeffect (bron: klimaateffectenatlas)





### **3. Stedenbouwkundige opzet**

# Stedenbouwkundige opzet

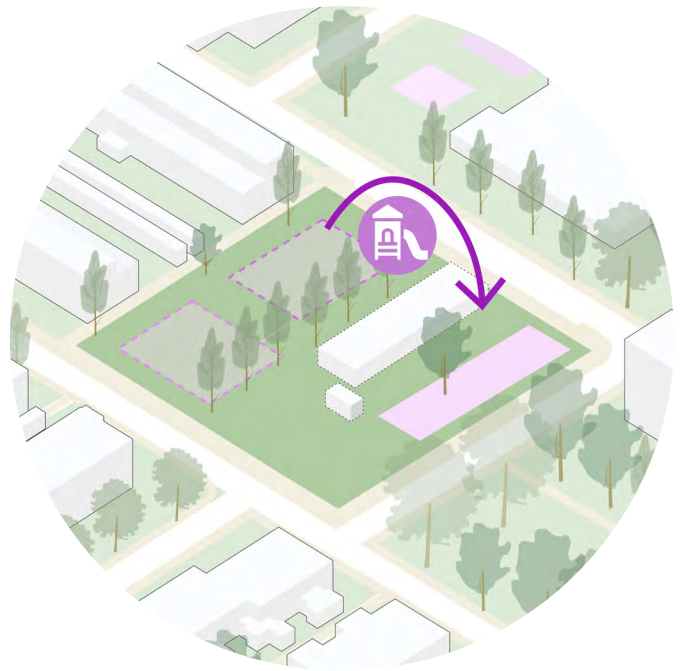
Voor de herontwikkeling van het perceel zijn verschillende stedenbouwkundige opzetten onderzocht. Daarbij stond het creëren van een goede woonkwaliteit voor zowel omwonenden als nieuwe bewoners centraal. Tegelijkertijd moest het plan inspelen op de uitdagingen die in Oosterwijk spelen, zoals klimaatadaptatie en sociale cohesie, en aantrekkelijk zijn voor doelgroepen die gewenst zijn in de wijk.

Als vertrekpunt voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen om aan te sluiten bij de bestaande structuur van de woningblokken uit de jaren '90. In plaats van een volledig nieuwe structuur te introduceren, wordt het derde bouwblok als het ware afgemaakt. Hiermee blijft de herkenbare ruimtelijke opzet van de buurt behouden en sluit de ontwikkeling logisch aan op de bestaande bebouwing en straatstructuur.

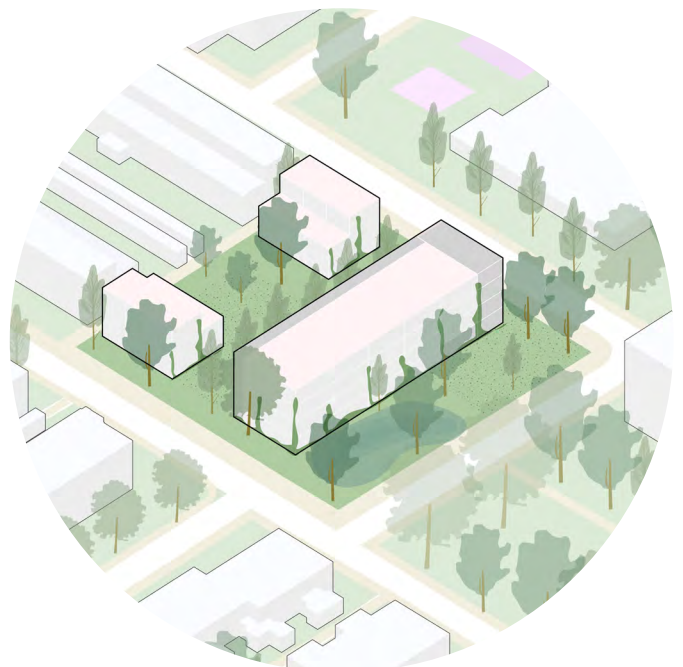
Om dit mogelijk te maken wordt de huidige speeltuin verplaatst naar de Elbestraat. Op deze plek krijgt de speelvoorziening een betere relatie met het plantsoen aan de overzijde van de straat en ontstaat een duidelijke, openbare speelplek voor de buurt. Tegelijkertijd ontstaat op het perceel ruimte om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen, verbonden aan de huidige bebouwing.

In de opzet worden de bestaande rooilijnen zoveel mogelijk doorgezet, zodat de continuïteit van het straatbeeld behouden blijft. Alleen aan de kop van het blok, richting de Elbestraat, wordt het bouwvolume iets naar voren geplaatst. Deze verschuiving maakt het mogelijk om de bestaande lindes en de kastanjeboom te behouden, ruimte te maken voor parkeerplaatsen die minder zichtbaar zijn vanuit de straat en een appartementengebouw aan de kop van het blok te positioneren.

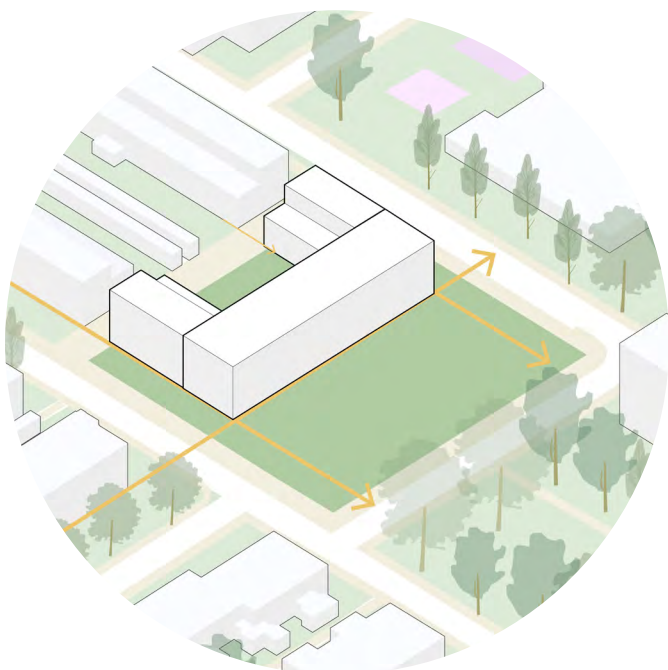
De stedenbouwkundige opzet resulteert in twee korte rijen met grondgebonden woningen en een appartementengebouw op de kop van het blok,



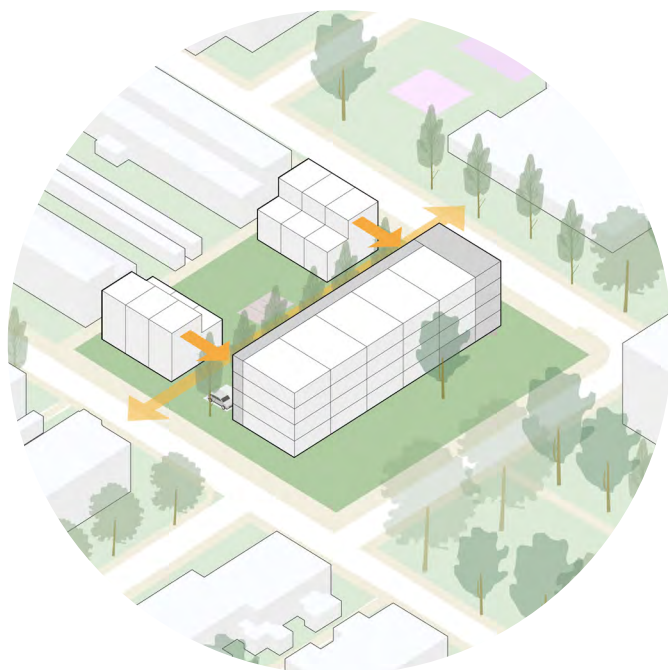
1. De huidige speeltuin wordt verplaatst richting de Elbestraat zodat er ruimte ontstaat voor een ontwikkeling die aansluit op de bestaande bebouwing



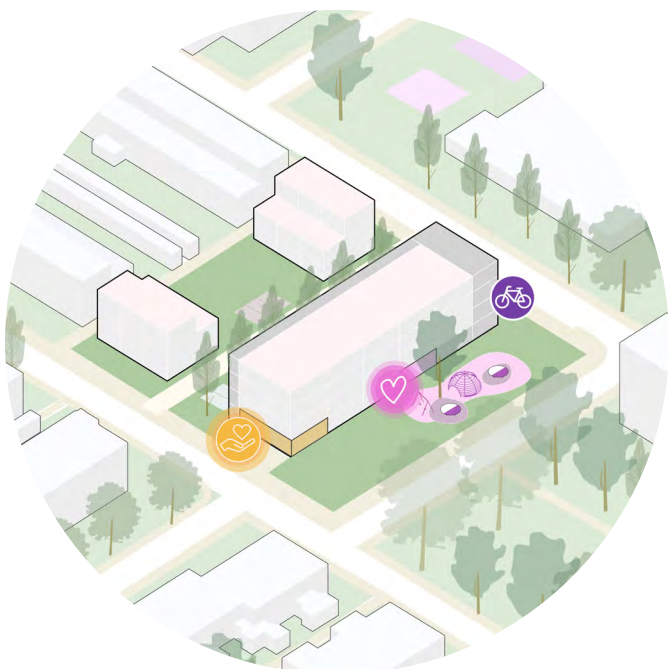
4. De gebouwen, tuinen en openbare ruimte worden zo groen mogelijk ingericht met inheemse beplanting. Hittestress wordt tegen gegaan en waterberging wordt meegenomen als een integrale ontwerpogave.



2. Het bouwblok wordt zo goed mogelijk afgemaakt binnen bestaande rooilijnen en volumes



3. Het kopblok wordt naar voren verplaatst. Hierdoor kunnen de huidige bomen mogelijk blijven, is er ruimte om te parkeren en is er een appartementengebouw van vier lagen mogelijk.

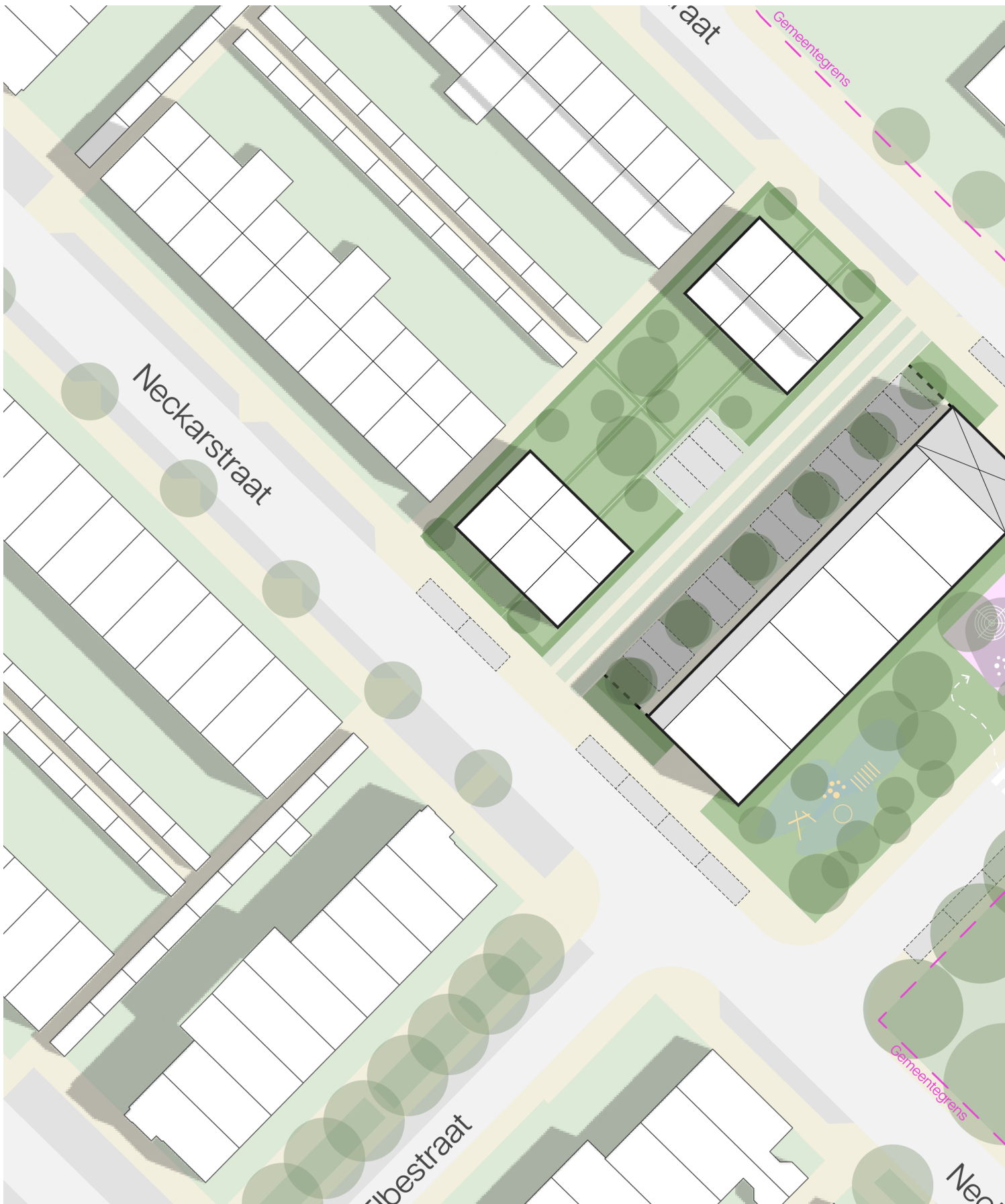


5. Collectieve voorzieningen en een maatschappelijke functie zorgen voor interactie tussen bewoners en omwonenden en gaat eenzaamheid tegen



6. Natuurinclusieve maatregelen worden getroffen zodat de biotoop voor vogels, dieren en insecten wordt versterkt.





Stedenbouwkundige opzet (schaal 1 op 500)



met een galerijontsluiting. Hiermee ontstaat een kleinschalig ensemble dat aansluit bij de maat en schaal van de omgeving, maar tegelijkertijd nieuwe woonvormen toevoegt aan de wijk.

Rondom de bebouwing wordt sterk ingezet op vergroening. Verschillende gevels lenen zich goed voor het toepassen van gevelgroen, waardoor de bebouwing visueel verzacht en een bijdrage levert aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ook in de speeltuin en de particuliere tuinen wordt ruimte geboden voor een groene inrichting. Hiermee wordt actief bijgedragen aan het verminderen van hittestress in de wijk en ontstaat een aangenamere verblijfskwaliteit. Waterberging vormt daarbij een integrale ontwerpopgave. Regenwater wordt waar mogelijk lokaal vastgehouden en vertraagd afgevoerd, bijvoorbeeld via infiltratie in tuinen, groene daken en een klimaatbestendige inrichting van de speelplek. Op deze manier draagt het plan bij aan een robuuster watersysteem en een meer klimaatbestendige leefomgeving.

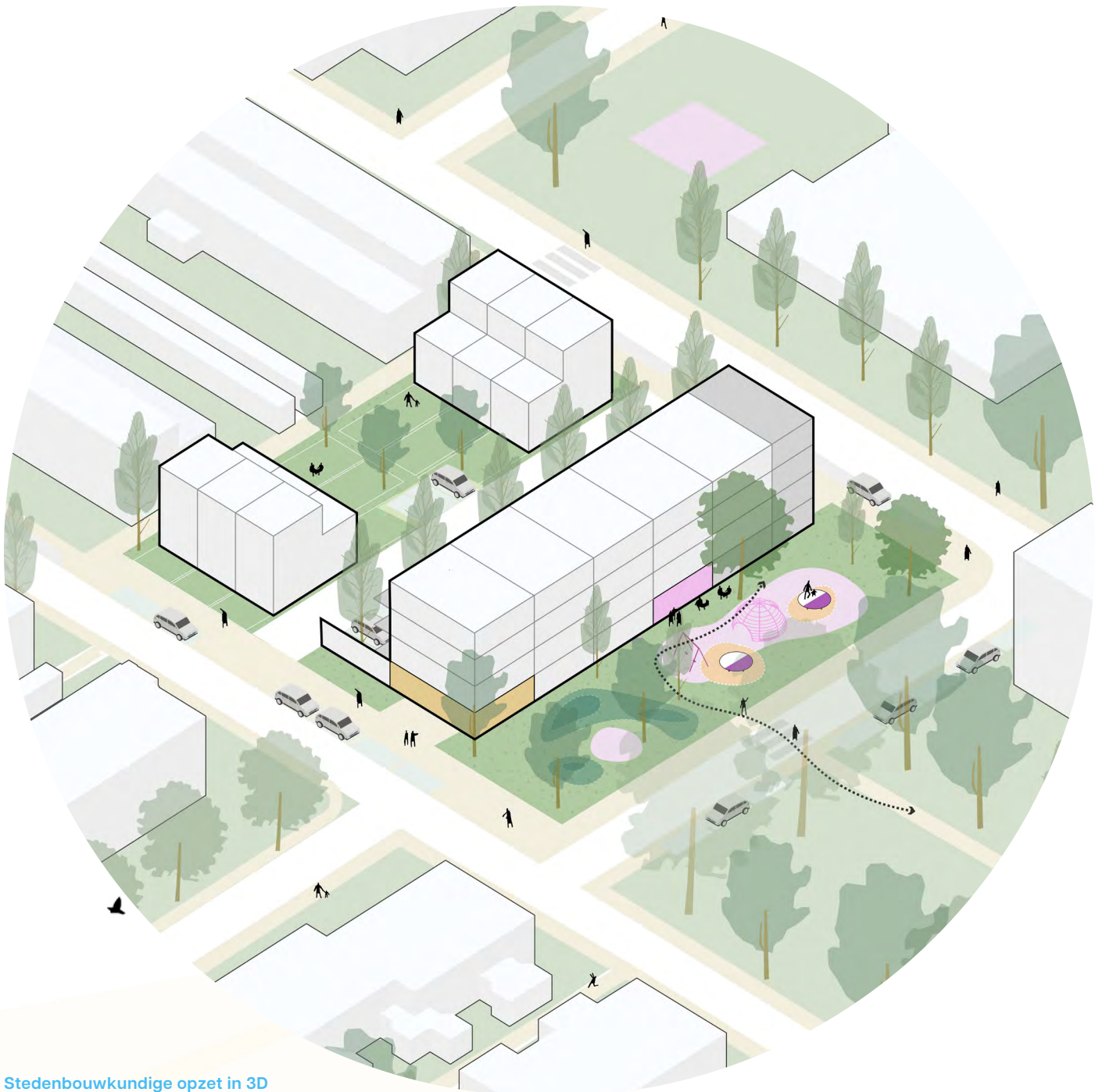
Naast de ruimtelijke kwaliteit speelt ook de sociale component een belangrijke rol in de opzet van het

plan. Oosterwijk staat voor de opgave om de sociale cohesie in de wijk te versterken en eenzaamheid tegen te gaan. In het appartementengebouw wordt daarom ruimte opgenomen voor collectieve functies die ontmoeting tussen bewoners stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan een gezamenlijke ruimte waar bewoners elkaar kunnen treffen, samen kunnen koken of klussen. Dit soort voorzieningen kunnen bijdragen aan informele contacten tussen bewoners en een sterker gemeenschapsgevoel.

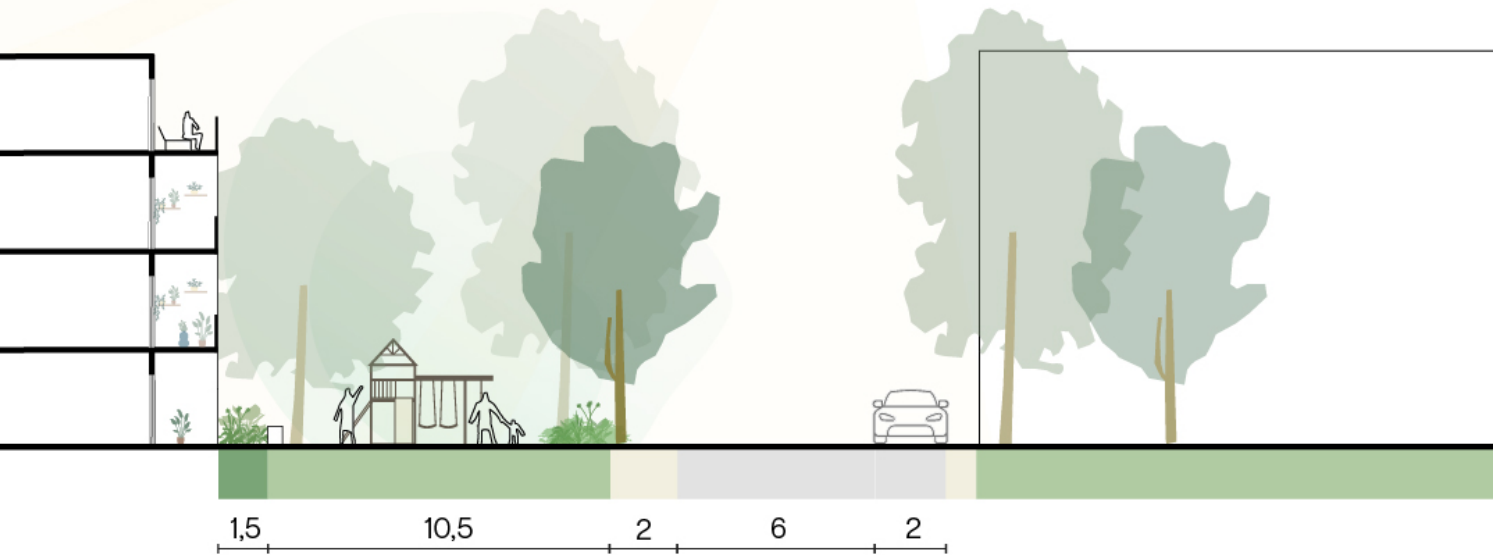
Tegelijkertijd worden natuurinclusieve maatregelen toegepast om de lokale biotoop te versterken. Door het opnemen van voorzieningen zoals nestkasten voor vogels, vleermuiskasten en insectenvoorzieningen wordt de biodiversiteit vergroot en wordt de nieuwe bebouwing onderdeel van het ecologische netwerk in de wijk. Hiermee draagt de ontwikkeling niet alleen bij aan een prettige woonomgeving voor mensen, maar ook aan een rijkere leefomgeving voor planten en dieren.



Principeddoorsnede noordwest-zuidoost (geen vaste schaal)



Stedenbouwkundige opzet in 3D







## 4. Beeldkwaliteit

# Programma, gebouw en volume

De herontwikkeling van het perceel aan de Elbestraat zet in op een woonprogramma dat zowel ruimtelijk als sociaal bijdraagt aan de versterking van Oosterwijk. Door de combinatie van grondgebonden woningen en een compact appartementengebouw wordt differentiatie toegevoegd aan het woningaanbod en wordt ingezet op doorstroming binnen de wijk. Gezinswoningen zorgen voor verjonging en meer draagkrachtige huishoudens en de appartementen gericht op senioren bieden ruimte voor levensloopbestendig wonen dichtbij voorzieningen.

Het programma is vertaald in heldere, herkenbare bouwvolumes die aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. De schaal, maatvoering en rooilijnen respecteren de omgeving. Het ensemble bestaat uit een twee rijen grondgebonden woningen in aansluiting op de bestaande bebouwing en een rechthoekig appartementengebouw als kop van het blok.

## Uitgangspunten

### Grondgebonden woningen

- Woningen bestaan uit drie bouwlagen.
- De derde bouwlaag krijgt (overeenkomstig met de aangrenzende bebouwing) een setback aan de binnenzijde van het bouwblok.
- De derde bouwlaag heeft een maximale diepte van 6 meter.
- Bergingen worden gesitueerd in de achtertuinen en hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- De woningen worden geplaatst in de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Lahnstraat en Neckarstraat.

### Parkeren

- In de aangrenzende straten is ruimte voor maximaal 17 nieuwe parkeerplaatsen. Overige plaatsen dienen op het perceel, bij voorkeur uit het zicht te worden gerealiseerd.
- De ontwikkeling vereist een gesloten parkeerbalans conform de parkeernormen van de gemeente.
- Mogelijk dienen bestaande parkeerplaatsen te worden verplaatst ten behoeve van een ontsluiting over het perceel. Deze dienen mee te worden genomen in de parkeerbalans.

### Appartementengebouw

- Voorkeur voor levensloopbestendige driekamerappartementen.
- Realisatie van een collectieve ruimte van minimaal 40 m<sup>2</sup> en maximaal 80 m<sup>2</sup> voor gedeeld gebruik (bijvoorbeeld logeerkamer, gezamenlijke keuken, gereedschapsruimte of wasvoorziening), gericht op ontmoeting en het tegengaan van eenzaamheid.
- Voorkeur voor bergingen conform Bouwbrief Gemeente Amsterdam (2018): bergingen geïntegreerd in de woningen en een collectieve fietsenstalling op de begane grond.
- Aan de Neckarstraat is ruimte voor een sociaal/maatschappelijke/zorgfunctie van maximaal 80 m<sup>2</sup>.
- Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen.
- Heldere rechthoekige basisvorm.
- Een setback op de vierde bouwlaag aan de Elbestraat is mogelijk om de massa te verzachten.

## Aandachtspunten

- Appartementen meer richten op senioren om doorstroming te stimuleren (denk aan royale balkons en nabijheid van voorzieningen.)
- Toevoegen van meer gezinswoningen om diversiteit in huishoudens te vergroten.
- Het aantrekken van draagkrachtige bewoners
- Eenzaamheid tegen gaan met aandacht voor collectiviteit



Referentie appartementengebouw



Referentie grongebonden woningen



Maatschappelijke of zorgfunctie aan de Neckarstraat



Referentie collectieve ruimte



Referentie collectieve ruimte



Referentie collectieve fietsenstalling

# Gevels en plinten

De architectuur van de nieuwe bebouwing draagt bij aan een zorgvuldige inpassing in de bestaande wijk. De gevels reageren op de schaal, ritmiek en materialisering van de omliggende bebouwing, maar geven hieraan een eigentijdse interpretatie. Belangrijk uitgangspunt is het creëren van levendige, gelaagde gevels met diepte en reliëf, waarin entrees, balkons en plinten herkenbaar en zorgvuldig zijn vormgegeven.

## Uitgangspunten

### Algemene uitgangspunten

- In het ontwerp van de gevel wordt gereageerd op de aangrenzende bebouwing.
- Voordeuren worden gemarkeerd met een architectonisch geïntegreerde luifel.
- Gevels hebben een helder en rustig ritme, zijn gelaagd en hebben diepte en reliëf.
- De geleiding van de gevel heeft een lichte voorkeur voor een horizontale oriëntatie, passend bij de aangrenzende bebouwing.
- Nutsvoorzieningen worden zorgvuldig geïntegreerd in het gevelontwerp en maken onderdeel uit van het architectonisch geheel.
- De vijfde gevel (het dak) wordt zorgvuldig afgewerkt: installaties en zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf omliggende straten.
- De zesde gevel (onderzijde van balkons, overstekken en entrees) wordt hoogwaardig afgewerkt in materiaal en kleur, passend bij de architectuur van het gebouw.

### Grondgebonden woningen

- Zie voor de duiding van gevels het kavelpaspoort op pagina 42
- Gevel A: gevel is opgebouwd in drie delen: een leesbare plint, middendeel en bovenste laag. De rooilijn staat vast.
- Gevel B: gevel wordt met aandacht ontworpen en is niet volledig vlak. Aan de zuidoostzijde zijn ramen mogelijk om de gevel te verlevendigen. Toepassing van gevelgroen is passend op deze gevel. De rooilijn kan maximaal 0,5 meter verspringen.

### Appartementengebouw

- Gevel C: gevel is opgebouwd in drie delen: plint, middendeel en bovenste laag. Balkons zijn een hoogwaardig integraal architectonisch onderdeel van de gevel en hangen er niet los aan. Een (leef)galerij is hier mogelijk en kan onderdeel uitmaken van deze gevel, maar kan ook worden opgenomen in gevel D. De rooilijn is flexibel en kan tot maximaal 2 meter naar binnen worden gelegd.
- Gevel D: kan worden uitgevoerd als galerijgevel. Mogelijk is een extra ontsluiting via de galerij noodzakelijk voor brandveiligheid; dit kan leiden tot het vervallen parkeerplaatsen. Toepassing van gevelgroen is passend op deze gevel. De rooilijn is maximaal 1 meter flexibel.
- Gevel E: gevel wordt met aandacht ontworpen en is niet volledig vlak. Ramen zijn mogelijk om de gevel te verlevendigen. In het verlengde van de gevel is een architectonische overgang gewenst om zicht op parkeerplaatsen en galerij te beperken. Indien bestaande bomen dit toelaten, kan bijvoorbeeld de gevel op de begane grond worden doorgezet om zicht op parkeren te onttrekken. De rooilijn staat vast.

## Aandachtspunten

- Het toepassen van blinde gevels (inclusief bestickering van glazen gevels) wordt tot een minimum beperkt
- Hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig geïntegreerd in het gevelbeeld en waar mogelijk gekoppeld aan duurzame waterberging of infiltratie.
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met onderhoud en bereikbaarheid, waaronder het kunnen inzetten van een glazenwasser.



Balkons als integraal onderdeel van de gevel



Gevel met de opbouw plint, middendeel en kroon



Balkons als integraal onderdeel van de gevel



Kopgevel met een architectonische overgang



Architectonisch geïntegreerde luifel



Kopgevel met een architectonische overgang

# Materialisatie en kleur

De materialisatie en kleurstelling van de bebouwing dragen bij aan een zorgvuldige inpassing in de bestaande wijk en versterken tegelijkertijd de eigentijdse uitstraling van het plan. Aansluiting bij de omliggende jaren '90-bebouwing vormt het vertrekpunt, met een rustige en samenhangende uitstraling als resultaat. Materialen worden duurzaam en toekomstgericht gekozen, met oog voor veroudering, onderhoud en circulariteit.

## Uitgangspunten

### *Algemene uitgangspunten*

- In kleur- en materiaalgebruik wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving
- Toepassing van lichte kleurtonen, zoals wit, beige en lichte bruintinten, vormt het uitgangspunt.
- Baksteen of hout wordt toegepast als hoofdmateriaal in de gevels.
- Materialen hebben reliëf, textuur en mogen gematigd gemêleerd zijn
- Kozijnen en aanvullende architectonische elementen mogen een meer contrasterende kleur krijgen om accenten aan te brengen en de gevel te verlevendigen.
- Gevels aan de binnenzijde van het blok krijgen een meer zachte uitstraling (bijvoorbeeld door het meer toepassen van hout).

## Aandachtspunten

- Het gebruik van innovatieve en duurzame materialen, zoals lokaal hout, biobased toepassingen en gerecyclede materialen, wordt gestimuleerd.
- Toegepaste materialen zijn duurzaam, robuust en verouderen op een natuurlijke en esthetisch verantwoorde wijze.



Combinatie hout en lichte baksteen



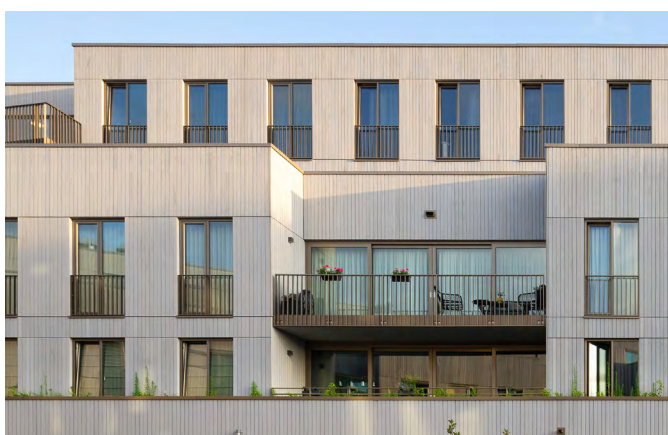
Combinatie hout en lichte baksteen



Lichte gemleerde baksteen met contrastrijke kozijnen



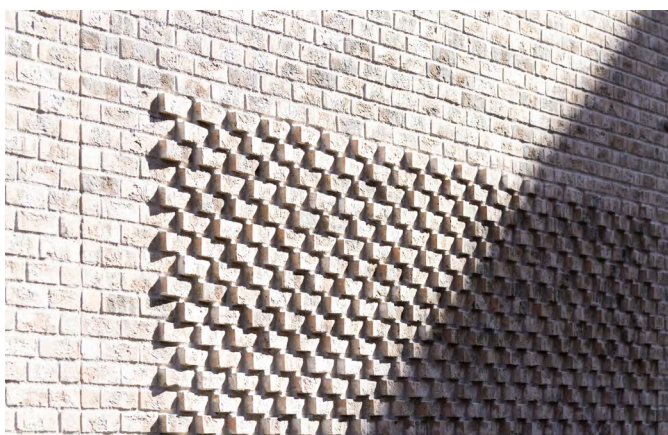
Lichte gemleerde baksteen met contrastrijke kozijnen



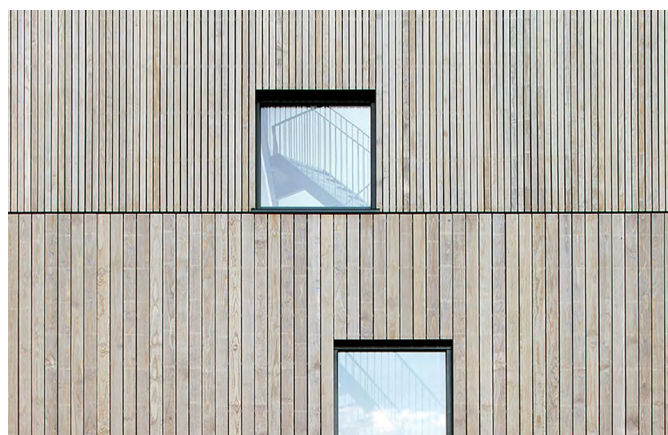
Hout gevel voor een meer zachte uitstraling



Combinatie hout en lichte baksteen



Baksteen met reliëf



Hout met reliëf

# Overgang privé-openbaar en entrees

De overgang tussen openbaar en privé vormt een essentieel onderdeel van de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het plan. Deze overgang wordt niet gezien als een restzone, maar als een zorgvuldig ontworpen architectonische en landschappelijke laag. Door het toepassen van groene erfafscheidingen en duidelijke entrees ontstaat een heldere begrenzing met behoud van openheid en sociale veiligheid. De plint en entrees dragen bij aan levendigheid en herkenbaarheid in het straatbeeld.

## Uitgangspunten

### *Algemene uitgangspunten*

- De overgang tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig mee-ontworpen en vormt integraal onderdeel van de architectuur en het landschapsontwerp.
- Erfafscheidingen dragen bij aan een groene uitstraling en versterken de biodiversiteit.
- Entrees zijn goed leesbaar vanaf de straat.

### *Grondgebonden woningen*

- Voordeuren zijn gepositioneerd aan de Lahnstraat en de Neckarstraat.
- Aan de straatzijde wordt een inheemse haag van maximaal 1 meter hoog toegepast als zachte erfafscheiding.
- Tussen de percelen en aan de zijkanten wordt een inheemse haag of hekwerk volledig begroeid met inheemse beplanting toegepast, met een maximale hoogte van 2 meter.

### *Appartementengebouw*

- De entree van het woongebouw of de sociaal/maatschappelijke voorziening is gesitueerd aan de Lahnstraat of de Neckarstraat
- Op de begane grond kan aan gevel C een privéterras van maximaal 2 meter diep worden gerealiseerd
- Privacy tussen terrassen dient te worden meeontworpen
- De collectieve ruimte in het gebouw kan een terras aan de speeltuin hebben. Privacy voor omliggende woningen is daarbij een aandachtspunt
- Rondom het gebouw wordt een overgangszone ingericht met een gemengde inheemse haag van circa 1,5 meter breed en maximaal 1 meter hoog, mogelijk aangevuld met een bakstenen muurtje.

## Aandachtspunten

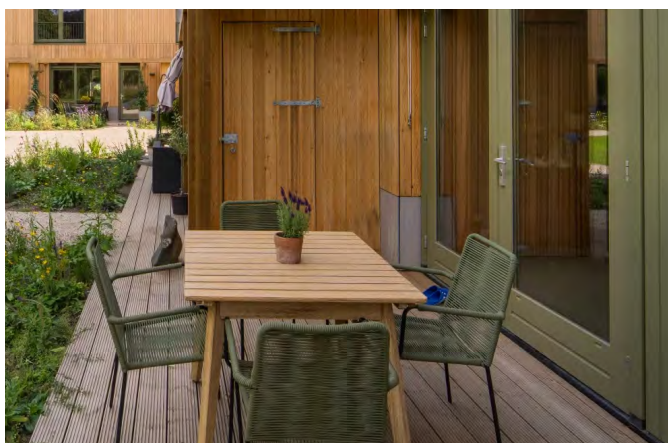
- De speeltuin aan de Elbestraat heeft een aantrekkende functie voor de omgeving. De privacy voor bewoners (zeker op de begane grond) dient te worden waargeborgd met zorgvuldig ontworpen overgangszones.



Herkenbare entree



Herkenbare entree



Privéterras



Privéterras



Inheemse haag



Overgangszone tussen privéterras en openbare ruimte



Laag baksteen muurtje



Laag baksteen muurtje

# Openbare ruimte en tuinen

De inrichting van de openbare ruimte en de particuliere tuinen draagt wezenlijk bij aan de leefkwaliteit van het plan en de wijk. Uitgangspunt is een groene, klimaatbestendige en kindvriendelijke inrichting. De ontwikkeling sluit aan bij de bredere ambitie om Oosterwijk te vergroenen en beter bestand te maken tegen hittestress en wateroverlast.

Het centrale ontwerpuitgangspunt luidt: 'groen, tenzij...'. Verharding wordt alleen toegepast waar dit functioneel noodzakelijk is. Groene inrichting, biodiversiteit en waterinfiltratie vormen de basis.

## Uitgangspunten

### *Algemene uitgangspunten*

- Inspanning wordt gedaan om de bestaande zes linden en de kastanjeboom te behouden.
- Aan de Elbestraat wordt een vervangende speeltuin voor jonge kinderen gerealiseerd (mogelijk verplaatsing van de huidige toestellen) ter compensatie van de bestaande speelvoorziening op het perceel.
- De speeltuin heeft een minimale breedte van 10,5 meter.
- De speelplek wordt zodanig gepositioneerd dat deze goed zichtbaar, sociaal veilig en toegankelijk is voor de buurt.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan waterberging. Deze waterberging mag zichtbaar zijn en onderdeel zijn van de speeltuin.
- De binnenstraat die op het perceel wordt gerealiseerd wordt met zo min mogelijk verharding uitgevoerd.
- Bij de keuze voor beplanting zijn inheemse soorten het uitgangspunt.

## Aandachtspunten

- Beplanting loopt mogelijk door op de gevel. Vooral aan de binnenzijde van het blok is dit passend.
- Aanwezige beplanting kan mogelijk elders in de wijk worden hergebruikt of worden verdeeld onder omwonenden.
- Bewoners worden gestimuleerd hun tuinen overwegend groen in te richten. Dit kan mogelijk worden gestimuleerd door al een deel van de tuinen aan te leggen.
- Bij de inrichting van speeltuin wordt goed gekeken naar vormgeving van de randen. Voorkomen dient te worden dat kinderen onverwacht de straat op rennen.
- De speeltuin tussen gebouw en weg krijgt een openbaar karakter, is bedoeld voor kinderen van 0 tot 8 jaar (steunplek) en de inrichting wordt afgestemd met de buurt.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor creëren van een veilige voetgangersoversteek, met name ter hoogte van het kindcentrum aan de Lahnstraat en in de verbinding richting het speelveld aan de Elbestraat. Veiligheid en overzichtelijkheid staan hierbij voorop.
- Het creëren van voldoende schaduw is een aandachtspunt voor speeltuin
- De binnenstraat kan mogelijk worden aangevuld met hagen en beplanting tussen de parkeerplaatsen.



Speeltuin met waterberging



Speeltuin met tijdelijke waterbuffer



Parkeerterrein met minimale verharding



Ruimte voor waterinfiltratie



Parkeerterrein met minimale verharding



Beplanting tussen parkeerplaatsen



Gevelgroen



Gevelgroen

# Duurzaamheid en klimaat

De ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige en klimaatadaptieve leefomgeving. Duurzaamheid wordt niet alleen technisch ingevuld, maar vormt een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Water, groen en biodiversiteit worden ingezet als structurerende elementen in het plan. Daarbij geldt dat maatregelen zichtbaar en beleefbaar mogen zijn, zodat zij bijdragen aan bewustwording en ruimtelijke kwaliteit.

## Uitgangspunten

### Algemene uitgangspunten

- Het convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Beverwijkse kader Toekomstbestendig Bouwen zijn een richtlijn voor de ontwikkeling.
- Per vierkante meter privaat terrein wordt minimaal 50 mm neerslag geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen. Hiervoor worden waterbergende of watervertragende maatregelen toegepast, zoals wadi's, infiltratievoorzieningen, waterdoorlatende verharding of groene daken. Het ontwerp voorkomt waterhinder bij 30 mm/uur en schade bij 70 mm/uur. De kwaliteit van de waterberging wordt aangetoond door middel van een modelmatige berekening.
- Bij de grondgebonden woningen worden regentonnen geïnstalleerd in de tuin.
- Vitale en kwetsbare functies, waaronder groenvoorzieningen, moeten bestand zijn tegen langdurige droogte. Voorbeelden zijn bomen, openbaar groen infiltratievoorzieningen, groene daken, speel- en verblijfsplekken.
- Meer dan 40% schaduw in het plangebied voor verblijfslocaties (bankjes, wandelroutes en speellocaties) en gebieden waar langzaam verkeer (30 km/u) zich verplaatst en meer dan 30% schaduw op buurniveau (tijdens de hoogste zonnestand op 21 juni).
- Meer dan 40% van alle horizontale en verticale oppervlakte (voor verticale oppervlakten is deze eis enkel van toepassing op de zuid- en westgevel) wordt warmtewerend of verkoelend, mits dit geen negatief effect heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfsplekken en langzame verkeersroutes.
- Er worden natuurinclusieve maatregelen getroffen om de lokale biotoop te versterken, zoals nestvoorzieningen, groene gevels, inheemse beplanting en variatie in groenstructuren. Het plangebied creëert tenminste één hoogwaardige habitat voor een gebouw bewoonde soort en nog één hoogwaardige habitat voor één van de volgende soorten categorieën: gebouw bewoond, boom bewoond, aan struweel gebonden, aan bloemrijk grasland gebonden, aan water en oevers gebonden.
- BENG 1: Maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling in kWh / m<sup>2</sup> / jaar: BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A) is het uitgangspunt voor BENG 1, eis is het volgende: grondgebonden: ≤ 55 kWh / m<sup>2</sup> / jaar en gestapeld: ≤ 65 kWh / m<sup>2</sup> / jaar.
- BENG 2: Maximaal primair fossiel energiegebruik in kWh / m<sup>2</sup> / jaar: BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A) is het uitgangspunt voor BENG 2, eis is het volgende: grondgebonden: ≤ 30 kWh / m<sup>2</sup> / jaar en gestapeld: ≤ 50 kWh / m<sup>2</sup> / jaar.
- BENG 3: Minimaal aandeel hernieuwbare energie in %: BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A) is het uitgangspunt voor BENG 3, eis is het volgende: grondgebonden: ≥ 50 kWh / m<sup>2</sup> / jaar en gestapeld: ≥ 40 kWh / m<sup>2</sup> / jaar.
- Vanwege regionale netcongestie is de wens de belasting van het elektriciteitsnet zoveel mogelijk te beperken. De wens is een netbewust energieconcept dat niet primair stuurt op lager energieverbruik, maar



Herbruikbare materialen recycelen



Nestkasten



Insectenmuurtje



Insectenhotel



Regenton



Biobased isolatiematerialen



Groene daken met zonnepanelen



Modulaire bouwmethodes

op het beperken, spreiden en sturen van piekvermogen, gelijktijdige vermogensvraag en terugleverpieken. Een toelichting is gewenst op het gebied van ontwerpkeuzes, installatietechnische maatregelen, slimme sturing, opslag, laadvoorzieningen en beheermaatregelen. Daarbij wordt gevraagd om een beknopte onderbouwing van het verwachte effect op de piekbelasting en de wijze waarop de werking in ontwerp, realisatie en beheer wordt geborgd.

- Mogelijke warmtepompen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Voor de milieuprestatie van het gebouw (MPG-score) is de eis: BBL § 4.4.2; Artikel 4.159 is het uitgangspunt, dus: Schaduwkosten  $\leq 0,8$  € MKI / m<sup>2</sup> BVO / jaar.
- Bij de sloop van het huidige pand worden herbruikbare materialen gerecycled.

### Aandachtspunten

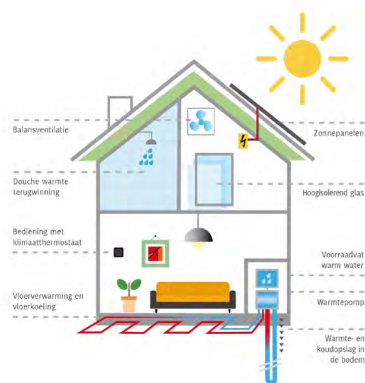
- Bij voorkeur wordt ingezet op berging in oppervlaktewater en berging in groen. Is dit niet mogelijk, dan is ondergrondse berging met technische oplossingen zoals in kratten onder verharding een optie.
- Maatregelen op het gebied van klimaatbestendigheid, waterberging en biodiversiteitsversterking mogen zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt in het ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.
- Bij voorkeur wordt de vereiste schaduw zoveel mogelijk gerealiseerd met natuurlijke oplossingen, zoals bomen, boomgroepen, groene pergola's, gevelgroen, begroeide speel- en verblijfsplekken en groene structuren langs langzaamverkeerroutes.
- Wens voor BENG 1: Een lagere maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling wordt hoger gewaardeerd. De streefwaarde hiervoor is ambitieniveau goud uit het convenant, dus: grondgebonden:  $\leq 50$  kWh / m<sup>2</sup> / jaar en gestapeld:  $\leq 55$  kWh / m<sup>2</sup> / jaar.
- Wens voor BENG 2: Een lagere maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling wordt hoger gewaardeerd. De streefwaarde hiervoor is ambitieniveau goud uit het convenant, dus: grondgebonden:  $\leq 50$  kWh / m<sup>2</sup> / jaar en gestapeld:  $\leq 55$  kWh / m<sup>2</sup> / jaar.
- Wens voor BENG 3: Een hoger aandeel hernieuwbare energie wordt hoger gewaardeerd. De streefwaarde hiervoor is ambitieniveau brons uit het convenant, dus: grondgebonden:  $\geq 100\%$  en gestapeld:  $\geq 60\%$ .
- De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie van de gemeente om toe te werken naar een CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving.
- Bij materiaalgebruik wordt gestuurd op lage milieubelasting en CO<sub>2</sub>-reductie, bijvoorbeeld door toepassing van biobased, hergebruikte of lokaal geproduceerde materialen.
- Materialen worden bij voorkeur zo toegepast dat hergebruik in de toekomst mogelijk blijft.
- Modulaire of industriële bouwmethodes kunnen bijdragen aan lagere CO<sub>2</sub> uitstoot van de ontwikkeling.
- De wens is om de MPG positief te beïnvloeden door ontwerpkeuzes, materiaalkeuzes en bouwmethodes met een lagere milieubelasting toe te passen. Voorbeelden zijn compact ontwerpen, materiaalreductie, hergebruik van materialen, toepassing van biobased of secundaire materialen, demontabel bouwen en het beperken van installaties en afwerkingen met een hoge milieu-impact. Een lagere MPG-score wordt gewaardeerd. De streefwaarde hiervoor is ambitieniveau brons uit het convenant, dus: grondgebonden:  $\leq 0,45$  en gestapeld:  $\leq 0,50$ .



Lager gelegen zones voor waterberging



Voldoende schaduw voor verkoeling



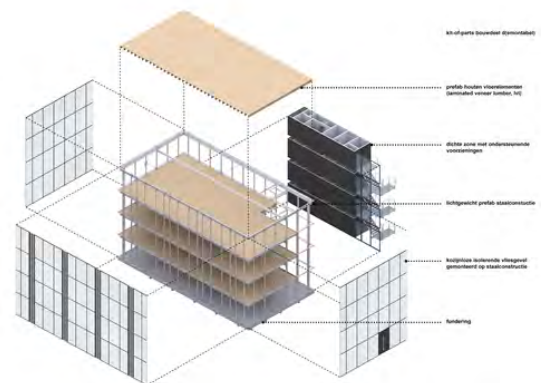
Energieconcept



Afwerking warmtepompen



Wadi voor waterberging



Demontabel bouwen



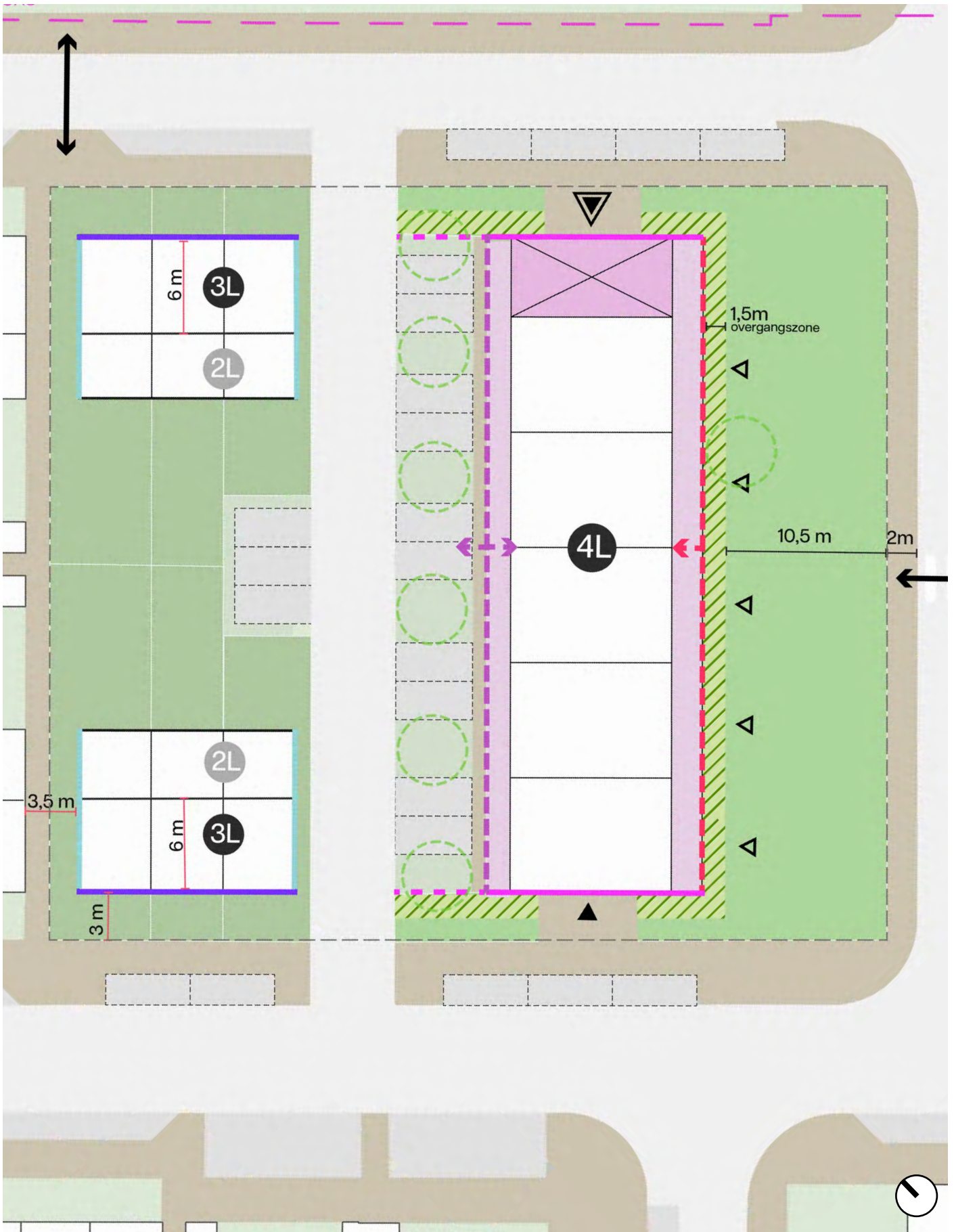


## 5. Kavelpaspoort

# Kavelpaspoort

## Legenda

-  Gemeentegrens
-  Grens plangebied
-  Bouwvlak
-  Privétuin
-  Speeltuin aandacht waterberging en schaduw
-  Groene ruimte
-  Parkeren (flexibel)
-  Straat
-  Galerij/balkonzone (flexibel)
-  Indicatie ontsluiting woningen
-  Stoep
-  Bouwlagen
-  Minimale maten
-  Vaste maten
-  Indicatie te behouden bomen (linden)
-  Entrees mogelijk
-  Gevel A (rooilijn vast)
-  Gevel B (rooilijn 0,5 meter flexibel)
-  Gevel C (rooilijn 2 meter flexibel binnen)
-  Gevel D (rooilijn 2 meter flexibel)
-  Gevel E (rooilijn vast)
-  Architectonische overgang



In opdracht van:



Uitgevoerd door:



De Ruyterkade 107  
1011 AB Amsterdam  
T: 020 - 53 53 070  
E: [info@studiovinke.nl](mailto:info@studiovinke.nl)  
[www.studiovinke.nl](http://www.studiovinke.nl)

