# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## WAAL -EN DOLFIJNSTRAAT IJMUIDEN

STEDENBOUWKUNDIGE EISEN en OPGAVES

Versie 23-11-2022

**Inspiratiebeeld markering entree**

# VISIE

**Visie Pont tot Park, de aftrap**

De Waal- en Dolfijnstraat zijn de eerste ontwikkelingen die opgezet worden vanuit de gebiedsvisie Pont tot Park, passend in de ambitie van de gemeente Velsen IJmuiden. In deze visie spreekt de gemeente haar wensen uit voor met name het vernieuwen van de huurwoningvoorraad, het toevoegen van woningen, het concentreren van winkels tussen het Marktplein en Velserduinplein, het maken van een horecaplein van Plein 1945 en een verbeterde verkeersstructuur. Daarnaast is er meer aandacht voor de mate van verstedelijking (hoogbouw), leefbaarheid en meer differentiatie in typen woningen.
Maar ook de hoge ambitie qua openbare ruimte, groen en de hoogte accenten aan de zuidkant van IJmuiden.
Met deze aftrap wil de gemeente kenbaar maken dat een serieuze stap met de uitwerking van de visie wordt gezet, in ambitie en kwaliteit. De toon wordt hier gezet voor een toekomstig IJmuiden.

**Waal- en Dolfijnstraat, de herkenning en het feest van de balkons.**

De projectgebieden Waal- en Dolfijnstraat vormen samen één van de kenmerkende entrees van IJmuiden Zuid en een directe verbinding (Stadspark) vanuit het woongebied naar de natuur. De gemeente heeft de ambitie om met de bebouwing deze entreelocatie te markeren. Het onderlinge samenspel tussen de nieuwe bebouwing van de projectlocaties nodigt, op een vriendelijke wijze, de gebruiker van de stad uit om “binnen” te komen. Dit vertaalt zich in sterk ruimtelijk gebaar; met aan een zijde een hoogte accent (de opgestoken “hand”, de herkenning) en de andere, de omarming, waarbij gespeeld wordt met de architectuur en balkons, wordt een stedenbouwkundig statement gemaakt.
De nieuwe invulling zorgt voor een aantrekkelijke herkenning, is een oriëntatiepunt in de stedelijke omgeving, een aantrekkelijke woonklimaat met moderne architectuur en is een feest van balkons voor de nieuwe bewoners.

# VISIE

De gebouwen en de directe omgeving van het gebouw maken verbinding met het landschap, ze staan met ‘de voet’ in het landschap. De gemeente heeft voor ogen dat de (openbare) groene ruimte, het landschap, tot aan de gevel van het gebouw komt. Dit is een gebied dat gebruikt wordt door bewoners maar ook omwonenden.

**Duinstad**

IJmuiden is ontstaan na het graven van het Noordzeekanaal, waarbij de oorspronkelijke duinenrij geheel is afgegraven. We willen de stad nadrukkelijk in verbinding brengen met de duinen, het duinkarakter de stad in brengen.
Daarvoor voegen we typologieën die de duinen karakteriseren toe aan IJmuiden: zoals de Binnenduinrand, de Duinvallei, het Duinbos en de Zeereep.
De ondergrond van de stad is duinzand, de basisvoorwaarde voor het toevoegen van de typologieën is dus al aanwezig.
Doel is om de inwoners een prettige leefomgeving te bieden die aansluit bij de natuur in de directe omgeving. Hierdoor ervaar je als bewoner en als bezoeker meteen dat je heel dicht bij de zee bent als je in IJmuiden verblijft. Je ervaart Duinstad.

**Situering plangebied binnen Ijmuiden**

# PLANGEBIED

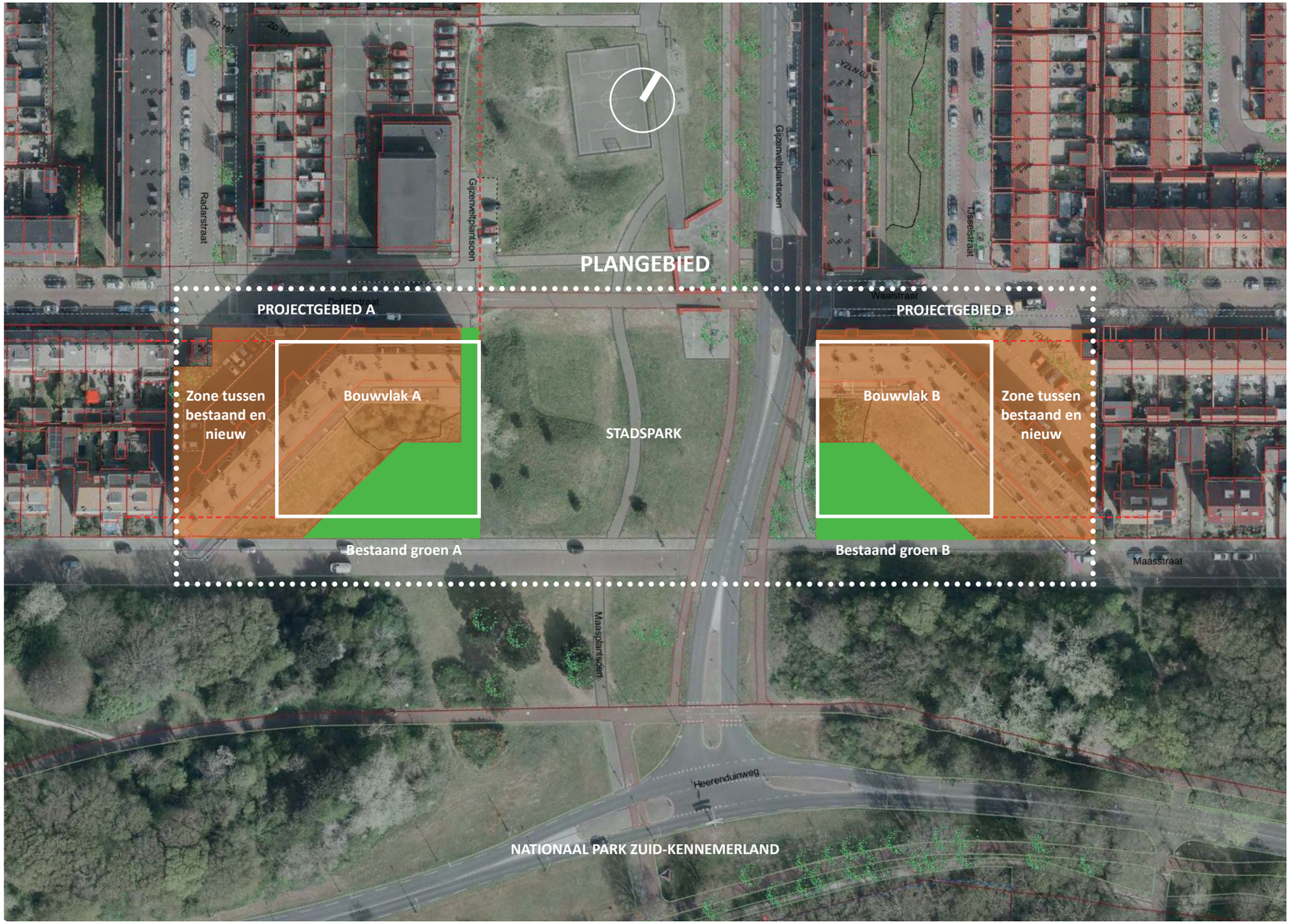
In de stedenbouwkundige opzet van IJmuiden ligt het plangebied aan de zuidkant aan het uiteinde van het Stadspark, een belangrijk groenelement voor de stad. Het is tevens een van de belangrijke entree's van de stad aan de zuidzijde.

**Het plangebied Waal- en Dolfijnstraat bestaat uit de volgende onderdelen:**

- De bestaande openbare ruimte, die is gelegen rondom de projectgebieden, inclusief het Stadspark;
- De twee projectgebieden ofwel de te ontwikkelen locaties.

De projectgebieden (A en B, zie kaarten) zijn eigendom van Woningbedrijf Velsen en de Gemeente Velsen.
Bij projectgebied A loopt de grens in het verlengde van de gevelrooilijn van de woning aan de Radarstraat 155.

In het gebied bevinden zich ook twee trafo's van Liander. De trafo in projectgebied A wordt ontsloten via een stuk grond van de Gemeente Velsen, de trafo in projectgebied B wordt omsloten via een stuk grond van het WBV.
Vooralsnog is het een uitgangspunt dat de locatie van de trafo's hetzelfde blijft.




# PROJECTGEBIED

**Projectgebieden bestaan uit:**

Projectgebied Eigendom WBV

Projectgebied Eigendom Gemeente

Excl. eigendom Liander in beide projectgebieden

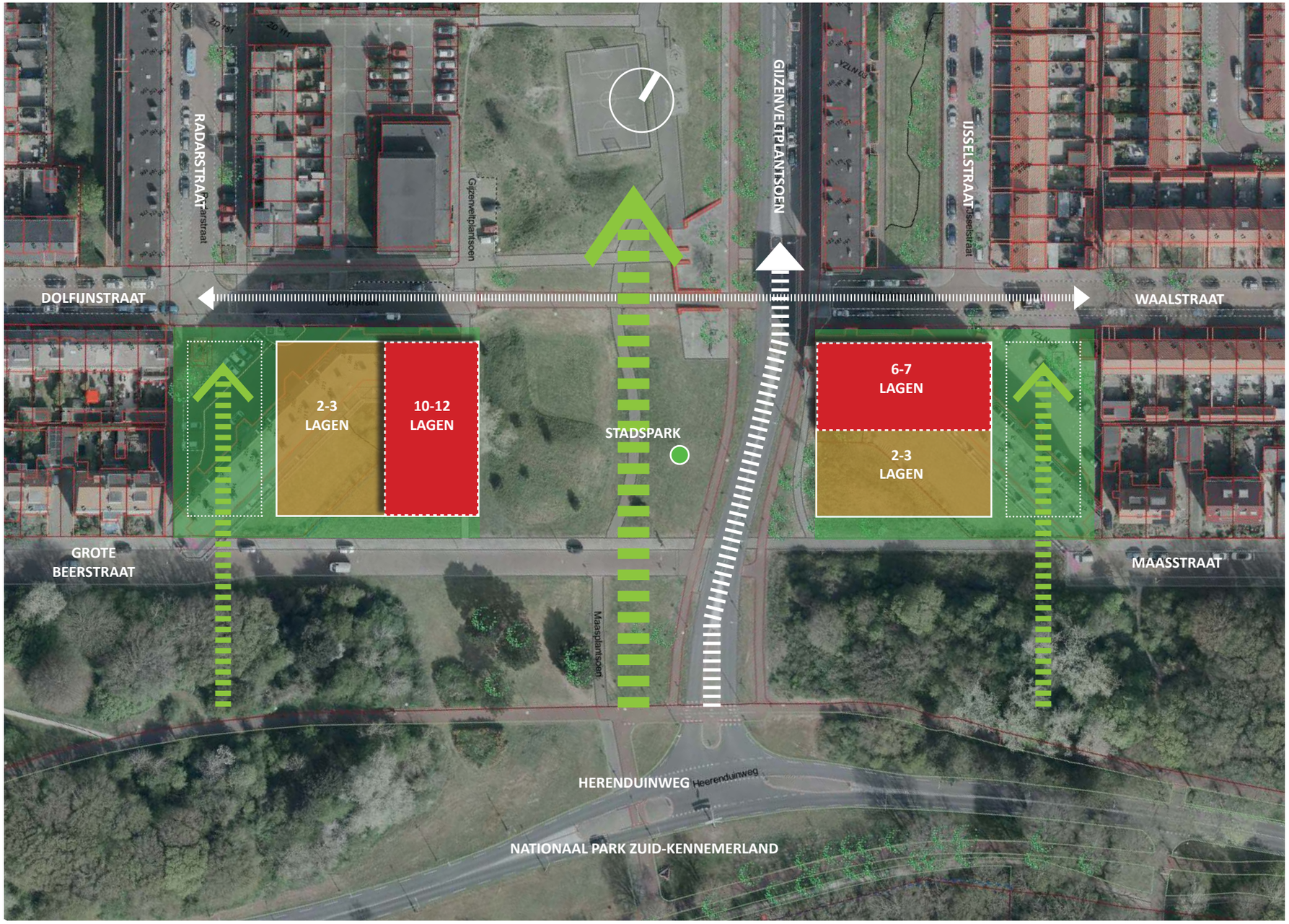
Rooilijn verwijzingen

**Binnen de projectgebieden zijn bouwvlakken gedefinieerd:**

De rooilijnen van de hoofdvolumes van de bestaande bebouwing tussen de Dolfijn- en Grote Beerstraat zijn maatgevend voor het bouwvlak van projectgebied A.

Projectgebied B is op dezelfde wijze gerelateerd aan de rooilijnen van de bebouwing van de Waalstraat en de Maasstraat.

Tussen de bestaande bebouwing aan de oostelijke en westelijke kant van de bouwvlakken is een zone van 25m.




# STEDENBOUW & LANDSCHAP

**Legenda:**

Duinlandschap de stad in trekken; Groen inzetten om het zicht van de duinen naar het stadspark en andersom te versterken.

Nieuwe verbinding Dolfijnstraat naar de Waalstraat; wordt als een 30km/uur ingericht.
(Disclaimer: Dit valt buiten de projectgebieden)

Hoofdvolume, markering
Bouwvlak A
10-12 bouwlagen, bouwhoogtes lager dan De Komeet
Bouwvlak B
6-7 bouwlagen

Laagbouw
2-3 bouwlagen

Monumentale Boom
(Koningsboom)

# STEDENBOUW & LANDSCHAP

Een belangrijke opgave bij de ontwikkeling van het plangebied is het verbinden van de stad met het duinlandschap van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte als in de architectuur.

De gemeente heeft de ambitie dat het duinlandschap zal reiken tot ver in de stad. Eveneens is de ambitie om vanuit de stad het zicht op het duinlandschap mogelijk te maken en de kenmerken van de duinen versterken.
Het Stadspark is daarbij een belangrijk onderdeel, maar ook groene parkeervelden en de te realiseren woonomgeving. De bebouwing wordt onderdeel van het landschap.

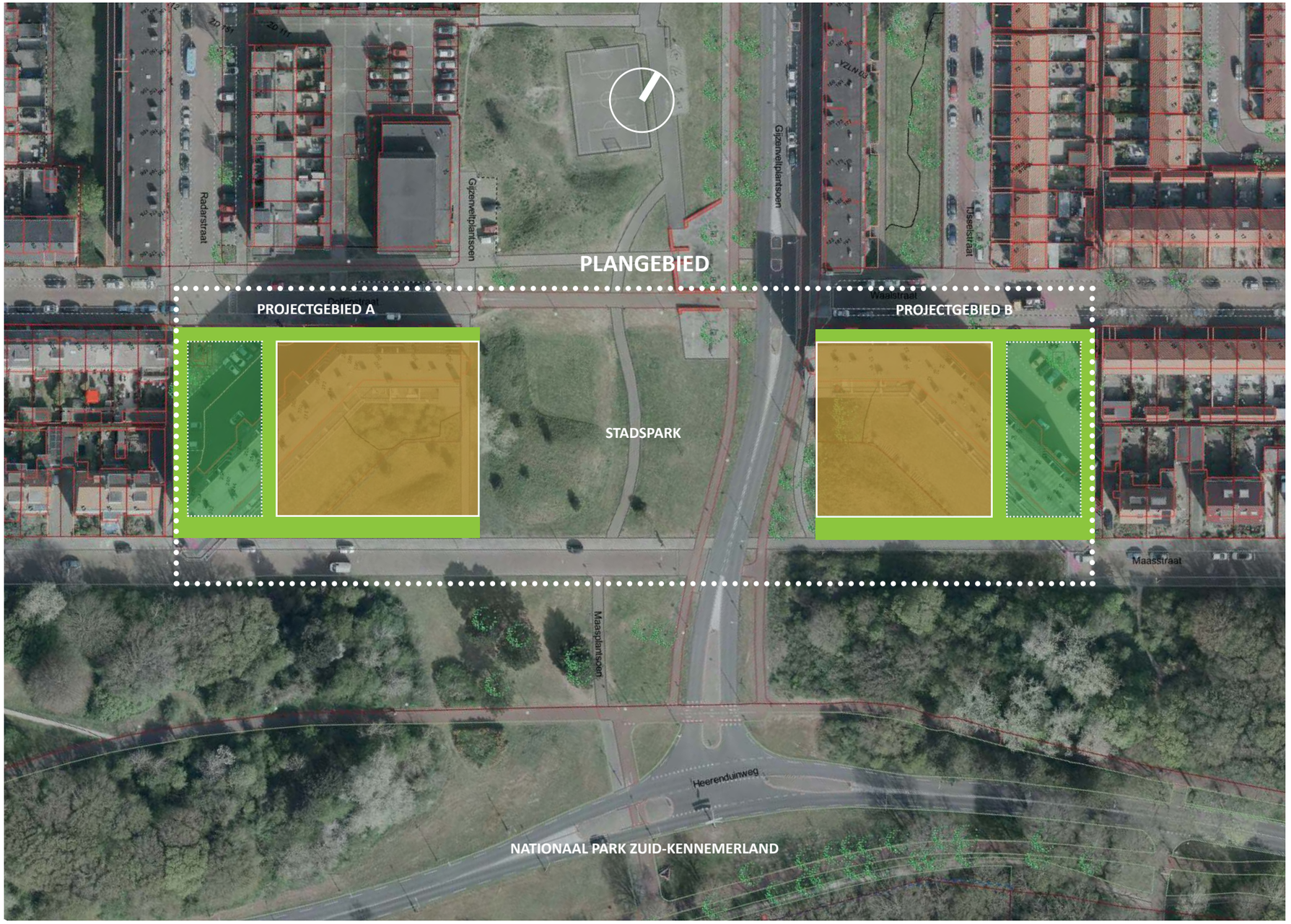
Het is de wens op termijn de aansluiting van de Grote Beerstraat en Maasstraat op het Gijzenveltplantsoen te veranderen van een overwegende verkeersverbinding naar een groene verbinding met het duinlandschap. Waarmee het een onderdeel wordt van het park en het duinlandschap. De Dolfijnstraat wordt doorgetrokken als hoofdontsluiting naar de Waalstraat met verkeersregime van 30km/u. Deze verkeerskundige aanpassing valt buiten de projectgebieden en is geen onderdeel deze ontwikkeling.

**Eisen:**

- Bestaande zichtlijnen vanuit de duinen richting het noorden dienen geborgd te blijven;
- Hoofdontsluitingen van de ontwikkeling zijn aan de noordzijde gelegen

**Ontwerpopgave:**

- Nieuwe ontwikkeling heeft een poortfunctie, benadrukt de entree van IJmuiden/het stadspark;
- Bebouwing reageert op het stadspark;
- Natuurlijk overgang tussen bebouwing en landschap;
- Gebouwen dragen bij aan de (sociale) cohesie van de omgeving
- Het deel laagbouw biedt ontwerpkansen om groen te integreren en niet volledig tot de rooilijn te bebouwen




# GROEN

**Legenda:**

Parkeervelden:
Groene inrichting
(nader omschreven in hoofdstuk parkeren)

Nieuw groen:
Inrichting conform uitgangspunten Duinstad en aansluitend op het bestaande en nieuwe landschap en park.
Moet voldoen aan de spelregels van het Groenstructuurplan 2019 (GSP) van de Gemeente Velsen.

Gebouw staat met 'voet' in groen (Stadspark Ijmuiden)

Ontsluiting in het groen, zonder voortuinen (Eindhoven, Stripe-S)

Landschap loopt over gebouw heen (Stockholm)

Buitenruimtes achter gevelrooilijn geen voortuinen

Ontsluiting langs straat (noordkant) met groene buffer

Zo NIET - groenstrook tussen verharding met weinig kwaliteit (Heemskerk)

# GROEN

De locatie is gelegen aan het groen van het Stadspark en in de directe nabijheid van het duingebied, Nationaal Park Zuid-Kennemerland. De gemeentelijke ambitie is het duingebied meer de stad in te trekken. Het gebouw staat in het landschap. Door de alzijdigheid van het gebouw kent het gebouw alleen voorkanten, maar alle gevels zijn niet per definitie identiek. De gemeente heeft de ambitie dat de bewoners bij het verlaten van hun woning direct in het groene landschap staan.

**Eisen:**

- Voldoen aan de spelregels en ambities uit het vastgestelde groenstructuurplan 2019: Groen dient behouden te blijven en waar mogelijk toevoegen en versterken;
- Inrichting van het projectgebied wordt gelijktijdig met het gebouw ontworpen;
- Bij projectgebied A geen ontsluitingen aan de Stadsparkzijde;
- Het groen draagt bij aan het verhogen van de biodiversiteit, verbetering van de infiltratie van regenwater en het verlagen van hittestress;
- Monumentale boom behouden

**Ontwerpopgave:**

- Inrichting van de openbare ruimte conform nader uit te werken ambities van Pont tot Park;
- Tussen de ontwikkeling -en de bestaande woningen moet een- groene blijvende afscheiding ontworpen worden, deze groene afscheiding moet passen bij de Duinstad.
  De groene afscheiding heeft voldoende body om een buffer de bieden tussen het parkeerterrein en de achtertuinen.
  Ontwerp moet in overleg met gemeente én de bewoners van de belendingen
- Voetpad omzetten naar een haag of groene buffer, ontsluiting achtertuinen via parkeerterrein (in overleg met omwonenden)

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Groene daken met zonnepanelen

Watertuin op dak van lage bebouwing (inpandige parkeergarage)

Vertragen en vasthouden van hemelwater; van het dak via kettingen naar (water)tuinen en rechtstreeks naar een wadi in de groene buitenruimte (Eindhoven)

# DUURZAAMHEID

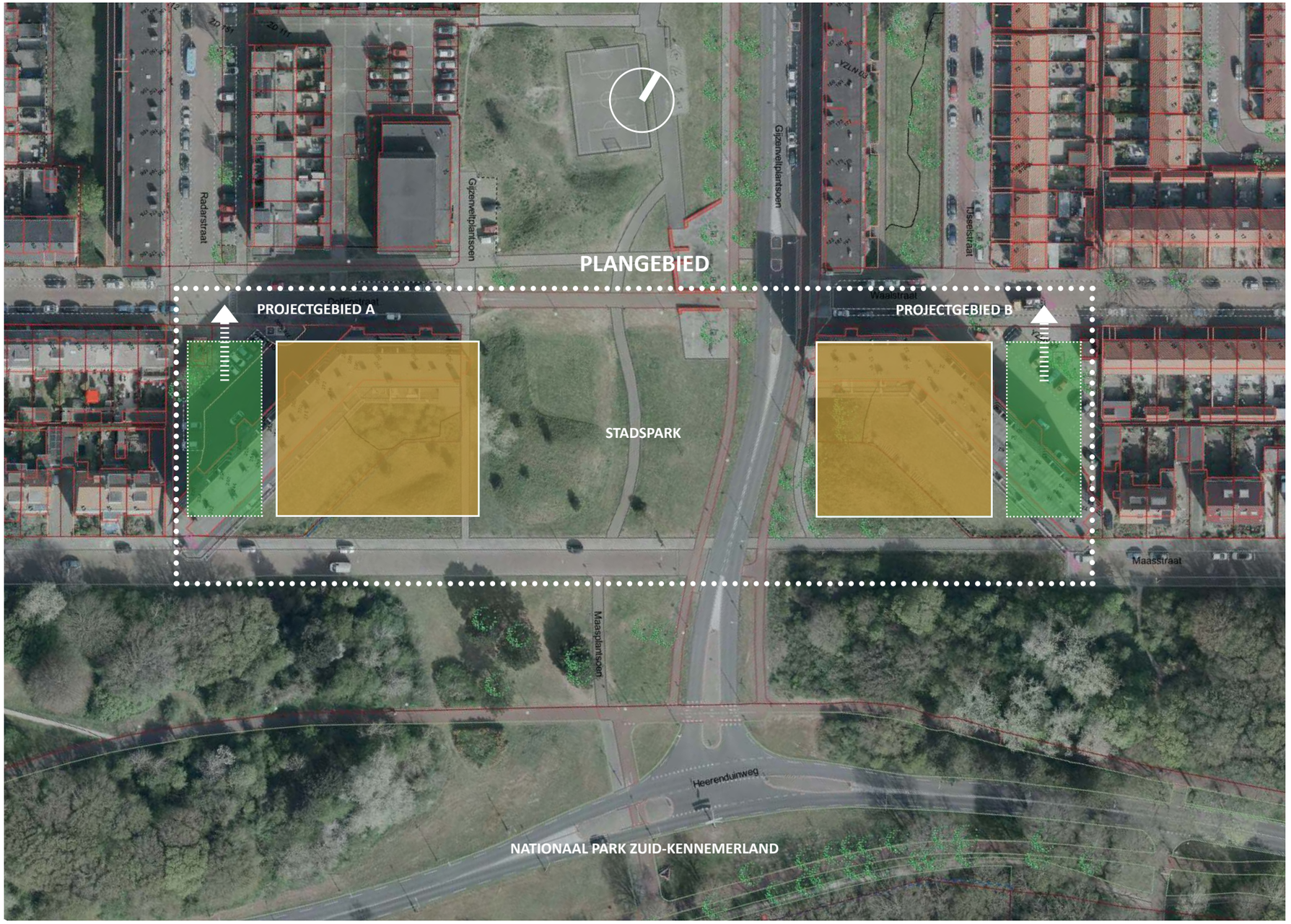
De gemeente heeft in de gebiedsvisie haar ambitie neergelegd om IJmuiden gereed te maken voor de toekomst. De gemeente wil inzetten op een duurzame buitenruimte én op duurzame bebouwing. De gemeente moet reageren op klimaat veranderingen en moet - samen met ontwikkelende partijen - oplossingen aandragen voor piekbuien en hittestress die vooruitblikkend problematieken oppakken die zich pas in de toekomst manifesteren.

**Eisen:**

- De ambitie zoals beschreven in het Groenstructuurplan van de gemeente, is dat er natuur inclusief en klimaat adaptief gebouwen en openbare ruimten ontworpen worden.

**Ontwerpvraagstuk:**

- Programma Water & Riolering 2023/27 meenemen in het ontwerp
- Inzetten op groene daken;
- Oplossingen voor het vertragen en beperken van de afvoer van regenwater naar het riool;
- In eerste instantie regenwater opvangen en verwerken, infiltreren en/of hergebruiken op eigen kavel;
- Onderzoek naar natuurvriendelijke materiaal en/of hergebruik van materialen vanuit een duurzaam perspectief;
- Bijdrage leveren aan de biodiversiteit van IJmuiden.




# PARKEREN

**Legenda:**

Parkeerkoffers:
Groene parkeerkoffers, ingericht met groene halfverharding.
Auto's zijn niet zichtbaar vanaf de openbare wegen.

Bouwvlak

Ontsluiting:
Ontsluiting parkeerkoffers alleen via de noordkant

Parkeerplaatsen en rijbaan in halfverharding; hagen tussen parkeerplaatsen; voldoende ruimte voor bomen

Parkeerplaatsen in halfverharding; hagen en bomen achter parkeerplaatsen

Zo NIET - verharde vlak, slechte beplanting en geen bomen

Fietsparkeren bewoners inpandig met open plint (Ontwerpvraag)

Fietsparkeren bezoekers bij de hoofdentree, integratie in de architectuur/uitstraling van het gebouw

Fietsparkeren bezoekers bij de hoofdentree, sterke verrommeling, zo NIET

# PARKEREN

De gemeente heeft de ambitie om een aantrekkelijke openbare verblijfsruimte te maken waarin de auto een minder dominant rol heeft. Daarom wil de gemeente inzetten om parkeren uit het zicht op te lossen. En haar inwoners stimuleren om het autogebruik te verminderen en vaker de fiets te gebruiken of te gaan lopen.

**Eisen:**

- Parkeerplaatsen in de parkeerkoffers dienen een groene uitstraling te krijgen en auto's uit het zicht;
- Parkeren op eigen terrein buiten de parkeerkoffers moet uit het zicht worden opgelost;
- De parkeerkoffers worden via de noordzijde ontsloten;
- Parkeerkoffers moeten openbaar toegankelijk blijven, een slagboom is niet toegestaan;
- Er dient voldaan te worden aan het Nota Parkeernormen 2022;
- Bij de hoofdentrees een integrale oplossing voor bezoekers fietsparkeren
- Indien de parkeerkoffers geen openbaar gebied worden (gemeentelijk eigendom) dan telt het eventuele groen op deze vlakken niet mee in het totale areaal groen zoals de eis is gesteld vanuit het GSP. Dit moet dan elders opgelost worden

# PARKEREN

**Ontwerpopgave:**

- In de architectuur zoeken naar een oplossing waardoor bewoners meer gestimuleerd worden om de fiets te gebruiken boven de auto, bijvoorbeeld door de gekozen positie in het gebouw en de zichtbaarheid van een fietsenberging te vergroten;
- Parkeerkoffers voorzien van groen en bomen, passend binnen de visie van Duinstad, dus inheems en bij de duinen passend;
- Parkeerplaatsen in de parkeerkoffer uitvoeren met half verharding conform referentiebeelden;
- Het heeft de voorkeur van de gemeente om bij onvoldoende parkeercapaciteit in de parkeerkoffers een stallinggarage (fietsen/ scootmobielen) te maken.
  De gemeente denkt graag mee over een alternatief waarbij het uitgangspunt inpandig en/of uit het zicht is

Referentie Heemsuite, Heemskerk - inpandig parkeren in halfverdiepte garage, met een groene inrichting om het gebouw heen

# ARCHITECTUUR

**Legenda:**

Vaste rooilijn, plint van hoofdvolume moet tot aan de rooilijn uit worden gezet.

Overbouwing buiten de plintrooilijn mogelijk.

Hoofdentrees voor de gebouwen
Entree gebouw A bevindt zich op de hoek van stadspark en Waal- en Dolfijnstraat
Entree gebouw B bevindt zich aan de noordkant langs de Waalstraat. Op de hoek is een open en levendige gevel

Ontsluitingen voor woningen in de plint mogen door het groen aan de noord- en zuidkant

# ARCHITECTUUR

De twee ontwikkellocaties bevinden zich aan de rand van het Stadspark, aan de zuidkant van IJmuiden. De bestaande bebouwing maakt onderdeel uit van het wederopbouwplan van Dudok (en Van Tijen). In de planvorming van de wederopbouw is de CIAM stroming terug te lezen. De organische structuren en vaste begrenzingen en duidelijke wijkindelingen waren kenmerkend. De groenstroken zoals die aanwezig zijn aan de Maasstraat en de Grote Beerstraat maken onderdeel uit van de scheiding tussen de verschillende stedenbouwkundige functies zoals Dudok deze voor ogen had.

Dudok gaf de architecten van de bebouwing veel vrijheid bij het ontwerpen maar gaf een aantal belangrijke kaders mee:

- De locatie is een belangrijke entree van de stad met een duidelijke architectonische ondersteuning;
- De gebouwen dienden geïntegreerd te worden in het stedenbouwkundig plan;
- Gebouwen hebben een onderlinge samenhang;
- Dudok had een sterke voorkeur voor een homogeen stadsbeeld;
- In de ontwerpen was er plaats voor architectonische en stedenbouwkundige accenten.

De gemeente heeft de ambitie om op deze locatie een ontwikkeling mogelijk te maken die past in de huidige tijd, met respect voor de gedachtegang van Dudok. Dudok werkte met stedenbouwkundige accenten. In de Gebiedsvisie Pont tot Park is deze locatie als kenmerkend aangemerkt waar een stedenbouwkundig hoogte accent mogelijk is.
De ambitie is om kenmerkende architectonische elementen zoals; levendige gevels, aandacht voor balkons, dak overstek, lichte kleurstelling van materialen en herkenbare entrees terug te brengen in het nieuwe ontwerp.

Hoofdentrees voor de gebouwen bevinden zich op de hoeken van stadspark en Waal- en Dolfijnstraat.
Entree heeft daarmee een ruimtelijke connectie met zowel de straat als ook met het duinlandschap.
Bewoners stappen vanuit hun woning direct in het groen en kunnen op hun balkons genieten van het uitzicht op het groene landschap.

**Eisen:**

- Per projectgebied vormen hoog- en laagbouw één bouwmassa;
- Twee afzonderlijke gebouwen zijn in vormgeving en materialisatie familie van elkaar, ze vormen een architectonische ensembles;
- Gebouwen hebben een alzijdig zorgvuldig ontwerpen gevels, deze kunnen onderling van elkaar verschillen;
- Hoogbouw bestaat uit drie delen:
    - Plint over 2 bouwlagen
    - Middenstuk
    - Kroon
- Gevelrooilijnen zoals op de kaart zijn aangegeven moeten op de gevelrooilijn worden uitgevuld;
- Architectuur ondersteunt de entree markering;
- Hoofdontsluitingen van het hoge deel van de gebouwen vindt plaats aan de noordzijde -zoals op kaart weergegeven- de entrees bevinden zich op de hoeken aan de parkzijde kant;
- Boven de hoofdontsluitingen zijn uitkragingen, toegestaan over 2 of 3 bouwlagen boven de plint, deze uitkragingen functioneren als een stedenbouwkundige markering;
- Bergingen zijn uit het zicht en via de parkeerkoffer en/of hoofdentree bereikbaar;
- Kenmerkende architectonische elementen toevoegen in het ontwerp;
- Galerijen aan de buitenzijde zijn toegestaan als deze intergraal onderdeel van het gebouw zijn

**Ontwerpopgave:**

- Ontwerp is een architectonisch ensemble;
- Alzijdig zorgvuldig ontwerpen gevels;
- Ontwerp is een architectonische driedeling;
- Hoofdentree gebouw B, hoek van het gebouw is ook zonder entree levendig en open (hoekaccent);
- Vanaf het middenstuk zijn set-backs toegestaan

Levendige plinten, ontsluitingen onderdeel van het landschap

Wonen aan/in het groen; geen voortuinen

Plint met functie, ontmoetingsplek

Buurtfunctie of -voorziening in het plint aan de parkzijde; geen vaste (verharde) buitenruimte maar wel tijdelijk gebruik maken van het groen/park

Plint met functie

Gesloten plint, slechte entree met verrommeling van de stoep; nutsvoorziening aan de voorgevel - zo NIET

# PLINTEN

Uit de participatie is naar voren gekomen dat omwonenden en (mogelijke) toekomstige bewoners een groot belang hechten aan levendigheid in de openbare ruimte. Er is expliciet aangegeven dat er geen gesloten gevels -zoals in de bestaande situatie- moeten komen. De plinten van beide gebouwen leveren dan ook een bijdrage aan de levendigheid van het gebied.

**Eisen:**

- Geen gesloten gevelbeeld;
- Voortuinen zijn voor de gevelrooilijn niet toegestaan;
- Bij projectgebied A is een buurtfunctie of maatschappelijke voorziening toegestaan/ wenselijk;
- Plinten van de laagbouw -ofwel onderdeel van het ensemble- zijn gelijk aan de plinten van de hoofdvolumes

**Ontwerpopgave:**

- Levendige plint stimuleren;
- Ontsluitingen; mee ontwerpen van fietsparkeerplekken, bankjes etc.;
- Straatmeubilair horende bij de (maatschappelijke) voorziening mee ontwerpen als vaste elementen

Balkons en galerijen onderdeel van de architectuur

Mix van loggia's, balkons en daktuinen

"Feest van balkons"

# BALKONS

Aan de zuidzijde van beide ontwikkelingen is direct zicht op de Kennemerduinen. Deze ligging maakt deze locatie uniek voor IJmuiden, hier kan goed gebruik van gemaakt worden voor de toekomstige bewoners. De gemeente heeft een levendige gevelbeeld voor ogen waarin balkons een belangrijke rol spelen. Deze wens kwam ook in de inspraak met bewoners als belangrijk naar voren.

**Eisen:**

- Balkons dragen bij aan een aantrekkelijke architectuur;
- Aan de parkzijde zijn in de plint (de eerste twee bouwlagen) geen balkons toegestaan, loggia's kunnen een alternatief zijn;
- Balkons boven de plint zijn toegestaan en mogen 2,5 meter over de gevelrooilijn van de plint heen steken.

**Ontwerpopgave:**

- "Feest van balkons" positionering, dimensies en type (balkons, half-balkons of loggia's) mogen van elkaar verschillen, zie ook referenties;
- De balkons dragen door positie en oriëntatie bij aan de alzijdigheid kwaliteit van de gevels;
- Balkons kunnen worden ingezet als architectonische elementen om bijvoorbeeld hoofdentrees te markeren.

Daklandschap met intensieve beplanting

Combinatie groene daken en daktuinen (privé buitenruimte)

Combinatie groene daken en daktuinen

Gemeenschapsdak - moestuin

Watertuin op dak van lage bebouwing (inpandige parkeergarage)

# DAKEN

**Eisen:**

- De daken worden als vijfde gevel beschouwd, met aandacht voor biodiversiteit en vasthouden van piekbuien;
- Installaties zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte (vooral de Stadspark en zuidkant) en worden met het dak mee ontworpen

**Ontwerpopgave:**

- Daktuinen kunnen worden ingezet als (openbare) ruimte voor bewoners en plekken voor ontmoeting.
  Het te ontwikkelen gebied heeft ook buiten ruimtes voor bewoners en voor groen realisatie op eigen kavel;
- Daken inzetten voor het opvangen en vasthouden van piekbuien

Inspiratiebeeld houten uitstraling en klimaatadaptieve/biodiverse groene daken met een dubbelfunctie als verblijfsruimte voor bewoners

# ALGEMEEN

**Eisen:**

- Ruimte reserveren voor het plaatsen van ondergrondse containers in de openbare ruimte;
- Functie van de bestaande trafo's dienen behouden en mogelijk uitgebreid te worden in overleg met Liander. Deze trafo's bij voorkeur inpandig oplossen. Wanneer dit niet mogelijk is, mee ontwerpen in de openbare ruimte;
- Een gemeenschappelijke (inpandige) fietsenberging conform de Amsterdamse Bouwbrief nummer 2015-130;
- Voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte mee ontwerpen

**Ontwerpopgave:**

- Zoveel mogelijk functionele onderdelen integreren in het architectonisch en landschappelijk ontwerpen

# COLOFON


**Uitgave**

**© november 2022 Gemeente Velsen**

**Status document**

**Definitief**

**Voorbereiding**

**Projectgroep Gemeente Velsen**
**Projectgroep WBV**
**Projectgroep AM**
**Addis Architectuur**

**Eindredactie**

**Kernteam Gemeente Velsen i.s.m. WBV en AM**


**Ambitie**

De gemeente heeft een beeld voor ogen voor deze plek, een entreeplek van IJmuiden. De gemeente blijft graag in gesprek om de ambities van gemeente en ontwerpers bij elkaar te brengen om tot het beste resultaat te komen.