

# Grote Buitendijk Hofgeest

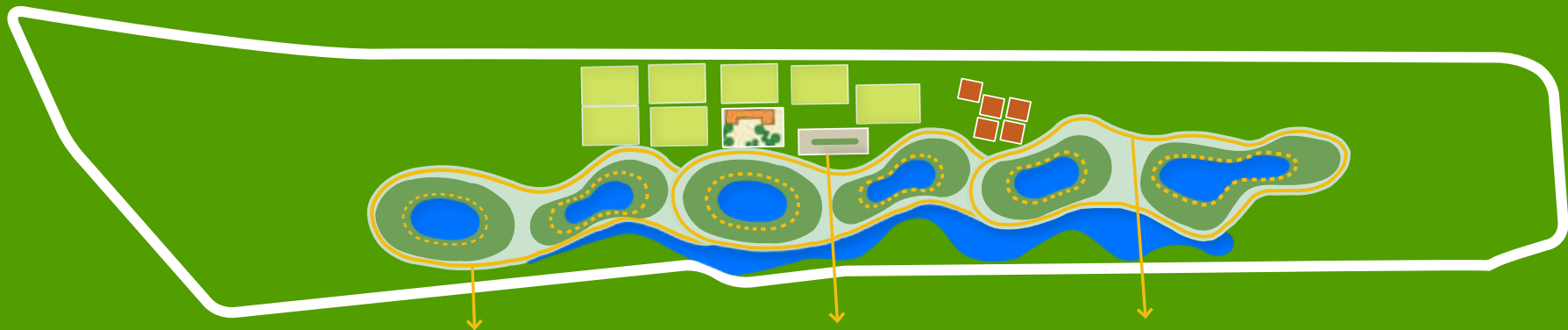
Velserbroek



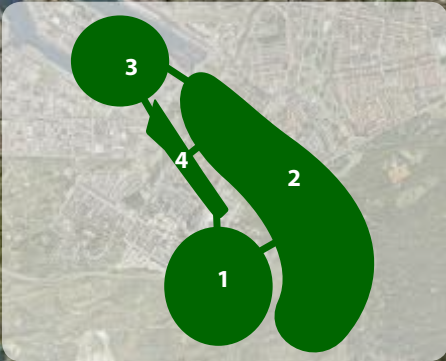
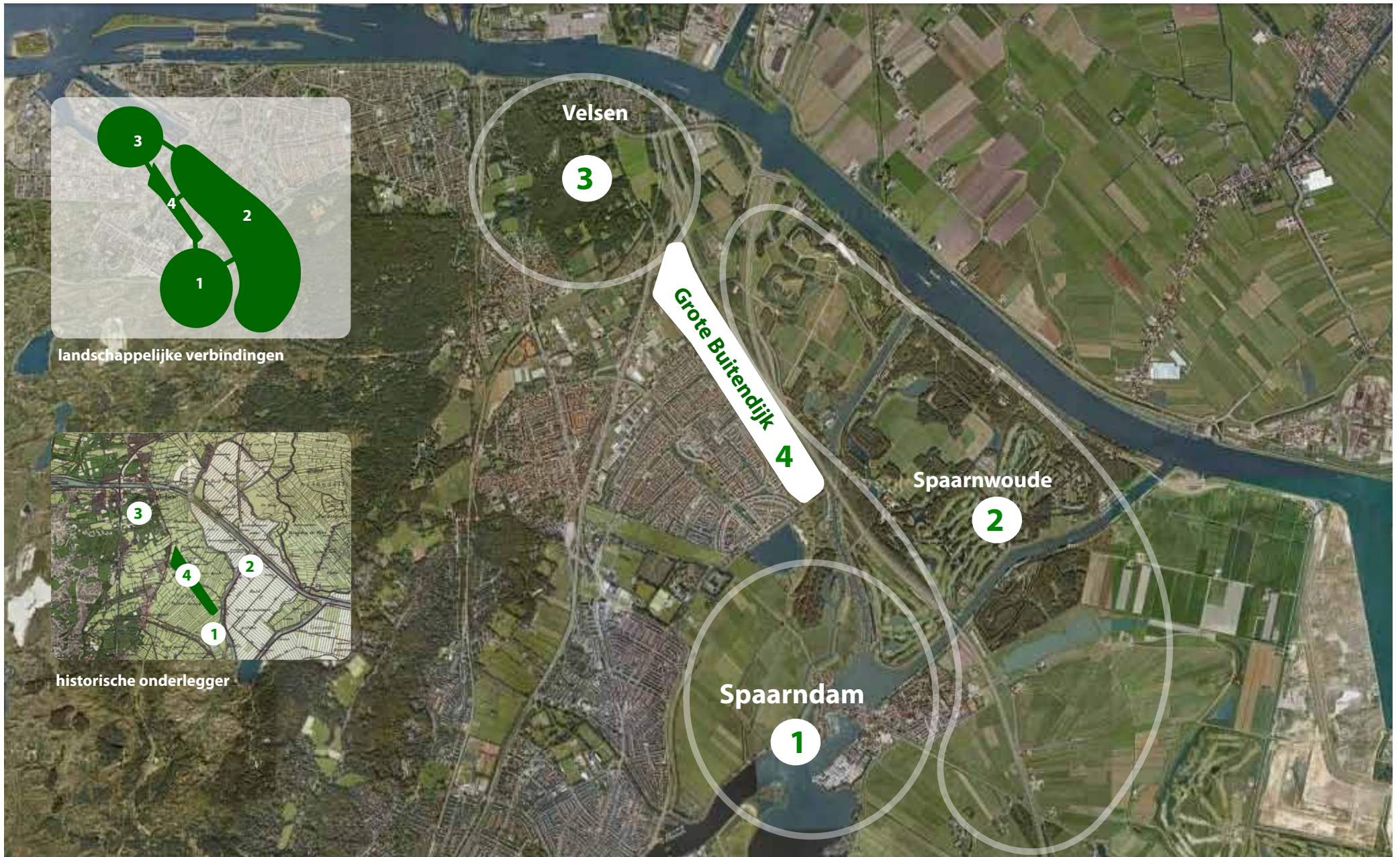
juli 2011

De invulling van een nieuwe woonwijk is een bijzonder moeilijke exercitie. De finale invulling van Velsbroek vereist kennis en inzicht. Water, groen, dieren, woningen, infrastructuur, maatschappelijke en recreatieve activiteiten dienen hun juiste plaats te krijgen. En dat alles zodanig dat iedereen tevreden is, en er een plan ontstaat dat een verrijking is voor het gehele gebied en Velsbroek in het bijzonder.

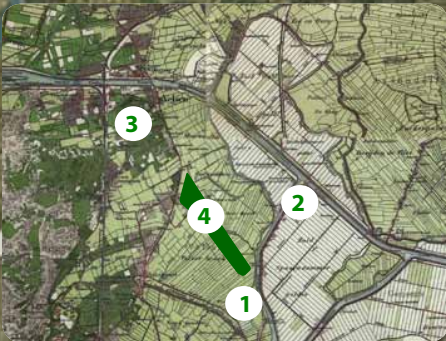
De ultieme invulling van het plan dient volledig te voldoen aan alle eisen en wensen van gemeente, provincie en direct betrokkenen die er liggen. Maar het dient ook een plan te zijn dat geaccepteerd wordt door de huidige bewoners van geheel Velsbroek. Ook zij dienen voordeel te hebben bij het plan. Dus ook met hen hebben wij rekening gehouden. Onze planvisie gaat verder dan de eisen en tilt Velsbroek daadwerkelijk naar een hoger niveau.



# LANDSCHAP EN OMGEVING



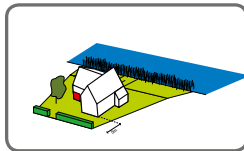
landschappelijke verbindingen



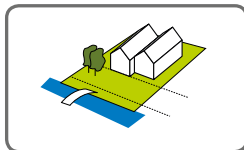
historische onderlegger

# PLANCONCEPT

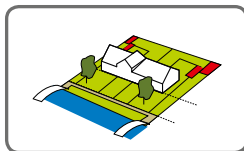
## KARAKTERISTIEK WONEN IN HET GROEN



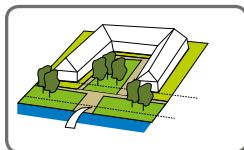
wonen vrijstaand



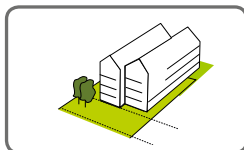
wonen naast elkaar



wonen in korte rijen

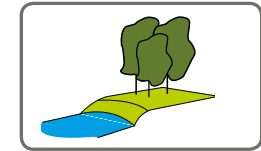


wonen rondom hofjes

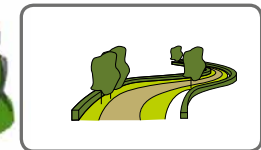


wonen in appartementen

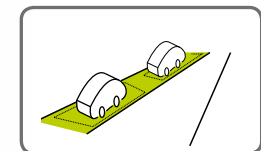
## EXTRA KWALITEIT OPENBARE RUIMTE



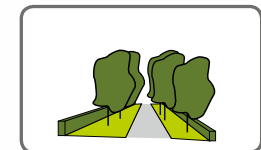
groene oevers,  
grotendeels openbaar



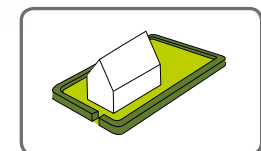
groene weg



ontspannen bezoekers-  
parkeren in de berm



bomenlanen



hagen als erfafscheding



romantische opzet in engelse landschapstijl:

- aantrekkelijke padenstructuur
- vrijstaande woning in het groen
- parkruimte, vaak met water

Rode bouwcontour provincie



# VERGELIJKING

ONTWERP ONTWIKKELINGSPLAN GROTE BUITENDIJK / HOFGEEST  
of wel het plan van de gemeente met als uitgangspunt scenario B



ONZE PLANVISIE



## ONTWIKKELINGSPLAN

Uitbreiding Rode Contour perse nodig

Planvorming duurt 2 jaar langer

Kost meer geld vanwege extra grondverwervingstraject op Hofgeest

Sport verspreid over het gebied daardoor geen multifunctioneel sportverenigingsgebouw mogelijk

Woonomgeving meer van het zelfde.

Woningbouw op zeer beperkte bouwlocaties mogelijk. Daardoor te veel woningen op een kluitje. Meer dan in huidig Velsbroek.

Polderlandschap blijft hetzelfde



## ONZE PLANVISIE

Is niet nodig

Tijdwinst van 2 jaar

Is niet nodig, kost geen extra geld

Sport volledig gecentraliseerd daardoor wel multifunctioneel sportverenigingsgebouw mogelijk

Een onderscheidend hoogwaardig woonmilieu voor zowel de sociale woningbouw, als de vrije sector woningbouw wordt toegevoegd aan de gemeentelijke woningvoorraad

Door gebruik te maken van de vrijgekomen ruimte van de sportvelden (tennis en rugby) kan de woningbouw geheel opgenomen worden in een mooie groene en waterrijke omgeving.

Openbaar toegankelijk parklandschap voor iedereen en te gebruiken door iedereen



# OPBOUW PLANGEBIED

330m Snelweg A9

100m bestaande bebouwing vs. nieuwe bebouwing

Velserbroek

Grote Buitendijk

wonen tussen groen en water

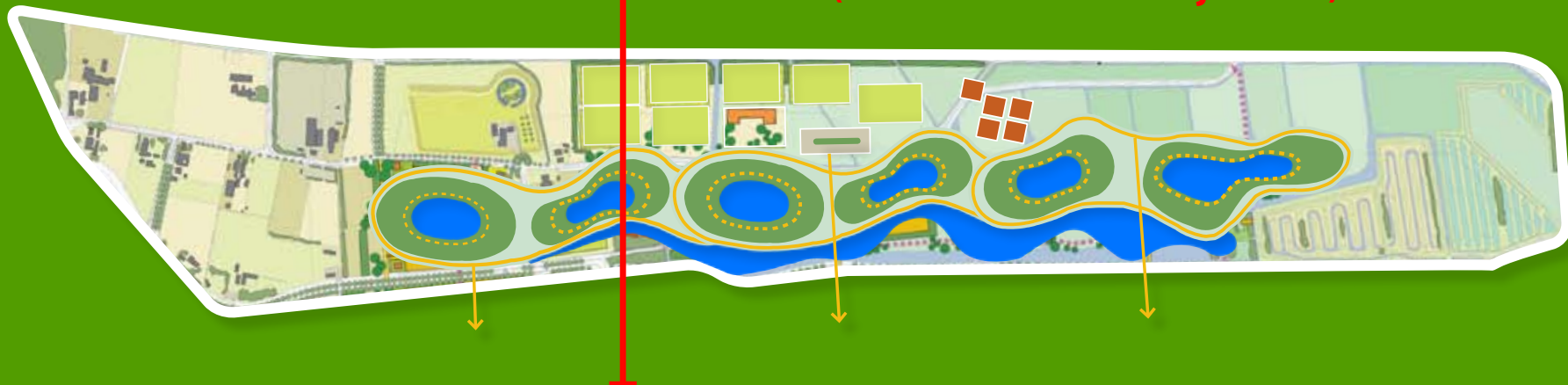
park en sportvoorziening

Snelweg A9



Bestaand Nieuw

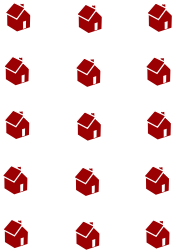
Doorsnede (tussen Grote Buitendijk en A9)



**SOCIAAL**  
**30%**



huurappartementen  
van circa 75m2



eengezinswoningen  
van circa 100m2

**VRIJE SECTOR**  
**70%**



eengezins rijwoningen  
Zonder1 kap woningen



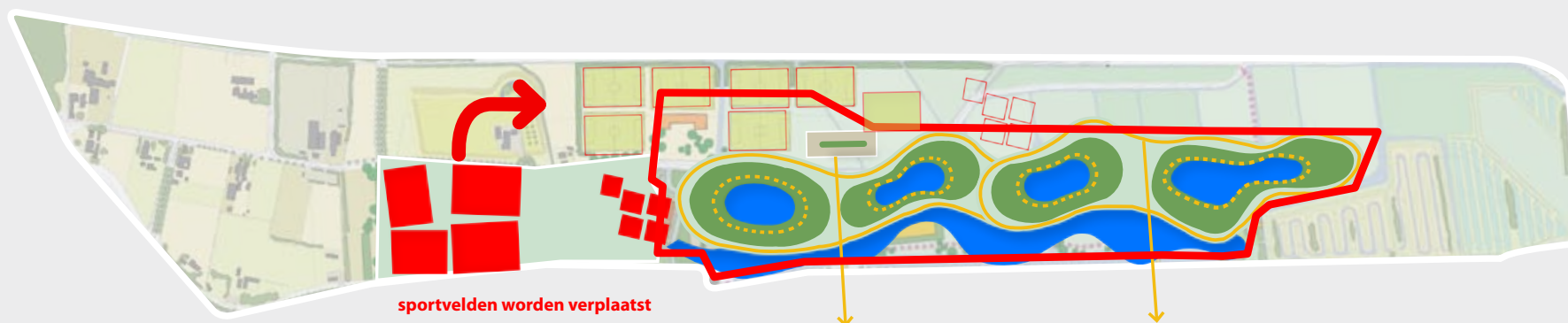
vrijstaande woningen  
vrije kavels onder particulier opdrachtgeverschap

De programmering van het gebied bestaat uit een woningbouwopgave van ongeveer 380 woningen, met een sociale component van 30 procent.

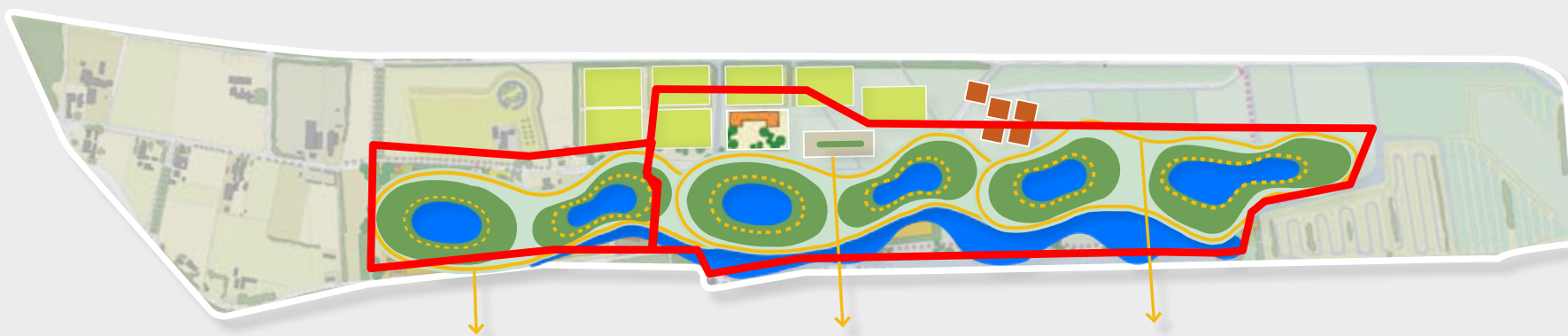
# SLIMME FASERING

Om sportfaciliteiten uit te plaatsen is veel geld nodig. Dit geld kan worden gegenereerd door een fasering toe te passen. Eerst een deel van de woningen realiseren (fase 1) en dan met het verworven geld de sportfaciliteiten verplaatsen en de rest van de woningen te bouwen (fase 2). Zo is er nauwelijks behoefte aan aanvullende financiering en hoeft er geen geld uitgegeven te worden dat er niet is.

## fase 1



## fase 2





## De kernkwaliteiten voor het planconcept Grote Buitendijk Hofgeest:

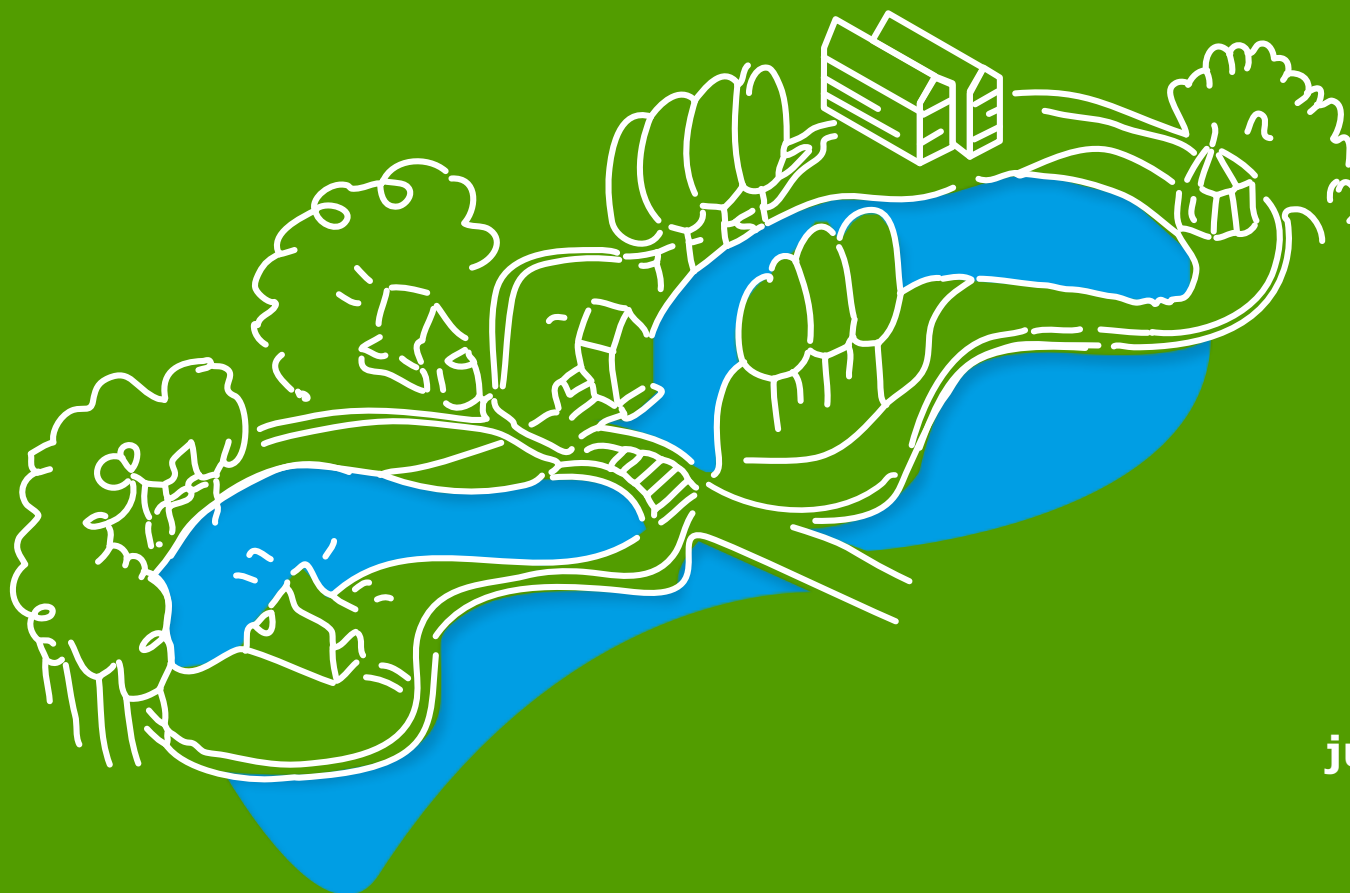
- 1) Het planconcept voldoet aan alle voorwaarden van het raadsbesluit van 17 december 2009;
- 2) Het planconcept voldoet in hoge mate aan de voorwaarden van scenario B;
- 3) Financieel is het budget neutraal
- 4) Geen uitbreiding nodig van de Rode (bebouwing) contour. De volledige planontwikkeling kan daardoor minimaal 2 jaar tijdwinst boeken;
- 5) Een onderscheidend hoogwaardig woonmilieu voor zowel de sociale woningbouw, als de vrije sector woningbouw wordt toegevoegd aan de gemeentelijke woningvoorraad;
- 6) Samenhang met unieke omgevingskwaliteiten: landgoederen, binnenduinrand en recreatiegebied Spaarnwoude;
- 7) Toegankelijk parklandschap voor iedereen en te gebruiken door iedereen;
- 8) Groen woonpark in een samenhangend ontwerp met sportfaciliteiten, een multifunctioneel sportverenigingsgebouw en recreatie;
- 9) Water centraal = kwaliteit centraal: zowel voor nieuwe als huidige bewoners;
- 10) Verweving van bestaande wijken met sportvoorzieningen door fijnmazig en aantrekkelijk recreatief netwerk van paden;
- 11) Snelweg wordt aan het zicht (en gehoor) onttrokken;

**ROCHDALE**

 **Grontmij**

  
KATWIJK  
Katwijkse  
Ontwikkelings Maatschappij

**inbo**



**juli 2011**