



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige Brandweer - Zwanenburg

datum: 23-06-2020

Deel A: Algemene informatie

Ambitie van het plan

Centraal gelegen in Zwanenburg, op de voormalige brandweerkazerne ligt het plangebied voor een bijzondere sociale huur woningbouwontwikkeling. Het gaat een plek worden die een overgang vormt van de Olmenlaan als typische woonstraat en het meer stedelijke plein met commerciële voorzieningen. Er komt ruimte voor ongeveer 17 appartementen (van ongeveer 50-55 m²). Deze nieuwe woonplek wordt een combinatie tussen de dynamiek van het centrum van Zwanenburg en de rust en het groen aan de achterzijde.

Het gebouw sluit aan op de maat en schaal van de bebouwing in de buurt en gaat de hoek van de Olmenlaan en Dennenlaan stedenbouwkundig benadrukken. Daarmee ontstaat ruimte om het bouwdeel aan de Olmenlaan aan twee zijden in het groen te positioneren en waardevolle bomen worden behouden. Hetgeen een aantrekkelijk woonmilieu kan opleveren. Ook helpt dit om het plangebied klimaatadaptief (maatregelen die negatieve effecten van klimaatverandering verminderen) te maken. Parkeren kan plaatsvinden naast of nabij de locatie door o.a. gebruik te maken van het parkeerterrein van de nieuwe Lidl supermarkt.

De voetgangersverbindingen van het groene binnenterrein naar het plein worden functioneel en ruimtelijk versterkt waardoor de omgeving kan meeprofiten van dit aanwezige groen. Ook komt er een voetgangersverbinding (gemeente legt dit aan) naar de speelweide achter de nieuwe supermarkt. Het groen op het binnenterrein kan meer gebruiks- en ontmoetingsruimte worden (plaatsen van object om te verblijven). Het mogelijke groen aan de voorzijde (Olmenlaan) kan bijvoorbeeld een gezamenlijke (regen-)tuin worden. Vormgeving en uitstraling van het nieuwe gebouw passen bij de omgeving. Ook komt er aansluiting met de waardevolle wederopbouw architectuur en kunst op het centrale plein.

Kavelinformatie

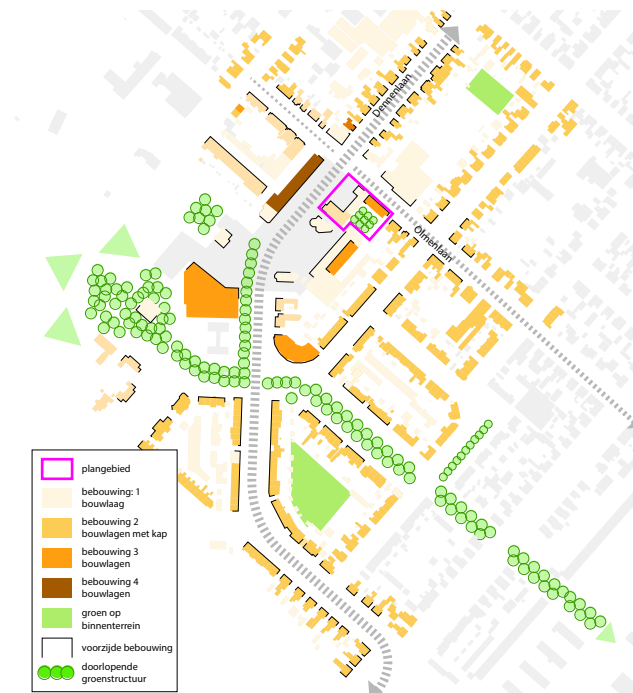
Kavelgrootte: ongeveer 550m²
Programma: 17 sociale huurwoningen van ongeveer 50-55m²
Bestemmingsplan: Zwanenburg, onherroepelijk 13 augustus 2014



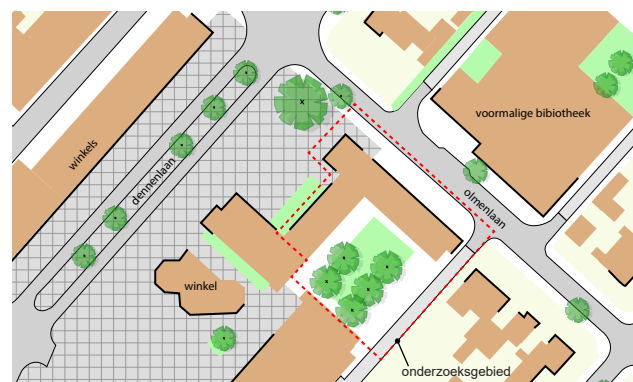
foto vanaf Olmenlaan

Beschrijving omgeving en locatie

Het plangebied bevindt zich op de kruising van de Olmenlaan en de Dennenlaan. Deze laatste straat is een belangrijke doorgaande verbinding van Zwanenburg naar Halfweg en Boesingheliede



analyse van de kern Zwanenburg



analyse van de directe omgeving

en doorkruist de kern van het dorp. Aan de Dennenlaan liggen voorzieningen aan een centraal plein. Het plangebied is deels gelegen aan dit plein en deels aan de woonstraat Olmenlaan. In het zuidelijke deel van Zwanenburg is vooral bebouwing te vinden van twee bouwlagen met een kap in de vorm van rijwoningen. Langs de Dennenlaan staat een aantal hogere gebouwen tot maximaal vier bouwlagen. Het plangebied heeft daarmee een prominente positie in Zwanenburg.

De lange zijde van het plangebied/gebouw heeft drie bouwlagen en ligt parallel aan de bebouwing van de Olmenlaan. De kop van het gebouw heeft één bouwlaag en staat op het plein. Achter het bouwblok is een groen binnenterrein. Via twee voetgangersverbindingen is deze groene plek verbonden met het centrale plein. Ten noorden van het plangebied komt een nieuwe supermarkt. Het straatje ten zuiden van het bouwblok is o.a. voor de ontsluiting van de aanliggende parkeerplaatsen en garages.

Procedure en toetsing

Procedure

Voor deze kavel kan een van de volgende procedures gevolgd worden: een op zichzelf staande vergunning of een nieuw bestemmingsplan met een vergunningstraject dat parallel of aansluitend daaraan loopt.

Ontwerp

Conform de DIOR hanteert de gemeente een proces van Schets Ontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp als formele momenten in het ontwerpproces waar een oordeel door de gemeentelijke stedenbouwkundigen en polderarchitect gegeven wordt.



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige Brandweer - Zwanenburg

datum: 23-06-2020

Deel B: Bouwregels

Bouwwak en Rooilijnen:

De drie bouwdelen op de kaart vormen het maximale bouwwak en dus de maximale rooilijnen. In de voorgevel zitten twee verspringingen om de hoek van de twee straten ruimtelijk te benadrukken. De achterzijde van de bebouwing staat in een positie waardoor er een doorgang van het plein te noordwesten van locatie naar het groene binnenterrein gegarandeerd is.

Bouwhoogte en volume opbouw: (incl. balkons)

De maximale en minimale bouwhoogte op de kop van de Dennenlaan en Olmenlaan is 11 meter en 3 volledige bouwlagen. Dit versterkt de stedenbouwkundige hoekwerking van het complex. Om meer aan te sluiten op de woonomgeving is de maximale goothoogte van het bouwdeel in de Olmenlaan maximaal 7 meter en 3 bouwlagen waarbij de derde bouwlaag deels een schuine kap heeft. (max. hoogte 10-11 meter). Balkons in de derde bouwlaag zijn inpandig. Overige balkon kunnen buiten het bouwwak steken. De balkons zijn gericht op het groene binnenterrein.

Plinten van gebouw:

In de plint zijn appartementen en andere ondergeschikte functies behorende bij het wonen toegestaan. De bergingen en het fietsparkeren vinden inpandig plaats. Dit op een dergelijke manier dat het minimaal zichtbaar is vanaf de buitenruimte. Het fiets parkeren vindt plaats in een aparte ruimte en niet in de berging. Tevens dient de indeling van de gevel sociale contrale op straat en interactie tussen binnen en buiten te stimuleren. De entree is goed herkenbaar als entree.

Programma

Plint: 4-5 appartementen van ongeveer 50m² per stuk, bergingen en fietsparkeren

2e en 3e bouwlaag: Max. 12 appartementen van elk ongeveer 50m²

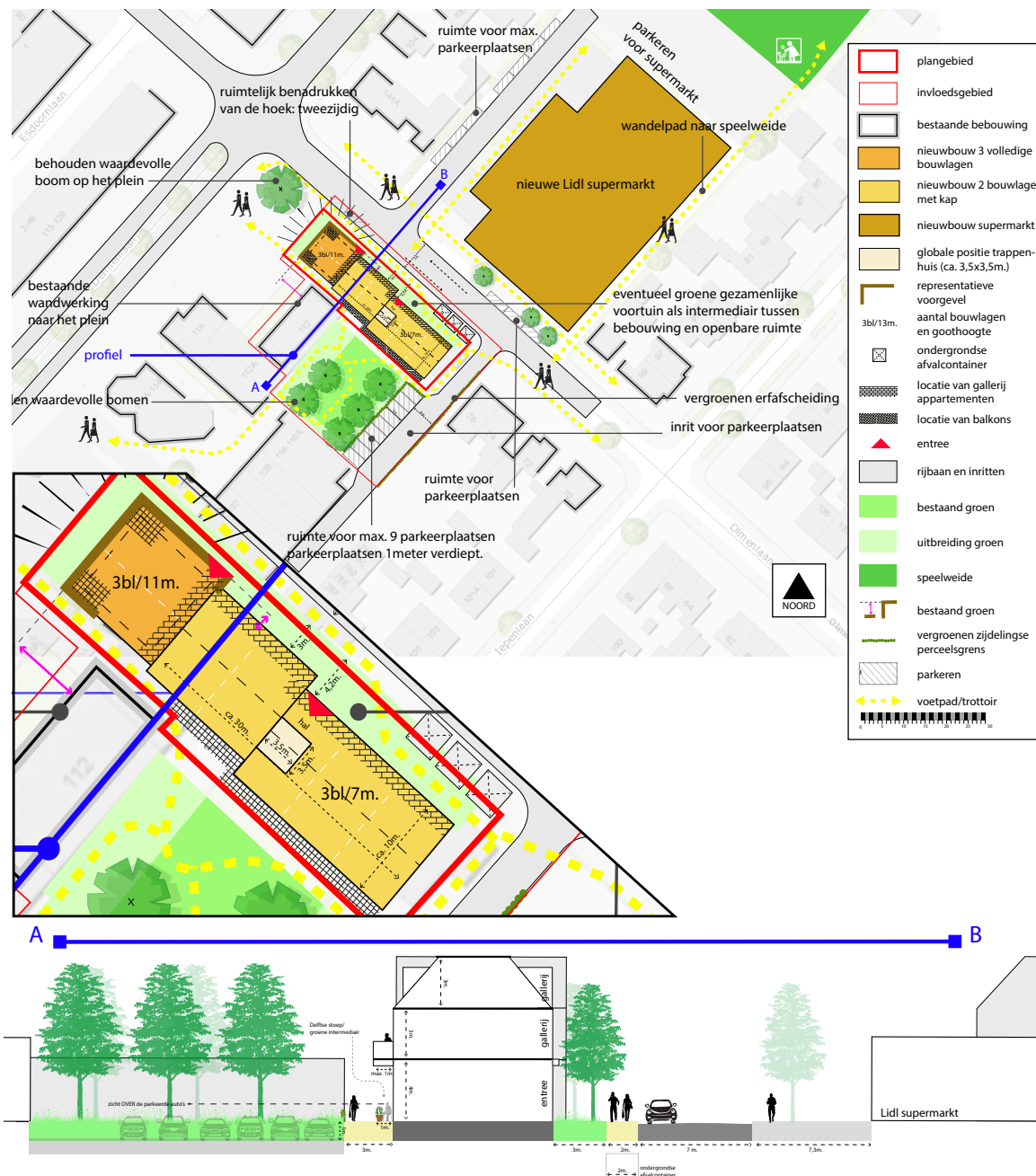
Afval: Ondergronds aan de straatzijde. Combinatie met supermarkt nader te onderzoeken door initiatiefnemer

Overgang bebouwing/privé en openbaar (erfafscheiding):

Bij het bouwvolume parallel aan de Olmenlaan en aan het plein komt een groene ruimte van ongeveer drie tot vier meter breed die ingericht kan worden als gemeenschappelijk tuin of regentuin. Ook aan de zijde van het plein komt een groene tuin/intermediair tussen openbaar en privé. Aan alle zijden komt een éénduidige en groene erfafscheiding. Aan de binnenzijde vormt een Delftse stoep van ongeveer één meter breed een intermediair tussen openbaar en privé. Deze zone heeft een groene uitstraling.

Positie entree en galerij:

Het gehele complex heeft minimaal één entree aan de Olmenlaan en één aan de binnenzijde aan het groen. De entree van de woningen op de eerste en tweede verdieping is via een galerij. Dit geeft de bewoners de mogelijkheid om buitenruimte te positioneren op het zuiden gericht en met zicht op het groen.



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige Brandweer - Zwanenburg

datum: 23-06-2020

Parkeren:

Het parkeren dient plaats te vinden conform het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeernorm voor appartementen, sociale huur is 1,4 pp per woning. In de directe omgeving (het achterterrein ten zuiden van de Olmenlaan en het parkeerterrein achter de toekomstige supermarkt LIDL) is ruimte in de parkeerbalans voor een ontwikkeling van maximaal 17 soc. huurwoningen (incl. bezoekersaan-deel). Verder stimuleert gemeente Haarlemmermeer duurzame en deelmobiliteit.

De ontsluiting van het achterterrein vindt plaats via de Olmenlaan. Het parkeren op dit terrein gebeurt iets verdiept (ongeveer halve tot 1 meter) zodat men over de auto's heen kijkt. De parkeerplaatsen worden omzoomd met groene hagen.

Hoogwaardige buitenruimte (binnentuin):

De groene ruimte aan de binnenzijde wordt zodanig ingericht dat er een diversiteit aan planten en bloemen ontstaat. Dit versterkt de biodiversiteit van het gebied. Met een groene en hoogwaardig inrichting van de buitenruimtes en binnentuin, worden deze ruimtes als gebruiks- en ontmoetingsplek voor het complex en de buurt versterkt. Deze binnenruimte is en blijft openbaar toegankelijk.

Klimaat, energie, duurzaamheid:

De omgeving wordt zo maximaal mogelijk groen ingericht om bij te dragen aan facetten als gezondheid, klimaatadaptatie (droogte, hitte, wateropslag etc.) en een prettige leefomgeving. Sociale duurzaamheid kan worden gerealiseerd door ontmoeting te stimuleren in de groene binnenruimte. Gesloten gevels (bij bergingen bijv.) kunnen ook bijdragen aan een prettig woonklimaat door deze gevels groen te laten begroeien (onderhoud contractueel te bepalen). Het platte dak en het schuine dak aan de zuidzijde van het bouwdeel worden maximaal benut voor zonnepanelen. Om te voorkomen dat het nieuwe dak net zo warm wordt als het huidige dak kan door de toepassing van een groen- of een wit dak een flinke verbetering worden bereikt. Dit geldt alleen voor de platte daken. Het draagt ook bij aan de koeling om groene daken toe te passen tussen en onder de zonnepanelen. Groene daken, daktuinen of polderdak dragen tevens bij aan biodiversiteit en als waterbergings-eisen. Regentonnen op een Delftse stoep zijn ook interessant als waterberging. Regentuinen aan de straatzijde kunnen eventuele wateroverlast en hittestress verminderen.

Civiele techniek (ondergrondse infrastructuur, water, afval)

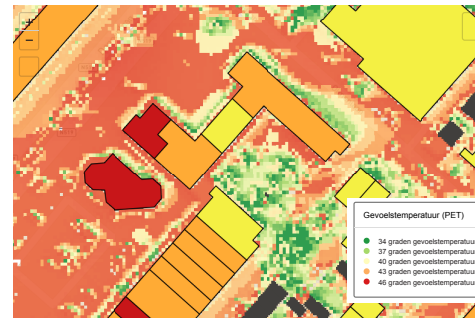
Het afvalwater en grijswater (o.a. water van daken en goten) wordt apart aangeleverd aan het gemeentelijk rioolstelsel. Gestimuleerd wordt om water op te vangen in regentuinen en groene daken. Het water kan dan langzamer worden afgevoerd of met een regentuin worden vastgehouden om lagere tijd te nemen om in de bodem te infiltreren. Het langer vasthouden van water kan helpen tegen hittestress en kan de capaciteit van waterberging vergroten. Ook kan daarmee bergingscapaciteit worden gerealiseerd in de rioolbuizen. Hierdoor is de belasting voor riolen minder bij hevige buien (één van de resultaten van de klimaatverandering). Het afval wordt aan de straatzijde ondergronds verzameld. Hierdoor is de overlast van het bergen en ophalen van afval minimaal,



Impressie van een regentuin (Amsterdam Zuid-as)

dit komt de woonkwaliteit ten goede. Er komen drie ondergrondse bakken voor de inzameling van afval met een afmeting van 3mx3m.

Het enigszins verdiepte aanleggen van parkeerplaatsen geeft een risico en kwetsbaarheid van wateroverlast. Echter het kan ook als waterbuffer (noodoverloop) dienen. (zie klimaatatlas hieronder)



klimaatatlas hittestress



klimaatatlas wateroverlast

De consequenties hiervan dienen doorgerekend en in kaart worden gebracht. Afhankelijk van die uitkomst wordt in overleg met de gemeente mogelijke technische maatregelen genomen.

Waterwet

De eigenaar van de grond waar hemelwater op valt, is zelf verantwoordelijk om het hemelwater vast te houden, te bergen en als het echt niet anders kan, afvoeren. In de laatste geval dient te worden aangetoond dat het bergen en/of vasthouden van hemelwater, het infiltreren in de bodem of afvloeien naar oppervlakte water op particuliere grond redelijkerwijs niet mogelijk is.

Circulariteit, slopen (=oogsten)/bouwen

Betonpuin van het gebouw dient afgevoerd te worden naar een erkende/gecertificeerde verwerkingsinrichting. Dan komt het granulaat namelijk hoogwaardig terug in de keten i.p.v. laagwaardig in



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige Brandweer - Zwanenburg

datum: 23-06-2020

een wegfundering.

De nieuwe betonmaterialen die toegepast worden dienen een percentage van minimaal 15% hergebruik te bevatten.

Architectuur en beeldkwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte.

De bebouwing sluit wat betreft verschijningsvorm en uitstraling aan op de bebouwing aan het plein aan de Dennenlaan. De gevels hebben een sterke horizontale belijning, dit sluit aan op de horizontaliteit van wederopbouwbebouwing aan het plein. Dit kan bijvoorbeeld door horizontale benadrukking tussen de plint en de tweede bouwlaag d.m.v. een stevige overstek. De gevels hebben warme en bruine kleuren gecombineerd met witte accenten. Wat betreft het kleurpalet is de bebouwing 'familie' van de bebouwing aan het plein. Voor de materialen wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van baksteen en hout.

Alle gevels (uitgezonderd daar waar de bergingen zijn) hebben een open uitstraling. Hierdoor ontstaat een interactie tussen binnen en buiten en is er sociale controle op straat. De plint heeft een meer open karakter dan de bouwlagen erboven. Dit is ook karakteristiek aan de bebouwing aan de Dennenlaan. De balkons zijn geïntegreerd in de gevel en steken maximaal 1 meter uit de gevel. De galerij is 'in pandig' gerealiseerd en is onderdeel van het gebouw. De zonnepanelen hebben een zelfde donkergrijze kleur als de dakpannen en zijn daardoor niet zichtbaar. De zuidgevel van het schuine dak kan ook volledig bestaan uit zonnepanelen.

Referenties Architectuur en Stedenbouw



Buitenruimte weggewerkt in de kap



Horizontaliteit in de gevel en optie om galerij te "verstoppert" in de gevel



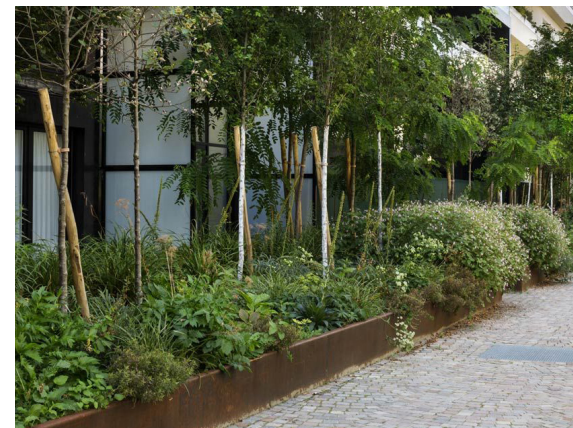
Zonnepanelen vormen het dak



Gemeenschappelijke tuin



Voorbeeld Delftse stoep



Smalle maar biodiverse voortuin van ca. 1m.



Sociale woningbouw, 3 bouwlagen, meer open plint, wonen in de plint



Horizontaliteit in de gevel