

Duurzame Stedenbouw Kaag- en Norremeerstraat, Warmond

1.1. Inleiding

In deze notitie wordt het nieuwbouwplan voor de Kaag- en Norremeerstraat, Warmond langs de ambities gelegd die zijn weergegeven in het regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) en worden gemonitord door de ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

Het plangebied is circa 4500 m² groot en bestaat uit twee delen; De Kaagstraat en de Norremeerstraat, totaal 29 woningen. Door het aantal woningen valt het binnen de reikwijdte > 10 woningen van het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw. Opgemerkt moet worden dat er sprake is van vernieuwing van de bestaande 28 sociale huurwoningen en dat er slechts 1 extra (vrijstaande) woning wordt toegevoegd, waardoor het aantal op 29 komt.

Het plangebied ligt in een bestaande stedelijke context, waardoor er weinig mogelijkheden zijn om de aspecten openbare ruimte en ruimtegebruik te verbeteren. Wel wordt er in het plangebied parkeergelegenheid toegevoegd wat positief bijdraagt aan de behoeftevraag en zorgvuldig ruimtegebruik. Om inzichtelijk te krijgen of dit plan voldoet aan de ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw is voor dit plan de ambitietabel duurzame stedenbouw ingevuld.

1.3 Checklist overige aspecten duurzame gebiedsontwikkeling

Onderdeel van deze notitie is de checklist overige aspecten duurzame gebiedsontwikkeling.

Indien deze van toepassing zijn op dit plan zijn ze hieronder kort toegelicht.

- Leefbaarheid sociale aspecten, sociale mix. – er worden 28 sociale huurwoningen vervangen voor 28 sociale huurwoningen en 1 koopwoning. In de directe omgeving zijn vrijwel alleen grondgebonden woningen aanwezig in de koopsector. Hierdoor is er sprake van een heterogene samenstelling in de wijk. Door middel van het certificaat Woonkeur wordt gestreefd naar levensloopbestendig bouwen.
- Leefbaarheid sociale aspecten, integratiebeleid.- De huidige huurders krijgen de mogelijkheid om terug te keren, dit draagt positief bij aan het integratiebeleid. Daarnaast zijn er informatieavonden geweest voor bewoners en omwonenden. Hierbij is zoveel mogelijk in gezamenlijkheid gekeken welke wensen er liggen en op welke wijze het bouwplan hierop geoptimaliseerd kon worden.
- Culturele waarde, waardevolle elementen – de ruimtelijke context (omgeving) van bouwplan wijzigt niet. Hiermee worden de culturele waarde niet aangetast. In beeldkwaliteit is aansluiting gezocht de beeldkwaliteit van Warmond.
- Culturele waarde – historische structuren. Archeologische waarde worden beschermd door de dubbelbestemming archeologie. Huidige structuur van de openbare ruimte wordt opnieuw gebruikt en vormt daarmee de drager van het stedenbouwkundig plan.
- Ruimtegebruik, herstructurering. Bestaande structuren (openbare ruimte) worden behouden. Uitgeefbare percelen worden opnieuw ingevuld door nieuwe bebouwing die aansluit bij schaal, maat en architectuur van omgeving. Door inpassing van extra parkeergelegenheid (parkeerkoffer) is sprake van een zorgvuldige aanpassing van huidige behoeftevraag. De grond onder de parkeerkoffer was anders beschikbaar gekomen voor het gebruik als private tuin, nu kan dit ingezet worden voor algemeen gebruik (openbare ruimte – parkeerkoffer).

- Natuur/ ecologie – Er zijn geen grote natuurwaarden in het gebied aanwezig. Met betrekking tot aanwezigheid van huismussen en vleermuizen is reeds een ontheffing verkregen.
- Verkeer/ mobiliteit – wandelverbinding tussen Norremeerstraat en Sweilandstraat blijft in nieuw plan behouden.
- Verkeer/ mobiliteit – Er wordt voldaan aan de parkeernorm, zie bijlage verkeer in toelichting bestemmingsplan. De extra parkeerplaatsen worden geclusterd door middel van een parkeercoffer. Het realiseren van ondergronds parkeren is financieel niet haalbaar, het betreft sociale huurwoningen in bestaand dorps gebied.
- Functiemening in de wijk – het werken aan huis in woonwijken is geregeld in het bestemmingsplan (regels van de bestemming wonen). In het dorp zijn buurtvoorzieningen aanwezig.
- Flexibiliteit gebouwde omgeving – er is sprake van grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huurwoningen. In bestaande stedelijke structuur. De aanpassing van deze woningen en stedelijke context zijn beperkt. Bij dit type bebouwing is de aanpasbaarheid beperkt en in deze minder relevant.

1.4 Conclusies geselecteerde ambities

Het project bestemmingsplan Kaag- en Norremeerstraat, Warmond voldoet aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities voldoen. Daarnaast kan worden voldaan aan de ambitie van duurzaam bouwen door het halen van GPR Gebouw score minimaal 7.0 per thema.

AMBITIETABEL DUURZAME STEDENBOUW EN DUURZAAM BOUWEN EN CHECKLIST GEBIEDSONTWIKKELING

Thema	✓ releva nt	deelaspect	✓	BASISAMBITIE	✓	EXTRA AMBITIE
Inrichting gebied: DUURZAME STEDENBOUW (> 10 WONINGEN OF 5.000 M2 bvo)						
Leefkwaliteit – gezondheid	✓	lucht	✓ ✓ - ✓	• gevoelige bestemmingen en woningen op meer dan 100 meter van een snelweg - Afstand tussen plangebied en snelweg is circa 1,5 kilometer • GGD–advies vragen bij bouw gevoelige bestemmingen of woningen bij hoge concentraties (> 30 ug/m³NO₂) – N.v.t. • Inlaat mechanische ventilatie niet aan wegkant bij drukke wegen –n.v.t. is geen drukke weg • Mogelijkheid om te ventileren aan verkeersluwe zijde. - Aan zijde tuin zijn ramen, achterdeur en ventilatieroosters.	✓	• gevoelige bestemmingen en woningen op meer dan 300 meter van een snelweg, • GGD advies vragen bij bouw gevoelige bestemmingen en woningen binnen 300 m van snelweg – ambitie niet van toepassing • geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm) – wordt aan voldaan, ambitie niet van toepassing
		geluid	- -	• ‘stil’ gebied in nieuwbouwwijk (min. 10 dB stiller dan omgeving) – n.v.t. • Gebruik gebouwen voor afscherming van geluid –n.v.t.		• verbetering geluidsisolatie voor zowel lucht- als contactgeluid tussen woningen met minimaal 10 dB • woning voldoet aan geluidklasse ‘2’ volgens NEN 1070

Water	✓		-	Regionaal hogere waardenbeleid geluid toepassen met boven 53 dB: • max. 58 dB door wegverkeer bij woningbouw • min. één geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte • slaapkamers niet aan geluidbelaste zijde van woning • akoestische compensatie (bijv. extra geluidsisolatie tussen woningen) • Ontheffing hogere grenswaarden t.b.v. railverkeer nodig voor 4 woningen (hoogste waarde 62 Db) Er is sprake van sloop- en nieuwbouw in bestaande stedelijke context en daarmee verantwoordbaar. Ten opzichte van de bestaande woningen zal het binnenklimaat beter zijn dan bestaande situatie.		• hogere ambities voor andere leefkwaliteiten bij geluidbelasting boven voorkeursgrenswaarde (extra groen, speelvoorzieningen e.d.) • creëer een stil gebied beneden voorkeurswaarde Wet geluidhinder
		Waterkwantiteit	✓	Eisen Hoogheemraadschap Rijnland toepassen: • Bij toename verharding deze voor 15% compenseren met oppervlaktewater. Compensatie vindt plaats op recreatie eiland Koudenhorn. Wordt gebruik gemaakt van reeds gerealiseerde overcompensatie • Demping van oppervlaktewater volledig compenseren- n.v.t. • Geen negatieve effecten op de waterveiligheid – n.v.t. aangetoond door wateronderzoek		• extra oppervlaktewater (waterberging) aanleggen. Er is geen oppervlaktewater in plangebied en er is ook geen logische aansluiting op bestaand oppervlaktewater te maken. • watersysteem inrichten volgens het klimaatscenario GW 2100- n.v.t. • Halfopen bestrating toepassen- gaan we niet doen • vegetatiedaken gaan we niet doen • hergebruik (afval) waterstromen- er is geen gescheiden stelsel in openbaar gebied, want is niet van toepassing.
		waterkwaliteit	✓ - - -	• gebruik van duurzame materialen en geen zink, lood, koper of PAK's- houdende bouwmaterialen toepassen. Dit zal blijken uit GPR gebouw. Met de initiatiefnemer is overeengekomen GPR gebouwd toe te passen. • bij voorkeur scheiden hemelwater en afvalwater – N.v.t. Er is in openbare ruimte geen gescheiden stelsel. Openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van plan. • toepassen van natuurvriendelijke oevers- n.v.t. • voorkeursvolgorde riolering en afkoppelen toepassen (nadruk op voorkomen ontstaan afvalwater) n.v.t.		• peilfluctuatie met in-/ uitlaat • 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten – n.v.t. • doorkoppelen van watersystemen in het plangebied • helder, schoon water dat voldoet aan Bkmw-normen
Bodem	✓	Sanering en beheer	✓ ✓	• stand still-beginsel toepassen: toename van bodemvervuiling of risico's voorkomen – Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en uitvoering van het plan, als rekening wordt gehouden met de hiervoor genoemde aanvullende eisen ten aanzien van de locatie aan de Kaagstraat. • Uit het grondonderzoek zijn voor de bestemming wonen met tuin geen onaanvaardbare risico's aanwezig. Indien nodig wordt grond afgevoerd volgens wettelijke eisen. • verspreiding van verontreiniging in grondwater voorkomen – in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.		• 'step-forward' beginsel toepassen: bodemvervuiling of risico's verminderen • duurzaam saneren op de locatie: streven naar bodemgeschiktheid voor meerdere functies • combinatie saneren grondwater/WKO •
Energie	-	Energieprestatie locatie	-	• CO₂ reductie van 25% t.o.v. wettelijke EPC-eis bij meer dan 100 woningen of 10.000 m² BVO - niet van toepassing gaat om 29 woningen - Voor meer dan 50 woningen of 5000 m² BVO bedrijfsgebouwen:		• CO₂ reductie van meer dan 50% t.o.v. wettelijke EPC-eis bij meer dan 100 woningen of 10.000 m² BVO

	-	duurzame energie opwekking	-	• $\geq 5\%$ van het primaire energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken – n.v.t. • verkaveling met 70% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd – er is sprake van sloop nieuwbouw in bestaande stedelijke structuur. Het is niet wenselijk de bestaande stedelijke structuur te wijzigen.	• $\geq 20\%$ van het primaire energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken • verkaveling met 100 % van de woningen gunstig op de zon georiënteerd - nee
Openbare ruimte	-	materialen	-	• Richtlijn GWW vaste energiemaatregelen website ODWH toepassen • Energiezuinige straatverlichting (minimaal energielabel C) en verkeersregelininstallaties – n.v.t. • duurzaamheid opnemen in inrichtingsplan – n.v.t. • ambities hanteren gemeentelijk LIOR of Handboek openbare ruimte – wordt aan voldaan.	• energiezuinige straatverlichting, energielabel A • variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten • producten met milieukeur en vernieuwbare grondstoffen
Ruimte-gebruik	X	zorgvuldig ruimtegebruik	- X	• efficiënt, meervoudig ruimtegebruik (bijv. meerlagig bouwen, gebouwd parkeren, waterberging onder wegen, wonen en werken, volgtijdelijk ruimtegebruik, daktuinen) - n.v.t. • gebruik daken voor energiewinning of groene daken – wordt niet toegepast	• functiecombinaties voor volgtijdelijk ruimtegebruik zoeken (overdag school, 's-avonds leslokaal volwassenen e.d.) – n.v.t. • Speelruimte voldoet aan de Rotterdamse speelruimtenorm voor speelplekken en bespeelbare stoepen – n.v.t. • schoolpleinen na schooltijd openstellen als speelplek – n.v.t.
Groen	-	groen in de wijk	-	• boomnorm 0,9 boom / woning of 300 m² bedrijfsterrein – n.v.t. • groennorm 15 – 25% projectgebied of 50 - 75 m² / woning – n.v.t. • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw Er is behalve de parkeerkoffer (328 m2) en verruiming bocht (45 m2) geen nieuwe openbare ruimte. In parkeerkoffer zijn twee kleine groenstrookjes voorzien.	• toevoegen van hoogwaardig (gebruiks)groen in de bestaande wijk • Zicht op groen vanuit woningen • netwerk van groene elementen (nieuwbouw) • boomnorm van 0,9 boom/inwoner of werknemer
Gebouwen: DUURZAAM BOUWEN (ALLE NIEUWBOUW EN VERBOUW (> 50M2))					
✓		woningen	✓	• nieuwbouw: GPR Gebouw score minimaal 7.0 per thema – GPR gebouw 7,0.	• GPR score min. 8.0 per deelaspect • Energieneutraal of 'passief huis' bouwen • 'Cradle to cradle' bouwen
		Utiliteitsgebouwen	-	• GPR Gebouw score minimaal 7.0 per thema . • Gemeentelijke gebouwen: minimaal GPR Gebouw 8 gemiddeld; voor energie minimaal score '8'	• GPR score 8.0 • Gemeentelijk vastgoed minimaal GPR 9 (vanaf 2015 energieneutraal) • Hergebruik restwarmte • Cradle to cradle bouwen
		Hergebruik	-	• duurzaam sloopbedrijf inschakelen	• score van minimaal 7 (Slooptool) • demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen

CHECKLIST OVERIGE ASPECTEN DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

Leefbaarheid sociale aspecten	inrichting openbare ruimte	- ✓	• toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide • aantrekkelijke deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen, inclusief veilige routes
	sociale mix	✓ ✓ ✓	• streven naar heterogene samenstelling in de wijk • minimaal 20 - 30% sociale woningbouw • levensloopbestendig bouwen
	integratiebeleid	- ✓	• stimulering van wijkvereniging • doelgroepen bij het planproces betrekken stimuleren van wijkinitiatieven
culturele waarde	waardevolle elementen	✓/-	• waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen • minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast • alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt
	historische structuren	-	• historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren. minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn • historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan.
ruimtegebruik	herstructurering	✓ ✓ ✓ ✓ -	• inventarisatie en afweging herbruikbare kwaliteiten • prioriteit voor aanpak bestaande locaties / gebouwen (woon/werk) • efficiënte (milieu)zonering • intensief ruimtegebruik • meervoudig/dubbel ruimtegebruik toepassen (ruimtelijk en in de tijd)
	uitbreiding	-	• zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd • efficiënte (milieu)zonering • intensief ruimtegebruik • meervoudig ruimtegebruik toepassen
natuur / ecologie	waardevolle elementen	✓ - - -	• inventariseren en documenteren • toepassen Gedragscode (Leiden) • minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden • ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren
	natuur	- - ✓	• ecologische (Hoofd) structuur wordt onderdeel van het ruimtelijke concept • toevoegen van natuur en aanvulling van de ecologische (Hoofd) structuur • nestelgelegenheid voor mus, zwaluw e.d.
verkeer / mobiliteit	autogebruik	-/✓	• VPL studie bij > 500 woningen of 100.000 m² GO bedrijfsgebouwen • autoluwe verblijfsgebieden • verkeersremmende maatregelen geluids- en trillingsarm uitvoeren • onderzoek naar geluidsreducerend asfalt op 50 km/h wegen • verkeersremmende maatregelen volgens Duurzaam Veilig inrichten

			• geen doorgaande 50 km/h wegen in verblijfsgebieden. • beperken van het aantal drukke wegen door te kiezen voor een eenvoudige, gebundelde hoofdwegenstructuur • fiets- en wandelverbindingen zijn de kortste route t.o.v. autoverbindingen elektronische oplaadpunten auto/fiets - nee
	openbaar vervoer	-	• sociaal veilige haltes en routes naar haltes • minimaal 60% - 80% adressen binnen de bebouwde kom op max. 500m van OV halte • halte bij wijk- / buurtvoorziening • bevorderen van P+R voorzieningen
	fiets, langzaam verkeer	-	• veilige en aantrekkelijke routes langzaam verkeer volgens Duurzaam Veilig • veilige oversteekgebieden • sluitend fietspadennet • Fietssnelwegen • voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden
	parkeren	✓ - - ✓	• CROW parkeernorm • onderzoek ondergronds parkeren geclusterd parkeren • Parkeren niet te dicht bij scholen (stimuleren fietsgebruik) • zorg voor voldoende (overdekte) fietsparkeerplaatsen nabij voorzieningen en nabij woningen-
Functie- menging in de wijk	wonen / werken	✓ - -	• combinatie van woon/bedrijfsfuncties voor kleinschalige ambachtelijke en zakelijke dienstverlening • alleen werken aan huis regeling in woonwijken creëer ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw en integreer deze in de wijk • grootschalige combinaties woon/werken
	voorzieningen		• combinatie van buurtvoorzieningen met woonfunctie • concentratie van buurtvoorzieningen in voorzieningencluster
flexibiliteit gebouwde omgeving	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	-	• toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorzieningen, werken) • rekening houden met toekomstige uitbreidingen • rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte • ruimtelijke scenario's voor toekomstige ontwikkelingen schetsen
Imago	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	• conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota • imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r. • bijzondere architectonische uitstraling
economische vitaliteit	werkgelegenheid	-	• aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied • ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren