



Stedenbouwkundig Programma van Eisen  
Dr. W. Nijestraat Spaarndam-Oost

**CONCEPT**

23 oktober 2014

# colofon

**Project:**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen  
Dr. W. Nijestraat Spaarndam-Oost

**Opdrachtgever:**

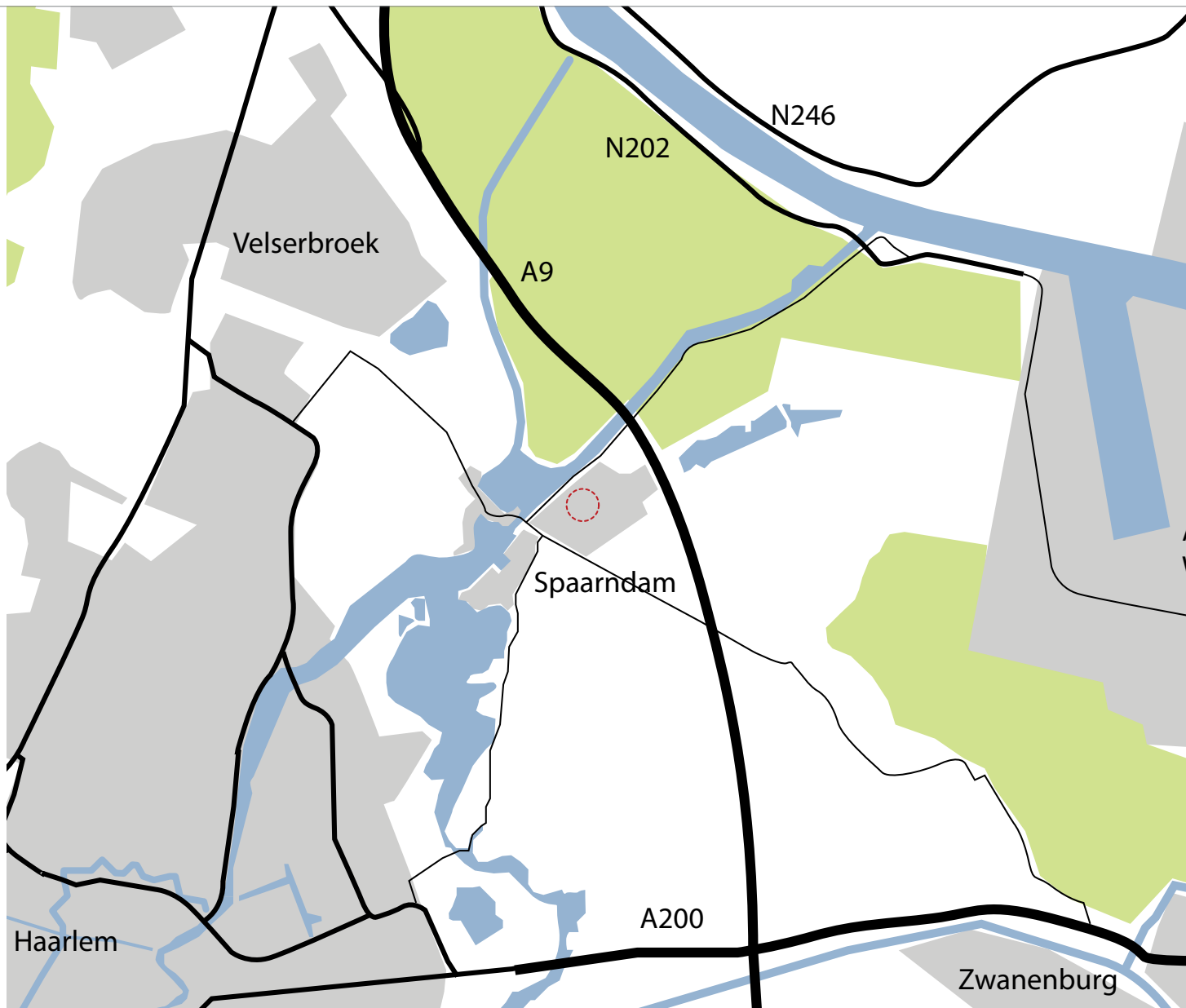
Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

**Datum:**

23 oktober 2014

Plannen-makers

Projectleider: Martijntje Stam



# Inhoud

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Opgave	5
1.4 Opzet boekje	5
<b>2. Analyse</b>	<b>6</b>
2.1 Gemeentelijk beleid	6
2.2 Milieu-beleid	12
2.3 Ruimtelijke analyse	17
2.4 Uitgangspunten	23
<b>3. Modellen</b>	<b>25</b>
Model A	25
Model B	27
Voorkeursrichting	27
<b>4. SPvE</b>	<b>29</b>
Programma van Eisen	29
Bebouwing	29
Openbare ruimte	29
<b>4. Vervolg</b>	<b>31</b>
Inspraak	31
Planologische procedure	31



Zijkanaal C weg

Cruquiusstraat

Floris Balthasarstraat

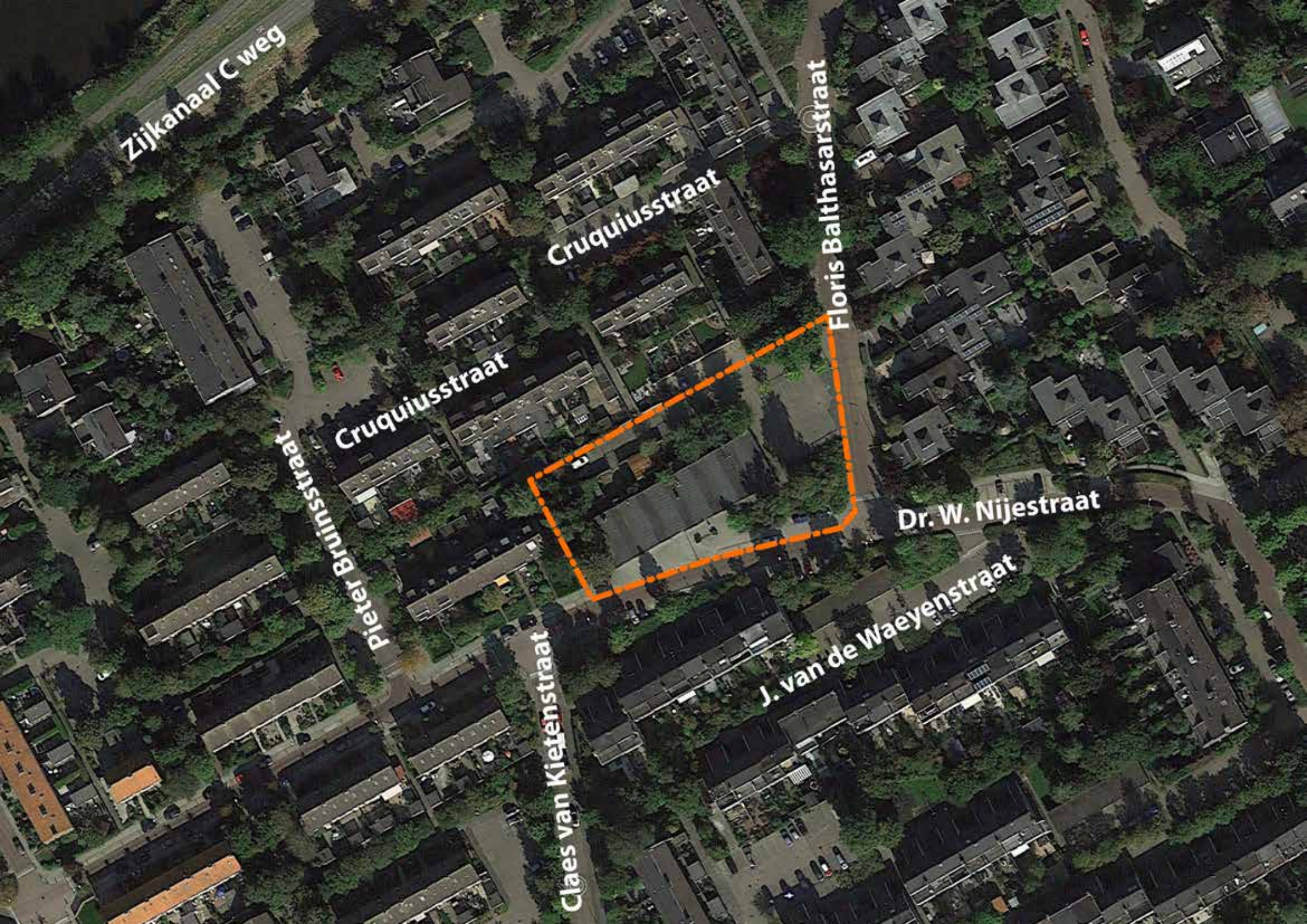
Cruquiusstraat

Pieter Bruinsstraat

Dr. W. Nijestraat

J. van de Waeyenstraat

Claes van Kietenstraat





# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Aan de Dr. W. Nijestraat in Spaarndam is een klein buurtwinkelcentrum gesitueerd. Het gebouw met zes winkels dateert van begin jaren 80 en is in bezit van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Sinds enige tijd staat een aantal van deze winkels leeg. Om verdere verpaupering tegen te gaan heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, de intentie om de nog overgebleven winkels te herhuisvesten op een andere locatie en op deze locatie woningbouw te realiseren.

De nieuwe woonfunctie zal goed in de bestaande context moeten worden ingepast. Met dit SPvE heeft de gemeente het kader in handen waarbinnen het gebouw, of de gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kan de gemeente de initiatiefnemers sturen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Spaarndam. Het winkelblok van zes winkels ligt midden in een woonwijk op de kruising van de Dr. W. Nijestraat en de Floris Balthasarstraat. De entrees van de winkels liggen aan de Dr. W. Nijestraat. Aan de oostzijde is een parkeerpleintje en ook aan de straat zijn enkele formele parkeerplekken ingericht. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het achterpad van de woningen die aan de Cruquiusstraat liggen. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met afgeplatte dwarskappen.

## 1.3 Opgave

Om toekomstige initiatieven te kunnen sturen is dit SPvE opgesteld. Het SPvE geeft richtlijnen ten aanzien van bouwmassa, verschijningsvorm, orientatie, parkeren, groen etc.

## 1.4 Opzet boekje

Dit boekje is als volgt opgezet. Na de inleiding volgt de analyse. De analyse bestaat uit een beleidsinventarisatie (quick-scan) en een ruimtelijke analyse van gebied. Uit deze analyse volgen een aantal uitgangspunten voor de modellenstudie.

Hoofdstuk 3 laat drie modellen zien. Alle modellen zijn ruimtelijk goed inpasbaar. Aan de hand van de modellen is in hoofdstuk 4 de voorkeursrichting gegeven. Deze voorkeursrichting is het uitgangspunt voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In het laatste hoofdstuk komen de vervolgstappen aan bod.

## 2. Analyse

### 2.1 Gemeentelijk beleid

*Groenstructuurplan "Ruim baan voor groen!" (vastgesteld 28-1-2014)*

De gemeente wil het groen Haarlemmerliede en Spaarnwoude aantrekkelijker en beter toegankelijk maken voor inwoners en bezoekers. Het groenstructuurplan vormt een kader voor de inrichting van het groen. Het groenstructuurplan zet niet in op uitbreiding van het groen, maar vooral op het kwalitatief verbeteren van het bestaande groen. Het groenstructuurplan is zo opgesteld dat het de mogelijkheid biedt om met het groen optimaal in te spelen op planprocessen in het kader van die beleidsvelden. Het groen kan met die processen 'meeliften'.

Spaarndam heeft een aantal wijken waar de geest van de tijd van aanleg goed te herkennen is: voortuinstraten (1950-1970), woonerven (1970-1980), parkstraten (eind 20ste eeuw) en dreven van het afgelopen decennium. Het groenstructuurplan stelt: bouw daar op voort, maar streef wel naar een vereenvoudiging van de beplantings assortiment en verwijder kleine overhoeken met onpersoonlijk struikgewas. Streef naar bomen in gras. Stedelijk plantsoen moet vereenvoudigd worden of omgezet in gazon.

#### **Conclusie voor Dr. W. Nijstraat**

***Vanwege de ligging van het plangebied binnen in het woongebied van Spaarndam zijn het merendeel van de beleidsuitspraken van het Groenstructuurplan niet relevant. De voornaamste uitspraken gaan over de verfraaiing van de stedelijke rand. Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte binnen in de kern wordt geadviseerd de beplantingssoort te vereenvoudigen, waaronder bomen in grasen. Tevens moet voorkomen worden dat kleine beplantingsstroken (schaamgroen) rond parkeren en glasbakken een versnipperd beeld oplevert. Dit wordt in Spaarndam als een afbreuk van kwaliteit beoordeeld.***



*Groenstructuurplan - versterk het karakter van iedere kern*

### *Structuurvisie 'Samen naar 2035' (vastgesteld 17 juli 2012)*

In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot en met 2035 uitgewerkt. De visie is een nadere uitwerking in ruimtelijke zin van de strategische visie 'Verbindend groen'. De uitgangspunten uit de strategische visie staan niet opnieuw ter discussie, maar krijgen aanvulling en uitwerking.

Concreet betekent dit dat een samenhangende visie is gemaakt voor de afzonderlijke kernen (Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/Penningsveer/Spaarnwoude) en het buitengebied.

De volgende uitgangspunten uit de strategische visie zijn leidend voor de structuurvisie:

- Stimuleren gemeenschapszin in kernen en gemeenschapsgevoel tussen kernen;
- Voeren actief milieubeleid op macro- en microniveau;
- Inzet op vermindering overlast door Schiphol;
- Behouden groene bestemming en natuurwaarden groene buffer;
- Verruiming mogelijkheden agrarische bedrijven tot ontplooiing (licht) recreatieve functies naast normale bedrijfsvoering;
- Verbetering mobiliteit van, naar en tussen de kernen;
- Meer samenhang en vermindering verkeersoverlast in Halfweg;
- Verdere optimalisering openbaar vervoer;
- Vermindering (verkeer)overlast in groene buffer;
- Stimuleren bedrijvigheid;
- Stimuleren winteractiviteiten in groene buffer;
- Behouden cultureel erfgoed;
- Vasthouden aan een zelfstandige en bestuurskrachtige gemeente.

Onderstaand zijn de voor de beoogde ontwikkelingen relevante beleidsuitspraken gebundeld:

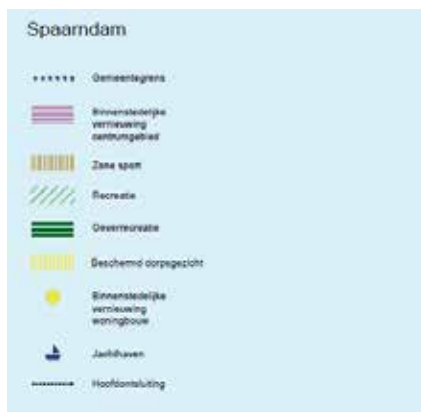
#### Wonen en leefbaarheid - Woningen

De kleinschaligheid en de omvang van de gemeente uit zich in een woningvoorraad die reëel is voor haar regionale functie op dit gebied. De woningvoorraad richt zich in de eerste plaats op de eigen bevolking. De hechte en vitale kernen van de gemeente hebben een grote sociale samenhang en de inwoners zijn over het algemeen sterk verbonden met hun woonplaats. Om de woningvoorraad op peil te houden en veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden, moet de woningmarkt zich blijven ontwikkelen. Er zijn meer woningen noodzakelijk, waarbij diversiteit in het woningaanbod moet worden nagestreefd. Hierbij moet met name worden gedacht aan het aanbod van woningen voor jongeren en ouderen.

Nieuwbouw wordt niet voorzien door uitbreiding van de kernen.

De focus ligt op het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorps karakter. De kleinschaligheid van de kernen moet behouden blijven en de groene open ruimte rond het bestaand bebouwd gebied kan daardoor ongemoeid worden gelaten. De geldende milieuregelgeving en een goede stedenbouwkundige inpassing staan hierbij centraal. De nieuwbouw moet passen in de omgeving, onder andere wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling. De kernen lenen zich voor experimentele of welstands vrije bouw. Beperkte hoogbouw en een meer moderne bouwstijl worden niet op voorhand afgewezen, maar per geval beoordeeld. Het gaat dan om maatwerk.

Het benutten van beschikbare ruimte binnen de kernen zorgt, behalve voor meer woningen, ook voor een leefbare en veilige omgeving. Het voorkomt leegstand en verrommeling en zorgt voor een prettige, leefbare omgeving met meer uitstraling.



Structuurvisie Samen op weg

### Duurzaamheid

De gemeente is voorstander van oplossingen die minder afbreuk doen aan de landschapskwaliteit, bijvoorbeeld doordat ze zijn gekoppeld aan bebouwing of inpandig worden uitgevoerd. Voorbeelden zijn zonnepanelen en installaties voor warmtekoppeling. Bij nieuwbouw wordt aandacht besteed aan energiezuinige bouw met een lage Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Voorbeelden hiervan zijn de in voorbereiding zijnde woningbouw voor SpaarneBuiten, waar woningen met een zeer lage EPC-waarde worden gerealiseerd, en Sugar City, waar wordt gestreefd naar een CO<sub>2</sub>-neutrale ontwikkeling.

### Spaarndam:

Spaarndam is een woonkern binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Er zijn voorzieningen aanwezig, zoals een dorps-huis, detailhandel en sportvoorzieningen aan de rand van het dorp. De kwaliteiten van het dorp zijn de aanwezigheid van ruimte, groen en water, de bereikbaarheid ten opzichte van de Randstad en een bloeiend verenigingsleven. Belangrijk is dat er ruimte wordt geboden aan (sociale) voorzieningen en gedifferentieerde woningbouw en dat aandacht wordt besteed aan een goede verkeersregulering.

### **Conclusie voor Dr. W. Nijestraat**

***Er zijn meer woningen noodzakelijk, waarbij diversiteit in het woningaanbod moet worden nagestreefd. Hierbij moet met name worden gedacht aan woningen voor jongeren en ouderen. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorps karakter. Voorts is de gemeente voorstander van energiezuinige bouw met een lage energieprestatiecoëfficiënt.***



### *Nota Wonen (2003)*

Het centrale thema van de visie is het toevoegen en behoud van kwaliteit op het gebied van wonen, leefbaarheid, bedrijvigheid en landschaps- en natuurontwikkelingen. Doelstellingen uit de Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn:

- Toevoegen en behoud van kwaliteit
- Behoud gedifferentieerde opbouw gemeente
- Gemengd aanbod van woningen
- Aandacht voor de huisvesting van ouderen

#### Regionale woonvisie Zuid-Kennemerland

Bij de transformatie van de woningvoorraad in de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland moet op grond van het ambtelijke concept van de "Regionale Woonvisie Zuid-Kennemerland" rekening worden gehouden met:

- Principe van een complementaire regio Zuid-Kennemerland. De nieuwbouwplannen dienen afgestemd te worden met de woningbouwplannen binnen de regio, alsmede met de omliggende regio. Door het streven naar een compleet woningmarktgebied op een hoger schaalniveau, worden de sterke kanten van Zuid-Kennemerland verstrekt en de zwakke punten ondervangen.
- Nadruk op verstedelijking in de stedelijke woonmilieus en behoud van de groene woonmilieus. In de centrum dorpse woonmilieus dient de nadruk te worden gelegd op verstedelijking en het groen in de dorpen en aan de randen van de gemeenten moet behouden blijven.
- Streven naar verschillende woningtypen in elk specifiek woonmilieugebied. Uitgangspunt is dat bij de transformatie van de woningvoorraad of bij functieveranderinglocaties in de woonmilieugebieden in de regio er diverse woningtypen aanwezig zijn c.q. gecreëerd worden, met behoud van de identiteit en het

unieke karakter van het specifieke gebied. Daarnaast moeten er in ieder geval voldoende ouderenwoningen in elk woonmilieugebied aanwezig zijn, zodat woonconsumenten die ouder worden in hun eigen gebied kunnen blijven wonen. Doorstromen naar een buurt met mantelzorg dient eveneens tot de mogelijkheden te behoren.

- Verkleinen van de kloof tussen huur- en koopsector. Om de kloof tussen de huur- en koopsector te verkleinen, moet ingezet worden op voldoende huurwoningen in het middensegment. Verkoop van sociale koopwoningen en het bouwen van middeldure huur- en koopwoningen zijn instrumenten om de overstap te vergemakkelijken. Op deze wijze wordt doorstroming gecreëerd. Dit maakt het voor starters en bewoners van sociale huurwoningen de stap naar een andere (duurdere) woning eenvoudiger.
- Behoud kernvoorraad in de regiogemeenten. De kernvoorraad is momenteel redelijk verspreid in Zuid-Kennemerland. Behoud van voldoende woningen in de kernvoorraad in alle gemeenten van de regio is uitgangspunt. Indien er een minimum omvang van de kernvoorraad is bereikt, dan dient er bij sloop van de kernvoorraad-woningen voor vervanging gezorgd te worden.

#### Visie: aandacht voor sociale klasse en starters

Voor de ouderen richt de gemeente zich op nieuwbouw, maar ook op transformatie. Dit laatste betekent dat bestaande woningen geschikt worden gemaakt voor nieuwe doelgroepen. De herstructurering en nieuwbouw wil de gemeente inzetten voor de (jonge) starters op de woningmarkt. De gemeente streeft er naar dat een substantieel deel van de woningvoorraad in de sociale klasse bereikbaar blijft voor jongeren en ouderen. Dit stelt eisen aan de huur- en koopprijs en aan het woningtype. Daarbij geeft de gemeente de voorkeur aan goedkope huurwoningen voor ouderen en jongeren en betaalbare koopwoningen voor de starters. Bij het beoordelen van bouwplannen zal de gemeente kritisch naar bovengenoemde aspecten kijken.

Beleidsvoornemens

- Bestaande woningen aanpassen en nieuwe toevoegen die met name interessant zijn voor minder draagkrachtige ouderen en jongeren.
- Keuzemogelijkheden voor huishoudens met een laag of modaal inkomen vergroten zowel in de huur- als in de koopsector.

De gemeente zal projectontwikkelaars optimaal stimuleren om zoveel mogelijk rekening te houden met de individuele woonwensen van toekomstige kopers. Projectontwikkelaars kunnen in het dure koopsegment de kopers bijvoorbeeld de keuze bieden uit een aantal woningtypen.

Deze woningen dienen te voldoen aan het Woonkeurmerk. De gemeente zal zich ervoor inspannen om – gelet op de sterk lokaal georiënteerde woonzorgvraag – het met voorrang plaatsen van eigen ingezetenen mogelijk te maken.

Voor nieuwbouw en herstructurering streeft de gemeente naar woningen voor jongeren en ouderen. In haar indicatieve nieuwbouwprogramma gaat de gemeente uit van 30% huur, waarvan 25% is gereserveerd voor de bereikbare klasse. De categorie goedkope koop omvat een belangrijk deel van het koopsegment. De gemeente zal het indicatieve nieuwbouwprogramma als richtlijn hanteren bij het toetsen van nieuwbouwplannen en plannen voor herstructureringslocaties. Het aanbod aan huisvesting, zorg en dienstverlening moet het mogelijk maken dat ouderen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen (blijven) wonen. De gemeente zoekt de uitbreiding van de ouderenhuisvesting binnen de bestaande en nieuwe voorraad. Voor de starters op de koopwoningenmarkt reserveert ze 35% van het totale nieuwbouwprogramma voor koopwoningen tot € 193.000,- (prijspeil 2003).

#### **Conclusie voor Dr. W. Nijestraat**

**De nota geeft duidelijk aan voor welke doelgroepen gebouwd moet worden, namelijk minder draagkrachtige ouderen en jongeren. De derde doelgroep is starters. De locatie leent zich goed voor woningbouw waarin deze doelgroepen gecombineerd worden.**

#### **De volgende specifieke eisen volgen uit de nota:**

- **30% van de nieuwbouw is huur, waarvan 25% voor de bereikbare klasse.**
- **35% van het nieuwbouwprogramma is voor starters tot 193.000,-(prijspeil 2003)**
- **De woningen moeten geschikt zijn zodat ouderen met een zorgbehoefte thuis kunnen blijven wonen.**
- **De woningen voldoen aan het Woonkeurmerk**

#### **NB:**

*Er is momenteel een nieuwe woonvisie in de maak. Vooral nog streeft de gemeente hierin naar een substantieel deel aan huurwoningen en dat deze huurwoningen voor een groot deel ook bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Ook acht de gemeente een omvangrijk aandeel goedkope koopwoningen voor starters van belang. Met de ontwikkeling en realisatie van goedkope koopwoningen kan tevens worden bijgedragen aan een betere doorstroming in het huursegment waarmee huurwoningen eerder vrij komen voor de aandachtsgroepen.*

### *Bestemmingsplan Spaarndam-Oost (vastgesteld 26-11-2013)*

De vigerende bestemmingen in het plangebied zijn Verkeer, Groen en Centrum. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. winkels;
- b. dienstverlening;

Tevens is een wijzigingsbevoegheid opgenomen (rood kader in de verbeelding). Binnen dit kader mogen het gebruik van de gronden en de bebouwing gewijzigd worden naar wonen.

#### ***Conclusie voor Dr. W. Nijestraat***

***Op basis van de vigerende bestemming is woningbouw op de locatie niet toegestaan. Het is tevens niet mogelijk om op basis van een binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het wijzigingsgebied omvat maar een beperkt deel van het plangebied. Een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure(projectbesluit) of een post-zegelbestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.***



*Uitsnede bestemmingsplankaart (BP Spaarndam-Oost)*

### *Welstandsnota*

In 2004 heeft de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn criteria gegeven ten aanzien van de verschijningsvorm van bouwwerken. Het plangebied aan de Dr. W. Nijestraat ligt in een regulier welstandsniveau en is getypeerd als een seriematige dorpsuitbreiding. In gebieden met een regulier welstandsniveau stelt de gemeente geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.



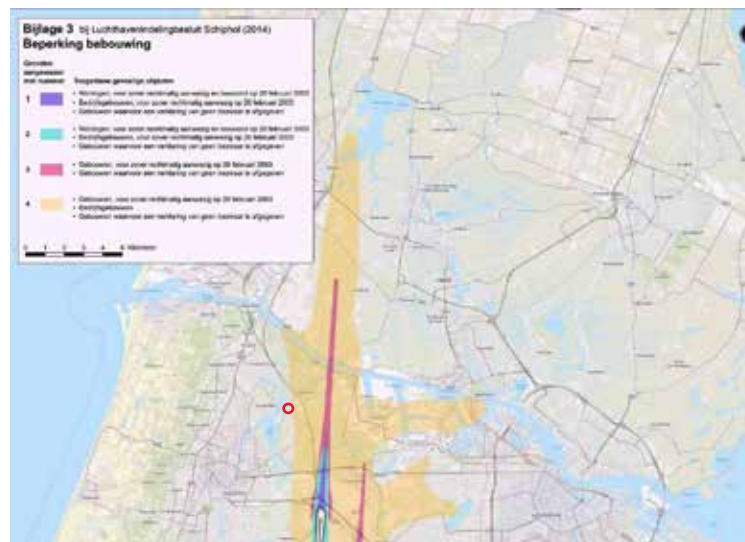
## 2.2 Milieu-beleid

### Luchthavenindulingsbesluit (LIB)

Voor het gebied rondom de luchthaven schiphol geldt het luchthavenindulingsbesluit. Dit is een besluit met randvoorwaarden, vooral op fysiek vlak, voor het gebruik en ontwikkeling van gronden nabij Schiphol. Deze beperkingen worden opgelegd om een veilig gebruik van de luchthaven en een goede leefomgevingkwaliteit (geluid en externe veiligheid) te waarborgen. Het LIB dateert van 2003 en wordt momenteel aangepast vanwege wijzigingen in de toetszones voor vliegveiligheid, voortkomend uit internationale verplichtingen en vanwege een beperkte wijziging van het luchthavengebied. Dit wijzigingsbesluit bevat nog géén wijzigingen ten aanzien van de grenzen van de beperkingengebieden en de regels die daarvoor gelden met betrekking tot externe veiligheid en geluid.



LIB: beperkingsgebied



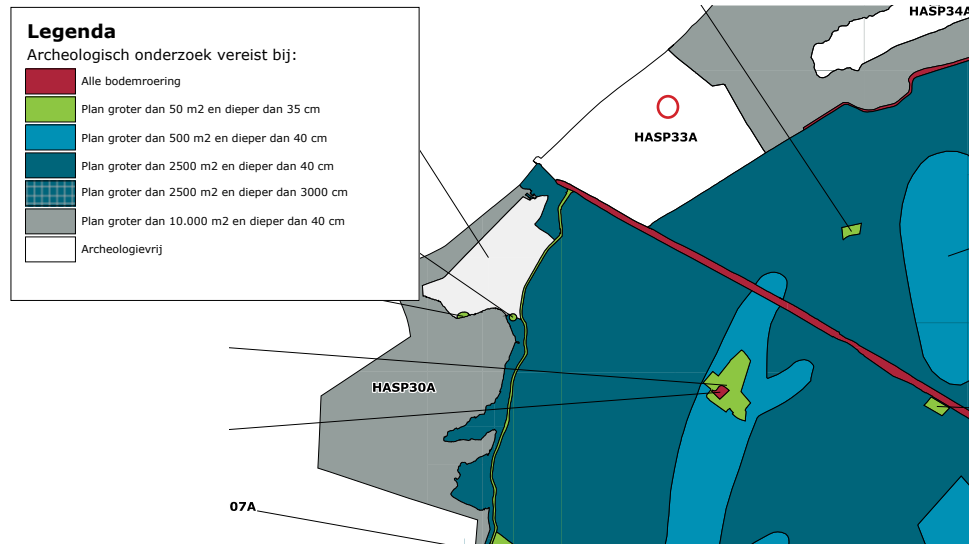
LIB: beperking bebouwing

### Conclusie voor Dr. W. Nijstraat

**In de afbeelding ligt het plangebied in geel gebied. Voor woonbebouwing dat nog niet aanwezig was voor 2003 dient een verklaring van geen bezwaar aangevraagd te worden. De toetshoogte voor de planlocatie (afbeelding 4 van het LIB) is op de planlocatie 80 – 100 boven NAP. Het is derhalve zeer aannemelijk dat een verklaring van geen bedenking voor onderhavig plangebied afgegeven zal worden.**

## Archeologie

Ten aanzien van archeologie is de gemeentelijke archeologienota het kaderstellend beleidstuk. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 20 december 2011 besloten de archeologienota en -kaart vast te stellen.



Uitsnede archeologiekartaal

### Conclusie voor Dr. W. Nijstraat

**Het plangebied is gelegen in archeologie vrij gebied (code HASP33A). In de nota Archeologie wordt voor dit plandeel aangegeven dat in de bodem door erosie van het IJ geen archeologische vondsten te verwachten zijn. In dieper gelegen lagen die niet geërodeerd zijn, is de kans op archeologische resten eveneens verwaarloosbaar. Voor de locatie is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.**

## Akoestiek

Bij het realiseren van geluidgevoelige functies, waaronder woningen, dient bepaald te worden of de geluidbelasting op de gevel onder de wettelijke normen blijft en zodoende een acceptabele woonkwaliteit gegarandeerd kan worden. Geluidhinder kan bestaan uit verkeerslawaaï en industrielawaai. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd. Van overlast als gevolg van industrielawaai is dan ook geen sprake. Verkeerslawaaï kan van treinen en auto's komen. Nabij het plangebied liggen geen spoorwegen. De A9 ligt op 605 meter afstand van het plangebied. De Wet geluidhinder vereist dat bij 4 baans autosnelwegen in een zone van respectievelijk 400 meter buitenstedelijk en 350 meter binnenstedelijk onderzoek naar geluidhinder uitgevoerd wordt. Gezien de afstand tot het plangebied is onderzoek naar verkeerslawaaï van de A9 niet noodzakelijk. Direct grenzend aan het plangebied liggen 30 km/h wegen. De Wet geluidhinder vereist onderzoek naar geluidhinder bij 50 km/h of hogere wegen. Op basis van de Wet geluidhinder is dan ook geen geluidsonderzoek nodig.

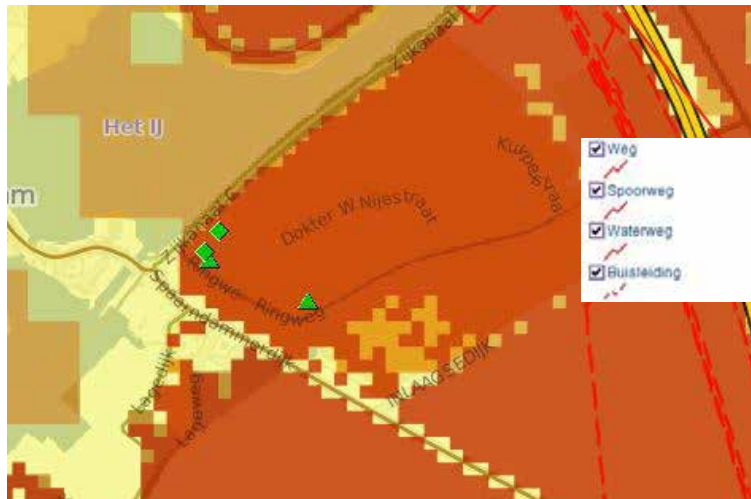
Jurisprudentie van de Raad van State heeft bepaald dat nabij 30 km/h wegen vanuit de Wet ruimtelijke ordening om een goed woon- en leefklimaat te garanderen alsnog akoestisch onderzoek nodig kan zijn. De bepaling of dit noodzakelijk is, ligt bij de gemeente. De jurisprudentie betrof intensief gebruikte 30 km/h klinkerwegen. Vanwege de intensiteit en het bestratingsmateriaal worden in enkele gevallen alsnog de wettelijke geluidsnormen overschreden.

### Conclusie voor Dr. W. Nijstraat

**De locatie ligt aan een klinkerweg met een lage intensiteit. Te verwachten is dat in onderhavig geval de akoestische normen niet overschreden worden. Akoestisch onderzoek wordt dan ook niet geadviseerd.**

### Externe Veiligheid

Om te bepalen of het plangebied de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is, is de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. De risicokaart toont dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. In het agrarisch gebied tussen Spaarndam en de A9 zijn wel enkele buisleidingen gelegen. Het betreffen aardgasleiding volgens de risicokaart.



### Conclusie voor Dr. W. Nijestraat

**Gezien het feit dat tussen de planlocatie en de buisleidingen al veel woningen gesitueerd zijn zal het groepsrisico als gevolg van de toevoeging van woningen nihil zijn. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren van de buisleidingen over Spaarndam en het plangebied. Nader onderzoek in het kader van Externe veiligheid is niet noodzakelijk.**

### Luchtkwaliteit

Onderhavig plan voorziet in de bouw van woningen. Dit betreffen geen gevoelige functies als bedoeld in de Wet Milieubeheer.

### Conclusie voor Dr. W. Nijestraat

**Het plan zal gezien de kleinschaligheid ook geen verslechtering van de bestaande luchtkwaliteit opleveren. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen beperking voor onderhavig plan.**

### Milieuzonering

Bepaald moet worden of de ontwikkeling geen belemmering voor bedrijven in de omgeving oplevert. Tevens moet bepaald worden dat de nieuwe functie geen verslechtering van de woon- en leefklimaat in de omgeving oplevert.

### Conclusie voor Dr. W. Nijestraat

**Aangezien het plan de ontwikkeling van woningen betreft en in de omgeving ook enkel woningen staan vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het plan.**



### *Ecologie*

Om te bepalen of de ontwikkeling geen verslechtering van beschermde planten- en diersoorten oplevert zal een ecologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het plan betreft een hoofdzakelijk bebouwde omgeving dus nadelige effecten op beschermde soorten zal zeer beperkt zijn. In onderhavig plan zijn met name vleermuizen in de spouw niet uit te sluiten.

### ***Conclusie voor Dr. W. Nijestraat***

***Geadviseerd wordt om voorafgaande aan de planologische procedure dan wel de omgevingsvergunning een ecologisch onderzoek uit te voeren. Om de kans te verkleinen dat beschermde vleermuizen zich zullen huisvesten in het plan wordt geadviseerd om het gebouw buiten het broedseizoen door bouwkundige ingrepen ongeschikt te maken voor vleermuizen. Dit kan bijvoorbeeld door spouwmuren en dakbedekking zodanig open te maken dat het veel doortocht.***

### *Bodem*

Het plan houdt een functiewijziging van de bestemming Verkeer, Centrum en Groen naar Wonen in. Bepaald zal moeten worden of de grond geschikt is voor deze functiewijziging.

### ***Conclusie voor Dr. W. Nijestraat***

***Als onderdeel van de planologische wijziging is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.***

### *Watertoets*

Onderhavig plangebied is in de bestaande situatie grotendeels verhard. Te verwachten is dat de oppervlakte verharding toe zal nemen omdat buitenruimte in de vorm van tuinen voor de woningen gecreëerd zal worden. Het plan ligt, volgens de handreiking watertoets, van het Hoogheemraadschap Rijnland niet in een gebied waarvan bekend is dat er wateroverlast kan optreden. Tevens ligt het niet in gebied waar verzilting speelt.

### ***Conclusie voor Dr. W. Nijestraat***

***Het hoogheemraadschap geeft aan dat doorgaans bij projecten waarbij het onbebouwd oppervlak met minder dan 500 m2 toeneemt geen watercompensatie noodzakelijk is. Voorgesteld wordt om deze norm in het SPvE op te nemen als uitgangspunt.***

plangebied



*Dr. W. Nijestraat richting het oosten*

plangebied



*Dr. W. Nijestraat richting het oosten*

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### *Bebouwingsstructuur*

Het plangebied ligt in een typische jaren zeventig woonwijk. Kenmerkend voor deze wijken, ook wel bloemkoolwijken genoemd, is de sterk hiërarchische verkeersstructuur. Het doorgaande verkeer wordt geleid over een beperkt aantal hoofdwegen, waar de bebouwing vaak vanaf is gekeerd. Parkeren gebeurt in hofjes nabij de woningen en veel woningen zijn alleen via een woonpad te bereiken. De buurt ten westen van de Floris Balthasarstraat is een voorloper op de echte bloemkoolwijk. Hier staan rijen van vier tot acht woningen van een tot twee lagen met kap. Aan de oostzijde van de Floris Balthasarstraat staat een aantal geschakelde woningen op grotere percelen. Deze woningen hebben ook een parkeerplaats op eigen terrein, in tegenstelling tot de woningen ten westen van de straat.

Ander typische kenmerk van deze bouwperiode is de verwarrende oriëntatie van de woningen. Doordat de hoofdbebouwing soms juist naar de hoofdweg is afgekeerd, achterkanten aan voorkanten grenzen en bergingen in de voortuinen zijn geplaatst, ontstaat een rommelig beeld in de woonhofjes. Soms is onduidelijk waar de entree van de woning zich bevindt. Opvallend zijn tevens de verspringende voorgevelrooilijnen



bebouwingsstructuur



orientatie bebouwing (rode lijn is voorzijde)





*Floris Baltasarstraat richting het noorden*



*groenstrook ten westen van de locatie*



*parkeerplaatsen en schuttingen aan de achterzijde (noordkant van de locatie)*



*parkeerpleintje aan de oostzijde*



*achterzijde bouwblok*

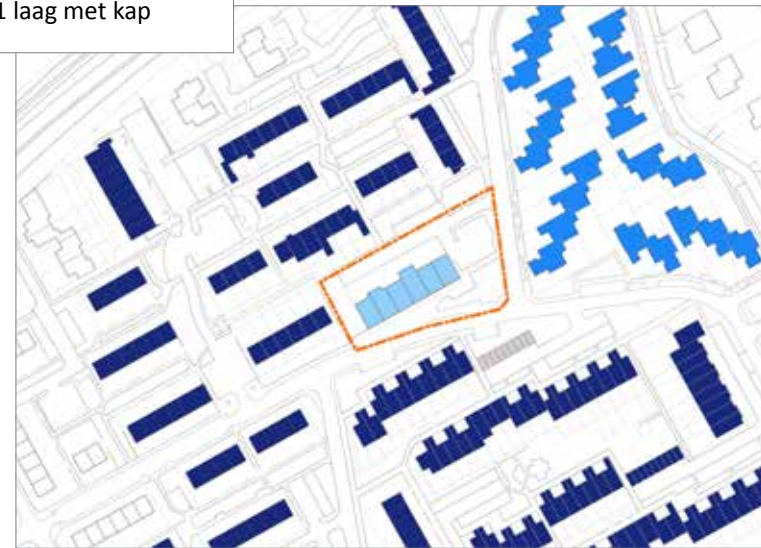
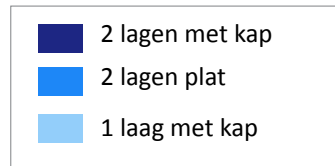
### *Bouwhoogte*

De bebouwing in de wijk bestaat grotendeels uit twee lagen met kap. De geschakelde woningen aan de oostzijde van de Floris Balthasarstraat bestaan uit twee lagen zonder kap. De woningen aan de zuidzijde van de Dr. W. Nijestraat hebben een lessenaarskap met de lage goot van 3 meter hoog aan de weg.

In het bouwblok in het plangebied heeft elke winkel haar eigen dwarskap, waardoor de individualiteit van de winkels wordt benadrukt. De rijenwoningen in de rest van de wijk bestaan uit twee lagen met een langskap.

### *Groenstructuur*

Het gebied ligt in een groene woonwijk, waar alle woningen een voor en achtertuin hebben. Er is relatief veel groen in de wijk, alhoewel dat redelijk versnipperd is. In de loop der jaren zijn stukjes gemeentegroen door bewoners aangekocht om bij hun tuin te trekken. Direct ten westen van het plangebied ligt een stukje groen dat nogal verwilderd is. Aan de voorzijde van het plangebied ligt een groenstrook met enkele berken.



bouwhoogte



groenstructuur





*winkels met dwarskappen*



*Floris Balthasarstraat richting het noorden*



*Claes van Kietenstraat*



*winkels met containers, parkeerplaatsen en bushalte*

### Verkeer en parkeren

Direct aan het plangebied, aan de Dr. W. Nijestraat ligt een bushalte. Deze wordt op hoogte gebracht zodat de instap ook geschikt is voor mindervaliden.

Voor de huidige winkels ligt een breed trottoir waar ook plaats is voor ondergrondse vuilcontainers en twee bovengrondse glas en een plasticcontainer. Het parkeren voor de woningen en de winkels vindt plaats in hofjes. Geen van de rijenwoningen heeft een parkeerplek op eigen terrein.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude hanteert voor nieuwbouw de parkeernormen conform de ASVV 2013. Voor woningen zijn deze normen in de tabel hiernaast weergegeven. Voor dit SPvE is uitgegaan van de maximale parkeernormen. Hier kan, mits goed beargumenteerd van afgeweken worden tot de minimale norm.

**Om de parkeerdruk in het gebied te bepalen is een parkeeronderzoek gedaan (zie bijlage). De resultaten van het onderzoek leren ons dat de parkeerplaatsen op het perceel van de winkels nauwelijks worden gebruikt door omwonenden. De gemiddelde bezetting van de parkeerplaatsen is op de het drukste moment slechts 60%.**

**Voor het SPvE is aangehouden dat de 14 parkeerplaatsen binnen het plangebied toegerekend kunnen worden aan de bestaande winkels en dus niet door omwonenden gebruikt worden.**



formele en informele parkeerplaatsen in en rondom het plangebied

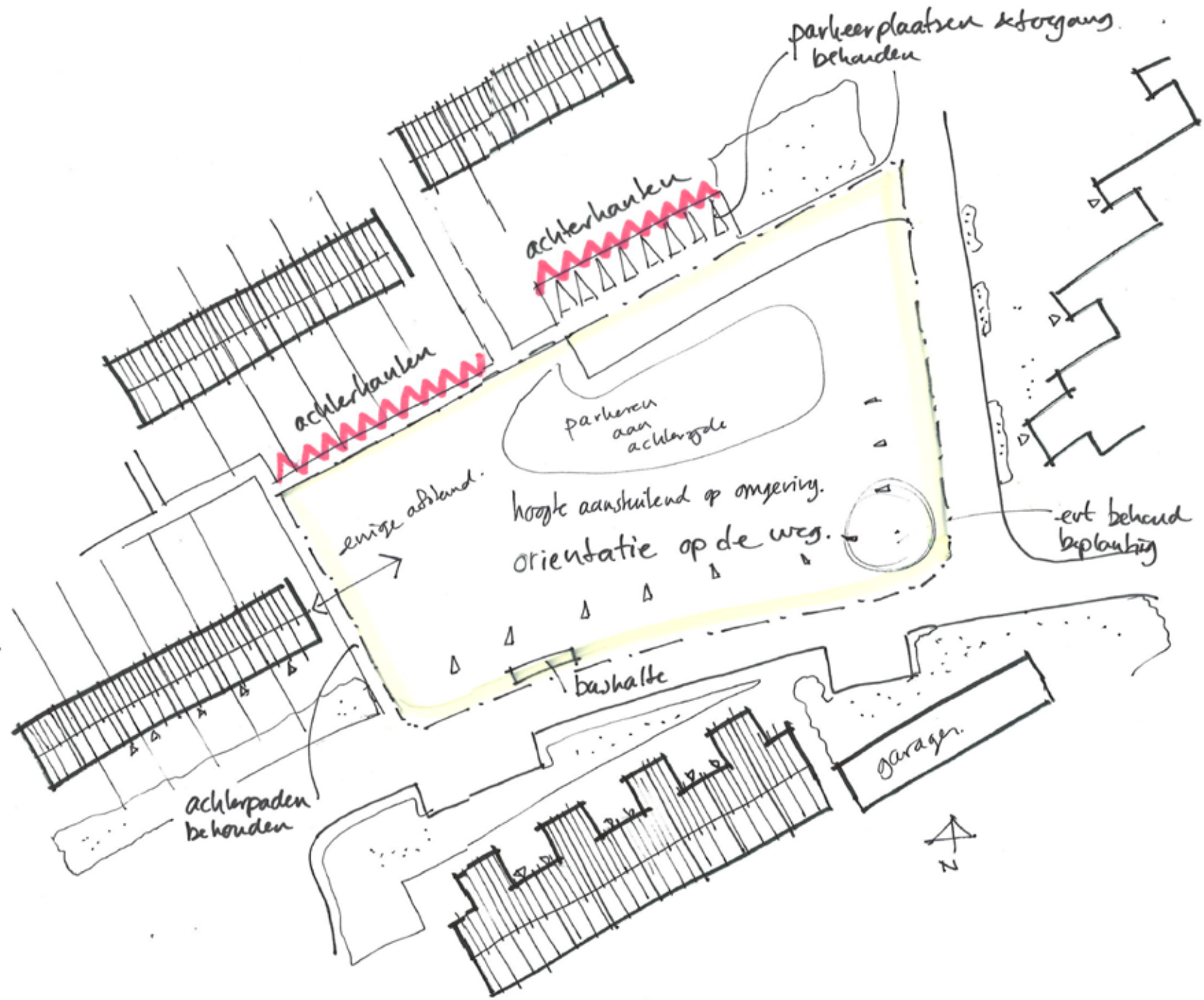
<b>huurhuis, sociale huur (per woning)</b>			
rest bebouwde kom			
	min	max	bezoekersaandeel
weinig stedelijk	1,2	2,0	0,3 pp per woning

<b>huur, etage, midden/goedkoop (per woning)</b>			
rest bebouwde kom			
	min	max	bezoekersaandeel
weinig stedelijk	1,0	1,8	0,3 pp per woning

<b>aanleunwoning en serviceflat (per woning)</b>			
rest bebouwde kom			
	min	max	bezoekersaandeel
weinig stedelijk	1,0	1,4	0,3 pp per woning

bron: ASVV Kencijfers wonen, werken en voorzieningen (Publicatie 317)





### *Kabels en Leidingen*

In het plangebied liggen geen leidingen die beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van het terrein.

Er ligt een hoge druk gasleiding onder de toegang tot het parkeerhof. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat deze kunnen blijven bestaan. Overige eventuele beperkende leidingen liggen buiten het plangebied.



hoge druk gasleiding

## **2.4 Uitgangspunten**

Hieronder zijn beknopt de belangrijkste conclusies uit de analyse opgesomd. De schets hiernaast geeft de ruimtelijke uitgangspunten voor de modellen weer.

### Beleid

- Woonvisie: woningen voor jongeren en ouderen;
- Goedkopere sector; levensloopbestendige woningen;
- Energiezuinige bouw;
- Ecologisch onderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek.

### Ruimtelijk

- Voldoende parkeerplaatsen, conform parkeernormen uit de ASVV;
- Bebouwingsstructuur respecteren, massa, vorm en orientatie moeten aansluiten bij de omgeving;
- Bereikbaarheid achterpaden;
- Groene identiteit, geen verdere versnippering van het groen.

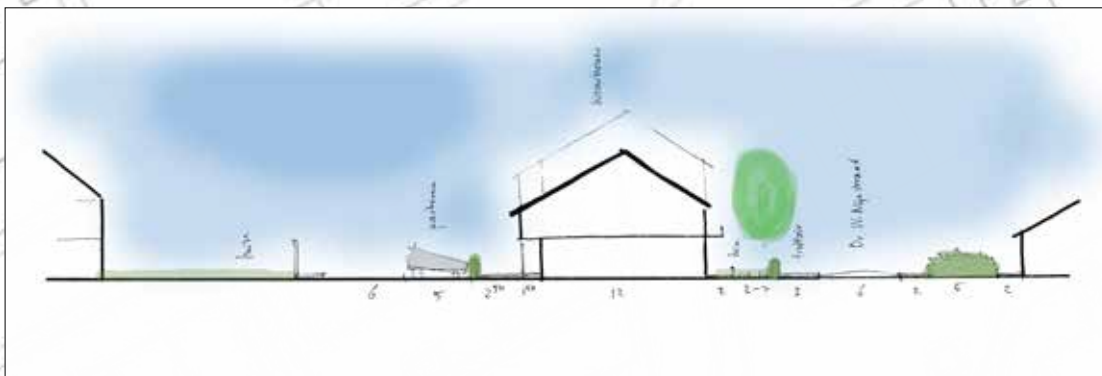
**programma:**

5 begane grond appartementen a 90 m<sup>2</sup> (type B)  
9 appartementen op verdieping a 90 m<sup>2</sup> (type B)

totaal 14 appartementen

**parkeren**

14 x 1,8 p.p. = 25,2 p.p. volgens norm ASVV  
(in tekening 27 p.p.)



**Model A**



### 3. Modellen

In de modellenstudie is uitgegaan van drie woningtypes. In het vierde model is een vierde type toegevoegd; de beneden-bovenwoning.

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden voor senioren- en zorgwoningen (zie pag. 11), is in de modellen gekozen voor levensloopbestendige woningen. Een levensloopbestendige woning is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden (ook wel nultredenwoning genoemd). Daarnaast betekent levensloopbestendig dat het geschikt is voor meerdere levensfasen. Uitgangspunt is dan ook dat elke woning minimaal 2 slaapkamers heeft, waarvan er minimaal 1 zonder trap te bereiken is. Uitzondering is type C, waarbij slechts 1 slaapkamer aanwezig is.

Hieronder zijn twee principeplattegronden geschetst van de gebruikte types. Uiteraard zijn in de uitwerking varianten hierop mogelijk. Voor type A geldt een parkeernorm van 2,0 p.p. per woning (ASVV Kencijfers wonen, zie hoofdstuk 2 paragraaf verkeer en parkeren). Voor type B geldt een parkeernorm van 1,8 p.p. per woning. Voor type C een parkeernorm van 1,3 p.p. per woning. Voor de beneden-bovenwoningen is een norm van 1,8 p.p. per woning aangehouden. Vanwege de oriëntatie is in de modellen gekozen om het parkeren zoveel mogelijk aan de achterzijde (noord) en de buitenruimtes aan de straatzijde te situeren.



#### Model A

In dit model is gekozen om zoveel mogelijk de bestaande bebouwingsstructuur te handhaven. Het gebouw bestaat uit een deel van twee lagen met kap en een deel van drie lagen met kap op de hoek. Op de begane grond zijn 5 appartementen en bergingen gesitueerd. Op de verdiepingen totaal 9 appartementen die aan de achterzijde (noord) via een interne galerij ontsloten worden.

In dit model zijn 14 appartementen (type B) a 90 m<sup>2</sup> gesitueerd. Het parkeren gebeurt aan de achterzijde en op het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde van het gebouw.

Aan de voorzijde van de woningen, ligt een (semi) openbare tuin. De voorzijde leent zich beter voor een buitenruimte dan de achterkant die op het noorden ligt. Bij de inrichting van de tuin moet rekening gehouden worden met de ligging aan de doorgaande weg. De tuin moet meer het karakter van een voortuin hebben, dan van een beschutte achtertuin.



**programma:**

5 begane grond woningen a 85-90 m2 (type A)  
8 appartementen op verdieping a 90 m2 (type B)

totaal 13 woningen

**parkeren**

5 x 2,0 p.p. = 10 p.p. volgens norm ASVV  
8 x 1,8 p.p. = 14,4 p.p. volgens norm ASVV

totaal 24,4 p.p. nodig  
(in tekening 25 p.p.)

entrees grondgebonden  
woningen

1 laag met kap

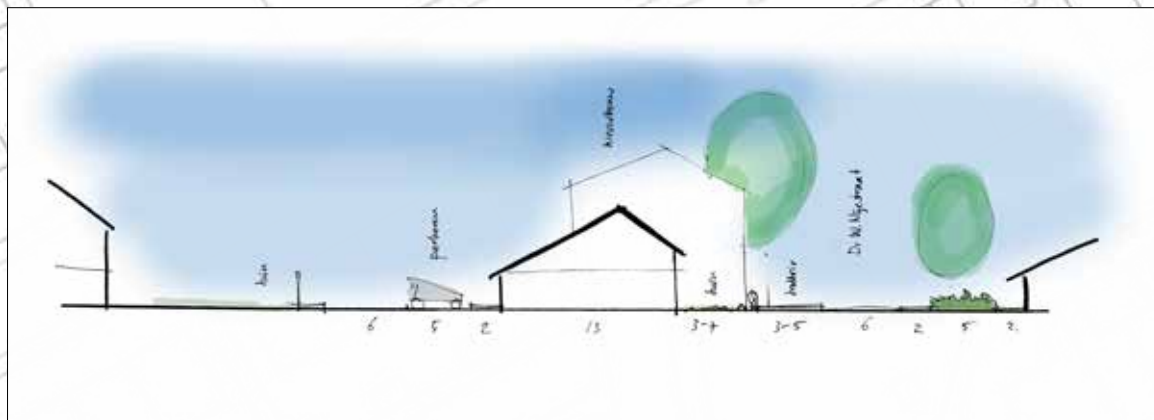
tuinen

openbaar groen

3 lagen (met kap)

stijgpunt appartementen

gemeenschappelijke tuin



**Model B**

## **Model B**

In dit model zijn twee woningtypes ingetekend. Het gebouw bestaat uit een deel van één laag met kap en een deel van drie lagen met kap op de hoek. Er zijn 5 grondgebonden woningen, met een beukmaat van 5,40 m aan de westzijde van het plangebied. Daaraanvast zijn 8 appartementen in twee lagen met kap gesitueerd. Totaal dus 13 woningen.

De formele entrees van de grondgebonden woningen liggen aan de straatzijde. Aan de achterzijde zijn een berging en een tweede entree gesitueerd.

De appartementen worden via een interne galerij aan de achterzijde ontsloten. Het stijgpunt voor de appartementen ligt in het midden van het blok.

Het parkeren voor de woningen is opgelost aan de achterzijde van het gebouw.

**programma:**

8 kleine appartementen 65 m<sup>2</sup>  
8 appartementen op verdieping a 90 m<sup>2</sup> (type B)

totaal 16 woningen

**parkeren**

8 x 1,3 p.p. = 10,4 p.p. volgens norm ASVV  
8 x 1,8 p.p. = 14,4 p.p. volgens norm ASVV

totaal 24,8 p.p. nodig  
(in tekening 26 p.p.)



kleinere appartementen

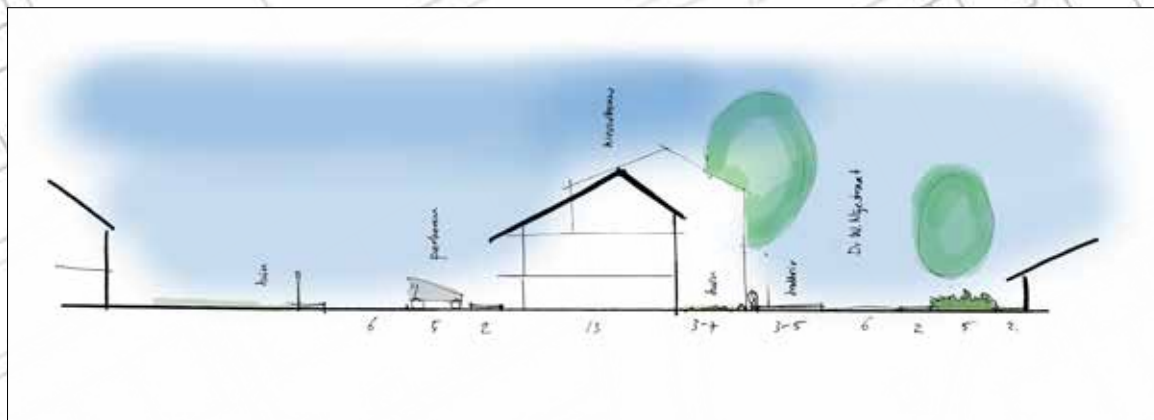
2 lagen (met evt kap)

tuinen

openbaar groen

3 lagen (met kap)

stijgpunt appartementen



**Model C**

## **Model C**

In dit model zijn twee woningtypes ingetekend. Het gebouw bestaat uit een deel van twee lagen met kap en een deel van drie lagen met kap op de hoek. Er zijn 8 kleine appartementen (type C) , met oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> (beukmaat 6m) aan de westzijde van het plangebied. Daaraanvast zijn 8 appartementen in twee lagen met kap gesitueerd. Totaal dus 16 woningen.

De entrees van de kleine begane grond appartementen liggen aan de straatzijde. De overige appartementen worden via een (interne) galerij aan de achterzijde ontsloten. Het stijgpunt voor de appartementen ligt in het midden van het blok.

Het parkeren voor de woningen is opgelost aan de achterzijde van het gebouw.



**programma:**

20 beneden-bovenwoningen a ca. 70 m<sup>2</sup>  
(10 beneden, 10 boven)  
totaal 20 woningen

**parkeren**

20 x 1,8 p.p. = 36 p.p. volgens norm ASVV

totaal 36 p.p. nodig  
(in tekening 36 p.p.)



**Model D**

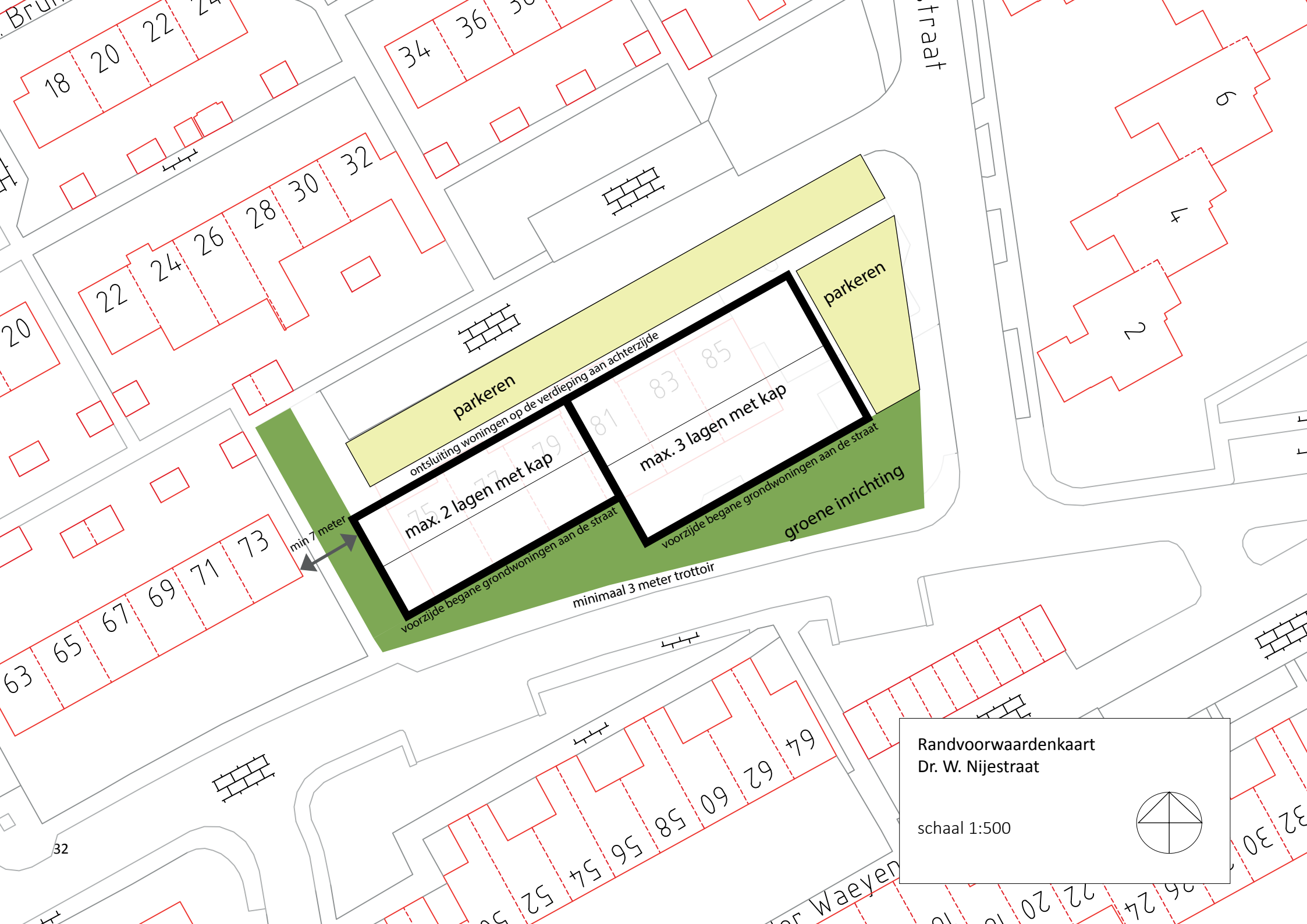
## Model D

Dit model bestaat uit 20 beneden-bovenwoningen.

De twee gebouwen bestaan uit twee lagen met kap. Er zijn 10 kleine woningen op de begane grond met een kleine tuin aan de achterzijde. En er zijn 10 woningen op de verdieping die via een eigen opgang (trap) bereikbaar zijn. De entrees van alle woningen liggen aan de straatzijde. Het parkeren voor de woningen is opgelost aan de achterzijde van het gebouw en aan de kopse kant (oostzijde).

Hieronder een voorbeeld van een plattegrond van het type beneden-bovenwoningen. Dit type is niet levensloopbestendig omdat er trappen in de woningen zijn. Er zijn ook varianten denkbaar waarbij de begane grondwoning wel levensloopbestendig is, en de bovenwoning niet.





parkeren

ontsluiting woningen op de verdieping aan achterzijde

max. 2 lagen met kap

max. 3 lagen met kap

parkeren

groene inrichting

min 7 meter

minimaal 3 meter trottoir

Randvoorwaardenkaart  
 Dr. W. Nijestraat

schaal 1:500



## 4. SPvE

### Programma van Eisen

- 12 tot 20 levensloop bestendigewoningen (65-110m<sup>2</sup>). Levensloopbestendige woningen zijn woningen waarbij een volledig woonprogramma op één etage ingepast kan worden. Levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor ouderen, alleenstaanden, starters en (jonge) gezinnen.
- Alle woningen in de goedkope-middeldure sector.

### Bebouwing

- Maximale bouwvlak conform tekening. De maatvoering en ligging van het bouwvlak sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur in de wijk. Indien slechts een deel van het bouwvlak benut wordt, kan de overgebleven ruimte gebruikt worden voor parkeren of groen.
- De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande bouwhoogtes in de wijk. Het gebouw heeft maximaal 3 lagen met kap. Maximaal 50% van het gebouw bestaat uit 3 lagen met kap. Direct aansluitend op de naastgelegen woningen aan de westzijde heeft het gebouw maximaal 2 lagen met kap.
- Het gebouw is bij voorkeur uitgevoerd met en langskap.
- De rooilijn van het gebouw mag verspringen maar volgt de richting van de belendende bebouwing.
- De woningen zijn georiënteerd op de Dr. W. Nijestraat. Ontsluiting van de woningen kan (tevens) aan de achterzijde mits de voorzijde een formele voorkant blijft, omdat deze aan de doorgaande ontsluitingsroute ligt.

- De ligging van de ontsluiting van de appartementen is herkenbaar en zichtbaar vanaf de Dr. W. Nijestraat. De appartementen op de verdieping worden via een (interne) galerij aan de achterzijde (noordzijde) ontsloten.
- Qua vormgeving sluit het gebouw aan bij de bestaande woningbouw in de wijk, maar kunnen eigentijdse materialen en detailleringen worden gebruikt. De kleuren zijn terughoudend.

### Openbare ruimte

- Het groen binnen het plangebied moet een aaneengesloten, aantrekkelijke ruimte zijn, geen snippergroen. Bij voorkeur bestaande bomen behouden.
- Het trottoir aan de Dr. W. Nijestraat is minimaal 3 meter breed (ivm aanwezigheid bushalte)
- Het parkeren wordt op maaiveld aan de achterzijde en naast het gebouw opgelost. Bij voorkeur geen formele parkeerplekken in de straat.
- Het parkeren voor de nieuwe woningen moet binnen het plangebied op maaiveld worden ingepast.
- Voor het parkeren van de nieuwe woningen worden de parkeernormen volgens de ASVV aangehouden, waarbij wordt uitgaan van maximale normen. Hier kan, mits goed beargumenteerd van afgeweken worden tot de minimale norm.
- In het plangebied moeten de bestaande afvalcontainers worden ingepast. Bij voorkeur ondergronds en bereikbaar vanaf de Dr. W. Nijestraat.





## 4. Vervolg

### **Inspraak**

pm

### **Planologische procedure**

pm

bijlage:

parkeeronderzoek

kabels en leidingenkaart



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap