
Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Ringweg / Brabantiapad Spaarndam-Oost



colofon

Project:

Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Ringweg / Brabantiepad Spaarndam-Oost

Opdrachtgever:

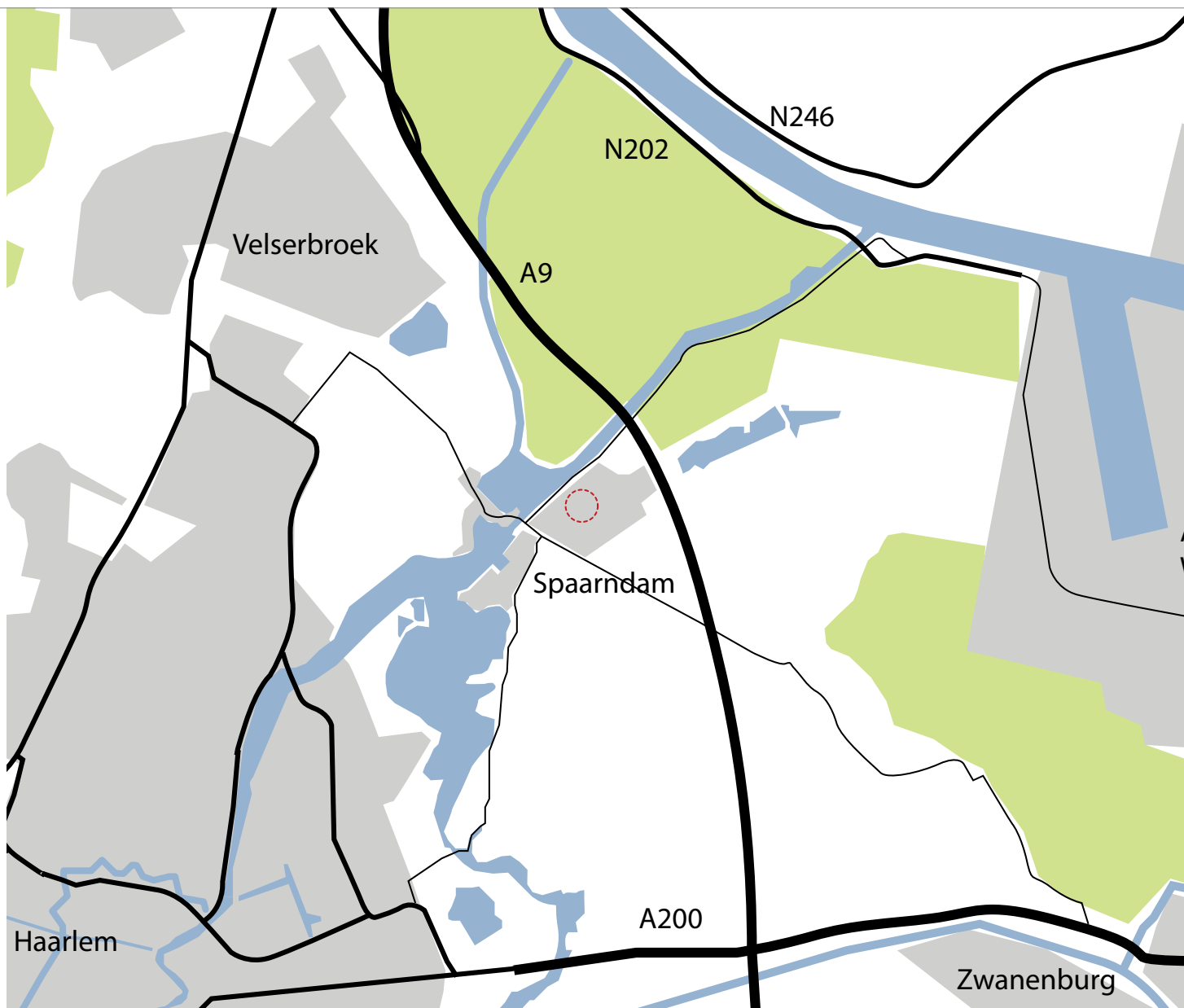
Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Datum:

CONCEPT 23 oktober 2014

Plannen-makers

Projectleider: Martijntje Stam



Inhoud

1. Inleiding **5**

- 1.1. Aanleiding 5
- 1.3 Opgave 5
- 1.4 Opzet boekje 5

2. Analyse **6**

- 2.1 Gemeentelijk beleid 6
- 2.2 Milieu-beleid 15
- 2.3 Ruimtelijke analyse 21
- 2.4 Uitgangspunten 27

3. Modellen **29**

- Model A 29
- Model B 29
- Model C 31

4. SPvE **33**

- Programma van Eisen 33
- Bebouwing 33
- Openbare ruimte 33

5. Vervolg **35**

- Inspraak 35
- Planologische procedure 35



Brabantpad

s.v. Spaarnwoude

Van Meeuwenstraat

Ringweg

t.v. Spaarnwoude

Rijksweg A9

richting centrum



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de rand van de kern Spaarndam ligt een braakliggend terrein. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft het voornemen om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken.

De nieuwe woonfunctie zal goed in de bestaande context moeten worden ingepast. Om dit kader te bepalen is een beleidsanalyse en ruimtelijke analyse van de locatie gemaakt. Op basis daarvan is dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld (SPvE). 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 op de hoek van de Ringweg en het Brabantiapad. Aan de oostzijde liggen de sportvelden en het parkeerterrein van S.V. Spaarndam, aan de zuidzijde, aan de overzijde van de Ringweg, liggen de tennisbanen en het parkeerterrein van T.V. Spaarndam. Direct ten westen van de locatie is een rij woningen gesitueerd. Deze woningen hebben hun voorzijde aan de Ringweg en aan de achterzijde grenzen de tuinen aan een semi-openbare groenstrook.

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 twee 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 vooral in 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.

Spaarndam heeft een aantal wijkjes 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 en streef naar bomen in gras. Stedelijk plantsoen moet vereenvoudigd worden of omgezet in gazon.



Groenstructuurplan – behaag de bewoonde dijken

Behaag de bewoonde dijklinten

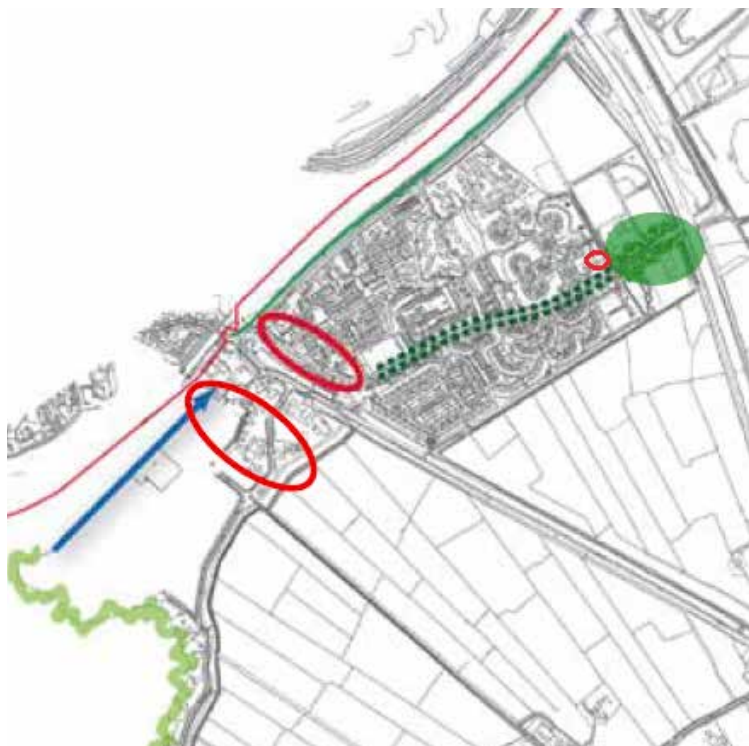
Op de erven langs de dijken en buitendijs kunnen wel bomen groeien, maar op de dijk zelf zijn ze ongewenst. Bomen op dijken kunnen namelijk het dijklichaam verzwakken. De dijk is behalve waterkering echter ook een weg en de openbare ruimte in woonwijken. Een alternatief voor een deel van die maatregelen is 'natuurlijk sturen': de dijk dient er uit te zien als verblijfsruimte, alsof je over het erf rijdt van de mensen die aan de dijk wonen, werken en spelen. Dit geldt met name van Haarlemmerliede tot Penningsveer en verder tot Spaarndam. Met een gerichte aanplant van nieuwe hagen kan hier meer beslotenheid en 'erf-karakter' worden gecreëerd. Tegelijkertijd kan zo de dijk zijn historische uitstraling behouden. De weg op de dijk zal zo smaller lijken en de doorzichten in de lengterichting van de weg worden korter. Dat lokt voorzichtiger rijgedrag uit. Daar moet tegenover staan dat er genoeg plekken moeten zijn voor auto's om elkaar te passeren. Die plekken moeten lang genoeg zijn en duidelijk zichtbaar.

Maak de dorpsranden landschappelijk

De vier kernen zijn ieder op een eigen manier in het landschap verankerd. Soms hebben de dorpsuitbreidingen, hoe beperkt ook, toch voor een verstoring van die verankering gezorgd. Sommige van die wijpjes in Halfweg en Spaarndam liggen nu 'koud' in het historische landschap en zijn vanuit de wijde omtrek zichtbaar. Door bij iedere kern op een eigen manier de dorpsranden met groen in te richten kan de verankering van de kern in het landschap hersteld worden. In Spaarndam kan een beplanting van knotwilgen langs de waterkant en appel- en perenboompjes in het dijktaflood voor een landschappelijke afronding naar de polder zorgen. Aan de noordkant dient de begroeiing in de waterkant langs Zijkanaal C in toom gehouden te worden. Beschutting, maar ook uitzicht over het water voor de fietsers is belangrijk. Zet het hagenpatroon bij de brug langs het hele fietspad voort.



Groenstructuurplan – Maak de Dorpsranden landschappelijk



Groenstructuurplan – De ringweg is de ruggengraat van Spaarndam

Spaarndam

De ruggengraat van Spaarndam is de Ringweg. Deze is binnen het dorp onder te verdelen in 3 delen ieder met een eigen toekomstbeeld:

- de oostelijke entree, vanaf viaduct tot voorbij sportvelden: maak van al de bermen, parkeerplaatsen en velden één grote gemeenschappelijke multifunctionele boomweide waarbinnen o.a. geparkeerd kan worden;
- het vervolg tot aan de basisschool kan als ‘dorpsdreef’ versterkt worden met ruime gazons en boomgroepen;
- het deel van de St. Adalbartusschool tot aan de dijk met de Zijkanaal C Weg. Dit is het eigenlijke dorpshart waar de meeste voorzieningen te vinden zijn. Vorm de Ringweg hier om tot langgerekt dorpsplein op z’n Spaarndams.

Conclusie voor Ringweg/Brabantiapad

Het plangebied ligt in de kern op de hoek van de oostelijke entree van de kern. In het groenstructuurplan wordt herhaaldelijk gesproken over de oostelijke entree. Het voornaamste is dat het plangebied net buiten het voorstel ligt om een gemeenschappelijke parkeerweide in te richten bij de sportvelden. Het voorstel om de dorpsrand groen in te richten om de dorpsrand naar de polder te verzachten wordt om de sportvelden getrokken. Ook hier zijn de landschappelijke inrichtingseisen net buiten het plangebied gelegen. Het plangebied grenst aan de Ringweg, hier worden gazons met boomgroepen voorgesteld. Voor het plan is het van belang om aan te sluiten op deze bestaande uitstraling.

Voorkomen moet worden dat kleine beplantingsstroken (schaamgroen) rond parkeren en glasbakken een versnipperd beeld oplevert. Dit versnipperde beeld wordt elders in Spaarndam als een afbreuk van kwaliteit beoordeeld.

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 deze 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 d.m.v. uitbreiding van de kernen. De focus ligt op het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door middel van functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorpse 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 milieu-regelgeving 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 welstandsvrije 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.

Duurzaamheid

De gemeente is voorstander van oplossingen die minder afbreuk aan de landschapskwaliteit doen, bijvoorbeeld doordat ze zijn gekoppeld aan bebouwing of in pandig 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 CO2-neutrale ontwikkeling.

Spaarndam:

Spaarndam kenmerkt zich als 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 Ringweg/Brabantiepad

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. De gemeente staat open voor experimentele bouwvormen, welstandsvrij bouwen en beperkte verhoging van de bouwhoogte. Dit wordt per geval beoordeeld. Voorts in de gemeente voorstander van energiezuinige bouw met een lage energieprestatiecoëfficiënt.



Structuurvisie Samen op weg

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 woningenmarkt. 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 kijkt de gemeente kritisch naar bovengenoemde aspecten.

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 stimuleert projectontwikkelaars optimaal 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 spant zich in 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 Ringweg/Brabantiapad

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 echter niet voor dit type woningen, aangezien het aan de rand van het dorp, relatief ver van de winkel- en zorgvoorzieningen. Voor deze locatie is dan ook gekozen om voor middeldure/dure grondgebonden woningen te kiezen. Dit sluit aan bij de omliggende woningtypes.

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

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan Spaarndam Oost. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming Groen. In de regels behorende bij de bestemming is het volgende toegestaan:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', bergingen ten behoeve van woonvaartuigen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. parkeervoorzieningen.

Tevens geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszones LIB'. In de regels worden de volgende eisen gesteld:

27.1 Luchtvaartverkeerszones - LIB

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszones - LIB' zijn de volgende beperkingen voor het bouwen van bouwwerken van toepassing.

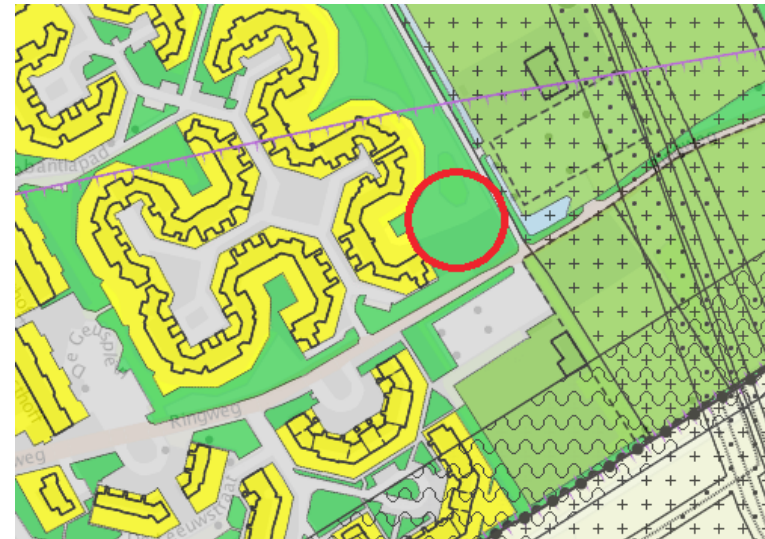
- a. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.1' gelden beperkingen, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

- b. ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3', gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking, gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Conclusie voor de Ringweg/Brabantiepad

Op basis van de vigerende bestemming is woningbouw op de locatie niet toegestaan. Een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure(projectbesluit) of een postzegelbestemmingsplan is noodzakelijk om een nieuw planologisch kader neer te leggen en zo de ontwikkeling mogelijk te maken.

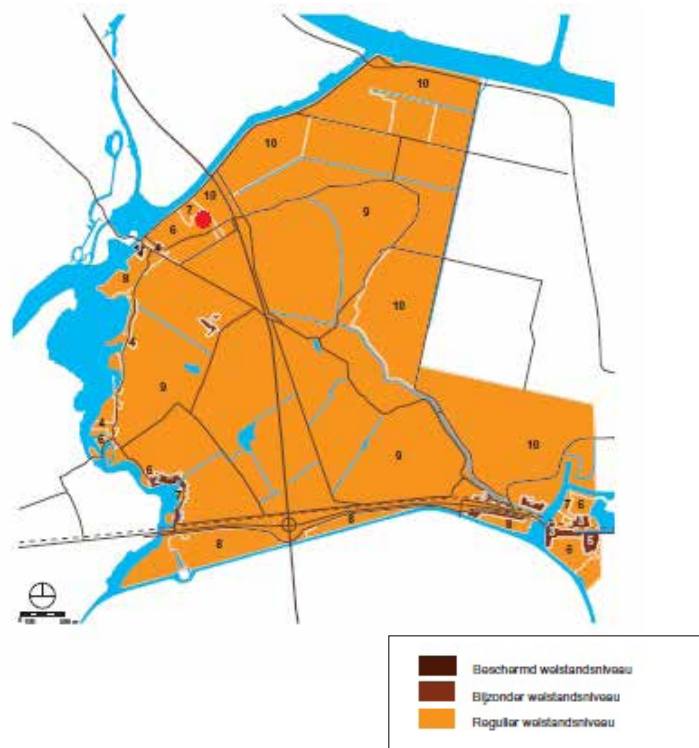
Voorts valt het gebied binnen de luchtvaartverkeerszone. In het volgende hoofdstuk bij milieuaspecten wordt hier nader op ingegaan



uitsnede verbeelding Bestemmingsplan 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 Ringweg/Brabantiepad 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.

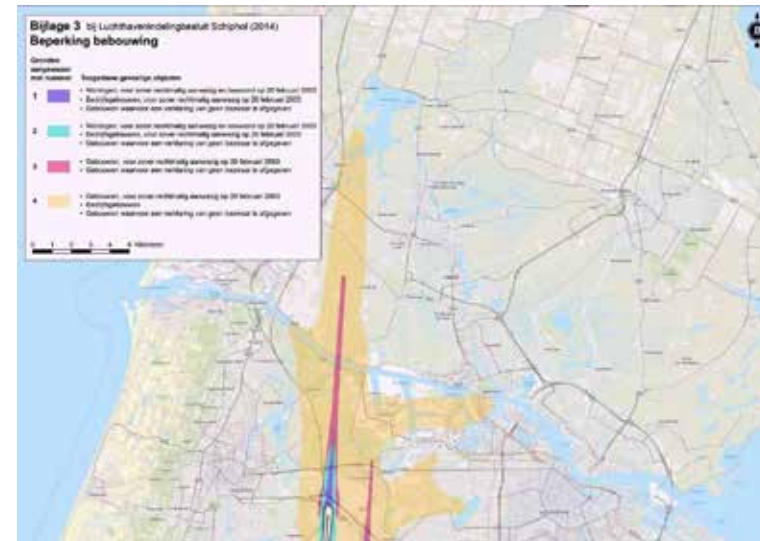


Welstandsnota: kaarten welstandsnota en gebiedsindeling

2.2 Milieu-beleid

Luchthavenindielingsbesluit (LIB)

Voor het gebied rondom de luchthaven schiphol geldt het luchthavenindielingsbesluit. 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.

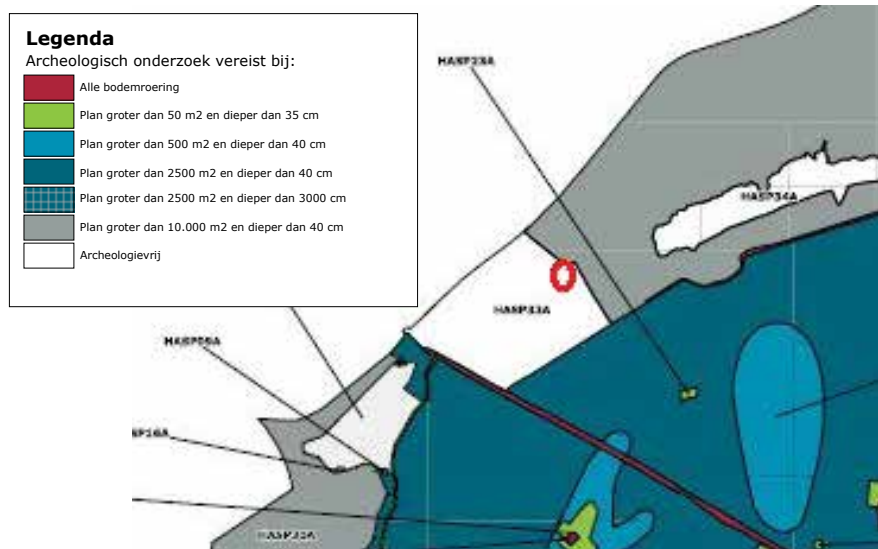


Conclusie voor de Ringweg/Brabantiapad

In de afbeelding ligt het plangebied in geel gebied. Voor woonbouw 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 bezwaar 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.



Conclusie voor de Ringweg/Brabantiepad

Het plangebied is gelegen in archeologie vrij gebied (code HAS-P33A). 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 ca. op 220 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 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. Het plangebied ligt echter op de grens van de 30km naar 60km zone. Hierdoor valt het gebied wel binnen de onderzoekszone van de 60km weg.

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 de Ringweg/Brabantiepad

De locatie ligt aan de Ringweg dat in de kern een 30km/h weg is. Dit snelheidsregime gaat echter vlak voor het plangebied in. De onderzoekszone van de Ringweg waar deze 60 km/h is, valt nog over het plangebied. Voorts ligt het plangebied op ca. 220 meter van de A9. Dit betekent dat het binnen de onderzoekszone valt. Met een akoestisch onderzoek dient bepaald te worden over de geluidbelasting de wettelijke normen niet zal overschrijden. Tevens zal in het onderzoek aangegeven moeten worden of eventueel geluidwende maatregelen, zoals een geluidswal, noodzakelijk zijn.

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 de Ringweg/Brabantiepad
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 dan wel het plangebied. Nader onderzoek in het kader van Externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

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

Conclusie voor de Ringweg/Brabantiepad
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 de Ringweg/Brabantiepad
Direct ten zuiden van het plangebied zijn 6 tennisbanen gelegen. Aan de oostzijde liggen 2 voetbalvelden en een honkbalveld. Tennisbanen en veldsportcomplexen zijn op basis van de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' inrichtingen die hinder voor de omgeving kunnen opleveren. Beide inrichtingen zijn aan te wijzen als een 3.1 hindercategorie inrichting. Ze hebben op basis van geluidhinder een 50 meter contour waarbinnen geen geluidgevoelige functies zoals woningen zijn toegestaan.

Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	2
Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	2

Uitsnede tabel 'bedrijven en milieuzonering van de VNG.

De tennisbanen, gemeten vanaf het rand van de banen, zijn op 55 meter van het plangebied gelegen. Hierbij is de rooilijn van de belendende panden aangehouden. Het veldsportcomplex ligt echter binnen de 50 meter. De 50 metercontour geldt voor rustige woonwijken. Het plangebied ligt echter naast de oostelijke entree van het dorp, nabij de A9 en de beschreven sportvelden. Het is daarom goed te motiveren dat het hier niet om een rustige woonwijk maar om gemengd gebied gaat. Voor dergelijke gebieden mag een milieucategorie lager aangehouden worden. In onderhavig geval betekent dat milieuhindercategorie 2 aangehouden mag worden met een afstand van 30 meter. De velden liggen verder dan 30 meter van het plangebied en is daardoor inpasbaar naast de beschreven functies.

Ecologie

Om te bepalen of de ontwikkeling geen verslechtering van beschermde om te bepalen of de ontwikkeling geen verslechtering van beschermde planten- en diersoorten oplevert zal een ecologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Conclusie voor de Ringweg/Brabantiapad

Onderhavig plangebied is deels verhard terrein en deels ingericht met gras en bosschages. Het is niet uit te sluiten dat op de locatie beschermde soorten aanwezig zijn. Door middel van een ecologisch onderzoek zal bepaald moeten worden of beschermde soorten uit te sluiten zijn.

Bodem

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

Conclusie voor de Ringweg/Brabantiapad

Als onderdeel van de planologische wijziging is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk

Watertoets

Onderhavig plangebied is in de bestaande situatie voor een beperkt deel verhard. Te verwachten is dat de oppervlakte verharding toe zal nemen. 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 de Ringweg/Brabantiepad

Het hoogheemraadschap geeft aan dat bij projecten waarbij het bebouwd oppervlak met meer dan 500 m2 toeneemt, watercompensatie noodzakelijk is. Voorgesteld wordt om deze norm in het SPvE op te nemen en als ontwerpogave mee te nemen.



plangebied vanuit het noorden (semi-openbare groene ruimte met groene wal (links))



Ringweg met locatie aan de linkerkant



plangebied vanaf de Ringweg (richting het noorden)



locatie met op de achtergrond de sportvereniging

2. 3 Ruimtelijke analyse

Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt aan de rand van Spaardam, op de overgang van een typische jaren 70 wijk en het buitengebied. Direct aan de oostkant van het plangebied liggen, aan de overzijde van het Brabantepad en de sloot, het parkeerterrein en de sportvelden van S.V. Spaarndam. Kenmerkend voor de woonwijken uit deze tijd, 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.

De woningen direct naast het plangebied zijn op de Ringweg georiënteerd, de overige woningen in de wijk zijn op de woonstraten, aftakkingen van de Ringweg, georiënteerd.

De rijenwoningen zijn geschakeld in halve cirkels, de typische bloemkoolstructuur. De bebouwing bestaat uit woningbouw van twee lagen met kap, waarbij de kappen in veel gevallen doorgetrokken zijn tot de eerste laag.

Typerend van deze bouwperiode is ook 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. Soms is onduidelijk waar de entree van de woning zich bevindt.





*parkeerterrein bij S.V. Spaarn-
dam (voetbal en honkbal)*



*locatie vanaf parkeerterrein
sportvelden*



*parkeerterrein bij T.V. Spaarn-
dam (tennis)*



*groene ruimte achter de
begroeide wal*



*speelplaats jongeren (naast
tennisvereniging)*



locatie

*Brabantiepad met de groene
wal (links)*

Groenstructuur

De wijk heeft veel openbaar groen. In de woonstraten is relatief veel snippergroen: bijvoorbeeld kleine perkjes groen bij parkeerplaatsen. De Ringweg wordt aan de noordzijde begeleid door een brede groene berm met bomen, waardoor de hiërarchie van de straten duidelijk te herkennen is. Deze structuur loopt door richting centrum van Spaarndam.

Op de grens van het bebouwd gebied ligt een brede groenstrook. Deze openbare groenstrook bestaat uit een wal met bossage die het woongebied visueel scheidt van het buitengebied (de sportvelden). Buitenlangs deze groenstrook ligt het Brabantiapad, een voetpad dat de hele wijk omsluit. Aan de binnenzijde van de groene wal is de ruimte ingericht als grasveld, dat grenst aan de achtererven van de woningen aan de Ringweg en van Meeuwenstrat. Deze ruimtes hebben een semi-openbaar karakter, omdat het niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg. Deze semi-openbare groenplekken komen op meerdere plekken terug in de wijk en zijn typerend voor deze bouwperiode waarbij een duidelijke hiërarchie in verkeersstromen aanwezig is. De groene ruimtes zijn met voetpaden aan elkaar geknoopt.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen kabels en/of leidingen die een belemmering vormen voor woningbouwontwikkeling in het gebied. (zie bijlage voor kabels en leidingenkaart)





voetpad door het groen en de geschakelde woningen



Ringweg richting het oosten (onderdoorgang A9)

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op de hoek van de Ringweg en het Brabantiepad. De Ringweg is de hoofdonthoofdingsweg voor het woongebied aan de oostzijde van Spaarndam. Vanaf de bebouwde kom geldt hier een 30km regime. De weg wordt aan de noordzijde begeleid door een groenstrook met een voetpad.

Het parkeren voor de bestaande woningen vindt plaats in hofjes, er zijn nauwelijks parkeerplaatsen op eigen terrein. De woningen direct naast het plangebied hebben elk een parkeerplaats op eigen terrein met een oprit aan de Ringweg. Aan weerszijden van het plangebied liggen grote parkeerterreinen ten behoeve van de sport verenigingen.

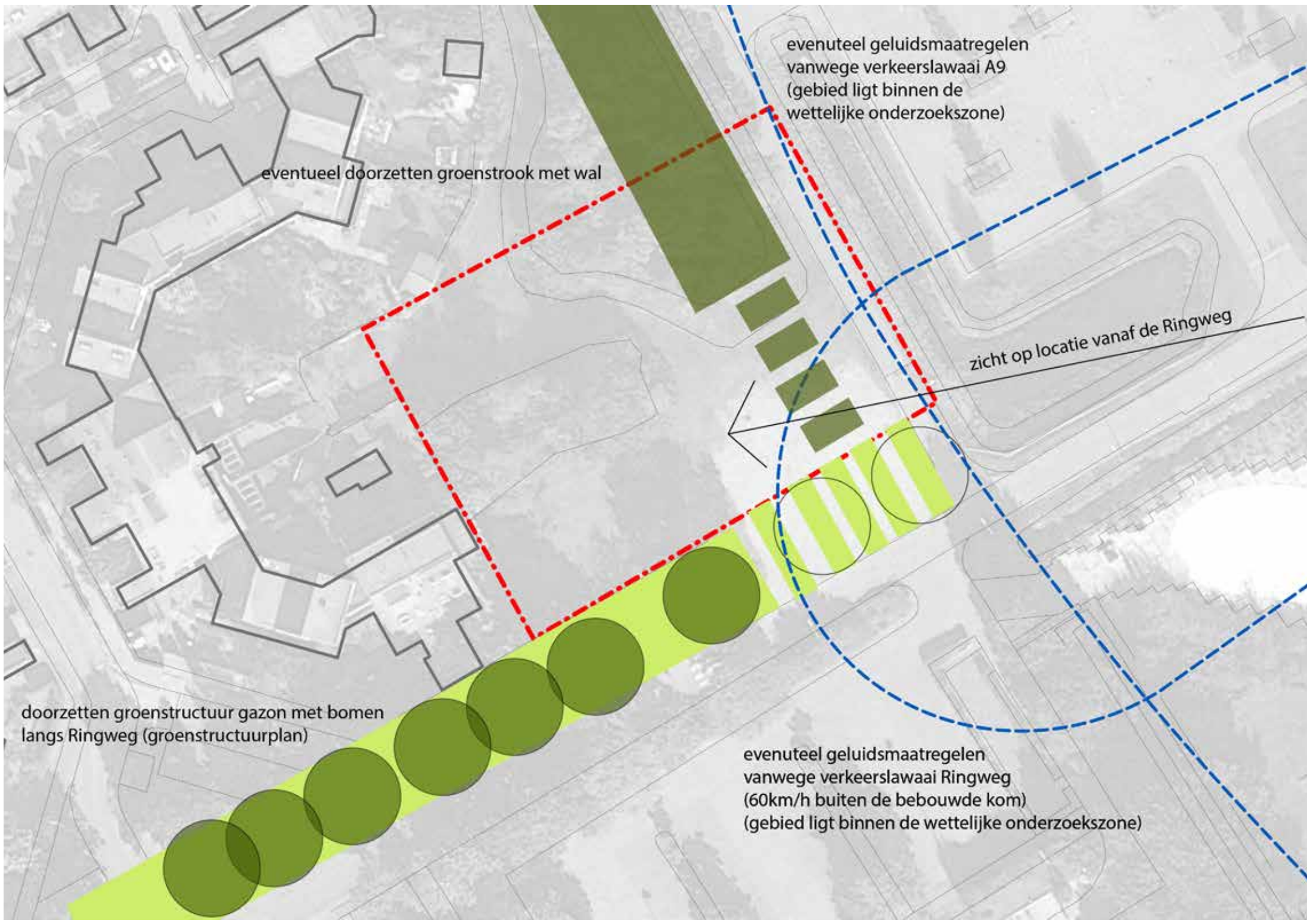
De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude hanteert voor nieuwbouw de parkeernormen conform de ASVV 2013. Voor woningen zijn deze normen in de tabel hieronder weergegeven. Voor dit SPvE is uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 2 per woning, omdat in de directe omgeving veel parkeergelegenheid is (parkeerterreinen sportvelden).



koop, twee-onder-een-kap (per woning)			
rest bebouwde kom			
	min	max	bezoekersaandeel
weinig stedelijk	1,8	2,6	0,3 pp per woning

koop, etage, tussen/hoek (per woning)			
rest bebouwde kom			
	min	max	bezoekersaandeel
weinig stedelijk	1,6	2,4	0,3 pp per woning

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



evenuteel geluidsmaatregelen
vanwege verkeerslawaai A9
(gebied ligt binnen de
wettelijke onderzoekszone)

eventueel doorzetten groenstrook met wal

zicht op locatie vanaf de Ringweg

doorzetten groenstructuur gazon met bomen
langs Ringweg (groenstructuurplan)

evenuteel geluidsmaatregelen
vanwege verkeerslawaai Ringweg
(60km/h buiten de bebouwde kom)
(gebied ligt binnen de wettelijke onderzoekszone)

2.4 Uitgangspunten

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

Beleid

- Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaier A9 en Ringweg 60km gebied). Akoestisch onderzoek moet aantonen of woningbouw op deze locatie mogelijk is en of er akoestische maatregelen getroffen moeten worden.
- Energiezuinige bouw
- Ecologisch onderzoek noodzakelijk
- Verkennend bodemonderzoek noodzakelijk

Ruimtelijk

- Vanwege de decentrale ligging en het karakter van de dorpsrand alleen grondgebonden woningen.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per (grondgebonden) woning
- Bebouwingsstructuur respecteren, massa, vorm en orientatie moeten aansluiten bij de omgeving.
- Bereikbaarheid achterpaden.
- Groene identiteit, geen verdere versnippering van het groen, doorzetten groenstructuur langs Ringweg (groenstructuurplan)



model A

	aantal	oppervlakte woning	parkeerplaatsen op eigen terrein
twee-onder-een kap	4	ca. 150 m ²	2 achter elkaar +garage
totaal	4		



model B

	aantal	oppervlakte woning	parkeerplaatsen op eigen terrein
hoekwoning	2	ca. 150 m ²	2 achter elkaar +garage
tussenwoning	3	ca. 120 m ²	geen
totaal	5		

3. Modellen

Voor de locatie zijn twee mogelijke varianten geschetst. Deze zijn in dit hoofdstuk verbeeld en beschreven. In beide varianten gaat het om grondgebonden woningen van twee lagen met kap. De modellen variëren in aantallen en verkavelingsvorm. Akoestische onderzoek moet aantonen of geluidswerende maatregelen nodig zijn voor de realisatie van de woningen, zoals bijvoorbeeld een geluidswal of geluidsluwe gevels. In de modellen zijn hier al oplossingen voor aangedragen.

Model A

Het model biedt plaats aan 4 twee-onder-een-kap woningen, met elk twee parkeerplaatsen en garage op eigen terrein. De kavels zijn ca. 9 meter breed. Door de orientatie op de Ringweg krijgt deze een duidelijke begeleiding. De groenstrook met bomen langs de Ringweg blijft behouden. Ook het semi-openbare groen aan de achterzijde van de woningen blijft bestaan.

In dit model is uitgegaan van het doorzetten van de groenstrook met wal. Hiermee wordt de bestaande groenstructuur doorgezet en kan de wal eventueel een geluidswerend functie voor de nieuwe woningen hebben.

Model B

In dit model is een rij van 5 woningen ingetekend. De woningen op de hoeken zijn groter omdat ze een bredere beukmaat hebben. De hoekkavels zijn 9 meter breed, de tussen kavels 5,4 meter. Voor de hoekwoningen wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Voor het parkeren van de de tussenwoningen is een parkeercoffer aan het Brabantpad gesitueerd. Deze parkeerplaats kan, indien noodzakelijk met een geluidsscherm worden vormgegeven.

Ook voor dit model geldt dat de semi-opebare ruimte aan de achterzijde van de woningen niet wordt aangetast. Door de orientatie van de woningen krijgt de Ringweg een herkenbare begeleiding. De groenstrook met bomen langs deze weg blijft behouden.



groen

maximaal 30%
bebouwd

groen/
parkeren

groen

doorzetten groenstructuur gazon met bomen
langs Ringweg (groenstructuurplan)

4. SPvE

Programma van Eisen

- 4-6 grondgebonden woningen (100-150m²).

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. De woningen bestaan uit maximaal 2 lagen met kap.
- De kapvorm van het gebouw sluit aan bij de belendende bebouwen en wordt zo mogelijk naar de eerste laag doorgetrokken.
- De rooilijn van het gebouw mag variëren maar overschrijdt nooit de rooilijn van de bestaande belendende woningen aan de Ringweg.
- Vanaf de Ringweg, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, zijn geen achterkanten zichtbaar.
- Qua vormgeving sluit de bebouwing aan bij de bestaande woningbouw in de wijk, maar kunnen eigentijdse materialen en detailleringen worden gebruikt. De kleuren zijn terughoudend.

Openbare ruimte

- De groenstrook aan de noordzijde van de Ringweg blijft behouden en wordt doorgezet naar het Brabantiapad met gazon en bomen.
- De groenstrook aan de oostzijde van het plangebied wordt indien mogelijk doorgezet totaan de Ringweg. Dit kan al dan niet met een wal.
- Het groen binnen het plangebied moet een aaneengesloten, aantrekkelijke ruimte zijn, geen snippergroen. Bij voorkeur bestaande bomen behouden.
- Het trottoir aan de Ringweg wordt doorgezet richting het Brabantiapad.
- Het parkeren wordt op maaiveld opgelost, als het mogelijk is op eigen terrein, anders in de vorm van een koffer aan het Brabantiepad.
- De groenstrook aan de Ringweg wordt zo min mogelijk doorbroken door opritten.
- Voor het parkeren van de nieuwe woningen worden de parkeernormen volgens de ASVV aangehouden, waarbij wordt uitgegaan van gemiddelde normen, gezien de ruime parkeervoorzieningen in de directe omgeving (sportvelden)

5. Vervolg

Inspraak

pm

Planologische procedure

pm

bijlage:

kabels en leidingenkaart



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap