

SP A A R N D A M

PLAN LAGEWEG

supermarkt en woningen

verkaveling, stedenbouwkundige onderbouwing en beeldkwaliteit

ontwerp: Aad Trompert - Amersfoort
opdracht: Intervenit Vastgoed Advies - Amersfoort
17 mei 2016

INHOUD

blz.

3.	Situatie Lageweg in groter verband
4.	Bestaande situatie Lageweg
5.	Programma Lageweg
6.	Verkavelingsplan Lageweg
8.	Stedenbouwkundige onderbouwing plan Lageweg
9.	Parkeertoets plan Lageweg
10.	Toets plan Lageweg aan de Nota Wonen
11.	Beeldkwaliteit plan Lageweg

SPAARNDAM, LAGEWEG

situatie in groter verband

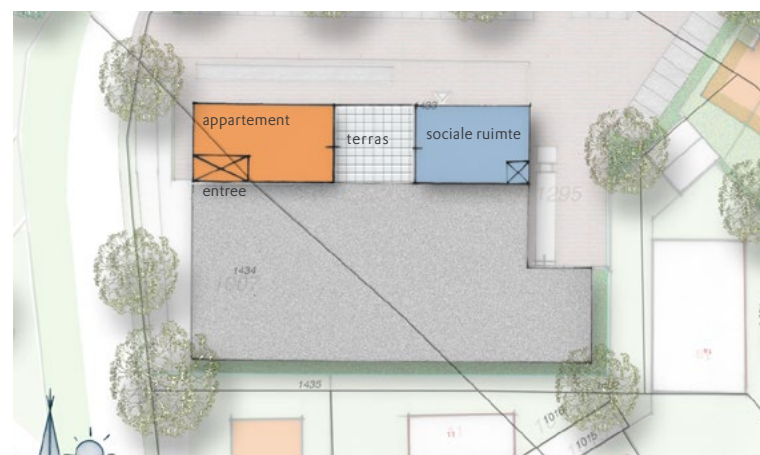


PROGRAMMA SPAARNDAM, LAGEWEG

beganegrond schaal 1:1000



verdieping schaal 1:1000



nieuw buurtje met 12 woningen deels op kavels fam. Eckhardt, deels op voormalig terrein supermarkt.

openbaar gebied buurtje wordt na afronding aan gemeente overgedragen.

het oude kruithuis, lageweg 1a wordt gerenoveerd tot woning, op het dak komt een opbouw van ca. 50 m², er komen twee garages op het kavel

woning lageweg 7 wordt gesloopt, nummer 5 krijgt uitbouw en nummer 1a wordt woning op een kleiner kavel.

Programma

supermarkt ca. 1.113 m² bvo
 dagwinkels ca. 275 m² bvo
 magazijn/keuken ca. 221 m² bvo

totaal oppervlak ca. 1.609 m² bvo
 huidige supermarkt ca. 850 m² bvo

uitbreiding ca. 759 m² bvo

entree appartementen ca. 25 m²
 1 appartement verd. ca. 150 m² bvo/app.
 1 sociale ruimte verd. ca. 100 m² bvo

vrijstaande woningen op kavels 5 stuks
 seniorenwoningen, geschakeld 7 stuks
 vrije sectorwoning (1a) 1 stuks
 vrije sectorwoning (13) 1 stuks
 appartement op supermarkt 1 stuks
 een woning samenvoegen -1 stuks

Totaal 14 woningen

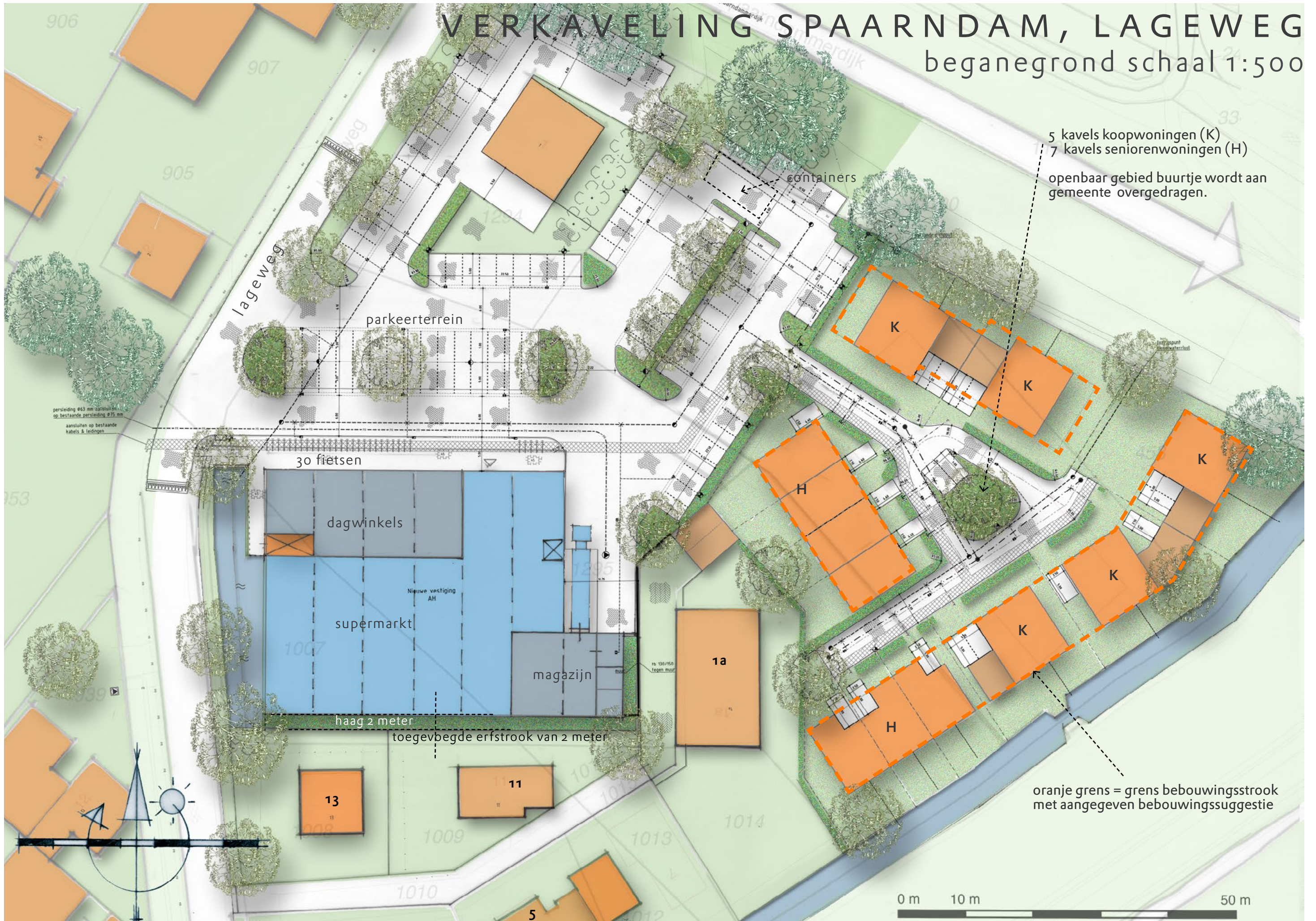
parkeerplaats parkeerterrein 100 stuks
 parkeerpl. won. eigen terr. 14 stuks (1/woning)

totaal 114 parkeerplaatsen

fietsplekken 30 stuks

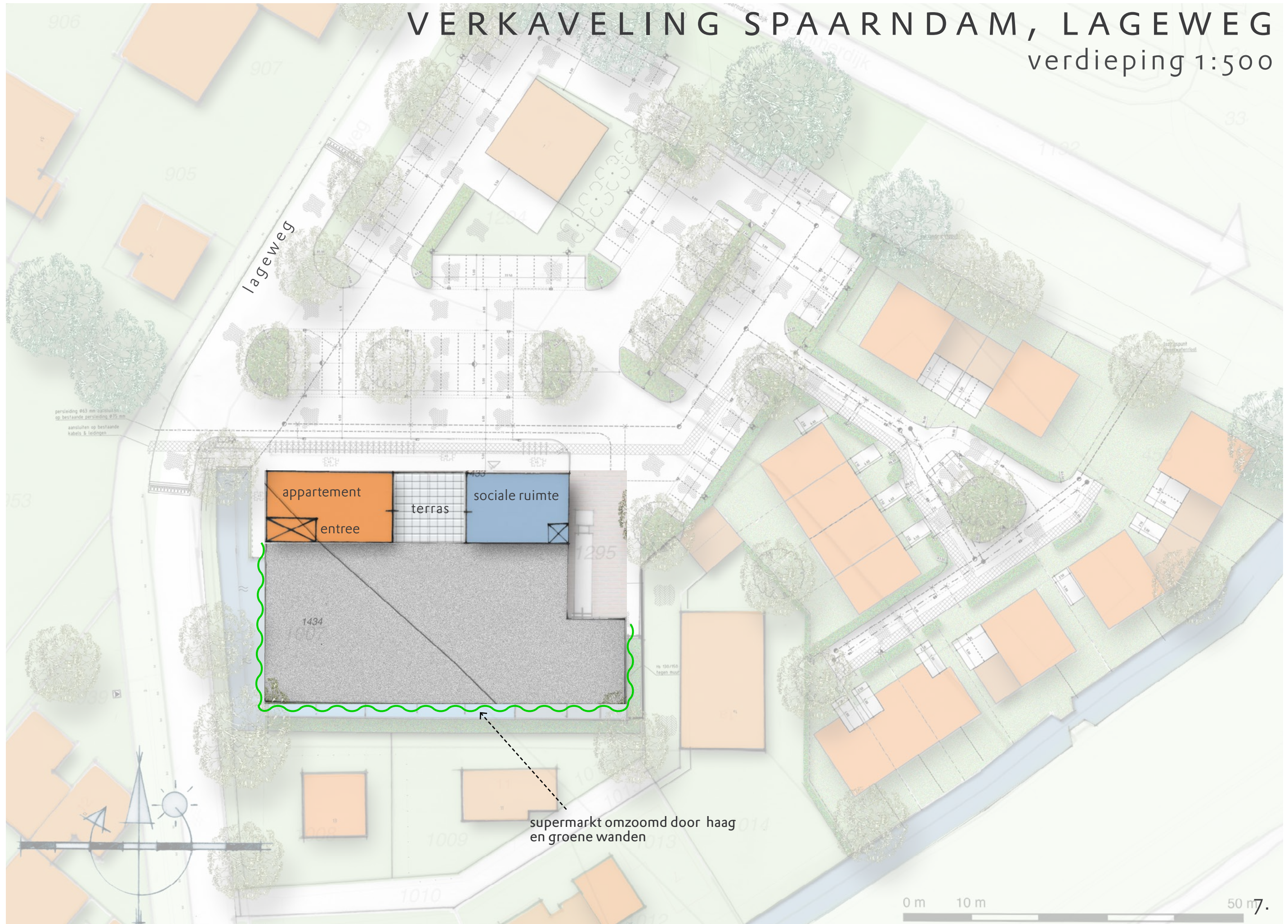
VERKAVELING SPAARNDAM, LAGEWEG

beganegrand schaal 1:500



VERKAVELING SPAARNDAM, LAGEWEG

verdieping 1:500



STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING PLAN LAGEWEG

Uitbreiding van de huidige supermarkt aan de Lageweg is gewenst. Door samenvoegen van een aantal terreinen en samenwerking met de burens is een uitbreiding en verbetering van de situering van de supermarkt met bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk. Op de overgebleven vrijvallende gronden kunnen een aantal woningen worden gebouwd.

De supermarkt krijgt een oppervlak van ca. 1100 m² bvo plus een magazijn van ca. 220 m². De supermarkt wordt aan de voorzijde afgedekt met een aantal dagwinkels met een oppervlak van totaal ca. 275 m². De nieuwe supermarkt wordt met de zijkant naar de Lageweg gekeerd. De voorkant van de winkels en supermarkt ligt aan het parkeerterrein. Door deze situering is de supermarkt goed zichtbaar en zijn de parkeerplaatsen goed bereikbaar. Door juist de dagwinkels op de hoek met de Lageweg te situeren wordt het gewenste dorps beeld ondersteund. De entree van de supermarkt zelf ligt centraal ten opzichte van het parkeerterrein. De bevoorrading is naar achteren geschoven en is daarom niet zichtbaar vanaf de Lageweg. Aan de zijde van de nieuwe woningen komt een muur om het geluid van de vrachtauto tegen te houden.

Op de supermarkt komt een appartement en de sociale ruimten van de supermarkt. Hiermee kan de supermarkt architectonisch interessanter worden gemaakt. Het appartement op de hoek geeft in de avond een levendig beeld en is positief voor de sociale controle in de nacht. Door de architectuur van de boven en onderlaag anders te maken past de schaal van het gebouw beter bij het dorp. De zijkant van de supermarkt aan de zijde van de Lageweg, de achterkant en de zijkant van het magazijn worden met groen bekleed. Hierdoor gaat het gebouw aan die zijde op in het groen van de omgeving. Alleen aan de kant van het parkeerterrein

en op de hoek van de Lageweg krijgt het gebouw een gezicht en wordt de functie benadrukt. Deze zijde wordt architectonisch in delen opgedeeld (2 dagwinkels en de entree van de supermarkt) waardoor de schaal van het gebouw in de omgeving passend gemaakt wordt. Het parkeerterrein wordt omzoomd met een haag en er komen bomen tussen de parkeerplaatsen om dit entreegebied een groen aanzien te geven. Er wordt een rondrijcircuit op het parkeerterrein gecreëerd met een afzonderlijke in- en uitgang op de Lageweg. Dit benadrukt het openbare karakter van het parkeerterrein. Het parkeerterrein is immers ook de ontsluiting naar het woonhofje tegen de dijk.

De hagen worden doorgezet in het woonhofje. De architectuur in het hofje wordt aangepast aan het dorp. Zie daarvoor het beeldkwaliteitsplan. De woningen hebben allen minimaal een parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen bevinden zich op het parkeerterrein. Omdat de maximale bezetting van het parkeren van de woningen doorgaans niet samenvalt met die van de supermarkt en winkels zal hier sprake zijn van zogenaamd dubbelgebruik.



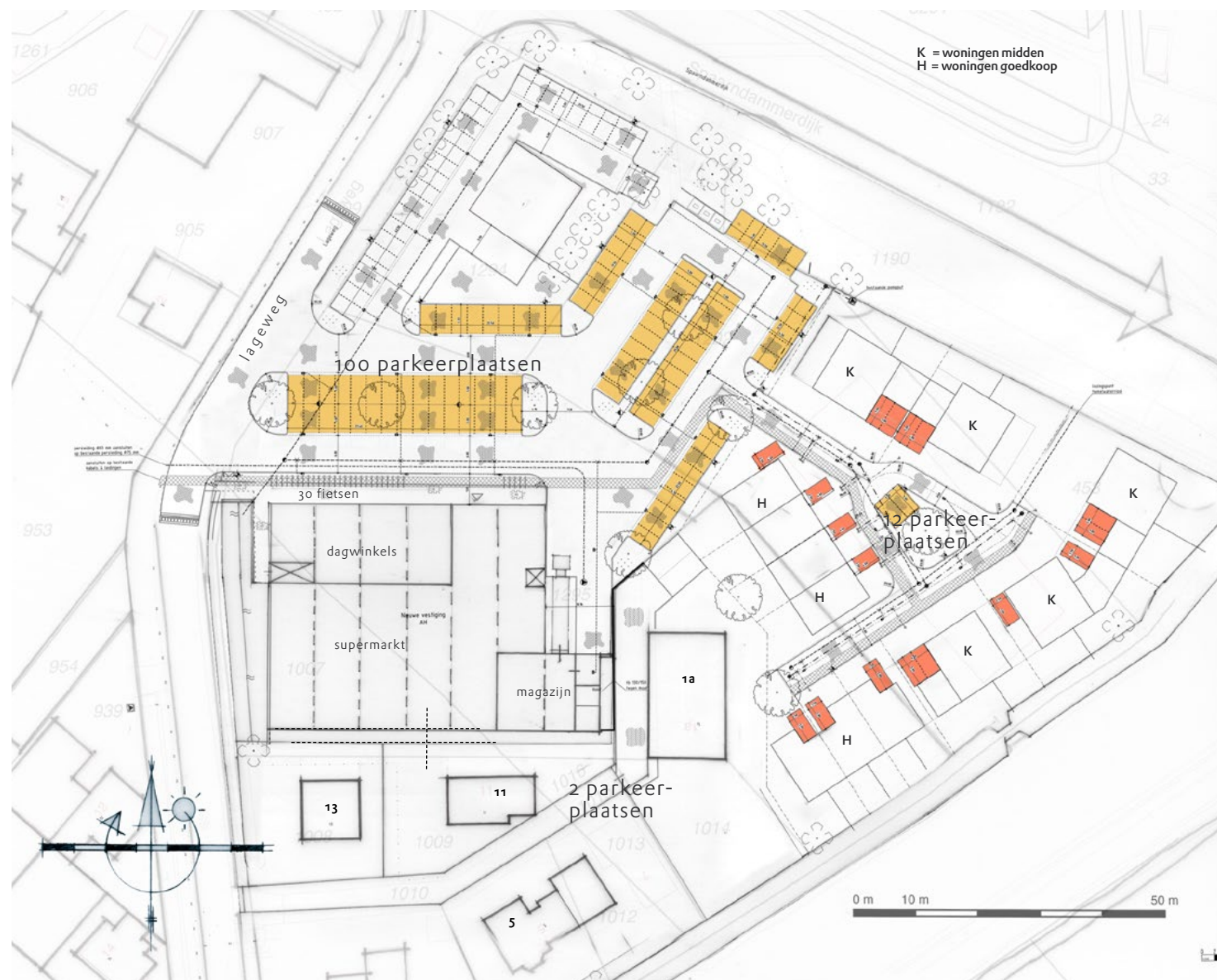
8. VERKAVELING SPAARNDAM, LAGEWEG

PARKEERTOETS PLAN LAGEWEG

Op bijgaande tekening zijn de parkeerplaatsen in het plan oranje aangegeven. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de normen die in de CROW ASVV 2012 zijn aangegeven. In de tabel rechtsonder zijn deze normen weergegeven.

In de tabel hiernaast staat hoe het aantal parkeerplaatsen in het plan verdeeld wordt. Hieruit blijkt dat we ruim voldoen aan de parkeernormering in het ASVV. Er is zelfs een overschot aan parkeerplaatsen. Voorgesteld wordt om een, voor de realisatie noodzakelijk aantal, van 80 parkeerplaatsen aan te houden. Waardoor er voor toekomstige ontwikkelingen nog een overschot op het terrein van 24 parkeerplaatsen aanwezig is.

Door de ruimte opzet van het parkeerterrein is het 'plein' voor de supermarkt ook geschikt voor andere activiteiten. Bij voorbeeld het ophalen van Sinterklaas of het houden van een braderie. Dergelijke activiteiten vinden nu verspreid in het dorp plaats. Door hier nadrukkelijk ruimte voor te scheppen op het plein voor de Albert Heijn ontstaat de mogelijkheid tot een echt centrum.



PARKEERPLAATSEN SPAARNDAM, LAGEWEG

functie	norm	bvo/aantal	min	max	
1	supermarkt	3,0 - 4,5 / 100 m ² BVO	1600 m ²	48	72
2	woningen midden	1,8 - 1,9 per woning	5 stuks	9	10
3	woningen goedkoop	1,4 - 1,7 per woning	7 stuks	10	12
4	minuss 1pp op eigen terrein			-14	-14
5	woningen 1A - 13:	de voor deze 2 woningen benodigde parkeerplaatsen worden geheel op eigen terrein opgelost.		nvt	nvt
	kantoorpand			nvt	nvt
	nodig		53	80	
	aanwezig		104	104	
	overschot		51	24	

Bijlage 2: Tabel parkeernormen conform ASVV 2012

CROW - Weinig stedelijk / Rest bebouwde kom		
Functie	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen
Atelier ²	2,5-2,8 per 100 m ² bvo	1 per 100 m ² bvo
Bedrijven:		
- Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)	- 0,8-0,9 per 100 m ² bvo	
- Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)	- 2,5-2,8 per 100 m ² bvo	
- Showroom (auto's, keukens, meubels, caravans)	- 1,6-1,8 per 100 m ² bvo	
- Bedrijfsverzamelgebouw	- 0,8-1,7 per 100 m ² bvo	
Detailhandel:		6 per 100 m ² bvo
- Wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt	- 3,0-4,5 per 100 m ² bvo	- 6-8 per 100 m ² bvo
- Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	- 2,2-2,7 per 100 m ² bvo	
Horeca (café, bar, cafeteria)	6,0-8,0 per 100 m ² bvo	4
Horeca (restaurant)	14,0-16,0 per 100 m ² bvo	3
Maatschappelijke voorzieningen (arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut)	1,5-2,0 per behandelkamer ³	2 per behandelkamer
Kantoren zonder baliefunctie	1,7-2,5 per 100 m ² bvo	1 per 100 m ² bvo
Medisch-sociale dienstverlening	1,5-2,0 per behandelkamer	2 per behandelkamer
Praktijkruimten	1,5-2,0 per behandelkamer ⁴	2 per behandelkamer
Woningen		
- Duur	- 2,0-2,2 per woning	
- Midden	- 1,8-1,9 per woning	
- Goedkoop	- 1,4-1,7 per woning	
- Serviceflat / aanleunwoning	- 0,3-0,6 per woning	
Cultureel centrum / wijkgebouw	2,0-4,0 per 100 m ² bvo	
Apotheek	1,7-2,7 per 100 m ² bvo	3-4 per 100 m ² bvo
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,6-0,8 per arbeidsplaats ^{5, 6}	1-3 per 10 kinderen ⁷
Volkstuin	0,3 per perceel	

TOETS PLAN LAGEWEG AAN DE NOTA WONEN

In dit hoofdstuk wordt het plan Lageweg aan de Nota Wonen Haarlemmerliede & Spaarnwoude 2013 - 2016 (van oktober 2012) getoetst.

In deze nota staat letterlijk: "Het huidige winkelcentrum in Spaarndam staat onder druk. De gemeente heeft de panden in de Dr. W. Nijestraat aangekocht en is bezig met het lokaliseren van Albert Heijn annex kleinere winkeltjes op de locatie Polderman terrein, gecombineerd met een beperkt aantal woningen. Hierover is reeds een intentie uitspraak door de raad gedaan. Een concrete uitwerking volgt waarbij de nadere uitwerking van het gebied bijzondere aandacht krijgt."

In de Nota Wonen is dus al voorgesorteerd op de relocatie van Albert Heijn en het bouwen van een beperkt aantal woningen. In onderhavig plan worden 12 woningen in het hofje, een op de Albert Heijn en nog eens twee er naast, is totaal 15 woningen toegevoegd. Hierbij is dus eveneens sprake van een beperkt aantal woningen. Ook ten opzichte van het totaal aantal woningen binnen de gemeente is 15 een beperkt aantal, namelijk minder dan 1%. (op dit moment ca. 2.250 binnen gemeente)

Verder tast het plan ook de belangrijke groenbuffer niet aan. Het plan wordt groen aangekleed en bestaat voor een groot deel uit kavels met een ruime uitstraling. Ten opzichte van het huidige gebruik als bedrijfsterrein is dat een forse toename van het groen en dus en forse verbetering te noemen.

Het dorp Spaarndam heeft een echt gezinswoonmilieu, dit is ook terug te vinden in het plan. Het te bouwen hofje krijgt een sterke sociale samenhang waarbij de combinatie van levensloopbestendige woningen én de mogelijkheid tot de bouw van gezinswoningen er voor zorgt dat het een aantrekkelijke mix van meerdere woongroepen wordt.

In de nota worden 3 specifieke woongroepen genoemd die extra aandacht behoeven; jongeren en ouderen met een laag inkomen en starters. Door de bouw van 7 (8 inclusief appartement) levensloopbestendige woningen, wat bijna de helft van de te bouwen woningen betreft, komen we met name tegemoet aan de eerste twee woongroepen. Zelf verwachten we met name dat ouderen in deze specifieke woningen geïnteresseerd zullen zijn. Met name vanwege de korte afstand tot de belangrijkste voorzieningen; levensmiddelen, maar ook tot het dorpscentrum zelf met daarin allerlei sociaal maatschappelijke en medische voorzieningen maakt de locatie voor die specifieke doelgroep extra aantrekkelijk.

Voor wat betreft de door de gemeente genoemde 2 aandachtspunten (blz 8 - 9) voldoet het plan in zoverre dat door de toevoeging van het beperkte aantal woningen in ieder geval het aantal inwoners beter in stand gehouden kan worden (gezien de trend dat er steeds minder personen in 1 woning wonen), en dat het plan voor in ieder geval 2/3 voldoet aan de door de gemeente genoemde extra aandachtspunten (blz 8).

Op bladzijde 10 lezen we: "Winkelcentrum Spaarndam/ Dr W. Nijestraat: De Raad gaat ervan uit dat op korte termijn de start van de nieuwbouw van een winkelcentrum met woningen op het Poldermanterrein (bij de AH) en woningen aan de dr. W. Nijestraat een feit zal zijn, waarbij de mogelijkheid is dat de kleine winkels aan de Dr. W. Nijestraat hun plek zullen vinden in/op het nieuwe winkelcentrum (terrein). Ook hier zijn weer kansen voor starters en ouderen. Voor beide locaties samen wordt gedacht aan 40 woningen."

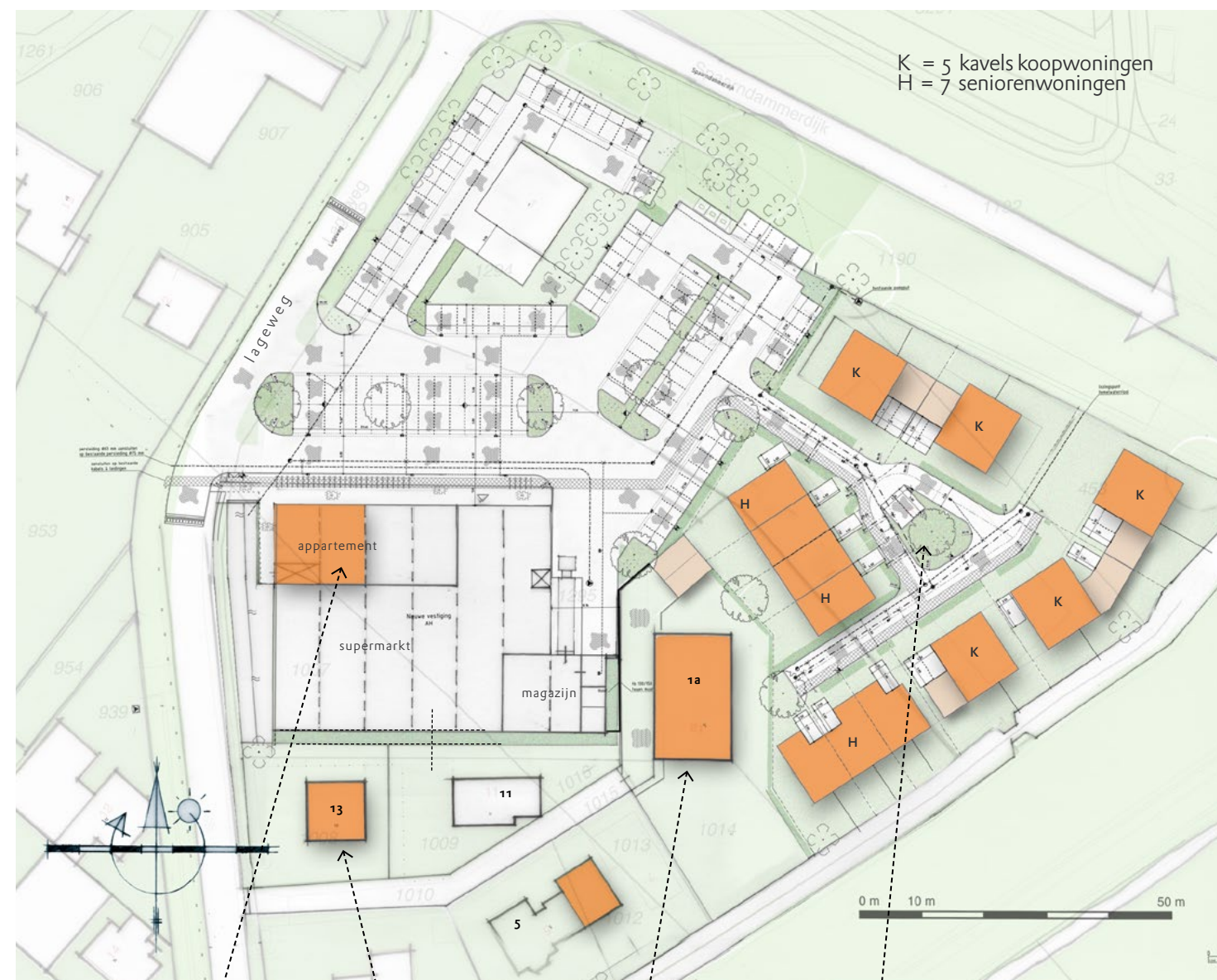
In het voorliggende plan worden 15 woningen gerealiseerd.

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Dr. W. Nijestraat Spaarndam-Oost CONCEPT d.d. 23 oktober 2014 wordt een plan gepresenteerd van 14 appartementen (5 + 9).

Gezamenlijk is dit 29 woningen, waardoor we onder de te verwachten 40 woningen blijven.

Inmiddels zijn op het Poldermanterrein 3 appartementen gerealiseerd in het voormalige kantoorpand op de hoek Lageweg / Spaarndammerdijk. Totaal komen we dus op 32 nieuw te bouwen woningen. Hierbij zijn nog niet opgenomen de voormalige bedrijfspanden die in het plan de bestemming wonen (niet gekoppeld aan bedrijven) krijgen. Als we deze woningen meenemen komen we op een totaal van 19 woningen, waarvan 16 toevoegingen (dit laatste komt doordat 1 bestaande tijdelijke woningen wordt gesloopt ten behoeve van een uitbreiding van een bestaande woning).

Concluderend kan worden dat aan de uitgangspunten zoals ze vernoemd zijn in de Nota Wonen wordt voldaan.



NIEUWE WONINGEN SPAARNDAM, LAGEWEG

nog te bebouwen kavel

nieuw buurtje met 12 woningen

een appartement op de supermarkt

het oude kruithuis, lageweg 1a wordt gerenoveerd tot woning

BEELDKWALITEIT PLAN LAGEWEG

BESCHRIJVING DIRECTE OMGEVING

Het plangebied Lageweg ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing rond de Lageweg en de Spaarndammerdijk. De bebouwing langs de Lageweg is gemengd: bedrijfsterrein met wonen. Iets verderop ligt het plangebied Spaarnebuiten. De eerste fase daarvan is nu gebouwd.

De architectuur van de woningen in Spaarnebuiten is deels eigentijds. Maar hier wordt zeker ook rekening gehouden met de kleuren en het materiaalgebruik van het bestaande dorp. Verschillende kleuren metselwerk variërend van genuanceerd rood naar donkerbruin. Ook komt een enkele witte woning voor. De daken zijn hier bedekt met een grijze pan.

De kleuren van de bestaande woningen direct langs de Lageweg variëren van geel tot flets rood. De daken zijn bedekt met rode en grijze pannen. De kozijnen zijn crème kleurig. Het bestaande bedrijfsgebouw is ook gemetseld en plat afgedekt. Het bestaande kantoor is eveneens gemetseld en afgedekt met een flauwe kap met grijze pannen.



Twee onder een kapwoningen in het plan Spaarnebuiten



Plangebied Lageweg in de omgeving



Bestaande vrijstaande woningen en een bedrijfspand langs de Lageweg

GEWENSTE BEELDKWALITEIT WONINGEN

Omdat het plangebied Lageweg straks zal bestaan uit een aantal nieuwe woningen, een bestaand kantoor en de nieuwe supermarkt is het logisch de gewenste beeldkwaliteit het meest te richten op het bestaande gemengde gebied aan de overzijde van de Lageweg. En in tweede instantie op het materiaalgebruik van het dorp. Een argeloze dorpse sfeer met woningen van een en een halve tot twee lagen met kap.

MASSA WONINGEN

In het plangebied komen 5 vrijstaande woningen (K) die hooguit, deels met de garages geschakeld worden. De kavels worden verkocht aan particulieren die zelf de woningen gaan bouwen. De gewenste hoogte van deze woningen is een en een halve tot twee lagen met kap. De kaphelling mag variëren van 40 tot 50 graden. De garages zijn plat afgedekt en hebben een hoogte van maximaal 3,5 meter. De 7 seniorenwoningen zijn geschakeld. De hoogte van deze woningen is maximaal een en een halve laag met kap. De kaphelling mag variëren van 40 tot 50 graden. De bestaande loods (1A) wordt verbouwd tot woning. Bovenop wordt een werkruimte van ca. 50 m² toegevoegd.

MATERIAALGEBRUIK WONINGEN

Gezocht wordt naar kleuren en materialen met een streekeigen karakter. De woningen worden gemetseld met een genuanceerde steen waarvan de kleur mag variëren van rood tot donkerbruin. Een enkele woning of deel daarvan mag wit worden gekeimd of bestaan uit een houten bekleding. De kozijnen en boeiboorden worden crème wit geschilderd. De kozijnen zijn over het algemeen hoger dan breed. Ze hebben een mooi verdeling zoals in het bestaande dorp of in het plan Spaarnebuiten. De daken worden gedekt met een grijze of rode pan en zijn voorzien van een getimmerde goot. De eventuele dakkapellen op de huizen zijn van hout en moeten qua massa ondergeschikt zijn. De garages hebben bij voorkeur een afwijkende kleur metselwerk dan de woningen om de schaal klein te houden. De bestaande Loods wordt zodanig verbouwd dat hij qua karakter en kleur bij de rest van de woningen past. De huidige beplating wordt er af gehaald en het voormalige kruithuis wordt gestuct in een grijze tint. De kozijnen worden crème wit zoals bij de overige woningen.



5 kavels koopwoningen (K)
2 vrijstaande woningen in
bestaand gebouw (1A en 13)
7 kavels seniorenwoningen (H)



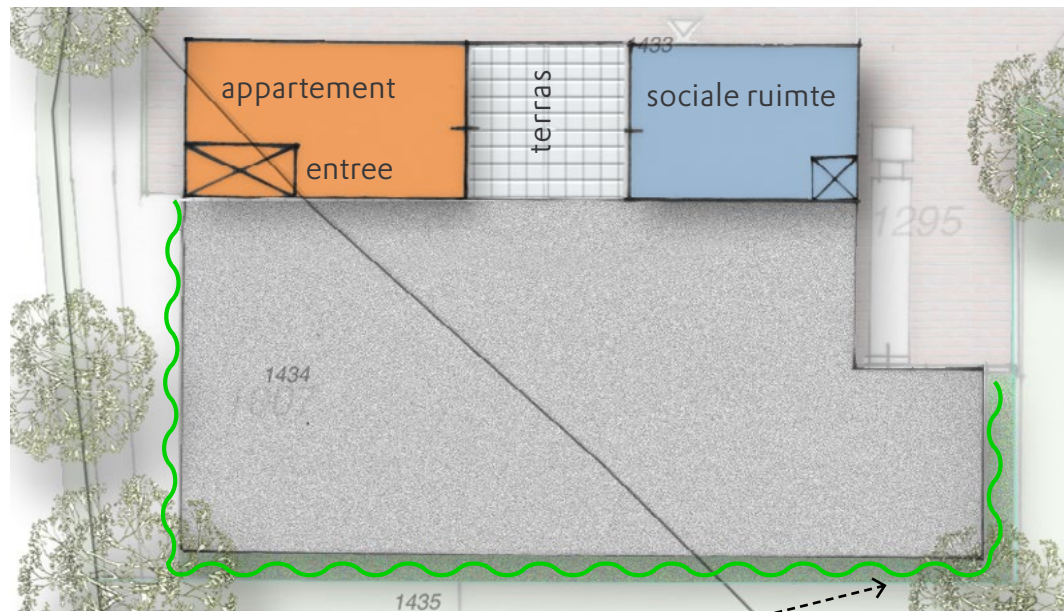
Sfeer en materialen in het dorp



Sfeer en materialen in Spaarnebuiten

GEWENSTE BEELDKWALITEIT SUPERMARKT

Op de supermarkt komt een appartement en de sociale ruimten plus kantoor van de supermarkt. Hiermee kan de supermarkt architectonisch interessanter worden gemaakt. Door de architectuur van de boven en onderlaag anders te maken past de schaal van het gebouw beter bij het dorp. De zijkant van de supermarkt aan de zijde van de Lageweg, de achterkant en de zijkant van het magazijn worden met groen bekleed. Hierdoor gaat het gebouw aan die zijde op in het groen van de omgeving. Alleen aan de kant van het parkeerterrein en op de hoek van de Lageweg krijgt het gebouw een gezicht en wordt de functie benadrukt. Deze zijde wordt architectonisch opgedeeld (2 dagwinkels en de entree van de supermarkt) waardoor de schaal van het gebouw in de omgeving passend gemaakt wordt.



supermarkt omzoomd door haag en groene wanden



Impressie voorkant supermarkt en winkels met boven wonen en recreatieruimte

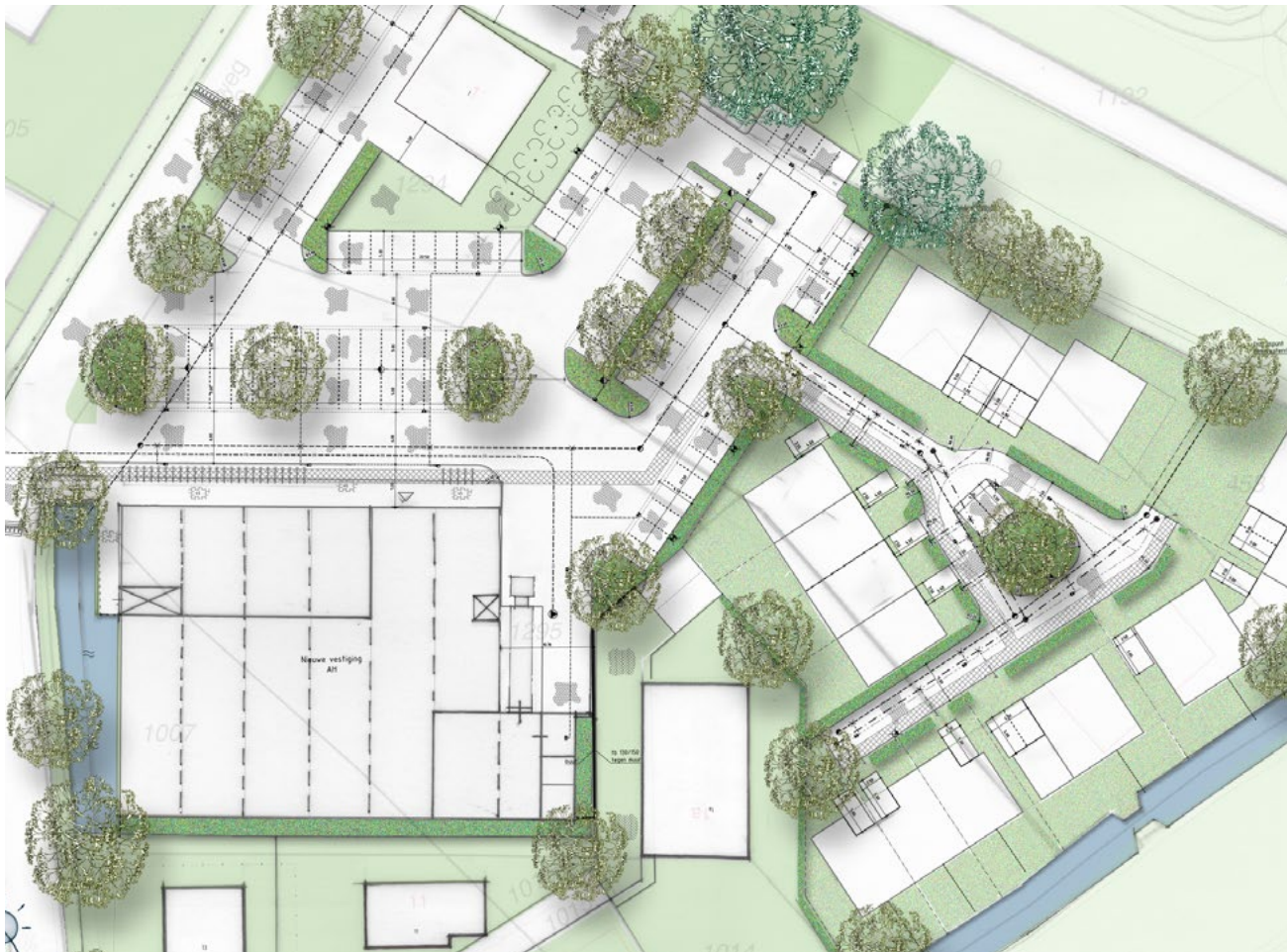


Impressie zijkant supermarkt en groene wand

GEWENSTE BEELDKWALITEIT GROEN EN INRICHTING

Het parkeerterrein wordt omzoomd met een haag en er komen bomen tussen de parkeerplaatsen om dit entreegebied een groen aanzien te geven. Er wordt een rondrijcircuit op het parkeerterrein gecreëerd met een afzonderlijke in- en uitgang op de Lageweg. Dit benadrukt het openbare karakter van het parkeerterrein. Het parkeerterrein is immers ook de ontsluiting naar het woonhofje tegen de dijk.

De hagen worden doorgezet in het woonhofje.



Hagen en bomen in het plan