



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige Brandweerkazerne - Zwanenburg

datum: 27-1-2022

Deel A: Algemene informatie

Kavelinformatie

Uitgeefbaar kavel: 571 m²

Programma: 17 sociale huurwoningen
van tenminste 50 m² gbo

Openbare ruimte: ca.1.200 m² (te herinrichten)

Bestemmingsplan: Zwanenburg Olmenlaan

Ambitie van het plan

Centraal gelegen in Zwanenburg, op het terrein van de voormalige brandweerkazerne, ligt het plangebied voor een bijzondere woningbouwontwikkeling. Het gaat een plek worden die een overgang vormt van de Olmenlaan als typische woonstraat en het drukke plein met commerciële voorzieningen. Er komt ruimte voor 17 sociale huur-appartementen.

Het gebouw sluit aan op de maat en schaal van de bebouwing in de buurt en gaat de hoek van de Olmenlaan en Dennenlaan stedenbouwkundig benadrukken. Er ontstaat ruimte om het bouwdeel aan de Olmenlaan aan twee zijden met groen te begrenzen. Vergroening helpt om het plangebied klimaatadaptief te maken. Aan de voorzijde (Olmenlaan) kan bijvoorbeeld een (gezamenlijke)(regen-)voortuin worden.

De waardevolle bomen worden behouden als de bestaande omgevings- en ecologische kwaliteit. De voetgangersverbindingen van het groene binnenterrein naar het plein worden functioneel en ruimtelijk versterkt waardoor de omgeving kan meeprofiteren van dit aanwezige groen. Het binnenterrein kan ook meer ge-



analyse van de bouwhoogtes van het Hart van Zwanenburg

bruiks- en ontmoetingswaarde krijgen, bijvoorbeeld door het toevoegen van verblijfsplekken. Het parkeren t.b.v. de ontwikkeling is deels op het binnenterrein en deels in de omgeving, o.a. door gebruik te maken van het parkeerterrein van de Lidl supermarkt.

Vormgeving en uitstraling van het nieuwe gebouw passen bij de omgeving, zoals de waardevolle wederopbouwarchitectuur en kunst op het centrale plein.



foto vanaf Olmenlaan



plangebied in de directe omgeving

Beschrijving locatie

Het plangebied bevindt zich naast de kruising van de Olmenlaan en de Dennenlaan. Deze laatste straat is een belangrijke doorgaande verbinding van Zwanenburg naar Halfweg en Boesingheliede en doorkruist de kern van het dorp. Aan de Dennenlaan ligt een aantal voorzieningen rondom een plein.

In het zuidelijke deel van Zwanenburg is vooral bebouwing te vinden van twee bouwlagen met een kap in de vorm van rijwoningen. Langs de Dennenlaan staat een aantal hogere gebouwen tot maximaal vier bouwlagen. Het plangebied heeft daarmee een prominente positie in Zwanenburg.

Een deel van de bebouwing heeft drie bouwlagen en ligt parallel aan de bebouwing van de Olmenlaan. De kop van het gebouw heeft één bouwlaag en staat op het plein. Achter het bouwblok is een groen binnenterrein.

Via twee voetgangersverbindingen is deze groene plek verbonden met het centrale plein. Ten noorden van het plangebied is een nieuwe supermarkt gebouwd.

Het straatje ten zuiden van het bouwblok is voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen en garages.

Procedure en toetsing

Voor deze kavel is een bestemmingsplan opgesteld en wordt een aanbesteding om een ontwikkelaar te selecteren gehouden. Hieruit volgt een winnend ontwerp voor de bebouwing en openbare ruimte. Daarna zal een omgevingsvergunning-procedure moeten worden doorlopen voor de bebouwing. Het openbare ruimte ontwerp wordt in fases uitgewerkt. Een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp zullen worden getoetst, o.a. aan de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR). Dit zijn formele momenten in het ontwerpproces waar ook een oordeel door de gemeentelijke stedenbouwkundige en Polderarchitect gegeven wordt.



KAVELPASPOORT

Deel B: Bouwregels

Bouwvlak en Rooilijnen:

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

Bouwhoogte en volume-opbouw:

De maximale en minimale bouwhoogte op de kop van de Dennenlaan en Olmenlaan is 11 meter en 3 volledige bouwlagen. Dit versterkt de stedenbouwkundige hoekwerking van het complex. Om meer aan te sluiten op de woonomgeving is de maximale goothoogte van het bouwdeel in de Olmenlaan maximaal 7 meter en 3 bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag een schuine kap heeft. Buitenruimten in de derde bouwlaag zijn in de massa opgenomen. Balkons kunnen 1 meter buiten het bouwvlak steken, mits niet boven openbaar gebied.

Plinten van gebouw:

In de plint kunnen zowel appartementen als andere ondergeschikte functies behorende bij het wonen worden gesitueerd. De bergingen en het fietsparkeren vinden inpandig plaats. Het fietsparkeren kan zowel in een gezamenlijke ruimte als in een eigen berging plaatsvinden. De vormgeving van de gevels stimuleren de sociale controle en interactie tussen binnen en buiten. De entrees zijn goed herkenbaar vormgegeven.

Overgangen privé-openbaar:

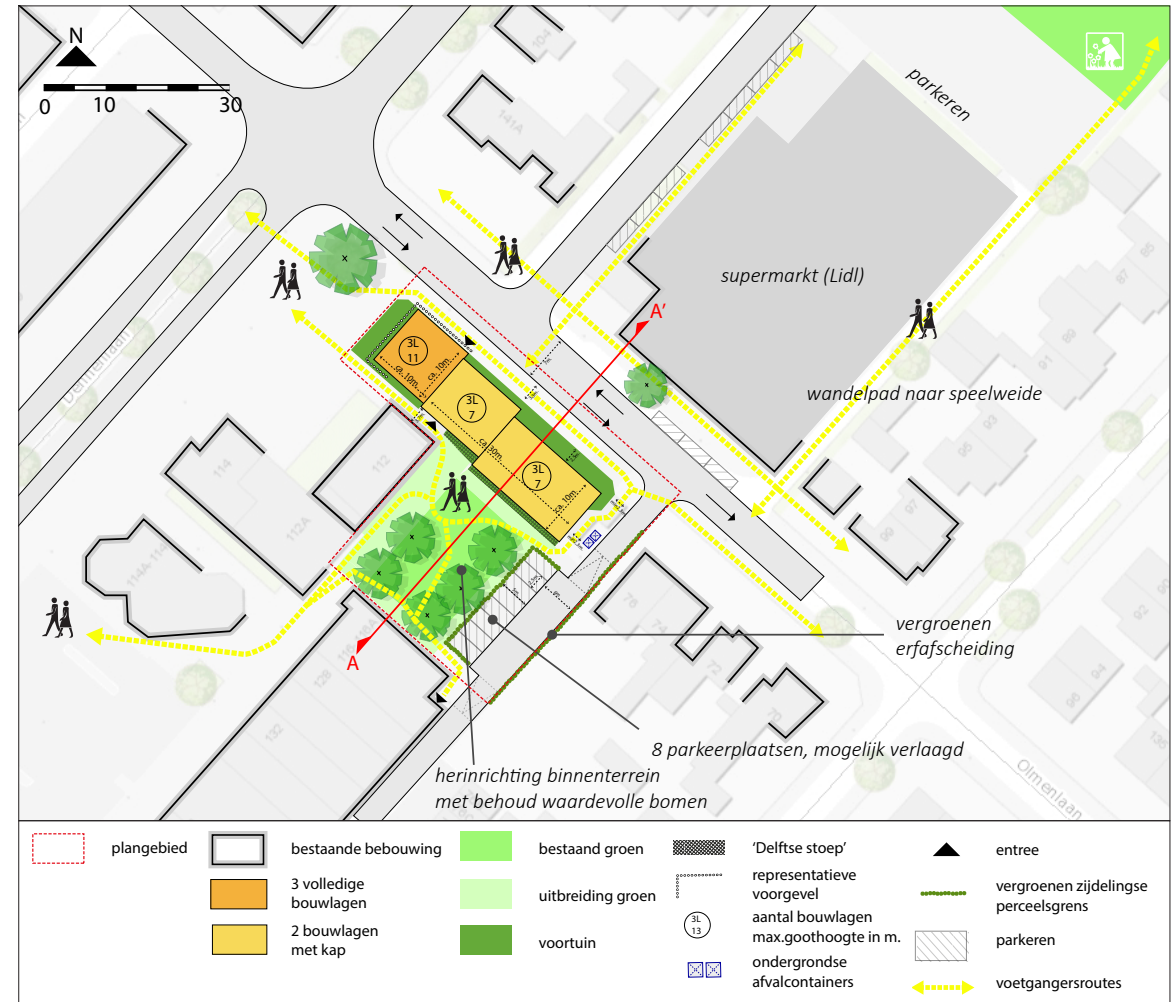
Aan de Olmenlaan en de Dennenlaan komt op eigen terrein een voortuin met een groene erfafscheiding. De voortuin kan worden ingericht als (gemeenschappelijke) tuin of regentuin. Aan de achterzijde vormt een Delftse stoep (eigen terrein) van ongeveer één meter breed een intermediair tussen openbaar en privé met ook een groene uitstraling.

Positie entree en galerij:

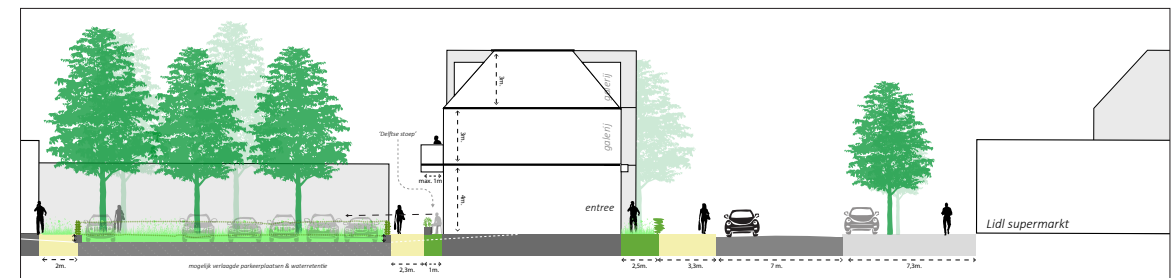
Het gehele complex heeft minimaal één entree aan de Olmenlaan en één aan andere kant. De woningen op de eerste en tweede verdieping kunnen worden ontsloten worden via een galerij aan de noordzijde. Het is ook mogelijk te ontsluiten via meerdere kleinschalige portieken of eigen voordeuren aan de straat.

Parkeren:

Het parkeren dient plaats te vinden conform het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeernorm voor sociale huurappartementen is 1,4 pp per woning. Op het



De Bouwregels van het kavelpaspoort

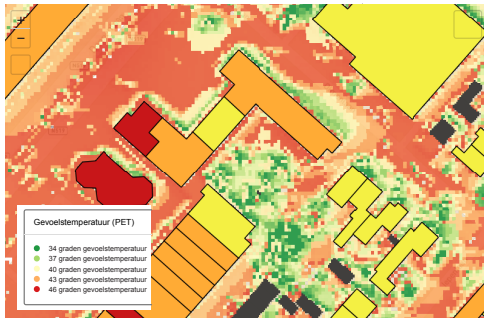


Principeddoorsnede van de Bouwregels



KAVELPASPOORT

binnen terrein en het parkeerterrein achter de supermarkt is ruimte in de parkeerbalans voor een ontwikkeling van 17 soc. huurwoningen (incl. bezoekersaandeel). Op het binnen terrein komen 8 parkeerplaatsen terug in de nieuwe situatie. Verder stimuleert gemeente Haarlemmermeer deelmobiliteit. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Olmenlaan. Het parkeren wordt bij voorkeur aan het zicht onttrokken vanuit het binnen terrein door een zoom van heggen, en mogelijk een verdiepte aanleg (max.ca.20 cm) van de parkeerplaatsen zodat men over de auto's heen kijkt.



Klimaatatlas hittestress



Energieopwekking: zonnepanelen als dak

Hoogwaardige buitenruimte:

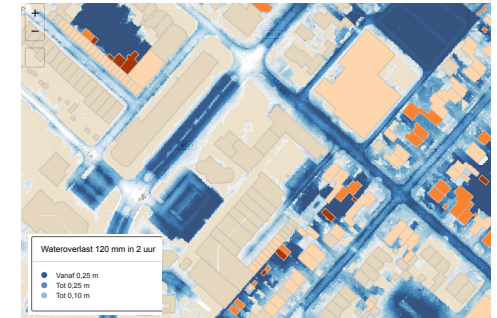
Een groene hoogwaardige inrichting van de buitenruimtes versterkt de gebruiks- en ontmoetingsfunctie, voor de nieuwbouw en de buurt. Het openbare groene binnen terrein bestaat nu uit vijf bomen en heesterbeplanting. Een herinrichting moet zorgen voor meer groen, minder verharding en een grotere diversiteit aan planten en bloemen. Dit versterkt de biodiversiteit van het gebied wat gewenst is. De nieuwbouw krijgt 'Delftse stoepen' waar men elementen mag plaatsen en kan zitten. In de zijstraat komen 2 ondergrondse containers; voor restafval en gft voor deze ontwikkeling en de omgeving. De DIOR (en opvolgend beleid) is het toetsingskader, ook voor de beheerkosten.

Klimaat, energie, duurzaamheid:

De omgeving wordt zo veel mogelijk groen ingericht om bij te dragen aan facetten als gezondheid, klimaatadaptatie (droogte, hitte, wateropslag etc.) en een prettige leefomgeving. Sociale duurzaamheid kan worden gerealiseerd door ontmoeting te stimuleren in de groene binnenruimte. Gesloten gevels (bij bergingen bijv.) kunnen bijdragen aan een prettig woonklimaat door deze gevels te laten begroeien. Regentonnen op een Delftse stoep, Regentuinen, Polderdaken, begroeide daken of daktuinen zijn mogelijke maatregelen om de waterberging te vergroten en om hittestress te verminderen. Duurzame energie kan uit bodemwarmte komen of energieopwekking kan plaatvinden met geïntegreerde zonnepanelen op de daken en zo mogelijk in de gevels. Energieverbruik verminderen met een goede isolatie en het voorkomen van opwarming door zonlicht is tevens van belang.



Een private voortuin als 'regentuin' (Amsterdam Zuid-as)



klimaatatlas wateroverlast

De gemeente zet in op duurzaamheid en ondersteunt circulair bouwen bij ontwikkelingen, mede door de ondertekening van het Houtconvenant. Houtgebruik zal worden gewaardeerd. Bij de sloop van het bestaande gebouw dient het betonpuin afgevoerd te worden naar een erkende verwerkingsinrichting. Zo kan het hoogwaardig terugkomen in de bouwketen. De nieuwe betonmaterialen die toegepast worden dienen minimaal 15% hergebruikt beton te bevatten.

Civiele techniek

Er liggen kabels, leidingen en het riool in de ondergrond welke door de veranderende uitgiftegrenzen en herinrichting van de openbare ruimte deels verlegd moeten worden. Onder andere de nutsbedrijven en de DIOR stellen eisen aan de ondergrondse afstanden en afmetingen van de verschillende infra en leidingenstroken.

De eigenaar van de grond waar hemelwater op valt is, conform de Waterwet, zelf verantwoordelijk om het hemelwater vast te houden, te bergen en als het echt niet anders kan, afvoeren. In het laatste geval dient te worden aangetoond dat het bergen en/of vasthouden van hemelwater, het infiltreren in de bodem of afvloeien naar oppervlakte water op particuliere grond redelijkerwijs niet mogelijk is. Het afvalwater en grijswater (o.a. water van daken en goten) worden apart aangeleverd aan het gemeentelijk rioolstelsel. Gewaardeerd wordt het om het hemelwater op te vangen in (regen-)tuinen, groene daken en eventueel in de openbare ruimte. Het water kan dan langzamer worden afgevoerd of infiltreren in de bodem. Hierdoor is de belasting voor riolen minder bij hevige buien. Het langer vasthouden van water kan helpen tegen hittestress. Het mogelijk verdiept aanleggen van parkeerplaatsen heeft een overlastrisico bij heftige regenval (zie klimaatatlas). Dit kan met maatregelen voor waterretentie zoals een waterbuffer of ondergrondse waterkratten worden afgevangen. De consequenties hiervan dienen doorgerekend en in kaart worden gebracht. Het voorkomen van wateroverlast vormt een onderdeel van de herinrichting van de buitenruimte en de uitgegeven kavel.

Het afval wordt in de openbare ruimte verzameld in ondergrondse containers, dit komt de woonkwaliteit ten goede. Het ontwerp en de aanleg van de afvalcontainers zijn onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling en komen voor rekening van de ontwikkelaar. Het aantal en de preciese situering van de ondergrondse bakken voor de inzameling van afval is bepaald op 2 containers (ca. 2x2m) voor restafval en gft. Afvalcontainers voor ander afval staan op het plein van de Dennenlaan, binnen de gestelde loopafstanden.



KAVELPASPOORT

Beoordelingscriteria Beeldkwaliteit

De gemeente beoordeelt de voorstellen van de inschrijvers op de aanbesteding aan de hand van de volgende criteria:

Stedenbouw

- de mate waarin het voorgestelde volume en de massageding een kwalitatieve toevoeging vormen aan de omliggende openbare ruimtes en bebouwing
- er zijn zo min mogelijk blinde gevels direct grenzend aan de openbare ruimte
- de intermediair tussen gebouw en openbare ruimte (bijv. Delftse stoep aan de zijde van het binnenhof) wordt integraal mee-ontworpen en vormt een kwalitatieve toevoeging aan de omliggende openbare ruimtes en bebouwing
- de mate waarin entrees herkenbaar zijn als entree
- de mate waarin de indeling van de gevel de sociale controle en interactie tussen binnen en buiten stimuleert
- een galerij is mogelijk maar dient geïntegreerd te zijn in de massa. Meerdere kleinschalige portieken of eigen voordeuren aan de straat worden hoger gewaardeerd vanwege de sociale binding en interactie met de straat
- de mate waarin de appartementen van kwalitatieve buitenruimten worden voorzien

Architectuur

- de mate waarin het gebouw voor wat betreft verschijningsvorm en uitstraling aansluit op de bebouwing rondom het plein aan de Dennenlaan, waaronder mede wordt begrepen de horizontaliteit van de wederopbouwbebouwing aan het plein. Dit kan bijvoorbeeld door horizontale benadrukking tussen de plint en de tweede bouwlaag d.m.v. een stevig overstek
- de mate waarin het kleurpalet en de materialisering van het gebouw 'familie' zijn van en een kwalitatieve toevoeging vormen aan de bebouwing aan het plein

- de mate waarin duurzaamheidsmaatregelen zijn geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw, zoals bijvoorbeeld hout, lamellen en zonnepanelen

Openbare ruimte

- de mate waarin het ontwerp van het openbare groene binnenterrein biodiversiteit mogelijk maakt (bijvoorbeeld door meer verschillende planten en bloemen)
- de mate waarin een groene en hoogwaardige inrichting de openbare ruimte geschikt maakt als gebruiks- en ontmoetingsplek
- de mate waarin klimaatadaptieve maatregelen (zoals regenwaterretentie in de voortuinen en/of het openbare binnenterrein, bomen of luifels tegen hittestress, enz.) worden toegepast
- de mate waarin het ontwerp van het openbaar gebied voldoet aan de DIOR (en opvolgers) en andere technische randvoorwaarden en eisen.

Referenties Architectuur en Stedenbouw



Horizontaliteit in de gevel & een geïntegreerde galerij



Buitenruimte weggewerkt in de kap



Biodivers, openbaar, klein maar aantrekkelijk parkje



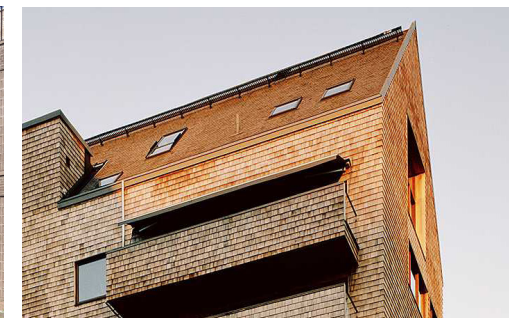
Voorbeeld Delftse stoep



Smalle maar biodiverse voortuin en erfafscheiding



Woningbouw met open plint, wonen in de plint, baksteenmaterialisering



Horizontaliteit in de gevel, houtmaterialisering