

Kavelpaspoort Marktgebouw



Gemeente Haarlemmermeer
6 december 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Het plan in breder kader	3
1.2	Beschrijving locatie.....	4
1.3	Ambitie	5
1.4	Planologisch-juridisch kader	5
1.5	Beleidsuitgangspunten.....	6
2.	Kavel en programma	8
2.1	Maten, rooilijnen en bouwvolumes	8
2.2	Programma begane grond	10
2.3	Woonprogramma	12
3.	Bouwregels.....	13
3.1	Beeldkwaliteit en architectuur	13
3.2	Aansluiting op de omgeving.....	14
3.3	Bereikbaarheid en parkeren (auto/fiets; bewoners/bezoekers)	15
3.4	Techniek	15
3.5	Groen, klimaatadaptatie en Duurzaamheid.....	17

BIJLAGE: Grondverkooptekening

1. Inleiding

1.1 Het plan in breder kader

Het Marktgebouw is één van de bouwblokken die zal worden ontwikkeld in het kader van het centrumplan de Nieuwe Kom in Nieuw Vennepe. De Nieuwe Kom is een aanvulling op het bestaande centrum en draagt bij aan het realiseren van een compleet en compact centrum waar gewinkeld en gerecreëerd kan worden en waar het verblijf niet uitsluitend aan winkelen is gekoppeld. Een centrum met culturele en maatschappelijke functies, met ruimte voor verblijf en ontmoeten en een mix van woningen, groen, horeca, cultuur en commerciële en maatschappelijke diensten. Ongeveer twintig jaar geleden zijn voor dit gebied plannen gemaakt waarvan delen reeds tot ontwikkeling zijn gebracht. Zo is bijvoorbeeld aan De Doorbraak en de Elemastraat woningbouw verzezen, is het gezondheidscentrum gerealiseerd en is er een nieuw cultuurgebouw Pier K aan het Harmonieplein. Ook zijn enkele omliggende straten gereconstrueerd met een uitstraling en inrichting meer passend bij een centrumgebied.

Vanwege de crisis op de woningmarkt zijn de plannen destijds stil komen te liggen en zijn bijvoorbeeld de grotendeels braakliggende terreinen aan de Gelevinkstraat en Poststraat niet ontwikkeld. Deze terreinen zijn in eigendom van gemeente Haarlemmermeer en twee particuliere partijen.

Inmiddels is er een grote behoefte aan woningen en is er gekozen voor een andere parkeeroplossing dan de parkeerplaats op maaiveld die in het bestemmingsplan is opgenomen. Ook is onder de inwoners en politiek-bestuurlijk de wens om het centrum van Nieuw-Vennepe aan te pakken en te vergroenen onverkort gebleven.



Afbeelding 1: Het kavel 'Marktgebouw' in het projectgebied van de Nieuwe Kom in Nieuw-Vennepe

1.2 Beschrijving locatie

De locatie van het Marktgebouw wordt begrensd door de Elemastraat, het Harmonieplein, de Gelevinkstraat, en de achterkant van enkele oude winkelpanden aan de Venneperstraat, die in het bezit zijn van een particuliere eigenaar. De kavel waar het marktgebouw op wordt gerealiseerd heeft een oppervlakte van ongeveer 1320 m².

In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig. Het terrein bestaat uit gras met twee grote bomen (Grauwe abeel en Esdoorn), een groepje spontaan opgeschoten jonge bomen (elzen) en wat verspreide heesterbegroeiing. Binnen het plangebied ligt ook het laatste stukje van de Poststraat, tussen de Gelevinkstraat en de Elemastraat. Aan dit stukje straat bevinden zich parkeerplaatsen voor circa 7 auto's.



Afbeelding 2: Locatie Marktgebouw

De Elemastraat is een woonstraat met op de begane grond behalve woningtoegangen ook enkele werkruimtes/ateliers, al dan niet met een openbare functie. Deze ruimtes zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Ook in de toekomstige situatie zal deze straat in grote lijnen haar huidige karakter behouden.

Het Harmonieplein wordt in de toekomst nog meer het culturele hart van Nieuw Vennep. Aan dit plein staat nu al het cultuurgebouw Pier K, in de toekomst komt daar volgens de visie van de gemeente een aantal horecagelegenheden met terrassen bij en wordt het plein heringericht met meer groen en ruimte voor ontmoeting en evenementen. In de nieuwe opzet wordt de Gelevinkstraat een levendige voetgangersstraat, die een belangrijke verbinding vormt tussen het Harmonieplein en het bestaande centrum met de Venneperstraat en het winkelcentrum Symfonie. De aangrenzende oude winkelpanden aan de Venneperstraat vallen in het Bestemmingsplan uit 2010 binnen hetzelfde bouwvlak als het Marktgebouw met de bestemming Centrum-1 (C-1). In de toekomst is het dus mogelijk de functies van het Marktgebouw op dit perceel uit te breiden.

1.3 Ambitie

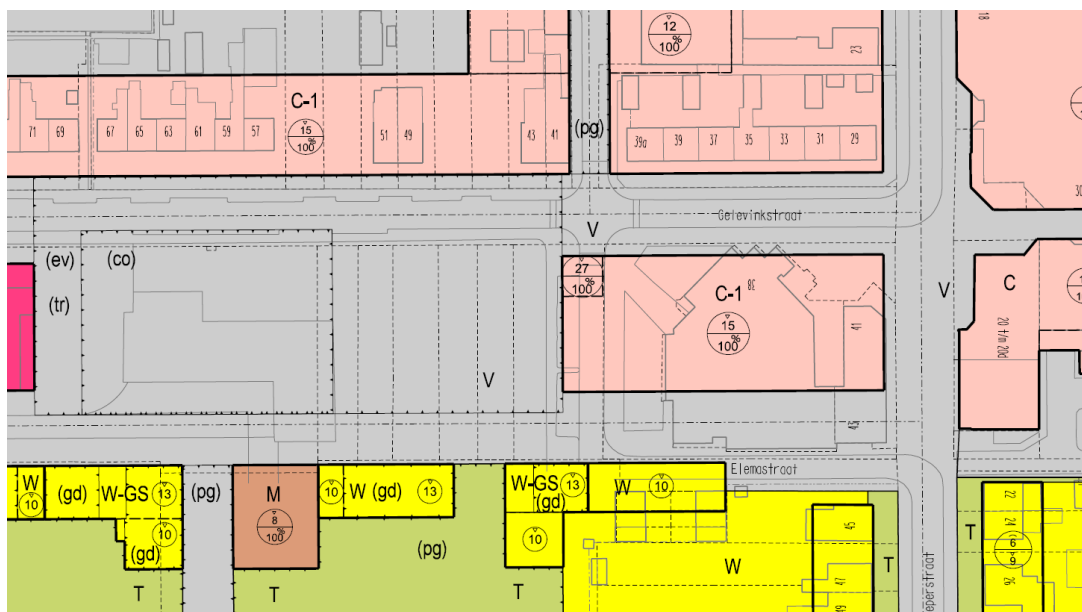
Binnen het centrumplan De Nieuwe Kom krijgt het Marktgebouw het karakter van een openbaar gebouw en onderscheidt het zich in verschijningsvorm en architectuur van andere gebouwen in de omgeving. De begane grond krijgt een maatschappelijke, culturele en/of commerciële functie, daarboven wordt gewoond.

Het gebouw is alzijdig, bijzonder, uit één stuk, één gebouw, en heeft uitgesproken architectuur met een accent in de vorm van een toren op de hoek aan de zijde van het Harmonieplein. Vanwege de ligging op een bijzondere locatie in het middelpunt van het dorpscentrum en aan het belangrijkste plein, het vrijstaande, alzijdige karakter, de publieke functie, de hoogte en bijzondere elementen zoals de toren, verdient dit gebouw bijzondere aandacht bij het ontwerp. Het heeft de potentie een icoon te worden die het dorp Nieuw-Vennep meer identiteit kan geven. Daarmee kan eraan worden bijgedragen dat de bewoners van Nieuw-Vennep zich meer kunnen vereenzelvigen met het dorp waar ze wonen, wat uiteindelijk het woongenot zal verhogen.

Het Marktgebouw is maximaal 15 meter hoog (bij uitzondering 17 meter ten behoeve van het aan het oog onttrekken van technische installaties). Het hoogte-accents (toren) van 27 meter op de hoek van de Gelevinkstraat en de Poststraat (conform Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum) vormt een herkenningspunt dat al vanaf de Schoolstraat en de Hoofdweg zichtbaar is. Het versterkt de entree van het centrumgebied, gezien vanuit de Poststraat. De toren krijgt een uitgesproken architectonische uitwerking met een markante beëindiging. De toren vormt een verbijzondering van het hoofdvolume van het Marktgebouw maar blijft daar een integraal onderdeel van. Aan de pleinzijde wordt de toren voorzien van een klok, die wordt beheerd door de eigenaren van het Marktgebouw.

1.4 Planologisch-juridisch kader

Het planologisch-juridisch kader voor het voorliggende plan wordt gevormd door het 'Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010', het 'Parapluplan Wonen' van oktober 2020 en het 'Parapluplan Parkeerregels'.



Afbeelding 3: uitsnede uit de bestemmingsplankaart

In het Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 heeft de locatie van het Marktgebouw de bestemming 'Centrum-1', met een maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 100%. Er is een binnenplanse ontheffing tot 17 meter mogelijk voor het netjes wegwerken van technische installaties. Een vierkant vlak van ca. 8 bij 8 meter op de hoek van de Gelevinkstraat en het Harmonieplein heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 27 meter. Binnen de bestemming Centrum-1 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
 - d. horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten en tot de tweede verdieping;
 - e. wonen vanaf de eerste verdieping;
 - f. (ondergronds) parkeren;
- met daarbij behorende verhardingen, groen en water.

Het 'Parapluplan Wonen' is een overkoepelend bestemmingsplan dat geldt voor de hele gemeente Haarlemmermeer en dat betrekking heeft op alle gebieden met een woonbestemming. In dit paraplubestemmingsplan zijn enkele regels omtrent het gebruik van panden met een woonbestemming geactualiseerd.

Het 'Parapluplan parkeerregels' is een overkoepelend bestemmingsplan dat geldt voor vrijwel de hele gemeente Haarlemmermeer. In dit plan worden de voorwaarden geregeld die de gemeente stelt aan het parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanleiding voor het opstellen van dit Paraplubestemmingsplan is dat op grond van de op 29 november 2014 in werking getreden 'Reparatiewet BZK 2014' uiterlijk op 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening zijn vervallen. Met het inwerking treden van dit parapluplan zijn de parkeernormen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum niet langer van toepassing. In plaats van deze parkeernormen moet er worden voldaan aan de parkeernormen opgenomen in het handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer. Een herziening van het Parapluplan parkeerregels ligt momenteel (november 2022) ter inzage. Eind 2021 is er een addendum vastgesteld waarin Nieuw-Vennep als centrumgebied is aangewezen.

1.5 Beleidsuitgangspunten

Beeldkwaliteitplan Nieuwe Kom april 2022

Het beeldkwaliteitplan ondersteunt het realiseren van het beoogde beeld en de sfeer van de toekomstige Nieuwe Kom als een functioneel en levendig centrum van een groot dorp waar gewoond, gewinkeld en gerecreëerd wordt, en waar gebruik wordt gemaakt van cultureel/maatschappelijke functies.

Naast het beeldkwaliteitplan dient iedere ontwikkeling te voldoen aan de regels opgenomen in diverse gemeentelijke documenten, waaronder:

- de van toepassing zijnde bestemmingsplannen / parapluplannen;
- DIOR: De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (nieuwe LIOR in 2023)
- NOK: Nota uiterlijk van bouwwerken

- Het Klimaatadaptatiebeleid Gemeente Haarlemmermeer (vastgesteld juli 2022)
- Het handboek parkeren gemeente Haarlemmermeer + addendum december 2021 (2021.0002722)

Nota 'Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer'

Uit de op 23 november 2021 door het college vastgestelde nota 'Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer' zijn de volgende 'aanvullende eisen en voorwaarden' van toepassing voor de in het Marktgebouw te realiseren woningen:

Huurwoningen in het middensegment

- de huurappartementen hebben een oppervlakte van tenminste 50 m² GBO. Minimaal de helft van de huurappartementen heeft een oppervlakte van tenminste 60 m² GBO
- gelijkvloerse huur- en koopappartementen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m² zijn levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket
- de maximale aanvangshuurprijs voor de huurappartementen bedraagt 135% van de liberalisatiegrens
- de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de huurappartementen bedraagt maximaal 85% van de maximale aanvangshuurprijs
- de gemeente overweegt om een huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor huurwoningen in het de huurappartementen hebben een oppervlakte van tenminste 50 m² GBO. Minimaal de helft van de huurappartementen heeft een oppervlakte van tenminste 60 m² GBO
- de maximale aanvangshuurprijs voor de huurappartementen bedraagt 135% van de liberalisatiegrens
- de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de huurappartementen bedraagt maximaal 85% van de maximale aanvangshuurprijs
- de gemeente overweegt om een huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor huurwoningen in het middensegment
- de huurappartementen worden minimaal 25 jaar in het middensegment verhuurd
- de maximale huurprijsstijging voor de huurappartementen bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%

Dure huur/koopwoningen

- Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70 m² zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.'

Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer

Naast de 'aanvullende eisen en voorwaarden' in de nota Betaalbaar wonen geldt het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer met daarin de volgende speerpunten:

- divers aanbod door middel van nieuwbouw
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen
- beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen
- goede huisvesting van doelgroepen

Er gelden de volgende uitgangspunten voor de gehele Nieuwe Kom:

- De verhouding (30% sociale huur, 20% middensegment, 50% duur) binnen (deel-)projecten geldt als inzet voor alle gebiedsontwikkelingen met meer dan 30 woningen.
- Op goede gronden kan het college besluiten in uitzonderlijke situaties met een initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst een lager dan wel hoger aandeel woningen in de segmenten laag en midden toe te staan.

Voor het specifieke woonprogramma voor het marktgebouw wordt verwezen naar par. 2.3 (Woonprogramma).

2. Kavel en programma

2.1 Maten, rooilijnen en bouwvolumes

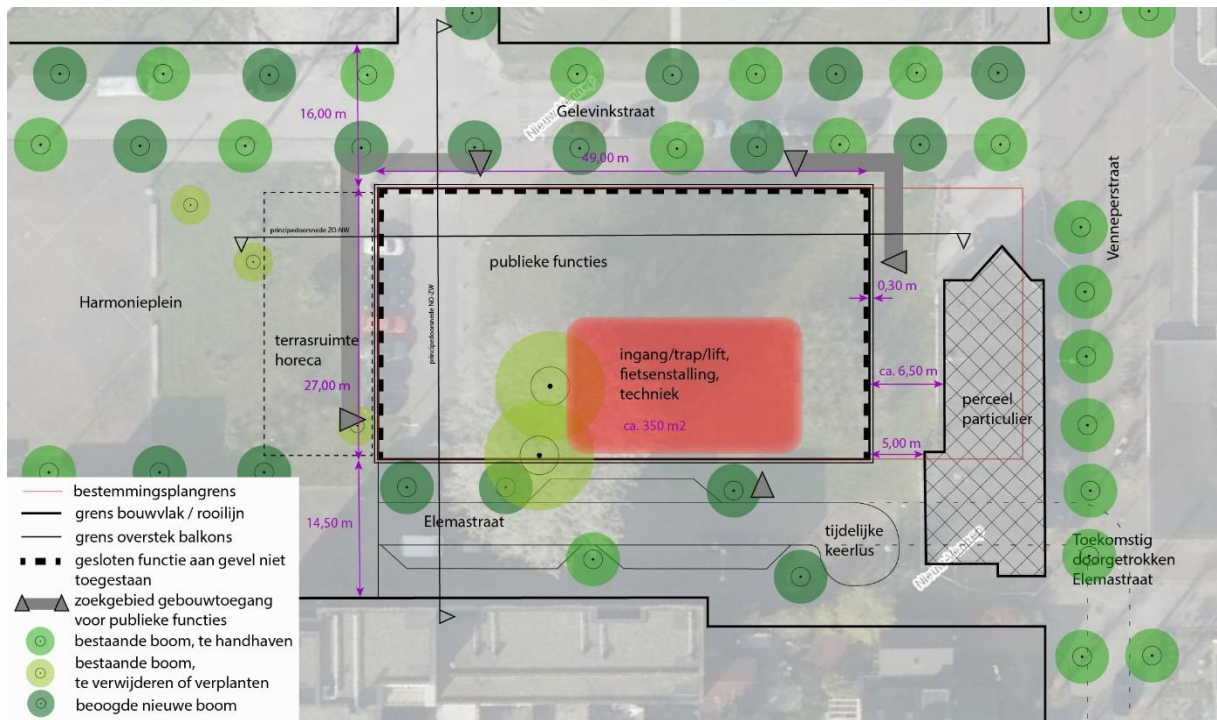
Het bouwvlak voor het Marktgebouw beslaat een rechthoek met een lengte van circa 49 meter, een breedte van circa 27 meter en een oppervlakte van ongeveer 1.320 m² *.

Aan 3 zijden worden de rooilijnen gevormd door de bestemmingsgrens uit het bestemmingsplan.

Alleen aan de zijde van de Vennepstraat (zuidoostzijde) is dit niet het geval. Daar is de rooilijn geplaatst evenwijdig aan de Vennepstraat, op 5 meter afstand van de dichtstbijzijnde gevel van de bestaande bebouwing aldaar. Een balkon of erker aan de straatzijde mag maximaal 30 cm naar buiten steken ten opzichte van het gevelvlak. Entrees mogen worden voorzien van een luifel die maximaal 80 cm buiten het gevelvlak uitsteekt. De vrije hoogte onder deze delen moet minimaal 3 meter zijn. Inkepingen of arcades in de gevel, bijvoorbeeld ter accentuering van een ingang, zijn mogelijk.

De plint moet minimaal 5 meter hoog zijn ten opzichte van de afgewerkte vloer op de begane grond en moet transparant zijn (minimaal 70% glas), conform het Beeldkwaliteitplan.

Gesloten functies, zoals bergingen en technische ruimtes, zijn niet toegestaan aan de gevels aan het Harmonieplein, de Gelevinkstraat en de Vennepstraat. Aan de Elemastraat mag niet meer dan 30% van de gevel gesloten zijn.



Afbeelding 4: Maten *, rooilijnen en uitgangspunten Marktgebouw

* De definitieve exacte maten kunnen nog enigszins afwijken en zullen worden vastgesteld na inmeting in het terrein.



(noordoost – zuidwest)



(zuidoost – noordwest)

Afbeelding 5: Principedoorsnedes Marktgebouw

2.2 Programma begane grond

Publieke functies

Het bouwvlak beslaat een oppervlakte van ongeveer 1.320 m². Voor de bibliotheek en horeca en eventueel commerciële functies in het Marktgebouw is 1.150 m² BVO vereist. Voor de toegangen naar de woningen, technische installaties en fietsparkeren is in totaal circa 350 m² ruimte nodig op de begane grond. Dat betekent dat er voor de publieke functies 970 m² over is op de begane grond. Voor de resterende 175 m² kan een oplossing worden gevonden in het maken van een tussenverdieping. Deze tussenverdieping kan doorlopen boven de fietsenstalling en de technische ruimtes. Het is wenselijk om aan de 'openbare' kant van het gebouw een ruime vide open te laten om het transparante karakter te kunnen waarborgen. Dit geldt ook voor de ingang/trappenhuis naar de appartementen. Desalniettemin is het ruimschoots mogelijk om de benodigde 175 m² extra ruimte te realiseren op de tussenverdieping. Op de tussenverdieping kan een deel van de bibliotheekruimte worden ondergebracht, en ook de horeca kan hier gebruik van maken, met zitjes op de 1^e etage die door de hoge transparante gevel uitkijken over het Harmonieplein en de aangrenzende voetgangersstraten.

De vormgeving van het publieke gedeelte op de begane grond en de tussenverdieping wordt overgelaten aan de creativiteit van de ontwikkelaar en de architect. Doel is een levendige ruimte te creëren met een aangename menging van functies, onderlinge interactie, vloeiende overgangen tussen binnen en buiten, en logische verbindingen in het gebouw en met de omgeving.

Bibliotheek

De bibliotheek heeft een belangrijke publiek-maatschappelijke functie. De bibliotheek moet dan ook goed zichtbaar en eenvoudig toegankelijk zijn. De ruime en uitnodigende entree wordt gesitueerd aan het Harmonieplein, tenzij ontwikkelaar en gemeente een andere positie overeenkomen als blijkt dat dit de toegankelijkheid ten goede komt. De bibliotheek kan worden bevoorraad middels een 'expeditie-toegang' die eenvoudig te bereiken is met een voertuig, waarbij fiets- en voetgangersstromen zoveel mogelijk worden vermeden. De bibliotheek is een transparante voorziening met een etalagegevel met een aantrekkelijke uitstraling die gericht is op frontale confrontatie van collectie en andere functies richting het voorbijkomend publiek. Tevens is de begane grond/plint van het gebouw zo robuust en aantrekkelijk ontworpen en (constructief) ingedeeld dat het is voorbereid op een andere gebruiker dan de bibliotheek, mocht in de toekomst blijken dat de behoefte van de bibliotheek zodanig is gewijzigd dat er ruimte ontstaat. Toegankelijkheid, zichtbaarheid en transparantie zijn de pijlers op basis waarvan de bibliotheek moet worden ontwikkeld. Het gebouw dient te voorzien in een verbinding tussen de bibliotheek (1.000 m² BVO) en de horeca (150 m² BVO) om de ontmoetingsfunctie van beide functies te versterken.

Voorzieningen ten behoeve van de bewoners

Voor de appartementen op de bovenverdiepingen is op de begane grond aan de Elemastraat een toegangshal met trappenhuis en liften, die ook toegang geeft tot een naastgelegen fietsenstalling.

Voor de bewoners is in de inpandige fietsenstalling een aantal fietsparkeerplekken en scootmobielparkeerplekken vereist conform de regelgeving van de Haarlemse Bouwbrief, die de gemeente Haarlemmermeer hanteert als uitgangspunt bij het bepalen van de benodigde fietsparkeerterruimte bij nieuwe ontwikkelingen. Daarin zijn de volgende aantallen fiets- en scootmobielparkeerplekken per woning bepaald:

Artikel 4 Aantal fietsplekken in gemeenschappelijke fietsenberging

1. Het aantal fietsplekken, met bijbehorende fietsbeugels, per woning voldoet aan het onderstaande schema, waarbij het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen:

	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde GBO interne berging (m ²)
>50 - < 75	3	2,7 m ²
> 75 - < 100	4	2,7 m ²
> 100 - < 125	5	2,7 m ²
> 125	6	2,7 m ²

Artikel 5 Oppervlakte stalling voor scootmobielen

1. Er wordt rekening gehouden met tenminste de volgende afmetingen van een scootmobiel: lengte: 1,40 meter, breedte: 0,70 meter. Met ruimte voor manoeuvreren en in- en uitstappen komt de gemiddelde oppervlakte op: 3 m² per scootmobiel;
2. De totale afmeting van een gemeenschappelijke stalling voor scootmobielen voldoet aan de formule in onderstaande tabel:

Aantal woningen	Oppervlakte stallingsruimte scootmobielen
< 50	aantal woningen / 7 x 3 m ²
50 tot 100	aantal woningen / 9 x 3 m ²
100 tot 150	aantal woningen / 11 x 3 m ²
150 tot 200	aantal woningen / 13 x 3 m ²
> 200	aantal woningen / 15 x 3 m ²

Voor de fietsenstalling voor bewoners is ruimte nodig voor 135 – 140 fietsparkeerplekken.

Voor het personeel van de publieke functies wordt een fietsparkeerbehoefte ingeschat van 10 plekken, die eveneens in de fietsenstalling worden ondergebracht. Het totaal aantal benodigde 145 fietsparkeerplekken komt daarmee op 145 – 150. Daarnaast moet rekening worden gehouden met extra ruimte voor scootmobielen en andere grotere twee- en driewielige voertuigen van de bewoners. Tot slot moet er in de fietsenstalling worden voorzien in oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen en scootmobielen. Voor de exacte bepaling van het benodigde oppervlak van de stalling wordt verwezen naar de Haarlemse Bouwbrief.

2.3 Woonprogramma

Voor wat betreft de functie wonen gaat het om tenminste 20 huurappartementen in het middensegment en 25 koop-/huurappartementen in het dure segment. De gemeente stelt aan de huur- en koopappartementen de volgende eisen:

- de huurappartementen hebben een oppervlakte van tenminste 50 m² GBO. Minimaal de helft van de huurappartementen heeft een oppervlakte van tenminste 60 m² GBO
- gelijkvloerse huur- en koopappartementen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m² zijn levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket
- de maximale aanvangshuurprijs voor de huurappartementen bedraagt 135% van de liberalisatiegrens
- de gemiddelde aanvangshuurprijs bij de eerste verhuring van de huurappartementen bedraagt maximaal 85% van de maximale aanvangshuurprijs
- de gemeente overweegt om een huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor huurwoningen in het middensegment
- de huurappartementen worden minimaal 25 jaar in het middensegment verhuurd
- de maximale huurprijsstijging voor de huurappartementen bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%

In het programma is rekening gehouden met de totale verdeling van het aantal woningen over marktgebouw en het middengebied, waaronder ook de verdeling tussen koop en huur.

De Toren

De toren heeft volgens het bestemmingsplan een maximaal toegestane bouwhoogte van 27 meter en heeft een grondvlak van ongeveer 8 x 8 meter. De toren is daarmee geschikt om één of enkele bijzondere appartementen (al dan niet verdeeld over meerder woonlagen) in te huisvesten. Daarbij is aandacht vereist voor de toegankelijkheid van deze appartementen. In geval het maken van een trappenhuis/lift op de begane grond onder de toren vanwege de publieke functie op bezwaren stuit, zal de toren moeten worden ontsloten via een aparte lift en trappenhuis vanaf de bovenste van de drie woonetages. Ook het dak van het hoofdvolume kan op deze manier ontsloten worden. Om de mogelijkheden van de toren optimaal te benutten zou er op de toren een plek kunnen worden gemaakt waar van het uitzicht genoten kan worden.

Het dak

Het dak van het hoofdvolume dient maximaal te worden benut voor energieopwekking en het vasthouden en bergen van regenwater. Regenwater dient zo veel mogelijk vastgehouden, geborgen en hergebruikt te worden, voor de bewatering van het groene dak, maar ook bijvoorbeeld als grijs water voor de woningen. Het overtollige regenwater wordt zo veel mogelijk vertraagd afgevoerd. De gemiddelde neerslag per jaar bedraagt 800 liter per vierkante meter. Voor het marktgebouw komt dat neer op een hoeveelheid van ruim 1 miljoen m³ regenwater per jaar (gemiddeld 2900 m³ per dag).

Dit is één van de belangrijkste manieren om het gebouw klimaatadaptief te maken en te laten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het klimaatadaptatiebeleid van de gemeente Haarlemmermeer.

Daarnaast biedt het dak de mogelijkheid om bijvoorbeeld een daktuin aan te leggen, al dan niet met een ruimte voor gezamenlijke activiteiten van/voor bewoners. Een goed voorbeeld van een dergelijke daktuin is de Dakakker Schieblok/Schiekade te Rotterdam. Dit alles kan bijdragen aan het bijzondere karakter dat dit gebouw verdient. De programmatische invulling wordt overgelaten aan de ontwikkelaar, de architect en de toekomstige bewoners en andere gebruikers. Bij een eventuele horeca-achtige functie op het dak moet wel worden opgemerkt dat deze van een dusdanige aard is dat deze niet concurreert met de horeca op de begane grond.

3. Bouwregels

3.1 Beeldkwaliteit en architectuur

In het Definitief Beeldkwaliteitplan Nieuwe Kom, Nieuw-Vennep (april 2022) zijn voor het Marktgebouw de volgende beeldkwaliteitsregels gesteld:

- Plint, gevelbeëindiging en alles er tussenin vormen een architectonisch geheel, de plint mag niet ‘afgesneden’ zijn van de bovenbouw: Het gebouw staat ‘met zijn voeten op de grond’.
- De toren krijgt een uitgesproken architectonische uitwerking met een markante beëindiging. De toren vormt een verbijzondering van het hoofdvolume van het Marktgebouw maar blijft daar een integraal onderdeel van. Aan de pleinzijde wordt de toren voorzien van een klok.
- Het gebouw heeft een transparante plint (minimaal 70% glas) van minimaal 5 meter hoog (gemeten van bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer eerste verdieping. Hierbij moet rekening worden gehouden met het basisveiligheidsniveau m.b.t. warmtewerendheid van verticale oppervlakken (zie klimaatadaptatiebeleid).
- Gevels hebben een verticaal karakter.
- Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen in een kleurstelling op basis van ‘ton sur ton’. Accenten en verbijzonderingen kunnen worden uitgevoerd in een reliëf of afwijkend verband in het metselwerk, of in natuursteen of beton. Zorgvuldig uitgevoerde groene gevels behoren ook tot de mogelijkheden.
- Ter plaatse van een straathoek is er een verbijzondering die deze hoek extra benadrukt. Hoewel de pleinzijde de meest prominente positie heeft zijn de gevels aan beide zijden van een hoek gelijkwaardig.
- Een balkon of erker aan de straatzijde komt maximaal 30 cm naar buiten ten opzichte van het gevelvlak.
- Het balkon is architectonisch ondergeschikt aan de gevel. De balustrade is transparant (geen glas) waardoor de gevel erachter zichtbaar blijft. Een balkon aan de straatzijde heeft een maximale breedte van 40% van de architectonische korrel. Het verticale karakter van de gevel moet gewaarborgd blijven.
- Voetganger- en fietstoegangen worden geïntegreerd in de bebouwing in de vorm van een volwaardig ontworpen poort/ingang in de gevel.

- Entrees naar de appartementen zijn herkenbaar in de gevel en hebben een uitgesproken en onderscheidende vormgeving. De entree mag worden voorzien van een luifel die maximaal 80 cm buiten het gevelvlak uitsteekt. Dit biedt tevens kansen voor energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- De vrije hoogte tussen het maaiveld en naar buiten stekende bouwdelen, zoals luifels en balkons, dient tenminste 3,00 meter te zijn.

3.2 Aansluiting op de omgeving

Buitenruimte

Het openbare karakter met transparante gevels concentreert zich aan het Harmonieplein en de Gelevinkstraat. Dit zijn de plekken waar de levendigheid zich het meeste concentreert. De Elemastraat heeft juist de rustigere sfeer van een woonstraat, met in beperkte mate ook werk- of atelierruimtes.

Aan de zuidoostzijde van het Marktgebouw ligt het perceel van een particulier, waar nog oude winkelpanden op aanwezig zijn. Een hoekje aan de noordoostzijde van deze panden, op de hoek Gelevinkstraat/Vennepstraat is eigendom van de gemeente. In de nieuwe situatie ontstaat hier een pleintje, dat aansluit op de openbare ruimte in de Gelevinkstraat en de Vennepstraat. Tussen de zuidoostgevel van het Marktgebouw en het dichtstbij gelegen deel van de kavelgrens wordt een minimale afstand van 5 meter gehouden. Tussen beide gebouwen ontstaat hierdoor een steeg die over het grootste deel 6,50 – 7 meter breed is.

Toegangen

De openbare functies hebben hun belangrijkste toegangen aan het Harmonieplein en de Gelevinkstraat, waarbij horeca en bibliotheek ook gecombineerd kunnen worden. Bij voorkeur zijn beide functies zichtbaar vanaf het Harmonieplein. Een extra ingang aan de Gelevinkstraat of aan het pleintje op de hoek met de Vennepstraat is wenselijk. Het staat de ontwikkelaar vrij om met een creatieve oplossing te komen voor de combinatie van de diverse gewenste openbare functies en hoe de toegang vanaf de omliggende straten geregeld wordt.

De toegang tot de woningen op de bovenverdiepingen komt aan de Elemastraat, evenals de toegang tot de fietsenstalling, de technische ruimtes en de parkeerkelder.

Overgangszone

Het plangebied is voor 100% bestemd voor bebouwing, een overgangszone naar de openbare ruimte maakt hier geen deel van uit. Bij het ontwerp voor de openbare ruimte in de aan het Marktgebouw grenzende straten wordt de inrichting nader uitgewerkt conform de kaders van het Beeldkwaliteitplan, waarbij de eigenaren/ontwikkelaars van de bebouwing inspraak hebben.

Terrassen horeca

De belangrijkste horeca is georiënteerd op het Harmonieplein. Op het Harmonieplein is ook ruimte voor de bijbehorende terrassen, over de hele breedte van het Marktgebouw. Mogelijk kan er ook in de Gelevinkstraat op beperkte schaal ruimte worden gecreëerd voor terrasjes, tot maximaal circa 1,50 meter uit de gevel. In het Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 heeft het Harmonieplein de functieaanduidingen 'terras' en 'evenemententerrein'. Dit geldt evenwel niet voor

de Gelevinkstraat. De terrassen zijn conform het gemeentelijk terrassenbeleid. Er is in pandig extra opslagruimte nodig voor het terrasmeubilair.

3.3 Bereikbaarheid en parkeren (auto/fiets; bewoners/bezoekers)

Bereikbaarheid

Het Marktgebouw wordt aan 3 zijden omsloten door voetgangersgebied, waar fietsers te gast zijn. De woningen zijn bereikbaar voor auto's (leveranciers, verhuizing, dienstverleners etc.) via de Elemastraat, aan de zuidwestzijde. Dit is een doodlopende woonstraat, die bereikbaar is vanaf de Schoolstraat/Venneperweg via de Doorbraak.

Voor de vuilophaal en voor de leveranciers van de openbare en commerciële voorzieningen op de begane grond is er binnen venstertijden een logistieke route beschikbaar, die in één richting loopt vanaf de Schoolstraat/Venneperweg via de Poststraat, de Gelevinkstraat en de Venneperstraat terug naar de Schoolstraat/Venneperweg.

Parkeren auto

Het plangebied van de Nieuwe Kom is onlangs door de gemeente aangewezen als centrumgebied, waarvoor een lagere parkeernorm geldt dan reguliere woongebieden.

Voor het autoparkeren bij het marktgebouw geldt dat dit buiten het perceel zal worden opgelost. Bij de gunningsfase wordt dit nader gespecificeerd.

Parkeren fiets bewoners / bezoekers

De fietsparkeerplekken voor bewoners en bezoekers worden gescheiden. Het fietsparkeren voor de bewoners van de woningen wordt in pandig en centraal opgelost. Voor het personeel van de publieke functies in het gebouw wordt in pandig een aantal plekken in of bij de bewonersfietsenstalling gereserveerd. Dit is van belang om hen te stimuleren met de fiets naar het werk te komen.

Voor bezoekers komen er fietsparkeerplekken in de openbare ruimte naast het gebouw. Voor het fietsparkeren wordt uitgegaan van de Haarlemmer Bouwbrief, en waar deze normen geen uitspraak doen de richtlijnen van de CROW.

3.4 Techniek

Vloer- en verdiepinghoogtes

Vloerpeilen van de ontwikkeling worden door de gemeente aangeleverd. Deze worden opgesteld bij de uitwerking van het VO openbare ruimte. De vloerpeilen dienen afgestemd te worden op de hoogtes van de nog te ontwikkelen naastliggende bebouwing. In de ontwikkeling van het VO openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden.

Bij bouwen op de erfgrans wordt een vloerpeil gehanteerd van 2 cm boven de maaiveldhoogte op de erfgrans.

De hoogte van de 1^e verdiepingvloer t.o.v. het vloerpeil begane grond is minimaal 5,00 meter, conform het beeldkwaliteitplan.

Riolering

Voor de Nieuwe Kom is een rioleringsplan aanwezig. Het Marktgebouw dient hierop aan te sluiten. Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden te worden aangeboden.

Naast onderstaande bepalingen zijn ook bepalingen ten aanzien van klimaatadaptatie van toepassing. Hier staan diverse regels opgenomen, die tot doel hebben te voorkomen dat met name hemelwater wordt aangeboden op het riool.

- Hemelwater en afvalwater dient gescheiden te worden afgevoerd.
- Huisaansluitingsputten hebben een diameter van 600 mm.
- De diameters van de huisaansluitingsleidingen worden in overleg met de gemeente vastgesteld.
- Huisaansluitingsleidingen hemelwater in kleur: Bruin
- Huisaansluitingsleidingen afvalwater in kleur: Grijs
- Huisaansluitingsleidingen drainage in kleur: Groen
- Minimale gronddekking op een leiding is 100 cm
- Het aantal huisaansluitpunten dient zoveel mogelijk beperkt te worden, door onder andere verzamelleidingen op eigen terrein te gebruiken.
- Positie huisaansluitputten op eigen terrein of tegen de gevel in openbare ruimte. Bij bouwen op de erfgrans wordt een strook van 1,00 m beschikbaar gesteld in de openbare ruimte direct tegen de erfgrans aan voor het leggen van een verzamelleiding en/of een huisaansluitput. Houd er hierbij rekening mee dat leidingen eventueel in pandig moeten worden verzameld en dat er onder het gebouw mogelijk een parkeergarage wordt gemaakt.
- Overige voorzieningen zoals vetafvangputten positioneren op eigen terrein of tegen de gevel in openbare ruimte. Ook deze zijn goed bereikbaar voor zwaar verkeer.

Kabels en leidingen

De ontwikkelaar doet een voorstel, in afstemming met het ontwerp openbare ruimte, het rioolontwerp en in overleg met de nutsbedrijven en gemeente, voor een aanvoertracé voor de kabels en leidingen. De gemeente stelt dit tracé vast.

Hierbij dient rekening gehouden te worden dat het in de gemeente Haarlemmermeer niet is toegestaan kabels en leidingen onder puinfunderingen aan te brengen.

Het marktgebouw wordt niet aangesloten op het gasleidingennetwerk.

De kabels en leidingen voor elektra worden door de ontwikkelaar afgestemd met netbeheerder Liander.

Ten behoeve van de huisaansluitingen komt er aan de kopse kanten van het Marktgebouw een strook van 1,00 meter in de aangrenzende openbare ruimte, waarop een zakelijk recht (recht van opstal) tbv. huisaansluiting riolering wordt gevestigd (zie Grondverkooptekening in bijlage 1).

Overige technische installaties

De te realiseren trafovoorziening is uitsluitend voor de functies in het Marktgebouw zelf en dient in pandig te worden opgelost. De netbeheerder stelt een aantal technische en bouwkundige eisen aan een in pandige middenspanningsruimte. Deze zijn verwoord in het “Programma van Eisen In pandige Middenspanningsruimte (S8031)” (Liander N.V., December 2017). Indien er sprake is van een inkoopruimte dan moet deze voldoen aan de eisen uit het “S8035 Programma van Eisen Inkoopruimte” (Liander N.V., Januari 2021, Versie 1.1).

Overige installaties zoals trafo's, Ziggo-kasten, VANG en energievoorzieningen (bijv. warmte-koudeopslag) ten behoeve van de ontwikkeling dienen op particulier terrein of in pandig gerealiseerd te worden.

Omstandigheden tijdens de bouw

De ontwikkelaar dient rekening te houden met de bijzondere bodem- en grondwateromstandigheden en met het feit dat zich in de directe omgeving woningen bevinden met een fundering 'op staal' (niet onderheid).

3.5 Groen, klimaatadaptatie en Duurzaamheid**Groen**

Voor de benodigde oppervlakte groenvoorziening gelden de normen die zijn gesteld in de DIOR (Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte). Deze worden voor De Nieuwe Kom op projectniveau opgelost. Voor wat betreft het Marktgebouw worden geen aanvullende eisen gesteld.

Binnen het plangebied staan 2 grote abelen van ca. 40 jaar oud. Door Boomadvies Nederland is in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer een onderzoek gedaan naar de verplantbaarheid van deze bomen. De conclusie uit dit onderzoek is dat de bomen in de huidige situatie in goede conditie zijn. Bij een eventuele verplanting is niet zeker of deze bomen dat overleven. Omdat de kosten van verplanten hoger zijn dan de vervangingswaarde en er geen zekerheid is over of de bomen nog minimaal 25 jaar blijven leven, heeft het college besloten om het kappen van deze twee bomen toe te staan.

Klimaatadaptatie**Waterwet**

Artikel 3.5 Hemelwater: Geeft aan dat de eigenaar van de grond waar het hemelwater op valt ook zorg moet dragen voor dit hemelwater. Dit betekent dat de perceeleigenaar in eerste instantie verantwoordelijk is voor het vasthouden van het hemelwater of berging. Als het echt niet anders kan, dan pas afvoeren.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het Deltaplan versnelt en intensificeert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Hierin is onder andere afgesproken dat Nederland in 2050 de gevolgen van klimaatveranderingen aankan. Dit betekent dat alle ontwikkelingen (nieuwbouw, inbreiding, etc.) en aanpassingen (reconstructies, renovaties, etc.) binnen de gemeentegrenzen, die effect hebben op het verwerken van klimaatveranderingen, nader bekeken moet worden en klimaatadaptatief moeten worden ingericht.

Klimaatadaptatie gemeente Haarlemmermeer

Op 14 juli 2022 is het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgesteld. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dit document van toepassing. Het beleid heeft betrekking op drie hoofdthema's: een koele woon- en werkomgeving, droogtegevoeligheid verminderen en een waterrobuuste leefomgeving. Bij het eerste thema gaat het onder meer om bescherming van waterleidingen tegen te hoge temperaturen. Voor het thema droogtegevoeligheid is een waterneutrale inrichting vereist, wat betekent dat er niet meer water wordt afgevoerd dan er wordt aangevoerd. Het laatste thema ligt in het verlengde daarvan, hierin is onder andere bepaald dat er zo veel mogelijk water vastgehouden

moet worden. Binnen de bebouwde kom is dat 85% van een maatgevende bui (60 mm/uur), slechts 15% mag via het riool worden afgevoerd. Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur.

Hittestress, droogte en wateroverlast

Voor informatie over o.a. hittestress, droogte en wateroverlast in de huidige situatie verwijzen we naar de "Klimaatatlas Haarlemmermeer" (<https://haarlemmermeer.klimaatatlas.net/>). De bouwlocatie ligt in een risicogebied.

Oplossingsrichtingen in de nieuwe situatie in het kader van de Waterwet, DPRA en het gemeentelijke werkkader, voor zover van toepassing bij het marktgebouw:

- Het platte dak inrichten als "groen dak" of "polderdak". Hiermee kan waterberging én verkoeling worden bereikt. Een (binnen-)tuin is hier natuurlijk ook uitermate geschikt voor.
- Dubbelgebruik van het dakvlak door de combinatie van een groen dak (sedum) met zonnepanelen.
- Het aanbrengen van regentonnen, opslagtanks (watergeven (binnen-)tuin), al dan niet in combinatie met een grijswater circuit (toiletten/ wasmachine).
- Waterberging creëren door groenvakken (in de plint bijvoorbeeld) verdiept of hol aan te leggen.
- Denk bij bijvoorbeeld een verdiepte ligging of waterbergende funderingen ook aan de aanleg van drainage voor de (vertraagde) hemelwaterafvoer.

Duurzaamheid/Circulariteit

De gemeentelijke ambities voor duurzaamheid zijn in 2018 vastgelegd (update) in de nota: 'actualisatie Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR) d.d. 30 januari 2018. Daarin staan de prestatie-eisen voor diverse gebouw categorieën.

In de onderstaande tabel zijn de nieuwe streefwaarden per gebouwcategorie weergegeven.

<i>Streefwaarden GPR 4.3 per categorie</i>	<i>Energie</i>	<i>Milieu</i>	<i>E & M (DPG)</i>	<i>Gezondheid</i>	<i>Gebruiks- kwaliteit</i>	<i>Toekomst- waarde</i>
<i>Woningbouw</i>	8,5	6,5	8	8	7,5	7
<i>Kantoorgebouwen</i>	9	6,5	8	8,5	8	8
<i>Onderwijsgebouwen</i>	8,5	6,5	8	8	7,5	7,5
<i>Bedrijfsgebouwen</i>	8	6,5	n.v.t.	8	7,5	7,5
<i>Logiesgebouwen</i>	8,5	6,5	8	8	7,5	7,5
<i>Bijeenkomstgebouwen</i>	9	6,5	8	8,5	8	8
<i>Gemeentelijk vastgoed</i>	10	6,5	8	8,5	8	8

Aandachtspunten:

- De volgorde van ontwerpen is: compact, minimaal volume, minimaal verliesoppervlak, minimaal materiaalgebruik. Daarna zo duurzaam mogelijke en hernieuwbare materialen toepassen, daarna zo goed mogelijk isoleren om de energievraag te beperken, daarna zoveel mogelijk energie opwekken
- Streven naar een hoog percentage bio-based materialen. Overige materialen zijn bij voorkeur 'non-virgin', dus hoogwaardig hergebruikt. Voor alle materialen wordt de voorkeur gegeven aan materialen en toepassingen die aanwijsbaar hoogwaardig her te gebruiken zijn.
- Bij gebruik van natuursteen (bijvoorbeeld in de gevel) rekening houden met wet "Zorgplicht Kinderarbeid" en beleid MVO.

- Streven naar een gesloten grondbalans, dan wel een zo klein mogelijke afvoer van grond. Houd transportafstanden (aan- en afvoer) zo klein mogelijk.
- Streven naar Zero Emissie op de bouwplaats door elektrificatie van materieel op groene stroom.

Recentelijk heeft de gemeente zich voor wat betreft woningbouw aangesloten bij het convenant houtbouw (de Greendeal). E.e.a. is te vinden via:

<https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2022/05/Convenant-Green-Deal-Houtbouw-MRA.pdf>

Dit betekent concreet een inspanningsverplichting voor de partners bij het convenant om vanaf 2025 20% van alle nieuwe woningbouw in hout of een biobased materiaal te laten uitvoeren.

Volgens het beeldkwaliteitplan kan hout echter niet toegepast worden als hoofdmateriaal van de buitengevels. Maar wellicht kan hout of een biobased materiaal wel toegepast worden in de constructie, of als ondergeschikt gevelmateriaal (accenten en verbijzonderingen).

Bijlage: Grondverkooptekening

