



Kavelpaspoort Zuidrand - R-Net **concept**

Gemeente Haarlemmermeer

07 november 2016

KAVELPASPOORT ZUIDRAND - R-NET

Gemeente Haarlemmermeer
november 2016



Zuidrand

De Zuidrand is de te ontwikkelen strook ten zuidwesten van Hoofddorp. Het wordt begrensd door de Bennebroekerweg en de Nieuwe Bennebroekerweg. Het Referentiekader Zuidrand geeft een beschrijving van de planontwikkeling van de Zuidrand te Hoofddorp in zijn totaal. In dit kavelpaspoort zijn de randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van de plot 'Zuidtangent', tegenwoordig R-Net. Hieraan ten grondslag liggen o.a. de Bouwenveloppen Zuidrand.

Situatie

De kavel bevindt zich ten zuiden van de Toolenburgerplas en wordt begrensd door de Zuidtangent en de sportvelden.

Stedenbouw&landschap

Het integrale ontwerpprincipe van de Zuidrand bestaat uit een netwerk van infrastructuur ingevuld met verschillende ontwikkelingen. Als verbindend element is aan de zuidzijde een groene geluidswal ontworpen en aan de noordzijde een parkstrook. Hiervan is een inrichtingsplan gemaakt. Dit kavel ligt centraal in de Zuidrand. Aan de Nieuwe Bennebroekerweg zal de bebouwing moeten 'passen' in een snoer van karakteristieke eigennijze gebouwen die 'door' en 'over' de geluidswal heen prikken. Dóór of in het talud bouwen is voor 50% van de kavellengte toegestaan, mits binnen de bouwgrenzen gebleven wordt.

Geluidswal

Onderdeel van de situatie is de geluidswal welke deels op de locatie ligt. De wal heeft naast een functie als geluidscherm een representatieve functie en is vanaf maaiveld 5 meter hoog met aan beide zijden een

talud van 1:2. De bebouwing kan deels in de dijk gebouwd worden en zal aan moeten sluiten op de dijk en bij moeten dragen aan een geluidwerende barrière om een hogere leefbaarheid van het binnengebied te realiseren. Het gebouw zal goed moeten aansluiten op de geluidswal. Bij het inrichten van de kavel moet rekening gehouden worden met een verhoogde geluidsbelasting. Hiervoor dienen voorzieningen getroffen te worden in de bebouwing. Zie ook het rapport van M+P.

Programma

De bouwenvelop R-Net is gereserveerd voor woningbouw en een mogelijkheid voor commerciële voorzieningen op de begane grond van de gebouwen en park. Voor de woningbouw is een maximum woningbouwprogramma vastgesteld van 180 woningen. Daarvan dient 40% sociale woningbouw te zijn en de overige woningen kunnen koopwoningen of duurdere huurwoningen zijn. Het programma kan zowel bestaan uit grondgebonden als gestapelde woningbouw. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning met een aanvangsrekenhuurprijs, die lager is dan de zogeheten huurtoeslaggrens, zoals die geldt bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst met de eerste bewoner. De overige woningen kunnen koopwoningen of duurdere huurwoningen zijn. De commerciële voorzieningen zijn gelegen in de plint van de

gebouwen en gericht op de halte van het R-Net. Voorzieningen als kinderopvang, commerciële dienstverlening is hier mogelijk, tevens kan hier een kleine supermarkt (max 100 m² vvo, conform gemeentelijk detailhandelsbeleid bij OV-haltes) en horeca (max 150m² bvo) toegelaten worden.

Bereikbaarheid

Parkeernorm

Voor parkeren wordt onderstaande tabel gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt: sterk stedelijk, afstand HOV tussen 400 en 700 meter. Voor dubbeltelling van parkeren op eigen terrein wordt verwezen naar CROW publicatie 317, tevens door gemeenteraad vastgesteld in het Deltaplan Bereikbaarheid. Per woning dient minimaal 0,3 parkeerplaats openbaar te zijn.

Ontsluiting

De bereikbaarheid voor zowel langzaam verkeer als de auto gebeurt via de bestaande brug ter hoogte van de groenstrook van 30 meter breed. Deze strook is tevens gereserveerd voor een langzaamverkeersverbinding naar Park21.

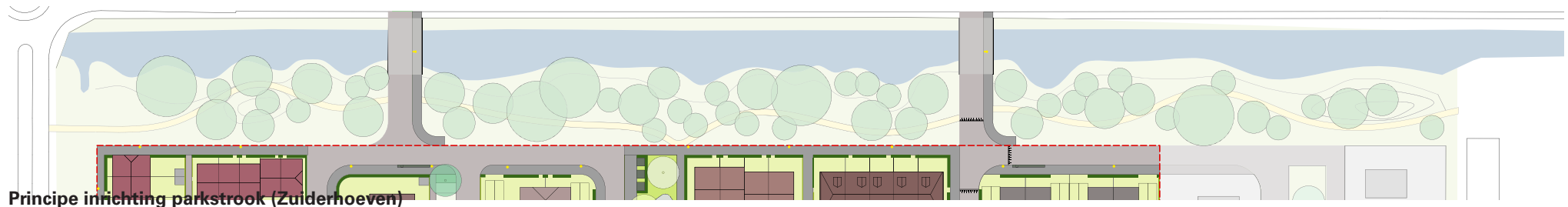
Op het kavel is een bestaande fietsverbinding gelegen die ter plaatse van de Zuidtangent de Nieuwe Bennebroekerweg kruist. De helling van deze verbinding neemt veel ruimte in ten koste van uitgeefbaar



sfeerbeeld trapontje - collage DS



sfeerbeeld waterzijde - collage DS / Koenis en Rogge Architecten

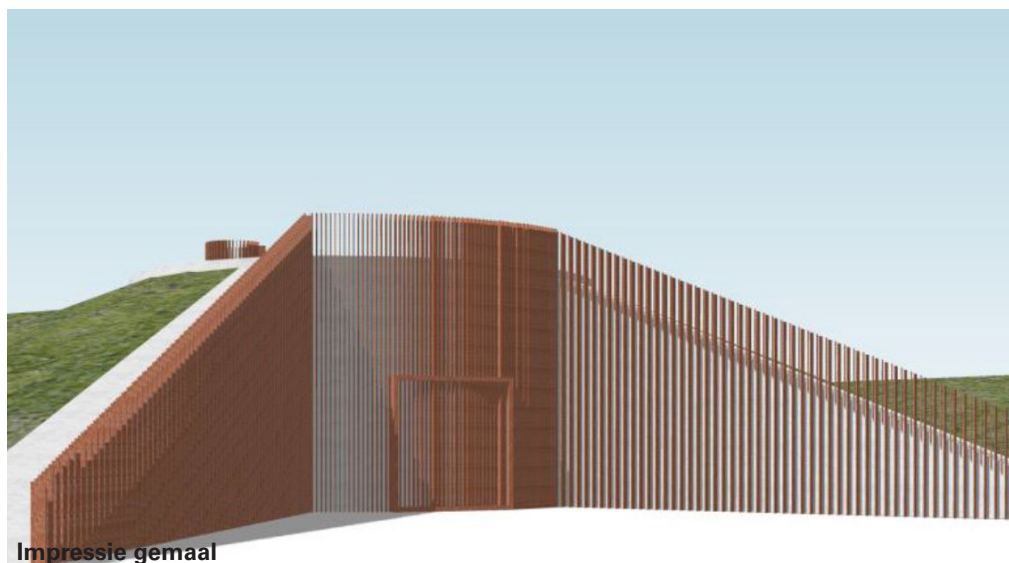


Wonen	pp/won
koop, vrijstaand	2,1
koop, twee-onder-een-kap	2
koop tussenwoning	1,8
koop, hoekwoning	1,8
koop, etage, duur (meer dan € 300.000)	1,9
koop, etage, midden (tussen € 183.843 en € 300.000) woning	1,7
koop, etage, goedkoop (minder dan € 183.843)	1,5
huur, vrije sector	1,8
huur, sociale sector	1,5
huur, etage, duur (meer dan € 900 per maand)	1,7
huur, etage, midden/goedkoop (minder dan € 900 per maand)	1,3

gebied. Bij de uitwerking wordt onderzocht hoe de fietsverbinding geoptimaliseerd kan worden in relatie tot de woningbouw.

Calamiteiten

De aanwezige calamiteitenroute rondom het gemaal dient logisch aan te sluiten op de openbare ruimte.



Parkstrook

Langs de noordoostelijke zijde van het ontwikkelgebied ligt de parkstrook. De zuidelijke oever van de verbrede Bennebroekertocht wordt natuurvriendelijk ingericht met een moerasrijke vegetatie. Een eenvoudig schelpenpad vormt de doorlopende route. De beplanting bestaat uit inheemse boomsoorten die het natuurlijke karakter van de strook versterken. Aan deze zijde mogen geen achterkant situaties ontstaan. Van de parkstrook komt een definitief ontwerp beschikbaar.

Openbare Ruimte

De openbare ruimte dient aan te sluiten op de omgeving. De inrichting van de greenpockets en de parkstrook zijn hierbij leidend. De bebouwing en de terreininrichting dienen integraal ontworpen te zijn en goed aan te sluiten op de omgeving qua ontwerp, materialisering en peilhoogten. Bij voorkeur blijft de kavel ruimtelijk onderdeel uitmaken van de openbare ruimte zodat hekwerken voorkomen kunnen worden.

Speelvoorziening

Er dienen 2 speelplekken gerealiseerd te worden. Eén van circa 800m² voor 0-12 jaar en één voor 12-18 jaar in het park van circa 1000m². Deze aantallen zijn gebaseerd op het maximale programma.



Nutsvoorzieningen en huisvuil

In de openbare buitenruimte zijn zones gereserveerd voor kabels en leidingen. De ontwikkelaar dient zelf via aansluitingen.nl zijn aanvragen te regelen. Nutskasten zijn geïntegreerd in architectuur of inrichtingsplan. Het restafval wordt bij appartementen ondergronds ingezameld. Hiervoor is ruimte gereserveerd bij de openbare parkeerplaatsen. De DIOR deel C geeft specifieke eisen over aantallen.

Duurzaamheid

Bij woningen en gebouwen wordt bij oriëntatie, massa en vorm onder meer rekening gehouden met zaken als het efficiënt (kunnen) benutten van daglicht, passief gebruik van zonne-energie, het vermijden van onnodig grote warmte/koude verliezen, het (mogelijk) kunnen benutten van actieve zonne-energie door (latere) plaatsing van bijvoorbeeld zonnecollectoren en zonnepanelen.

Voor alle bebouwing geldt het streven om duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering.

Voor duurzaamheid is de GPR ambitie vastgesteld conform onderstaande tabel. Dit gaat uit van GPR versie 4.2.

Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
8,5	7	8	7,5	7

Haarlemmermeer en Schiphol

Het wonen in een luchthavenomgeving brengt positieve effecten als werkgelegenheid en bereikbaarheid met zich mee, maar kan soms ook geluidshinder opleveren vanwege het vliegverkeer en de nabijheid van uitvliegroutes. Het is zaak om u van tevoren goed te informeren over dit onderwerp, zodat u weet wat u kunt verwachten. Omdat hinder een kwestie van beleving is, raden wij – toekomstige bewoners aan – om op verschillende dagen en tijdstippen een bezoek te brengen aan de woning of wijk die u op het oog heeft, zodat zij zelf de situatie ter plekke kunnen beoordelen.

Voor al uw vragen over vliegverkeer, baangebruik en aanvliegroutes kunt u terecht bij het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS) www.bezoekbas.nl. Dit informatiecentrum voor omwonenden is een gezamenlijk initiatief van LVNL en Amsterdam Airport Schiphol (AAS) en wordt vanuit de overheid gesteund door de provincie Noord-Holland. BAS is dagelijks telefonisch bereikbaar op 020-6015555. Op de website

van BAS kunt u alle achtergrond informatie over het gebruik van de luchthaven vinden.

Daarnaast kunt u aan de hand van dagelijkse radartracks en gegevens van het geluidmeetsysteem NOMOS onder meer zien, hoe vliegtuigen in de omgeving van Schiphol vliegen en hoeveel geluid zij op verschillende plaatsen maken. Bovendien is informatie beschikbaar over 9 regio's in de omgeving van Schiphol en over huidige en toekomstige woonlocaties in die regio (op basis van postcode of straatnaam of het aangeven van de locatie op een kaart).

In de communicatie aan toekomstige bewoners dient u bovenstaande op te nemen.

Proces

Het plan wordt beoordeeld door een Q-team bestaande uit de supervisor Zuidrand, de stadsarchitect, de stedenbouwkundige en projectleider civiel. We hanteren een proces van Schets Ontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp als formele momenten in het ontwerpproces waar een oordeel door het Q-team gegeven wordt. De advisering, bewaking en toetsing door het Q-team heeft een privaatrechtelijke basis.

