

KAVELPASPOORT

Locatie voormalige MAVO - Zwanenburg

datum: 5-11-2021

Deel A: Algemene informatie

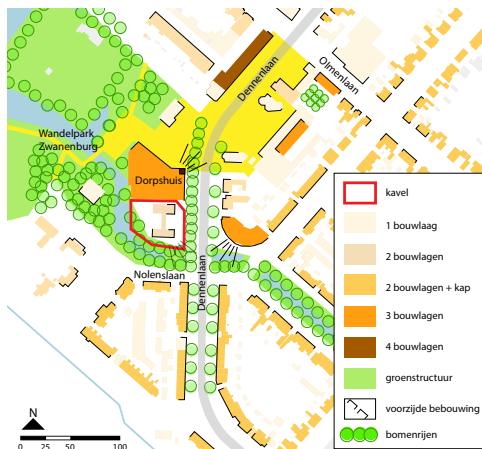
Kavelinformatie

Kavelgrootte: ongeveer 2.825m²
 Programma: max. 18 (middel-)dure appartementen van ongeveer 70-120m²
 Bestemmingsplan: Zwanenburg Dennenlaan 135, (2021)

Ambitie

Aan de Dennenlaan in Zwanenburg ligt naast het nieuwe Dorpshuis een te ontwikkelen kavel. De locatie is onderdeel van de oostelijke entree van het Wandelpark Zwanenburg en de entree tot het Hart van Zwanenburg. Op de kavel is naast het te slopen gebouw veel beplanting en bomen aanwezig. De ambitie is om zo maximaal mogelijk rekening te houden met waardevolle bomen en struiken. Deze zijn bepalend voor de begrenzing van het nieuwe bouwvlak.

De kavel heeft de potentie om de ruimtelijke poort te vormen tot het Hart van Zwanenburg. De ambitie is om dit te markeren met een nieuwe bebouwing die zich manifesteert richting de kruising Nolenslaan-Dennenlaan. Hiervoor wordt met name aan deze zijde het groen uitgedund. De poortfunctie wordt vertaald in een wat hoger gebouw dan zijn omgeving. Dit gebouw zal een woonbestemming krijgen en maximaal vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag terugliggend wordt uitgevoerd. Het parkeren wordt achter het gebouw opgelost. Uit het zicht vanaf de straatzijden. Door behoud van de meeste bomen blijft het gebouw ingepakt in het groen, behalve bij de zichtlijn richting de kruising. Op deze wijze is het gebouw



Positionering van het kavel in de omgeving

ondergeschikt aan de waardevolle bomen, het Wandelpark Zwanenburg en het Dorpshuis.

De ambitie is om met de kavel en privé-tuin onderdeel te zijn van het Wandelpark Zwanenburg. Met een openbaar en toegankelijk karakter dat bijvoorbeeld op bepaalde momenten van de dag de tuin opengesteld is. Dit kan de sociale cohesie en spontane ontmoetingen stimuleren. De appartementen hebben een balkon of voortuin. Er is een heldere en beheersbare erfafscheiding die past binnen het gedachtegoed van een semi-openbare ruimte.

De uitstraling en materialisering van het gebouw gaat uit van de groene waarde van de plek en het naastliggende Dorpshuis. Hout en andere natuurlijke materialen zijn het uitgangspunt. De balkons steken niet ver uit de gevel en op het dak komt groen.

Beschrijving locatie



Zicht vanaf de kruising Nolenslaan-Dennenlaan.



Groeninventarisatie en bepalen van een bouwvlak

Procedure en toetsing

Procedure

Voor deze kavel wordt een bestemmingsplan opgesteld en wordt een aanbesteding gehouden. Daarna zal een omgevingsvergunning-procedure moeten worden aangevraagd.

Ontwerp

Met de aanbesteding zal een winnend ontwerp worden geselecteerd. Daarna zal een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp worden getoetst. Dit zijn formele momenten in het ontwerpproces waar ook een oordeel door de gemeentelijke stedenbouwkundige en Polderarchitect gegeven wordt.

De kavel bevindt zich ten westen van de Dennenlaan en ten noorden van de Nolenslaan in Zwanenburg. De Dennenlaan is een belangrijke doorgaande verbinding van Zwanenburg naar Halfweg en Boesingheliede. Aan de Dennenlaan ligt het dorpsplein met voorzieningen. Het kavel kan samen met het Medisch Centrum Zwanenburg (overzijde van de Dennenlaan) ruimtelijk gezien de poort vormen.

In de kern is vooral bebouwing te vinden van twee bouwlagen met een kap. Langs de Dennenlaan staat een aantal hogere gebouwen tot maximaal vier bouwlagen. De kavel ligt direct naast het Dorpshuis wat 12 meter hoog is. De kavel ligt aan aan de belangrijkste groenstructuur van Zwanenburg, die uitkomt in het Wandelpark. Deze groenstructuur is gerelateerd aan de historische verkaveling van de Haarlemmermeerpolder.

De kavel en de nabije omgeving worden gedomineerd door bestaande bomen en struiken. Daardoor is de bestaande bebouwing nauwelijks zichtbaar. Onderzocht is welke beplanting waardevol en gezond (tenminste een 15 jaar leefverwachting) is. Het behoud daarvan geeft de toekomstige ontwikkeling een waardevolle groene uitstraling. Door afstand te houden tussen toekomstige bebouwing en deze bomen en struiken ontstaat er een bouwvlak. Het uitdunnen van het groen maakt de toekomstige bebouwing deels zichtbaar. Als compensatie wordt onderzocht of 2 bomen kunnen worden geplant op de zuidoever. Ten zuiden van het Dorpshuis is een vluchtroute welke dient vrij gehouden te worden.



Het nieuwe Dorpshuis ten noorden van het kavel

Deel B: Bouwregels

Bouwvlak

Het oranje blok vormt het maximale bouwvlak. Het gebouw staat midden op de kavel en wordt aan drie zijden omringd door een groene tuin. Hierdoor komt het voldoende los te staan van het Dorpshuis. De terreininrichting houdt aan de zijde van het Dorpshuis ruimte vrij voor een vluchtroute. Het bouwvlak is afgestemd op de hoge bomen om zo de lichtinval in de woningen te borgen. De bergingen kunnen worden opgelost op de begane grond of in de woning. Bij het laatste dient wel op begane grond voorzien te worden in een gezamenlijke fietsenstalling.

Bouwhoogte en volume-opbouw

Het maximaal aantal bouwlagen is voor het grootste deel van het bouwvlak vier. De bovenste laag terugliggend is uitgevoerd (minimaal twee meter terugliggend). De maximale bouwhoogte is veertien meter. Een kleiner deel van het bouwvlak is bestemd voor maximaal 3 bouwlagen en heet een maximale bouwhoogte van 11 meter. De volume-opbouw is eenvoudig en wordt niet onderbroken door private buitenruimtes. Deze zijn hoofdzakelijk inpandig, balkons mogen maximaal één meter uit de gevel steken.

Positie entree

De hoofdentree van het gebouw is aan de zijde van de Dennenlaan. Deze entree wordt via een pad door de tuin verbonden met het trottoir aan de Dennenlaan. Aan de westzijde van het gebouw is een tweede ondergeschikte entree voor bewoners.

Woningen:

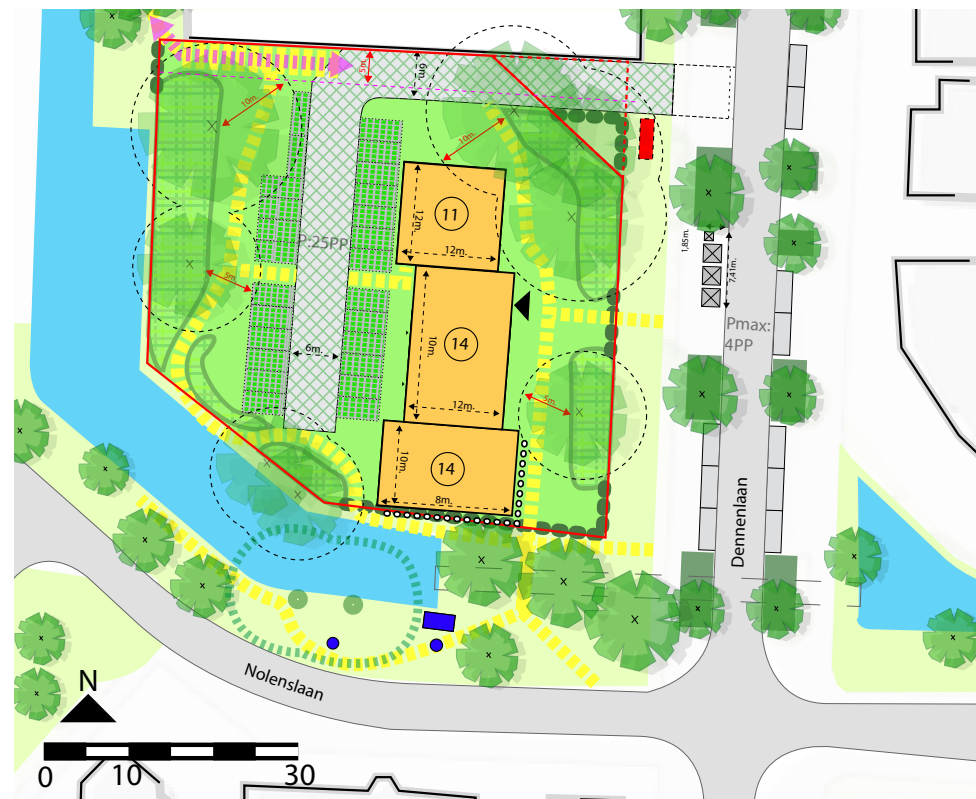
Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Het aantal woningen mag niet minder zijn dan 18. De oppervlakte van een woning mag niet minder zijn dan 70 m² bvo en niet meer zijn dan 85 m² bvo. In afwijking hiervan mag bij maximaal 2 woningen de oppervlakte niet minder zijn dan 110 m² bvo en niet meer zijn dan 125 m² bvo.

Hoogwaardige buitenruimte

Het gebouw staat in een ruime en groene gezamenlijke tuin. De tuin is privé, maar heeft een openbaar karakter. Overdag kunnen bewoners en anderen een ommetje maken door de tuin en elkaar informeel ontmoeten. Deze tuin vormt ook een groene schakel en verbinding tussen het Wandelpark Zwanenburg aan de westzijde en het groen langs de Elzenkade aan de oostzijde. Voor de tuin moet een landschapsonwerp worden gemaakt. De waardevolle bomen in de openbare ruimte buiten de kavel (onder andere de platanen aan de Dennenlaan) blijven behouden.

Fietsen

De fietsen kunnen in een gezamenlijke fietsenstalling plaatsvinden. Op deze manier wordt dit ook een ontmoetingsplek voor de bewoners. Per wooneenheid worden twee stallingsplaatsen in de stalling gereserveerd. De stalling kan in het bouwvlak van het gebouw worden opgenomen of als schuur in het westen van de tuin. Voor bezoekers voorziet men in een fietsenrek nabij de hoofdentree, uit het zicht.



Bouwregels van het kavelpaspoort:

	kavel/eventueel mee te verkopen		beeldkwaliteit verbijzondering
	max. bouwvlak & max. bouwhoogte		ondergrondse afvalcontainer (2x2m.)
	waardevolle boom & groei ruimte		riool (-gemaal)
	privé tuin		indicatieve positie nieuwe trafo
	waardevolle onderbegroeiing		zoekruimte 2 bomen
	lage haag, max. 1m		parkeerplaats met grastegels
	indicatieve route tuinpad		indicatief parkeerterrein met grastegels
	vluchtroute		P: 25PP
	zijde van de entree		Pmax:
	stoep		aantal parkeerplekken
	inrit over stoep		max. aantal parkeerpl.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het achterterrein. De ontsluiting vindt plaats op de Dennenlaan. De huidige gemeentelijke parkeernorm is eist ca. 29 tot 32 parkeerplekken, afhankelijk van de preciese invulling. Er kunnen eventueel een viertal bezoekersparkeerplaatsen langs de Dennenlaan worden benut voor deze ontwikkeling, indien aangetoond is dat dit benodigd is. De gemeente stimuleert duurzame en deelmobiliteit.

Erfafscheiding privé en openbaar

De erfafscheiding op de kadastrale grens (zie pagina 2) is aan alle zijden eenduidig. Het is een groene haag van maximaal 1,5 meter hoog met erin opgenomen een hek (of vergelijkbaar). In het hek komen minimaal drie toegangen naar omliggende paden.



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige MAVO - Zwanenburg

Civiele techniek (ondergrondse infrastructuur, water, afval)

Het afvalwater wordt apart aangeleverd aan het gemeentelijk rioolstelsel. Het grijswater wordt niet aangeboden op het gemeentelijk stelsel. Gevraagd wordt om ten eerste grijswater op te vangen in regentuinen en groene daken. Dit water kan dan langzamer worden afgevoerd of worden vastgehouden. Zo heeft het langere tijd om in de bodem te infiltreren. Het langer vasthouden van water draagt bij aan het voorkomen van hittestress en kan de capaciteit van de waterberging vergroten. Mocht het opvangen van grijswater niet mogelijk zijn, dan voert het af op de naastliggende vijver. Het afval wordt aan de Dennenlaan ondergronds verzameld. Er komen vier ondergrondse bakken voor de inzameling van afval. Als de bakken achter elkaar komen te staan, is het totale oppervlakte 4 x 4 meter. Komen de bakken naast elkaar te staan, dan is de totale oppervlakte 1,85 x 7,41m.

Aan de noordkant van de Nolenstraat staat een gemaal voor de naastgelegen waterpartij. Dit gemaal heeft voldoende ruimte rondom voor onderhoud. Het ontwerp van de tuin en ligging van de paden houdt hier rekening mee. De locatie heeft verder te maken met een hoge grondwaterstand. Het is essentieel hier in het ontwerp rekening mee te houden.

Klimaat, energie, duurzaamheid

Het plan speelt in op een klimaatadaptieve leefomgeving door relatief weinig verharding toe te voegen en veel beplanting te behouden. Er is natuurlijke koeling door het opgaand groen en naastgelegen water. Het gebouw krijgt begroeide daken. Dit draagt bij aan wateropvang en de ecologie,



Voorbeelduitwerking:
Begane grond



Voorbeelduitwerking:
2de en 3de bouwlaag

en zorgt tevens voor koeling en isolatie van de woningen. Omdat de tuin semiopenbaar wordt, draagt dit positief bij aan de sociale cohesie. Het ontwerp van de tuin is er op gericht om ontmoeting te stimuleren voor diverse leeftijden. Het groene dak biedt ruimte voor zonnepanelen mocht dit zon-technisch interessant zijn in verband met de hoge bomen.

Waterwet

De eigenaar van de grond waar hemelwater op valt, is zelf verantwoordelijk om het hemelwater vast te houden, te bergen en als het echt niet anders kan, af te voeren. In de laatste geval moet de eigenaar aantonen dat het bergen en/of vasthouden van het hemelwater, het infiltreren in de bodem of afvloeien van het hemelwater naar oppervlaktewater op particuliere grond redelijkerwijs niet mogelijk is. Het hemelwater zal afgevoerd worden naar de watergang.

Circulair bouwen

Het bestaande gebouw is gesloopt en de materialen zijn afgevoerd naar een erkende gecertificeerde verwerkingsinrichting. Dan komt het granulaat namelijk hoogwaardig terug in de keten in plaats van laagwaardig in een wegfundering. De nieuwe betonmaterialen die toegepast worden, moeten een percentage van minimaal 15% hergebruik te bevatten.

Natuurinclusief bouwen

Op het terrein is een vleermuizenkast geplaatst t.b.v. de sloop van het gebouw want vleermuizen zijn een beschermende diersoort. Het is nodig om nestkasten voor vleermuizen op te nemen in de nieuwbouw. Bij het verplaatsen van de nestruimte naar de nieuwbouw is het aan de ontwikkelaar voor het nemen van de benodigde maatregelen en voorzieningen, en zorg te dragen voor de eventuele ontheffing. Vanuit beeldkwaliteit is het van belang om de kast te integreren in de architectuur van de nieuwbouw. De te behouden onderbegroeiing is ecologisch sterk punt. Het dak van het gebouw is groen begroeid. Gestimuleerd wordt om in de gevels groen op te nemen (zie referentie). Zo wordt de biodiversiteit vergroot en natuurinclusief gebouwd.



Voorbeelduitwerking:
4de (terugliggende) bouwlaag met twee penthouses



Zicht in de Dennenlaan, rechts het Medisch Centrum Zwanenburg en centraal de waardevolle plataan.



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige MAVO - Zwanenburg

Beeldkwaliteit en architectuur

Vanwege de ligging tussen het waardevolle groen wordt het gebouw uitgevoerd in een combinatie van (lichtbruine of bruine) bakstenen, hout en andere natuurlijke materialen. Op deze manier blijft de uitstraling van het gebouw ondergeschikt aan de omgeving en vindt aansluiting plaats bij het nieuwe Dorpshuis.

Een bewuste ontwerpkeuze is om het gebouw een eenvoudige en kubistische volumeopbouw te geven. Hierdoor is de verschijningsvorm duidelijk ondergeschikt aan het opvallende Dorpshuis.

Voor de opbouw van de gevels (zogenaamde gevelplastic) gaat het gebouw de relatie aan met andere gebouwen in de straat uit de wederopbouwperiode. Dit houdt in dat de gevels horizontaliteit uitstralen.

Door met houten te verplaatsen "lamellen" te werken, kan het eenvoudige volume een speelse gevel krijgen (zie referentiebeelden).

De kop van het gebouw aan de zuidzijde vormt de "poort" van het centrum van Zwanenburg. De gevels van deze kop moeten als een 'verbijzondering' worden vormgegeven. Dat betekent dat deze gevels anders zijn uitgewerkt dan andere gevels, maar betreft kleurenpalet en opbouw wel verband houden met elkaar. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van glas en metaal, naast houten materialen.

De entree aan de Dennelaan heeft een duidelijke vormgeving en heeft meer detail.

Balkons mogen maximaal 1 meter uit de gevel steken en buitenruimte wordt zoveel mogelijk in de bouwmassa opgenomen.

Als er een gezamenlijke fietsenstalling komt buiten het bouwvlak dan kan dat in de vorm van een schuur in het westen van de tuin. De schuur wordt met natuurlijke materialen uitgevoerd en heeft een eenvoudige uitstraling. Het heeft een hoogte van 1 bouwlaag met of zonder kap, waarbij 2 fietsen boven elkaar gesteld kunnen worden. De uitstraling van de schuur is "familie" van het hoofdgebouw.

De gevels en dak kunnen ruimte bieden aan begroeiing in het kader van natuurinclusief bouwen. Ook nestkasten worden opgenomen in de architectuur. De bestaande in de tuin is zo veel mogelijk 'open' waardoor deze tevens bijdraagt aan de groene sfeer en ecologische en klimaatadaptieve functie kan hebben. De heggen rondom het kavel zijn laag.



Gedeeltelijk inpandige buitenruimte, gebruik natuurlijke kleuren



Hout en natuurlijke materialen in de gevel. Referentie voor de entree



Groen integreren in de gevel van natuurlijke materialen



Het Dorpshuis heeft lichte bakstenen gevels aan de zijde van de kavel en houten gevels aan de andere kant.



Gebruik van baksteen in de gevels met warme en natuurlijke kleuren



Verbijzondering van de kop van het bakstenen gebouw met glas.



Schuur voor fietsenstalling eenvoudig volume met kap



Dynamische gevels door gebruik van lamellen



Dynamische gevels en horizontale banden benadrukken de horizontaliteit van gevel

Referentiebeelden