



ZEVENHUIZEN SCHOOLSTRAAT DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN

december 2014



Inhoudsopgave

Lokatie en plangebied in groter verband.....	04
Planopbouw.....	06
Plankaart.....	08
Beeldkwaliteit.....	10

Colofon

Dit Definitief Stedenbouwkundig Plan voor de lokatie Schoolstraat in Zevenhuizen werd in opdracht van Woonpartners Midden-Holland vervaardigd door van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, december 2014

Lokatie en plangebied in groter verband

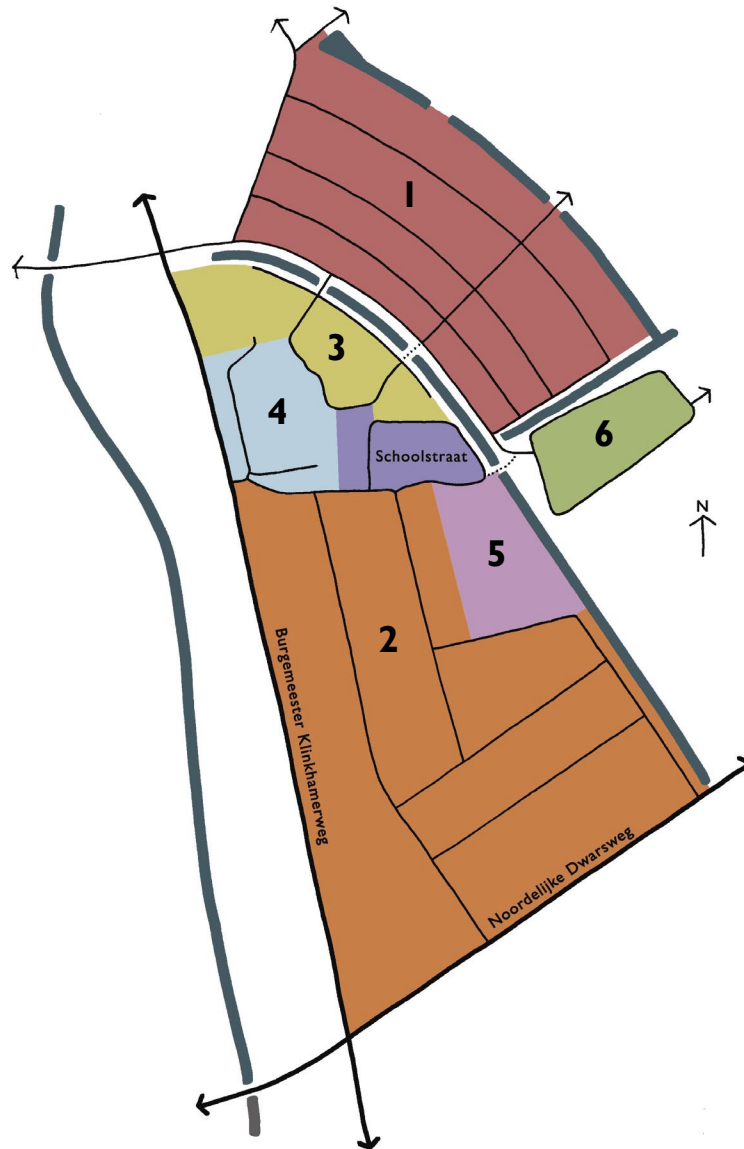
De lokatie Schoolstraat bevindt zich in een zone tussen de Burgemeester Klinkhamerweg en de gebogen Couperussingel. De omgeving van de lokatie bestaat uit een suburbane laagbouwwijk(1), een zestiger jaren laagbouw woningmilieu(2), een zeventiger jaren villabuurtje(3) en een drietal grootschalige eenheden: een sporthal met buurtcentrum(4), de Zevenster(5) en aan de overzijde van de Couperussingel een appartementengebouw(6). De lokatie zelf heeft een eigen karakter met opvallend veel groen.

Op pagina 5 is een tekening van de bestaande situatie op de lokatie zelf opgenomen. Wij zien aan de zuidkant rijwoningen in open blokverkeveling en aan de linkerkant (westzijde) een deel van de sporthal. Aan de bovenzijde is de korrelgrootte van de verkeveling met tweekappers en villaatjes duidelijk zichtbaar. Schuin over de rechterkant van de tekening loopt de Couperussingel met bomen en taluds. Aan de rechterzijde nieuwbouwappartementen aan de Stampioenstraat en rechtsonder de Zevenster.

De Schoolstraat vormt in de huidige situatie een lus die 20 seniorenwoningen ontsluit. De woningen zijn verdeeld in een langwerpig blok aan de kant van de sporthal en een U-vormig blok rond een groen veld. Opvallend, niet alleen in het kaartbeeld, maar zeker ook *in situ* zijn de bomen op de lokatie. Ze zijn in drie groepen onder te verdelen:

- Aan de linkerkant een rijtje tegen de sporthal aan.
- Aan de singelkant staan (af en toe) bomen in het talud.
- Centraal in de lokatie staat een groep bomen op een grasveld met als meest opvallende een volgroeide Gewone Es.

tekening rechts: Lokatie in groter verband
afbeelding rechts: Zaden van de Es aan de Schoolstraat
(werkelijke grootte).





Planopbouw

Het behouden van het groene karakter van de lokatie is uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig plan. De Coupersussingel en de monumentale boom(groep) vormen de basis voor het plan (tekening 1).

Het programma van 20 seniorenwoningen is opgedeeld in drie blokjes waardoor de korrelgrootte van de bebouwing in lengte aansluit op de zestigerjarenlaagbouw-rijen en in hoogte op het villabuurtje (overwegend 1 laag met kap).

Het afwijkende woningtype en de verkaveling leidt ertoe dat er een klein buurtje op zich ontstaat.

Zonder dus heel sterk een contrast te vormen wijkt het toch af en neemt de lokatie net als in de huidige situatie een eigen positie

in het grotere geheel in (zie tekening 2).

Tekening 3 toont de bestaand te handhaven boomgroep.

Tekening 4 geeft de positie van de weg (iets donkerder) en de voetgangersverharding aan. Het profiel komt op ongeveer dezelfde positie te liggen als in de huidige situatie maar wordt wel verbreed. De aansluiting op de Schoolstraat (nu een drempel) wordt een T-aansluiting. Er zal dus geen sprake meer zijn van een woonerf maar van een gewone 30 km-straat.

Tekening 5 laat de groene inpassing van de bebouwing zien.

Aan de al genoemde gespaarde boomgroep worden nieuwe bomen en gazons toegevoegd. Het grote gazon opent zich naar de singel. Aan de Gorterstraat vormt een groenstrook met bomen

een buffer met de bestaande bebouwing.

De smalle openbare groenstroken voor de woningterrassen bieden eventueel de mogelijkheid tot individuele groene invulling door bewoners.

Tekening 6 geeft de positie van de bebouwing aan.

Aan de straatkant hebben alle woningen bergruimte en een parkeerplaats op eigen terrein. Aan de andere zijde zijn ze alle met hun terrasruimte op groen georiënteerd.

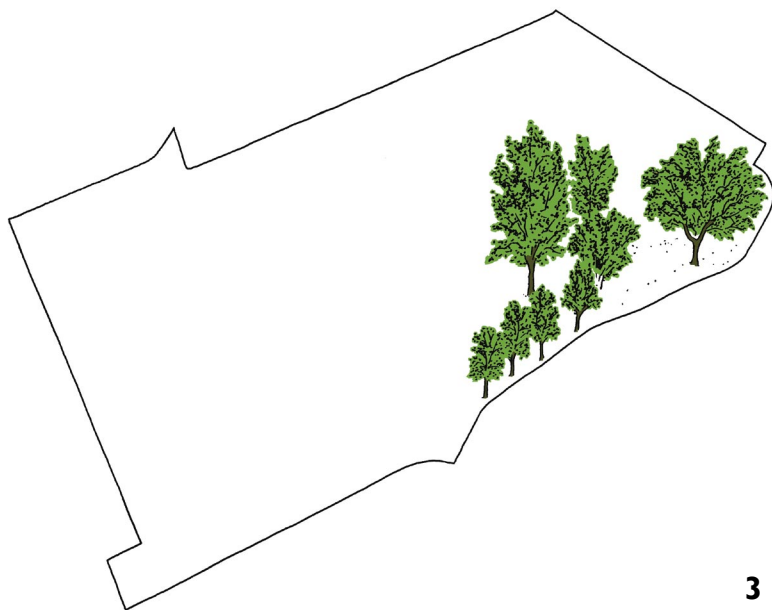
De bebouwing bestaat uit levensloopbestendige woningen van één laag hoog met zadeldak en een volledig woonprogramma op de begane grond en extra ruimte boven.



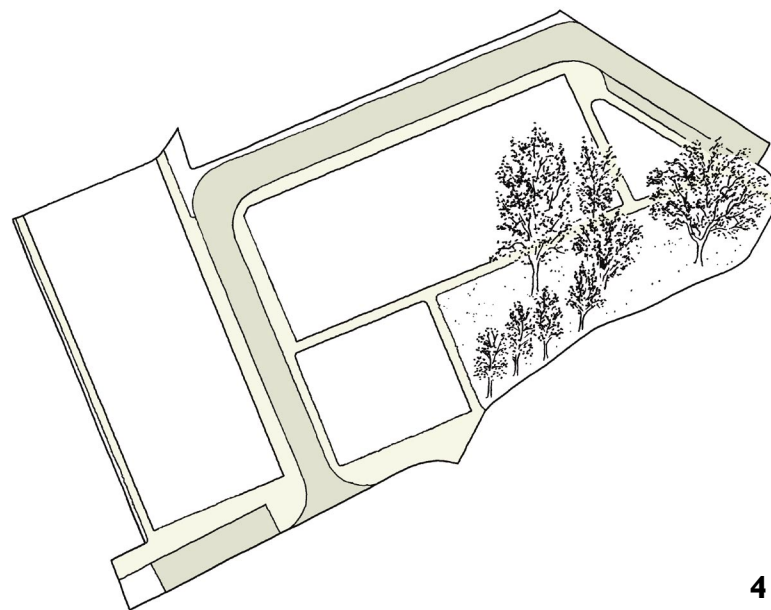
1



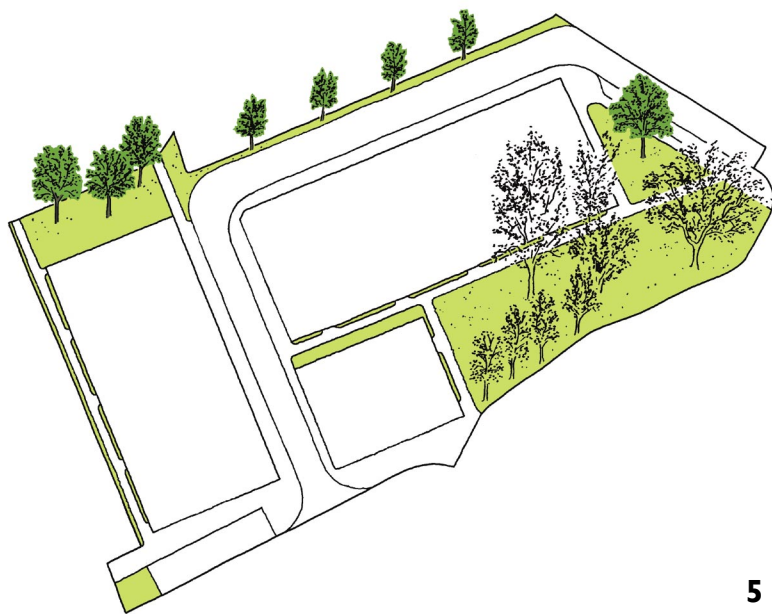
2



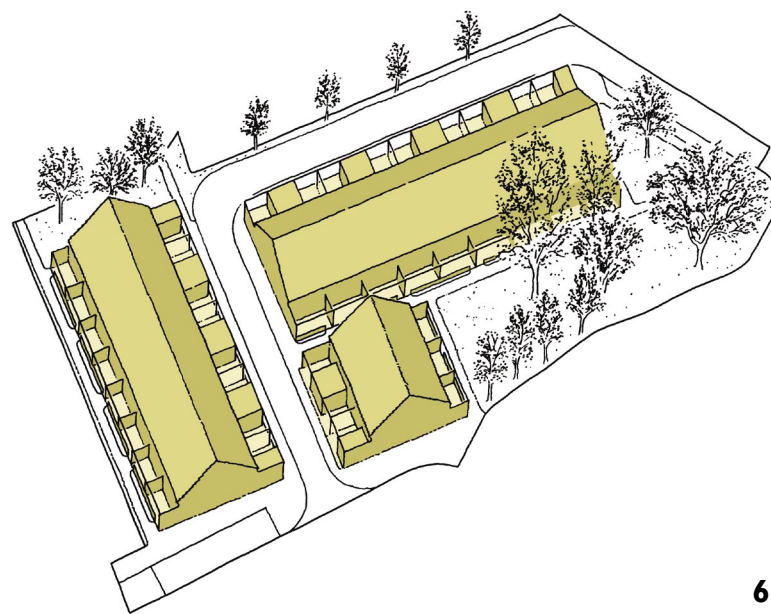
3



4



5



6

Plankaart

Op de plankaart op de rechterpagina is in oranje de plangrens aangegeven. Binnen dit gebied zal het project gestalte krijgen. Er zijn een aantal openbaar uitwisselbare parkeerplaatsen buiten het plangebied aangegeven die aan het project zijn toebedeeld.

Uitgangspunt is dat de inrikker van de Schoolstraat naar de Zevenster (met keerlus) vooralsnog intact blijft.

Er zijn drie blokjes met respectievelijk 3, 8 en 9 woningen getekend. De blokjes van 3 en 8 hebben woningen met een beukmaat van 5.40 m l. Het blokje van 9 kent een beukmaat van 6 meter.

Goed is te zien dat het blokje van 8 met zijn terrassen aan de groenzone langs het Kinderdagverblijf grenst.

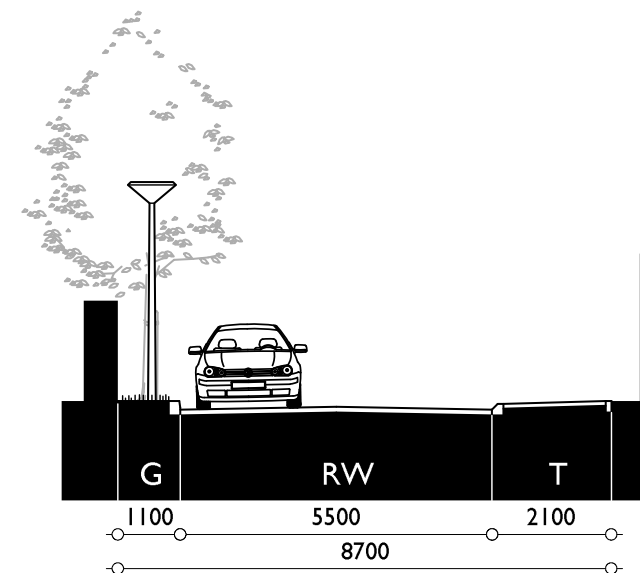
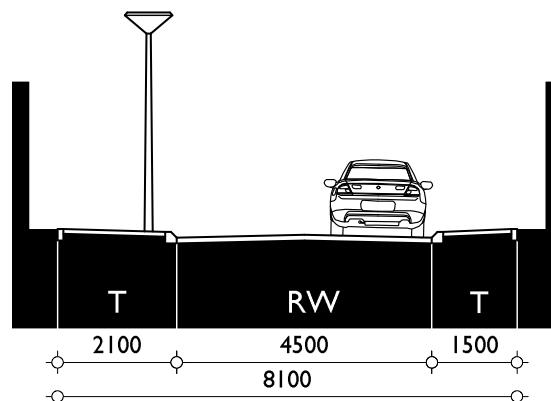
Parkeren

Alle woningen hebben 1 privé-parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn er in het openbaar gebied 18 openbaar uitwisselbare parkeerplaatsen.

Legenda Plankaart

Plangrens	
Rijweg	
Parkeerplaats openbaar	
Voetpad	
Gazon	
Bestaande en nieuwe bomen	
Kavel	
Erfafscheiding hek	
Parkeerplaats privé	
Bebouwing	

tekeningen rechts: Profielen openbare ruimte
links het straatprofiel tussen de blokje van 3 en 8 woningen, rechts het
profiel aan de noordkant van het blokje van 9 woningen.





Beeldkwaliteit

Bij de sturing op stedenbouwkundige beeldkwaliteit is de materiaalkeuze de belangrijkste factor. Dat geldt zowel voor het openbaar gebied als voor de bebouwing.

Bebouwing

Een eerste eis van beeldkwaliteit betreft het gebruik van goede, duurzame, materialen.

De bovenste tekening hiernaast geeft aan dat de gevels in een mooie baksteen die warm en vol van kleur is gemaakt worden. Bandbreedte van warmgeel (foto's 4 en 6) tot roodbruin.

De onderste tekening geeft aan dat de daken bij voorkeur gemaakt worden uit keramische (gebakken) pannen.

Voorzieningen op het dakvlak ten behoeve van het duurzaam opwekken van energie dienen te worden meeontworpen.

Beide tekeningen geven aan dat de toevoegingen op de hoofdmassa zoals de carports, pergola's, bergingen, dakkapellen, privacy-schermen, hekwerken etc. in een en dezelfde kleur / materiaal uitgevoerd worden.

Alle toevoegingen op de hoofdmassa worden vooraf meeontworpen.

De erfafscheidingen vormen een integraal onderdeel van het ontwerp (bijvoorbeeld zoals op foto's 3 en 5).

De koppen van de blokken vormen volwaardige gevels dus met raam- en/of deuropeningen. De bouwblokken bestaan uit 1 laag met een kap, waarbij de 1e verdieping is uitgevoerd met een volwaardige verblijfsruimte.

Openbaar gebied

De bestaande inrichting van de Schoolstraat is uitgangspunt voor het materiaalgebruik in het nieuwe deel van de Schoolstraat. De LIOR is uitgangspunt voor materialisering, detaillering en maatvoering.

De rijloper van de nieuwe Schoolstraat is rood van kleur, de trottoirs en banden lichtgrijs.

Bestaande bomen worden grotendeels gehandhaafd.

Toegevoegde bomen in dezelfde soorten als reeds aanwezig, bijvoorbeeld een Els (foto 2).

