



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige MAVO - Zwanenburg

Datum: 20-1-2026

Deel A: Algemene informatie

Kavelinformatie

Kavelgrootte : circa 2891 m²

Programma : 18 (middel-)dure appartementen van ongeveer 70-120m²

Bestemmingsplan : Zwanenburg Dennenlaan 135, (2021)

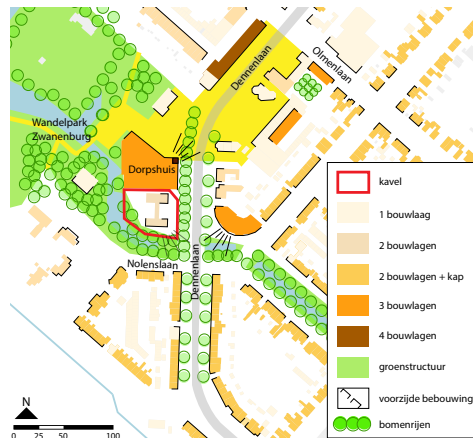
Ambitie

Aan de Dennenlaan in Zwanenburg, naast het nieuwe Dorpshuis, ligt een te ontwikkelen kavel. De locatie vormt onderdeel van de oostelijke entree van het Wandelpark Zwanenburg en de toegang tot het Hart van Zwanenburg. Op de kavel zijn veel bomen en andere waardevolle beplanting aanwezig.

De ambitie is om bij de ontwikkeling maximaal rekening te houden met deze waardevolle bomen, die bepalend zijn voor de begrenzing van het nieuwe bouwvlak en de groene uitstraling van de locatie.

De kavel heeft de potentie om te functioneren als ruimtelijke poort naar het Hart van Zwanenburg. Deze poortfunctie wordt gemarkeerd door een nieuw gebouw dat zich manifesteert richting de kruising van de Nolenslaan–Dennenlaan. Om dit ruimtelijke accent mogelijk te maken, wordt aan deze zijde het groen selectief uitgedund.

De poortfunctie vertaalt zich in een gebouw dat iets hoger is dan de omliggende bebouwing. Het gebouw krijgt een woonbestemming met maximaal vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag terugliggend wordt uitgevoerd. Het park blijft achter het gebouw grotendeels uit het zicht vanaf de straatzijde. Door het behoud van het merendeel van de bomen blijft het gebouw ingepast in het groen, met uitzondering van de zichtlijn richting de kruising. Op deze manier is het gebouw ondergeschikt aan de aanwezige waardevolle bomen, het Wandelpark Zwanenburg en het Dorpshuis.



Positionering van het kavel in de omgeving

De ambitie is dat de kavel en privétuin onderdeel vormen van het Wandelpark Zwanenburg. Het karakter van de tuin is toegankelijk; dit betekent dat de tuin op bepaalde momenten van de dag wordt opengesteld. Dit stimuleert de sociale cohesie en spontane ontmoetingen. Alle appartementen beschikken over een balkon of voortuin. Er is een heldere en beheerbare erfafscheiding die past binnen het gedachtegoed van een semi-openbare ruimte. De uitstraling en materialisering van het gebouw gaan uit van de groene waarde van de plek en het naastliggende Dorpshuis. Hout en andere natuurlijke materialen vormen het uitgangspunt. De balkons steken niet ver uit de gevel en op het dak komt groen. Deze zorgvuldige inpassing geldt ook voor bijgebouwen en andere te realiseren voorzieningen.

Beschrijving locatie

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. De kavel kan samen met het Medisch Centrum Zwanenburg, aan de overzijde van de Dennenlaan, ruimtelijk worden gezien als de poort van het gebied.

In Zwanenburg komt vooral bebouwing voor 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, dat circa 12 meter hoog is. De kavel ligt 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 is, met een levensverwachting van ten minste 15 jaar. Het behoud daarvan draagt bij aan de toekomstige groene uitstraling van de locatie.

Door afstand te houden tussen de toekomstige bebouwing en de bestaande bomen en struiken ontstaat er een bouwvlak. Het uitdunnen van het groen maakt de toekomstige bebouwing deels zichtbaar. Als compensatie wordt één boom geplant op de zuidoever.

Ten zuiden van het Dorpshuis bevindt zich een vluchtroute die vrijgehouden dient te worden.

Procedure

Voor deze kavel wordt een tender gehouden. Voor de ontwikkeling moet een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd.



Bepalen van bouwvlak d.m.v. groen inventarisatie



Het nieuwe Dorpshuis ten noorden van het kavel



Zicht vanaf de kruising Nolenslaan-Dennenlaan

KAVELPASPOORT

Locatie voormalige MAVO - Zwanenburg

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 terreinrichting houdt aan de zijde van het Dorpshuis ruimte vrij voor een vluchtroute. Het bouwvlak is afgestemd op de hoge bomen en om voldoende ruimte te borgen. De bergingen kunnen worden opgelost op de begane grond van de woning. In elk geval dient op de begane grond te worden voorzien in een gezamenlijke fietsenstalling.

Bouwhoogte en volume-opbouw

Het maximaal aantal bouwlagen is voor het grootste deel van het bouwvlak vier. De bovenste laag is terugliggend uitgevoerd, met een minimale terugligging van twee meter. De maximale bouwhoogte bedraagt veertien meter. Een kleiner deel van het bouwvlak is bestemd voor maximaal drie bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van elf 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 bevindt zich 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 plan omvat in totaal 18 woningen. De oppervlakte van een woning bedraagt minimaal 70 m² bvo en maximaal 85 m² bvo. Voor maximaal twee woningen geldt dat de oppervlakte minimaal 110 m² bvo en maximaal 125 m² bvo bedraagt.

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. De tuin vormt ook een groene schakel tussen het Wandelpark Zwanenburg aan de westzijde en het groen langs de Elzenkade aan de oostzijde. Voor de tuin moet een landschapsontwerp worden gemaakt. Zowel de bomen op de kavel als de bomen in de openbare ruimte buiten de kavel, waaronder de platanen aan de Dennenlaan, blijven behouden.

Fietsen

Er dient een gezamenlijke fietsenstalling te worden gerealiseerd. Op deze manier wordt dit ook een ontmoetingsplek voor bewoners. Per wooneenheid worden twee stallingsplaatsen in de stalling gereserveerd. De stalling kan in het bouwvlak van het gebouw worden opgenomen als schuur in het westen van de tuin. Voor bezoekers wordt voorzien in een fietsenrek nabij de hoofdentree, uit het zicht.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het achterterrein. De gemeentelijke parkeernormen zijn leidend. Voor 18 (middel-)dure appartementen op deze locatie bedraagt de parkeernorm 28 parkeerplaatsen. De ontsluiting vindt plaats op de Dennenlaan. De gemeente stimuleert duurzame en deelmobiliteit. Er kan eventueel een viertal parkeerplaatsen langs de Dennenlaan worden benut voor deze ontwikkeling, indien wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is.

Erfafscheiding privé en openbaar

De erfafscheiding naast de kadastrale grens (zie pagina 3) is aan alle zijden eenduidig. Het betreft een groene haag van maximaal 1,5 meter hoog met daarachter een open hek (of vergelijkbaar). In het hek komen minimaal drie toegangen naar omliggende paden.

Civiele techniek (ondergrondse infrastructuur, water, afval)

Het plan wordt getoetst aan de geldende LIOR. Het afvalwater wordt apart aangeleverd aan het gemeentelijk rioolstelsel. Het HWA wordt niet aangeboden op het gemeentelijk stelsel. Gevraagd wordt om het eerste HWA op te vangen in regentonnen en groene daken. Dit water kan vervolgens langzaam worden afgevoerd of vastgehouden. Zo heeft het water langere tijd de mogelijkheid 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 HWA niet mogelijk zijn, dan voert het af op de naastliggende vijver. Hiervoor is een lozingsvergunning nodig. De ontwikkelaar dient de benodigde capaciteit voor de nieuwe ontwikkeling te berekenen. Deze moet voldoende zijn voor het huidige vuilwaterstelsel (DWA-rioolstelsel) op de Dennenlaan. Op basis van de berekende capaciteit wordt bepaald welke rioolaansluiting op het openbare rioolstelsel wordt toegepast. Het huisvuil wordt aan de Dennenlaan ondergronds verzameld. Voor het inzamelen van het afval draagt de gemeente zorg voor het benodigd aantal ondergrondse afvalinzamelcontainers. De ondergrondse afvalinzamelcontainers zijn gelokaliseerd op de hoek van de Iepenlaan en de Dennenlaan en bij de parkeerplaats aan de Dennenlaan.

Aan de noordkant van de Nolensstraat staat een gemaal voor de naastgelegen waterpartij. Dit gemaal heeft voldoende ruimte rondom voor onderhoud. Het ontwerp van de tuin en de ligging van de paden dient hier rekening mee te houden. De locatie heeft verder te maken met een hoge grondwaterstand. Het is essentieel hier in het ontwerp rekening mee te houden. Middenspanningsruimte (MSR) moet op eigen terrein geplaatst, bij voorkeur inpandig. Tevens moet de ruimte voor de plaatsing van tijdelijke elektrische voorzieningen worden gereserveerd. Voor de afstand tot het gebouw gelden de landelijke regelgeving en toepassing.

Indien bij de ontwikkeling toename van meer dan 500 m² aan verhard oppervlak optreedt (zoals wegen, parkeerplaatsen, gebouwen en daken), wordt watercompensatie toegepast. In beginsel bestaat deze watercompensatie uit het realiseren van nieuw open water. De grootte van het nieuwe wateroppervlak bedraagt 15% van het toegenomen verharde oppervlak. Wellicht zijn andere vormen van alternatieve waterberging mogelijk. Het is aan de ontwikkelende partij om hierin een onderbouwd voorstel te doen. Eisen en uitgangspunten voor de benodigde berekening zijn te vinden in de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland.



KAVELPASPOORT

Locatie voormalige MAVO - Zwanenburg

1. 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 opgaande groen en het aanwezige water. Het gebouw krijgt begroeide daken. Dit draagt bij aan wateropvang en ecologie en zorgt tevens voor koeling en isolatie van de woningen. Omdat de tuin semi-openbaar wordt, draagt dit positief bij aan de sociale cohesie. Het ontwerp van de tuin is erop gericht ontmoeting te stimuleren voor diverse leeftijden. Het groene dak biedt ruimte voor zonnepanelen, indien dit zontechnisch interessant is 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 het laatste geval moet de eigenaar aantonen dat het bergen en/of vasthouden van het hemelwater, het infiltreren in de bodem of het afvoeren van het hemelwater naar oppervlaktewater op particuliere grond redelijkerwijs niet mogelijk is. Voor overtollig hemelwater (maximaal 15% volgens klimaatadaptiebeleid) is een mogelijkheid om af te voeren via het oppervlaktewater.

Duurzaamheid

Klimaatadaptatie (zie Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer, juli 2022) kent de volgende eisen:

1. Een waterneutrale ontwikkeling, zonder extra aan- of afvoer van water.
2. Een waterrobuuste leefomgeving: zo veel mogelijk water wordt vastgehouden op eigen terrein. Binnen de bebouwde kom is dat 85% en buiten de bebouwde kom (70 mm in 1 uur). Slechts 15% mag via het riool worden afgevoerd. Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur. Dit moet worden aangetoond met een rapport van een deskundige.
3. Een koele woon- en werkomgeving, onder andere door minimaal 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van verblijfsgebouwen warmtereducerend in te richten.
4. Minimaal 20% van de gevel en minimaal 30% van het dak wordt bedekt met groen of beplanting.
5. Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw). De gemeentelijke ambities voor duurzaamheid zijn in 2018 vastgelegd in de nota Actualisatie Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR) d.d. 30 januari 2018. Daarin staan de prestatie-eisen voor diverse gebouwcategorieën, waaronder woongebouwen. Voor woongebouwen gelden de volgende streefwaarden: GPR 4.4.

Aandachtspunten bij GPR

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- De volgorde van ontwerpen is: compact, minimaal volume, minimaal verliesoppervlak en minimaal materiaalgebruik. Daarna worden zo duurzaam mogelijke en hernieuwbare materialen toegepast, vervolgens zo goed mogelijk geïsoleerd om de energievraag te beperken en daarna zoveel mogelijk energie opgewekt.
- Er wordt gestreefd 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 losmaakbare toepassingen.
- Aan materialen en toepassingen die aantoonbaar hoogwaardig her te gebruiken zijn, wordt de voorkeur gegeven.
- Bij gebruik van natuursteen (bijvoorbeeld in de gevel) moet rekening worden gehouden met de Wet 'Zorgplicht Kinderarbeid' en het beleid Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt bij nieuwbouw verblijfsvoorzieningen eisen voor de beschermde diersoorten: huismus, gierzwaluw en vleermuis.
- Voor de buitenruimte op de kavel is vleermuisvriendelijke verlichting vereist.

Circulair bouwen

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

Natuurinclusief bouwen

Op het terrein is een vleermuisenkast geplaatst ten behoeve van de sloop van het voormalige gebouw, vanwege de aanwezigheid van een beschermde diersoort. Het is nodig om nestkasten voor vleermuizen op te nemen in de nieuwbouw. Bij het verplaatsen van de nestelruimte naar de nieuwbouw is het aan de ontwikkelaar om de benodigde maatregelen en voorzieningen te treffen en zorg te dragen voor eventuele ontheffing. Vanuit beeldkwaliteit is het van belang om de kasten te integreren in de architectuur van de nieuwbouw. De behouden onderbegroeiing is ecologisch sterk. Het dak van het gebouw is groen begroeid. Daarnaast wordt gestimuleerd om in de gevels groen op te nemen (zie referentie). Zo wordt de biodiversiteit vergroot en natuurinclusief gebouwd.

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) baksteen, hout en andere natuurlijke materialen. Op deze manier blijft de uitstraling van het gebouw ondergeschikt aan de omgeving en sluit het aan 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 een relatie aan met andere gebouwen in de straat uit de wederopbouwperiode. Dit houdt in dat de gevels horizontaal uitstralen.

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

De kop van het gebouw aan de zuidzijde vormt de 'poort' naar het centrum van Zwanenburg. De gevels aan deze kop mogen als een 'verbijzondering' worden vormgegeven. Dat betekent dat deze gevels anders zijn uitgewerkt dan andere gevels. Dit betreft kleurkeuze en opbouw in verband houdend met elkaar. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van glas en metaal, naast houten materialen.

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

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

Als de gezamenlijke fietsenstalling buiten het bouwvlak komt te liggen, kan dit in de vorm van een schuur in het westen van de tuin. De schuur wordt met natuurlijke materialen uitgevoerd en heeft een eenvoudige uitstraling. De schuur heeft een hoogte van 1 bouwlaag, met of zonder kap, waarbij 2 fietsen boven elkaar gestald kunnen worden. De schuur is qua uitstraling 'familie' van het hoofdgebouw.

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

Referentiebeelden



Dynamische gevels door gebruik van lamellen.



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



Schuur voor fietsenstalling met een eenvoudig volume en kap.



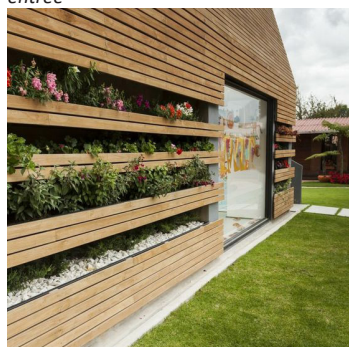
Hout en natuurlijke materialen als gevelbekleding. Referentie voor de entree



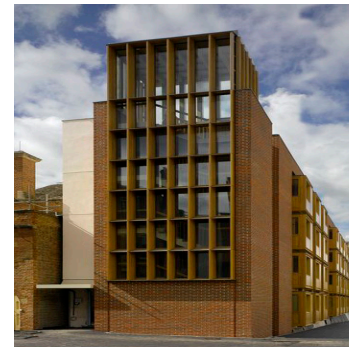
Gebruik van baksteen in de gevels met warme en natuurlijke kleuren



Hout als bekledingselement



Groen integreren in gevels van natuurlijke materialen



Verbijzondering van de kop van het bakstenen gebouw met glas.



Dynamische gevels en horizontale banden benadrukken de horizontaliteit van de gevels