

Stedebouwkundig paspoort Sportveldweg 1-7 Nieuw-Vennep

Gemeente Haarlemmermeer / Cluster RO 24 maart 2017

Inleiding

De particuliere percelen 7-7A-7B hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.100 m². Het gemeentelijk perceel op nr.1 heeft een oppervlakte van 1842 m². De gemeente heeft de kavel Sportveldweg 1, hoek Schoolstraat, in 2000 verworven om de mogelijkheid te creëren tot verbreding van de Vennepweg. Deze is nog niet tot stand gekomen en is uit verkeerskundig oogpunt ook niet langer actueel.

De locatie maakt deel uit van een serie percelen aan de Sportveldweg, nabij de hoek Schoolstraat en Vennepweg. Kenmerkend is de relatief grote diepte van de percelen, een gevolg van de oorspronkelijke ligging langs de voormalige spoorlijn.

De Sportveldweg is een rustige woonstraat, zonder rechtstreekse uitmonding op de Vennepweg voor auto's. Alle kavels zijn direct op de straat ontsloten. De overheersende bouwhoogte is 1 en 2 lagen met (hoge) kap. De overheersende bouwdiepte is 12 tot 13 meter. De woningen hebben veelal aan weerszijden een zijtuin van 3-4 meter. Op perceel nr. 1 staat een kleine woning in 1 laag met kap. Op de percelen 7 en 7a staan bungalowachtige woningen in een laag, circa 13 meter breed. Het achterterrein (andere eigenaar) biedt plaats aan twee gebouwtjes in een laag met kap met de voormalige massagepraktijk Preuksa en het creatief centrum Van den Akker.

Situatie

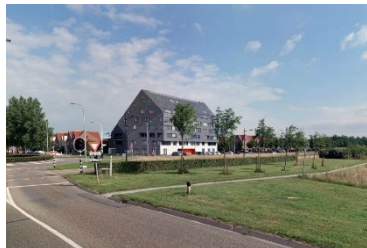
De locatie vormt de westelijke rand van het oorspronkelijke dorp, waarbij de oude lintbebouwing aan de zuidzijde van de Vennepweg ophoudt ter hoogte van de Sportveldweg. De locatie heeft specifieke karakteristieken heeft die verbonden zijn met de cultuurhistorische context van het dorp. Zorgvuldigheid en bovenmatige kwaliteit zijn hier uitgangspunt.

Aan de westzijde grenst de locatie aan Getsewoud, waar het stedebouwkundig concept van de wijk een ruimtelijke accentuering toont op de hoek van de Capricciolaan in 5 lagen met een hoge kap over 3 bouwlagen.

In deze overgang van oud en nieuw Nieuw-Vennep schuilt de stedebouwkundige ontwerpogave en uitdaging; aansluiting vinden bij de dorpschaal aan de Sportveldweg zelf en een vorm van accentuering aan de achterzijde / hoek Vennepweg, reagerend op Getsewoud.

Bestemmingsplan

De kavels zijn in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep bestemd tot Wonen met een functieaanduiding voor 'bedrijf aan huis' op het achterterrein.



Stedebouwkundig paspoort Sportveldweg 1-7 Nieuw-Venep

Gemeente Haarlemmermeer / Cluster RO 24 maart 2017

Stedebouw en architectuur

Het stedebouwkundig kader gaat uit van een tweedeling; Aan de Sportveldweg een of twee kleinschalige bouwmassa's op perceel 7-7A in 2 lagen met een hoge kap, passend bij de ruimtelijke schaal van de Sportveldweg zelf. Dit kunnen grondgebonden woningen of een kleinschalig appartementengebouw zijn. Op het achterterrein aan de Venneperweg een bescheiden hoogteaccent in de vorm van één of twee appartementengebouwen, georiënteerd op de Venneperweg in maximaal 3 lagen met een hoge kap (nok ca. 16-17 meter). Een lange wandvorming is hier niet gewenst.

De bestaande gevellijnen van de woning op perceel nr. 1 kunnen worden aangehouden. De bebouwing aan de Sportveldweg voegt zich in het bestaande lint. De bebouwing op het achterterrein aan de Venneperweg staat in de zichtlijn vanaf de Schoolstraat.

De locatie is vanuit de markt interessant voor appartementen van ca. 115 m² / 4 kamers, voor de doelgroep 60+.

Een programma van ca. 30 - 33 woningen / appartementen lijkt hierbij het maximaal haalbare.

De karakteristieke dorpse architectuur wordt hier bepaald door een serie van vrijstaande bouwmassa's in metselwerk met hoge kappen en een verticale gevelgeleding. Zowel een eigentijds als een meer historiserend architectonisch handschrift is hier denkbaar. De uitstraling is enigszins ingetogen.

Toepassing van galerijen bij appartementen heeft niet de voorkeur, maar indien binnen de gevels opgenomen is dit wel denkbaar.

Op deze locatie geldt het reguliere welstandsbeleid, waarbij het gebouw zowel in haar omgeving als zelfstandig wordt getoetst.

Verkeer

Ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Schoolstraat/ Sportveldweg. Het profiel van de Venneperweg met het aangrenzende fiets- en voetpad in een groene setting dient gehandhaafd te blijven.

De locatie wordt op basis van de CROW317-normering gedefinieerd als 'Sterk stedelijk' en minder dan 400 meter van HOV'. Het winkelcentrum Getsewoud bevindt zich op 300 meter afstand. Voor appartementen met een verkoopprijs tussen €183.843 en €300.000 geldt een parkeernorm van 1,3 p.pl. per woning. Voor appartementen onder de €183.843 is de norm 1,1 p.pl. per woning.

Het uitgangspunt is een parkeeroplossing op eigen terrein. Het parkeerterrein krijgt een kwalitatieve inrichting als onderdeel van het groene achtertuin-gebied ter plaatse.

