



Kavelpaspoort Herontwikkeling Meidoornweg locatie

Amsterdam
Noord

versie 12 juli 2023

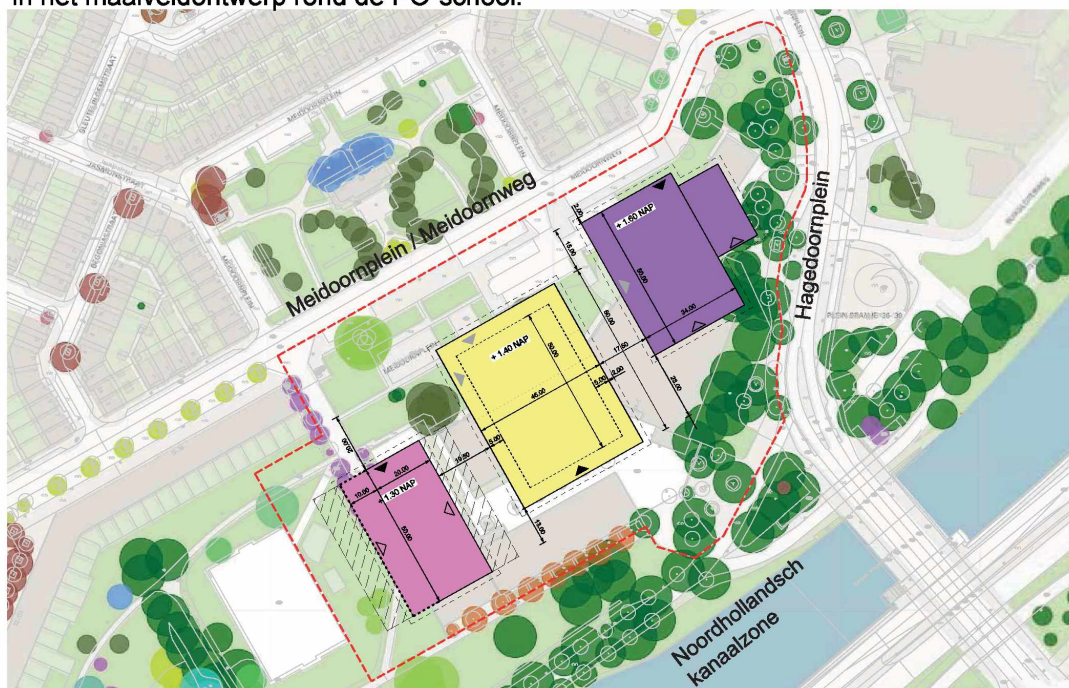


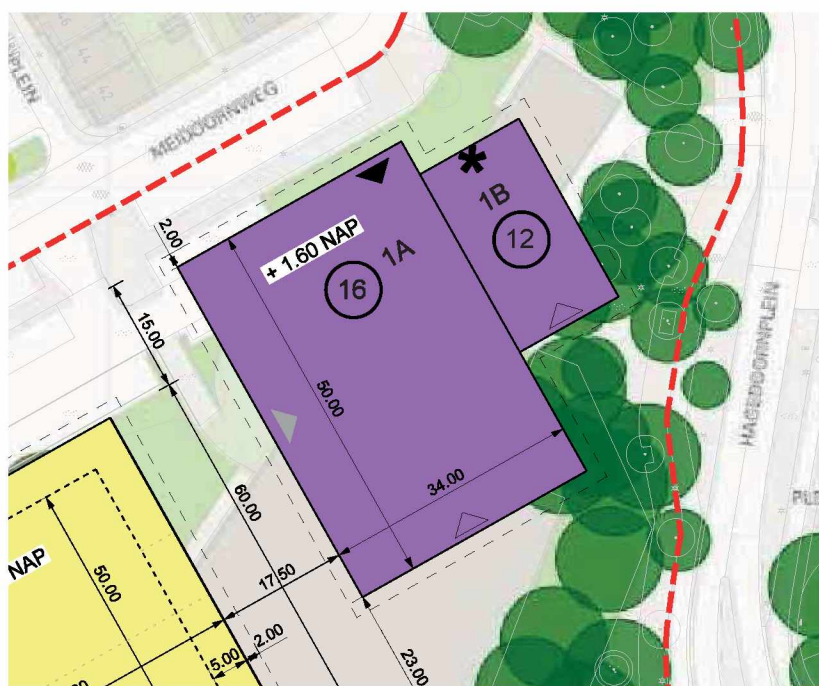
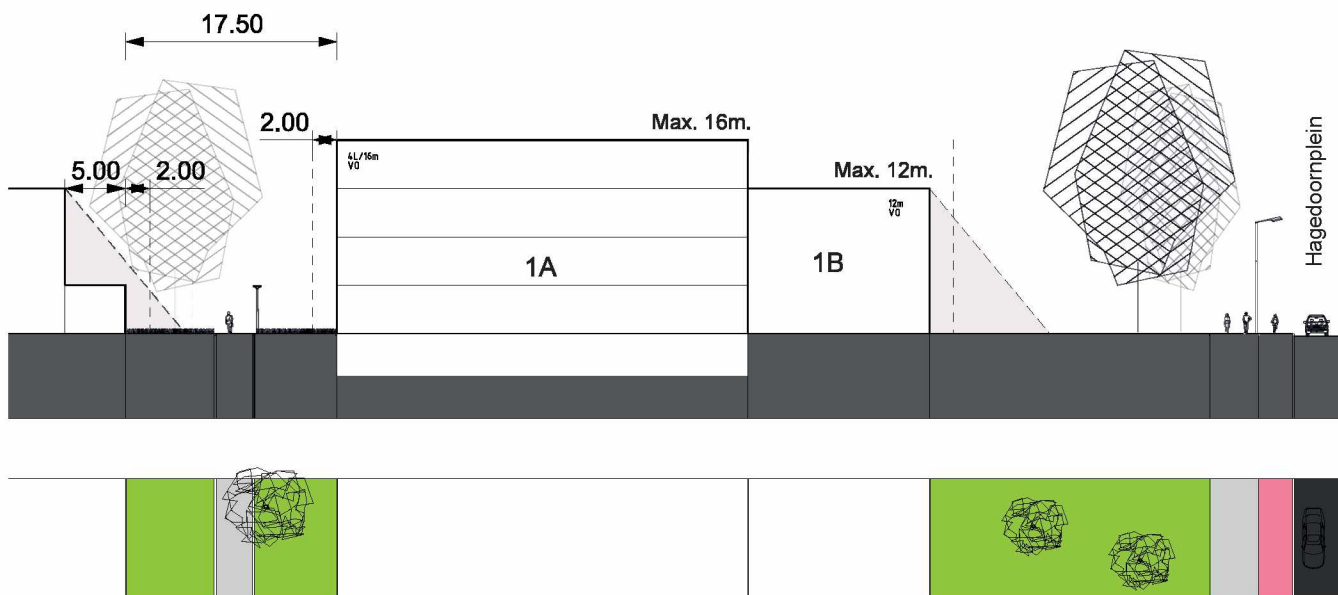
Herontwikkeling Meidoornweg locatie










VO-school

Kavelinformatie & bouwregels

Type ontwikkeling:	School en ondergronds fietsparkeren.
Kavelgrootte:	Footprint 2105 m ² met een totale oppervlakte van 7400 m ² (schoolprogramma) + 2000 m ² (ondergrondse fietsenkelder).
Rooilijnen:	De bebouwing grenst aan de Meidoornweg (Buiksloterweg 85, Meidoornweg 13/36) en aan de andere zijden aan de parkzone tussen de Meidoornweg en het NH-Kanaal. De rooilijn aan de Meidoornweg verspringt 2 meter t.o.v. de bestaande woonblokken t.b.v. een overgangszone ter overbrugging van het niveauverschil tussen de weg en het bouwpeil. Ook aan de parkzijde verspringt de rooilijn t.o.v. aanliggende bebouwing. De gevelrooilijnen kunnen inspringen in de plint. Dit is ondergeschikt aan het totale geveloppervlak. 70 % van de plint dient in de rooilijn te liggen. Uitgezonderd de bijzondere aanbouw (deel 1B) waarin de gevel een verspringing heeft van 5 meter.
Bouwhoogte:	De bouwhoogte van kavel 1A is ca. 16 meter hoog, ofwel 4 bouwlagen. De bouwhoogte van kavel 1B is ca. 12 meter hoog, ofwel 3 bouwlagen.
Bouwpeil:	Het bouwpeil van de VO-School (begane grondniveau) is +1.60 meter t.o.v. NAP
Parkeren:	Auto's moeten gebruik maken van openbare parkeerplaatsen aan de Meidoornweg. Fietsen en elektrische scooters, moeten gebruik maken van de fietsenkelder onder de VO-School.
Entrees:	De Hoofdentree is gelegen aan de Meidoornweg. Aan alle overige zijden zijn zijtrees toegestaan. De zijntree aan de zuidzijde (Kanaalzijde) vormt de toegang voor de fietsenkelder. De zijntree aan de westzijde (Sporthalzijde) vormt de toegang tot logistieke functies.
Dakvlak:	Op het dakvlak is een dakterras / groendak / zonnepanelen / installatie toegestaan, mits dit niet leidt tot een of overschrijding van de maximale bebouwingshoogte met meer dan 3m. De afbakening of opbouw dient tenminste 1,5m. terug te liggen t.o.v. de gevellijn.
Overgangszone:	Rondom de maximale bebouwingsrooilijn ligt een overgangszone van 2 meter waarin de overgang tussen gebouw en maaiveld nader wordt vormgegeven. Aan de zijde van de Hagendoornweg, het kanaal en/of de sporthal kan de overgangszone worden geïntegreerd in het maaiveldontwerp rond de PO-school.

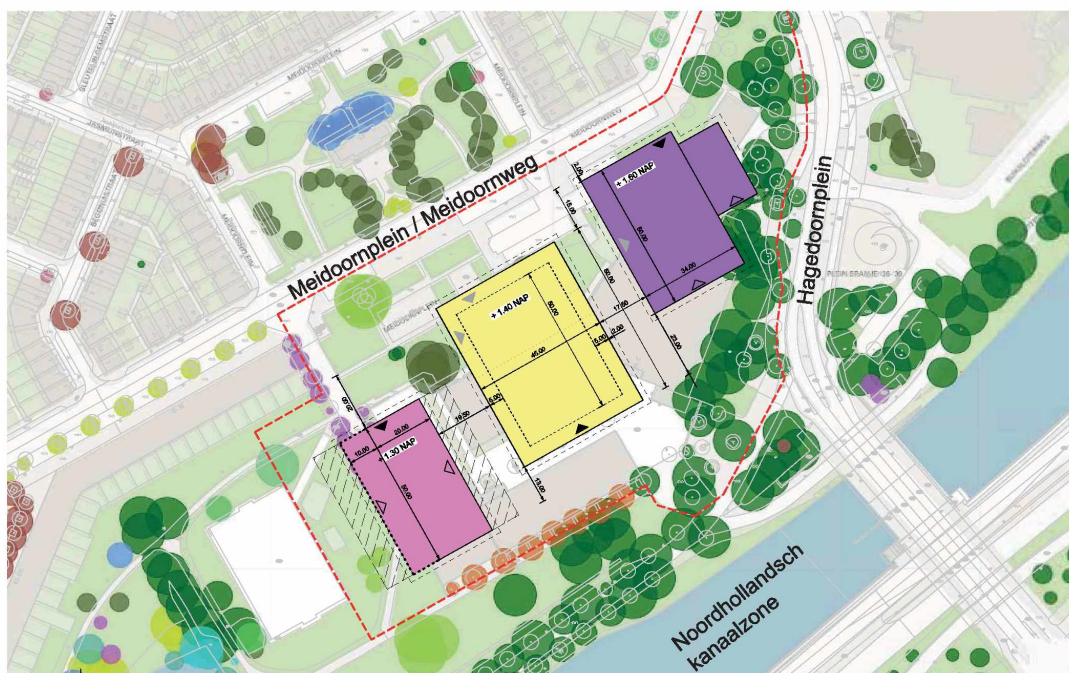


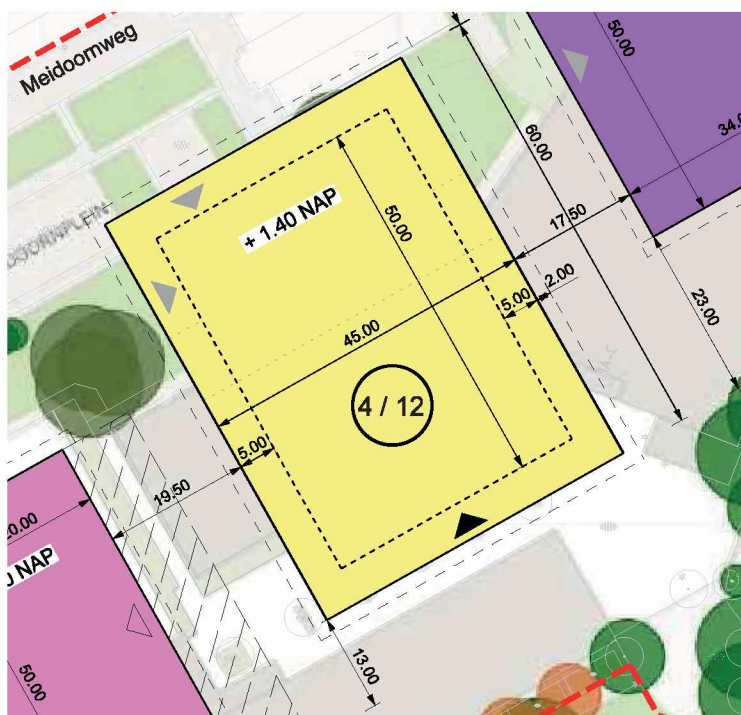
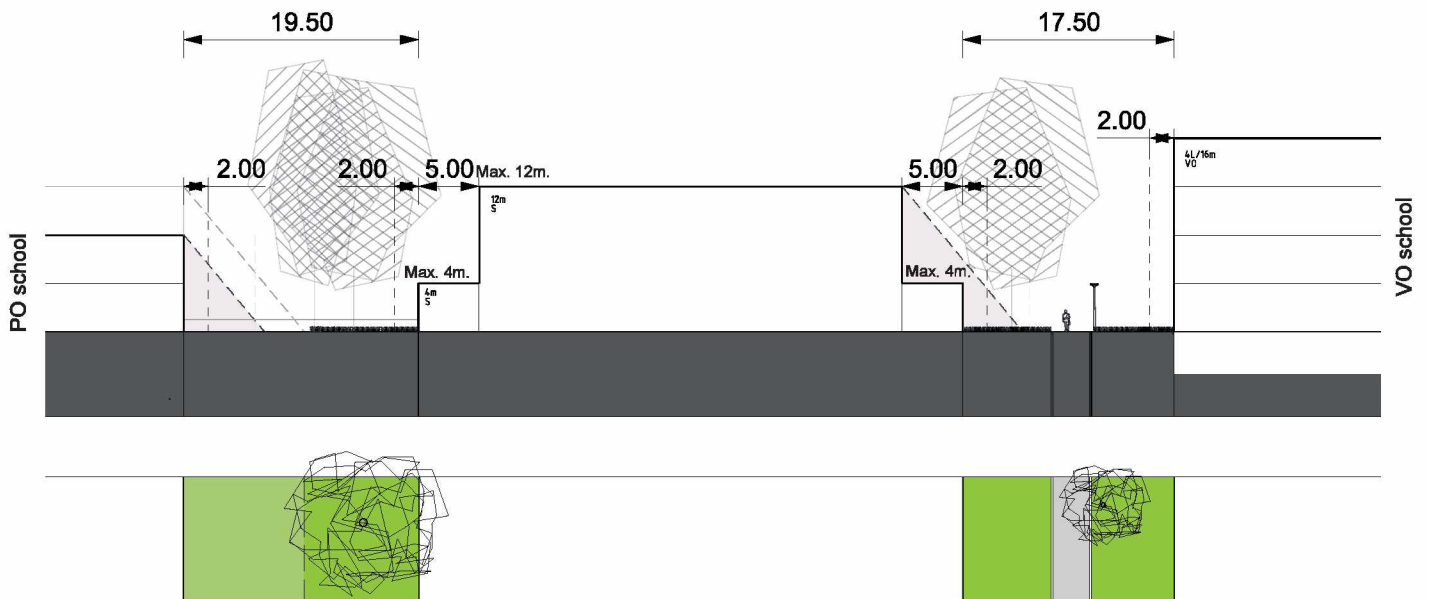


- Legenda**
-  projectgrens
 -  uiterste bouwgrens bebouingsvlak
 -  overgangszone bebouingsvlak - 2 meter
 -  bebouingsvlak
 -  hoofd-entree
 -  zij-entree
 -  logistieke entree
 -  maximale bouwhoogte in meters
 -  accentbebouwing (deel 1B)







Kavelinformatie & bouwregels

Type ontwikkeling:	Sportvoorziening
Kavelgrootte:	Footprint 3300 m ² (60m x 55m). Aan de oostzijde (VO-School), zuidzijde en westzijde (PO-School) is een setback verplicht op een hoogte van maximaal 4m en met een diepte van minimaal 5 meter. De Sporthal heeft een maximale hoogte van ca. 12 meter.
Rooilijnen:	De bebouwing ligt midden in de parkzone (ter hoogte van de huidige entree van de VoVa). Rondom de sporthal is de parkruimte minimaal 17,5 meter breed. De gevelrooilijnen direct grenzend aan het maaiveld moeten -waar mogelijk- maximaal transparant worden vormgegeven (vermijdt blinde gevels). Waar dit niet mogelijk is worden de gevels bij voorkeur ingericht met sport- en/of spelaanleidingen en/of gevelgroen.
Bouwhoogte:	De bebouwing bestaat uit een samengesteld volume. Het hoofdvolume wordt gevormd door de centrale sporthal met een maximale hoogte van ca. 12 meter en aan de oost-, zuid- en westzijde een bebouwde schil van 5 meter diep en een maximale hoogte van 4 meter.
Bouwpeil:	Het bouwpeil van de Sporthal (begane grondniveau) is +1.40 meter t.o.v. NAP
Parkeren:	Auto's moeten gebruik maken van openbare parkeerplaatsen aan de Meidoornweg. Fietsen en scooters kunnen gebruik maken van fietsparkeerplaatsen nabij de entree van de Sporthal in de parkzone.
Entrees:	De Hoofdentree ligt nabij de zuidoosthoek (ter hoogte van de huidige entree van de VoVa). Aan alle overige zijden zijn zijentrees toegestaan. Verblijfsruimten worden bij voorkeur gesitueerd aan de Kanaalzijde, nabij de entree.
Dakvlak:	Op het dakvlak is een dakterras / groendak / zonnepanelen / installatie toegestaan, mits dit niet leidt tot een overschrijding van de maximale bebouwingshoogte met meer dan 3m. De afbakening of opbouw dient tenminste 1,5m. terug te liggen uit de gevellijn.
Overgangszone:	Rondom de maximale bebouwingsrooilijn ligt een overgangszone van 2 meter waarin de overgang tussen gebouw en maaiveld nader wordt vormgegeven. Waar deze niet nodig is kan de overgangszone worden geïntegreerd in het maaiveldontwerp rond de Sporthal.





Legenda

-  projectgrens
-  uiterste bouwgrens bebouingsvlak
-  overgang setback - hoofdvolume
-  overgangszone bebouingsvlak - 2 meter
-  bebouingsvlak
-  hoofd-entree
-  logistieke entree
-  maximale bouwhoogte in meters;
> maximale hoogte hoofdvolume 12m.
> maximale hoogte setback 4m.

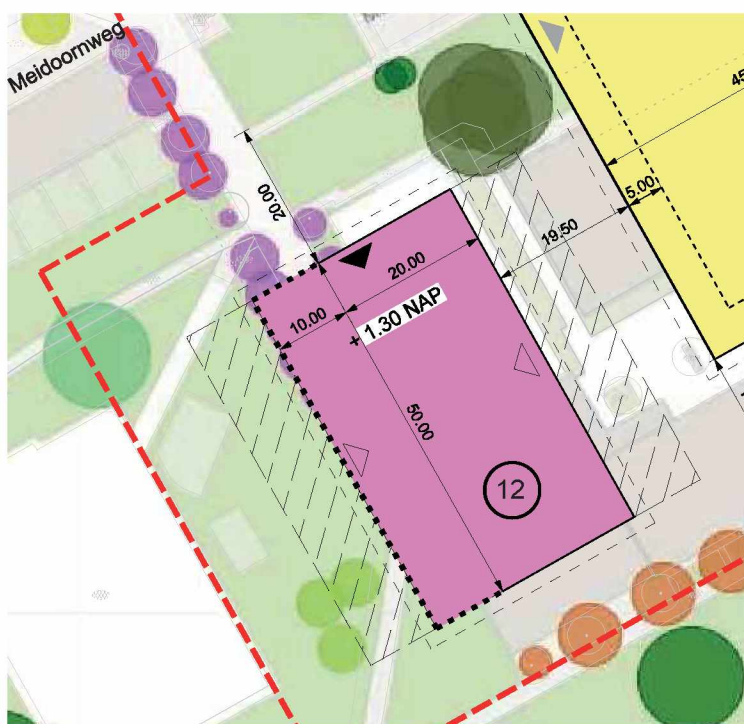
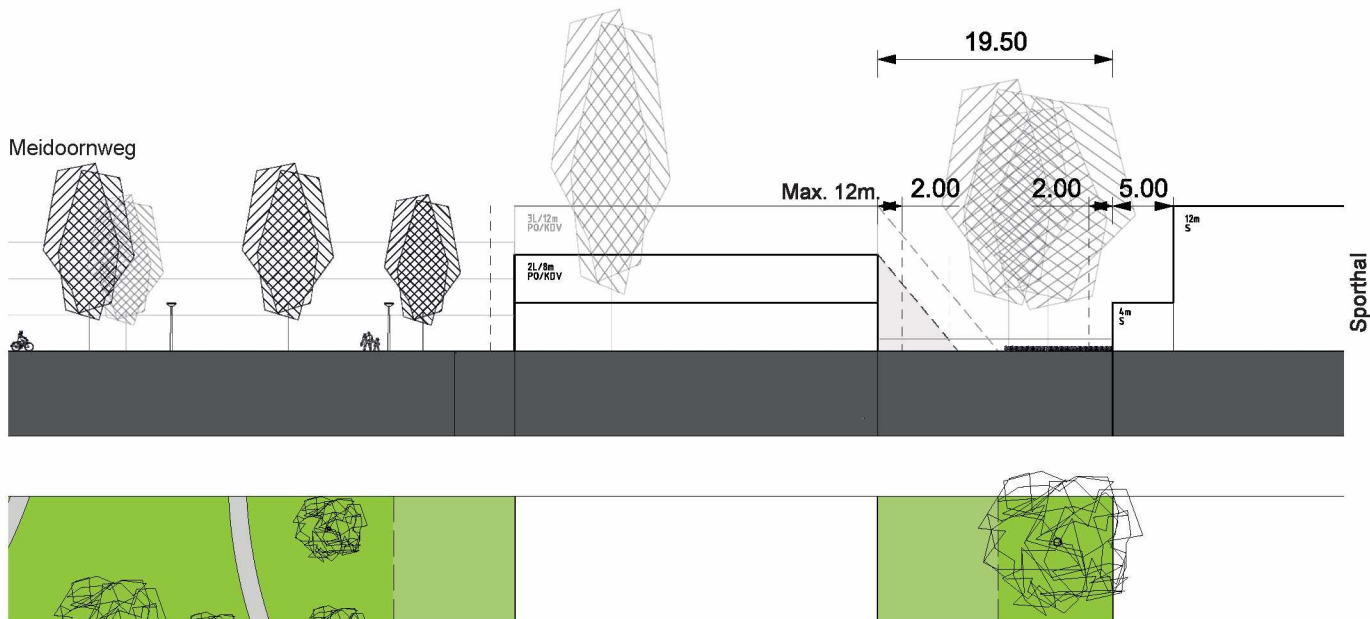
Herontwikkeling Meidoornweg locatie

PO-school
Kinderdagverblijf


Kavelinformatie & bouwregels

Type ontwikkeling:	School en kinderdagverblijf
Kavelgrootte:	Footprint bouwvlak is ca. 1500 m ² (30x50). De footprint van de buitenruimte is circa 750 - 1000 m ² (definitieve contour dient nader te worden bepaald), waarvan minimaal 50 % onverhard.
Rooilijnen:	De bebouwing ligt midden in de parkzijde. Omdat het programma nog niet volledig vast ligt mogen de gevelrooilijnen in geringe mate afwijken van de contouren van het kavelpaspoort, mits de footprint niet groter wordt dan 1575 m ² (maximaal 5%). Zo is de westelijke rooilijn, i.v.m. maximaliseren van zicht op het park, indicatief en nog nader te bepalen in samenhang met het ontwerp PO-school.
Bouwhoogte:	De bebouwing bestaat uit maximaal 3 bouwlagen met een maximale hoogte van ca. 12 meter.
Bouwpeil:	Het bouwpeil van de PO-School (begane grondniveau) is +1.30 meter t.o.v. NAP.
Parkeren:	Auto's moeten gebruik maken van openbare parkeerplaatsen aan de Meidoornweg. Fietsen kunnen gebruik maken van fietsparkeerplaatsen nabij de entree van de PO-School.
Entrees:	De hoofdentree is gelegen aan de zijde van de Meidoornweg. Aan alle overige zijden zijn zijtrees toegestaan.
Dakvlak:	Op het dakvlak is een dakterras / groendak / zonnepanelen / installatie toegestaan, mits dit niet leidt tot een overschrijding van de maximale bebouwingshoogte met meer dan 3m. De afbakening of opbouw dient tenminste 1,5m. terug te liggen uit de gevellijn.
Overgangszone:	Rondom de maximale bebouwingsrooilijn ligt een overgangszone van 2 meter waarin de overgang tussen gebouw en maaiveld nader wordt vormgegeven. Waar deze niet nodig is kan de overgangszone worden geïntegreerd in het maaiveldontwerp (schoolpleinen) rond de PO-School.
Buitenruimte:	De PO-school en kinderdagverblijf krijgen direct aan het kavel gesitueerde buitenruimte. Van de totale buitenruimte zal 300 m ² worden uitgegeven t.b.v. kinderdagverblijf. Buitenruimte voor de onderbouw dient gescheiden te worden vormgegeven van het openbaar gebied. Definitieve situatie buitenruimte zal in samenhang met kavelontwerp PO-School en Kinderdagverblijf plaatsvinden.





Legenda

-  projectgrens
-  uiterste rooilijn bebouwingsvlak
-  indicatieve rooilijn bebouwingsvlak i.v.m. zichtlijn op het park. Nader te bepalen in samenhang met ontwerp PO-school
-  overgangszone bebouwingsvlak - 2 meter
-  bebouwingsvlak
-  hoofd-entree
-  zij-entree
-  maximale bouwhoogte in meters
-  buitenruimte (nog nader te bepalen)





Beeldkwaliteit (bij kavelpaspoort) Herontwikkeling Meidoornweg locatie

Amsterdam
Noord

versie 12 april 2023

Herontwikkeling Meidoornweg locatie

Algemeen

Beeldkwaliteit & Landschap

De locatie is gelegen op een historisch landschappelijke structuur van de oude landtong aan het IJ. In 1824 is er het Noordhollandsch kanaal gegraven en wordt de locatie sindsdien aan die zijde gekenmerkt door een waterkerend dijklichaam. Rond 1850 werd ten westen van de landtong de polder Buiksloterham gerealiseerd en ontstaat op de locatie de Laanweg. Vanaf circa 1930 wordt de Buiksloterhampolder deels opgehoogd voor de bouw van de Van der Pekbuurt.

De locatie tussen het Noordhollandsch kanaal en de Van der Pekbuurt (ook wel Laanwegkwartier) blijft een relatief lager gebied tussen dijk en woonwijk. Inmiddels ligt hier een landschappelijke zone die zich hoofdzakelijk kenmerkt als een wat lager gelegen en natter parklandschap met solitaire bomen.

Het projectgebied ligt hiermee landschappelijk duidelijk tussen de kanaaldijk en de latere ophoging van de Van Der Pekbuurt aan de Meidoornweg. In het grotere landschap vormt het een onderdeel van de Noordhollandsch kanaalzone. Dit wordt omschreven in de Integrale landschapskaart als een toekomstig landschapspark. Aan weerszijden van het kanaal bestaat dit uit een aaneenschakeling van diverse groengebieden en parken met daarin incentieel gelegen bebouwing.

In de huidige situatie staat de bestaande school temidden van deze structuur en blokkeert deze een duidelijke aaneenschakeling van de Noordhollandsch kanaalzone. Ook op buurtniveau bestaat er nauwelijks een relatie tussen de Van Der Pekbuurt en het Noordhollandsch kanaal. In de toekomstige situatie is de intentie om dit karakteristieke parklandschap rond en tussen de gebouwen te continueren. Hiermee wordt het gehele ontwikkelde gebied omringd door openbaar groen en het Noordhollandsch kanaal verbonden als landschappelijke groenstructuur.



Projectlocatie gesitueerd op de integrale landschapskaart.



Landschappelijke structuur met toekomstige bebouwing.

Deze verbinding is tevens opgenomen in de geldende Hoofdgroenstructuur (HGS) van het gebied en wordt specifiek aangeduid in naast elkaar gelegen typologische structuren. De groene ruimte rondom de bebouwing kenmerkt zich als stadsplantsoen. Het dijklichaam vormt de groene corridor.



Hoofdgroenstructuur (HGS) met groene corridor en stadsplantsoen

Herontwikkeling Meidoornweg locatie

Algemeen

Beeldkwaliteit & stedenbouwkundige context

De locatie ligt gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van Amsterdam Noord. Na de inpoldering van het Buiksloterham polder is er op locatie een eerste ontwikkeling van woningen en voorzieningen geweest aan de, inmiddels verdwenen, Laanweg. Deze woningen waren bedoeld als voornamen stadsvilla's voor de welgestelde ondernemers van Amsterdam Noord. In 1926 is ten noorden van deze Laanweg het tuindorp Van der Pekbuurt ontstaan. De wijk is gebouwd als typisch tuindorp waarin de kleinschaligheid van de grondgebonden woningen met individuele tuinen en de gemeenschappelijke openbare ruimte en voorzieningen centraal stonden. De van der Pekbuurt vormt heden als stedenbouwkundig geheel een beschermd stadsgezicht.



Voormalig Laanwegkwartier



Waarderingskaart belangrijke beeldbepalende kwaliteiten aangrenzende bebouwing en groen.

Beeldkwaliteit

De beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe schoolgebouwen en sporthal aan de Meidoornweg wordt eigentijds en modern en is bewust niet historiserend. De keuze voor een afwijkende beeldkwaliteit op deze locatie t.o.v. de architectuur in de Van der Pekbuurt of van het Rosa en Rita kloostercomplex is gebaseerd op een ruimtelijk historische analyse van deze locatie (zie afbeelding hieronder en bijbehorende reeks op pagina 14 + 15).

De schoolgebouwen en de sporthal liggen op de plek van het voormalige Laanweg in de polder Buiksloterham. Omstreeks 1900 ontstond door particulier initiatief langs deze weg een opvallend buurtje met villa's, enkele woonblokken en bedrijvigheid. In 1906 besloot de gemeenteraad van Amsterdam om de polder Buiksloterham volledig op te hogen ten behoeve van industrie, met uitzondering van het Laanweggebied. In 1917 werd een deel van het inmiddels opgehoogde terrein bestemd voor woningbouw. Naast het Laanweggebied verrees vervolgens de Van der Pekbuurt en aan het einde van de weg het Rosa en Rita kloostercomplex. Door de ligging tussen de dijk langs het NoordHollandsch Kanaal en de ophoging kwam het Laanweggebied in een bijna 2 meter diepe 'kuil' terecht met een slechte waterhuishouding en riolering. Vanwege deze problematiek werd al in 1933 besloten om de Laanweggebied op te heffen, maar vanwege de oorlog en de naoorlogse woningnood werd dit gebied pas omstreeks 1960 gesaneerd. Parellel aan de bouw van de IJtunnel is het terrein opgehoogd en vervolgens benut voor tijdelijke functies en voorzieningen, waaronder de voorloper van De Nieuwe Havo. De bestaande school- en woonbebouwing dateert uit de jaren '80 waarbij de ruimte rond de school en de strook achter de woningen tot aan de dijk groen is ingericht.

Het Laanweggebied heeft altijd een afwijkende inrichting en/of functie gehad dan de Van der Pekbuurt. Op een hoger schaalniveau geldt dit voor de gehele zone tussen de tuindorpen en de dijk langs het NH Kanaal en net als bij het Laanweggebied is de invulling van deze zone met enige regelmaat aangepast of gewijzigd. Soms door sloop en nieuwbouw, zoals bij het Noorderparkbad, soms door functiewijziging, zoals bij het Rosa en Rita kloostercomplex. Bij alle transformaties is sprake van een eigentijdse architectuur die aansluit op de betreffende periode, van het kloostercomplex van Kropholler uit de jaren '20 tot en met het Noorderparkbad van Branimir Medić uit 2015. Vanuit deze achtergrond is het logisch om ook voor de nieuwe scholen en sporthal uit te gaan van een eigentijdse architectuur die afwijkt van de architectuur in de Van der Pekbuurt, van het Rosa en Rita kloostercomplex en ook van de woningbouw uit de jaren '80 aan de Meidoornweg.

Herontwikkeling Meidoornweg locatie

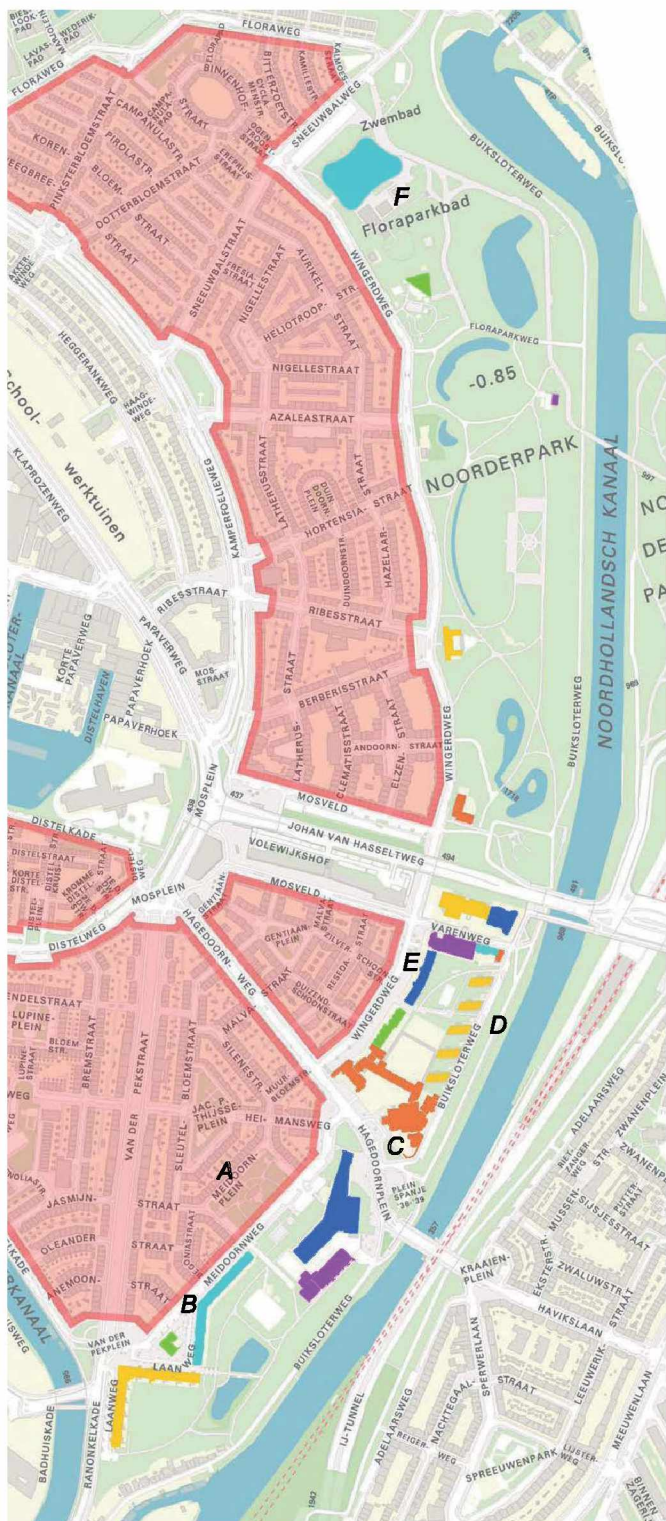
Algemeen

Een belangrijk aandachtspunt in de beeldkwaliteit is de aansluiting op het maaiveld. Door de vorm en lengte van het huidige schoolterrein en de woonblokken aan de Meidoornweg ligt de Van der Pekbuurt geïsoleerd t.o.v. de groenzone langs het NH Kanaal. Vanuit het ontwerp in de jaren '80 was dit logisch omdat het NN Kanaal indertijd geen verbindende functie had tussen de wijken ter weerszijden van het kanaal. Groene functies langs het kanaal waren vooral op de aangrenzende buurten gericht en zeker niet op buurten en wijken aan de overzijde van het kanaal. De aanleg van de Noord/Zuidlijn bood de kans om de wijken én groengebieden ter weerszijden van het kanaal met elkaar te verbinden, onder andere door de aanleg van nieuwe langzaam verkeer bruggen over het NH Kanaal. Eén van deze bruggen is in aanbouw achter de woonblokken aan de Meidoornweg. Dankzij deze brug worden de nieuwe scholen en sporthal beter bereikbaar vanaf de overzijde, maar tezamen met de andere bruggen ontstaat in het hart van Noord een centraal gelegen groene zone die alle wijken ter weerszijden van het kanaal met elkaar verbindt.

De nieuwe verkaveling sluit aan op deze status van het NH Kanaal. Het schoolareaal wordt verdeeld over drie afzonderlijke percelen met een tussenruimte van ca. 15 tot 20 meter. Via deze tussenruimtes ontstaan nieuwe verbindingen tussen de Van der Pekbuurt en de groenzone langs het NH Kanaal. De ruimte tussen de percelen is vervolgens geoptimaliseerd door de percelen onderling te laten verspringen. Door deze sprongen wordt het zicht tussen de Van der Pekbuurt en de groenzone langs het NH Kanaal verbreed waardoor uiteindelijk één aaneensluitende groenstructuur ontstaat met verschillende sferen tussen het Meidoornplein en het kanaal. De afzonderlijke gebouwen zijn a.h.w. te gast in deze groenstructuur en sluiten direct aan op de omringende openbare ruimte. Vanuit deze achtergrond dienen de scholen en de sporthal alzijdig ontworpen te worden, ook als een gevel vanuit het programma geen of weinig openingen heeft, dit biedt bijvoorbeeld kansen voor een groene en/of ecologische invulling. Om dit te bereiken is bijzondere aandacht nodig voor de inpassing en oriëntatie van de gebouwen in de omringende groenstructuur alsmede voor de aansluiting op het aangrenzende maaiveld.



Wissellende bebouwing Laanwegkwartier door de tijd gelegen naast tuindorp bebouwing Van der Pekbuurt



Solitaire gebouwen in het groen met onderling verschillende beeldkwaliteit

Herontwikkeling Meidoornweg locatie

VO-school



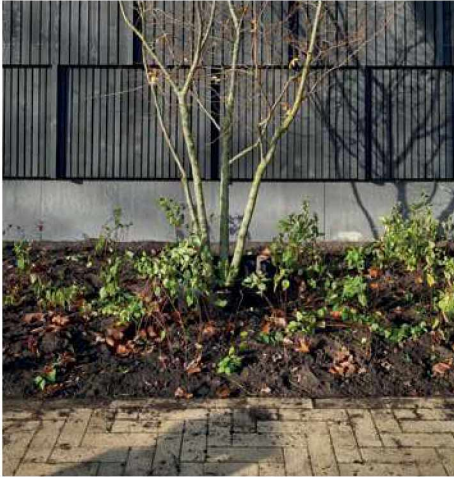
Impressie VO-school vanaf Hagedoornplein aansluitend op Meidoornweg



Impressie VO-school vanaf Hagedoornplein (Plein Spanje 36-39)

Impressie VO-school indicatieve groene overgangszone 2 meter in aansluiting met het maaiveld

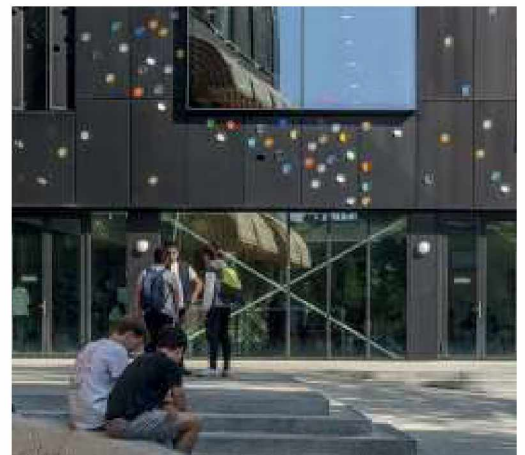




Overgangen en hoogteverschillen met het landschapspark worden landschappelijk vormgegeven met natuurlijk talud en een beplantingstrook.



Hoogteverschil wordt in de openbare ruimte opgevangen in natuurlijk talud en wadi. Ook kunnen er trappen en hellingbanen worden vormgegeven als onderdeel van het landschap. Keerconstructies worden zo veel mogelijk vermeden.

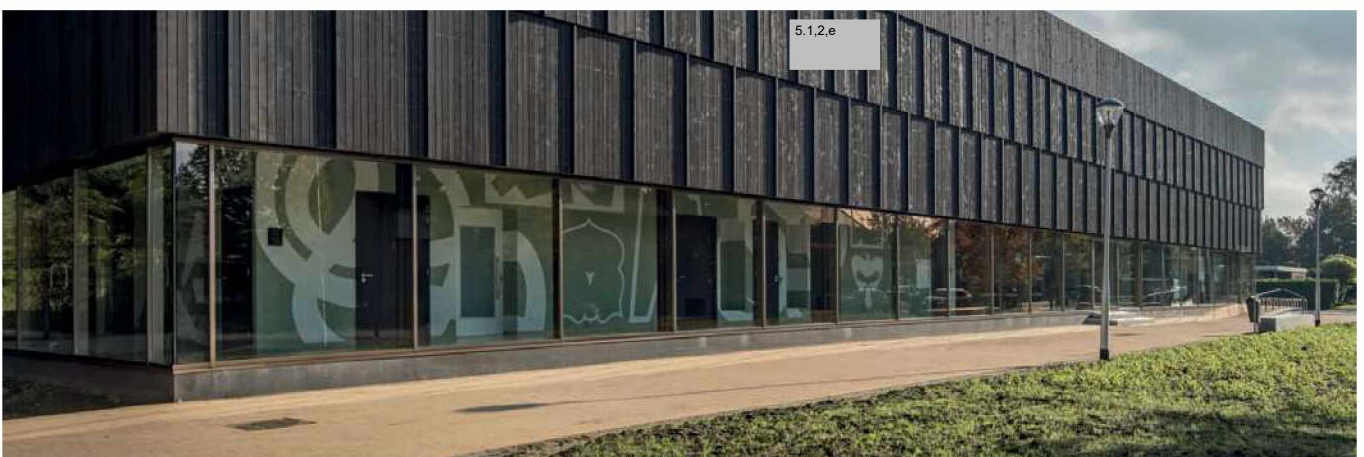


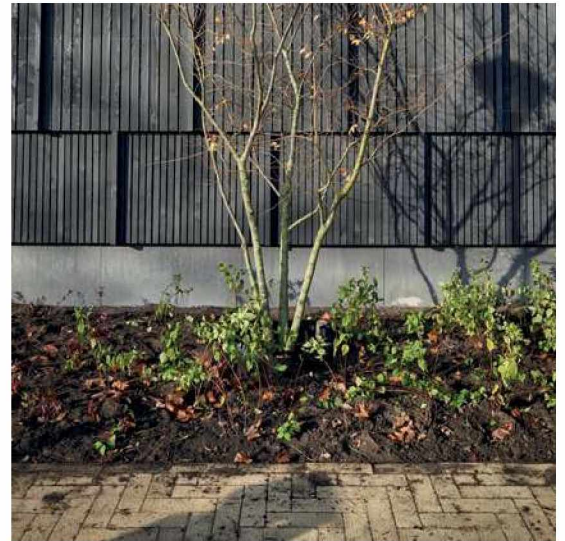
Herontwikkeling Meidoornweg locatie

Sportvoorziening



*Voorbeeld Setback sporthal met in de plint transparante gevel.
Voorbeeld Sport en/of spelaanleidingen en/of gevelbegroeiing t.p.v. dichte geveldelen sporthal.*





Sporthal ligt deels verhoogd in omliggend maaiveld. Dit hoogteverschil wordt landschappelijk ingepast in de overgangszone door natuurlijk (beplant) talud, hellingbaan en of trappen. Tevens kunnen er spelaanleidingen worden opgenomen in de gevel.



Herontwikkeling Meidoornweg locatie

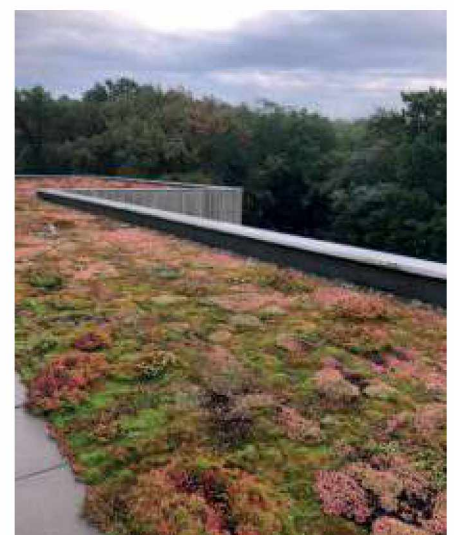
PO-school
Kinderdagverblijf



De PO-school is eenzijdig georiënteerd gebouw midden in het park. De architectuur heeft een eigen karakter en mag daarmee afwijkend zijn van de omliggende bebouwing.



Buitenruimte van PO-school vormt een zorgvuldig ontworpen, natuurlijke overgang naar het omliggende park. Buiten en binnen kunnen op een speelse manier met elkaar verbonden worden.





Materiaal en kleurgebruik van natuurlijke aard en vormt een natuurlijke eenheid met het omliggende park.



Bestaand groen wordt zo veel mogelijk gehandhaafd en opgenomen in de omliggende openbare ruimte en speelruimte.



