WOODSTOCK

short stay housing



Woodstock Concept

Het project 'Woodstock' is opgebouwd uit een diversiteit aan functies en maakt de realisatie van een woon-werk gemeenschap mogelijk. Het plan bestaat onder meer uit de nieuwbouw van 240 short- en extended stay appartementen met maximaal vijf bouwlagen. De appartementen hebben een logiesfunctie die bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik en zijn verdeeld zijn over een drietal vleugels die verbonden zijn middels tussenliggende bebouwing. Tussen de vleugels wordt een gezamenlijke buitenruimte gerealiseerd. De bestaande boerderij in het lint krijgt een nieuwe, ondersteunende functie ten behoeve van de toekomstige gebruikers. Het plan is dusdanig opgezet dat het overgrote deel van de logiesfuncties worden afgeschermd door een volume langs de A9. In dit volume wordt ruimte gemaakt voor andersoortige functies dan de logiesfunctie. Middels deze geluiddempende buffer wordt op het achtergelegen terrein een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd voor de gebruikers van de short-stay appartementen.

Short-stay housing

De gebruikers van de short stay appartementen kunnen minimaal zeven dagen en maximaal zes maanden op de locatie verblijven. Hierover worden contractueel afspraken gemaakt om te borgen dat permanente bewoning wordt voorkomen. De units worden uitgevoerd als één-, twee- of driekamerappartementen, aangevuld met een afgescheiden, natte ruimte. De gevels van de verblijven zijn gericht op de geluidluwe, binnenruimte van het plangebied. Hiermee wordt een sociaal veilige situatie gecreëerd. Primair doel is de huurders een aangenaam woonmilieu te bieden waar ze zich snel thuis voelen. Dit wordt bereikt door de interactie tussen de bewoners kansen te geven en te stimuleren waardoor een plezierige, dynamische en veelzijdige woongemeenschap ontstaat. De gemeenschappelijke voorzieningen die zowel zijn gericht op wonen, werken, verblijven als ontspannen, dragen bij aan deze doelstelling. De nieuwbouw wordt uitgevoerd met massief houten modules.
Hiermee wordt een zeer duurzaam en flexibel plan gerealiseerd.

Woningmarkt - betaalbare woningen

In Nederland is in alle segmenten een ernstig tekort aan woningen. Koop, sociale huur of vrijesectorhuur waren tot voor kort de drie 'smaken' op de Nederlandse huurmarkt. Alternatieven zijn er nog weinig, terwijl er tegelijkertijd een grote en groeiende vraag is naar tijdelijk wonen.
Of het nu gaat om arbeidsmigranten, werknemers die wonen aan de ene kant van het land en (tijdelijk) elders werken of studeren. Ook zijn er diverse doelgroepen die noodgedwongen per direct een woning nodig hebben.
Tijdelijke huurwoningen die inspelen op deze vraag worden ook wel aangeduid als 'shorstay' of flexwonen.
De short-stay accommodatie richt zich op starters op de woningmarkt, studenten, spoedzoekers, werkende jongeren, doorstromers, arbeidsmigranten, budget expats, promovendi, etc.


impressie binnenhof

ligging locatie

De planlocatie bevindt zich in de uiterste zuidwestrand van Badhoevedorp. Door de omlegging van de A9 wordt de locatie aan de zuidzijde thans begrensd door deze snelweg. Tussen de snelweg en de planlocatie staat een betonnen geluidsscherm. De locatie is aan de oostzijde toegankelijk vanaf de Sloterweg. Aan de westzijde ligt akkerland en aan de noordzijde deels akkerland en een kavel met een bedrijf. De winkelkern van Badhoevedorp ligt op 1km afstand en is via de Sloterweg in een rechte lijn te bereiken (15 minuten lopen en 5 minuten fietsen)



Bestaande Situatie

Het plan is de short-stay accommodatie te realiseren op het kavel aan de Sloterweg 327 te Badhoevedorp. Het kavel heeft een oppervlakte van 7600m2 waarvan 2100m2 bebouwd. De thans leegstaande bebouwing bestaat uit twee opslagloodsen, een hooiberg en een woonboerderij.
De boerderij dateert uit 1894 en behoort daarmee tot de oude oorspronkelijke bebouwing van de Haarlemmermeer. Een omgevingsvergunning is verleend voor de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw en de sloop van de boerderij. Door de verhuizing van het bedrijf naar Lijnden is dit plan niet gerealiseerd.
Gekozen is de boerderij te sparen en de locatie een zinvolle bestemming te geven en nieuw leven in te blazen met de realisatie van de short-stay accommodatie.

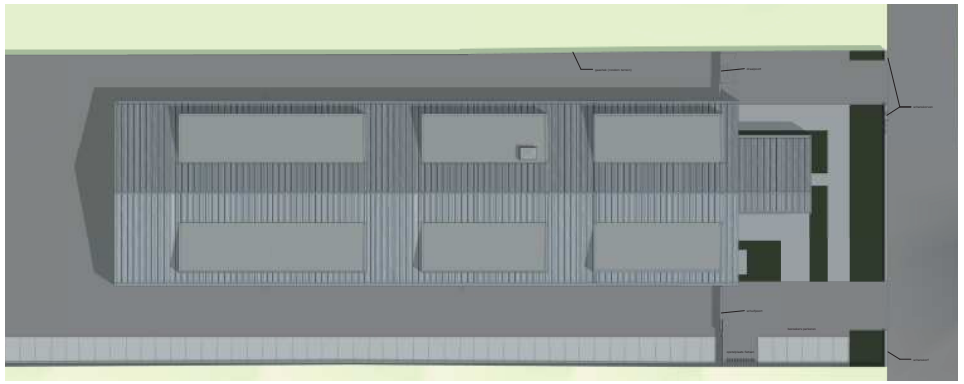


BESTAAND KAVEL



WOONBOERDERIJ

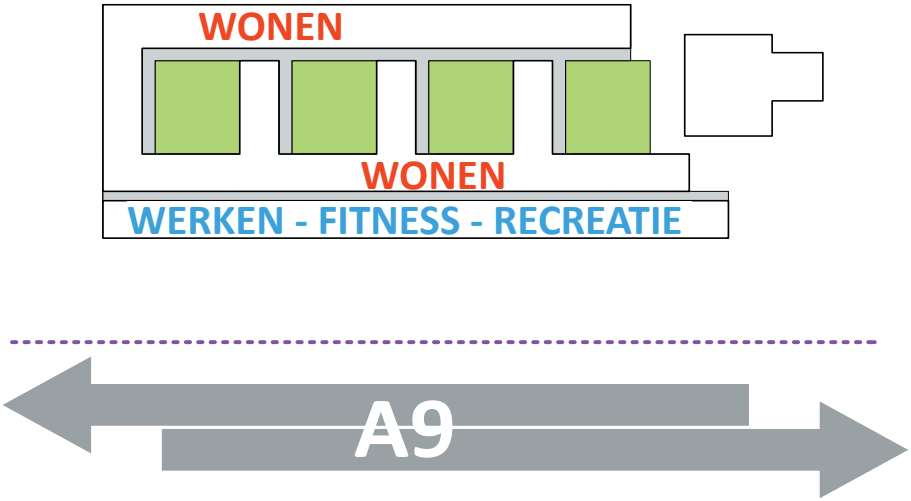
VERLEENDE VERGUNNING BEDRIJFSGEBOUW





Opzet plan

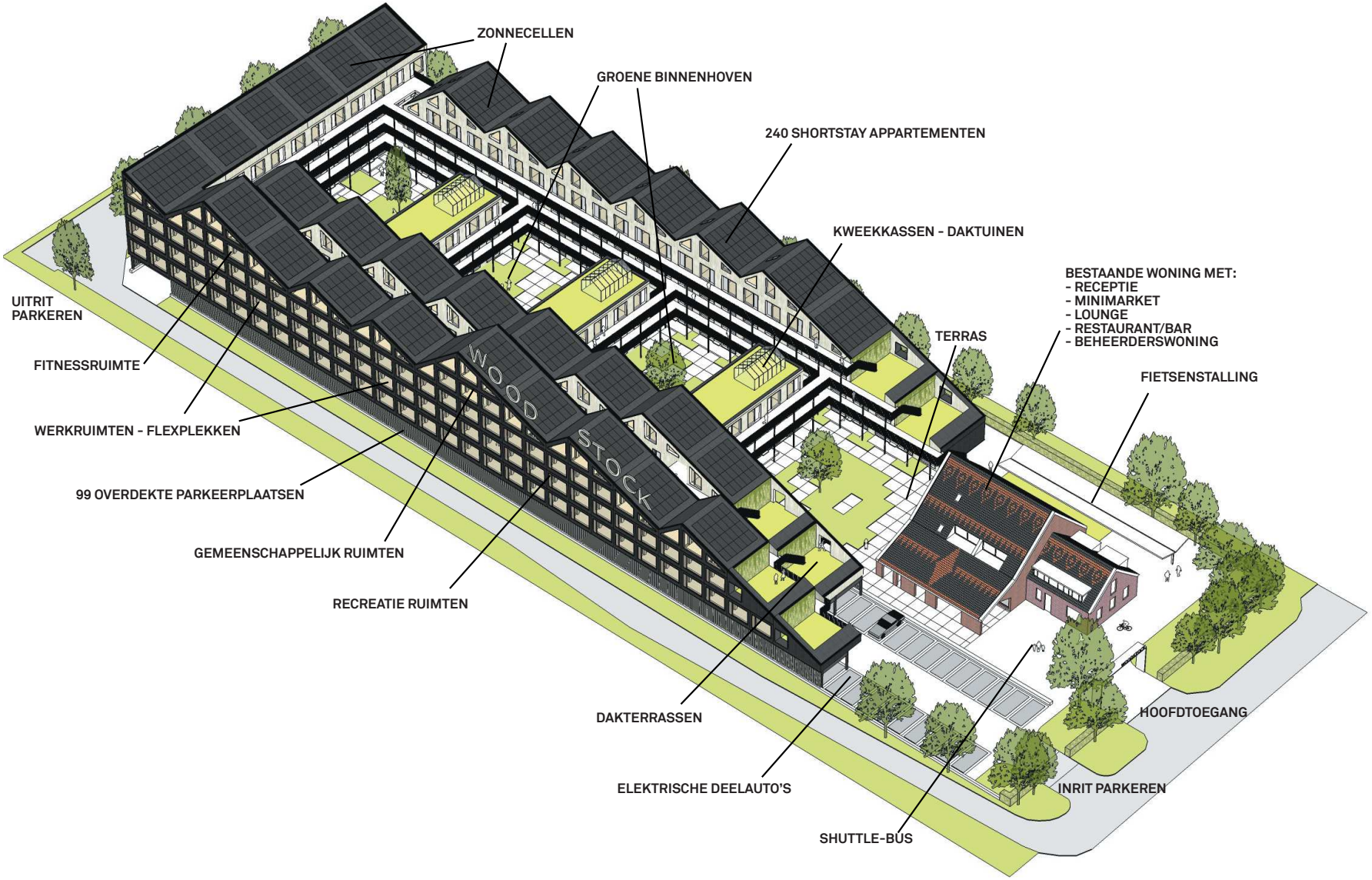
De bebouwing van het wooncomplex bestaat uit twee langgerekte evenwijdige volumes met daartussen vier lagere stroken. Deze stroken verdelen de bebouwing in vier binnenhoven en zorgen voor een aangenamere schaal van het binnenterrein. Het lange blok aan de zijde van de A9 is opgetild en geeft ruimte aan een parkeergarage met bijna 100 plaatsen. Tevens schermt dit lange blok de binnenhoven af van het verkeerlawaai van de A9.
Alle verblijfunits zijn met één zijde georiënteerd op deze geluidsluwe en groene binnenhoven.
In het lange blok grenzend aan de A9 zijn de gemeenschappelijke voorzieningen en de werkunits ondergebracht.





Programma - faciliteiten

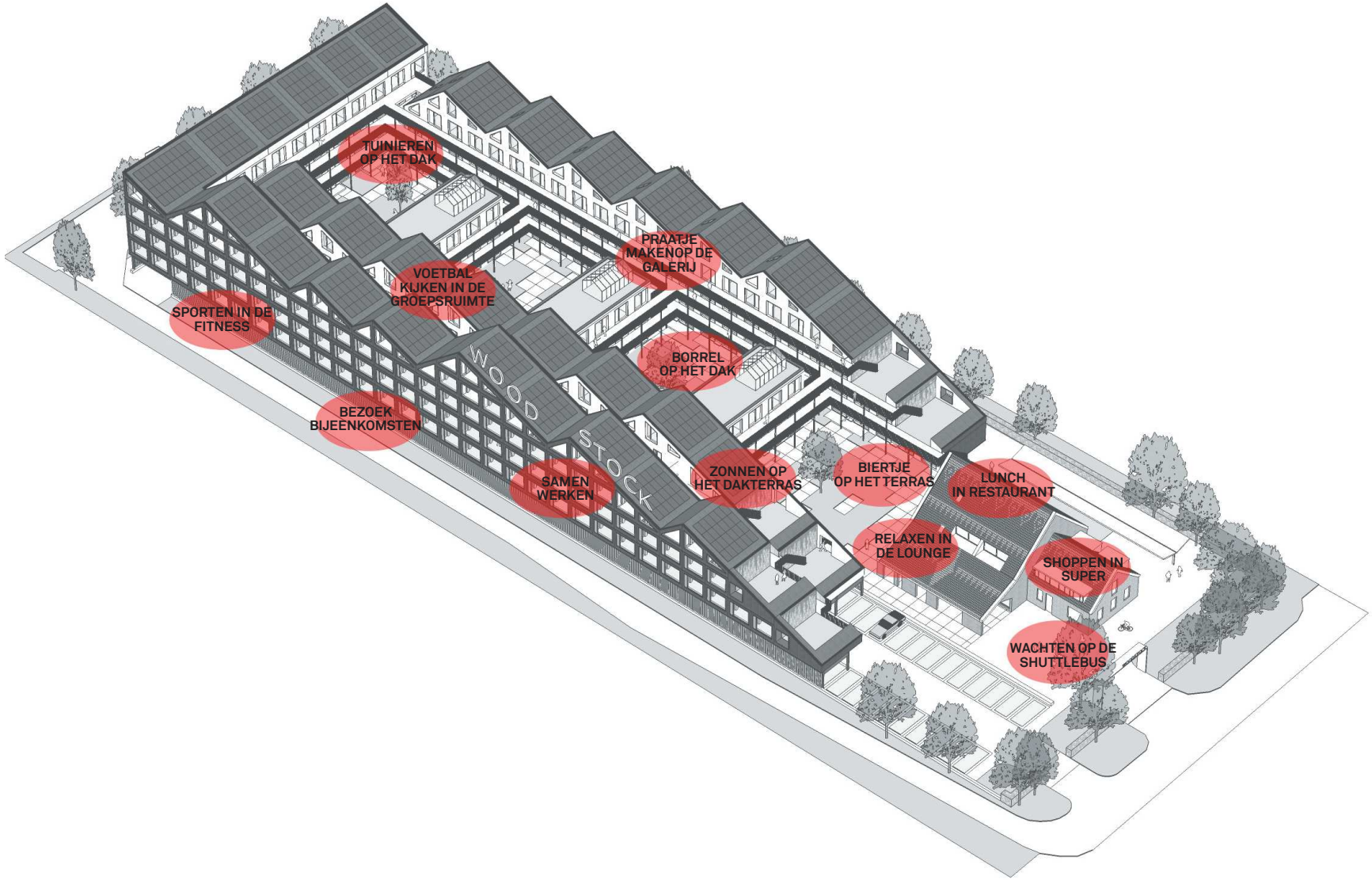
In de beoogde ontwikkeling wordt een aangenaam woon-werk milieu gecreëerd met short stay appartementen. In aanvulling op de verblijfsruimten wordt een breed scala aan voorzieningen gerealiseerd, waaronder een kantoor, een klein verkooppunt van producten voor dagelijks gebruik, (lichte) horecavoorziening met terras, een opslag, kantoorruimte, samenkomstruimte. werkplekken, fitnessruimten, een wasserette en studieruimten. Daarnaast is de kern van Badhoevedorp op korte afstand gelegen. Hetgeen de lokale economie een boost kan geven. De locatie is goed bereikbaar, aangezien er in aanvulling op het reguliere openbaar vervoer netwerk een shuttlebus wordt ingezet, deelauto's beschikbaar komen en leenfietsen aanwezig zijn.



Ontwerp - Ontmoeting

Door interactie tussen bewoners ontstaat een sterke gemeenschap. De inzet van het ontwerp is er vooral op gericht deze interactie mogelijk te maken door de kansen op ontmoeten te maximaliseren en te faciliteren. Concreet betekent dit zo veel mogelijk plekken maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten: terras bij de oude boerderij, gemeenschappelijke werkplekken, fitnessruimten, chill-ruimten, minimarkt, wasserette, Tv-ruimten, studieruimten, wachtplek shuttlebus, café, restaurant, dakterrassen en daktuinen met broeikassen.

De organisatie van het ontsluitingssysteem van de woonunits (trappen en galerijen/corridors) zijn zo georganiseerd dat je zoveel mogelijk langs deze ontmoetingsplekken komt. De galerijen langs de woonunits zijn zo breed gemaakt dat er nog ruimte voor een bankje is om te zitten. Dit nodigt snel uit om even een praatje te maken.



Flexibiliteit

De wereld wordt steeds dynamischer. Wonen, werken, mobiliteit en levensvormen veranderen voortdurend. De plek waar je woont en werkt verandert mee. Deze is flexibel van opzet door een modulair systeem dat eenvoudig aan te passen is. De modules kunnen in samenstelling wijzigen en zijn te verplaatsen. Ook de modules zelf zijn eenvoudig aan te passen doordat deze van hout zijn.

plattegronden verblijfsmodules

De verblijven varieren in grootte. De kleinste verblijven bestaan uit 1 prefab module en zijn geschikt voor 1 of 2 personen. De grotere verblijven bestaan uit 1,5 of 2 modules en zijn geschikt voor 3-4 personen.



Bebouwing aan A9

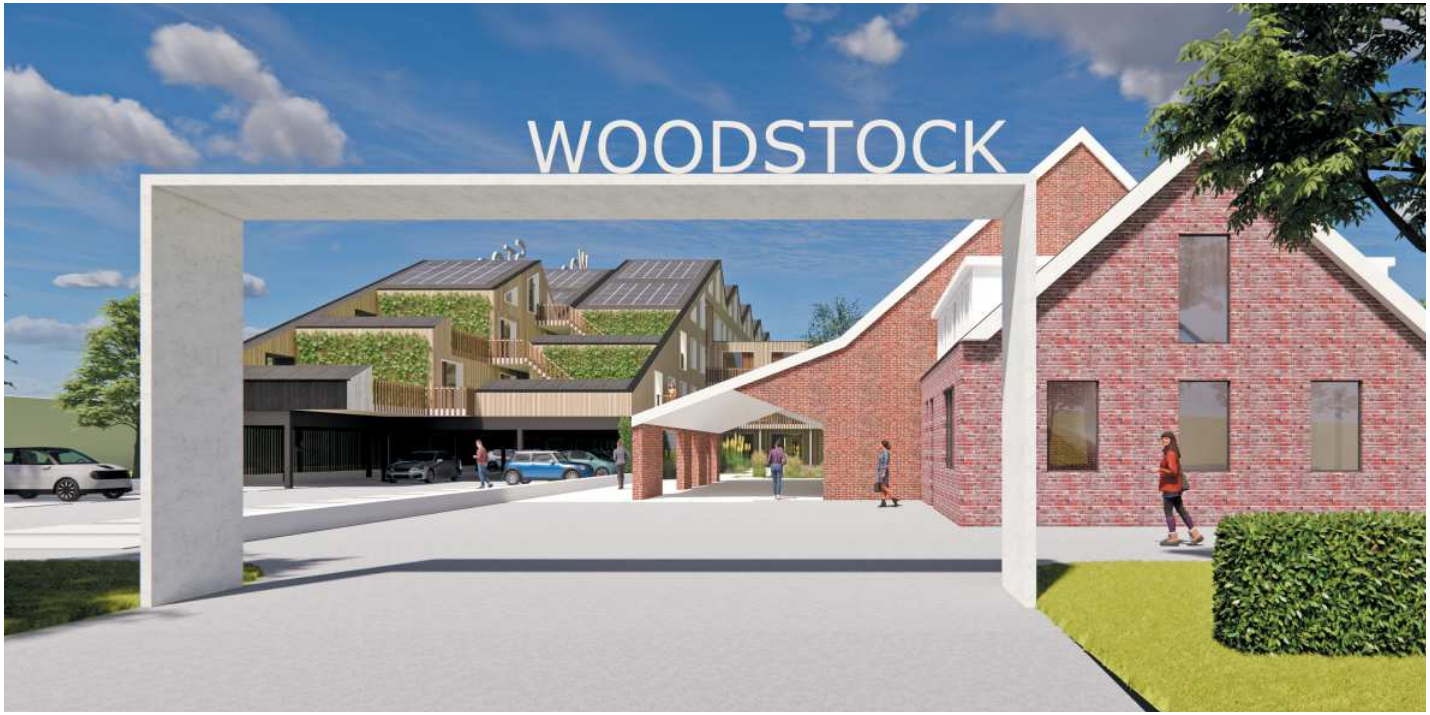
Het lange blok aan de zijde van de A9 is opgetild en geeft ruimte aan een parkeergarage met bijna 100 plaatsen. Tevens schermt dit lange blok de binnenhoven af van het verkeerlawaai van de A9.
Aan de zijde van de A9 bevinden zich uitsluitend werkruimten en gemeenschappelijke voorzieningen.
De verblijfsruimten zijn gelegen aan de geluidsluwe binnenhoven.





Entree

De oude boerderij blijft gehandhaafd en wordt de spil van het plan. Dit is de plek waar je binnenkomt en ontvangen wordt. Waar voorzieningen zijn als een minimarket en chillplek. Rondom de boerderij ligt de collectieve fietsenstalling.





Mobiliteit

Auto: het plan heeft aan de zijde van de A9 een deels overdekte parkeerruimte met een capaciteit van 94 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in een aantal elektrische deelauto's voor de bewoners

Fiets: gebruik (elektrische) fiets voor de bewoners; winkelkern van Badhoevedorp ligt op 5 minuten fietsen.

Shuttlebus: permanente service van en naar Schiphol en evt. Station Zuid-As

Openbaar-vervoer: de dichtstbijzijnde bushalte (Badhoevedorp Oost) ligt ongeveer 800 meter van de locatie (dit is 10 minuten lopen en 3 minuten fietsen)

Entreehof

Het hof waar je binnen komt nabij de boerderij.
Een route langs de dwarsblokken geeft toegang tot de ander 3 binnenhoven





Binnenhoven

Alle verblijven zijn georienteerd op de geluidsluwe en-groene binnenhoven.

Gemeenschappelijke daktuin met broeikas op de daken van de dwarsblokjes





Binnenhoven

De galerijen zijn breed en zijn geschikt als buitenruimte en nodigt uit andere mensen te ontmoeten





Zicht vanuit het verblijf op het binnenhof

Duurzaamheid

In alle onderdelen die de duurzaamheid van het project bepalen wordt de hoogste ambitie nagestreefd; de wijze van bouwen, materiaalgebruik, energiegebruik

Circulaire materialen - hergebruik

Hout is zeer geschikt voor circulair bouwen. Ook de overige bouwmaterialen voor o.a. vloerafwerkingen en gevelbekledingen zullen circulair en herbruikbaar zijn. De stalen constructie van de bestaande loodsen worden hergebruikt voor de constructie van de galerijen.

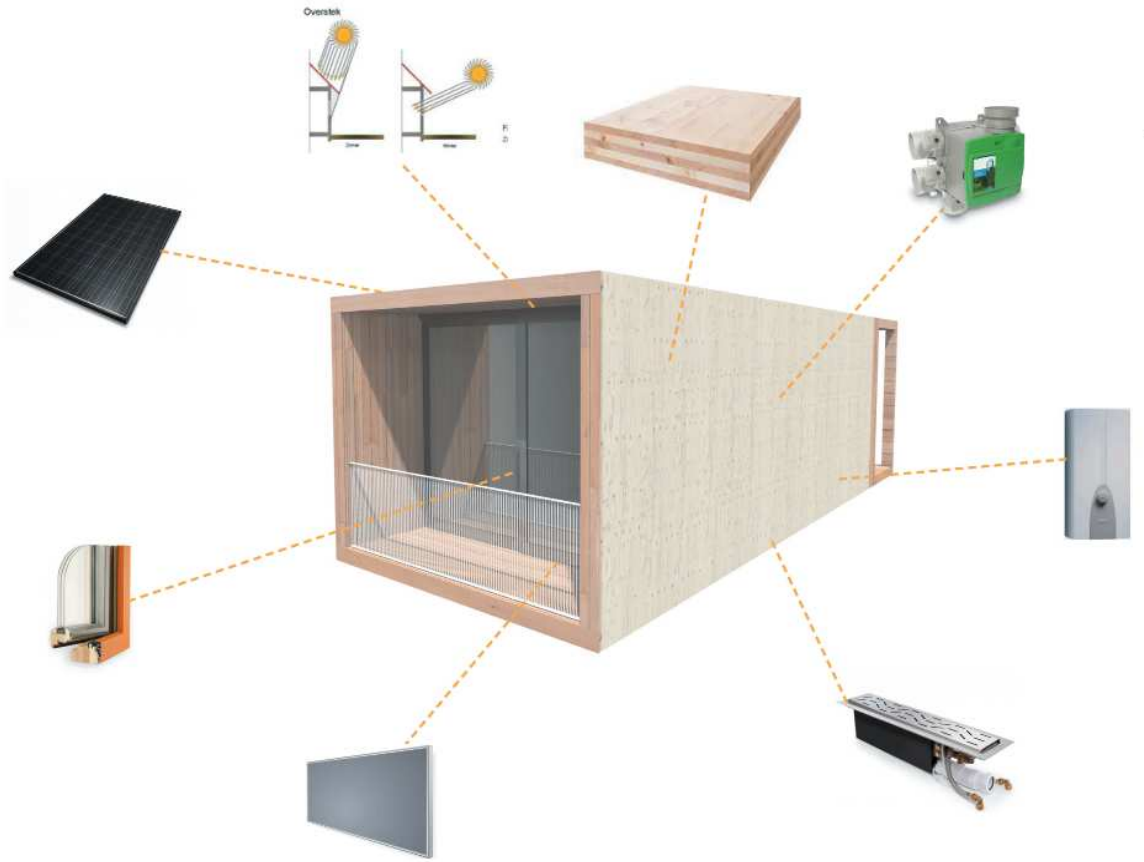
Energieneutraal

Het project is energetisch zelfvoorzienend. Het energiegebruik is neutraal. De woon- en werkmodules zijn door een goede isolatie (van houtwol) zeer energiezuinig. De weinige energie die nodig is komt van op het dak geplaatste PV-zonnepanelen en van de warmte-koude opslag in de bodem. Hiermee kunnen ook de verblijfmodules in de zomer passief gekoeld worden.

Opslag CO2

Gekozen is de hoofddraagconstructie van de woonmodules in massief hout CLT – Cross Laminated Timber uit te voeren. Hiermee wordt in het bouwproject 2700 ton CO2 opgeslagen.
Bij traditionele bouw met beton zou de uitstoot ongeveer 2100 ton CO2 zijn. Een verschil van 4800 ton CO2.
Hout is het enige bouwmateriaal dat groeit en daarbij zuurstof produceert. Het is een hernieuwbare grondstof en put de aarde niet uit.

opslag 2700 ton CO2



Haalbaarheid

Op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan is een woonfunctie in de vorm van short-stay appartementen niet toegestaan. Het doorlopen van een planologische procedure is derhalve noodzakelijk. De procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Op basis van uitgevoerd onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing blijkt de beoogde ontwikkeling haalbaar. De omgevingsaspecten archeologie, waterhuishouding, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, emissie van stikstofdioxide, bodemkwaliteit, duurzaamheid en de nabijheid van Schiphol vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

Verkeer

De impact van de toename aan verkeer is beperkt. In de toekomstige situatie is op de Sloterweg sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 171 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is géén rekening gehouden met het salderen van de huidige bestemming en bijhorende verkeersgeneratie. De uiteindelijke toename van het aantal motorvoertuigbewegingen zal daarom lager uitvallen. De parkeerbehoefte wordt bovendien volledig op eigen terrein opgelost.

Geluidhinder

Gezien de ligging aan de A9 lijkt geluidhinder op voorhand een struikelblok. Echter is het ontwerp zodanig vormgegeven dat de niet-geluidgevoelige functies aan de zijde van de Rijksweg zijn gelegen en een soort buffer vormen voor het passerende verkeer. Op basis van onderzoek blijkt dat vrijwel alle appartementen met minimaal één gevel gelegen zijn aan een geluidsluwe zijde. Bovendien worden geluidsluwe en omsloten buitenruimten gecreëerd. In alle ruimten is sprake van een acceptabel binnenniveau. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

luchtkwalitiet

Evenals geluidhinder lijkt het aspect luchtkwaliteit gezien de ligging van het plangebied op voorhand een punt van aandacht. De NSL Monitoringstool is ten aanzien van dit aspect het meetinstrument. De NSL Monitoringstool laat zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2030 van stikstofdioxide NO2 18,2 µg/m3, van fijnstof PM10 15,1 µg/m3 en van fijnstof PM2,5 7,3 µg/m3 zijn. De grenswaarde voor toetsing van de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide NO2 is 40 µg/m3, voor fijnstof PM10 is 40 µg/m3 en voor fijnstof PM2,5 is 25 µg/m3. De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden. Op dit vlak wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen.

Bouwhoogten

De kaart van het Luchthaven Indelings Besluit geeft aan dat de maximaal toegestane bebouwingshoogte op de planlocatie ligt tussen de 13 en 16 meter tov NAP.
Ten opzichte van het maaiveld is dat tussen de 17,5 en 20,5 meter.
De maximale bebouwingshoogte van het getoonde ontwerp is 18 meter t.o.v. het maaiveld.

