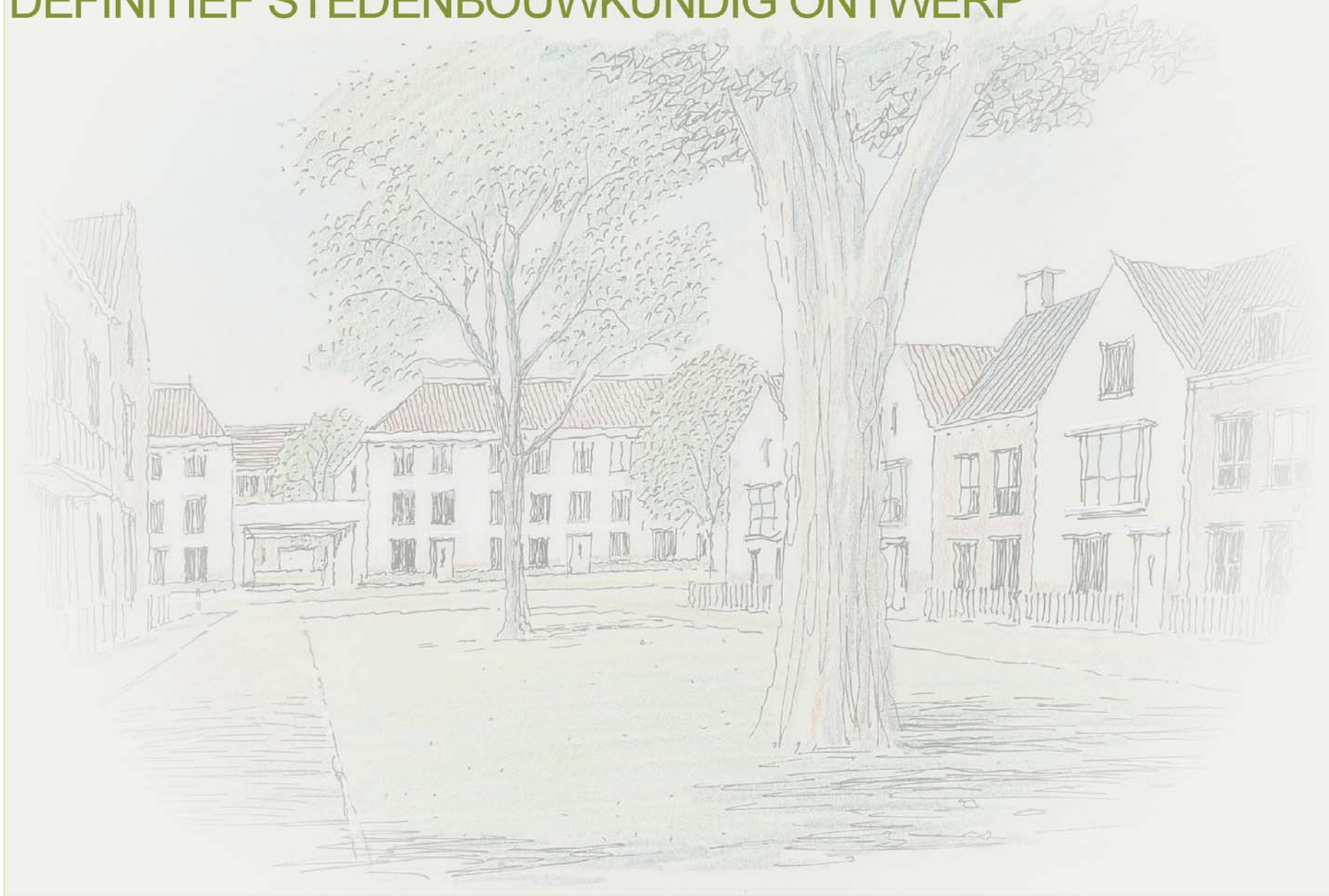

SCHUILHOEVE te BADHOEVEDORP

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

d.d.
19 november 2013



colofon

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WOONGEBIED SCHUILHOEVE, BADHOEVEDORP

d.d. 19 november 2013

door:

Mulleners + Mulleners Architecten
Keizersgracht 75-1h
1015 CE te Amsterdam
t: 020 422 0825
e: info@mullener.nl
i: www.mulleners.nl

in samenwerking met:

Elings Landschapsarchitecten
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
t: 0413 320 777
e: contact@elings.eu
i: www.elings.eu

in opdracht van:

Projectbureau Badhoevedorp
Gemeente Haarlemmermeer en Badhoevebuurt C.V.
Robert Kochstraat 55
1171 HZ Badhoevedorp
t: 020-4491910

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|--|---|
| H1 | Inleiding | |
| | 1.1 | Voorwoord 3 |
| | 1.2 | Onderzoeken 5 |
| H2 | Analyse | |
| | 2.1 | Ruimtelijke analyse Badhoevedorp 8 |
| | 2.2 | Ruimtelijke analyse van wijken rondom Schuilhoeve 8 |
| | 2.3 | Analyse Masterplan Badhoevedorp 11 |
| | 2.4 | Randvoorwaarden planvorming DSO 12 |
| H3 | Concept | |
| | 3.1 | Ontwerpprincipes Badhoevedorp 14 |
| | 3.2 | Ontwerpprincipes Schuilhoeve 16 |
| | 3.3 | Dorpse ontwerpprincipes 17 |
| H4 | Opzet DSO Schuilhoeve | |
| | 4.1 | Uitgangspunten DSO 18 |
| | 4.2 | Plankaart 20 |
| | 4.3 | Planfacet Groen 22 |
| | 4.4 | Planfacet Water 32 |
| | 4.5 | Planfacet Wegen 33 |
| | 4.6 | Planfacet Parkeren 42 |
| H5 | Spelregels per sfeergebied | |
| | 5.1 | Wonen aan de Laan 47 |
| | 5.2 | Wonen bij het Park 48 |
| | 5.3 | Wonen langs de Singel 49 |
| | 5.4 | Wonen in de Dorpsrand 50 |
| | 5.5 | Wonen in de Straatjes 51 |
| H6 | Voorbeeldverkevelingen | |
| | 6.1 | Proefverkeveling A 53 |
| | 6.2 | Alternatieve verkeveling A 55 |
| | 6.3 | Alternatieve verkeveling B 57 |
| H7 | Fasering | 58 |
| H8 | Randvoorwaarden uitwerking bestemming | 59 |



Luchtfoto Deelplangebied Schuylhoeve



Inleiding

1.1 Voorwoord

In 2005 is met de ondertekening van de bestuursovereenkomst Omlegging A9 vastgesteld dat de A9 uit Badhoevedorp verdwijnt. Met het omleggen van deze snelweg gaat een lang gekoesterde wens van de inwoners en de gemeente Haarlemmermeer in vervulling. Door het omleggen van de A9 en het afwaarderen van de Schipholweg (80 naar 50 km/uur) verbetert de leefbaarheid in Badhoevedorp. Tegelijkertijd wordt met verkeersmaatregelen op lokaal niveau voor een betere bereikbaarheid gezorgd en wordt met de ruimtelijke ontwikkeling het dorp hersteld en gereed gemaakt voor de dorps toekomst.

Voor u ligt het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) van Schuilhoeve. Dit DSO is de volgende stap in het ontwikkelingsproces en is een uitwerking van het Masterplan Badhoevedorp. Het plangebied Schuilhoeve is gelegen in het oosten van Badhoevedorp en wordt omgeven door de wijken Antoniushoeve, Tuindorp, Vliegeniersbuurt en de Uitvinderswijk.

Het DSO geeft de opzet van het nieuwe Tuindorp Schuilhoeve aan en toont hoe de ambitie voor het eigentijdse tuindorp in de 21ste eeuw kan worden waargemaakt. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt tot een raamwerk, met onder andere een randvoorwaardenkaart en een omschrijving van de beeldkwaliteit per sfeergebied. Met het voorliggende DSO Schuilhoeve wordt een aantrekkelijk woonmilieu mogelijk gemaakt dat goed aansluit op de karakteristieken van Badhoevedorp en haar Amsterdamse omgeving.

Kader: Masterplan Badhoevedorp

Voor de ontwikkeling van het oude wegtracé van de A9 en de daarnaast gelegen gebieden is het Masterplan Badhoevedorp opgesteld. Het Masterplan met bijbehorende financiële onderbouwing is in juni 2008 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgesteld en samen met het in juli 2013, door de gemeenteraad vastgestelde nieuwe bestemmingsplan Badhoevedorp de basis voor de planuitwerking.

Het Masterplan is het resultaat van een gedegen studie en geeft een ambitieuze en haalbare visie voor de toekomst van het dorp. Het herstellen van structuren, het uit het isolement halen van beide delen van Badhoevedorp en het verbeteren van de leefbaarheid zijn enkele onderwerpen uit deze studie. Het dorps karakter wordt in het Masterplan benadrukt met de ambitie om van Badhoevedorp een aantrekkelijk en groen dorp te maken ten zuiden van Amsterdam.

Belangrijke aspecten uit het Masterplan die van toepassing zijn op het deelgebied Schuilhoeve zijn de ontwikkeling van, een woonwijk met aansluiting op bestaande buurten, een wijkpark (deels bestaand parkgebied), "Het Lint", het inpassen van een woongebied binnen de invloedszones van omliggende infrastructuur en de verbetering van de waterstructuur.



Aankondiging Verplaatsing A9



Masterplan Badhoevedorp

H 1



Woongebied Schuilhoeve



Schuilhoeve-Oost



Plangebiedsgrenzen (in rood) en exploitatiegrenzen (in groen) op de luchtfoto

1.2 Onderzoeken

Het DSO is het resultaat van een breed onderzoek dat is uitgevoerd door verschillende betrokken disciplines. Belangrijke onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan hadden betrekking op de bodem, het geluid, de waterhuishouding, groenstructuur en de toekomstige verkeersstructuur. Hierna wordt toegelicht wat het effect van de onderzoeken was bij de aanvang en gedurende de planvorming.

Voor heel Badhoevedorp is in juli 2013 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer een Groenstructuurplan en een waterstructuurplan vastgesteld. Ten behoeve van het DSO heeft tevens een bomeninventarisatie, een woningmarktonderzoek en een studie naar de ruimtelijke inpassing van "Het Lint" plaatsgevonden.

Aan het DSO ligt een civieltechnische onderbouwing ten grondslag (22 juli 2013) die de basis vormt van het ontwerp en de uitwerking in de hoofdstukken 4 en 5.

Tracébesluit

Op 23 april 2012 heeft de Minister het Tracébesluit Omliegging A9 vastgesteld (TB). Voor Schuilhoeve betekent dit dat de A9 uit het dorp verdwijnt en dat die aan de zuidrand van Schuilhoeve op 125 meter afstand komt te liggen (nu is de dichtstbijzijnde woning circa 50 meter gelegen van de A4). Een consequentie van het TB is dat een deel van het plangebied (waar in het Masterplan het kantorenprogramma was geprojecteerd) niet meer beschikbaar komt voor ontwikkeling. Mede hierdoor en op advies van het platform Bedrijven en Kantoren (PLABEKA) heeft de gemeente zich genoodzaakt gezien om de beoogde kantorenontwikkeling te faseren naar 2040 (dienstengevolge is dit buiten het DSO en bestemmingsplan gehouden).



Illustratie toekomstige situatie A9

Ruimtelijke opgave

Schuilhoeve is in het Masterplan Badhoevedorp benoemd als ontwikkelgebied in het kader van de omlegging van de A9. Dit betekent dat de opbrengsten uit dit gebied -na aftrek van alle kosten- aangewend zullen worden als bijdrage ter financiering van de omlegging van de A9. De huidige marktsituatie en de lange doorlooptijd van de realisatie van het programma (fasering van 2014 tot 2026) maken dat flexibel dient te worden omgegaan met de veranderende vraag vanuit de markt gedurende die periode. In het DSO is op de flexibiliteit van het programma ingespeeld door woonvlekken voor verschillende marktsituaties te verkavelen, steeds binnen eenzelfde kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het mogelijk om verkavelingen te wijzigen. In het plangebied is de mogelijkheid om maximaal 700 woningen te ontwikkelen, overeenkomstig het bestemmingsplan.

Kernwoorden voor Schuilhoeve zijn: tuindorp, dorps, zuidrand Amsterdam, laan, groene plekken via het Lint en in de wijk. Door Schuilhoeve wordt een nieuwe weg aangelegd: een laan die vanaf de Schipholweg aansluit op de Egelantierstraat. De opgave is een stedenbouwkundige structuur te ontwikkelen, voor een eigentijds tuindorp waarbij de verschillende buurten een "familie van woningen" vormen. Extra aandacht is er voor de afronding aan de oostzijde van Badhoevedorp.

Voor de beleving van een nieuw tuindorp zijn groene ruimtes van belang die worden omsloten door woningen. Gebruik van smalle (weg)profielen draagt zorg ervoor dat het privégroen bijdraagt aan de totale

groene beleving in de wijk. Daarnaast speelt het ruimteslag, de inpassing en de oplossingen voor parkeren een belangrijke rol in het beeld en de beleving van Tuindorp Schuilhoeve. Tenslotte zijn het wijkpark, verbindingen vanuit omliggende woonbuurten met Schuilhoeve, wonen aan het park, wonen aan de singel, wonen aan de laan en besloten wonen in rustige straatjes en hofjes kenmerken van het eigentijdse Tuindorp Schuilhoeve.



Bestaande bomen (groen: kwaliteit goed, rood kwaliteit slecht)



Inventarisatiekaart milieubelemmeringen

Wensen en ideeën voor woongebied Schuilhoeve
participatiebijeenkomst op 21 september 2011

Wegen/verkeer

Bochtige straten in parkachtige setting voor belevenis dorpsheid (zoals de Burgemeester Amersfoordlaan).
Wordt meegenomen in het DSO.

Goede afwikkeling van het verkeer (30 kilometer-zone, bij voorkeur zonder drempels en stoplichten, liever rotondes).
Aanleg volgens gemeentelijk beleid.

Goede parkeeroplossingen, die niet voor overlast zorgen. Badhoevedorp benaderen als dorp met parkeren op eigen terrein of dicht bij de deur.
Aandachtspunt en uitzoeken in DSO.

Langzaam verkeerverbinding onder de A4 door, naar de golfbaan.
Dit valt buiten het plangebied, doorgeven aan de gemeente.

Een goede oost/westverbinding vanuit Schuilhoeve naar het centrum.
Reeds opgenomen in het Masterplan.

Het verbeteren van het parkeren en halen/brengen bij scholen; want kinderen worden vaak met de auto naar school gebracht.
Uitzoeken en meenemen in DSO.

Goede en verlichte wandel- of fietspaden zodat kinderen lopend/fietsend naar school kunnen.
Aanleg volgens gemeentelijk beleid.

Een betere dekking van het openbaar vervoer.
Moet in overleg met vervoersbedrijven. Is in behandeling bij de gemeente.

De nieuwe laan niet langs de kantoren in Schuilhoeve, maar door de wijk heen.
Uitwerken en meenemen in het DSO.

Aandacht voor verkeersveiligheid Schipholweg bij bereikbaarheid (verplaatste) sportvelden.
Moet in overleg met Provincie. Is in behandeling.

Bebouwing

School aan Vierhuizenmeerje verplaatsen naar een andere plek in wijk, ev. combineren met wijkfuncties als buurtcentrum, peuterspeelzaal en sport.
Mogelijkheden uitzoeken samen met gemeente.

Bebouwing kleinschalig benaderen met groen er tussen. De opbouw van de huidige omringende wijken met die hoeveelheid groen is goed in verhouding.
Als ontwerpogave onderzoeken.

Op centrale plekken mogelijkheid voor dubbele bestemming voor voorzieningen zoals bakker, slagter of huisarts en fysiotherapie.
Voor gemeente: doorgeven t.b.v. bestemmingsplan.

Speelse opzet van de woonbuurt, gezinsvriendelijk.
Als ontwerpogave onderzoeken.

Diversiteit in woningaanbod.
Reeds opgenomen in het Masterplan.

Dorpse opzet met vriendelijke uitstraling van de openbare ruimte en de bebouwing.
Reeds opgenomen in het Masterplan, ontwerpogave.

Kantoorbebouwing dicht langs de aansluiting A4/A9 als geluidbuffer langs de rijksweg.
Mogelijkheden uitzoeken.

Bebouwing Sonygebouw niet zichtbaar laten zijn vanuit de wijk.
Mogelijkheden uitzoeken.

Groen/water

De groene entree zoals de Burgemeester Amersfoordlaan (komend vanaf de Ringvaart) als inspiratie voor de nieuwe laan in Schuilhoeve.
Meenemen in het DSO.

Een groen park in het hart van de nieuw aan te leggen wijk, gecombineerd met de Groenezoom.
Mogelijkheden uitzoeken.

Groen en water ook in de wijk met elkaar verbinden en het water meer zichtbaar maken.
Deels opgenomen in het Masterplan, mogelijkheden uitzoeken.

Oplossen van waterproblemen in de bestaande wijk.
Buiten plangebied, doorgeven aan gemeente.

Verbinding/aansluiting tussen bestaand en nieuw, bijvoorbeeld door middel van een centrale speelplek.
Mogelijkheden uitzoeken.

De kinderboerderij aan het Vierhuizenmeerje verplaatsen en uitbreiden naar een centrale plek aan de Groenezoom.
'Kinderboerderij' blijft op huidige plek (prive eigendom).

Rondom de huidige sportvelden staan grote bomen. Indien mogelijk inpassen in de openbare ruimte.
Mogelijkheden uitzoeken.

De groene zone aan de Rijstvogelstraat wordt gewaardeerd. Deze graag met het nieuwe groen verbinden.
Als ontwerpogave onderzoeken.

Behouden van het meerje langs de A4.
Uitzoeken of het mogelijk is.

Vierhuizenmeerje behouden.
Reeds opgenomen in het Masterplan.

Geluid

In het plangebied Schuilhoeve is de opbouw van de woonbuurt en de woningontwikkeling integraal opgepakt waarbij rekening is gehouden met de bestaande invloed ten aanzien van geluid door omliggende infrastructuur (verkeers- en industrielawaai).

Op basis van de uitgangspunten in het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost is geconcludeerd dat niet overal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB behaald wordt, maar dat nergens de hoogste toelaatbare ontheffingswaarde overschreden wordt. Verder wordt geconcludeerd dat voor een aantal woningen niet voldaan kan worden aan een wenselijke geluidsluwe zijde. In het gemeentelijk geluidbeleid (dat vergelijkbaar is met Amsterdams beleid) wordt hier, binnen de kaders van de wetgeving, ruimte voor geboden, door de beoogde ontheffingswaarde toe te staan die nodig is voor realisatie van het DSO.

In Schuilhoeve (en met name in de zuidelijke rand) worden geluidswaarden overschreden door verkeers- en industrielawaai. Maatregelen om de geluidsbelasting in het kader van de omlegging A9, dan wel bij de bron af te schermen (A4, A9 en Schiphol) zijn niet haalbaar gebleken. Dit betekent dat hiervoor in de plaats bij de nieuwe woningen in Schuilhoeve die geluidsbelasting ondervinden, maatregelen genomen moeten worden aan de gevel (dit gebeurt bij de bouwplanuitwerking). Uitgegaan wordt van de wettelijk maximaal toegestane ontheffingswaarde.

Groen en water

In de bestaande situatie is de A9 een barrière in het watersysteem, hetzelfde geldt voor de Schipholweg. In het Waterplan Haarlemmermeer (uit 2008) is beschreven wat een goed functionerend watersysteem in de weg staat. Dit zijn de geringe afmetingen of zelfs ontbrekende verbindende watergangen (noord – zuid en oost – west), slechte functionerende inlaten en het tekort aan natuurvriendelijke oevers. In 2012 hebben gemeente en hoogheemraadschap de watermaatregelen uit 2008 geactualiseerd en vastgelegd in het Waterstructuurplan Badhoevedorp (2013). Ten opzichte van eerdere plannen hebben de belangrijkste wijzigingen:

1. Een nieuwe watergang van het Vierbuizenmeertje door het Centrum naar Quatrebras.
2. De watergang die was voorzien in de Papegaaistraat dient te worden ingepast in het woongebied.
3. De plek voor watercompensatie wordt bij voorkeur binnen het plangebied zelf gezocht, zodat in De Veldpost minder ruimte voor watercompensatie gereserveerd hoeft te worden.

Het bestaande wateroppervlak dient in de basis als minimumoppervlakte terug te komen in het DSO Schuilhoeve en dient aan de eisen van het waterstructuurplan (juli 2013) en het Hoogheemraadschap te voldoen. Onderdeel van het ontwerp voor Schuilhoeve is om de watercompensatie binnen Schuilhoeve (en desnoods elders binnen het Masterplangebied) te compenseren. De precieze invulling van de maatregelen voor Schuilhoeve zijn bepaald op basis van een maatwerkberekening.

In het plan dient rekening gehouden te worden met een groene oost-west verbinding als onderdeel van "Het Lint" met de mogelijkheid dat water daar onderdeel van uit maakt. Daarnaast zal er aansluiting moeten zijn met het Groenstructuurplan van Badhoevedorp (juli 2013).

In het kader van het bestemmingsplan Badhoevedorp is Flora en Fauna onderzoek gedaan. Bij de planuitwerking en realisatie dient daar rekening mee te worden gehouden danwel ontheffing te worden aangevraagd.



2.1 Ruimtelijke analyse Badhoevedorp

Badhoevedorp in regionale context

Het dorp is omsloten met wegen, water en grootschalige bebouwing. Het ligt in een verstedelijkte omgeving onder de rook van Amsterdam en Schiphol. De relatie met het omringende landschap is door de vele verkeersbarrières nagenoeg verbroken en dat wordt na de omlegging van A9 niet anders.

De nabij gelegen groengebieden als het Amsterdamse bos en het Sloterpark zijn de recreatieve trekkers. Vanuit Badhoevedorp zijn ze echter moeilijk bereikbaar.

Het dorp Badhoevedorp

De ruimtelijke verschijningsvorm van Badhoevedorp is gebaseerd op de ringvaart met de rietlanden, het rationeel verkavelde centrum, het parkachtige jaren '30 tuindorp én de strakke polderverkaveling noord-zuid tot de Schipholweg, oost-west daaronder. De huidige Schipholweg is de hoofdtoegangsweg van het dorp maar ziet eruit als doorgaande weg. Deze onderdelen bepalen samen de identiteit. Echter, de eenheid en samenhang ontbreken. Het is de A9 die door zijn dominante aanwezigheid zorgt voor versnippering en ongewenste opdeling.

Wonen in Badhoevedorp

De wijken hebben elk een eigen gezicht. Aan de noordzijde liggen buurtjes op de rafelige randen, voorheen de rietlanden. Aan de oostzijde is de wijk Tuindorp dominant; een sfeervolle en parkachtige wijk. Daar omheen liggen enkele, wat meer rationeel opgezette, buurtjes. Het centrum is weinig samenhangend (tegen de A9 aangebouwd): Het bestaat uit twee noord-zuid wegen met verspreide voorzieningen met daartussen enkele dwarsverbanden.

Aan de westzijde liggen geïsoleerde woonbuurtjes die deels op de oude rietlandenverkaveling zijn gebaseerd en deels op het polderpatroon. Ze sluiten aan bij een groot wandelpark met voorzieningen, dat aan de rand van het dorp ligt. Ten zuiden van de A9 liggen drie wijken, sportvelden en een bedrijventerrein. De oostelijke buurt is een voortzetting van Antoniusshoeve. De middelste is een rationeel middenklas- buurtje en de meest westelijke is een introverte villawijk.

De inspiratie voor verdere planvorming zit in de identiteit van het huidige dorp. Bij de beoordeling van de verschillende wijken is deze inspiratie steeds onderstreept.

2.1 Ruimtelijke analyse van wijken rondom Schuilhoeve



Wijk 1 Antoniusshoeve



- pluspunt** Georiënteerd op watergang
- pluspunt** Veel openbare ruimte
- aandachtspunt** Te divers hoog/laag
- aandachtspunt** Veel bedrijven/kantoren
- aandachtspunt** Kleine huizen, rommelig
- aandachtspunt** Geïsoleerd, onduidelijke verkeersaansluiting

Wijk 2 Tuindorp



- pluspunt** Frivole buurt
- pluspunt** Tuindorp:
grote bomen, grote huizen, rijke detaillering, kappenlandschap
- pluspunt** Sfeervol, gemeenschapszin, gericht op kinderen
- pluspunt** Oriëntatie op molen en kerk
- pluspunt** Avontuurlijke opzet
bochten, overhoeken, pleintjes, doorkijkjes, brede tuinen
- pluspunt** Verkeer ondergeschikt aan het wonen

- aandachtspunt** Parkeerproblemen
- aandachtspunt** Niet verankerd in omgeving

Wijk 3 Vliegeniersbuurt



- pluspunt** Sobere vorm van wijk 2; hoort er daarom bij
- pluspunt** Mooi uitzicht met een as

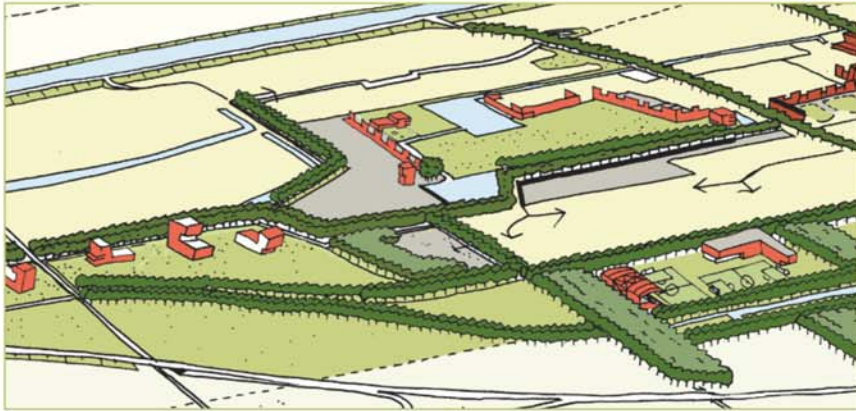
- aandachtspunt** Achterkant naar de hoofdweg
- aandachtspunt** Rafelige, rommelige rand

Wijk4: Uitvinderswijk (centrum)



- pluspunt** Wijk die niet opvalt
- pluspunt** Zeer divers in opbouw
- pluspunt** Woonmilieu is oké

- aandachtspunt** Sobere inrichting
- aandachtspunt** Niet wervend centrum gebied
- aandachtspunt** Flats detoneren door schaalprobleem



↑ Masterplan Badhoevedorp

Het Masterplan toont de toekomstige, ruimtelijke structuur van Badhoevedorp. Het nu nog door de A9 doorsneden netwerk van straten, lanen en singels is omgevormd tot een samenhangend stelsel van verbindingen dat Badhoevedorp weer tot één geheel maakt.

Analyse Masterplan Badhoevedorp



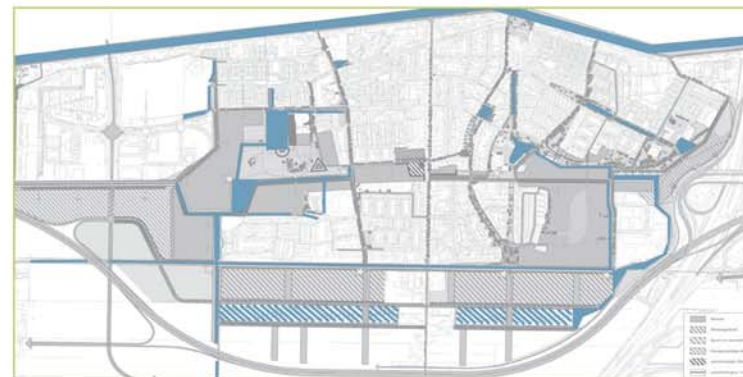
Bebouwingsstructuur

- pluspunt Helder structuur en opbouw
- pluspunt Dorps: kleinere eenheden; menging van functies
- aandachtspunt Grote vlakken met pijlen op kaart meer differentiëren



Functies en voorzieningen

- pluspunt Clusters (meer draagvlak, betere bereikbaarheid)
- pluspunt Nieuw centrum als binder
- pluspunt Langzaam verkeer bereikbaarheid door groene Lint
- aandachtspunt Sporten, recreatie, water en natuur integraal in de rand
- aandachtspunt Achterstallig onderhoud
- aandachtspunt Mogelijkheden uitbreiding



Waterstructuur

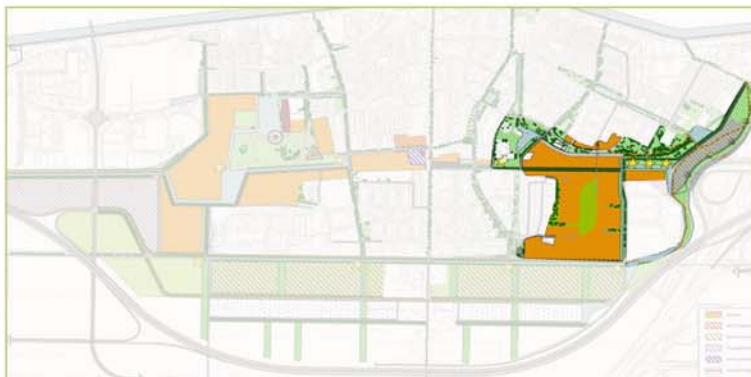
- pluspunt Water geeft kwaliteit en impuls aan wonen
- aandachtspunt Samenhangend stelsel
- aandachtspunt Woningen niet met achterkant naar het water
- aandachtspunt Water 'beweegt', geen bak of kanaal
- aandachtspunt Water openbaar toegankelijk



- Groen pluspunt** Groen raamwerk als basis samen met 'Groene carré'
- aandachtspunt** Groen minder als restruimte en als scheiding
- aandachtspunt** Bestaand bosgebied bij ANWB steunpunt als woonkwaliteit benutten
- aandachtspunt** Meer houvast wat betreft groentypologie in openbare ruimte



- Wegenstructuur pluspunt** Noord-Zuid dominante verbinding = polderstructuur > geeft eigenheid en houvast
- pluspunt** Schipholweg als hoofdader Langzaam verkeer verbindingen naar buitendorpse groengebieden
- aandachtspunt** Entree langs bedrijven
- aandachtspunt** Nieuwe wegen vormgeven als noord-zuid verbinding
- aandachtspunt** Ontsluitingswegen minder als randweg met achterkanten > meer in wijk



- Schuilhoeve pluspunt** Behoud groen en meertje
- pluspunt** Tuindorp als ontwikkelingsbasis
- pluspunt** Oost/west relatie m.b.v. Lint
- pluspunt** Overgang Schuilhoeve met Centrum als laan
- pluspunt** Plein als bindend element met relatie kerk
- aandachtspunt** Ligging wegen woonbuurt
- aandachtspunt** Grote woonvlek verbinden met omliggende buurten
- aandachtspunt** Vriendelijke lijn als verbinding naar de kerk

2.3 Analyse Masterplan Badhoevedorp

H 2

Achtergrond Masterplan

Het Masterplan toont de toekomstige opbouw en functionele structuur van Badhoevedorp. Het nu nog door de A9 doorsneden netwerk van straten, lanen en singels is omgevormd tot een samenhangend stelsel van verbindingen dat Badhoevedorp weer tot één geheel maakt.

Het Masterplan heeft het volgende doel: "De belangrijkste uitdaging in Badhoevedorp is het versterken en helen van de ruimtelijke structuur op een manier die past bij de identiteit en sociale structuur van Badhoevedorp. Het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten staan daarbij voorop. De opgave daarbij is, het creëren van meerwaarde en toekomstwaarde voor de nieuwe ontwikkelingsgebieden, de directe omgeving en het gehele dorp."

De opbouw van het Masterplan bestaat uit de volgende dragers:

✓ Het Masterplan geeft de ruimtelijke en functionele kaders in stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige zin voor de verdere ontwikkeling van Badhoevedorp.

✓ Een raamwerk van openbare ruimtes en verbindingen. Het raamwerk zorgt voor nieuwe relaties binnen Badhoevedorp. Een groter landschappelijke kwaliteitsraamwerk definieert de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling van een reeks woon- en werkgebieden.

✓ De basis in een onderliggend raamwerk bestaat uit: noord-zuid gerichte lanen tussen de Ringvaart en de Schipholweg met het recreatiegebied aan de zuidzijde van het dorp. Daartussen ligt, centraal in het dorp, een reeks van openbare groene ruimtes. Deze worden door een langgerekte route, genaamd 'het Lint', met elkaar verbonden. Het beeld borduurt voort op de aanwezige landschappelijke elementen.

← Analyse Masterplan

Het Masterplan is een drager voor toekomstige uitwerkingen. De analyse ervan geeft houvast voor het ontwerp en biedt aanleiding voor uitwerking of aanpassing. De analyse is gemaakt aan de hand van dezelfde thema's als die van het bestaande dorp. Hiernaast een analyse op dorpsniveau.

2.4 Randvoorwaarden planvorming DSO

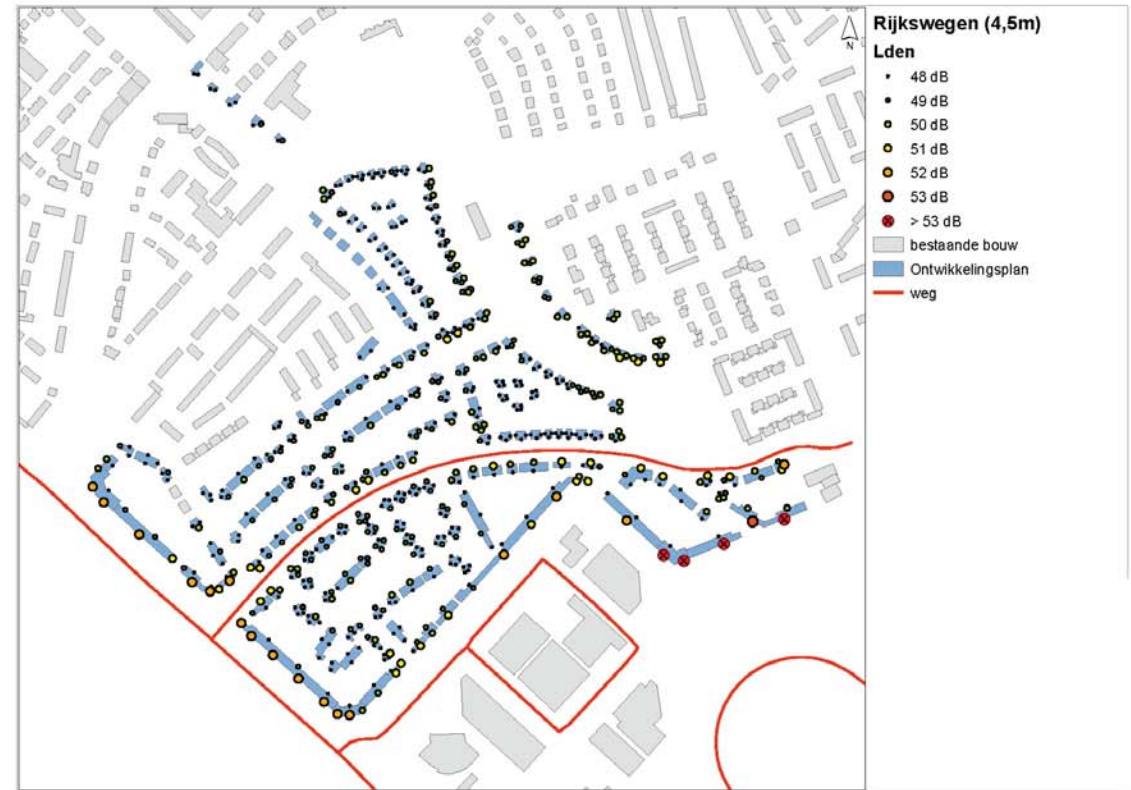
Geluid

Het gebied Schuilhoeve ligt deels binnen de hinderzone van de omliggende infrastructuur, Schiphol (industriela-waai), omgelegde A9, A4 en de Schipholweg. Een integrale afstemming tussen stedenbouw en geluid dient plaats te vinden om woningbouw in heel Schuilhoeve mogelijk te maken.

De twee figuren op pagina 13 geven op basis van een proefverkaveling de geluidssituatie weer: 1. geluidbelasting op de eerste verdieping (5 m) en 2. op de tweede / zolder-verdieping (7,5 m).

In het DSO is op het voorgaande geanticipeerd met een inrichtingsvariant waarbij de eerstelijns bebouwing van de Schuilhoeve wordt uitgevoerd volgens het principe zoals opgenomen in afbeelding 'Principe eerstelijns afscherming'.

- Op basis van het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan is bekend dat voor een aantal woningen in de eerstelijns bebouwing en het middengebied van deelgebied Schuilhoeve aan de grenswaarde kan worden voldaan indien rekening wordt gehouden met specifieke aanpassingen van de gevel (gevelstructuur correctie). Dit is bijvoorbeeld mogelijk door het toepassen van loggia's, serres en dergelijke. Loggia's zijn uitsparingen binnen de gevellijn, waarbinnen een buitenruimte wordt gecreëerd. Serres zijn afgeschermd balkons aan de gevel. Deze afgeschermd buitenruimtes kunnen bijvoorbeeld worden toegepast om daarmee bij een, verder alom geluidbelaste woning, toch een geluidluwe zijde te creëren. Deze geluidluwe zijde is dan dat deel van de woning dat aan deze buitenruimte grenst. Deze afgeschermd buitenruimte kan worden gecombineerd met een dove gevel of een geluidwerend vlies.
- Op sommige locaties zijn gevallen waar de grenswaarde vanaf de eerste verdieping wordt overschreden. Hiervoor kan het gebruik van de eerder genoemde oplossingen niet toereikend zijn. Voor deze gevels kunnen in bepaalde situaties zogenoemde 'dove gevels' worden toegepast. Uitgangspunt is dat niet over de volledige gevel een zelfde geveloplossing toegepast hoeft te worden, maar dat deze per verdieping en of woning anders kan zijn.



Onderzoek toekomstig wegverkeerslawaai van A9 op gevels van toekomstige woningen
Gecumuleerd geluidsniveau A9 en A4 op 4,5 m



In rood: principe eerstelijns afscherming



1. In rood: Overschrijding grenswaarde op 5 m bij toepassing eerstelijnsbebouwing



2. In blauw: Overschrijding grenswaarde op 7,5 m bij toepassing eerstelijnsbebouwing

Crisis en herstelwet

Schuilhoeve staat onder invloed van geluid van omliggende infrastructuur. Dit geeft een beperking in de fasering van woningbouw in Schuilhoeve. De Crisis- en herstelwet maakt voor beperkte duur (van 10 jaar) een overbruggingstermijn (onthefving) tussen de ingebruikname van woningen en de realisatie van geluidwerende maatregelen mogelijk. Hierdoor kan de woningbouw van Schuilhoeve in een logische volgorde vanuit het bestaande dorp worden gefaseerd. Het bestemmingsplan voorziet in het toepassen van de Crisis- en Herstelwet. Overigens zullen alle woningen gewoon voldoen aan het Bouwbesluit.

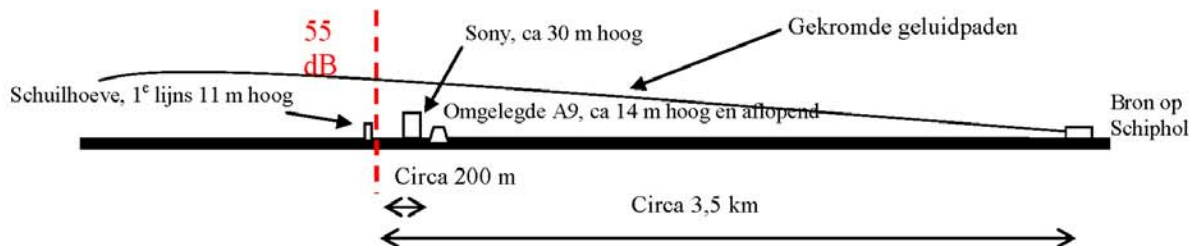


fig. 1 principe gedrag geluid Schiphol

H 3

Concept

3.1 Ontwerpprincipes Badhoevedorp

Inspiratie

Badhoevedorp heeft een grote kracht in haar relatieve landelijkheid. Zeker in de drukke Noord Hollandse context. Gekozen is om een echt dorp te maken. De meeste onderdelen van het plan zijn dan groen van karakter, ruim opgezet en door hun maatvoering landelijk. Belangrijk daarbij is, de relatie met de kenmerken van het huidige Badhoevedorp.

Sommige stukken zullen iets compacter zijn. Dat geldt vooral voor de randen en de overgangen naar bestaande woongebieden met een hogere dichtheid.

Positionering Badhoevedorp 'landelijk dorp'



Inspiratie voor Schuilhoeve, gebaseerd op de lijnvoering van het bestaande Tuindorp



Geknikte woonblokken/woonstraten



Schillen van bebouwing rondom hart



Gebogen curves

Het groene Lint door Badhoevedorp



Het groene Lint maakt onderdeel uit van de overkoepelende groenstructuur van Badhoevedorp. Een structuur waarbij groene ruimtes, parken, pleinen (gekleurde cirkels) samenhangen middels verbindende langzaamverkeersroutes (oranje en rode lijnen). Middels het groene Lint worden deze plekken nog nauwer met elkaar verbonden.

Badhoevedorp planuitwerking

Nadrukkelijk is in het Masterplan gekozen voor het samenvoegen en verbijzonderen van het bestaande. De bestaande straten worden doorgetrokken en verbinden bestaande en nieuwe woongebieden. In de planuitwerking wordt geanticipeerd op bestaande kwaliteiten en worden nieuwe en bijzondere plekken toegevoegd, binnen de randvoorwaarden van een dorp.

Routes, water en groene openbare ruimte zijn de bindmiddelen van het plan. Samen met de wanden, gevormd door de aanliggende woningen, maken ze de sfeer en de samenhang. Aan de routes bevinden zich (speel)plekken, voorzieningen en woonstraten.

De doorgaande Burgemeester Amersfoordtlaan en de Pa Verkuyllaan zijn goede voorbeelden van groene lanen waar met name wordt gewoond. De nieuwe Noord-zuid lanen, die als toegang tot de woonbuurten gaan dienen, worden daarop geïnspireerd vormgegeven als spannende, licht gebogen, groene woonstraten (het 'raamwerk' uit het Masterplan).

We kiezen aan de oostzijde van het dorp (deelgebied Schuilhoeve) voor een uitbouw van de huidige wijk Tuindorp met de sfeer en middelen die lijken op het bestaande.

Een "Lint" (bestaande uit water, wegbeplanting, lanen, park, plein, groenstrook) vormt een continue openbare ruimte van oost naar west, dwars door het nieuwe Badhoevedorp.

3.2 Ontwerpprincipes Schuilhoeve

Visie

Schuilhoeve manifesteert zich als kappenlandschap, gebaseerd en geïnspireerd op het bestaande Tuindorp. De gebruikte ontwerpprincipes van Wieger Bruin zijn ontdekt en toegepast. In het plan worden tuindorpprincipes als alzijdigheid (onder andere geen achterkanten) van (kleinschalige) bouwblokken en groen als verbindend element toegepast. Om de groene beleving te versterken is ingezet op de wisselwerking tussen openbaar- en privégroen waarbij privéparkeren opgelost wordt waar mogelijk binnen de bouwblokken.

Het grootste element in de groene openbare ruimte is een groot buurtpark. Verder bestaat de wijk uit gebogen singels en lanen, doorzichten vanuit het groen op woningen en vice versa, waterpartijen, zorgvuldig ingerichte overhoeken en voortuinen bij de woningen. De beleefbaarheid van de groene parkachtige omgeving wordt hoog door de verstregeling van water, groen en bebouwing met veilige langzaam verkeer routes.

Ruimtelijk concept

De nieuwe wijk is opgebouwd op basis van de gebogen noord- zuid gerichte wegenstructuur. Haaks hierop liggen de woonstraten die toegang verschaffen naar een buurtje met een eigen wereld met kleinschalig buurtgroen. De Groenezoom is het centrale park waar rondom de woonbuurten aansluiten. De bestaande structuur vindt aansluiting op de nieuwe structuur.

Het Vierbuizenmeertje en de Groenezoom vormen in Schuilhoeve de basis van het het "Lint" en verwijzen naar de Kromme Tocht. Richting de A4 loopt het Lint over naar een groene en/of waterrijke omgeving (dit wordt nader uitgewerkt in het kader van groen- en wateraanleg voor de omlegging A9). De ontwikkeling langs de A4 is het onderwerp van een nadere studie in relatie tot Plabeka en toekomstige ontwikkelingen (doortrekken noord-zuid metrolijn etc.).



Tuindorp : Wegen als drager van de woonstructuur

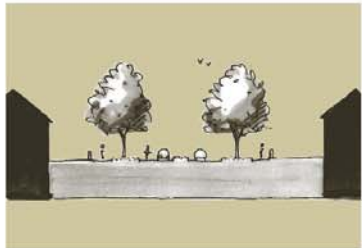
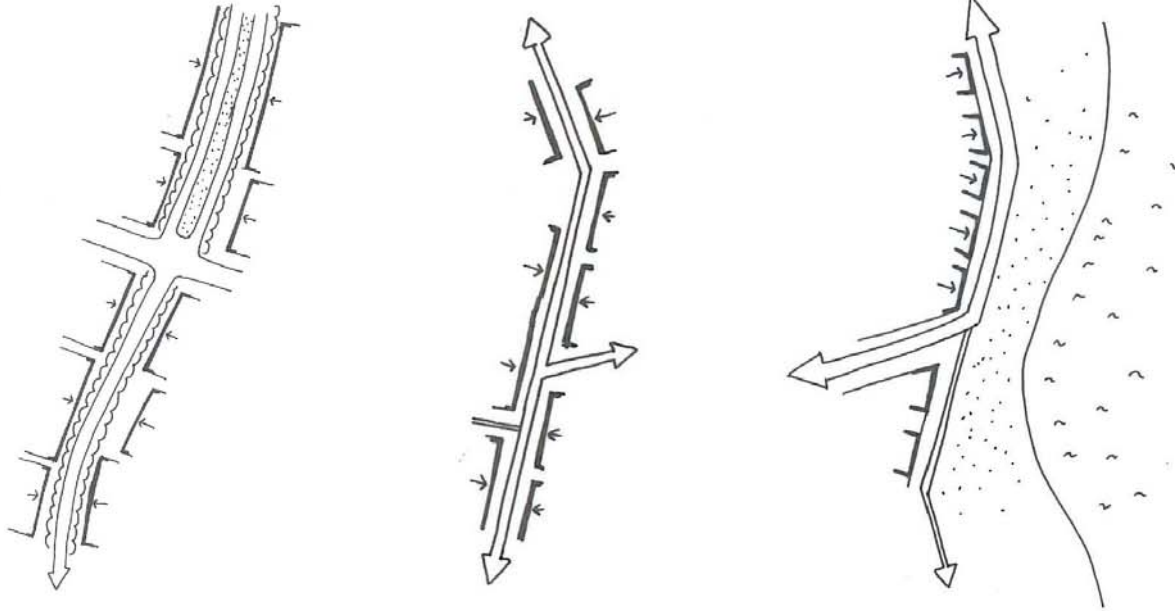


Tuindorp : Wonen in een buurtje



Recepten

De recepten die de sfeer en inrichting weergeven van structuren en openbare ruimte van Schuilhoeve zijn hier opgenomen. In de recepten zijn de dorpse principes vertaald zodat deze passen bij de beoogde woonsfeer in Schuilhoeve. De recepten vormen de handvatten voor de inrichting van de openbare ruimte van Schuilhoeve.



Wonen aan de laan

Noord-zuid hoofdroute in laanvorm geïnspireerd op de Burgemeester Amersfoortlaan en Pa Verkuyllaan: kleinschalige begeleidende bebouwing, water, grasbermen en bomenrijen



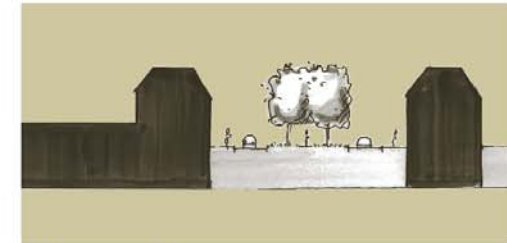
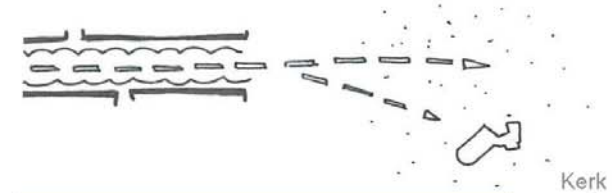
Wonen in de woonbuurt

Kleinschalige woonbuurt als knusse woonomgeving.



Wonen aan het park

Woningen vormen de randen van het park en hebben daarmee vrij uitzicht over een parkachtige omgeving van gras, bomen en water.



Wonen aan de laan

Oost-West route door het dorp. Vooral langzaam verkeersverbinding en verbindend element van de Groene As door Badhoevedorp

3.3 Dorpse ontwerpprincipes

Dorpse principes

In de visie is gesteld om Badhoevedorp als dorp te ontwikkelen. De kenmerkende vormtaal van de elementen van Badhoevedorp zijn daarbij schematisch weergegeven in de vorm van recepten. Om tot de beoogde dorpse sfeer, opbouw en structuur te komen zijn enkele principes leidend voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Schuilhoeve.

In de dorpsstructuur liggen om de 150 tot 200 meter inspirerende plekken die nieuwsgierig maken én tegelijkertijd onderdeel uit maken van de overkoepelende groenstructuur. In combinatie met het Lint ontstaat een aaneengesloten openbare ruimte, overal zichtbaar. Hierdoor ben je vanuit je woning in 100 á 200 meter in het groen, waar spelen en ontmoeten centraal staat.

De bewoners staan centraal in het plan (door kleinschalig, onregelmatig, divers, individualiteit) waarbij aandacht is voor rust en ruimte. Doorgaand verkeer wordt gemeden en langzaam verkeer gestimuleerd. Het thuiskomen (vanaf buiten naar binnen) speelt zich af als een film: geleidelijk van groot naar klein, van druk naar rustig met doorzichten op het groen.

Opzet DSO Schuilhoeve

In de volgende paragrafen wordt het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Schuilhoeve in woord en beeld toegelicht. De verschillende facetten van het plan komen aan bod. We starten bij de uitgangspunten die de basis vormen waarop het plan is gebouwd. De sfeerbeleving van verschillende gebieden in het plan worden per sfeergebied toegelicht.

4.1 Uitgangspunten DSO Schuilhoeve

Met de kaartjes die hiernaast zijn weergegeven worden de acht uitgangspunten weergegeven die ten grondslag liggen aan het DSO voor Schuilhoeve.

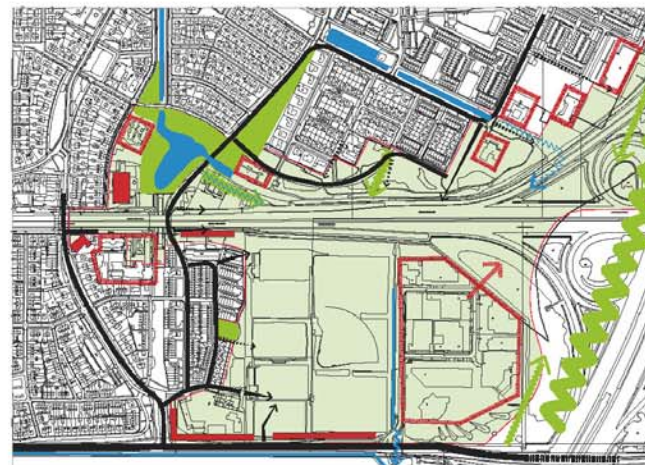
Opgave bij aansluiten op de bestaande omgeving:

- Straten afmaken, bestaande straten verlengen tot in de nieuwe buurt.
- Groenstructuren verbeteren door wisselwerking tussen bestaande omgeving en nieuwe groene plekken in de deelgebied Schuilhoeve.
- Bestaande achterkantsituaties aan de openbare ruimte een voorkant geven.
- Bestaande gebouwen in het plangebied inpassen.

Belemmeringen

- geluidshinder: Schiphol, A4 en A9 bestaand en nieuw, Schipholweg, spoor;
- de LIB en de bouwhoogtebeperkingen;
- hoogspanningskabel;
- reservering raillijn tussen Amsterdam en Schiphol;
- hoofdgasleiding.

Schematische weergaven van aansluitingen op de bestaande wetgeving



Aansluitingen

De woonbuurten worden met elkaar verbonden door wegen, voetpaden, groenzones etc.. Deze aanhechting op de bestaande randen en routes zorgt voor een vanzelfsprekende integratie en doorstroming. Daarnaast zullen de bestaande woningen naast de K-mar en de bebouwing in het wijkpark (Groenezoom / Vierhuizenmeertje) zorgvuldig ingepast dienen te worden.

Schematische weergaven van belemmeringen



Belemmeringen

In het plan wordt rekening gehouden met de verschillende belemmeringen die invloed hebben op de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied.



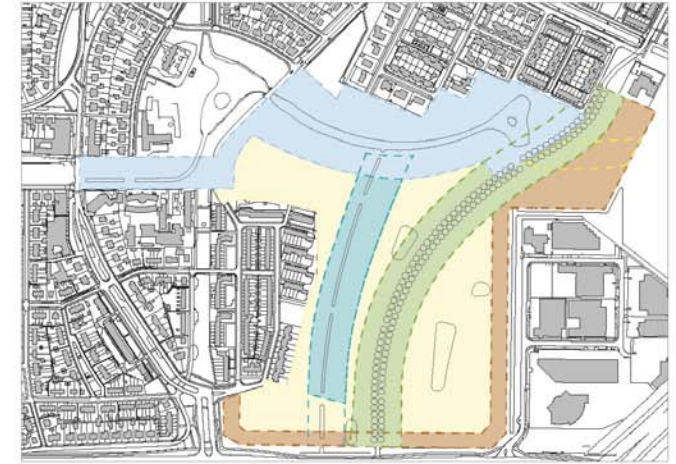
Park en groen

Het A9-tracé zal plaatsmaken voor het Lint, een groene route voor met name langzaam verkeer, parkzone met het Vierbuizenmeertje en de Groenezoom vormt een onderdeel van dit Lint en is centraal gelegen tussen het 'oorspronkelijke tuindorp' en het 'nieuwe tuindorp' Schuilhoeve.



Wegenstructuur

Door Schuilhoeve wordt een nieuwe weg gelegd, een laan vanaf de Schipholweg. Het groene profiel van deze laan is één geheel met het nieuwe Tuindorp. De andere wegen zijn woonstraten/ buurtontsluitingswegen (30km/uur)



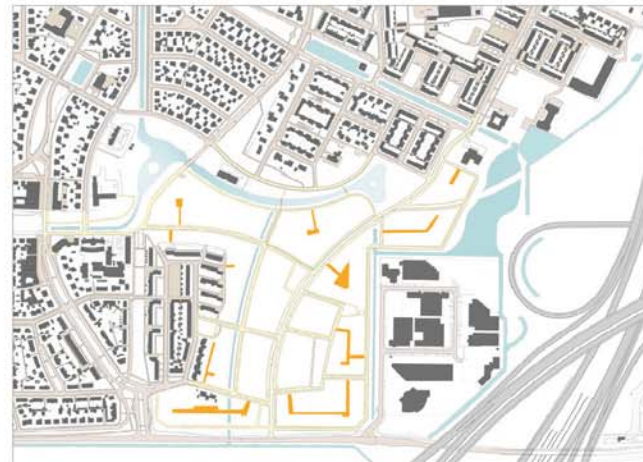
Tuindorp in sferen

De woonwijk Schuilhoeve wordt gevormd door verschillende buurten, die elk hun eigen sfeer krijgen. Onderdeel van de opgave is een basisreceptuur te ontwikkelen voor een tuindorp, waarbij de verschillende buurten een 'familie van woningen' vormen. Schuilhoeve zal onderdeel zijn van Badhoevedorp met een onmiskenbaar eigen identiteit.



Water

Het streven is om de benodigde watercompensatie binnen het plangebied te voorzien en de genoemde maatregelen voortkomend uit het Waterstructuurplan 2013 ruimtelijk mogelijk te maken.



Parkeren

Het parkeerprincipe heeft als doelstelling parkeren zoveel mogelijk uit de straten te weren. Daarvoor is het van belang dat bewoners op eigen terrein parkeren. Dit kan op de voorzijde van de kavel of aan de achterzijde van de kavel, toegankelijk via een parkeerstraat.



Uitgeefbaarheid

Het DSO wordt opgesteld voor het gebied binnen de plangrenzen van het plangebied (ca 40 ha). Het uitgeefbaar gebied dient ruimte te bieden aan 500 tot 700 woningen en een eventuele commerciële ontwikkeling op termijn, in Schuilhoeve Oost, niet uit te sluiten.



4.2 Plan

Schuilhoeve wordt een wijk met een uitgesproken tuindorp karakter. Dit wordt bereikt door in te zetten op een openbare ruimte, waar het groen beeldbepalend is. De groene profielen en stedenbouwkundige opzet in de aanliggende wijken vormen de inspiratie voor het ontwerp van dit nieuwe deel van de wijk.

Stedenbouwkundig wordt ingezet op een duidelijke ruggengraat (een laan). Deze laan is onderdeel van de 'kamstructuur' van lanen in Badhoevedorp. Het weefsel, grenzend aan de laan, bestaat uit smalle woonstraten, die georiënteerd zijn op kleine pleintjes en of de rand van de buurt. Ingezet wordt op groene straten met voortuinen, hagen op de overgang privé - openbaar en (kleine) bomen in het straatprofiel. Doordat alle straten georiënteerd zijn op groen (bomenpleintjes / groene rand), wordt het tuindorpkarakter versterkt.

In het gehele plan is de openbare ruimte opgebouwd volgens de sequentie gecultiveerde laan - woonstraat - gecultiveerd bomenplein - woonstraat - parkachtige of landschappelijke rand.

Parkeren voor de bewoners wordt gefaciliteerd aan de achterzijde van de woningen, waardoor de auto grotendeels uit het zicht en dus minder beeldbepalend is.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de planfacetten Groen, Water, Wegenstructuur & profielen, Parkeerstructuur en Sfeergebieden toegelicht.

4.3 Groen

Plankaart openbare ruimte



rand buurt: bestaand groen, nieuwe groenstructuren: parkachtig, landschappelijk groen

laan van platanen met aanliggende groene pleinen

woonstraat met enkele rij bomen (bloeiende bomen)

bomenplein (bloeiende bomen)

woonstraat met enkele rij bomen (elzen)

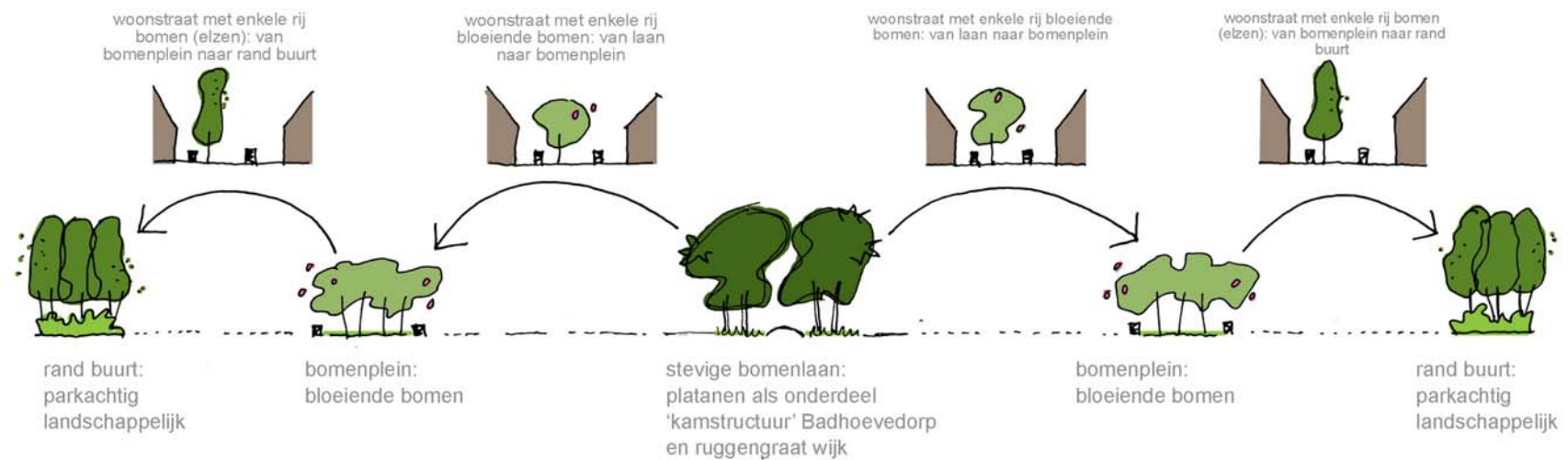
entree van laan: groene ruimte aan Schipholweg met een trechterwerking



Voorbeelden groene rand rond buurt: parkachtig, landschappelijk



Opbouw van het groen vanaf de laan tot aan de groene randen rond de buurten





LEGENDA

- Park Groene Zoom
- hoofdlaan
- straatbomen
- diepe, omhaagde voortuinen
- buurtparkje (grootte en locatie indicatief)
- (bestaande) bomen
- bestaand / nieuw water
- wandelroute door het Lint

GROENSTRUCTUUR

4.3 Groen

4.3.1 Hoofdropzet groenstructuur

Park en buurtparkjes

In Schuilhoeve ligt één van de twee grote parkgebieden van Badhoevedorp: het Vierbuizenmeertje met de Groenezoom. Dit groene kerngebied wordt begrensd door gebogen singels en lanen en de woningen daaraan die met het gezicht naar het park staan. De sfeer van de Groenezoom wordt met name bepaald door de waterpartijen met de bruggen en zorgvuldig ingerichte oevers, de solitaire bomen, de bomengroepen en de rustige routes voor fietsers en voetgangers.

In de wijk zullen op strategische plekken groene pleintjes worden opgenomen. Op deze manier blijft ook dicht bij elk huis de ruimte van het tuindorp voelbaar.

Bomen in lanen en straten

De laan en de woonstraten (de Stam en de Takken) worden begeleid door bomen. Dit versterkt de hiërarchie van de wegenstructuur en het draagt in sterke mate bij aan het beoogde groene karakter van de wijk.

Privégroen

Zoals in elke tuindorpwijk is ook hier het privégroen van groot belang bij het bepalen van de sfeer in de wijk. Doordat alle groene straten met voortuinen hagen etc. op de overgang privé – openbaar en (kleine) bomen in het straatprofiel georiënteerd zijn op groen (bomenpleintjes/groene rand), wordt het tuindorpkarakter versterkt.

4.3.2 Randvoorwaarden groenstructuur

Bestaande bomen

Voor het deelgebied Schuilhoeve heeft Copijn in maart 2011 een bomeninventarisatie uitgevoerd, uit deze inventarisatie blijkt onder andere welke bomen eventueel behoudenswaardig en verplantbaar zijn. Helaas blijkt ook uit het onderzoek dat veel groen binnen het deelgebied van matige kwaliteit is. Met deze conclusies wordt in de uitwerking van het DSO rekening gehouden en er wordt gestreefd naar het zo veel als mogelijk inpassen van de behoudenswaardige en verplantbare bomen.

Groennorm

De gemeente heeft in 2013 een nieuw Groenstructuurplan voor Badhoevedorp vastgesteld. Voor Schuilhoeve houdt dit in dat eventueel bovenwijks groen geen opgave is binnen het deelgebied Schuilhoeve. Het Vierbuizenmeertje en de Groenezoom zijn de basis voor een Wijkpark met een oppervlak van minimaal 6 hectare. Dit Wijkpark valt deels in deelgebied Schuilhoeve en deels buiten het plangebied. Voor het woonomgevings-, infrastructuur- en buurtgroen geldt dat tenminste 14,1 m² (per inwoner van het deelgebied, aantal woningen maal gemiddelde bezetting van 2,3 bewoners) groen aanwezig dient te zijn binnen de nieuwe wijk. Het huidige plan voldoet aan de groennorm uit het Groenstructuurplan (2013) ten aanzien van het wijkpark en het woonomgevings-, infrastructuur- en buurtgroen.

De groennorm conform het groenstructuur plan is tenminste 20,1 m² groen per inwoner. De groenambitie voor Schuilhoeve ligt op het behalen van de huidige circa 38 m² groen per inwoner.



↑ Inmeting en inventarisatie bestaande bomen

← foto Vierbuizenmeertje

| Aantal woningen | Inwoners (woningen x 2,3) | Totaal buurtgroen, infrastructuurgroen en omgevingsgroen in DSO (4,4 ha) per inwoner | Wijkpark minimaal 6 ha groen (bestaand en nieuw) norm per inwoner | Totaal groen per inwoner in Schuilhoeve |
|---|---------------------------|--|---|---|
| 560 (op basis van verkaveling DSO) | 1.288 | 34,1 m ² | 6 m ² | 40,1 m ² per inwoner |
| 700 (maximaal op basis van bestemmingsplan) | 1.610 | 27,4 m ² | 6 m ² | 33,4 m ² per inwoner |

← groennorm



LEGENDA

- Speelplek voor 1-5 jaar
- Speelplek voor 6-11 jaar
- Speelplek voor 12-18 jaar

| | LEEFTIJDSCATEGORIE | | |
|---|--|---|---|
| | Peuters en kleuters (0 t/m 5 jaar) | Basisschoolleeftijd (6 t/m 11 jaar) | Jongeren (12 t/m 18-23 jaar) |
| 1. Relatie leeftijd, spelbereik en verzorgingsgebied | | | |
| <i>Afstand tot woning</i> | 100 meter | 300 tot 400 meter | > 1.000 meter |
| <i>Niveau</i> | Straat/blok | Buurt | Wijk/stad |
| <i>Minuten lopen</i> | 2 minuten | 5 minuten | 15 minuten |
| <i>Verzorgingsgebied</i> | 3 hectare | 50 hectare | 300 hectare |
| 2. Aantal per speelplek | | | |
| <i>Aantal woonachtig binnen actieradius</i> | 15 tot 30 ¹⁶ | 55 tot 70 | 85 tot 100 |
| 3. Inrichting speelplek | | | |
| <i>Oppervlakte¹⁷</i> | 100 tot 500 m ² | 500 tot 2.000 m ² | 1.000 tot 6.400 m ² ¹⁸ |
| <i>Voorzieningen</i> | 3 toestellen, 3 speelprkkels, bank, afvalbak | 3 toestellen, 4 speelprkkels, bank, afvalbak | 4 toestellen, 4 speelprkkels, bank, afvalbak, eventueel verlichting (bij een ontmoetingsplek) |
| <i>Voorbeeld voorzieningen</i> | Glijbaan, Schommel, Speelhuisje, Wip(veer) | Trapveld, Combinatietoestel, Klimtoestel, Schommel, Kabelbaan, Duskatrek | Trapveld, Skateveld, Basketbalveld, Zit-aanleidingen, Ontmoetingsplek met overkapping |
| <i>Voorbeeld speelprkkels en zit-aanleidingen</i> | Betonpoefs, Betonbielzen, Verschillende bodemmateriëleen, Hoogteverschillen, Bankjes | Betonpoefs, Paaltjes, Hoogteverschillen, Bosjes (verstoppen), Zand en water | Betonpoefs, Banken, Muurtjes, Pad of plein van (glad) asfalt |
| <i>Stimulatie en begeleiding ontwikkeling</i> | Veel variatie, Veel fantasie, Grote motoriek | Groepsbesef, Toename creativiteit, Grotere doelgerichtheid | Informele ontmoeting, Zoekt bevestiging, Sportieve krachtmeting |

Tabel 3 Normen formele speelruimte (bron: OBB Ingenieursbureau).

4.3.3 Het park, onderdeel van het Lint

Het park in Schuilhoeve-oost is onderdeel van het Lint en zal ingericht worden als onderdeel van dat Lint.

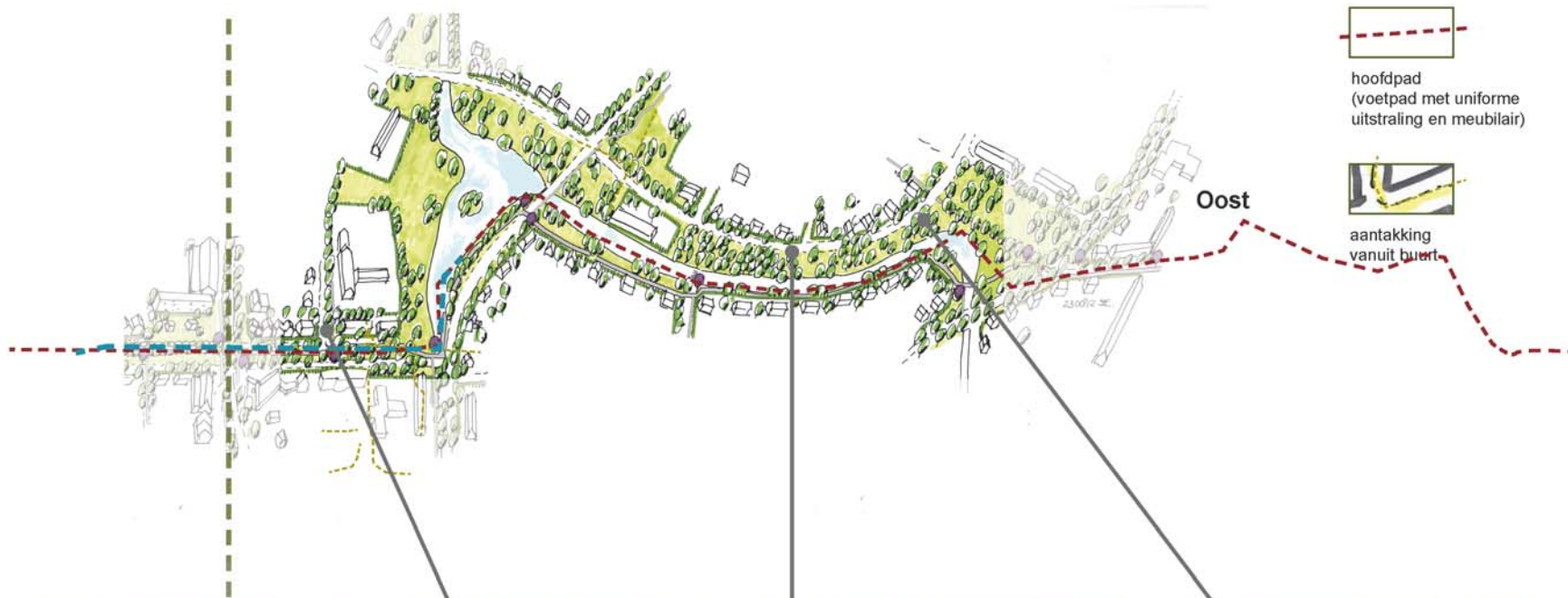
Het Lint wordt de ruggengraat van Badhoevedorp en bestaat uit een kralensnoer van belangrijke en/of mooie groene plekken in het dorp. Door de centrale ligging zijn er veel omwonenden. Het Lint krijgt een groene uitstraling en heeft daarom een grote gebruikswaarde voor veel mensen in het dorp. Vanuit de omliggende woonbuurten zullen langzaam verkeerroutes langs bestaande groene plekken aansluiten op het Lint, waardoor deze plekken als aanloopgebieden zullen gaan functioneren. Het figuur hiernaast geeft de spreiding van de speelplekken aan in de wijk. Het Lint wordt een herkenbaar element met een groene uitstraling. Door de inrichting krijgt het continuïteit van west naar oost (Hoofdvaart - Amsterdamse Bos). Groene plekken worden onderling verbonden. De inrichting is doelmatig en sober. Het figuur hiernaast geeft de spreiding van de speelplekken aan in de wijk.

Belangrijkste ingrediënt is een breed pad dat zal functioneren als herkenbare langzaamverkeerroute (voetgangers en fietsers) met aftakkingen naar bestaande routes in de aanliggende buurten. Bestaande bomen worden ingepast

en aangevuld met soorten die zorgen dat elk seizoen een ander accent/beleving heeft en die meerwaarde hebben ten aanzien van de aanwezige beplanting en biodiversiteit in het dorp.

De maat van het Lint is zodanig gekozen dat de woningen aan beide zijden van de ruimte een duidelijke relatie met elkaar hebben en qua beleving aan dezelfde ruimte staan. Dit is belangrijk omdat het Lint gericht is op het helen van het dorp.





hoofdpad
(voetpad met uniforme
uitstraling en meubilair)

aantakking
vanuit buurt



profiel 25 - 30 meter, referentie:
Iekendonksevoort, Helmond



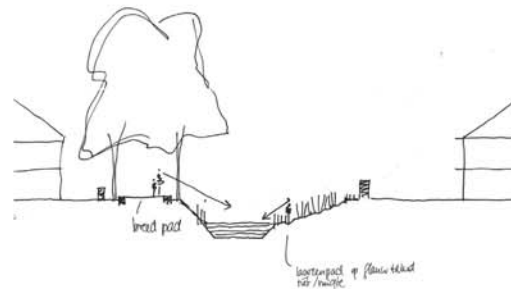
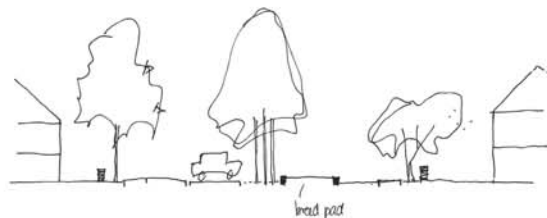
profiel 25 - 30 meter, referentie:
Rodelaan, Voorburg



profiel 20 - 70 meter referentie:
Wilhelminapark, Zoetermeer



profiel 80 -150 meter
referentie: Jan van Houtbrug, Leiden

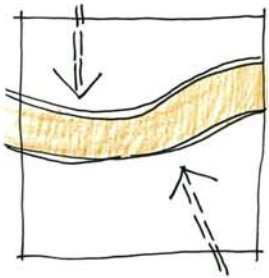


Kwaliteiten openbare ruimte overnemen: groene routes, veel verschillende soorten bomen, afwisseling in doorzichten / sfeer plekken / beheer

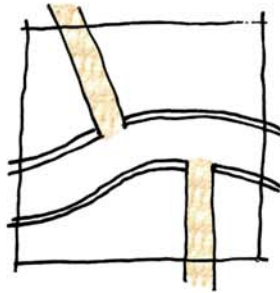


Ambitie voor het park komen uit het Lint: inzetten op een kralensnoer van belangrijke groene plekken met een herkenbare langzaamverkeerroute, ontmoetingsplekken, speelaanleidingen, seizoensbeleving (bloei, vruchten, herfstkleur, winterbeeld, biodiversiteit) en aanknopingspunten met andere routes

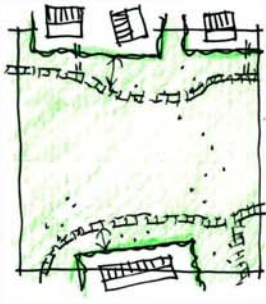
H 4



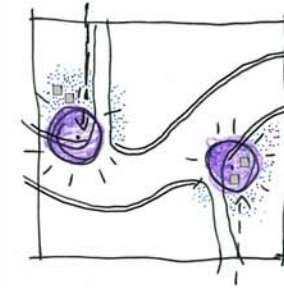
1. hoofpad



2. aantakkingen



3. maaiveld



4. knopen hoofpad

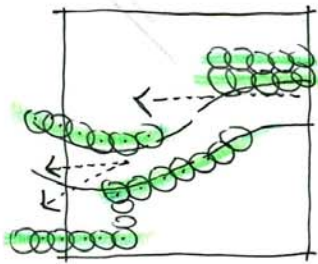
- duidelijk herkenbare onderscheidende route (fiets-/voetpad, wandelzone in centrum)
- materiaal: eenzelfde onderscheidende uitstraling binnen een afgebakend gebied (bijvoorbeeld een licht gekleurd betonpad met donkere antraciete opsluitbanden)
- gebruiksvriendelijke route voor langzaam verkeer (fietsen, wandelen, skaten)
- aantakkingen uit de buurten (2.) worden gemarkeerd (zie 4.)
- in het pad bijzondere details (bijvoorbeeld namen dichtregels of handafdrukken van kinderen uit de buurt, die de route verankeren in de gemeenschap van Badhoevedorp)
- verlichting: eenvoudig herkenbare armatuur, terughoudend (onopvallend) kleurgebruik, verlichting kan afwijkend zijn
- indien nodig kan autoverkeer toegestaan worden op het hoofpad als toegang voor woningen. De intentie is om de oppervlakte aan verharding te beperken.
- als er aanleiding is in maatvoering kan het hoofpad een andere materialisatie krijgen (bijvoorbeeld in het centrum)

- aantakkende paden vanuit buurten op hoofpad
- aantakking start bij een aanloopgebied (zie 9.)
- bij voorkeur zelfde uitsraling en materiaalgebruik als hoofpad (bijvoorbeeld licht gekleurd beton)
- gebruiksvriendelijke routes voor langzaam verkeer (fietsen, wandelen, skaten)
- de aantakkingen zorgen dat iedereen via korte routes in het Lint kan komen en het Lint echt gaat functioneren als het buurtpark van de omliggende wijken
- omgekeerd is de aantakking een aankondiging van het Lint in de wijk met herkenbare detaillering.

- gras met ruimte voor spelen, activiteiten
- het beheer mag op bepaalde plekken extensiever dan het andere gras in Badhoevedorp, zodat er meer ruimte ontstaat voor bloemrijk gras en bloembollen. Het beheer kan afwijken van de standaard
- waar nodig, bijvoorbeeld in het centrum: elementverharding en verblijfsplekken met groene uitstraling
- met gemarkeerde route (hoofdpad) ten behoeve van de continuïteit van de hoofdroute
- intentie is om de oppervlakte aan verharding te beperken. Als er woningen bereikbaar moeten zijn, wordt een woonstraat aangelegd of een berijdbaar (hoofd)pad
- de sfeer in het Lint parkachtig maken en laten afwijken van de overige woonstraten in het dorp, door bijvoorbeeld tussen erfgrenzen en routes grasbermen te voorzien, zodat routes 'los' liggen
- ruimte een dorpse menselijke maat geven; zodat het een ruimte is die interactie heeft met de aanliggende woningen en de woningen aan beide zijden aan 'dezelfde' ruimte staan.

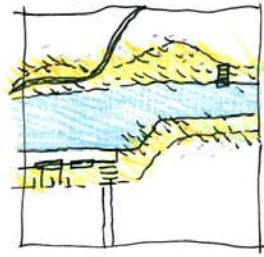
- knopen zijn de plekken waar de routes uit omgeving herkenbaar aantakken op het hoofpad. Deze plekken worden ingericht op ontmoeten en spelen en geaccentueerd met bijvoorbeeld:
- herkenbare boom/boomgroep: meerstammige boom met bijzondere spectaculaire bloeiwijze, vrucht en/of herfstkleur, sterke soort (bijvoorbeeld meerstammige sierkers)
- groepjes inrichtingselementen om op te zitten, liggen, klimmen, hangen: aandacht voor duurzaamheid, vandalismebestendigheid en een standaard, toch bijzonder en mooi verouderend materiaal. De inrichtingselementen (poef, bank, tafel, brugleuning, traprede) in het hele Lint zijn familie van elkaar
- plekken met spectaculaire bloei van verwilderende bolgewassen (zoals bijvoorbeeld krokussen in kleuren wit en blauw)
- doordat de ingrediënten van de knopen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden in beplanting (de boomsoort en soort bolgewassen) en meubilair (dat dezelfde uitstraling heeft), ontstaat een herkenbaar ritme van plekken





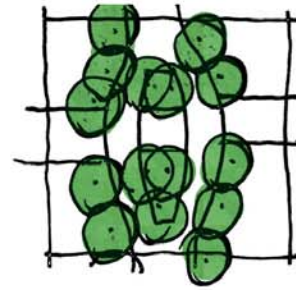
5. bomen

- bestaande bomen, waar mogelijk, behouden en inpassen
- aanvullen bestaande boomstructuren en daarin keuze maken voor opvallende solitaire boom, boomgroep of bomenrij
- inzetten op gebruik van meerstammige bloesembomen en iepen om onderscheid te maken ten opzichte van de aanwezige soorten Badhoevedorp



6. water

- Water zo veel mogelijk zichtbaar maken, waar de profielbreedte dit toelaat door (waterpeil ligt 1,5 - 2 meter lager dan huidig maaiveld):
- flauwe oevers (indien ruimte voor 1 flauwe oever; kiezen voor oever aan de noordzijde in verband met bezonning/natuurwaarde) of verlagen maaiveld tot net boven waterniveau
- nette parkzones afwisselen met riet- en ruigtevegetaties
- (laarzen)paden laten ontstaan
- eventueel harde oevers (kademuren), trappen, vlondertjes en terrassen op bijzondere, strategische plekken
- waar het Lint en de Groene As samenvallen kan worden afgeweken van deze ingrediënten



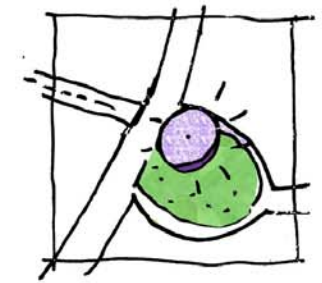
7. knooppunt laan

- opvallend en afwijkend knooppunt creëren door bijvoorbeeld gesplitste rijweg/ middenberm ter plaatse van Lint
- wens om deze knooppunten ruimtelijk hetzelfde te behandelen; hierdoor ontstaan herkenbare plekken op de plaats waar het Lint de lanen van Badhoevedorp kruist
- in het ontwerp bijzondere aandacht voor een zowel functioneel als ruimtelijk aantrekkelijke verknoping van de verschillende verkeersfuncties, die bij elkaar komen
- voor de beleving dezelfde bomen toepassen als langs de laan
- veilige overstekmogelijkheid langzaamverkeer



8. rand

- Binnen een herkenbaar afgebakend gebied een eenduidige uitstraling van de rand creëren door toepassing van gelijkwaardige inrichting (hagen, muurtjes, etc)
- zo veel mogelijk groene erfafscheidingen (haag of met groen begroeid hekwerk) op de overgang openbaar (het Lint) naar privé
- minstens aan één zijde van het Lint moeten de woningen op de ruimte van het Lint georiënteerd zijn, vanwege de sociale veiligheid en levendigheid
- het karakter van de aanliggende bebouwing is dorps: laag, ingetogen, natuurlijke kleuren, diepe voortuinen waar mogelijk, wisselende kaprichtingen.
- aansluiting moet worden gezocht bij de beeldkwaliteit van de aangrenzende wijk. De aanliggende bebouwing is de verbindende schakel tussen Lint en achterliggende wijk



9. aanloopgebieden

- Introductie van het Lint via bestaande en nieuwe groene plekken in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een visuele relatie met het Lint:
- vaak volstaat een vereenvoudigde inrichting van bestaande groene plekken (ander beheer, snoeien en/of opruimen)
- hier begint de aansluiting, via de aantakkingen (zie 2.) op het hoofdpad (zie 1.)
- de plek wordt aangevuld met elementen uit de knopen (zie 4.), bijvoorbeeld een bloeiende boom of inrichtingselement (bank)

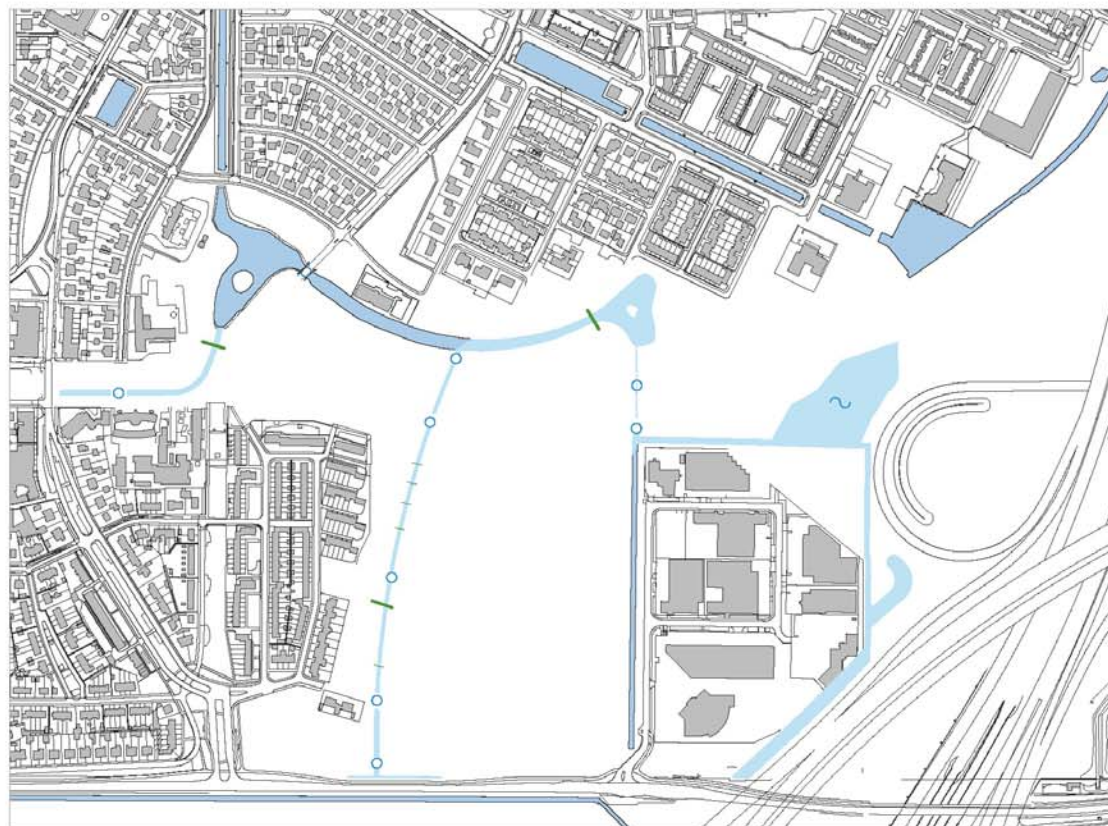


4.4 Waterstructuur

Voor de waterstructuur Schuilhoeve is het Waterstructuurplan (WSP) 2013 aangehouden en bij het afronden van het DSO zijn de resultaten van de Optimalisatie doorgevoegd. Hierdoor zijn de volgende punten uit het WSP alsnog in het DSO verwerkt:

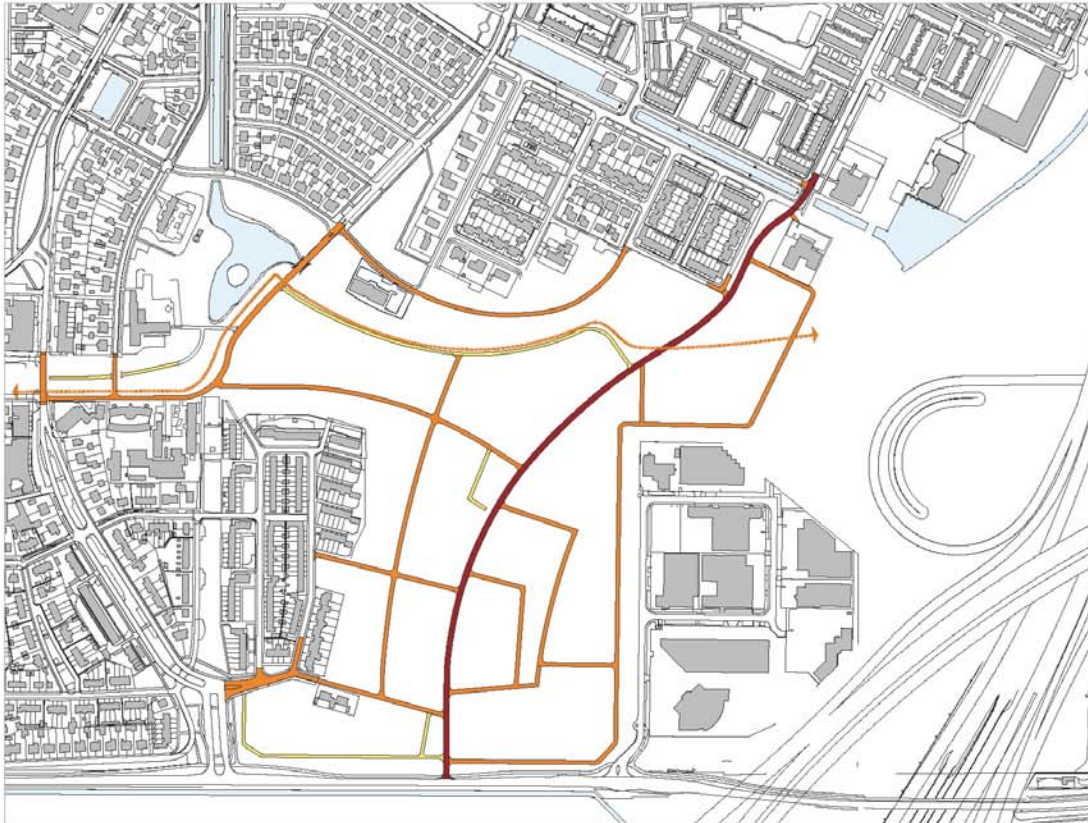
1. Een watergang van het Vierbuizenmeertje die door het Centrum gaat lopen is opgenomen in het ontwerp.
2. Watergang door Schuilhoeve, parallel aan de Sportlaan, is opgenomen in de planvorming.
3. Watercompensatie is voorzien in het oostelijke deel van Schuilhoeve.

Het watersysteem Schuilhoeve, zowel de te handhaven als de nieuw te realiseren watergangen, zijn in de maatwerkbe-rekening doorgerekend en verwerkt. De waterstructuur voldoet aan de eisen die Hoogheemraadschap van Rijnland stelt aan de ontwikkeling van Schuilhoeve en het Masterplan Badhoevedorp.



LEGENDA

-  nieuw water locatie indicatief
-  bestaand water
-  duiker
-  brug lv-route
-  brug naar voordeur
-  reservering watercompensatie



LEGENDA

- Stam (hoofdontsluiting)
- Tak (woonstraten)
- Tijg (woonpaden)
- Loot (parkeerstraten)
- Bloesem (voetpaden)
- wandelroute door het Lint

4.5 Wegenstructuur

4.5.1 Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur kent een hiërarchische opbouw. Om een beeldende vergelijking te gebruiken: een boom met een solide stam, sterke takken, snelle loten, fijne twijgen en sierende bloesem.

Stam

Dit is de hoofdontsluiting, de entree vanaf de Schipholweg. Een nieuwe, gebogen laan in noord-zuid richting zal aan de omgeving en de entree van het oostelijke deel van Badhoevedorp een dorpse beleving dienen te geven. De verkeersontsluiting van Badhoevedorp is gebaseerd op lanen in noord-zuid richting vanaf de Schipholweg. Voor Schuilhoeve zal de bestaande Pa Verkuijllaan (ten westen van Schuilhoeve) en de nieuwe laan centraal in het deelgebied en aansluitend op de Egelantierstraat voorzien in de bereikbaarheid vanaf de Schipholweg.

Takken

De woonstraten die binnen Schuilhoeve de verschillende deelgebieden ontsluiten voor bezoekers en bewoners. Deze woonstraten zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer in verband de bereikbaarheid van de woningen.

Loten

Intieme informele route, alleen voor bewoners, die achter de tuinen langs naar de eigen garage of parkeerplek voert.

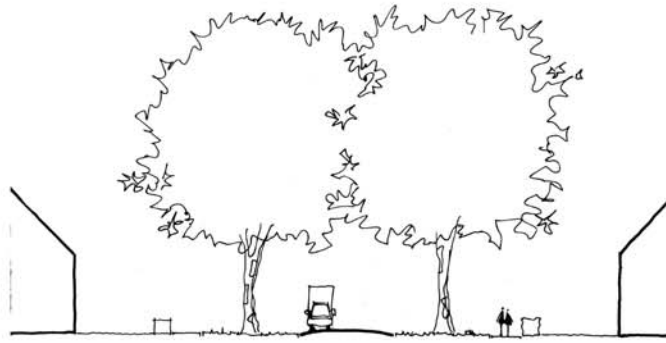
Twijgen

Smalle voet- en fietspaden, die alleen door bewoners aan deze paden met de auto bereiden wordt, het liefst zo weinig mogelijk.

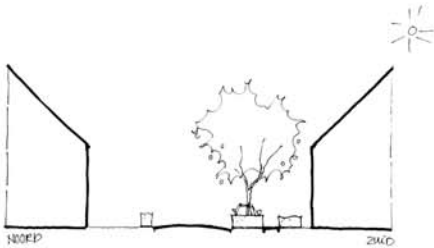
Bloesem

Buurtparkjes op het einde van een zichtlijn.

4.5.2 Principes profilering van straten en paden



1. Laan met platanen in brede bermen.

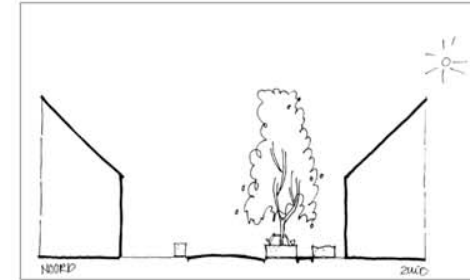


2. Woonstraat met bloeiende bomen, voortuinen en hagen. Aan einde van deze straten liggen de groene bomenpleintjes





4. Woonstraten tussen pleintjes - rand enkele rij bomen (2e grootte) elzen



4. Woonstraat met elzen, deze straten zijn georiënteerd op de groene rand (parkachtig of landschappelijk groen)



5. Groene rand rond buurt: vanuit straten zicht op randbeplanting van elzen, essen en wilgen



5. Groene rand rond buurt: park met 4 Buizenmeertje is één van de groene randen rond de buurten

H 4

4.5.3 Maat en inrichting van de Laan



Ligging Stam in donkergroen

De laan: Stam

De Laan vormt de centrale weg; de hoofdroute voor auto, openbaar vervoer en fietsers. Het is hier 'voornaam wonen'.

Beeld:

- statig en dorps;
- voornaam en gevarieerd.

Maat:

- profiel 21 meter breed van erfrens tot erfrens;
- buitenbocht met meer groen er omheen;
- bomen in grasperken, rest in profiel kan variëren.

Inrichting:

- robuuste laan (max. 50 km/uur) met aan weerszijden bomen (voorkeur platanen);
- vrijliggende voetpaden;
- incidenteel parkeren;
- hagen als afscherming voortuin niet om parkeerplekjes;
- enkele inritten.

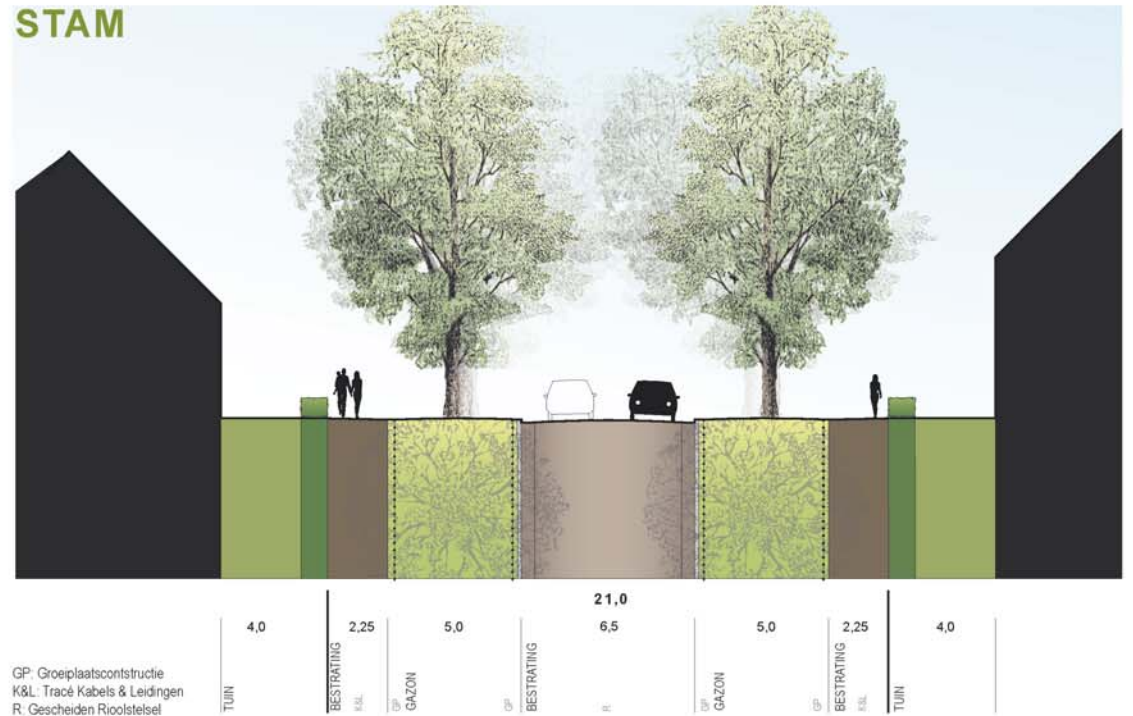
Materialen:

- rijbaan: asfalt;
- fiets suggestiestroken, bij voorkeur gelijke kleur als rijbaan;
- voetpad: tegels antraciet;
- berm: gras met voorjaarsbollen;
- hagen: beuken, taxus, liguster, hulst
- op hoekpunten stenen muurtjes.

De Stam, een groene platanenlaan



STAM



→ Straatbeeld woonstraat tak, eenzijdig voetpad

↓ Straatbeeld woonstraat tak, smalle profilering



4.5.4 Maat en inrichting van de Tak



Ligging Tak in groen

Tak: de woonstraat als buurtontsluting

De woonstraat (30 km/uur) is verblijfsgebied en heeft over het algemeen geen doorgaand verkeer. De straat vormt de uitloper van het 'bloemlein'.

Beeld:

- kleinschalig;
- gevarieerd;
- auto zichtbaar te gast;
- asverschuivingen mogelijk;
- smalle profilering;
- huizen hebben een wisselende rooilijn en wisselende hoogte;
- parkeren op de straat en achter de woningen;
- variatie in tuinbreedte levert groene voortuin op.
- maat: 12,5 m van erfgrans tot erfgrans.

Inrichting:

- 2 richtingsverkeer;
- bomen incidenteel;
- wegprofiel hol;
- geen parkeervakken, maar wel uitstapstrook.

Materialen:

- rijbaan: klinkerweg;
- voetpaden: tegels of bermverharding klinkers;
- bomen: bloeiende varianten of inheemse soorten zoals elzen.

TAK (zonder water)



4.5.5 Maat en inrichting van de Tak met water



Ligging Tak (met water in profiel) in groen

Tak: de woonstraat met water als buurtontsluting

De woonstraat (30km/uur) heeft geen doorgaand verkeer, het is verblijfsgebied. De ontwatering van straten en woningen wordt benut als inspiratie in beeld en verblijfsmogelijkheid.

Beeld:

- water in lichtgebogen vorm;
- singel-achtig;
- auto zichtbaar te gast;
- huizen hebben een wisselende hoogte;
- parkeren op de straat en achter de woningen;
- onregelmatig ritme van bruggen.

Maat:

- maatvoering uitwerken (voorkeur op basis van woonstraat met 1 richtingsverkeer)

Inrichting:

- klinkerweg waar nodig voor auto- en fietsverkeer;
- voetpad is overrijdbaar;
- bomen staan onregelmatig verspreid in het talud;
- wandelpad nabij water;
- water heeft beschoeiing.

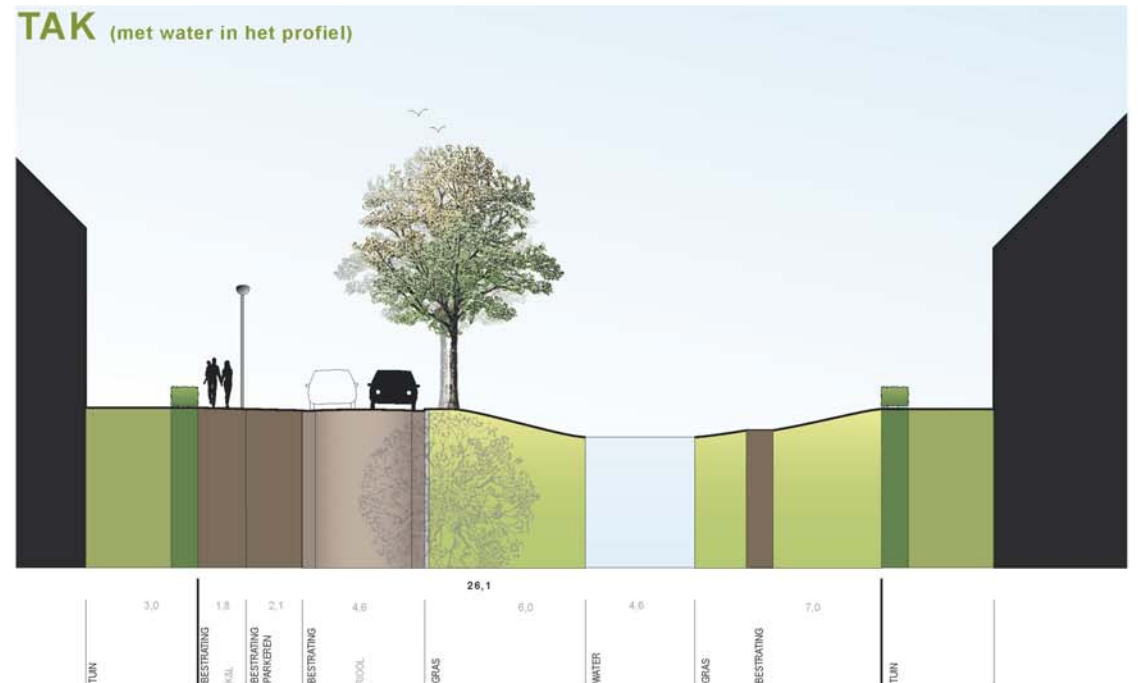
Materialen:

- inheemse bomen zoals: els, wilg, en berk (geen cultivars zoals bonte of treurrassen);
- rijbaan van klinkerverharding;
- voetpad van dikke tegels of asfalt;
- wandelpad nabij water, halfverharding / gras (geen asfalt).

De Tak met water in het profiel



TAK (met water in het profiel)



→ Straatbeeld woonstraat twijg, een berijdbaar pad

↓ Straatbeeld woonstraat twijg, parkeren op open verharding



4.5.6 Maat en inrichting van de Twijg



Ligging Twijg in groen

Twijg: rustig wonen

De straat ligt in een extensief gebied met een wandel- en fietsroute en verblijfsfunctie. De auto is duidelijk te gast en toegankelijkheid via één-richtingsverkeer is een optie.

Beeld:

- smal pad omringd door groen;
- soms uitlopend in water;
- zie 4.3 Maat en inrichting park.

Maat:

- smalle rijloper met passeerstrook
- bij het park gelden de maten uit het Lint;
- diepte van voortuinen variëren, maar minstens 4 m diep.

Inrichting:

- verharding op één oor;
- afwatering op naastgelegen beplanting;
- eenvoudige armaturen, zeer informeel;
- voortuinen altijd met een haag;
- bomen: los gestrooid en gevarieerd.

Materialen:

- grote tegels of asfalt (comfort);
- uitwijkstrook: gras met versteviging (ecoraster of puinverharding).

TWIJG



4.5.8 Maat en inrichting van de Bloesem



Ligging Bloesem in groen

Bloesem: buurtparkjes

In deze buurten is het veilig spelen in de groene parkjes. Vanaf de hoofdroute zijn de parkjes goed zichtbaar en vormen ze oriëntatiepunten in de structuur.

Beeld:

- overwegend 'groen plein';
- gras;
- hagen;
- bloeiende bomen;
- wervende speelplek met een thema.

Inrichting:

- speelaanleidingen zoals boomstammen en hutten;
- gras en speelzand;
- enkele parkbankjes;
- goed verlichte speelplekken;
- afsluitbaar.

Materialen:

- verharding: klinkers in randweg, asfalt, halfverharding of gras voor paden;
- bloeiende bomen zoals peer, appel en kers;
- hagen in alle variaties;
- speelobjecten van hout in natuurlijke kleuren.



↑↑↑ Buurtparkje



← Speelobjecten in het parkje

4.5.9 Afwatering

Naast de opbouw van de structuur, het groen en het straatbeeld is de afwatering van de straatprofielen een onderdeel dat sterk bijdraagt aan het tuindorp-karakter.

Molgoot in midden van rijbaan met 1-zijdig parkeren



Molgoot a-symmetrisch met 2-zijdig parkeren



Rijbaan tonrond met afwatering in verhoogde rand



Rijbaan op één oor met afwatering op groen



Rijbaan op één oor met molgoot aan één zijde



4.6 Parkeerstructuur

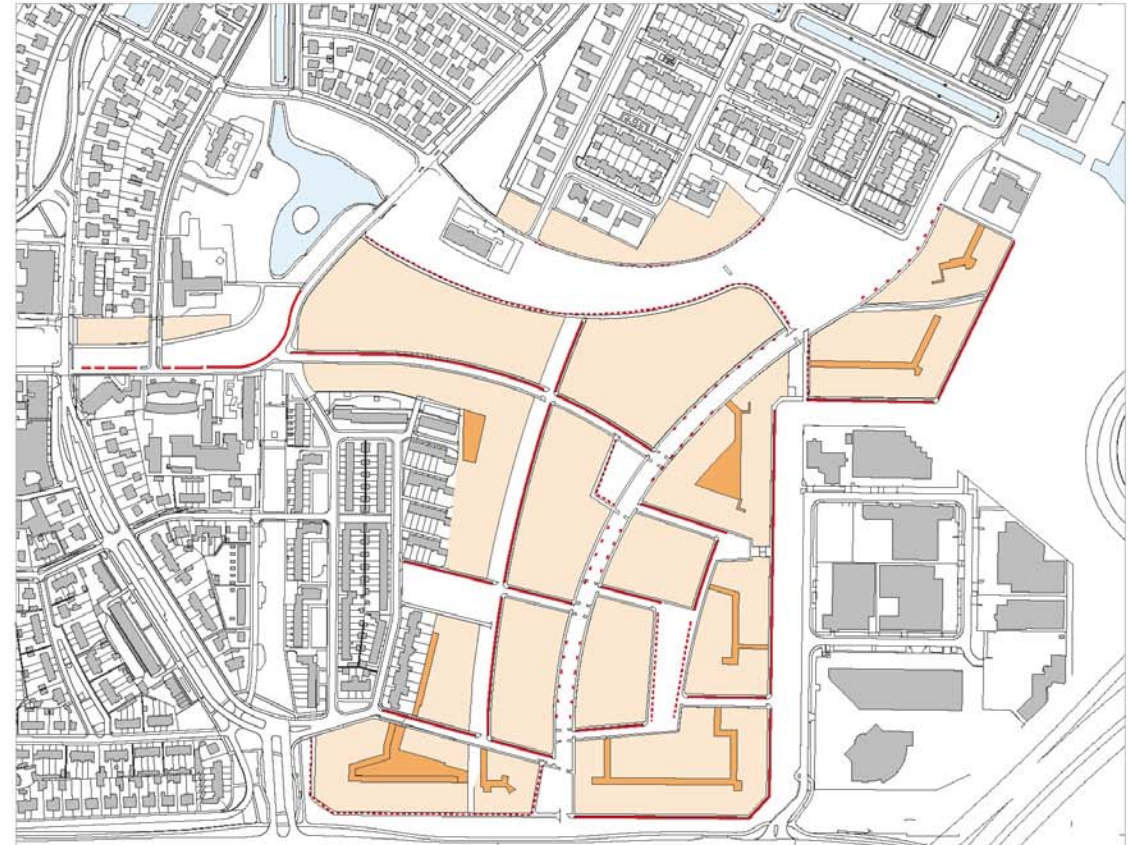
Om een Tuindorp te kunnen realiseren is de ambitie om in Schuilhoeve de parkeerbehoefte van bewoners zoveel als mogelijk aan de achterzijde van de woningen op te lossen, door de realisatie van binnenhoven die openbaar of privé zijn. Door het maximaal inzetten op deze twee parkeeroplossingen kan het parkeren in de openbare ruimte aan de straten beperkt blijven. Hierdoor blijft de beeldkwaliteit van het tuindorp, het Lint, de straten en buurtpleintjes gewaarborgd.

Bezoekers parkeren in de openbare ruimte langs de woonstraten en de laan in vakken. Streven is het parkeren te faciliteren zonder dat dit dominant wordt in het straatbeeld (auto's mogen wel zichtbaar zijn).

Het plan voldoet aan de parkeernorm conform het in 2013 vastgestelde Deltaplanbereikbaarheid, waarbij rekening gehouden is bij de telling dat parkeerplaatsen in de binnenhoven privéterrein zijn, een HOV-halte (R-net) ter hoogte van de kruising Schipholweg-Pa Verkuyllaan (afstand 400-700 meter) en waarbij Schuilhoeve als matig stedelijk gebied geldt.

| Eis Deltaplanbereikbaarheid (gemiddelde parkeernorm) | | | |
|--|--------------------------------|--|------|
| Segment | Prijsklasse | | Norm |
| duur | boven (€ 295.000) | | 2,00 |
| midde | tussen (€ 221.000 - € 295.000) | | 1,80 |
| goedkoop | onder (€ 221.000) | | 1,55 |

| Vertaald naar de woningtypes in Schuilhoeve | | | | |
|---|-----------|------|------|--------|
| Vrijstaand | 2-Kappers | Hoek | Rij | Appart |
| 2,00 | 2,00 | 2,00 | 1,80 | 1,80 |



LEGENDA

| | |
|--|--|
| | parkeren op eigen terrein |
| | toegang parkeerplaatsen via binnenstraat |
| | parkeervakken langs woonstraat |
| | parkeermogelijkheid kort parkeren |
| | incidentele parkeervakken langs laan |

PARKEERSTRUCTUUR

→ Parkeerhof



Ligging Parkeerhoven

Parkeerhof met verdiept parkeren



↓↓ 2x Parkeerhof



Parkeerhof

Achter de woonhuizen ligt het parkeergebied. Het is alleen bedoeld voor de bewoners en (mogelijk) afsluitbaar. De restruimte in de hoven worden veilig ingericht voor spelen.

Beeld:

- pleintje met enkele bomen;
- veel variatie in groen en materiaal;
- een of twee toegangen.

Maat:

- restruimte niet verhard en vergroenen.

Inrichting:

- parkeren (mogelijk verdiept gelegen)
- pad rondom bij voorkeur achter hagen;
- afwatering met straatkolken;
- verlichting: eenvoudige armaturen.

Materialen:

- betonklinkers voor rijstrook en afwijkende kleur voor de vakken;
- hagen: beuk, hulst, liguster of begroeid hekwerk;
- Derde orde bomen bijvoorbeeld sierappels of sierperen;
- speel aanleiding in de overhoeken.

H 5

SPELREGELS PER SFEERGEBIED

Identiteit: sfeergebieden

De woonwijk Schuilhoeve wordt gevormd door verschillende buurten, aan weerszijden van de laan en rondom de Groenezoom. Onderdeel van de opgave is om een basisreceptuur te ontwikkelen voor een tuindorp, waarbij de verschillende buurten een 'familie van woningen' vormen. Schuilhoeve zal onderdeel zijn van Badhoevedorp maar wel onmiskenbaar een eigen identiteit krijgen. Ook zal het bestaande 'Tuindorp' worden doorgezet, waarbij inpassing van woningen in het bestaande groen wordt nagestreefd.

Sfeergebieden

De verwantschap binnen de wijk Schuilhoeve als geheel zal met name gekenmerkt worden door het lommerijk groen, en de samenhangende en logische inrichting van de straten en de laan. Toch tekent zicht binnen het grote geheel een aantal buurten af met een eigen karakteristiek die vooral wordt ingegeven door sfeer van de locatie binnen het plangebied.

Deze buurten, die we sfeergebieden hebben genoemd zijn de volgende:

- Aan de Laan;
- Bij het Dorpspark;
- Langs de Singel;
- In de Dorpsrand;
- In de Straatjes.

Omschrijving van de sfeergebieden

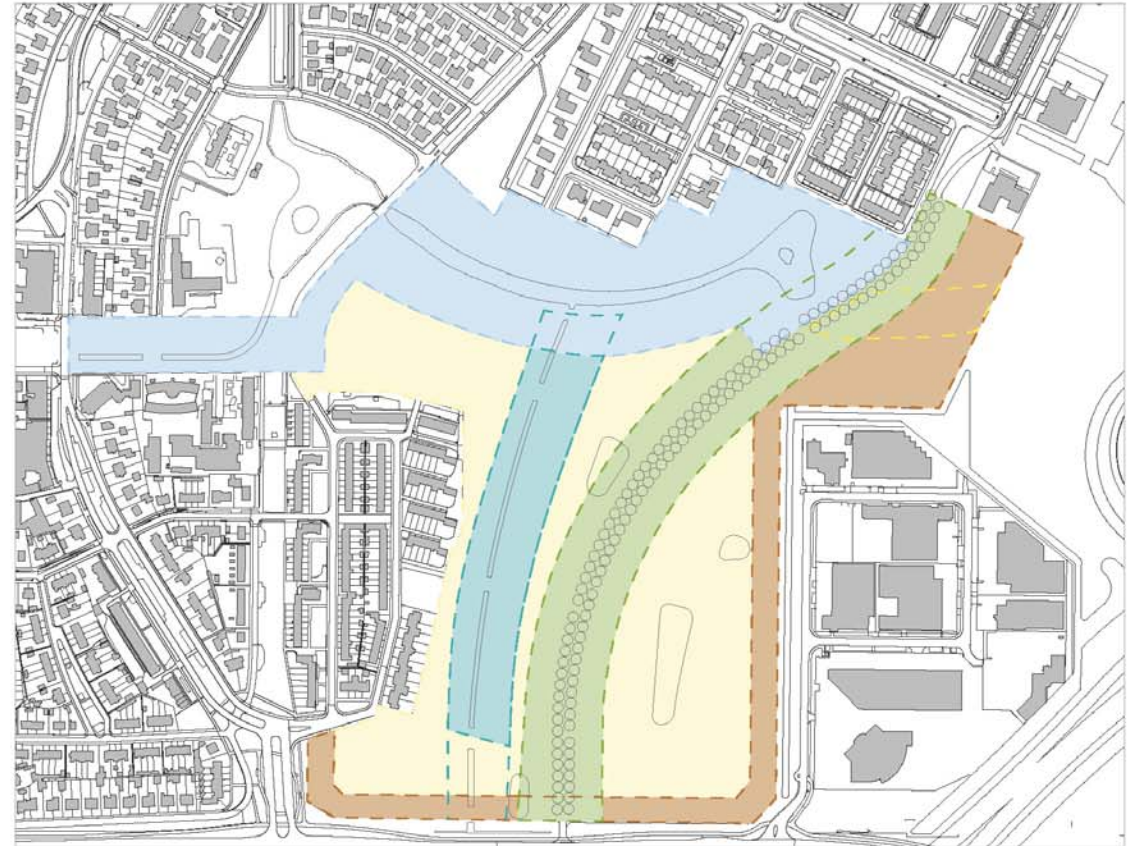
Eén van de sferen wordt gevormd door de Laan. Een herkenbare drager van de wijk met grote laanbomen van de Schipholweg tot de Egelantierstraat.

Het Dorpspark met zijn Vierbuizenmeertje langs het Lint vormt het groene hart van de wijk. Statige woningen langs de parkrand kijken uit op het groen en water.

De derde sfeer wordt bepaald door de Singel. Hier wordt ruimte geboden voor wonen aan het water.

De Dorpsrand vormt de sfeervolle en karakteristieke rand van de wijk Schuilhoeve, waarachter het tuindorp zich ontvouwt.

De bewoners van de Straatjes wonen in een sfeer vol tuindorp rondom buurtgroen.



LEGENDA

| | |
|--|---|
| | Wonen aan de Laan |
| | Wonen aan het Park |
| | Wonen aan de Singel |
| | Wonen in de Dorpswand |
| | Wonen in de Straatjes |
| | Sfeerbepalende elementen in sfeergebied |

SFEERGEBIEDEN

De Laan



Het Dorpspark



De Singel

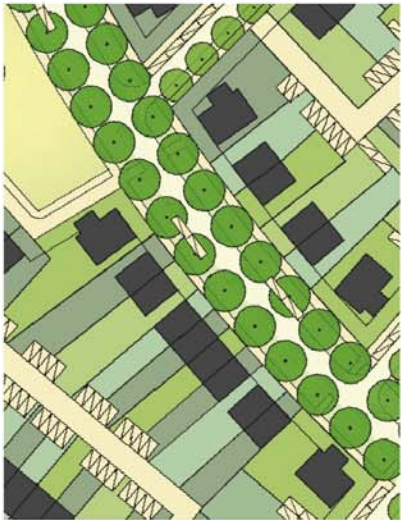


Tussenstraatje



De Dorpsrand





5.1 Wonen aan de Laan

De laan vormt de drager van deze wijk. Door de trage slingerende bewegingen van deze weg en de monumentale bomen die aan weerszijden ervan staan, ontstaat er een geheel eigen karakter op de plek die de woningen aan weerszijden van de laan beïnvloedt.

De woningen zijn gevarieerd en de voorzijde van de woningen bevinden zich aan deze laan met aan weerszijden Platanen, met als voorbeeld de Burgemeester Amersfoortlaan. Gelijk als aan de Burgermeester Amersfoortlaan kent deze laan ook zijn plekken waar meer ruimte is voor een groene invulling

Hoofdkarakteristieken

- Een statige, lommerijke brede laan met aan weerszijden bebouwing;
- Grote eenheid in inrichting gehele laan.

Onbebouwde ruimte

- Grote bomen aan weerszijden van de Laan;
- Incidentele langspaarkeervakken tussen het groen;
- Slechts incidenteel inritten naar kavels.

Erfafscheiding

- De erfafscheiding aan de laan vormt een eenheid en bestaat uit lage, brede (wintergroene) hagen en incidenteel een muurtje;
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen worden gevormd door beplantingen (begroeiende schermen, hagen o.i.d).

Bebouwing

- Front overwegend aan de Laan.
- De rooilijn dient op minimaal 4 meter van de Laan te liggen;
- Bijgebouwen en parkeeropstelplek achter gevelrooilijn;
- Het straatbeeld wordt overheerst door overwegend twee lagen met statige kap.

Parkeren

- Bewoners parkeren overwegend op eigen terrein, bij voorkeur op de achterzijde van de kavel, toegankelijk via een parkeerstraat (zie Loten);
- Bezoekers parkeren op langspaarkeervekken aan en/of bij de straat (voorkeur tussen de bomen).



5.2 Wonen bij het Park

Een andere belangrijke drager van het plan Schuilhoeve is het centraal gelegen wijkpark. Dit park vormt een onderdeel van het geplande "Lint". Er is nu al veel groen op deze plek aanwezig, maar veelal van matige groenkwaliteit. Wanneer de A9 verdwijnt zal het plangebied worden opgeknapt en aangepast. Aan het plangebied komen bestaande en nieuwe woningen met hun front te liggen. De achterkantsituaties worden zoveel mogelijk opgeheven. De bewoners genieten dan van het uitzicht en de wandelaar of fietser in het park voelt zich ook op stille momenten van de dag veilig door de sociale controle.

Hoofdkarakteristieken

- Voorname buurt aan het park;
- Behoud en aanplant van sculpturale boompertijen in gazon;
- Waterpartijen in Engelse landschapsstijl.

Onbebouwde ruimte

- Woonstraten 'afmaken' en verbinden;
- Paden langs het park worden ingericht op gebruik door langzaam verkeer en autoverkeer van bewoners aan de paden;
- Verschillende verblijfsplekken in het groen;
- Prettige en logische langzaamverkeersroute door het park.

Erfafscheiding

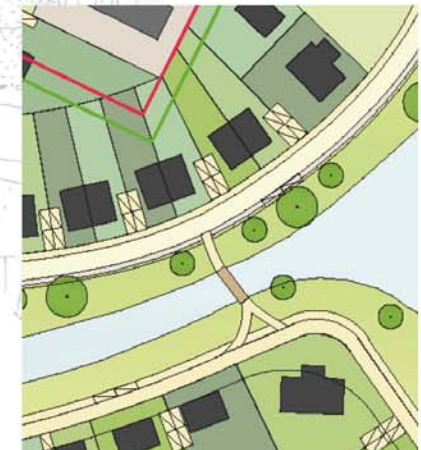
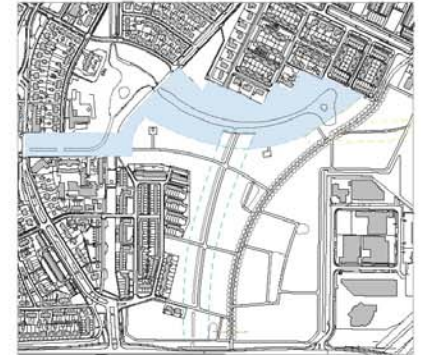
- Erfafscheidingfront sluit aan bij landschapsstijl park (overwegend brede hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen worden gevormd door beplantingen (begroeide schermen, hagen o.i.d).

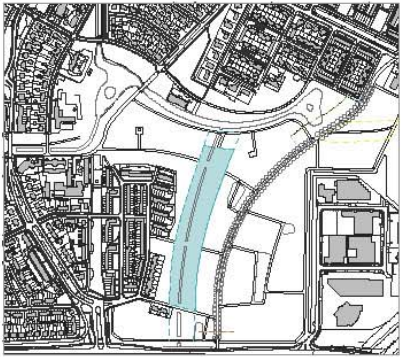
Bebouwing

- Front aan het park en plantsoen;
- Inzetten op maximaal 3 bouwlagen (voorkeur 2 lagen en een kap);
- Statige kappen;
- Bijgebouwen en parkeeropstelplek vanuit het park niet zichtbaar.

Parkeren

- Bewoners parkeren vrijstaande woningen en 2-kappers zoveel mogelijk op eigen terrein;
- Bezoekers parkeren aan de woonstraten.





5.3 Wonen langs de singel

Hoewel de singel in de wijkhierarchy een trapje lager staat dan de laan en het park brengt ook dit element binnen Schuilhoeve een geheel eigen sfeer mee.

Hoofdkarakteristieken

- Een strakke, 6 meter brede waterloop met aan één zijde een boombeplanting
- Aan weerszijden van dit profiel bebouwing;
- Grote eenheid in inrichting gehele singel.

Onbebouwde ruimte

- Flinker bomen aan één zijde van de Singel;
- Parkeren aan de overzijde van de singel;
- Inritten naar kavels direct aan de singel toegankelijk via privébruggen of bij rijtjes via een gezamenlijke brug en voetpad;
- Glooiende oevers.

Erfafscheiding

- De erfafscheiding aan de singel bestaat uit lage haagjes en incidenteel een muurtje;
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen worden gevormd door beplantingen (begroeiende schermen, hagen o.i.d.).

Bebouwing

- Front aan de Singel, uitzonderingen op de hoeken daargelaten;
- De rooilijn ligt maximaal 2m achter de teen van het talud;
- Bijgebouwen en parkeeropstelpak achter gevelrooilijn.

Parkeren

- Bewoners parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur op de achterzijde van de kavel, toegankelijk via een parkeerstraat (zie Loten);
- Bezoekers parkeren op langspaarkeerplekken aan de overzijde van de straat.



5.4 Wonen in de Dorpsrand

Hoofdkarakteristieken

- Vormt het gezicht van Schuilhoeve aan de Schipholweg
- Visueel doorgaande wand ('vestingvorming') moet worden voorkomen, maar de geluidseisen vragen wel om een gesloten wand. Variatie in bebouwingseenheden is dus van groot belang.

Onbebouwde ruimte

- De openbare ruimte wordt gevormd door de weg met een strook langsparkeren en een strook met bomen in gazon als transparante buffer tussen omliggend gebied en de woningen aan de dorpsrand.

Erfafscheiding

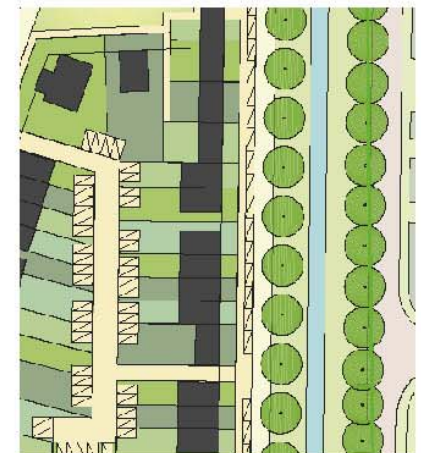
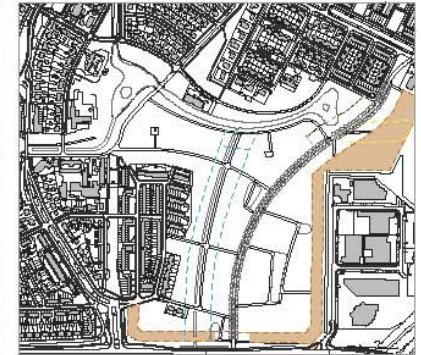
- Erfafscheidingfront sluit aan bij landschapsstijl park (overwegen brede hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinten worden gevormd door beplantingen (begroeide schermen, hagen o.i.d).

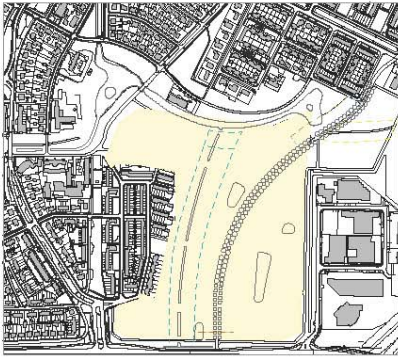
Bebouwing

- Gesloten bouwwand met een minimale hoogte van 11 m.
- Rustige doch gevarieerde bouwwand (per bouwblok ontwikkeld als gevarieerde totaalcompositie) met aandacht voor leefbaarheid van de woningen (en daarmee sociale cohesie) aan de voorzijde (i.v.m. geluidsbelasting)

Parkeren

- De bezoekersparkeerplaatsen (en enkele privéparkeerplaatsen voor hoekwoningen) realiseren aan de voorzijde van de woningen.





5.5 Wonen in de Straatjes

Hoofdkarakteristieken

- Asymmetrische straat met gegarandeerde groene hoofdstructuur door bomen. Diepe voortuinen, eventueel asymmetrisch ivm oriëntatie (ondiepe noordtuinen, diepere zuidtuinen). Kleinschalige bebouwing, lage goothoogte, aandacht voor erfafscheidingen en afscherming voor- en achterkanten.

Onbebouwde ruimte

- Asymmetrisch profiel, bij voorkeur gekromd of overhoeks, met ruimte voor bomen aan de noordzijde van het profiel.

Erfafscheiding

- Erfafscheidingfront sluit aan bij landschapsstijl park (overwegen brede hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen worden gevormd door beplantingen (begroeiende schermen, hagen o.i.d).

Bebouwing

- Kleinschalige bebouwing in vrijstaand, halfvrijstaand en rijwoningen (in korte rijtjes, max. 6 woningen aan elkaar).
- Lage goothoogte
- Aandacht voor zijgevels en open gevels die sociale cohesie bevorderen (mogelijkheden maken bijvoorbeeld te wonen aan de voorzijde).
- Kappenarchitectuur versterkt het diverse beeld van de woonstraten.

Parkeren

- De bezoekersparkeerplaatsen (en enkele privéparkeerplaatsen voor hoekwoningen) realiseren aan de voorzijde van de woningen.

H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Uitgangspunten proefverkavelingen:

- De uitgangspunten van dit DSO Schuilhoeve
- Het bestemmingsplan en de randvoorwaardenkaart,
- Flexibiliteit in verkaveling,
- Proefverkaveling A sluit aan bij de huidige woningmarkt,
- Proefverkaveling B sluit aan bij een betere woningmarkt
- Proefverkaveling C geeft inzicht in een mogelijke verkaveling om het maximumaantal woningen van het bestemmingsplan in te passen.

Proefverkaveling A

590 woningen: 538 grondgebonden (indicatief)
52 appartementen

1302 parkeerplekken: 925 in parkeerhoven, aan binnenstraten en naast de woning in de tuin.
377 parkeerplekken in de straat.

16,5 woningen per hectare
(wanneer Park Groenezoom wel meegerekend wordt)

23,3 woningen per hectare
(wanneer Park Groenezoom niet meegerekend is)



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Alternatieve verkaveling B

534 woningen: 481 grondgebonden (indicatief)
 53 appartementen

1289 parkeerplekken: 882 in parkeerhoven, aan
 binnenstraten en naast de
 woning in de tuin.
 407 parkeerplekken in de
 straat.

15,0 woningen per hectare
(wanneer Park Groenezoom wel meegerekend wordt)

21,1 woningen per hectare
(wanneer Park Groenezoom niet meegerekend is)



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Alternatieve verkaveling C

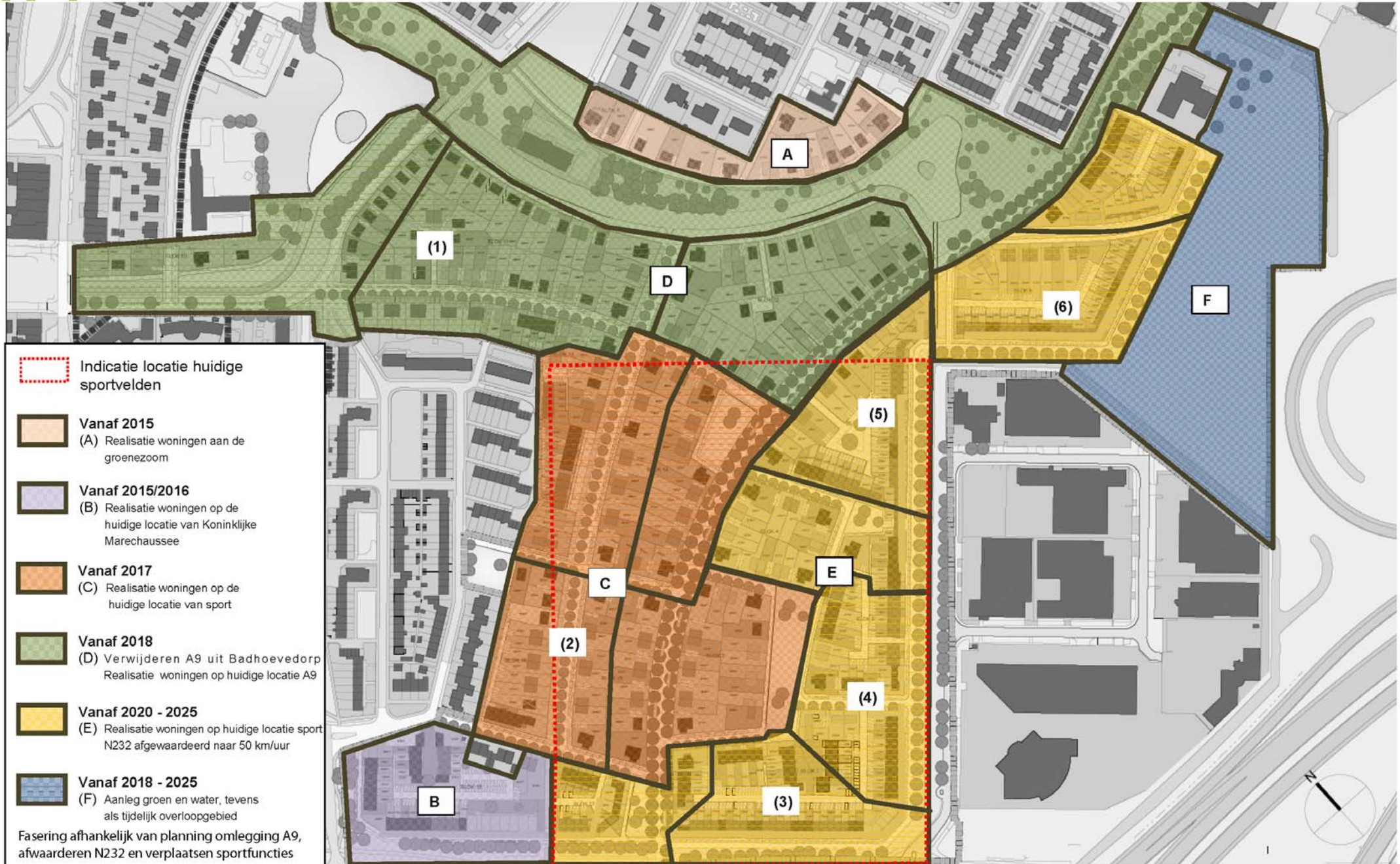
678 woningen: 645 grondgebonden (indicatief)
33 appartementen

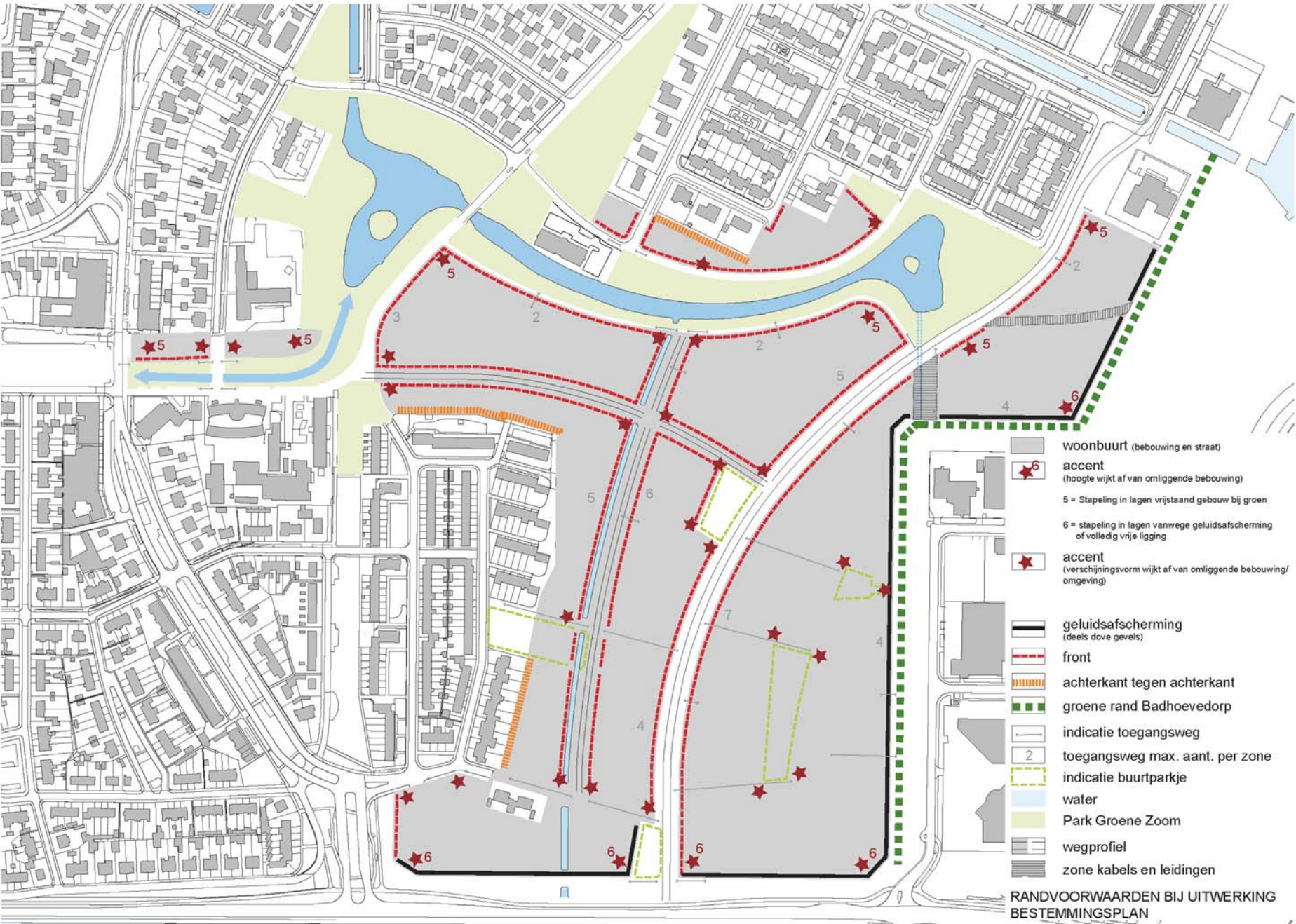
1270 parkeerplekken: 778 in parkeerhoven, aan
binnenstraten en naast de
woning in de tuin.
492 parkeerplekken in de
straat.

19,0 woningen per hectare
(wanneer Park Groenezoom wel meegerekend wordt)

26,8 woningen per hectare
(wanneer Park Groenezoom niet meegerekend is)







- woonbuurt (bebouwing en straat)
- accent**
(hoogte wijkt af van omliggende bebouwing)
- 5 = Stapeling in lagen vrijstaand gebouw bij groen
- 6 = stapeling in lagen vanwege geluidsafscherming of volledig vrije ligging
- accent**
(verschijningsvorm wijkt af van omliggende bebouwing/omgeving)
- geluidsafscherming
(deels dove gevels)
- front
- achterkant tegen achterkant
- groene rand Badhoevedorp
- indicatie toegangsweg
- toegangsweg max. aant. per zone
- indicatie buurtparkje
- water
- Park Groene Zoom
- wegprofiel
- zone kabels en leidingen

RANDVOORWAARDEN BIJ UITWERKING BESTEMMINGSPLAN





Badhoevebuurt C.V.
AM B.V. en Bohemen B.V.

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTEN

Mulleners + Mulleners
Architectuur en Stedenbouw



Elings
Vormgevers van natuur en landschap



in samenwerking met
Gemeente Haarlemmermeer
