



gemeente
Haarlemmermeer

Nota van B&W

Onderwerp **Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Schuilhoeve**

Portefeuillehouder **C.J. Loggen, J.J. Nobel**
Collegevergadering **19 november 2013**
Inlichtingen **Martijn Bijl (6856)**
Registratienummer **2013.0078528**

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Schuilhoeve is na **Quatrebras (2011/10169)** het tweede deelgebied van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp dat uitgewerkt is tot een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO). Het DSO is opgesteld binnen de kaders van het Masterplan Badhoevedorp, waarin de ambities en uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn beschreven. Schuilhoeve wordt een eigentijds tuindorp met daarin 500 – 700 woningen. Deze ontwikkeling vindt plaats als onderdeel van de gebiedsontwikkeling voor de omlegging van de snelweg A9.

Wat gaan we daarvoor doen?

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden Oost vastgesteld. Gelijkzeitig is ook ingestemd met de grondexploitatie van het project Badhoevedorp-Centrum. Hiermee is een belangrijke mijlpaal bereikt bij de realisering van het Masterplan Badhoevedorp (2008/15026). Naast het Masterplan zijn het Verkeersstructuurplan (2008/15034) het Groenstructuurplan (2013/0029501) en het Waterstructuurplan (2013/0029444) kaderstellende documenten voor de ontwikkelingen.

Het DSO dient als raamwerk voor de toekomstige bouwplanontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte. Het plan heeft betrekking op stedenbouwkundige, civieltechnische, planologische-juridische, financiële en maatschappelijke aspecten. Het DSO legt de structurerende stedenbouwkundige principes vast, zoals de verkeersafwikkeling, water, groen en bouwlocaties. Het DSO geeft tevens de referenties voor het uitwerken van de openbare ruimte (wegen, parkeren, groen en water) en de wenselijke sfeer van de bebouwing. Het DSO is de basis voor het benutten van de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast biedt het DSO het kader voor verdere (bouw)planontwikkelingen binnen Schuilhoeve.

DSO Schuilhoeve is in opdracht van Badhoevebuurt C.V. (samenwerking AM Wonen BV en Bohemen BV) opgesteld door Mulleners + Mulleners Architecten, waarbij de gemeente een toetsende rol gehad heeft. Het Kwaliteitsteam voor Badhoevedorp heeft het plan positief beoordeeld. Tenslotte hebben de Klankbordgroep en de Dorpsraad Badhoevedorp het DSO voorzien van een reactie. Het projectbureau Badhoevedorp heeft hierop een nota van Beantwoording opgesteld.

Wat mag het kosten?

Het plan past binnen de kaders van de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013 (2013/0042409).

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het Masterplan Badhoevedorp Centrum de kaders vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan, het Groenstructuurplan Badhoevedorp, het Waterstructuurplan Badhoevedorp en de grondexploitatie vastgesteld. Het college geeft uitvoering aan deze besluiten, mede door vaststelling van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Schuilhoeve. Binnen het college zijn de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en de portefeuillehouder Financiën verantwoordelijk voor de Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Na vaststelling van het DSO volgt de uitwerking in een ontwikkelingsplan. Op basis hiervan zal een ontwikkelingsovereenkomst tussen Badhoevebuurt CV en de gemeente worden opgesteld. Deze wordt ter besluitvorming aangeboden aan de raad. De raad wordt jaarlijks via de bestuurlijke voortgangsrapportage voor de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de voortgang. De raad wordt via de MPG cyclus geïnformeerd over de stand van zaken in de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college:

1. het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Schuilhoeve vast te stellen;
2. de Nota van beantwoording DSO Schuilhoeve Badhoevedorp vast te stellen;
3. de raad voor te stellen deze nota te agenderen ter bespreking.

3. Uitwerking

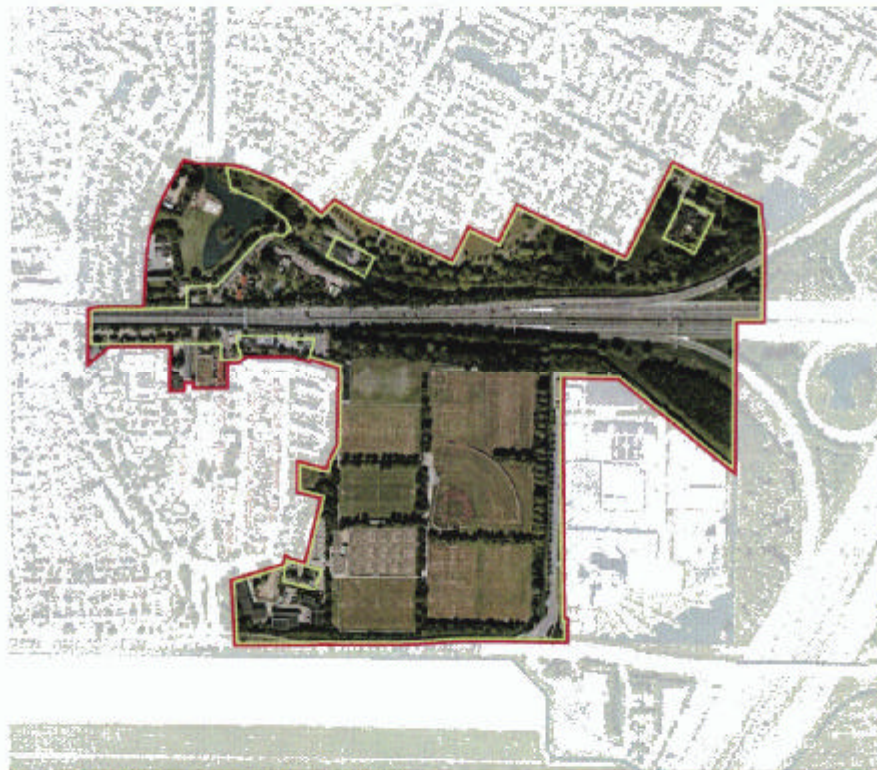
Wat willen we bereiken?

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden Oost vastgesteld. Gelijktijdig is ook ingestemd met de grondexploitatie van het project Badhoevedorp-Centrum. Hiermee is een belangrijke mijlpaal bereikt bij de realisering van het Masterplan Badhoevedorp (2008/15026). Het Masterplan beschrijft de ambities en uitgangspunten voor de planontwikkeling. Binnen het kader van het Masterplan wordt ieder deelgebied uitgewerkt in een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO). Schuilhoeve is na Quatrebras (2011/10189) het tweede deelgebied van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp dat uitgewerkt is tot een DSO.

Wat gaan we daarvoor doen?

Plangebied

Het plangebied Schuilhoeve is gelegen in het zuidoosten van Badhoevedorp tussen bedrijventerrein Schuilhoeve, de Schipholweg, de Vliegenierswijk en de Vogelwijk in. Het totaaloppervlak van het bruto plangebied is circa 40 hectare.

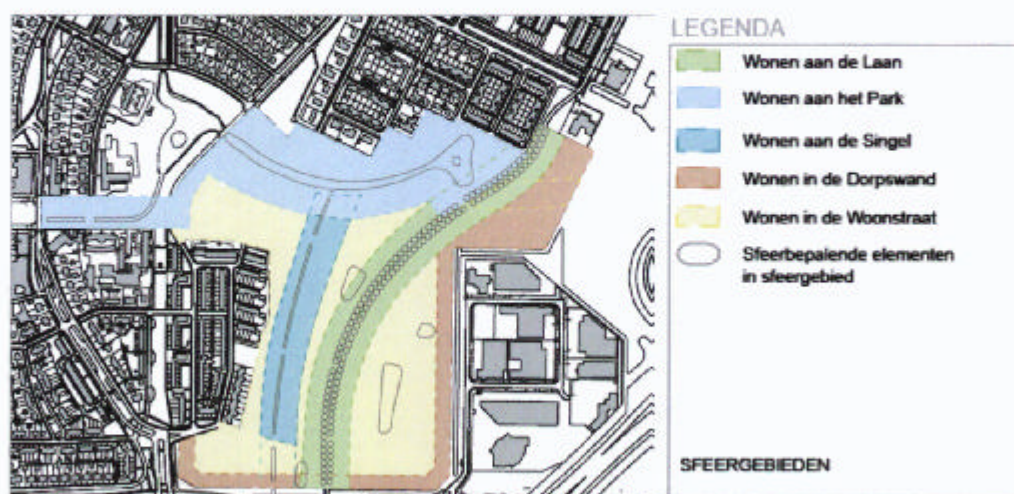


Plangebiedsgrenzen (in rood) en exploitatiegrenzen (in groen) op de luchtfoto

Figuur 1: Kaart plangebied (rood is grens plangebied, groen is grens exploitatiegebied)

Ambitie

Schuilhoeve wordt een eigentijds tuindorp in de 21^e eeuw. Voor de beleving van een nieuw tuindorp zijn groene ruimtes van belang die worden omsloten door woningen. Het privégroen draagt bij aan de totale groenbeleving samen met de (weg)profielen. De woonwijk is goed aangesloten op de omliggende bestaande buurten en het Lint bij het oude wegtracé van de A9. Kernwoorden voor Schuilhoeve zijn: tuindorp, dorps, zuidrand Amsterdam, laan, groene plekken via het Lint en in de wijk, besloten wonen in rustige straatjes en hofjes. De woonwijk Schuilhoeve wordt gevormd door verschillende buurten, die elk hun eigen sfeer zullen krijgen.



Figuur 2: kaart sfeergebieden

Programma

De structuur van Schuilhoeve is zodanig van opzet dat binnen het plangebied 500 tot 700 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost. De voorkeursverkaveling gaat uit van ongeveer 560 woningen in het exploitatiegebied (in de grondexploitatie, die was gebaseerd op het concept DSO, werd uitgegaan van 626 woningen). Uitgaande van de voorkeursverkaveling is de woningdichtheid ongeveer 15 woningen per hectare. De huidige marktsituatie en de lange doorlooptijd (fasering van 2014 tot 2026) maken dat flexibel dient te worden omgegaan met 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 Masterplan werd uitgegaan van het realiseren van een kantorenprogramma van 45.000 m² BVO in Schuilhoeve Oost. In het huidige DSO wordt geen kantoorvloeroppervlak meer voorzien. Dit is conform de grondexploitatie en sluit aan bij het bestemmingsplan. De belangrijkste redenen zijn de afname van exploitatiegebied door de ligging van het definitieve tracé besluit van de A9 en de tegenvallende markt voor kantoorontwikkeling (met als gevolg de regionale Plabeka II afspraken). Het vrijgekomen gebied zal onder andere gebruikt worden voor de benodigde watercompensatie.

Voor het realiseren van het DSO wordt naast het omleggen van de snelweg A9 ook een aantal functies verplaatst. De sportverenigingen RKS V Pancratius en SC Badhoevedorp worden verplaatst naar deelgebied De Veldpost, dat ingericht wordt voor sport en recreatie. In het plan wordt rekening gehouden met de uitplaatsing van de Marechaussee kazerne als onderdeel van de afspraken met het Rijk. Het Rijk betwist echter deze afspraak, waardoor de kans bestaat dat deze gronden niet aan de gemeente geleverd worden. In dit geval wordt op locatie geen woningbouw ontwikkeld. Dit doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het plan. Bij niet levering dienen wij financieel gecompenseerd te worden door het Rijk. Het terrein waar nu tijdelijk jongeren centrum De Badkuip staat wordt benut voor woningbouw. Het jongeren centrum komt terug in het nieuwe dorps huis bij de Snelliuslaan. Het voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatierrein en de vier naastgelegen woningen aan de Rijstvogelstraat worden, indien er overeenstemming wordt bereikt met de eigenaar, gesloopt en herontwikkeld.

Verkeersstructuur

De ontsluitingsstructuur kent een hiërarchische opbouw. Er komt een centrale ontsluitingslaan vanaf de Schipholweg die aansluit op de Egelantiersstraat. Hierop aangesloten komen woonstraten die bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Nog lager in hiërarchie staan woonpaden en parkeerstraten die achter de tuinen langs bewoners naar hun eigen garage of parkeerplek voert. De Plesmanlaan wordt ter hoogte van de huidige A9 geknipt voor autoverkeer waarmee conform het verkeersstructuurplan het verkeer wordt geleid over de Pa Verkuijllaan en de nieuwe laan door Schuilhoeve. De verbinding van de Kraayveld naar de Groenezoom wordt opgeheven wat geen gevolgen heeft voor de verkeersstructuur. Eventueel kan langzaam verkeer wel gebruik blijven maken van deze verbinding.

Openbare ruimte

Schuilhoeve wordt een wijk met tuindorp karakter. De groene profielen en de stedenbouwkundige opzet in de aanliggende wijken vormen de inspiratie voor het ontwerp van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt aangelegd binnen de richtlijnen van de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), waarbij waar mogelijk op nieuwe duurzaamheidseisen vooruitgelopen wordt.

Parkeren

Voor Schuilhoeve is het de ambitie om de parkeerbehoefte van de bewoners zoveel mogelijk opgelost te krijgen in de aan de achterzijde van de woningen gelegen openbare binnenhoven of op eigen terrein. Doel is om de beeldkwaliteit van een tuindorp te realiseren, waarbij auto's niet dominant zijn in het straatbeeld. Bezoekers parkeren wel langs de woonstraten en aan de laan in de vakken.

Uitgangspunten voor het bepalen van de parkeernorm van het deelgebied is de huidige norm van Deltaplan Bereikbaarheid. Schuilhoeve geldt daarbij als matig stedelijk gebied waarbij de nieuwe Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding over de Schipholweg voor een deel van het gebied van invloed is. Op basis van de voorkeursverkaveling van ongeveer 560 woningen zijn er in het plan 1.071 parkeerplaatsen bij de woningen nodig. In het DSO zijn bij deze verkaveling 1.088 parkeerplaatsen voorzien en wordt dus aan de parkeernorm voldaan. Naast de toets op het totaal aantal parkeerplaatsen moeten er een minimaal aantal van 175 openbare parkeerplaatsen worden voorzien. Met de 312 openbare parkeerplaatsen voorzien in de voorkeursverkaveling wordt hieraan ruimschoots voldaan. Zelfs de wens van 0,5 openbare parkeerplaatsen per woning wordt gehaald (norm is 0,3). Dit is nodig omdat aan de achterzijde van de woningen gelegen parkeerplaatsen in openbare binnenhoven in de praktijk niet optimaal gebruikt worden door bezoekers.

Water

Het waterstructuurplan Badhoevedorp uit 2013 heeft als basis gediend voor het watersysteem in DSO Schuilhoeve. Voor de verschillende deelgebieden is een maatwerkberekening gemaakt voor het te realiseren oppervlaktewater ter compensatie van de geplande verharding. De A9 ter hoogte van deelgebied Schuilhoeve is hierbij als bestaande verharding opgenomen. Het DSO voorziet in voldoende water (3,3 hectare) voor de watercompensatie. Daarnaast wordt in Schuilhoeve Oost extra water gerealiseerd om de totale waterbalans voor het projectgebied Badhoevedorp sluitend te krijgen.

In het plan voor Schuilhoeve is een nieuwe waterverbinding ingepast tussen het Vierbuizenmeertje en het centrum. Daarnaast wordt een nieuwe waterverbinding aangelegd tussen het water door de Groenezoom en de Spaarnwoudertocht. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Voor deze waterstructuur heeft Hoogheemraadschap Rijnland een positief wateradvies gegeven inzake het bestemmingsplan.

Groen

Het Groenstructuurplan Badhoevedorp geeft het volgende toetsingskader voor de ontwikkelgebieden van het Masterplan:

- verdeling groen naar functionaliteit (infra-, buurt-, woonomgevings- en wijkgroen);
- uitgangspunt is minimaal aan infra-, buurt-, woonomgevingsgroen 14,1 m²/inwoner en minimaal aan wijkgroen 6 m²/inwoner, in totaal 20,1 m²/inwoner (gemeentelijke norm);

Woonomgevingsgroen	6.1 m ²	
Buurtpark groen	4.0 m ²	
Infrastructuurgroen	4.0 m ²	
	<i>Subtotaal</i>	14.1 m ²
Wijkparkgroen	6.0 m ²	
	<i>Subtotaal</i>	20.1 m ²
Bovenwijks groen	12,0 m ²	
	TOTAAL	32.1 m²

Tabel: Haarlemmermeerse groennorm zoals opgenomen in Groenstructuurplan

- nastreven van de zogenaamde 'Badhoevedorpse groennorm' met 38,6 m²/inwoner (die is gebaseerd op het aanwezige groen in de huidige situatie);
- voldoende speelvoorzieningen conform de uitgangspunten uit de Nota spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte (2009/52387);
- Het Lint als verbindende (groene) route tussen de ontwikkelgebieden.

Het DSO voldoet aan de gestelde toetsingscriteria. In het plan wordt rekening gehouden met een groene oost-west verbinding als onderdeel van 'het Lint'. Daarnaast zal aansluiting worden gezocht met de Groene AS. Het totale groenoppervlakte binnen het exploitatiegebied is 7,8 ha. Hiervan is 3,4 ha wijkpark en 4,4 ha nieuw buurt-, infra en omgevingsgroen. De norm in het Groenstructuurplan voor wijkpark bedraagt 6 ha, zodat in ieder geval 10.000 tot 15.000 bewoners er gebruik van kunnen maken. Aan deze norm wordt voldaan; in het plan bedraagt de oppervlakte van het wijkpark 6 ha (3,4 ha nieuw en 2,6 ha te behouden bestaand). Dit houdt in dat de twee wijkparken in Badhoevedorp, met allebei minimaal 6 hectare groen, voldoende capaciteit bieden voor minimaal 20.000 inwoners. Het groengebied dat nu deels direct langs de A9 is gelegen wordt op basis van het DSO Schuilhoeve wel kleiner dan de huidige grootte van 8,2 hectare. Dit gebied wordt omgevormd tot één parkgebied dat kleiner is, maar meer kwaliteit heeft.

In onderstaande tabel is de realisatie van groen volgens het DSO afgezet tegen de normen volgens het Groenstructuurplan. De Haarlemmermeerse groennorm en Badhoevedorpse groenambitie voor de categorieën buurt-, infra en omgevingsgroen bedragen 14,1 respectievelijk 24,5 m² per inwoner. Voor het totaal groen bedragen deze 20,1 respectievelijk 38,6 m² per inwoner.

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

Uit deze analyse volgt dat zowel met de verkaveling van 560 als 700 woningen voldaan wordt aan zowel de Haarlemmermeerse norm als de Badhoevedorpse groenambitie (24,5 m² per inwoner) voor buurt, infra en omgevingsgroen.

In de jaarlijkse voortgangsrapportage aan de raad over de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp wordt een paragraaf opgenomen over de stand van zaken ten aanzien van de groennorm. Binnen de tracégrens realiseert Rijkswaterstaat bij het knooppunt A4/A9 compensatiegroen voor de aanleg van nieuwe tracé in de Buik. De gemeente heeft aan Rijkswaterstaat verzocht om dit naast Schuilhoeve gelegen groen (ruim 6 hectare) openbaar toegankelijk te maken.

Geluid

Het gebied ligt deels binnen de hinderzone van de omliggende infrastructuur zoals Schiphol (industrialawaai en luchtvaart), omgelegde A9, A4, spoor en de Schipholweg. Voor het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost en de milieueffectrapportage zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn gebruikt om stedenbouw en geluidsnormen op elkaar af te stemmen om op welke wijze woningbouw in Schuilhoeve mogelijk is. Voor alle geluidbelaste adressen zullen hogere grenswaarden vastgesteld worden.

Wegverkeerslawaai

Door het nemen van bouwkundige maatregelen aan de nieuwe woningen is de belemmering van het wegverkeerslawaai voor woningbouw in Schuilhoeve weg te nemen. Om de geluidsbelasting zoveel mogelijk te verlagen wordt het stedenbouwkundig ontwerp bij de uitwerking nader geoptimaliseerd (ontwikkelingsplan, omgevingsvergunningaanvraag).

Het afwaarderen van de Schipholweg van 80 km/uur naar 50 km/uur is in het bestemmingsplan nog niet doorgevoerd, net als in het DSO Schuilhoeve. Wel is dit een grote kans voor verbetering van het geluidsniveau aan de zuidzijde van het plangebied.

Industrielawaai Schiphol

Op basis van onderzoek is gebleken dat maatregelen om de geluidsbelasting van de grondgebonden activiteiten van Schiphol aan de bron te beperken niet mogelijk zijn. Omdat dit geluid met een grote boog neerdaalt op het plangebied is het plaatsen van geluidsafscherming aan de rand van het woongebied beperkt effectief. In het DSO is daarom uitgegaan van een inrichtingsprincipe waarbij de eerstelijnsbebouwing tevens als geluidsafscherming dient voor de wijk. Daarmee wordt zowel het wegverkeerslawaai als het industrielawaai afgeschermd. Vanwege de mate van overlast wordt de eerstelijnsbebouwing grotendeels uitgevoerd met zogenoemde 'dove gevels' (alleen vanaf de eerste verdieping).

Op 5 meter hoogte (niveau eerste verdieping) wordt daarmee het gehele gebied binnen de geluidsnormen gebracht. Op 7,5 meter hoogte (niveau tweede verdieping of zolder) valt nog een aanzienlijk deel van het gebied niet binnen de normen. Dit kan worden opgelost met gevelmaatregelen, bijvoorbeeld vliesgevels. Deze aanpak is beproefd en sluit aan bij de wijze waarop in Amsterdam met geluidproblematiek wordt omgegaan.

Crisis- en Herstelwet

Wij willen vooruitlopend op de omlegging van de A9 en de te treffen maatregelen ter afscherming van het industrielawaai van Schiphol, kunnen starten met woningbouw in Schuillhoeve. De realisatie van omlegging van de A9 is gepland voor de periode 2014-2017 en de realisatie van het Masterplan Badhoevedorp voor de periode 2014-2026. Tot medio 2017 loopt de A9 nog volgens het huidige tracé met de daarbij behorende overlast voor de gebieden. Vanuit het oogpunt van geluidshinder leidt dit tot belemmeringen in de fasering voor de realisatie van het woningbouwprogramma. Want in de Wet geluidhinder is alleen ruimte voor tijdelijke afwijking (onthefing) tot een bepaalde geluidswaarde. Om te kunnen beginnen met de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp en om de gefaseerde realisatie ervan volgens planning tot stand te kunnen brengen, wordt het instrument van het gebiedsontwikkelingsplan (GOP) van de Crisis- en herstelwet (Chw) gebruikt. Dit maakt het onder andere mogelijk (tijdelijk) af te wijken van de eisen van de Wet geluidhinder, met dien verstande dat binnen een termijn van 10 jaren alsnog aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De ontwikkelaar blijft bij de woningontwikkeling verantwoordelijk voor het realiseren van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat dat voldoet aan de wettelijke normen. Het geluidsniveau binnen in de te realiseren woningen dient conform het Bouwbesluit altijd binnen de norm (33 dB) te vallen.

De gemeente staat met het GOP garant voor het treffen van de milieumaatregelen die benoemd zijn in het GOP voor Badhoevedorp. Als de opdracht om binnen tien jaar alsnog aan de milieunormen te voldoen niet lukt, legt de Crisis- en herstelwet een verplichting op aan burgemeester en wethouders om daar alsnog zorg voor te dragen. Dit brengt risico's met zich mee die zijn benoemd in de grondexploitatie Badhoevedorp. Wij maken aanvullende afspraken met de ontwikkelaar over garantstelling voor deze risico's.

Wij zullen bij de planontwikkeling toezien op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in relatie tot het onderwerp geluid.

Wat mag het kosten?

Het plan past binnen de kaders van de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013 (2013/0042409).

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het Masterplan Badhoevedorp Centrum de kaders vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan, het Groenstructuurplan Badhoevedorp, het Waterstructuurplan Badhoevedorp en de grondexploitatie vastgesteld. Het college geeft uitvoering aan deze besluiten, mede door vaststelling van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp voor Schuillhoeve. Binnen het college zijn de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en de portefeuillehouder Financiën verantwoordelijk voor de Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp.

Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Schuilhoeve
Volgvel	9

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Na vaststelling van het DSO volgt de uitwerking in een ontwikkelingsplan. Op basis hiervan zal een ontwikkelingsovereenkomst tussen Badhoevebuurt CV en de gemeente worden opgesteld. Deze wordt ter besluitvorming aangeboden aan de raad. De raad wordt jaarlijks via de bestuurlijke voortgangsrapportage voor de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de voortgang. De raad wordt via de MPG cyclus geïnformeerd over de stand van zaken in de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum.

Overige relevante informatie

Participatie

Het DSO is tot stand gekomen met de betrokkenheid van omwonenden en andere belanghebbenden. Door het projectbureau Badhoevedorp is een participatietraject opgezet ter begeleiding van het maken van het DSO. Er hebben twee participatiebijeenkomsten plaatsgevonden om ideeën en wensen te vernemen. De eerste bijeenkomst heeft plaatsgevonden bij aanvang van de werkzaamheden van het DSO. Wensen en ideeën zijn toen geïnventariseerd. In de tweede bijeenkomst is teruggekoppeld wat met de inbreng van de eerste bijeenkomst is gedaan en in het planconcept toegelicht. Tevens heeft regulier afstemming plaatsgevonden met de Dorpsraad, klankbordgroep en begeleidingsgroepen (Mobiliteit en Bereikbaarheid, Water en Groen) en zijn bewoners op diverse momenten geïnformeerd via de nieuwsbrief en informatiemarkten. Conform het gemeentelijke participatie convenant is de Dorpsraad Badhoevedorp in staat gesteld formeel te reageren op het DSO. De reactiepunten van de Dorpsraad en verwerking daarvan zijn beschreven in de nota van beantwoording. Aanvullend is een zelfde afspraak gemaakt met de voorzitter van de klankbordgroep. In hun reactie is ook de input van de leden van de begeleidingsgroepen en de winkeliersvereniging meegenomen.

Juridische aspecten

De uitwerking van DSO Schuilhoeve is beschreven in de samenwerkingsovereenkomst met Bohemen en AM (2005/27203). De volgende stap is het maken van een ontwikkelingsovereenkomst en ontwikkelingsplan. Ten behoeve van de welstandstoetsing door het kwaliteitsteam Badhoevedorp wordt een essentiële kaart opgesteld dat tegelijkertijd met de ontwikkelovereenkomst ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

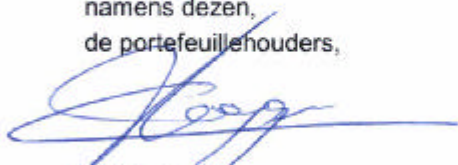
In- en externe communicatie

Het DSO Schuilhoeve is na vaststelling van het Masterplan, het bestemmingsplan en het DSO Quatrebras een belangrijk product waaruit het ontwerp en opzet van de nieuwe woonwijken van Badhoevedorp zijn op te maken. Vaststelling van het DSO is dan ook een moment dat communicatieaandacht vereist. Met een persbericht wordt het vaststellen van het DSO bekend gemaakt. Bewoners worden uitgebreid geïnformeerd over de inhoud van het DSO via het informatiecentrum en met een informatiemarkt op 27 november 2013. Met een aantal bewoners van de Groene Zoom is op 17 oktober 2013 een extra gesprek geweest. Er komt een hoofdartikel in InforMeer. Daarnaast zijn de projectwebsite en de digitale nieuwsbrief de aangewezen middelen hiervoor.

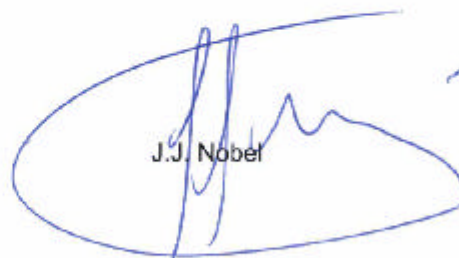
Onderwerp Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp
Schuilhoeve
Volgvel 10

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouders,



C.J. Loggen



J.J. Naber

Bijlage(n)
Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Schuilhoeve
Nota van beantwoording DSO Schuilhoeve Badhoevedorp

Nota van beantwoording Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Schuilhoeve Badhoevedorp

november 2013

Inleiding

Het definitieve stedenbouwkundige ontwerp (DSO) voor Schuilhoeve is opgesteld door het projectbureau Badhoevedorp en wordt aan het college van B&W aangeboden voor besluitvorming. Het DSO is tot stand gekomen met intensieve participatie door de klankbordgroep, de dorpsraad, omwonenden en belanghebbenden. Tussentijds heeft terugkoppeling plaatsgevonden over de uitkomsten van die participatie en hoe daarmee is omgegaan in het DSO. Ter afronding van het participatietraject is een reactie gevraagd aan de dorpsraad Badhoevedorp en de klankbordgroep op het DSO. In deze nota van beantwoording wordt beschreven welke reacties zijn ontvangen op het DSO en hoe hiermee wordt omgegaan, waarbij wordt toegelicht welke reacties zijn verwerkt en welke niet.

Omwonenden en belanghebbenden

Op 21 september 2011 zijn omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd bij een participatiebijeenkomst om inbreng te leveren voor het ontwerp. De volgende drie thema's waren benoemd: thema routes, (bestaande uit verbinden, routes en verplaatsen), thema aansluiting (bestaande uit woonomgeving, aansluiting en groen) en thema ontspannen (bestaande uit ontmoeten, ontspannen en verblijven).

Ongeveer 50 personen hebben met medewerkers van de ontwerpbureaus en het project de thema's besproken.

Tijdens een tweede bijeenkomst, op 15 februari 2012, is het concept DSO aan de geïnteresseerden getoond. De ongeveer 70 aanwezigen hebben informatie gekregen omtrent het concept DSO en wat er tot dan toe is gebeurd met de ideeën en wensen die tijdens de eerste bijeenkomst zijn gegeven.

Door de ontwerpers is een presentatie gegeven met een algemene vragenronde en er is een schetsmaquette getoond. Na deze presentatie was gelegenheid om één op één vragen te stellen, reactie te geven en discussie te voeren.

Een weergave van de ideeën en wensen en hoe deze in het plan zijn betrokken staat in het DSO op bladzijde 6 'ideeën en suggesties'. In maart 2013 is besloten om eerst het groenstructuurplan en het waterstructuurplan voor Badhoevedorp af te ronden, voordat het DSO Schuilhoeve verder uitgewerkt zal worden. Naar aanleiding hiervan is het uitwerken van het DSO uitgesteld tot mei 2013.

Door het projectbureau Badhoevedorp is het uiteindelijke DSO op 27 augustus 2013 gepresenteerd aan de klankbordgroep, de begeleidingsroepen, de winkeliersvereniging en de Dorpsraad. Daarbij is afgesproken dat de eerste drie hun reactie bundelen in één reactie namens de klankbordgroep, en dat daarnaast de Dorpsraad met een zelfstandige reactie komt.

Klankbordgroep Badhoevedorp

Met de klankbordgroep (KBG) Badhoevedorp is tijdens het ontwerptraject driemaal gesproken over het DSO Schuilhoeve. Het DSO Schuilhoeve is positief en met instemming ontvangen. Veel van de in het voortraject ingebrachte punten zijn in dit ontwerp opgenomen zoals aansluiting aan de bestaande bouw, watergang, 'groenbeleving' en wegenstructuur. De voornaamste discussiepunten in de klankbordgroep waren:

Groen(norm)

De groeninspiratie, het lint en de opbouw zoals verbeeld sluiten aan bij de wensen en verwachtingen die de KBG heeft voor deze nieuwe wijk. Wel zetten wij vraagtekens bij de groennorm zoals berekend c.q. weergegeven op blz24. Het meerekenen van het 4-buizenmeertje als wijkpark is een dubbeltelling omdat dit bestaand groen is dat ook al meetelt in de huidige groennorm in Badhoevedorp. Er zal duidelijker moeten worden aangegeven wat de norm van de wijk is en wat eventueel het effect is op de huidige norm in Badhoevedorp cq wat daarvan is meegenomen.

Antwoord: Het DSO voldoet aan de Haarlemmermeerse groennorm zoals gesteld in het Groenstructuurplan Badhoevedorp, en bij het uitgangspunt van de voorkeursverkaveling (590 woningen) ook aan de hogere geambieerde Badhoevedorpse groennorm van circa 38 m² per inwoner. Het water van het 4-buizenmeertje is zelf niet meegenomen in de berekening, het omliggende groen is meegenomen in de bepaling van de omvang van het wijkpark. Een uitgebreidere uitleg hoe zich dit verhoudt tot de normen van het Groenstructuurplan staat later in dit document weergegeven bij de beantwoording op de reactie over de groennorm van de Dorpsraad. In het kader van de uitwerking en realisatie van het (gemeentelijk) Groenstructuurplan wordt door de gemeente bijgehouden wat de hoeveelheid groen is / wordt in heel Badhoevedorp. Buiten de scope van het DSO Schuilhoeve voert de gemeente gesprekken met Rijkswaterstaat om ook het te realiseren groen binnen de grenzen van het Tracebesluit in het knooppunt A4/A9 (ongeveer 6 ha.) openbaar toegankelijk te maken.

Wegenstructuur

Ten aanzien van de wegen- en verkeersstructuur is de KBG van mening dat doorstroming (op verschillende snelheden) en bieden van alternatieven de prioriteit moet hebben. Daarom zullen eenrichtingsverkeer en afsluitingen ('knippen') voorkomen moet worden.

Antwoord: De wegenstructuur gaat ervan uit dat alle openbare straten in principe twee richtingsverkeer zijn. Uitzondering hierop is het berijdbaar pad langs het wijkpark, daar is net als in Quatrebras de auto 'te gast'. Deze wordt eenrichtingsverkeer (bestemmingsverkeer) onder de voorwaarde dat hier niet te veel woningen aan gerealiseerd worden. Dit heeft tevens te maken dat deze weg voornamelijk bedoeld is als langzaam verkeerroute.

Voorbeeldverkaveling

De KBG heeft een sterke voorkeur uitgesproken voor de proefverkaveling A zoals weergegeven in H6 op blz52.

Antwoord: Deze verkaveling sluit aan bij de huidige woningmarktsituatie.

Voorstel fasering

Met het oog op de fasering (H7) welke een periode van 10 jaar bestaat (2015-2025) vragen wij ons wel af hoe de eenheid qua stijl en bebouwing gewaarborgd kan blijven. Gedurende die periode kan de doelgroep waarvoor gebouwd wordt evenals de -economische- omstandigheden zodanig veranderen dat -meerdere- keren van verkavelingalternatief gewisseld moet worden.

Antwoord: Het DSO en de randvoorwaardenkaart in het DSO is sturend voor de structuur en de kwaliteit van het nieuwe woongebied Schuilhoeve. Ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit zal door de gemeenteraad een essentiekaart vastgesteld worden voor het Schuilhoeve. Hierin is aangegeven wat de beoogde ruimtelijke kwaliteiten zijn en de kwaliteiten van de bebouwde omgeving. De essentiekaart vormt met het DSO het toetsingskader ten behoeve van de welstandtoetsing door het kwaliteitsteam Badhoevedorp.

Verkooprijzen

Hoewel nu nog niet opportuun zal door doorstroming uit het dorp naar Schuilhoeve de prijsstelling van de woningen ook een bepalende factor zijn voor de bestaande -vrijkomende- woningen in Badhoevedorp. De KBG is van mening dat hierbij in overleg met betrokkene de nodige zorgvuldigheid in acht moet worden genomen.

Antwoord: De te realiseren woningen en de daarbij behorende verkoopprijzen zullen ten tijde van het in verkoop gaan aansluiten bij de dan aanwezige vraag uit de markt.

Dorpsraad Badhoevedorp

Hieronder staat puntsgewijs een korte toelichting naar aanleiding van de reactie van de dorpsraad.

Groennorm

In het DSO SH wordt de indruk gewekt dat de groennorm (oppervlak aan groen per inwoner) wordt bereikt. Dit betreft hoogstens de groennorm binnen het deelgebied SH en alleen bij een verkaveling met een minimaal aantal woningen. De groennorm betreft niet een klein deel van het dorp, maar het gehele dorp. Als er gebouwd wordt in een park, zoals QB en SH worden geprojecteerd in bestaande wijkparken, moet het ons niet verblijden dat de groennorm hier wordt gehaald. Echter staan de wijkparken Wandelbos en Groene Zoom niet alleen ter beschikking van de deelgebieden QB en SH, maar aan het gehele dorp, het zijn immers wijkparken en geen buurtparken.

Als dan nog eens blijkt dat bij een bepaalde verkaveling in SH die groennorm daar nog niet eens gehaald wordt, is er sprake van een groot probleem. Dit kan alleen worden verholpen door het aantal woningen behoorlijk te reduceren, of op een andere locatie aanvullend groen aan te bieden.

De indruk die tijdens de afronding van het BP werd gewekt, dat er aan de oostkant van SH groen bij zou kunnen komen, moet dan ook definitief worden gemaakt voordat dit plan kan worden geaccepteerd.

De groennorm wordt alleen in SH gehaald omdat daar al park was en met het bouwen in SH wordt de rest van Badhoevedorp van zijn wijkgroen beroofd, zodat over het gehele dorp deze norm bij lange na niet wordt bereikt. Het wordt tijd dat aan deze verwarring een einde komt en dat dit in het DSO SH wordt verduidelijkt.

Antwoord: Het DSO voldoet aan de Haarlemmermeerse groennorm zoals gesteld in het Groenstructuurplan Badhoevedorp, en bij het uitgangspunt van de voorkoursverkaveling (590 woningen) ook aan de hogere geambieerde Badhoevedorpse groennorm van circa 38 m² per inwoner (exclusief bovenwijksgroen).

Onderstaand de tabel ten aanzien van het groen zoals deze in het DSO is verwerkt.

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

In het kader van de uitwerking en realisatie van het Groenstructuurplan wordt bij de gemeente inzichtelijk bijgehouden wat de hoeveelheid groen is / wordt in heel Badhoevedorp. Uitgangspunt is dat per inwoner 6 m² wijkpark beschikbaar dient te zijn. Dit houdt in dat twee wijkparken in Badhoevedorp, met minimaal 6 hectare groen per park, voldoende is voor ongeveer 20.000 inwoners. De opzet van de wijkparken volgens de DSO's Quatrebras en Schuilhoeve voldoen daarmee aan de norm. Het groengebied dat nu deels direct langs de A9 is gelegen wordt op basis van het DSO Schuilhoeve wel kleiner dan de huidige grootte van 8,2 hectare¹. Uitgaande van dezelfde begrenzing als gehanteerd in het Groenstructuurplan wordt de omvang straks ongeveer 6,5 hectare. Dit gebied wordt omgevormd tot een parkgebied dat kleiner is, maar meer kwaliteit heeft en beter als park kan worden gebruikt. Tegenover deze verkleining staat dat het buurt-, infra- en omgevingsgroen (34,1 m²), dat dicht bij de woningen is gelegen, ruim boven de Badhoevedorpse groenambitie (24,5 m²) komt voor deze categorie groen. Binnen de plangrenzen van het DSO is nu 0,3 ha buurt-, infra- en omgevingsgroen aanwezig, waarbij dat straks ongeveer 4,4 ha zal bedragen. Buiten het kader van dit DSO voert de gemeente gesprekken met Rijkswaterstaat om ook het te realiseren groen binnen de grenzen van het Tracébesluit in het knooppunt A4/A9 (ongeveer 6 ha.) openbaar toegankelijk te maken. Dit groen ligt net buiten de plangrens van het DSO.

Kromme tocht

Mogelijk omdat dit deel geen onderdeel is van het deelgebied SH, lijkt de Kromme Tocht niet naar het oosten te worden doorgezet. Zeker gezien het feit dat er wel water is gepland oost van Schuilhoeve, ligt het voor de hand de Kromme Tocht door te trekken aan de oostkant.

Antwoord: De bestaande waterverbinding naar Schuilhoeve Oost is ingepast en wordt benut, conform het vastgestelde waterstructuurplan (bij het bestemmingsplan). De watergang bij de Groenezoom staat middels een duiker in verbinding met de bestaande watergangen langs het bedrijventerrein Schuilhoeve. Het via een rechte lijn doortrekken van de waterverbinding naar het geplande water in Schuilhoeve Oost geeft ruimtelijk geen toegevoegde waarde en doorbreekt de voorgestelde wandstructuur in de randbebouwing. Deze wandstructuur is noodzakelijk is voor de geluidsafscherming van de nieuwe wijk. Daarnaast dient deze watergang dan een reeds bestaande ondergrondse 150kv leiding te kruisen en dit is financieel een knelpunt.

¹ Zie analyse Groene Zoom in het Groenstructuurplan Badhoevedorp. In de berekening is ook het groen aan de Egelantiersstraat meegenomen, wat buiten de begrenzing van het DSO Schuilhoeve valt.

Profiel laan

De Schuilhoevelaan is de laatste kans om in Badhoevedorp een laan aan te leggen met het profiel van de Pa Verkuyllaan, een laan met een brede middenberm voorzien van grote bomen langs de laan en in de berm. Deze middenberm zou daarbij ook als hondenuitlaatplaats kunnen dienen. De voorkeur gaat uit naar een Schuilhoevelaan met een profiel zoals de Pa Verkuyllaan.

Antwoord: In het DSO is ervoor gekozen om het groen bij de woningen te situeren. Het profiel van de laan is gelijk gehouden aan het profiel van de laan in Quatrebras. Er is niet gekozen voor een groene middenberm omdat dat meer ruimte vraagt, maar omdat het groen niet veilig bereikbaar is voor kinderen aangezien zij hiervoor een 50-km weg moeten oversteken. Dit is in het verleden besproken met de Dorpsraad en hier is een verschillende mening over.

Groenezoom

De Groene Zoom is aan de oostkant, inclusief het tussentiggende water, wel heel erg smal. Zeker omdat aan de noordzijde een doorgaande weg is geprojecteerd en aan de zuidzijde een toegangsweg voor die wijk, zal hier nauwelijks de indruk van een wijkpark kunnen ontstaan.

Tevens wordt bebouwing gepland aan de noordzijde van de Groene Zoom, tegenover het kantoor van een beveiligingsbedrijf, zodat hier een duidelijke onderbreking van het wijkpark ontstaat. Beide beperkingen doen veel afbreuk aan het fenomeen wijkpark. Hier zal het park moeten worden versterkt om met recht te kunnen blijven spreken van een wijkpark in plaats van 2 kleine buurtparkjes. Aan de westzijde van de Groene Zoom loopt het water richting het centrum. Omdat ook hier aan de noord- en zuidzijde zal worden gebouwd, is de doorgang te smal voor vrijliggende paden voor wandelaars en fietsers. Het is niet aanvaardbaar als doorgang voor langzaam verkeer via een doorgaande weg met stoep wordt uitgevoerd.

Zowel aan de noord- als de zuidzijde van de Groene Zoom worden woningen gebouwd. De tuinen van deze woningen zouden het wijkpark moeten versterken en visueel vergroten. De gemeente wordt hierbij opgeroepen zorg te dragen voor het vermijden van hoge heggen en schuttingen. De Groene Zoom is een wezenlijk deel van het Groene Lint. Zelfs hier, op een locatie die wijkpark was en moet blijven, zijn geen vrijliggende paden voor wandelaars en fietsers. Dit is meer dan teleurstellend en niet aanvaardbaar.

Antwoord: De invulling van de Groenezoom is bij het concept ontwerp van het DSO aangepast naar aanleiding van opmerkingen tijdens de participatie. Het oplossen van achterkantsituaties, waaronder woningen aan de noordkant van de Groenezoom, is een opgave die voortkomt uit het Masterplan en daar is in het DSO invulling aan gegeven. De profielen van het Lint in het DSO zijn breder dan in het verleden voorzien in het Masterplan.

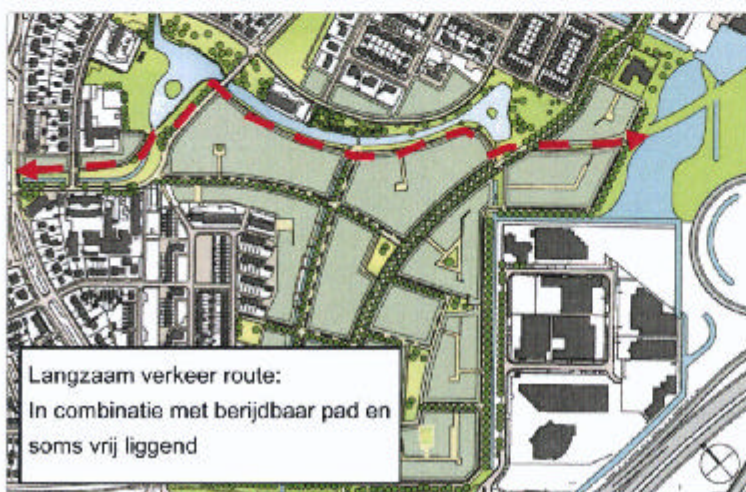
In de bestuurlijke brief aan de Dorpsraad van 3 juli 2013 is door het college van B&W de volgende toezegging gedaan ten aanzien vrijliggende paden voor wandelaars en fietsers (langzaam verkeer) in het Lint:

"Hoewel in de voorliggende planvorming voor het Lint niet eerder sprake is geweest van vrij liggende fiets- en voetpaden hebben wij begrip voor het standpunt van de dorpsraad. Wij zullen bij het opstellen van de verkavelingen en inrichtingsplannen openbare ruimte zoveel mogelijk rekening houden met aanleg van vrijliggende fiets-en/of voetpaden. Wij merken hierbij op dat dit ten koste kan gaan van het beschikbare groen en dat er zich situaties kunnen voordoen, waar een inrichting met autoweg, fietspad, voetpad en ruimte voor groen en water niet past vanwege de beperkte ruimte. Er kunnen dan verkeersstromen gecombineerd worden. Dit is de afgelopen jaren reeds besproken met de dorpsraad. Bij een dergelijke bijzondere situatie zal gemotiveerd van het uitgangspunt worden afgeweken".

In het DSO bestaat de langzaamverkeerroute langs het Lint bijna geheel uit woonstraten, of berijdbare voetpaden. De woonstraten betreffen 30-km wegen waar de auto te gast is. Dit betekent dat er buiten bestemmingsverkeer nauwelijks auto's komen. Ook zal op het pad langs het park éénrichtingsverkeer worden ingesteld. Wij zijn van mening dat hierdoor de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers niet in het geding komt. We overwegen wel te kijken of naar een vrijliggend fietspad evenwijdig aan de Rijstvogelstraat, omdat deze weg een meer doorgaande functie heeft.

Zoals vermeld in de brief is bij de eerdere planvorming geen sprake geweest van vrijliggende fietspaden. De invulling van het Lint is overeenkomstig het document over het Lint, dat een bijlage is van het groenstructuurplan (bij het bestemmingsplan), inclusief een wandelpad. Vrijliggende fietspaden in dit profiel gaan daarnaast ten koste van het groen of uitgeefbaar oppervlak. Over de invulling van 30-km wegen met of zonder vrijliggende fietspaden verschillen we van mening met de dorpsraad.

Het groengebied aan weerszijden van het water wordt, zoals beschreven staat in het Lint, goed bereikbaar gemaakt door een langzaamverkeer verbinding over het water te maken ter hoogte van het beveiligingsbedrijf.



Figuur: Toelichting op langzaam verkeersroute langs het Groene Lint

Langzaam verkeer

Er zijn geen duidelijke vrij liggende fietspaden, niet in het Groene Lint maar ook niet langs de belangrijke doorgaande routes zoals de Schuijthoeveaan en verlengde Adelaarstraat.

Antwoord: De opzet van de laan met fiets suggestiestroken is overeenkomstig het Masterplan en hetzelfde als de laan in het DSO Quatrebras. De fietsroute richting het centrum via de Adelaarstraat / Arendstraat loopt via een rustige woonstraat, deze 30-km woonstraten in de bebouwde kom van het dorp hebben geen vrijliggende fietspaden. Dit sluit aan bij het Masterplan en Verkeersstructuurplan (VSP). Zie verder bij antwoord Groenezoom. We hebben wel het voornemen om een 'moodboard' te maken van de route langs het Lint om een beeld te creëren van hoe dit er uit gaat zien. In principe krijgt het definitieve ontwerp pas vorm bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte voorafgaand aan de sloop van de A9, in overleg kan dit naar voren worden gehaald.

Noord Zuidlijn

Het is niet correct een wijk te plannen en groen toe te zeggen op een locatie waar nu al een metrolijn door of onderdoor wordt gepland of mag worden verwacht. Daarom moet deze ruimte nu al worden gereserveerd of de aanleg van een metrolijn rigoureus van de hand gewezen.

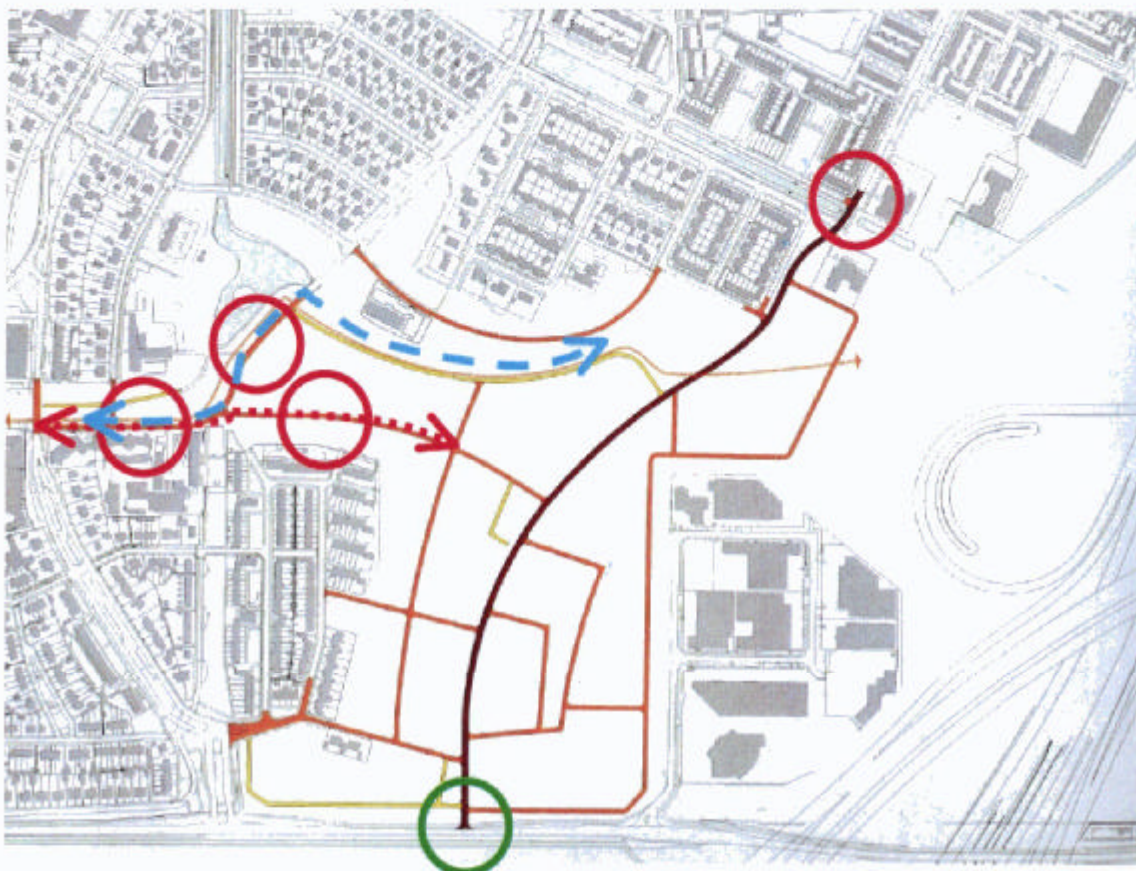
Antwoord: De doortrekking van de Noord Zuidlijn van Amsterdam Zuid naar Schiphol is een regionale en gemeentelijke wens. De gemeente heeft deze wens ook opgenomen in haar beleid (Deltaplan Bereikbaarheid en Structuurvisie Haarlemmermeer). De reservering is niet op detailniveau uitgewerkt en loopt grofweg parallel aan de A4 in de richting van de Schipholdriehoek. Het is op dit moment onzeker of en zo ja wanneer de doortrekking plaats zal vinden. Wanneer hierover meer duidelijkheid is, zal ook het tracé en mogelijke knelpunten verder worden uitgewerkt.

Parkeren

Parkeren langs de wegen is niet beperkt en levert waarschijnlijk veel zichtbaar blik op. Langs de zuidkant van de Groene Zoom komt een weg met toegang voor de huizen. Deze route is dan ook nog eens het wandelpad door de Groene Lint. Dit is geen serieus wandelpad en zonder parkeerverbod wordt dit helemaal niks. Handhaving van parkeren zal een probleem worden, in het bijzonder voor kort parkeren. De gemeente wordt hierbij opgeroepen toezeggingen te doen die de leefbaarheid zullen moeten garanderen.

Antwoord: Badhoevedorp heeft een hoge autodichtheid met parkeren aan de straat. In de bestaande woonbuurten zie je daarom veel auto's op straat staan. In het DSO Schuijthoeve is juist een opzet van een bouwblok gekozen waarbij auto's waar mogelijk uit het zicht zijn te parkeren (aan de achterkant van woningen of in een parkeerhof). Parkeren aan de voorzijde is noodzakelijk voor bezoekers en minder validen. De wijze waarop het parkeren in het DSO in de ruimtelijke structuur is ingebed zien we als een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande tuindorpen. Dit neemt niet weg dat bij het opstellen van de inrichtingsvoorstellen hier voldoende aandacht voor dient zijn. Zie verder ook bij antwoord Groenezoom.

Bereikbaarheid



Figuur: Door de Dorpsraad opgestelde kaart ter toelichting op hun reactie

• *Ontsluiting vanaf buiten het dorp vanaf de Schipholweg is in orde omdat deze nog vrij vorm kan worden gegeven en wij er van uit gaan dat dit goed wordt ingevuld*

Antwoord: De aansluiting van de centrale laan (stam) op de Schipholweg zal verder worden uitgewerkt bij het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

• *Voor het ontwerp van de straten (breedtes ed.) wordt uitgegaan van de LIOR, wat leidt tot goede en algemeen geaccepteerde afmetingen.*

Antwoord: De profielen van de straten hebben we getoetst aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en akkoord bevonden.

• *Er wordt geen rekening gehouden met de gevolgen in de bestaande wijken door de diverse aansluitingen. Hier is aandacht en budget voor nodig. Grootste knelpunt daarbij is de aansluiting van de stam op de Windestraat.*

Antwoord: Het ontwerp van de aansluitingen met de bestaande wegen vergt inderdaad de nodige aandacht. De aansluitingen van nieuwe op bestaande wegen is in de verdere uitwerking een aandachtspunt, waarbij het uitgangspunt is knelpunten te voorkomen.

• De fietsverbinding in het groene lint moet een vrije doorgaande route zijn. Knelpunt in dit ontwerp is de passage van de Rijstvogelstraat en de passage van de (zeer waarschijnlijk druk door auto's bereden) Adelaarstraat/Arendstraat. Zie blauwe pijl. De slinger is jammer, met als risico dat men via de rode pijl rechtdoor rijdt de nieuwe wijk door. De doorgaande fietsverbinding voldoet niet aan de geschepte verwachting en de toezeggingen (zie figuur uit VSP 2008/2013).

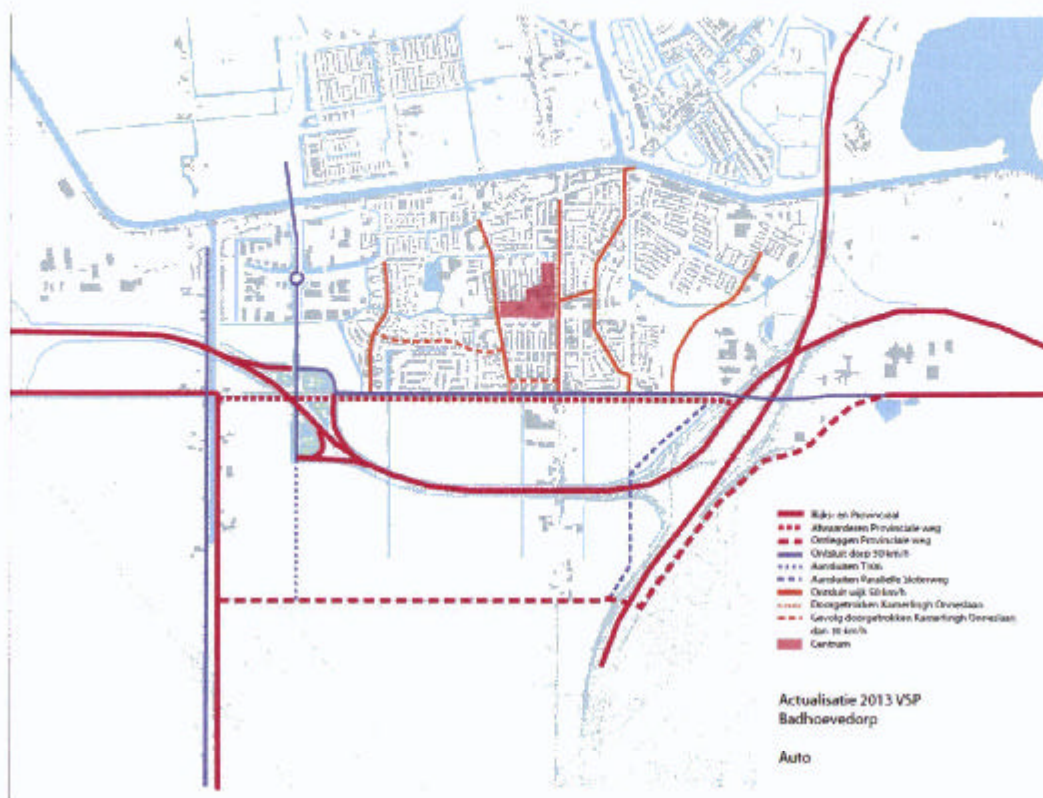
Antwoord: zie antwoord Groenezoom en het VSP geeft alleen de hoofdstructuur van autoverkeer en hoofdstructuur van fietsroutes weer. Het VSP geeft geen richtlijn of een fietsroute wel of niet vrijliggend dient te zijn. Ten aanzien van de hoofdstructuur voldoet het DSO aan het VSP en daarbij geeft het DSO de invulling van de fietsroute in het straatprofiel, waarbij getoetst is aan de gemeentelijke LIOR.

• De ontsluiting met het centrum zal centraal gebeuren (rode pijl). Parkeren op de weg is hier daarom ongewenst. Mede vanwege het vorige punt dat hier waarschijnlijk veel gefietst gaat worden.

Antwoord: De verwachting is dat het fietsverkeer zich ter hoogte van de aansluiting met het centrum zich met name aan de noordzijde van het Lint afgewikkeld wordt. Parkeren langs de Adelaarstraat/Arendstraat (in het nieuwe Schuilhoeve) zal incidenteel mogelijk moeten zijn (voor bewoners en voorzieningen). In de uitwerking naar inrichtingsplan zal voldaan dienen te worden aan de beleidsregels en zal de verkeerveiligheid goed gewaarborgd worden.

• De ontsluiting centraal via Adelaarstraat/Arendstraat (het doortrekken hiervan) is niet in het vigerende VSP opgenomen (zie figuur hierna). Het verzoek is om de status hiervan in het DSO duidelijk te maken, zodat een gesprek over de evl. consequenties kan worden aangegaan. Langs deze straten liggen veel voorzieningen, waaronder de toegang naar 2 scholen. Zoals in het DSO geschetst is dit niet conform VSP dan wel toekomstige werkelijkheid.

Antwoord: Het VSP geeft alleen de hoofdstructuur van auto- en fiets verkeer weer. Ten aanzien van de hoofdstructuur sluit het DSO aan op het VSP. Betreffende de Adelaarstraat/Arendstraat speelt hierbij mogelijk eenzelfde discussie over verkeersintensiteit als bij het Anemoonpad/Keizersweg in het woongebied Quatrebras. Hierover verschilt de dorpsraad van mening met het standpunt van de gemeente. Het resultaat van het verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan wijst uit dat de Adelaarstraat/Arendstraat niet intensief gebruikt zal worden door autoverkeer. In het verleden is in het Masterplan reeds autoverkeer voorzien over de Adelaarstraat/Arendstraat. Bij de uitwerking van het DSO Centrum zal definitief uitsluitsel gegeven kunnen worden ten aanzien van de routing van het autoverkeer door het centrum heen. Echter in oostelijke en westelijke richting zijn de aansluitpunten nu gedefinieerd in de DSO's Quatrebras en Schuilhoeve en die sluiten goed aan bij de huidige verkeerssituatie en het VSP. Zie verder ook bij antwoord Groenezoom.



Dorpsrand

De bebouwing van de Dorpsrand ter bescherming tegen geluid van de A9 gaat tot 11 meter hoog terwijl de A9 zelf op 14 meter hoogte ligt. Deze hoogte lijkt onvoldoende om het dorp te beschermen tegen het verkeerslawaai van het verkeer over de flyover.

Antwoord: De geluidssituatie van Schuilhoeve is onderbouwd met het bestemmingsplan, waarbij minimale bouwhoogten aan de rand staan vermeld. Het DSO Schuilhoeve geeft hier een praktische en kwalitatieve invulling aan. Daarbij sluit het DSO aan op de geluidsonderzoeken die als onderbouwing dienen bij het nieuwe bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de hoogte van de randbebouwing voldoende is om de wijk te beschermen tegen weg- en industrielawaai. Rijkswaterstaat realiseert de benodigde geluidsschermen ten behoeve van afscherming van het weggeluid van de A9.

Bebouwing

Er zijn ongeveer 35 "accenten" opgenomen. Vorm, grootte en hoogte onbekend. Tevens is het onduidelijk waar de appartementen komen en is het onduidelijk hoeveel woningen daarvoor in de berekening zijn meegenomen. Graag krijgen wij hierover nadere informatie. Het is onduidelijk hoe hoog de afwijkende bouwhoogte zal worden. Graag krijgen wij hierover nadere informatie.

Antwoord: Het aantal woningen (grondgebonden en appartementen) staat toegelicht bij de verschillende verkavelingen. De randvoorwaardenkaart geeft aan waar welke hoogte stedenbouwkundig wordt toegestaan. Het bestemmingsplan geeft de bouwregels o.a. over de bouwhoogte. De exacte plek van de appartementen wordt bekend wanneer een deelfase wordt uitgewerkt naar bouwplan / inrichtingsplan. De invulling van de accenten gebeurt bij opstellen van het bouwplan.

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WOONGEBIED SCHUIHOEVE, BADHOEVEDORP

d.d. 18 november 2013

voor

Mulleners + Mulleners Architecten
Keizersgracht 75-1h
1015 CE te Amsterdam
t: 020 422 3825
e: info@mulleners.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 Haarlemmermes aan Bachhoevebuurt 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 Dorps 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	Speelregels per sfeergebied	
	5.1 Wonen aan de Laan	47
	5.2 Wonen bij het Park	48
	5.3 Wonen langs de Singel	48
	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



Inleiding

1.1 Voorwoord

In 2005 is met de ondertekening van de busluisovereenkomst Omliegging A9 vastgesteld dat de A9 uit Badhoevedorp verdwijnt. Met het omlieppen van deze snelweg gaat een lang gekoesterde wens van de inwoners en de gemeente Haarlemmermeer in vervulling. Door het omlieppen van de A9 en het afwaarderen van de Schipholweg (60 naar 50 km/uur) veroorzaakt 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 Sredenbouwkundig 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 Antinushoeve, Tuindorp, Vliegeniersbuurt en de Lijnderswijk.

Aankomst Verpleeghof A9



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 uitgeverkt op een raamwerk, met onder andere een randvoorwaardenkaart en een omschrijving van de beeldkwaliteit per sieraalgebied. 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 2003 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.

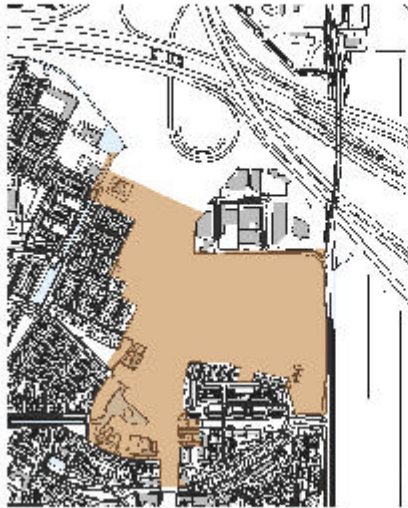
Het Masterplan is het resultaat van een gedegen studie en geeft een ambitieuze en haalbare visie voor de toekomst van het dorp. Het herstellen van structuren, het uit het isolement halen van beide delen van Badhoevedorp en het verbeteren van de leefbaarheid zijn enkele onderwerpen uit deze studie. Het 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 npassen van een woongebied binnen de invloedszones van omliggende infrastructuur en de verbetering van de waterstructuur.

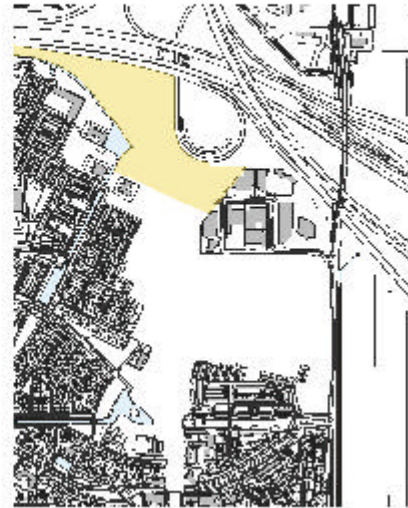


Masterplan Badhoevedorp

H 1



Woongebied Schuilhoeve



Schuilhoeve-Oost



Plangebiedsgrenzen (in rood) en exploitatiegrenzen (in geel) 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 bomen inventarisatie, een woningmarktonderzoek en een studie naar de ruimtelijke inpassing van "het Lint" plaatsgevonden. Aan het DSO ligt een detailtechnische onderbouwing ten grondslag (22 juli 2013) die de basis vormt van het ontwerp en de uitvoering in de hoofdstukken 4 en 5.

Tracébesluit

Op 23 april 2012 heeft de Minister het Tracébesluit Omlegging A9 vastgesteld (TB). Voor Schuilhoeve betekent dit dat de A9 uit het dorp verdwijnt en dat de aan de zuidrand van Schuilhoeve op 175 meter afstand komend gelegen (nu is de dichtstbijzijnde woning circa 50 meter gegoien van de A4), een concessie ontwaart het T3 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 Beuiven en Kantoren (PLABEKA) heeft de gemeente zich geroozaamd gezet en om de beoogde kantorenontwikkeling te laten naar 2040 (d ontworpen) 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 afrek 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 (faseering van 2014 tot 2025) maken dat flexibel dient te worden omgegaan met de voorlopende vraag vanuit de markt gedurende die periode. In het DSO is op de flexibiliteit van het programma ingespeeld door woonwijken 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.

Kernwijken 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 Schiphofweg aansluit op de Egelandierstraat. De opgave is een stedenbouwkundige structuur te ontwikkelen voor een eigentijdse tuindorp waarbij de verschillende buurten een "familie van woningen" vormen. Extra aandacht is er voor de afbakening aan de oostzijde van Badhoevedorp.

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

groene beleving in de wijk. Daarnaast speelt het ruimtelijke vastleggen van de oplossingen voor parkeren een belangrijke rol in het beelden de beleving van tuindorp Schuilhoeve, en slotte zijn het wijkpark veranderingen vanuit omringende woonwijken met Schuilhoeve, wonen aan het park, wonen aan de singel, wonen aan de laan en besloten wonen in rustige straten en hoeken kenmerken van het eigentijdse Tuindorp Schuilhoeve.



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



Inventarisatiekaart milieubelemmeringen

Geluid
 In het plangebied Schuilhoeve is de opbouw van de woonbuurt, en de woningontwikkeling integraal bijgepakt waarbij rekening is gehouden met de bestaande invloeden aanzien van geluid door omliggende infrastructuur (verkeers- en industriëlevallei).

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 Amsterdam's beleid) wordt hier binnen de kaders van de wetgeving ruimte voor gecreëerd, voordat de oorgedee ontheffingswaarde toe te staan als nodig is voor realisatie van het DSO.



In Schuilhoeve (en met name in de zuidelijke rand) worden geluidswaarden overschreden door verkeers- en industriëlevallei. Maatregelen om de geluidsluwalen in het kader van de omlegging A9, can we bij de bron af te schermen (A4, A8 en Schiphol) zijn niet haalbaar gebieden. Dit betekent dat hiervoor in de plaskaai de nieuwe woningen in Schuilhoeve die geluidsbelaasting overvleeden maatregelen genomen moeten worden om de geluidbelasting te beperken bij de bouwplanuitwerking. Uitgegaan wordt van de wettelijk maximaal toegestane ontheffingswaarde.

Groen en wafer

In de bestaande situatie is de A9 een barrière in het watersysteem, hetzelfde geldt voor de Schipholweg. In het Waterplan Haarlemmermeer (juli 2008) is beschreven wat een goed functionerend watersysteem in de weg staat. Dit zijn de geringe afmetingen of zo is ontbrekende verbindende watergang (noord-zuid of oost-west), een te hoge functionerende misten 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 oorspronkelijke plannen hebben de belangrijkste wijzigingen:

1. Een nieuwe watergang van het Vierbuizenmeestje door het Centrum naar Quatrebras
2. De watergang die was voor de Papegaaijslaan dient te worden ingepast in het waaigebied.
3. De plek voor watercompensatie wordt zij 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 minimumoppervlak te blijven 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 Masterplan gebied) 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 grotere oost-west verbinding als onderdeel van 'Het Lint' met de mogelijke oostwater 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 onderzocht gedaan. Bij de planuitwerking en realisatie dient daar rekening mee te worden gehouden zodat wel ontfermt te worden aangevraagd.

H 2

Analyse

2.1 Ruimtelijke analyse Badhoevedorp

Badhoevedorp in regionale context

Het dorp is omsloten met wegen, 'wale' en grootschalige bebouwing. Het ligt in een verstedelijkte omgeving onder de nook van Amsterdam en Schiphol. De relatie met het omringende landschap is door de vele verkeersbarrières nagenoeg verbroken en dat wordt na de omlegging van A8 niet anders.

De plaats is gelegen in gebiedscategorie als het Air's ordamsc bos en het Stokkpark zijn de recreatieve trekken. Vanuit Badhoevedorp zijn ze echter moeilijk bereikbaar.

Het dorp Badhoevedorp

De ruimtelijke verschijningsvorm van Badhoevedorp is gebaseerd op de ringvaart met de rietlanden, het rietvoel verkavelde centrum, het parkachtige jaren '30 huindorp en de strakke postverkeerslijn 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 bepaal samen de identiteit. Fchter, de eenheid en samenhang ontbreken. Het is de A8 die door zijn dominantie aanwezigheid zorgt voor versnippering en ongewenste oedeling.

Wonen in Badhoevedorp

De wijken hebben elk een eigen gezicht. Aan de noordzijde liggen buurten op de rietlige erden, voorheen de rietlanden. Aan de oostzijde is de wijk Tuindorp dominant, een sfeervolle en parkachtige wijk. Daar omheen liggen enkele, wat meer rietvoel gekleurde, buurten. Het centrum is weinig samenhangend (tegen de A8 aangebouwd). Het bestaat uit twee noord-zuid wegen met verscheidene voorzieningen met daartussen enkele dwarsverbanden.

Aan de westzijde liggen geïsoleerde woonbuurten die deels op de oude rietlandenvorkaveling zijn gebaseerd en deels op het rietland. Ze sluiten aan bij een groot wandelpark met voorzieningen, dat aan de rand van het dorp ligt.

Ten zuiden van de A8 liggen drie wijken, specifiek een badhuiswijk. De oostelijke buurt is een woonwijk van Antoniushoeve. De middelste is een rietvoel middenstadbuurten en de meest westelijke is een intoverwiltwijk.

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

2.1 Ruimtelijke analyse van wijken rondom Schuilhoeve



Wijk 1 Antoniushoeve



de spunt
dit spunt

Groenblauw op watergang
Vse openbare n. nite

35. Waachtsdunl. Te rietvoel hoogste

36. Waachtsdunl. Vse bebouwing rietvoel

37. Waachtsdunl. Middenstad, rietvoel

38. Waachtsdunl. De rietvoel, oedeling rietvoel

H 2

Wijk 2 Tuindorp



p. sp. it Ervold buurt
 p. sp. it Tuindorp
 p. sp. it 3000 woningen, 12000 m² recreatie, 10000 m² sportterrein
 p. sp. it 8 terrein, gemeenschapshuis, gas en loodstroom
 p. sp. it Oriëntatie op in- en uit- en ker
 p. sp. it 20000 m² openbaar terrein
 p. sp. it 10000 m² openbaar terrein
 p. sp. it 10000 m² openbaar terrein

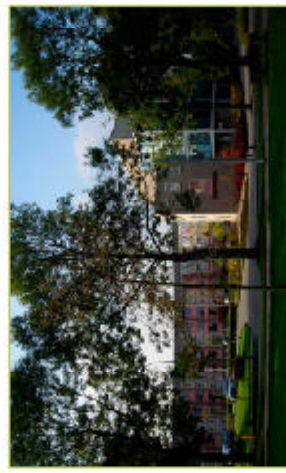
aandachtspunt Parkprobleem er
aandachtspunt Natuurschone omgeving

Wijk 3 Vliegeniersbuurt



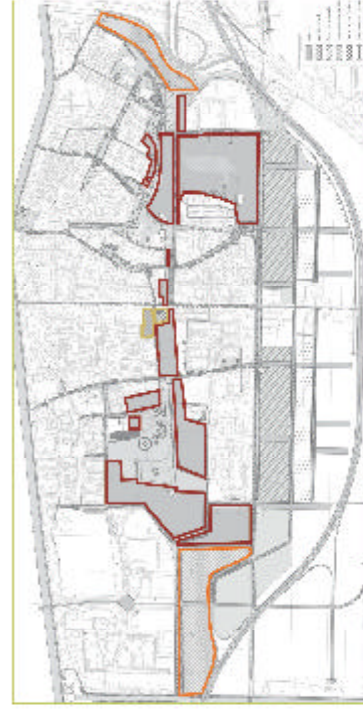
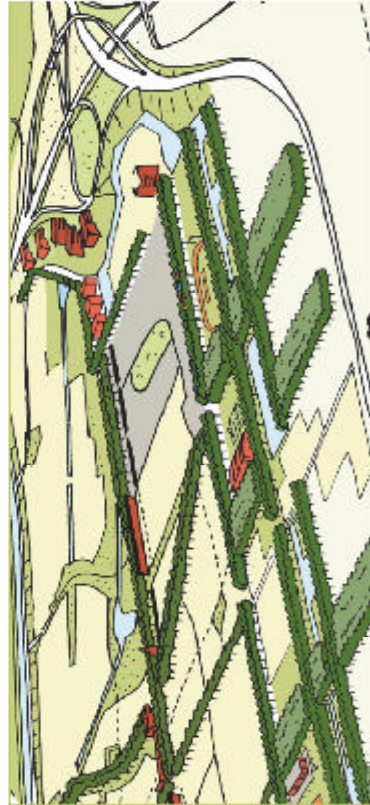
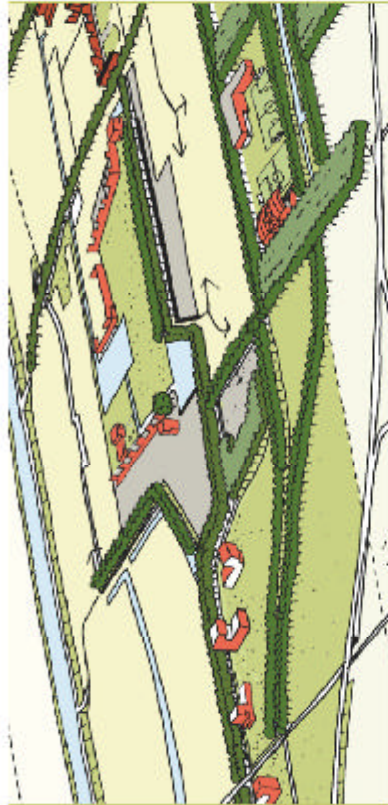
p. sp. it Soevere vorm van wijk 2, noord en zuid om bij
 p. sp. it Mooi uitzicht met een as
aandachtspunt Aankomst naar de 1000
aandachtspunt Raaijloze, ruimtelijke rand

Wijk 4: Uitvinderswijk (centrum)



p. sp. it Wijk die niet opvalt
 p. sp. it zeer divers in opbouw
 p. sp. it 10000 m² is de
aandachtspunt Soevere inrichting
aandachtspunt Niet wevend centrum gebied
aandachtspunt Tactische aanpak door schaalprobleem

Analysa Masterplan Badhoevedorp



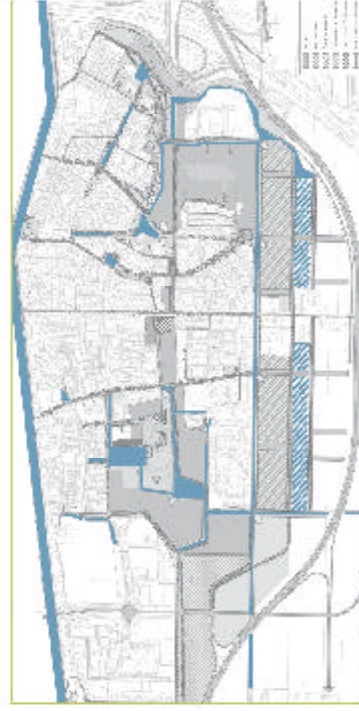
Bebouwingsstructuur

- sluispunt:** Feller, sluis, ar en spouw
- sluispunt:** Luper, vander, onstener
- Marging van th, vides
- senesluispunt:** Sichte, sbeher, med, al, en, ar, kragt, moerd, h, ar, m, ar



Functies en voorzieningen

- sluispunt:** C, alere, f, mee, d, is, ge, v, al, h, be, h, are, o, n, k, a, a, f, h, a, l, e, t, k, a, u, v, o, e, n, t, v, t, als, a, n, d, e, r, L, a, n, g, s, s, p, a, s, p, a, s, o, e, r, b, e, s, t, e, l, l, e, h, a, n, d, l, i, d, o, s, g, r, o, e, n, s, l, i, t
- senesluispunt:** S, p, a, r, e, n, r, e, c, r, e, d, i, e, v, a, l, l, e, e, r, m, a, l, t, u, r, v, l, o, g, i, e, r, e, v, o, l, a, n, d
- senesluispunt:** F, e, h, r, e, k, s, l, i, g, o, r, d, e, r, o, u, e,
- senesluispunt:** W, a, g, e, l, h, t, o, e, r, l, i, f, t, e, v, e, l, g,



Waterstructuur

- sluispunt:** W, e, t, a, r, g, e, t, k, o, e, l, t, e, r, l, i, p, u, l, s, e, a, r, w, o, n, e, n
- senesluispunt:** S, i, e, n, t, r, a, n, d, s, t, a, t, e, t
- senesluispunt:** W, o, n, i, n, g, e, r, m, e, t, m, a, t, s, e, n, t, k, a, n, t, m, a, r, h, e, l, w, a, e, r
- senesluispunt:** W, e, t, a, r, b, r, o, e, n, g, t, e, e, n, h, a, k, o, k, k, e, n, a, k
- senesluispunt:** W, e, t, a, r, o, o, v, l, a, a, r, b, e, y, a, r, v, e, l, k

1 Masterplan Badhoevedorp

of Masterplan toor: se toke ras ge: v, r, m, e, l, i, g, e, s, t, r, u, k, t, u, r, v, a, n, B, a, d, h, o, e, v, e, d, o, r, p. I, l, e, r, r, u, m, a, g, d, o, o, r, z, e, v, e, d, o, o, r, s, h, e, d, e, n, r, e, c, e, n, v, a, n, s, t, a, t, u, s, l, i, n, e, r, a, n, a, n, g, a, s, e, o, r, g, a, n, i, z, a, t, i, e, n, v, a, n, v, e, r, a, n, d, i, n, g, e, n, a, n, d, e, r, D, e, s, h, o, e, v, e, d, o, r, p, w, e, e, r, m, e, e, r, g, e, n, e, e, l, m, a, k, e, n.

2.4 Randvoorwaarden planvorming DSO

Geluid

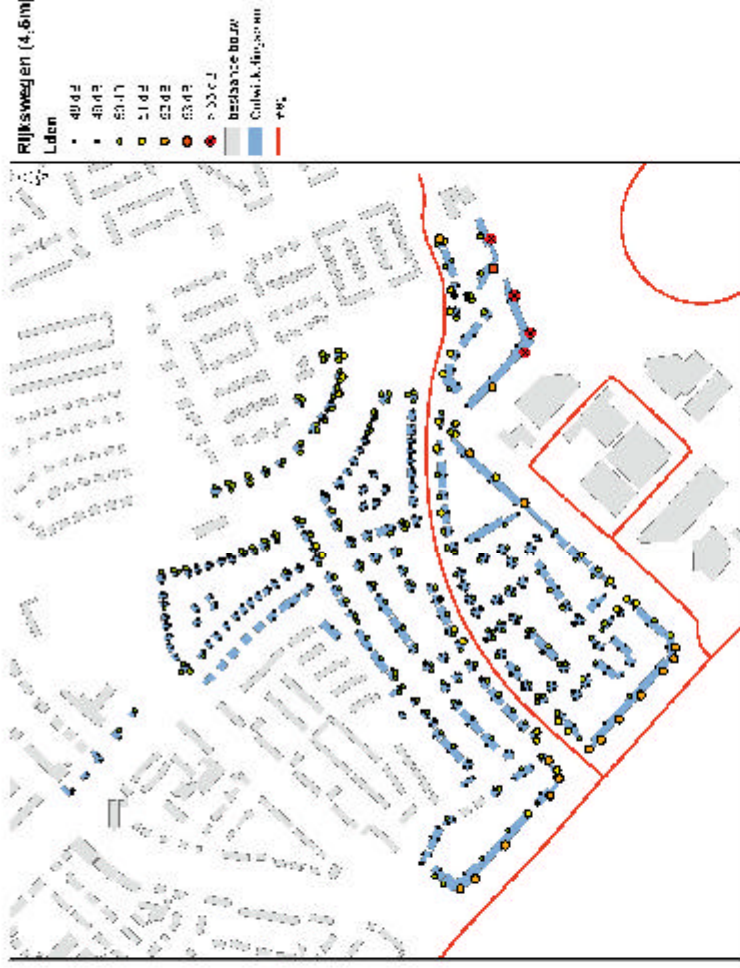
Het gebied Schuilhoeve ligt deels binnen de hinderzone van de omliggende infrastructuur, Schiphol (industrialawaal), omgelegde A6, A4 en de Schipholweg. Een integrale afstemming tussen stedenbouw en geluid dient plaats te vinden om woningbouw in heel Schuilhoeve mogelijk te maken.

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

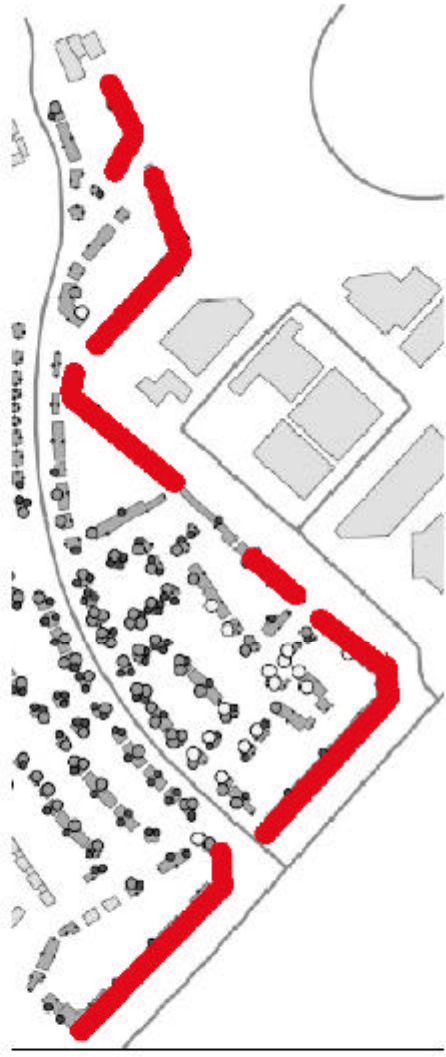
In het DSO is op het voorgaande geïnticepeerd met een inrichtingvariant waarbij de eerste lijns bebouwing van de Schuilhoeve wordt uitgevoerd volgens het principe zoals opgenomen in afbeelding 'Principe eerste lijns afscherming'.

Op basis van het akoestisch onderzoek ter behoeve van het bestemmingsplan is bekend dat voor een aantal woningen in de eerste lijns bebouwing en het middengebied van deelgebied Schuilhoeve aan de grenswaarte kan worden voldaan indien rekening wordt gehouden met specifieke aanpassingen van de gevel (gevelstructuur constructie). Dit is bijvoorbeeld mogelijk door het toepassen van loggia's, serres en dergelijke. Loggia's zijn uitposeringen binnen de gevellijn, waarbinnen een buitenruimte wordt gecreëerd. Serres zijn afgeschermd balkon aan de gevel. Deze afgeschermd buitenruimte kunnen bijvoorbeeld worden toegepast om daarmee bij een verder alom geluidbelaste woning, toch een geluidruwe zijde te creëren. Deze geluidruwe zijde is dan dat deel van de woning dat naar deze buitenruimte grenst. Deze afgeschermd buitenruimte kan worden gecombineerd met een dove gevel of een geluidwerend vlies.

Op sommige locaties zijn gevelen waar de grenswaarde van de eerste verdieping wordt overschreden. Hiervoor kan het gebruik van de eerder genoemde oplossingen niet toerekend zijn. Voor deze gevels kunnen in bepaalde situaties zogeheten '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 wegprofiel van A9 op gevels van toekomstige woningen
Gecombineerd gekinderveu A9 en A4 op 4-5 m



In rood: principe eerste lijns afscherming

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 overbruggende mijn (onthoofing) tussen de ingeboude knaam 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 gevraagd worden aan het Bouwbesluit.



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



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

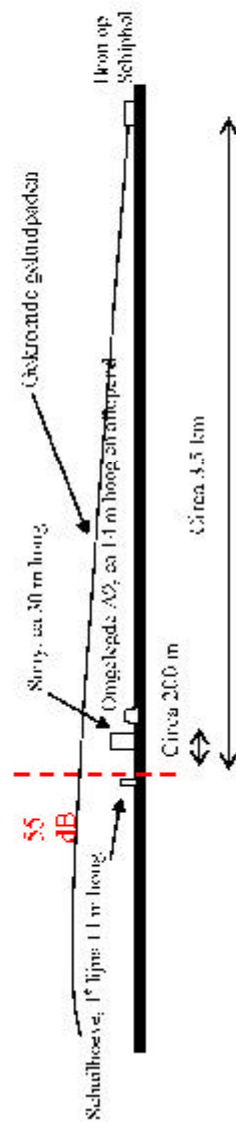


fig. 1 principe gedrag geluid Schiphol

H 3

Concept

3.1 Ontwerpprincipes Badhoevedorp

Inspiratie

Badhoevedorp heeft een grote kracht in haar relatieve aardeljkheid. 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, tuin opgezet, en voor 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.

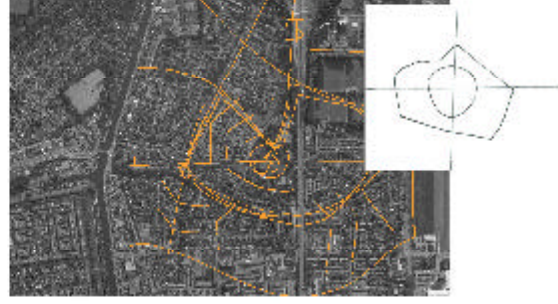
Posivering Badhoevedorp ten opzichte van dorp



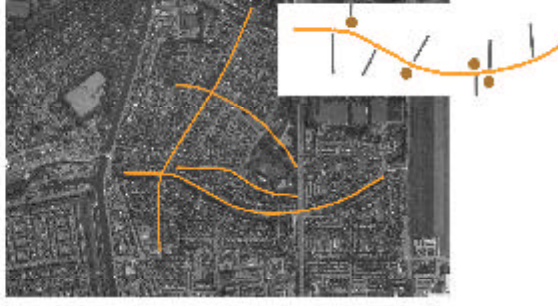
Inspiratie voor Schuifdeuren, gebaseerd op de lijnvoering van het bestaande Tuindorp



Bekijkte voorbeeldvisualisatie

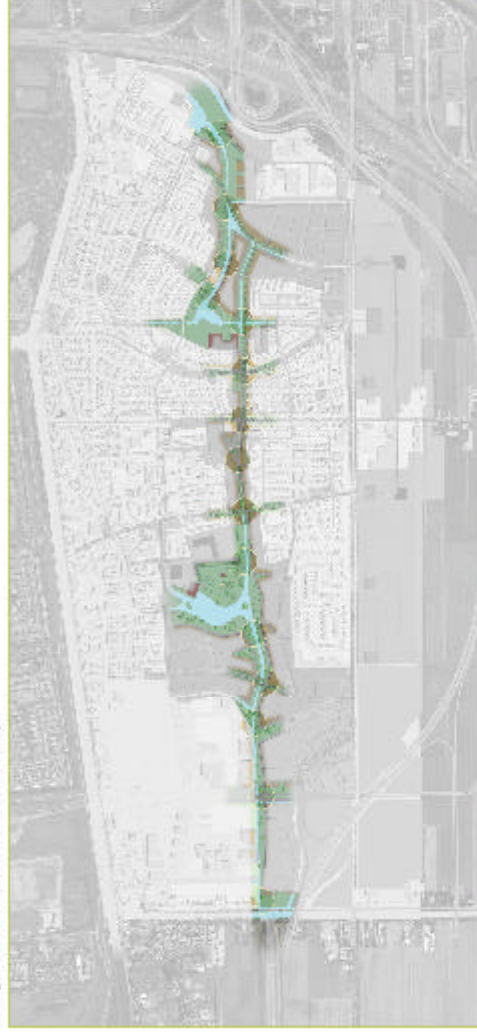


Schets van een bebouwing rondom Park



Beleggen van de

Het groene Lint door Badhoevedorp



Badhoevedorp planuitwerking

Nadrukkelijk is in het Masterplan gekozen voor het samenbrengen er verbi zonderen van het bestaande. De bestaande straten worden oorgetrokken en verbonden bestaande en nieuwe woongebieden. In de planuitwerking wordt gesn: bleerd op bestaande kwaliteiten en worden nieuwe en bijzondere plekken toegevoegd, binnen de randvoorwaarden van een dorp.

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

De doorgezane Burgermeester Amerisboordlaan en de Pa Verkuyllaan zijn goede voorbeelden van groene lanen waar het naar wordt gevond. De nieuwe Noord-zuid lanen, die als toegang tot de woonbuurten gaan dienen, worden daarop getrept rems vormgegeven als sperrende licht gebogen groene woonstraten (het 'raamwerk' uit het Masterplan).



Het groene Lint maakt onderdeel uit van de overkoepelende groenstructuur van Badhoevedorp. Een structuur waarbij groene linten, parken, pleinen (speelruimte centraal) samenhangen middels verbindende liggingen/keersnooden (oranje en rood lynen). Middels het groen Lint worden deze plekken nog nauwer met elkaar verbonden.

Me k ezer 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 bestaende.

Een 'Lint' (bestaande uit water, woegplanting, lanen, park, plein, groens rook) vormt een continue openbare ruimte van oost naar west, waars door het nieuwe Badhoevedorp.

H 3

3.2 Ontwerpprincipes Schuilhoeve

Visie

Schuilhoeve manifesteert zich als kacoonlandschap, gebaseerd op het concept van de bebouwde Landloop. De gebruikelijke ontwerpprincipes van Wieghe-Bruin zijn vertaald en toegepast in het plan volgens de ontwerpprincipes als volgt: de groene (onder andere geïntegreerde) van kleinschalige bouwvormen en groen als verbindend element toegepast. Om de groene beleving te versterken is ingezet op de wisselwerking tussen openbaar- en privégroen, waarbij bijvoorbeeld wordt waar mogelijk binnen de bouwvolumes.

Het grootste element in de groene opbouw 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 overvoeren en voortuinen bij de woningen. De beleefbaarheid van de groene parkachtige omgeving wordt roeg door de versterking van water, groen en bebouwing met veilige lanen, zaaime verkeerroutes.

Ruimtelijk concept

De nieuwe wijk is opgebouwd op basis van de gebogen noord-zuid gerichte wegenstructuur. Haaks ten opzichte van de woonstraten die toegang verschaffen naar een buurt met een eigen wereld met kleinschalig buurtgroen. De Groenzone is het centrale park waar rondom de woonbuurten aansluiting. De bestaande structuur wordt aansluiting op de nieuwe structuur.

Het Vierbuizenmaatschap en de Groenzone vormen de Schuilhoeve de basis van het 'land' en verwijzen naar de Kromme Tocht. Richting de A4 wordt het land over naar een groene en/of waterrijke omgeving (dit wordt nader uitgewerkt in het kader van groen en wateraanleg voor de omlegging A4). De ontwerpkollegie als de A4 is het onderwerp van een nadere studie in relatie tot: Plaboka of toekomstige ontwikkelingen (doortrekkers noord-zuid metlijn etc.).



Tolindorp - Wegen als drager van de woonstructuur



Tolindorp - Wonen in een buurtje



3.3 Dorpse ontwerpprincipes

Dorpse principes

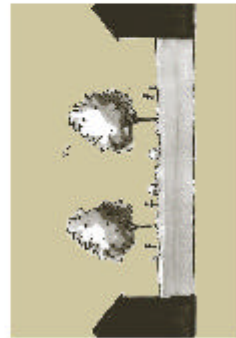
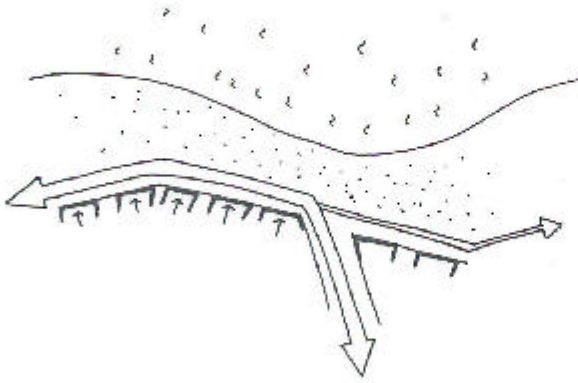
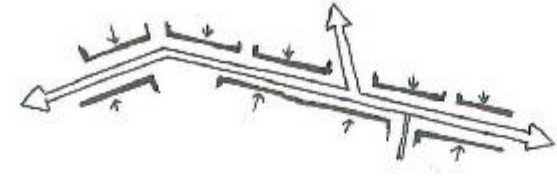
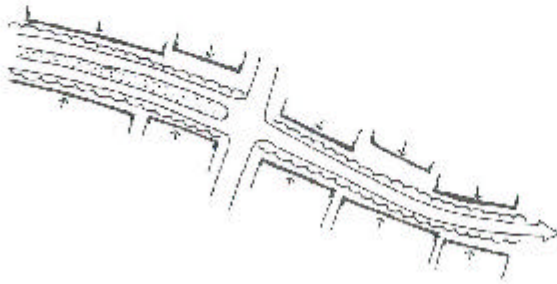
In de visie is gesteld om Badhoevedorp als dorp te ontwikkelen. De kenmerkende vormtaal van de elementen van Badhoevedorp zijn daarbij schematisch weergegeven in de vorm van recepten. Om tot de beoogde dorpse sfeer, opbouw en structuur te komen zijn enkele principes leidend voor de stedenbouwkundige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

In de dorpsstructuur liggen om de 150 tot 200 meter inspirerende plekken die nieuwsgierig maken en 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 à 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 och film: geleidelijk van groot naar klein, van druk naar rustig met doorzichten op het groen.

Recepten

De recepten die de sfeer en inrichting weergeven van structuren en openbare ruimte van Schuilhoeve zijn hier opgenomen in de recepten zijn de drie dorpsprincipes vertaald zodat deze passen bij de bestaande woonwijken in Schuilhoeve. De recepten vormen de handvatten voor de inrichting van de openbare ruimte van Schuilhoeve



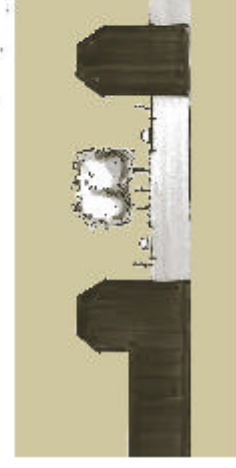
Wonen aan de laan
Wand-zuid kantrijke in Isarvrom
geinspireerd op de Durgelwaester
Aansluitend op de Koninklijke
kleinschalige begeleidende bebouwing
water, grasbermen en fonteinlijen



Wonen in de woonbuurt
Kleinschalige woonbuurt als kruuse
woonwoning



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
Coet-Hest route door het dorp, vooral langzaam
verkeersverbinding en verbindend element van de
Groene As naar Badhoevedorp

H 4

Opzet DSO Schuilhoeve

In de volgende paragrafen wordt het definitief gebiedsbestemmingsplan 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 steerbeleving van verschillende gebieden in het plan worden per steergebied 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:

1. Straten afmaken, bestaande straten verlengen tot in de nieuwe buut.
2. Groenstructuren verbeteren door wisselwerking tussen bestaande omgeving en nieuwe groene plekken in de deelgebied Schuilhoeve.
3. Bestaande achterkantsituaties aan de openbare ruimte een voorkant geven.
4. Bestaande bebouwen in het plangebied inpassen.

Belemmeringen

1. geluidshinder: Schiphol, A4 en A9 bestaand en nieuw, Schipholvraag, spoor;
2. de LIB en de bouwhoogtebeperkingen;
3. hoogspanningskabel;
4. reservering raillijn tussen Amsterdam en Schiphol;
5. hoofdgasleiding.

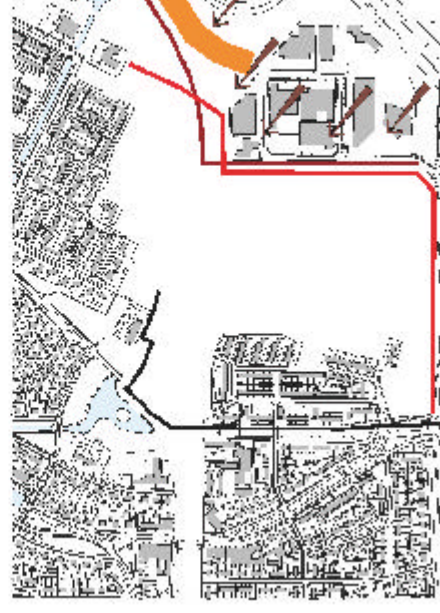
Schematische weergave van aansluitingen op de bestaande omgeving



Aansluitingen

De woonbuurt wordt 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-mat en de bebouwing in het wijkpark (Groenzoom - Vieruizenmeertje) zorgvuldig ingepast dienen te worden.

Schematische weergave van belemmeringen



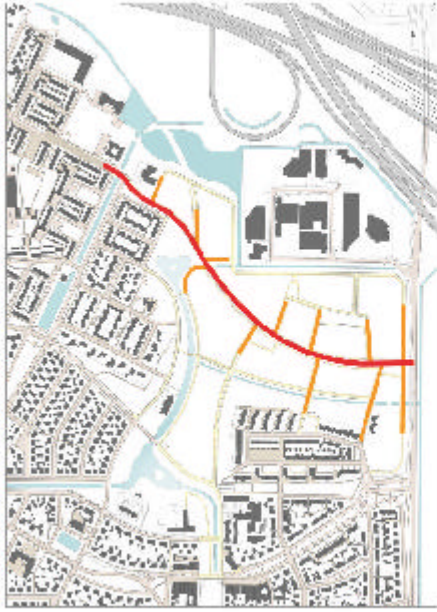
Belemmeringen

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



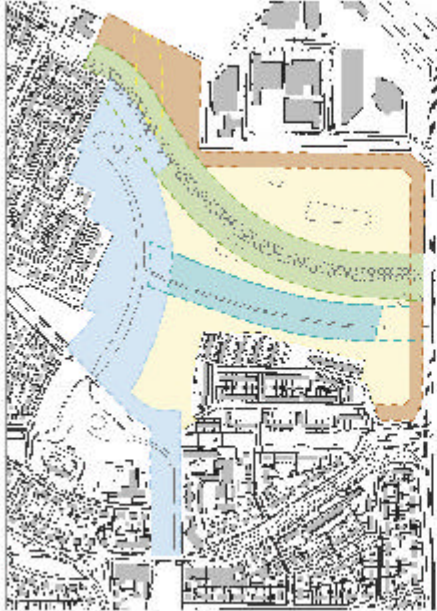
Park en groen

Het AS-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 'Schuithoeve'.



Wegensstructuur

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



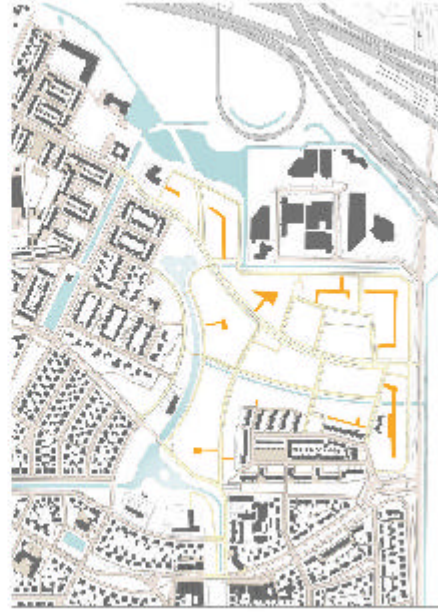
Tuindorp in sferen

De woonwijk Schuithoeve wordt gevormd door verschillende buurten, die elk hun eigen sfeer krijgen. Omroep van de opgave is een basisconceptuur te ontwikkelen voor een tuindorp, waarbij de verschillende buurten een 'familie van woningen' vormen. Schuithoeve 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 welen. 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 parkeertrast.



Uitgeefbaarheid

Het DSO wordt opgespleet 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 Schuithoeve 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 groene beeldbepalend is. De groene profiel en stedenbouwkundige opzet in de aangrenzende 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 voorluien, hagen of de overgang privé - openbaar en (kleine) bomen in het straatprofiel. Doordat alle straten georiënteerd zijn op groen (bomenpleintjes / groene rand) wordt het tuindorp karakter versterkt.

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

Parkeeren 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 achter- en volgens de planfaceter Groen, Water, Wegenstructuur & profielen, Parkeerstructuur en Speergebieden toegelicht.

4.3 Groen

4.3.1 Hoofdropzet groenstructuur

Park en buurtparkjes

In Schuilhoeve ligt een van de twee grote parkgebieden van Badhoevedorp: het Vierbuizenmeertje met de Groenezoom. Dit groene kerngebied wordt begrensd door gebogen singels en lanen en de wanden daarvan die met het gezicht naar het jaarklaan. De sloop van de Groenezoom wordt nu bepaald door de waterpartijen met de bruggen en zorgvuldig ingerichte oeveren, ca. solitaire bomen, de bomenrijen en de rustige routes voor fietsers en voetgangers.

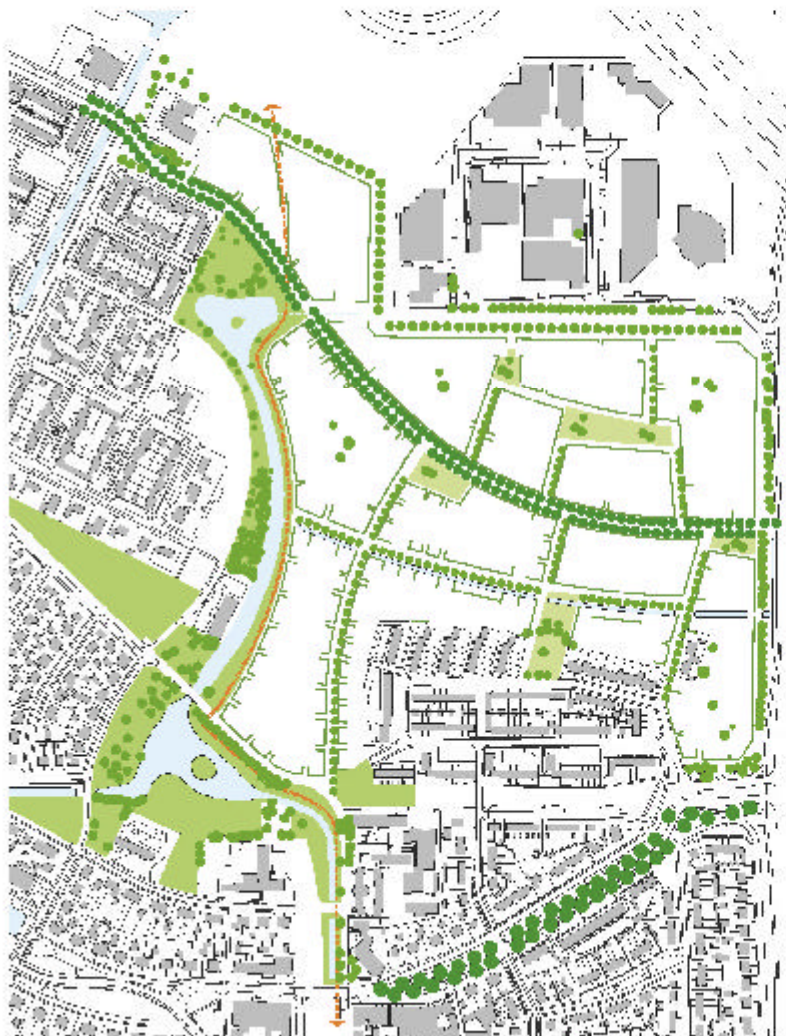
In de wijk zullen op strategische plekken groene pleintjes worden opgenomen. Op deze manier blijft ook dicht bij elk huis de ruimte van het tuindorp voelbaar.

Bomen in lanen en straten

De lanen en de voorstraten (de Slarm 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

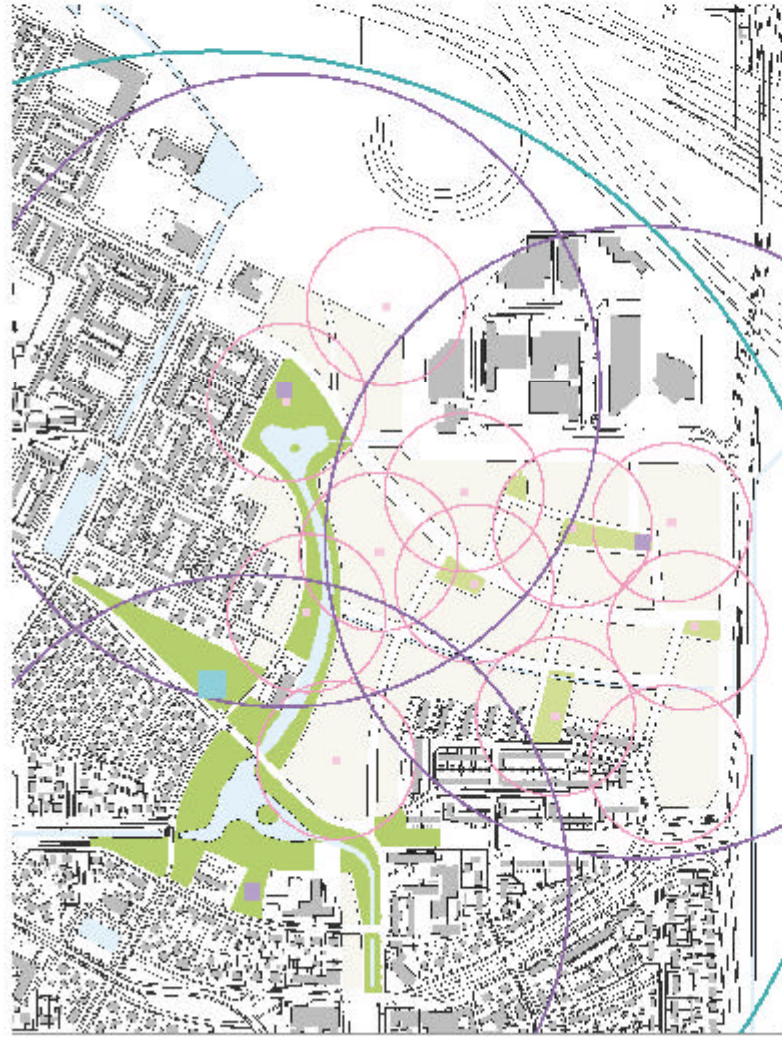
Zoals in elke tuindorpwijk is ook hier het privégroen van groot belang bij het bepalen van de sfeer in de wijk. Doordat alle groene straten met voortuinen hagen etc. op de overgang privé – openbaar en (kleine) bomen in het straatprofiel geïntegreerd zijn op groen (bomenpleintjes/groene rand), wordt het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



LEGENDA

- Park Groene Zoom
- hoofdlaan
- straatbomen
- diepe, omhooggevoerde voortuinen
- buurtparkje (parcels en lokale indicatief)
- (bestaande) bomen
- bestaand / nieuw water
- wandelroute door het Lini

GROENSTRUCTUUR



LEGENDA

- Speelplek voor 1-3 jaar
- Speelplek voor 0-1 jaar
- Speelplek voor 11-13 jaar

	Plaatselijke naam	Perceelnummer	Perceelomschrijving	Bestemmingsplan
1. Wijk	Wijk 1	1001	Wijk 1	Wijk 1
2. Wijk	Wijk 2	2001	Wijk 2	Wijk 2
3. Wijk	Wijk 3	3001	Wijk 3	Wijk 3
4. Wijk	Wijk 4	4001	Wijk 4	Wijk 4
5. Wijk	Wijk 5	5001	Wijk 5	Wijk 5
6. Wijk	Wijk 6	6001	Wijk 6	Wijk 6
7. Wijk	Wijk 7	7001	Wijk 7	Wijk 7
8. Wijk	Wijk 8	8001	Wijk 8	Wijk 8
9. Wijk	Wijk 9	9001	Wijk 9	Wijk 9
10. Wijk	Wijk 10	10001	Wijk 10	Wijk 10
11. Wijk	Wijk 11	11001	Wijk 11	Wijk 11
12. Wijk	Wijk 12	12001	Wijk 12	Wijk 12
13. Wijk	Wijk 13	13001	Wijk 13	Wijk 13
14. Wijk	Wijk 14	14001	Wijk 14	Wijk 14
15. Wijk	Wijk 15	15001	Wijk 15	Wijk 15
16. Wijk	Wijk 16	16001	Wijk 16	Wijk 16
17. Wijk	Wijk 17	17001	Wijk 17	Wijk 17
18. Wijk	Wijk 18	18001	Wijk 18	Wijk 18
19. Wijk	Wijk 19	19001	Wijk 19	Wijk 19
20. Wijk	Wijk 20	20001	Wijk 20	Wijk 20
21. Wijk	Wijk 21	21001	Wijk 21	Wijk 21
22. Wijk	Wijk 22	22001	Wijk 22	Wijk 22
23. Wijk	Wijk 23	23001	Wijk 23	Wijk 23
24. Wijk	Wijk 24	24001	Wijk 24	Wijk 24
25. Wijk	Wijk 25	25001	Wijk 25	Wijk 25
26. Wijk	Wijk 26	26001	Wijk 26	Wijk 26
27. Wijk	Wijk 27	27001	Wijk 27	Wijk 27
28. Wijk	Wijk 28	28001	Wijk 28	Wijk 28
29. Wijk	Wijk 29	29001	Wijk 29	Wijk 29
30. Wijk	Wijk 30	30001	Wijk 30	Wijk 30
31. Wijk	Wijk 31	31001	Wijk 31	Wijk 31
32. Wijk	Wijk 32	32001	Wijk 32	Wijk 32
33. Wijk	Wijk 33	33001	Wijk 33	Wijk 33
34. Wijk	Wijk 34	34001	Wijk 34	Wijk 34
35. Wijk	Wijk 35	35001	Wijk 35	Wijk 35
36. Wijk	Wijk 36	36001	Wijk 36	Wijk 36
37. Wijk	Wijk 37	37001	Wijk 37	Wijk 37
38. Wijk	Wijk 38	38001	Wijk 38	Wijk 38
39. Wijk	Wijk 39	39001	Wijk 39	Wijk 39
40. Wijk	Wijk 40	40001	Wijk 40	Wijk 40
41. Wijk	Wijk 41	41001	Wijk 41	Wijk 41
42. Wijk	Wijk 42	42001	Wijk 42	Wijk 42
43. Wijk	Wijk 43	43001	Wijk 43	Wijk 43
44. Wijk	Wijk 44	44001	Wijk 44	Wijk 44
45. Wijk	Wijk 45	45001	Wijk 45	Wijk 45
46. Wijk	Wijk 46	46001	Wijk 46	Wijk 46
47. Wijk	Wijk 47	47001	Wijk 47	Wijk 47
48. Wijk	Wijk 48	48001	Wijk 48	Wijk 48
49. Wijk	Wijk 49	49001	Wijk 49	Wijk 49
50. Wijk	Wijk 50	50001	Wijk 50	Wijk 50

H 4

4.3.3 Het park, onderdeel van het Lint

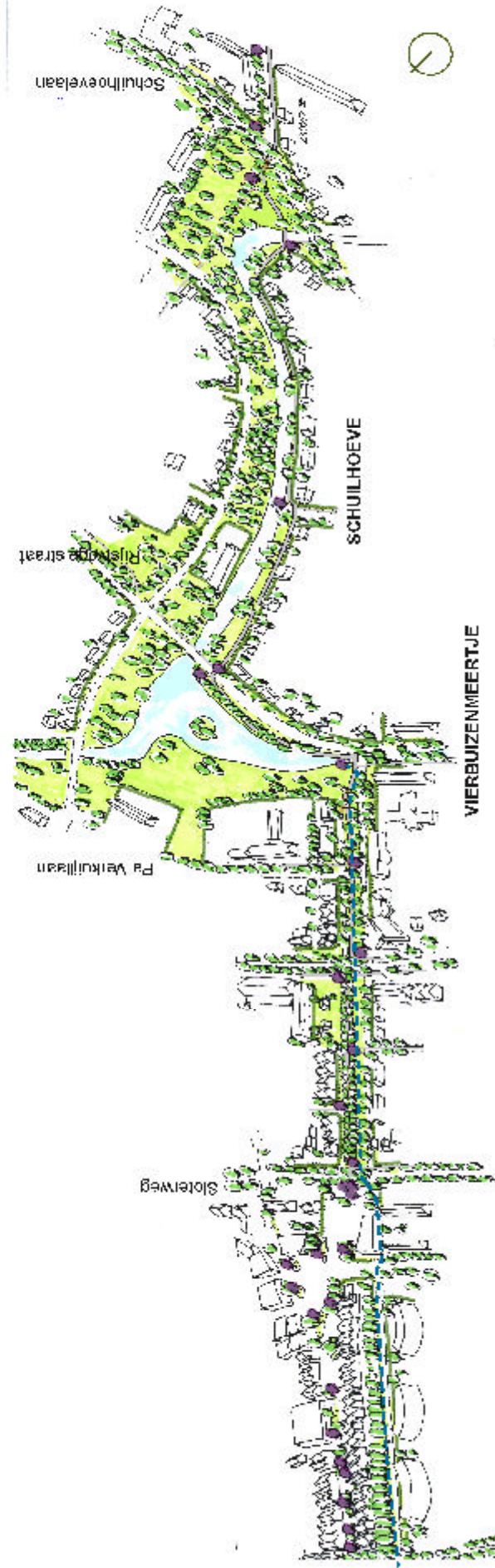
Het park in Schuilhoeve-oost is onderdeel van het Lint en zal ingericht worden als onderdeel van dat Lint.

Het Lint wordt de ruggengraat van Radnievedorp en bestaat uit een kralensner 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 aarloopgebieden 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 - Amsterdams 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 (voelgangens 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 accentbeleving 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 ook duidelijk 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.



H 4



grafiek 25 - 30' vierer referentie
balkenruwessort I afhard



profiel 20 - 50 meter, erenklein:
Roodbruin, Voorburg



grafiek 26 - 20' vierer referentie
Vilfridus in Zoelen met

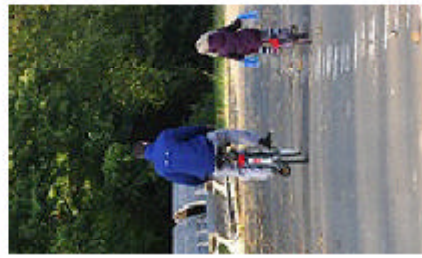
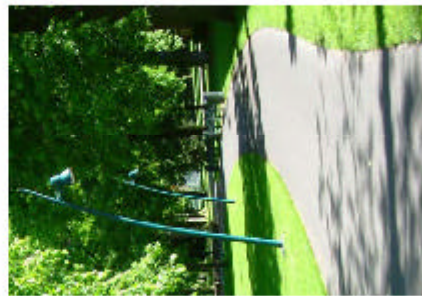
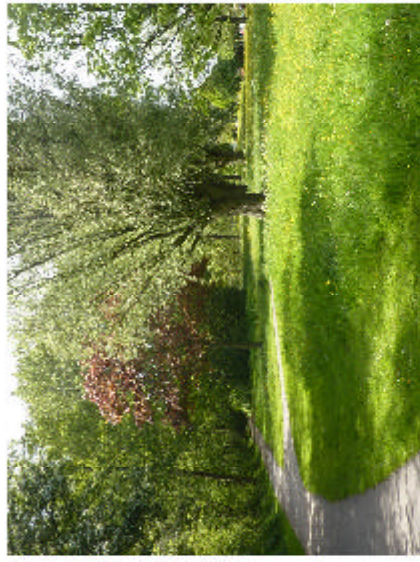
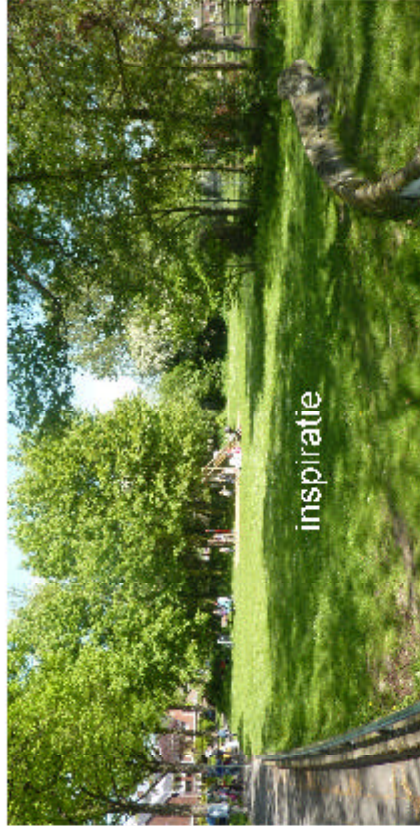


grafiek 30 - 150 meter
de witte Jan van Heerling, Leiden



H 4

Kwaliteiten openbare ruimte overnemen, groene routes, veel verschillende soorten bomen, afwisseling in oversized / steer, picknick / beheer



Arbitrair voor het park komen uit het iet inzelfen op een kralenraster van belangrijke rymme plekken met een herkenbare langzaamvleeiende natuursfeerplekken, spousantelingen, seizoensbeleving (snel, vruchtbaar, herfstkleur, kerstbucel, herderswacht) en aieningspunten voor andere routes

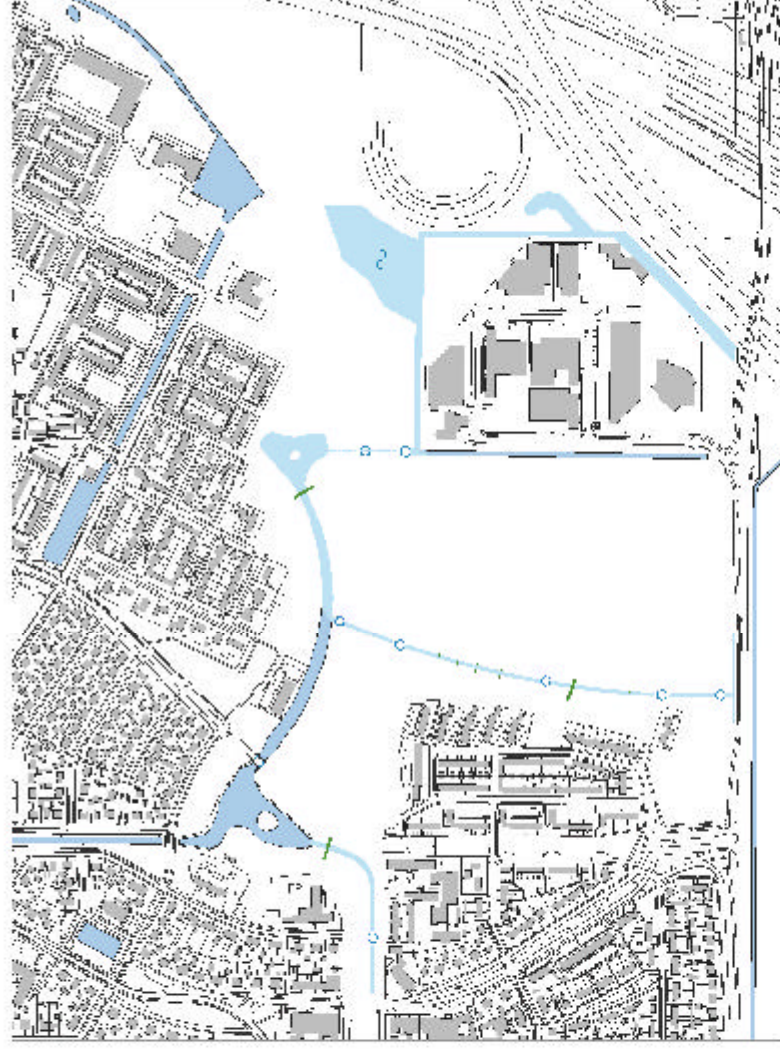
H 4

4.4 Waterstructuur

Voor de waterstructuur Schuilhoeve is het Waterstructuurplan (WSP) 2013 aangehouden en bij her afronden van het DSO zijn de resultaten van de Optimalisatie doorgevoerd. 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 oorspronkelijke deel van Schuilhoeve.

In het watersysteem Schuilhoeve, zowel de te handhaven als de nieuw te realiseren watergangen, zijn in de maatwerkbe-rekening voorgerekend 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 laatste inrichting
- bestaand water
- duiker
- bring iv-route
- bring naar voorplein
- reservering watercompensatie

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 lsten, fijne twijgen en sierence 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 Bachevedorp een dorpse beleving dienen te geven.

De verkeersontsluiting van Bachevedorp is gebaseerd op lanen in noord-zuid richting vanaf de Schipholweg. Voor Schuilhoeve zal de bestaande Pa Verkuijlaan (ten westen van Schuilhoeve) en de nieuwe laan centraal in het deelgebied en aansluitend op de Egelanterstraat 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.

Lofen

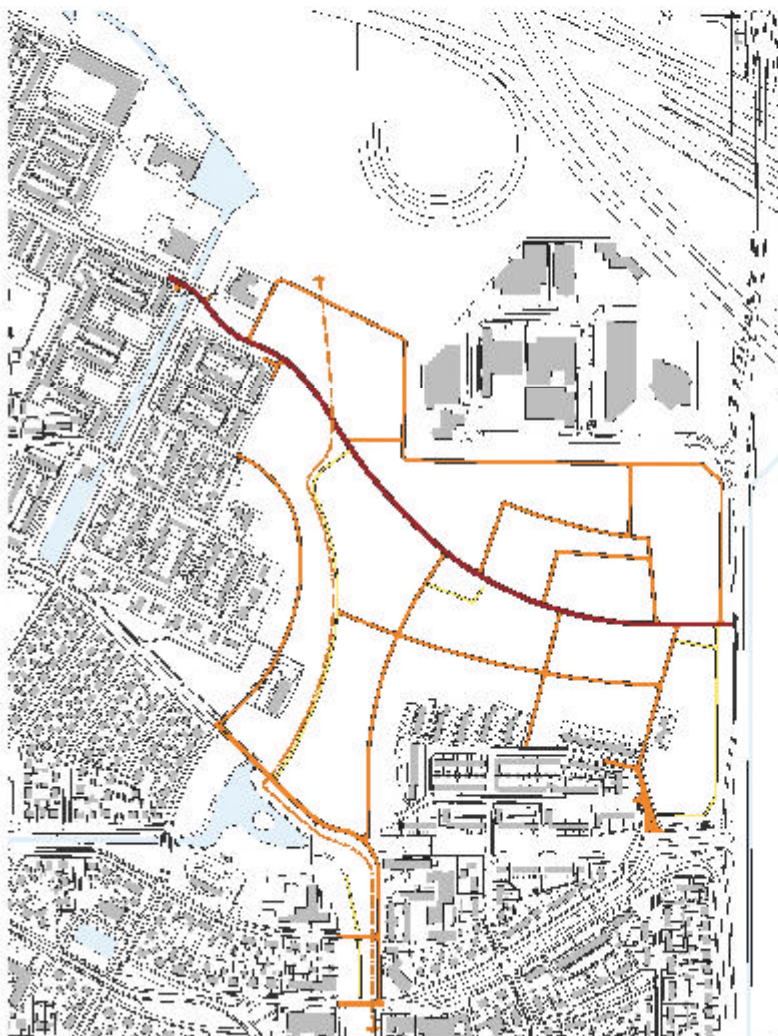
Intieme informele route, alleen voor bewoners, die achter de luimen langs naar de eigen garage of parkeerplek waarit.

Twijgen

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

Bloesem

Ruutparkeers met het einde van een zichtlijn



LEGENDA

Stam (hoofdontsluiting)

Tak (woonstraten)

Twijg (voetpaden)

Loot (parkeerstraten)

Bloesem (voetpaden)

wandelroute door het Lint

H 4

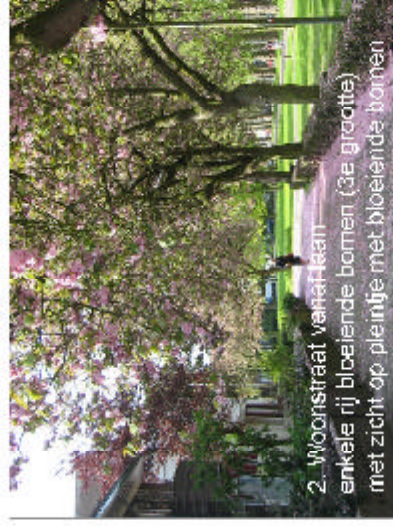
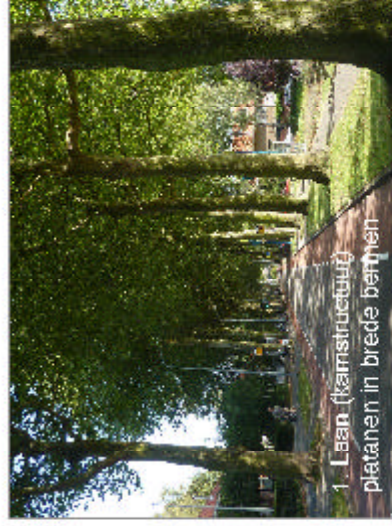
4.5.2 Principes profilering van straten en paden



1. Laan met pleintje in brede beirnen.



2. Woonstraat met bloeiende bomen, vooruithagen en pleintje. Aan einde van deze straten liggen de groene woonpleintjes.



H 4



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



4. Woonstraat: met elzen, deze straten zijn gooielocatie op de groene rand (parkadrigtig 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



Legging Stamt in dorpskern

De Stamt, een groene pleisterlaan



De leern: Stamt

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

Beeld:

- x statig en dorps;
- x voornaam en gevarieerd.

Maat:

- x profiel 2' meter breed van erfgras tot erfgrens;
- x buitenhoogte met meer groen erinheen;
- x bomen in grasperken, rest in profiel kan variëren

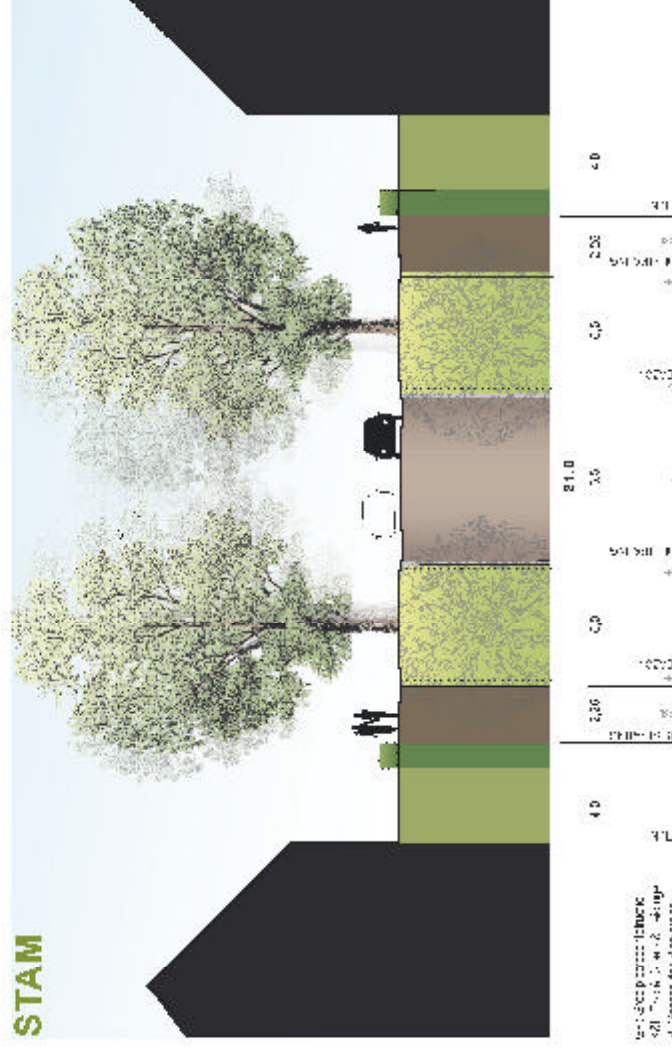
Inrichting:

- x robuuste aan (max. 50 kruuvu) met aan weerszijder bomen (voorkeur platanen);
- x vrijliggende voetpaden;
- x rooiendeel parkeren;
- x hagen als afscherming voortuin niet om parkeerplaatsjes;
- x enkele inritten.

Materialen:

- x rijbaan: asfalt;
- x fiets: suggestiestrooker, bij voorkeur gelijke kleur als rijbaan;
- x voetpad: tegels airtreel;
- x berm: gras met voorjaarsbloem;
- x hagen: boukon, taxus, liguster, nuist
- x op hoekpunten: slank muurtjes.

STAM



→ Straatbeeld woonstraat tak, binnenzijde voetspad



↓ Straatbeeld woonstraat tak, smalle profielering



4.5.4 Maat en inrichting van de Tak



Ligging tak in groen

Tak: de woonstraat als buurtontsluiting

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

Doelid

- » kleinschalig;
- » geparkeerd
- » auto zichtbaar te gast;
- » asverschuttingen mogelijk;
- » smalle profielering
- » huizen hebben een wisselende rooilijn en wisselende hoogte;
- » parkeren op de straat en achter de woningen;
- » variatie in hoogte levert groene voortuin op
- » maat: 12,5 m van erf grens tot erf grens.

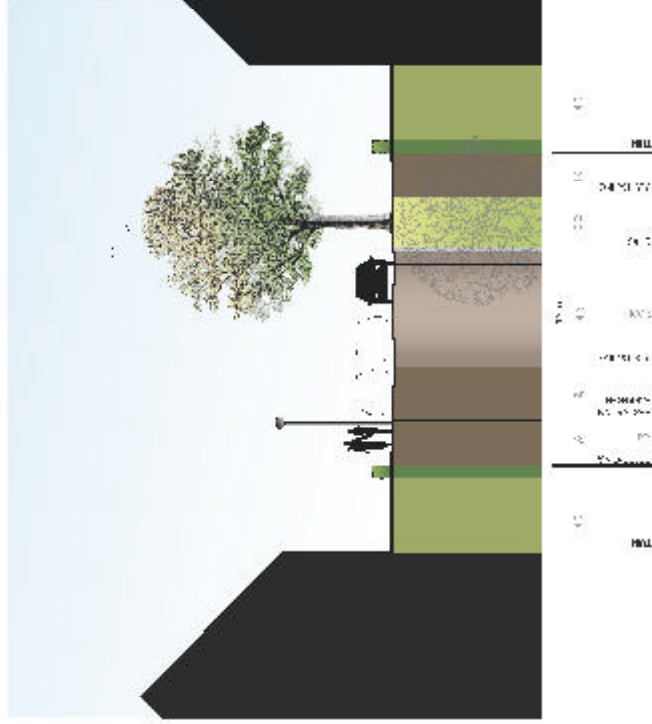
Opzetting:

- » 2 richtingsverkeer;
- » bomer ridentaal
- » wegprofiel hd;
- » geen parkeervakken, maar wel uitzapstrook.

Materialen:

- » rijbaan: klinkerweg;
- » voelpolder: tegels of bermverharding klinkers;
- » borner: bloeiende varianten of inheemse soorten zoals elzen

TAK (zonder water)



H 4

4.5.5 Maat en inrichting van de Tak met water



Legging: Tak (met water in profiel) in groen

Tak: de woonstraat met water als buurtontstufing

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

Beekt

- x water in lichtgebonger vorm
- x singelachtig
- x auto zichtbaar te gest;
- x huizen rechen eer w see ende hoogte;
- x parkeren op de straat; en achter de woningen;
- x onregelg matig nima van bruggepi.

Maat:

- x maatvoering uitwikon (voorkeur oo bus s ver woonstraat met 1 rchtingsverkeer)

Inrichting:

- x klinkeweg waar nodig voor auto- en fietverkeer;
- x wcepad is overrijdbaar;
- x bomen staan onregelmatig verspreid in het talud;
- x wancelpad naci wster;
- x water heeft bestroeiing

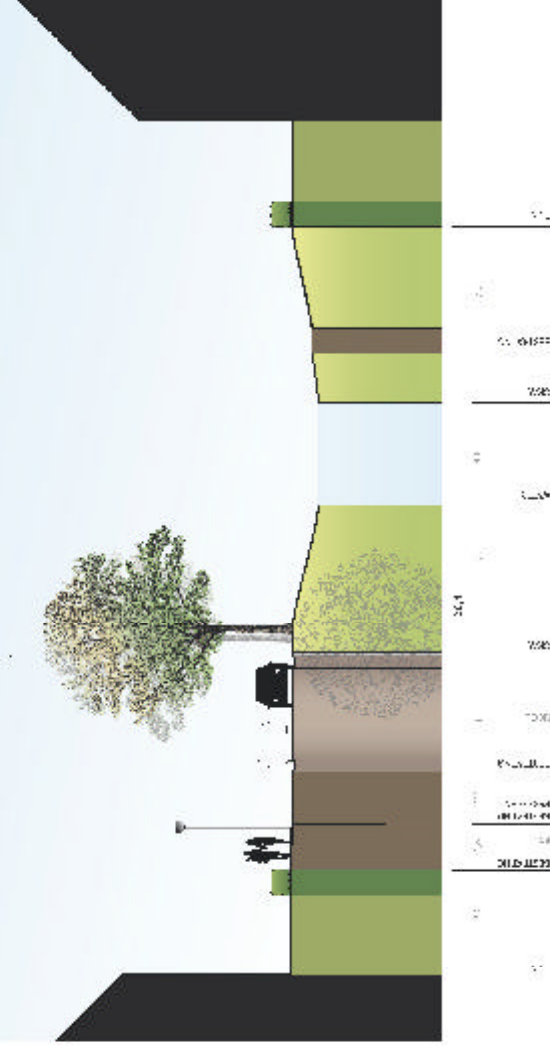
Materiaal:

- x r heemse stenen zoals: als, wilg en bank (geen cultuurs zoals s bonte of freu massen);
- x rijbaan van klinker voor s dding;
- x wcepad van dikke tegels of asfalt;
- x wancelpad nabij water, ha fverharding / gras (geer asfalt).

De Tak met water in het profiel



TAK (met water in het profiel)



4.5.6 Maat en inrichting van de Twijg



• Straatbeeld woonstraat twijg, een herengracht pad

↓ Straatbeeld woonstraat twijg, parkeren op open verharding



Legging 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 passiecrook
- bij het park gelden de maten uit het Lint;
- diepte van voortuinen variëren, maar minstens 4 m diep.

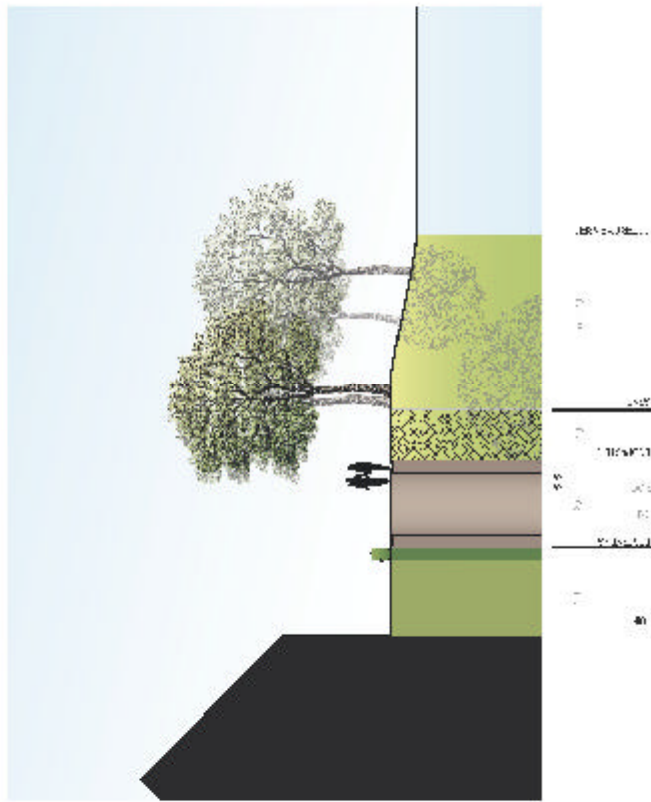
Inrichting:

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

Materialen:

- grote tegels of asfalt (comfort);
- uitwijkstrook: gras met versteving (ecoraaster of puinverharding).

TWIJG



H 4

4.5.8 Maat en inrichting van de Bloesem



Locatie 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 onafhankelijke punten in de structuur.

Beeld:

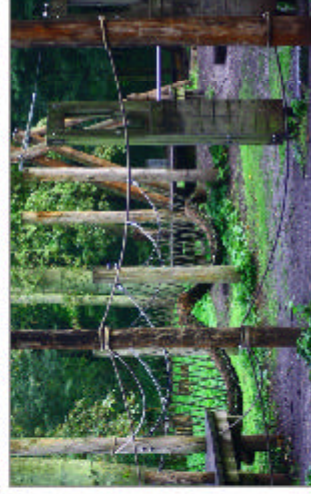
- overwegend 'groen plein';
- gras;
- hagen;
- bloeiende bomen;
- wervende speelplek met een theetia.

Inrichting:

- spee aan eindingen zoals boomstammen en hutten;
- gras en speelzand
- enkele parkbankjes;
- goed verlichte speelplekken;
- afsluitbaar.

Materialen:

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



1 Buurtparkje

H 4

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.

Molgaard in midden van nisseen met 1-zijdig parkeren



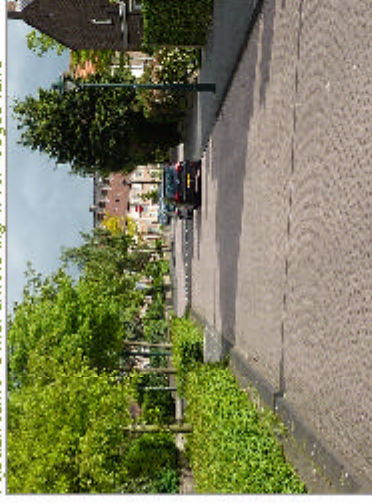
Molgaard a-symmetrisch met 2-zijdig parkeren



Rijbaan op één oor met afwatering op gras



Rijbaan rondom met afwatering in voortuiggebied



Rijbaan op één oor met molgaard 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 prive zijn. Door het maximaal inzetten op deze twee parkeertoplossingen kan het parkeren in de openbare ruimte aan de straten beperkt blijven. Hierdoor blijft de beeldkwaliteit van het Tuindorp, het lint, de straten en woonrijp eilandjes gewaarborgd.

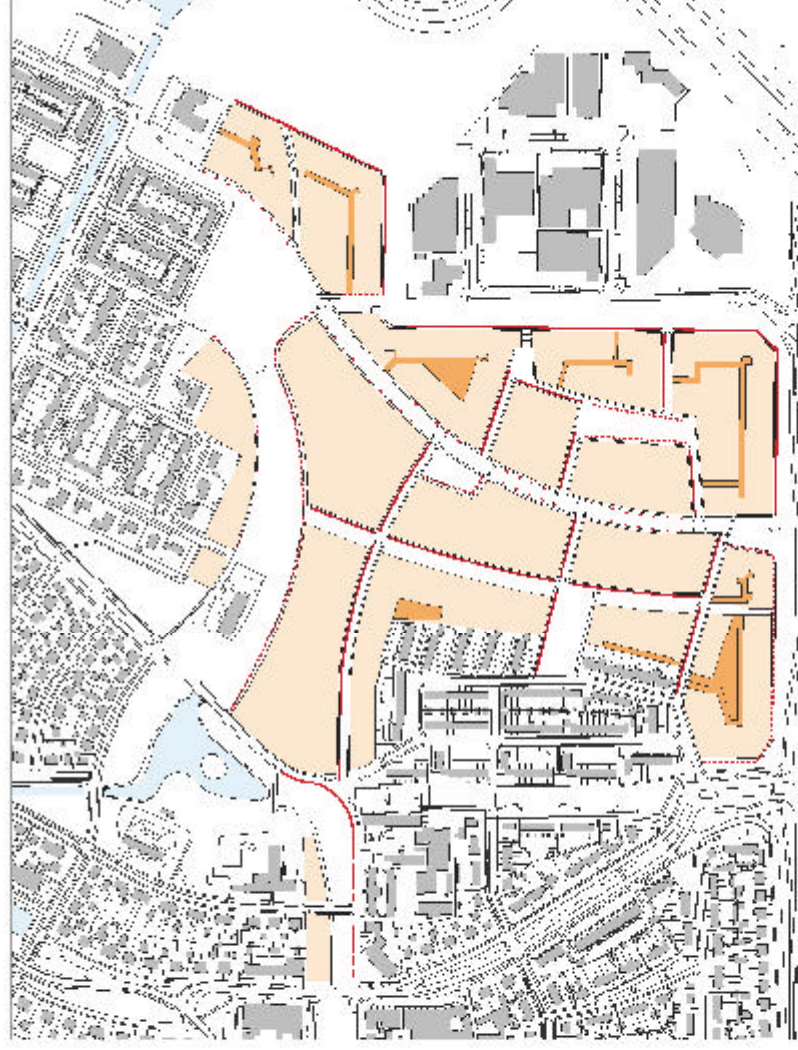
Bezoekers parkeren in de openbare ruimte langs de woonstraten en de laan in vakken. Streven is hier parkeren te faciliteren zónder dat dit dominant wordt in het straatbeeld (auto's mogen wel zichtbaar zijn).

Het plan voldoet aan de parkeernorm, conform hierin 2013 vastgestelde Deltaplareikbaarheid waarbij rekening gehouden is bij de telling dat parkeerplaatsen in de binnenhoven privérein zijn, een HOV-halte (R-net) ter hoogte van de kruising Schiphulweg-Pa Verkuyllaan (afstand 400-700 meter) en waarbij Schuilhoeve als 'navigatie' gebied geldt.

Segment	Prijkasse	Norm
duur	boven (€ 205.000)	2,00
middeel	tussen (€ 221.000 - € 235.000)	1,80
goedkoop	onder (€ 221.000)	1,55

Verwachting van woningtypes in Schuilhoeve

Vrijstaand	2-koppelswonek	Rij	Appart
2,00	2,00	1,80	1,80



LEGENDA

- parkeerplaats op eigen terrein
- plaats voor parkeerplaats op gemeentelijk terrein
- parkeernorm bereikt voor gebied
- parkeernorm bereikt voor wijk
- maximale afstand van wijk tot parkeergebied

— Parkeert Hof



Parkeert Hof met verticaal parkeren



|| 2x Parkeert Hof



Ligging Parkeert Hof

Parkeert Hof

Achter de woonruiter ligt het oerkeergebied. Het is alleen bedoeld voor de bewoners en (mogelijk) afsluitbaar. De restruimte in de hoven worden voilig ingericht voor spelen

Breed:

- pleintje m.s. enkele camera's
- veel verticaal in groen en materiaal
- een of twee toegangen

Weg:

- restruimte niet; verhard en maar ve groenen

functies:

- parkeren (mogelijk verdiept; gelegen)
- pac rondom bij voorkeur achter hagen;
- afwatering met straatkolkten,
- verlichting: eenvoudige stralatoren

Materialen:

- betonklanken voor in strooks en afwijkende kleur voor de vakker;
- hagen: beuk, tulst, liguster of begroei hekwerk;
- Do: doord bomen bijvoorbeeld siropeos of s oporan;
- speel aanla ring in de overhoeken

Identiteit: sfeergebieden

De woonwijk Schuilhoeve wordt gevormd door verschillende buurten, aan weerszijden van de laan en rondom de Grochosoom. Onderdeel van de opgave is om een basisstructuur te ontwikkelen voor een tuindorp, waarbij de verschil ende 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 gekarakteriseerd worden door het ruimtelijk groen, en de samenhangende en logische inrichting van de straten en de laan. Toch tekent zich binnen het gebied geheel een aantal buurten af met een eigen karakteristiek die vooral wordt ingegeven door sfeer van de lokale 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.

Inschrijving van de sfeergebieden

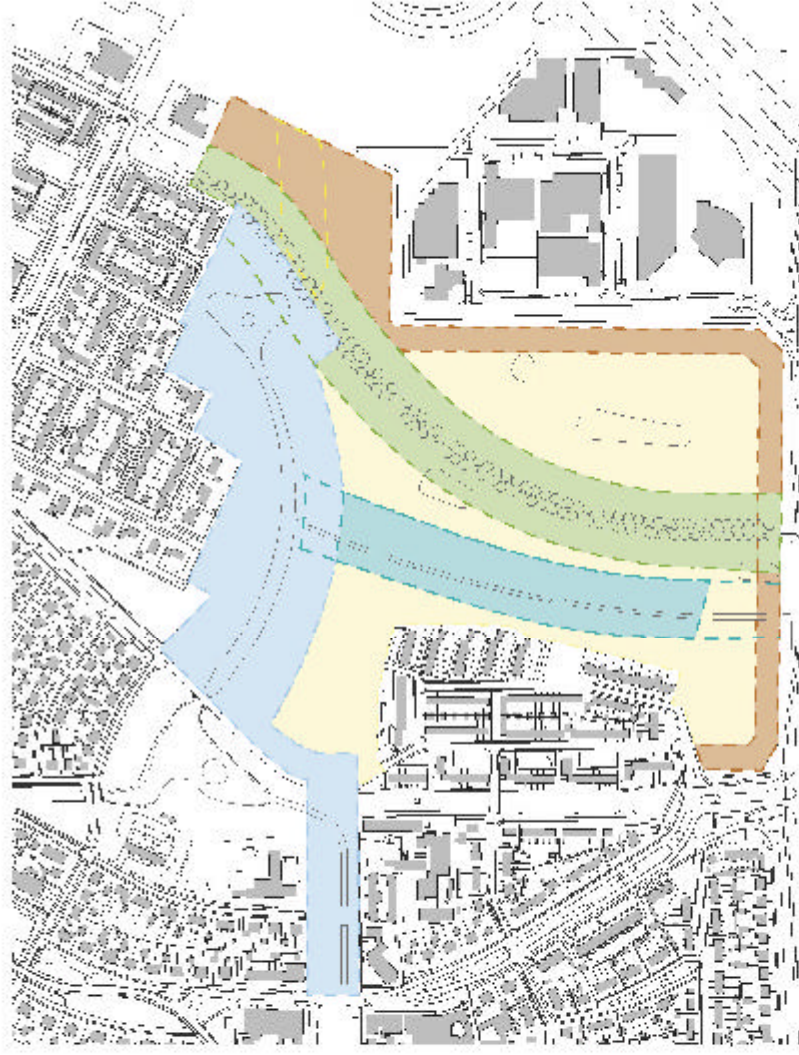
Eén van de sferen wordt gevormd door de Laan. Een herkenbare drager van de wijk met grote laanbomen van de Schiphofweg tot de Egelsiersstraat.

Het Dorpspark met zijn vierbuizenmeertje langs het Lint vormt het groene hart van de wijk. Statische 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 ontplooft.

De bewoners van de Straatjes vormen er een sfeervol tuindorp rondom buurtgroen.



LEGENDA

	Wonen aan de Laan
	Wonen aan het Park
	Wonen aan de Singel
	Wonen in de Dorpsrand
	Wonen in de Straatjes
	Sfeeroplegging en elementen

SFEERGEBIEDEN

H5

De Laan



Het Dorpspark



De Singel



Tussensstraatje



De Dorpsrand



5.1 Wonen aan de Laan



De laan vormt de drager van deze wijk. Door de trage slingerende beweging 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 bevindeu zich aan deze laan met aan weerszijden Platanen, met als voorbeeld de Burgemeester Amersfoortlaan. Gelijk als aan de Burgemeester Amersfoortlaan kent deze laan ook zijn plekken waar meer ruimte is voor een groene invulling.

Hooftkarakteristieken

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

Onbebouwde ruimte

- Grote bomen aan weerszijden van de Laan;
- Incidentele langparkeervakken 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 achtertuin naar worden gevormd door beplantingen (begraaide 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 parkeeropstalplek 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 langparkeervakken aan en/of bij de straat (voorkeur tussen de bomen).



H 5

5.2 Wonen bij het Park

Een andere belangrijke drager van het plan Schuilhove is het centraal gelegen wijspark. Dit park vormt een onderdeel van het gasplan "Lint". Er is nu al veel groen op deze plek aanwezig, maar veelal van matige groenkwaliteit. Wanneer de AG verdwijnt zal het plangebied worden opgekrapt en aangepast. Aan het plangebied komen onstaande 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.

Hooftkarakteristieken

- ✗ Voornams buurt aan het park;
- ✗ Behoud en aanplant van sculpturale boompartijen in gras;
- ✗ Materpartijen 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;
- ✗ Verscheidende verblijfsplekken in het groen;
- ✗ Prettige en logische langzaam-keersroute 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 (begroeiende schermen, hagen o.i.d.)

Bebouwing

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

Parkeren

- ✗ Bewoners parkeren vrijstaande woningen en 2-kappels zoveel mogelijk op eigen terrein;
- ✗ Resoekers parkeren aan de woonstraten





5.3 Wonen langs de singel

H5

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 een zijde een boombeplanting
- Aan weerszijden van dit profiel bebouwing;
- Grote eenheid in inrichting gehele singel.

Ontbebouwde ruimte

- Flinkke bomen aan één zijde van de Singel;
- Parkeren aan de overzijde van de singel;
- Inritten naar kavels direct aan de singel toegankelijk via privebruggen 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 (begroeiide schermen, hagen o.i.d.).

Bebouwing

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

Parkeren

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

H 5

5.4 Wonen in de Dorpsrand

Hoofdkarakteristieken

- Vormt het gezicht van Schuilhoeve aan de Schipholweg
- Visueel doorgaande wand ('vestigingsvorming'): moet worden voorkomen, maar de geluidsoverlast vraagt 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

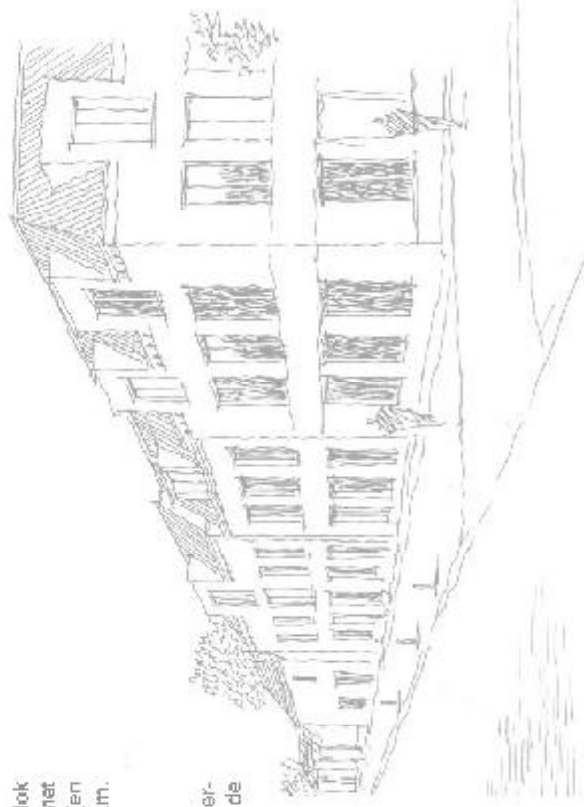
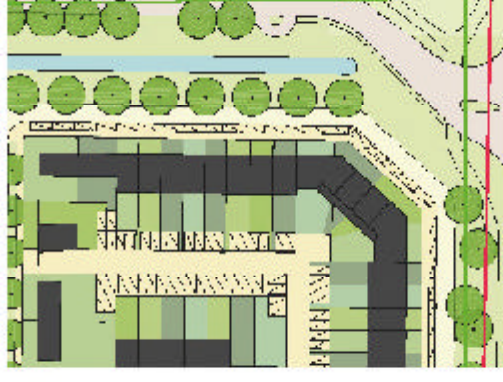
- Erfafscheidingfront sluit aan bij landschapsstijl park (overvegen brede hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinten worden gevormd door beplantingen (begroeiende schermen, hagen o.i.d.).

Bebouwing

- Gesloten bouwrand met een minimale hoogte van 11 m.
- Rustige doch gevarieerde bouwrand (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 privéspaarkeerplaatsen voor hoekwoningen) realiseren aan de voorzijde van de woningen.



5.5 Wonen in de Straatjes

Asymmetrische kleinschalige

- Asymmetrische straat met gegarandeerde groene hoofdstructuur door bomen. Dieze voortuinen, eventueel asymmetrisch (in oriëntatie) (ordelijke noordluis, die eraf zuidtuinen). Kleinschalige bebouwing, lage goothoogte aandacht voor erfafscheidingen en afscherming voor- en achterkanten.



Onverfijnde ruimte

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

Erfafscheiding

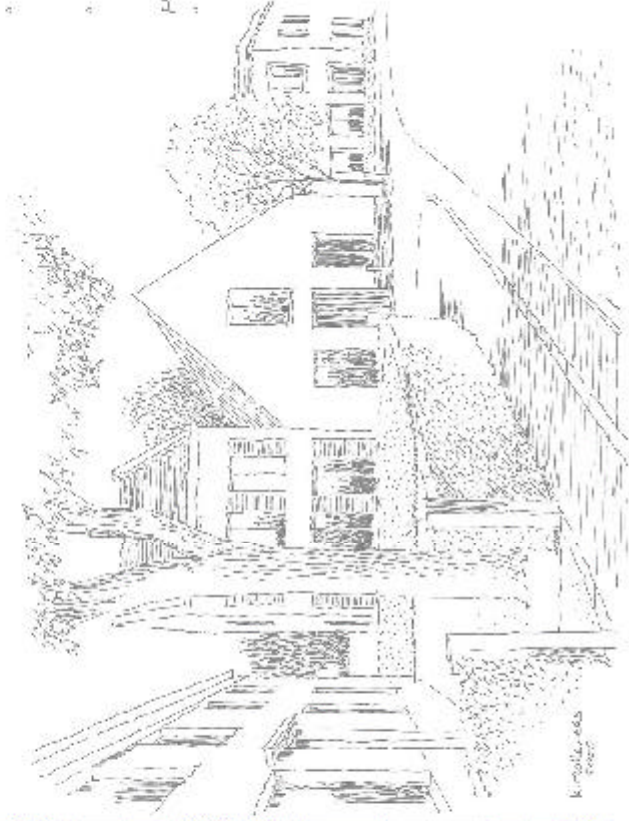
- Erfafscheidng sluit aan op landschapsstil park (overweeg breedte hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidng en achterluiser worden gevormd door beplantingen (begroeiende schermen, hagen o.i.d.)

Bebouwing

- Kleinschalige bebouwing in vrijstaand, halfrijstaand en rijwoningen (in korte rijen, 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).
- Kapplanarchitectuur versterkt het diverse beeld van de woonstraten.

Parkeer

- De parkeerplaatsen (erkele privéparkeerplaatsen voor hoewoningen) realiseren aan de voorzijde van de woningen.



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Uitgangspunten proefverkavelingen:

- De uitgangspunten van dit DSO-Schulthoeva
- Het bestemmingsplan en de randvoorwaardenkaart,
- Flexibiliteit in verkaveling,
- Proefverkaveling A sluit aan bij de huidige woningmarkt,
- Proefverkaveling B sluit aan bij een actieve 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 appartementen¹

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

16,5 woningen per hectare

(wanneer Park Groenzoom veel meegerekend wordt)

23,3 woningen per hectare

(wanneer Park Groenzoom niet meegerekend is)



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Alternatieve verkaveling B

534 woningen: 481 grondgebonden (indicatief)
53 appartementen¹

1268 jaarkeerplekken: 502 in parkeerhoven, aan
kinderstraten en naast de
woning in de tuin.
407 parkeerplekken in de
straat.

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

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



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Alternatieve verkaveling C

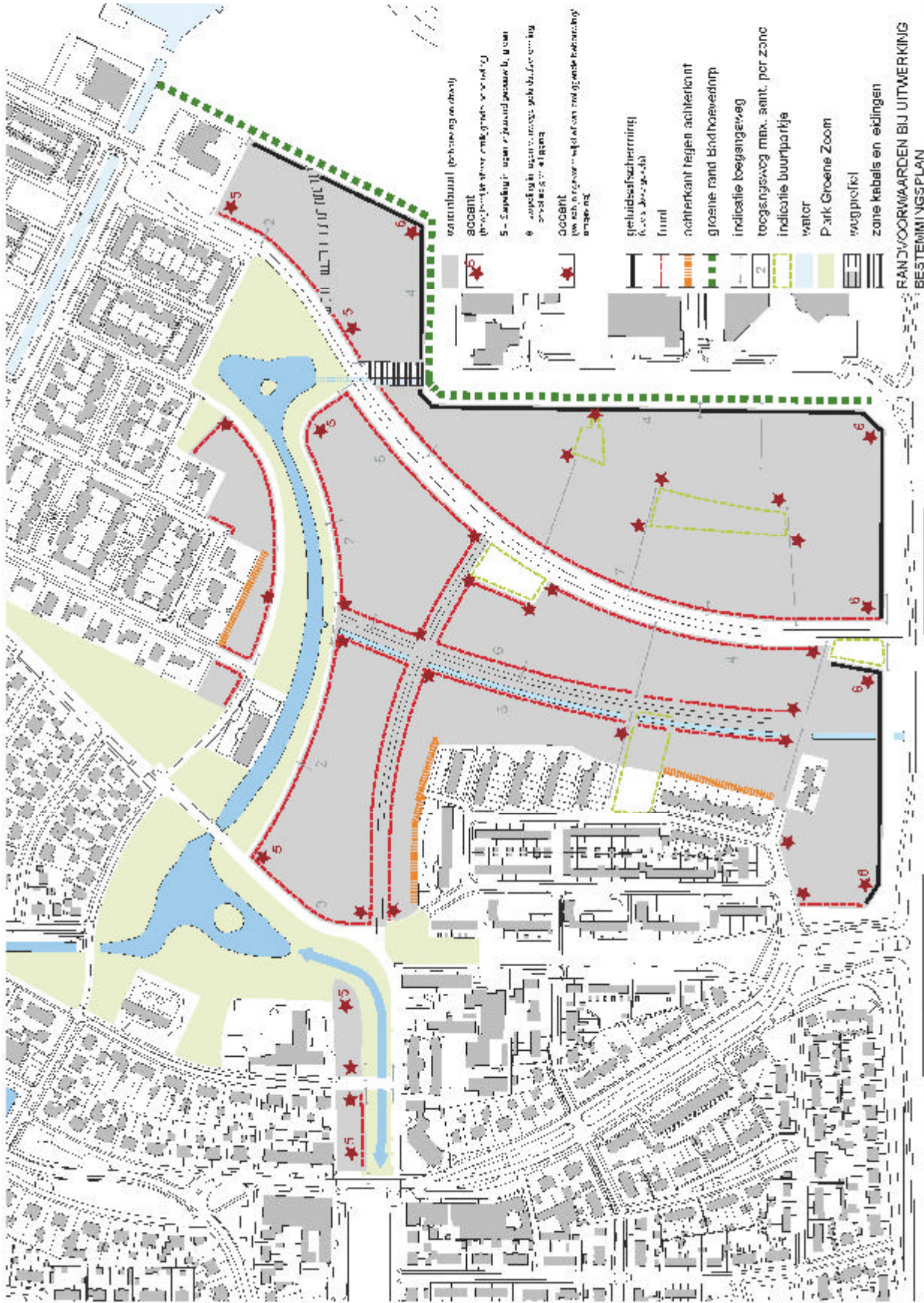
878 woningen: 645 grondgebonden (indicatief)
33 appartementen¹⁾

1270 parkeerplekken: 770 in parkeertuinen, aan
kinderstraten en naast de
woning in de tuin.
482 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)









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



Mulleners + Mulleners
Architectuur en Stedenbouw



Elings
Vormgevers van natuur en landschap



in samenwerking met
Gemeente Haarlemmermeer

