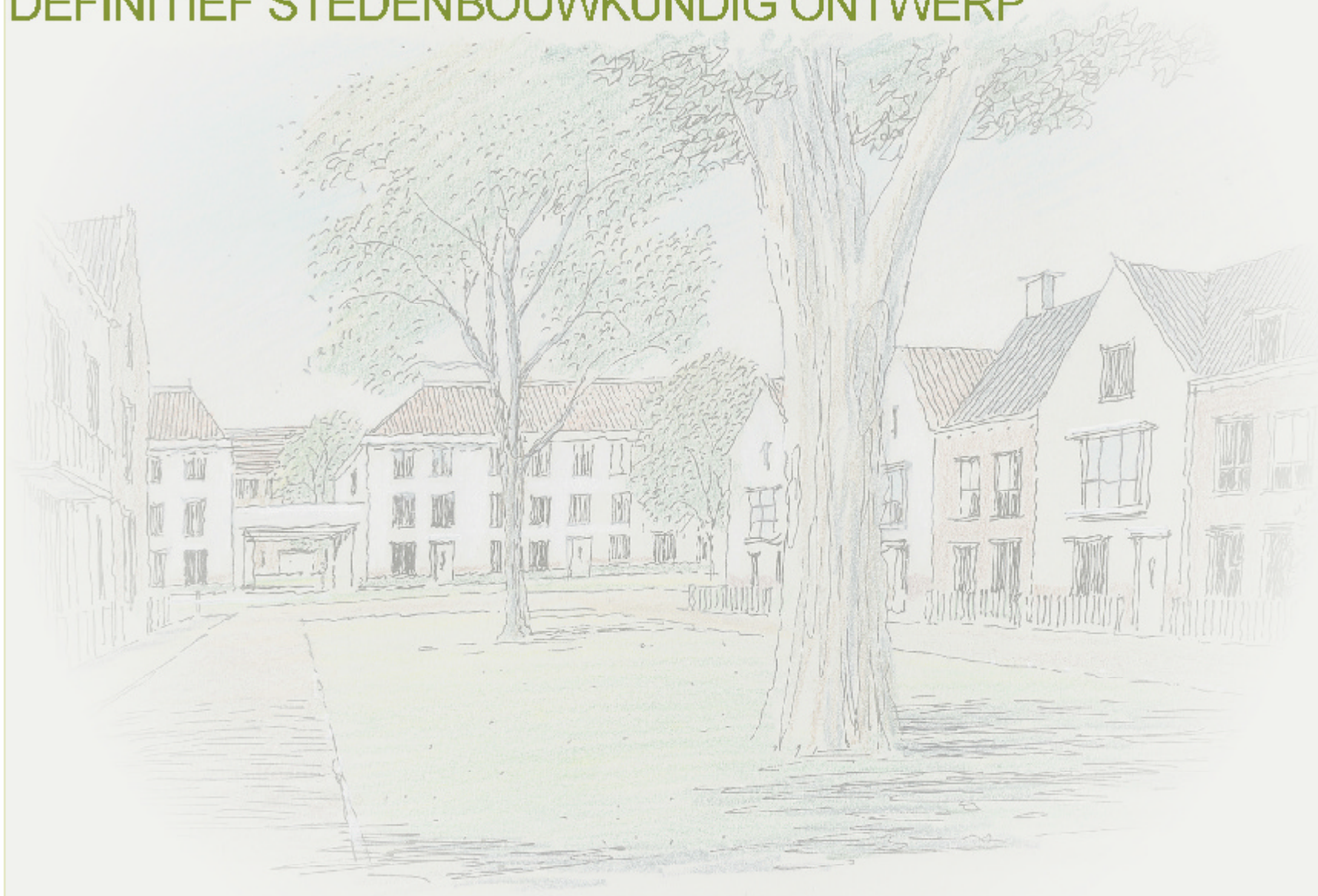

SCHUILHOEVE te BADHOEVEDORP

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

d.d.
19 november 2013



colofon

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WOONGEBIED SCHUILHOEVE, BADHOEVEDORP

d.d. 19 november 2013

aan

Mulleners + Mulleners Architecten

Keizersgracht 75-1h

1015 CE te Amsterdam

t: 020 422 3825

e: info@mullener.nl

i: www.mulleners.nl

in samenwerking met

Elings Landschapsarchitecten

Zwanenburgseweg 6A

5473 KT Heeswijk-Dinther

t: 0413 320 777

e: contact@elings.eu

i: www.elings.eu

in opdracht van

Projectbureau Badhoevedorp

Gemeente Haarlemmermeer en Badhoevebuurt C.V.

Robert Kochstraat 55

1171 HZ Badhoevedorp

t: 020-4491910

INHOUDSOPGAVE

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



Luchtfoto Deelplangebied Schuifhoeve



Aankondiging Verplaatsing A9

Inleiding

1.1 Voorwoord

In 2005 is met de ondertekening van de bestuursovereenkomst Omlegging A9 vastgesteld dat de A9 uit Badhoevedorp verdwijnt. Met het omleggen van deze snelweg gaat een lang gekoesterde wens van de inwoners en de gemeente Haarlemmermeer in vervulling. Door het omleggen van de A9 en het afwaarderen van de Schipholweg (60 naar 50 km/uur) verbetert de leefbaarheid in Badhoevedorp. Tegelijkertijd wordt met verkeersmaatregelen op lokaal niveau voor een betere bereikbaarheid gezorgd en wordt met de ruimtelijke ontwikkeling het dorp hersteld en gereed gemaakt voor de dorps toekomst.

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

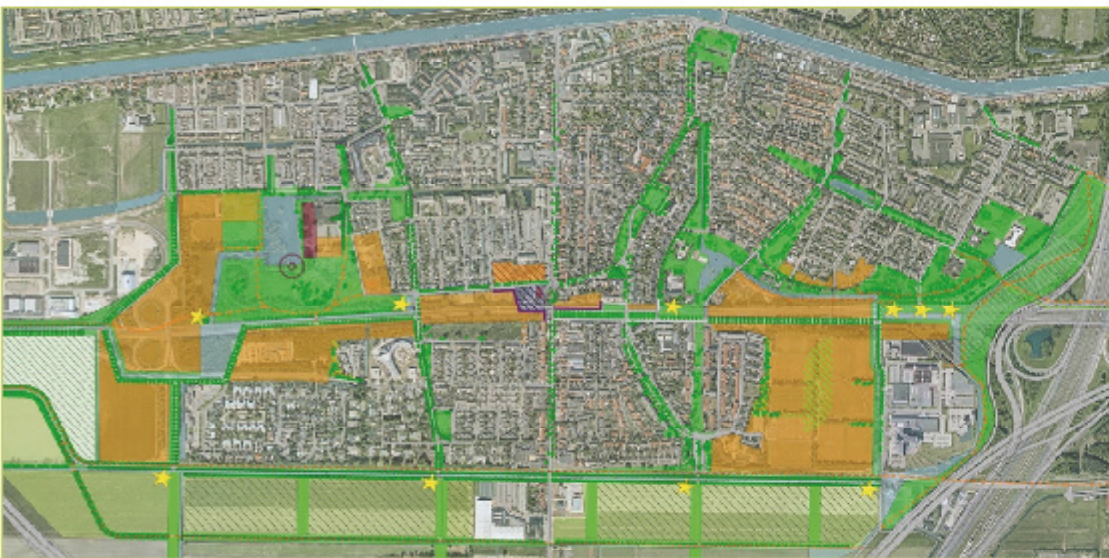
Het DSO geeft de opzet van het nieuwe Tuindorp Schuilhoeve aan en toont hoe de ambitie voor het eigentijdse tuindorp in de 21ste eeuw kan worden waargemaakt. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt tot een raamwerk, met onder andere een randvoorwaardenkaart en een omschrijving van de beeldkwaliteit per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

Kader: Masterplan Badhoevedorp

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

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

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

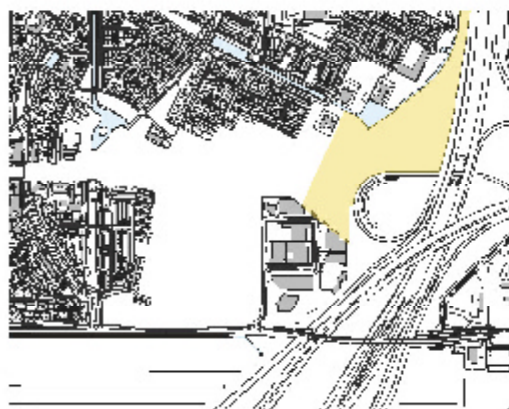


Masterplan Badhoevedorp

H 1



Woongebied Schuilhoeve



Schuilhoeve-Oost



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

1.2 Onderzoeken

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

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

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

Tracébesluit

Op 23 april 2012 heeft de Minister het Tracébesluit 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 komt te liggen (nu is de dichtstbijzijnde woning circa 50 meter gelogen van de A4). Een consequentie van het TB is dat een deel van het plangebied (waar in het Masterplan het kantorenprogramma was geprojecteerd) niet meer beschikbaar komt voor ontwikkeling. Mede hiertoe en op advies van het platform Bedrijven en Kantoren (PLABEKA) heeft de gemeente zich genoodzaakt gezien om de beoogde kantorenontwikkeling te faseren naar 2040 (dientengevolge is dit buiten het DSO en bestemmingsplan gehouden).



Illustratie toekomstige situatie A9

Ruimtelijke opgave

Schuilhoeve is in het Masterplan Badhoevedorp benoemd als ontwikkelgebied in het kader van de omlegging van de A9. Dit betekent dat de opbrengsten uit dit gebied -na aftrek van alle kosten- aangewend zullen worden als bijdrage ter financiering van de omlegging van de A9. De huidige marktsituatie en de lange doorlooptijd van de realisatie van het programma (fasering van 2014 tot 2025) maken dat flexibel dient te worden omgegaan met de veranderende vraag vanuit de markt gedurende die periode. In het DSO is op de flexibiliteit van het programma ingespeeld door woonvlekken voor verschillende marktsituaties te verkavelen, steeds binnen eenzelfde kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het mogelijk om verkavelingen te wijzigen. In het plangebied is de mogelijkheid om maximaal 700 woningen te ontwikkelen, overeenkomstig het bestemmingsplan.

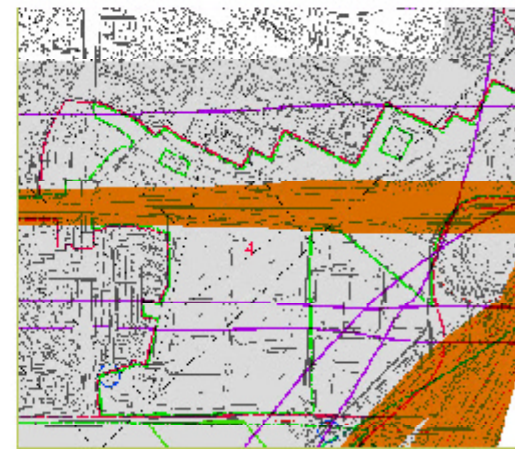
Kernwoorden voor Schuilhoeve zijn: tuindorp, dorps, zuidrand Amsterdam, laan, groene plekken via het Lint en in de wijk. Door Schuilhoeve wordt een nieuwe weg aangelegd: een laan die vanaf de Schipholweg aansluit op de Egelantierstraat. De opgave is een stedenbouwkundige structuur te ontwikkelen voor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

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

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



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



Inventarisatiekaart milieubelemmingen

Wensen en ideeën voor woongebied Schuilhoere
participatiebijeenkomst op 21 september 2011

Wegen/verkeer

Boortje straan in park
vrij te zetten voor haal-
ing. Borden met foto's ca
Bijg. Westlaan A naar
aan loop
Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Overbrenging van
140 auto's per uur
20 x, bijv. voor
20 x, bijv. voor
20 x, bijv. voor
20 x, bijv. voor

Goede park op
aanloop van
aanloop van
aanloop van
aanloop van

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

De wijk is een
aanloop van
aanloop van
aanloop van

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Bebouwing

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Groen/water

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Wenst 10 miljoen in
aanloop 2011

Geluid

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

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



In Schuilhoeve (en met name in de zuidelijke rand) worden geluidswaarden overschreden door verkeers- en industrielawaai. Maatregelen om de geluidsbelasting in het kader van de omlegging A9, aan weerszijden van de bron af te schermen (A4, A3 en Schiphol) zijn niet haalbaar gebleken. Dit betekent dat hiervoor in de plaats bij de nieuwe woningen in Schuilhoeve die geluidsbelasting overvolden maatregelen genomen moeten worden aan de gevel (die gebouwd bij de bouwplannuitwerking). Uitgegaan wordt van de wettelijk maximaal toegestane ontheffingswaarde.

Groen en water

In de bestaande situatie is de A9 een barrière in het watersysteem, hetzelfde geldt voor de Schipholweg. In het Waterplan Haarlemmermeer (juli 2008) is beschreven wat een goed functionerend watersysteem in de weg staat. Dit zijn de geringe afmetingen of zelfs ontbrekende verbindende watergangen (noord – zuid en oost – west), slechte functionerende inlaten en het tekort aan natuurvriendelijke oevers. In 2012 hebben gemeente en hoogheemradschap 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 Vierhuizenmeestje door het Centrum naar Quatrebras
2. De watergang die was voorzien in de Papegaaistraat dient te worden ingepast in het woongebied.
3. De plek voor watercompensatie wordt bij voorkeur binnen het plangebied zelf gezocht, zodat in De Veldpost minder ruimte voor watercompensatie gereserveerd hoeft te worden.

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

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

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

H 2

Analyse

2.1 Ruimtelijke analyse Badhoevedorp

Badhoevedorp in regionale context

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

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

Het dorp Badhoevedorp

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

Wonen in Badhoevedorp

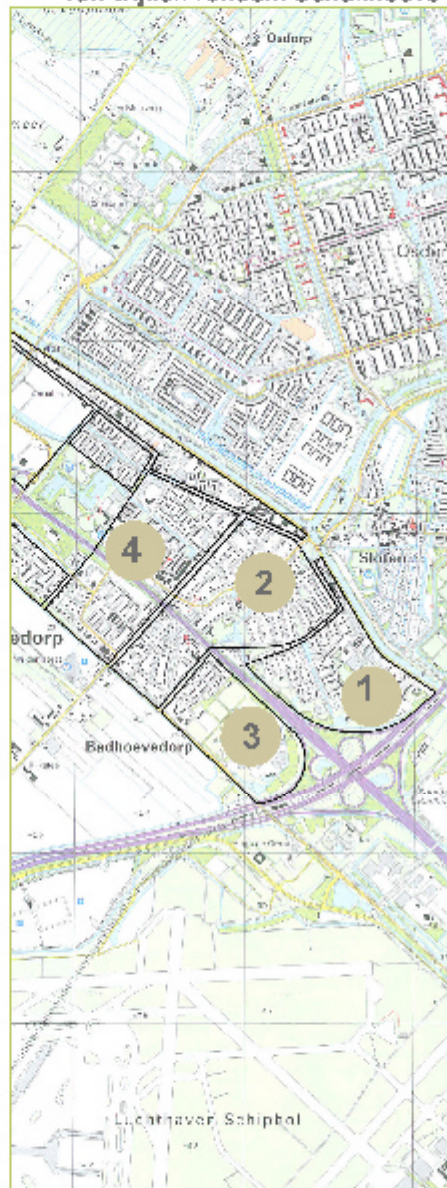
De wijken hebben elk een eigen gezicht. Aan de noordzijde liggen buurtjes op de rafelige velden, voorheen de rietlanden. Aan de oostzijde is de wijk Tuindorp dominant; een sfeervolle en parkachtige wijk. Daar omheen liggen enkele, wat meer rationeel opgezette, buurtjes. Het centrum is weinig samenhangend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

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

Ten zuiden van de A9 liggen drie wijken, sportvelden en een bedrijventerrein. De oostelijke buurt is een voortzetting van Antoniushoeve. De middelste is een rationeel middenkernbuurtje en de meest westelijke is een introverte vilawijk.

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

2.1 Ruimtelijke analyse van wijken rondom Schuilhoeve



Wijk 1 Antoniushoeve



- sliepunit** Geofitente op watergang
- sliepunit** Veel openbare ruimte

- aswachtsunit** Te divers hooglaag
- aswachtsunit** Veel bedrijventerritoren
- aswachtsunit** Kleine huizen, rommelig
- aswachtsunit** Dotslaed, onduidelijke verkeersaanleiding

Wijk 2 Tuindorp



- pluspunt** Ervole buurt
- pluspunt** Tuindorp
grote bomen, groen, veel recreatie, open landschap
- pluspunt** Sterk vol, gemeenschapssamen, gericht op kinderen
- pluspunt** Oriëntatie op nalen en kerke
- pluspunt** Aventura in jke opzet
- pluspunt** Veel den, maatschappelijke dienst en diversiteit in behoeften
- pluspunt** Verdere ondergeschikt aan het wonen

- aandachtspunt** Pa-keerproblemen
- aandachtspunt** Niet verankerd in omgeving

Wijk 3 Vliegeniersbuurt



- pluspunt** Sobere vorm van wijk 2, hoort er dan rom bij
- pluspunt** Mooi uitzicht met een as

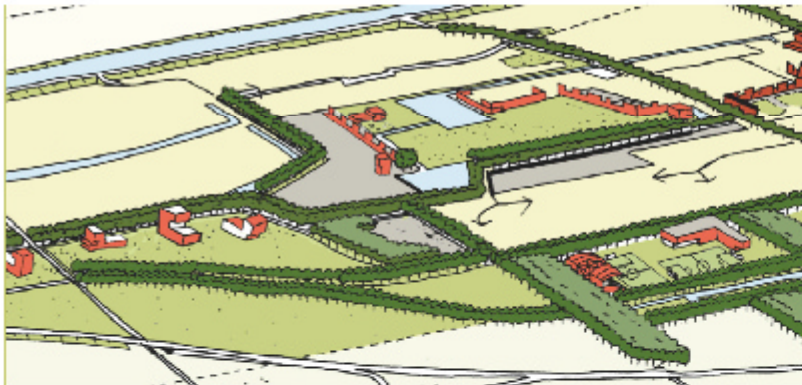
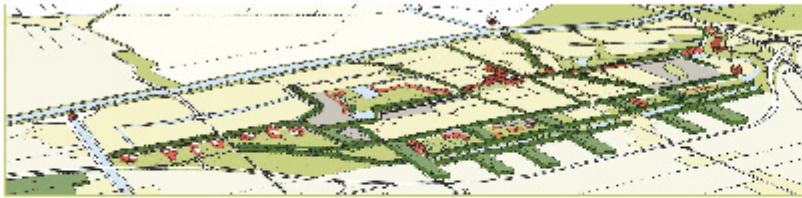
- aandachtspunt** Aankerkant naar de IJ-dofweg
- aandachtspunt** Rafelrige, rommelige rand

Wijk 4: Uitvinderswijk (centrum)



- pluspunt** Wijk die niet opvalt
- pluspunt** Zeer divers in opbouw
- pluspunt** Waaronder is ook

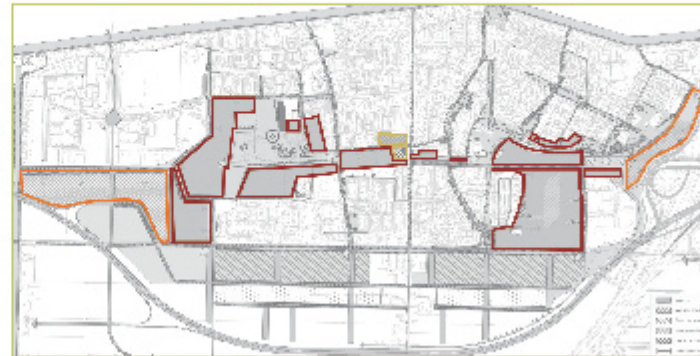
- aandachtspunt** Sobere inrichting
- aandachtspunt** Niet wevend centrum gebied
- aandachtspunt** Tals door een door schaalprobleem



↑ Masterplan Badhoevedorp

Het Masterplan toont de toekomstige ruimtelijke structuur van Badhoevedorp. Het ruilt nog door de A9 doorheden netwerk van straten, linnen en ringen is omgevormd tot een samenhangend stelsel van veranderingen dat Badhoevedorp weer tot één geheel maakt.

Analyse Masterplan Badhoevedorp



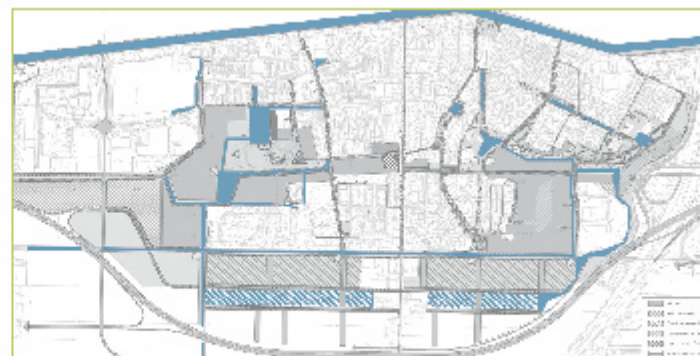
Bebouwingsstructuur

- cluspur:** Felderstructuur en openbouw
- cluspur:** Dichtpakende bebouwing met geringe variatie
- samenhangende:** Grote vlakken met af en toe kleine meerdalende structuren



Functies en voorzieningen

- cluspur:** Clusters (meer draagvlak, betere samenhang)
- cluspur:** Kwartiercentra als onderbouwde
- cluspur:** Langzaam verkeer bereikbaarheid door groene lint
- samenhangende:** Sporen recreatie, water en natuur integreren in de rand
- samenhangende:** Achterstellig onderhoud
- samenhangende:** Mogelijkheid tot terugkoppeling



Waterstructuur

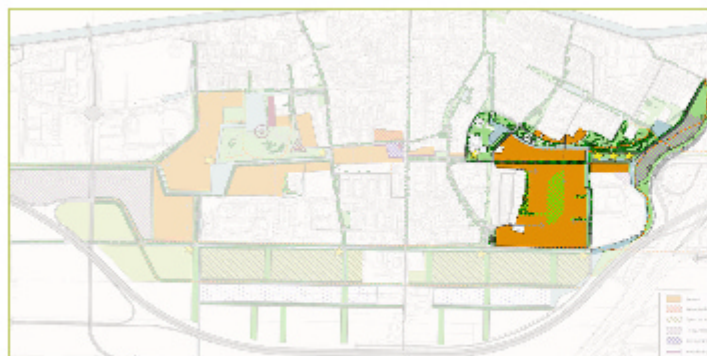
- cluspur:** Water geeft kwaliteit en impuls aan wonen
- samenhangende:** Samenhangend stelsel
- samenhangende:** Woningen niet met achterkant naar het water
- samenhangende:** Water beweegt, geen bak of kerk
- samenhangende:** Water openbaar toegankelijk



- Groen pluspunt** Groen raamwerk als basis samen met 'Groene oase'
- aardschilpunt** Groen in meer als recreatie en als scheiding
- aardschilpunt** Bestaande oeverstrook bij ANWB-seurpunt als voorwaartse benutting
- aardschilpunt** Meer houthout wat breedte groenbepaling in openbare ruimte



- Wegenstructuur pluspunt** Noord-Zuid dominante verdeling = zeldzaam voor de gebiedseigenheid en route
- pluspunt** Schipholweg als hoofdeur Langzaam verkeer verbinding met buurlandse gebiedsgebieden
- aardschilpunt** Drie lange bedrijven
- aardschilpunt** Nieuwe wegen voor ingevallen als noord-zuid verbinding
- aardschilpunt** Onteent ingevallen meer als randweg met achterkant o meer in wijk



- Schuilhoeve pluspunt** Behoud gronden in maatschappelijke
- pluspunt** Invoersamenstelling
- pluspunt** Oostwaartse route in buurland
- pluspunt** Doorgang Schuilhoeve met Doornik als aan
- pluspunt** Plein als kindvriendelijke met lokale kerk
- aardschilpunt** Liggende wegen voorbuurt
- aardschilpunt** Grote woonwijk verbinding met omliggende buurten
- aardschilpunt** Vriendelijke in als verdeling naar de kerk

2.3 Analyse Masterplan Badhoevedorp

H 2

Achtergrond Masterplan

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

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

De opbouw van het Masterplan bestaat uit de volgende dragers:

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

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

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

← Analyse Masterplan

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

2.4 Randvoorwaarden planvorming DSO

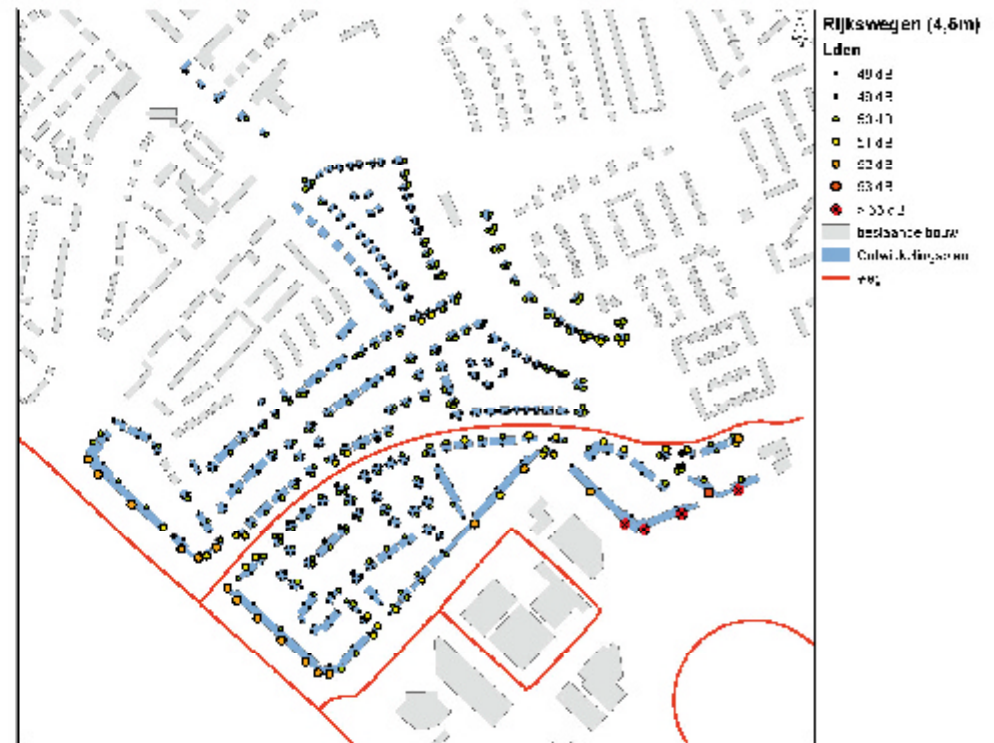
Geluid

Het gebied Schuilhoeve ligt deels binnen de hinderzone van de omliggende infrastructuur, Schiphol (industriela-waai), omgelegde 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 proefverkaveling de geluidssituatie weer: 1. geluidbelasting op de eerste verdieping (5 m) en 2. op de tweede / zolder-verdieping (7,5 m).

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

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



Onderzoek toekomstig wegverkeersniveau van A9 op gevels van toekomstige woningen
Gecombineerd geluidsniveau A9 en A4 op 4,5 m



In rood: principe eerstelijnsafscherming



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



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

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 overbruggingslijn (onthoofing) tussen de ingebruikname van woningen en de realisatie van geluidwerende maatregelen mogelijk. Hierdoor kan de woningbouw van Schuilhoeve in een logische volgorde vanuit het bestaande dorp worden gefaseerd. Het bestemmingsplan voorziet in het toepassen van de Crisis- en Herstelwet.

Overigens zullen alle woningen gewoon voldoen aan het Bouwbesluit.

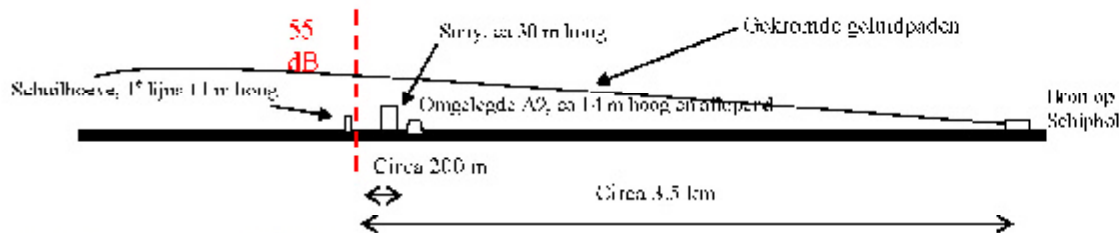


fig. 1 principe gedrag geluid Schiphol

H 3

Concept

3.1 Ontwerpprincipes Badhoevedorp

Inspiratie

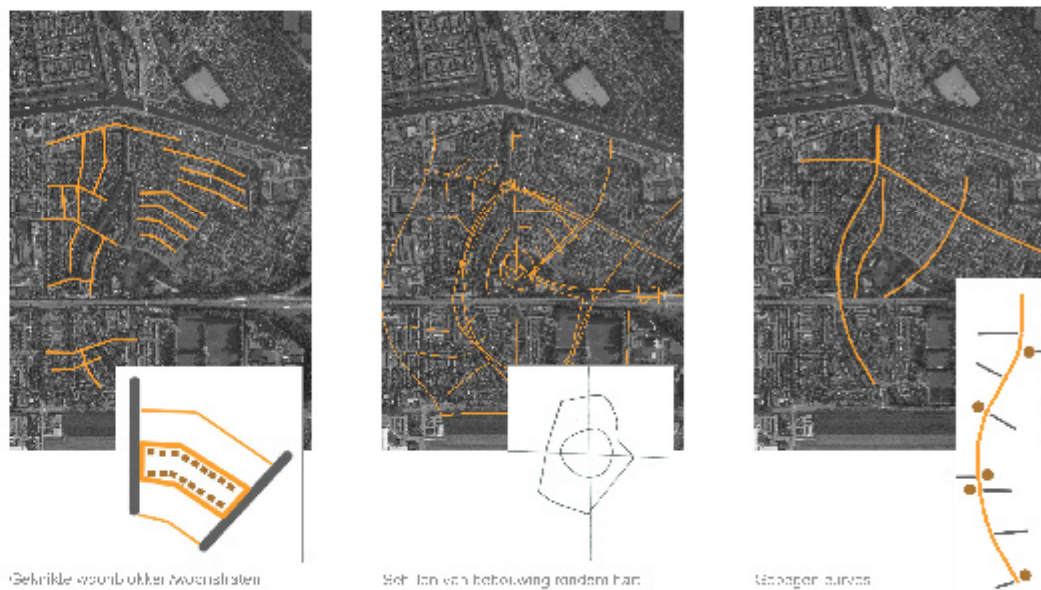
Badhoevedorp heeft een grote kracht in haar relatieve arde ijkheid. Zeker in de drukke Noord-Hollandse context. Gekozen is om een echt dorp te maken. De meeste onderdelen van het plan zijn dan groen van karakter, ruim opgezet en voor hun maatvoering landelijk. Belangrijk daarbij is, de relatie met de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

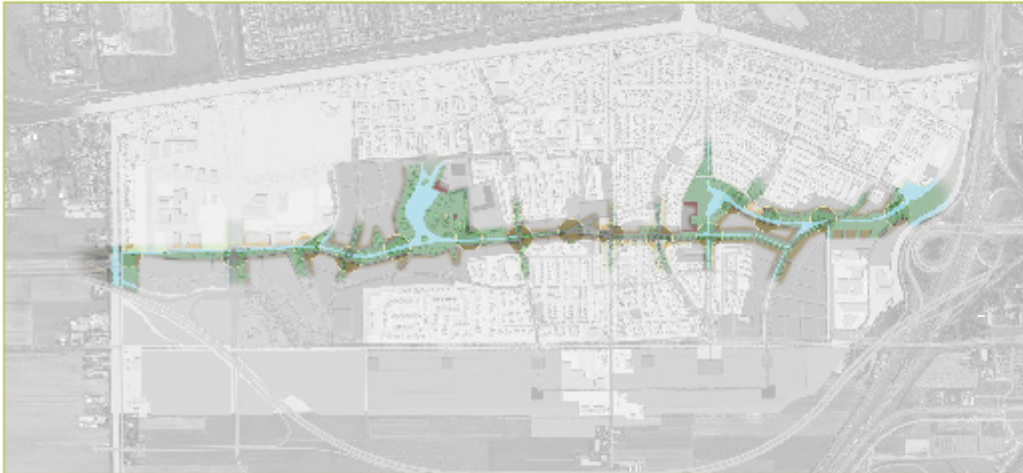
Positionering Badhoevedorp tenzij dorp



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



Het groene Lint door Badhoevedorp



Badhoevedorp planuitwerking

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

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

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

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

Een 'Lint' (bestaande uit water, wogbepanting, lanch, park, plein, groensloot) vormt een continue openbare ruimte van oost naar west, dwars door het nieuwe Badhoevedorp.



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

H 3

3.2 Ontwerpprincipes Schuilhoeve

Visie

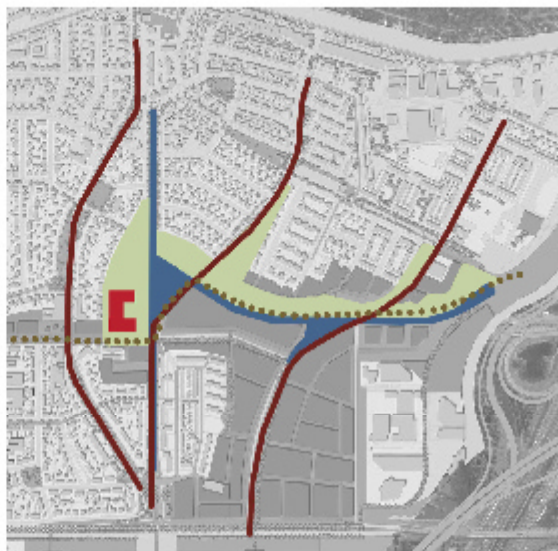
Schuilhoeve manifesteert zich als kaaionlandschap, gebaseerd en geïnspireerd op het bestaande Tuindorp. De gebruikelijke ontwerpprincipes van Wieger Bruin zijn vertaald en toegepast. In het plan worden tuindorpprincipes als strydigheid (onder andere geen achterkanten) van (kleinschalige) bouwblokken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

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

Ruimtelijk concept

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

Het Vierbuizenhartje en de Groenzoom vormen in Schuilhoeve de basis van het 'L' en verwijzen naar de Kromme Tocht. Richting de A4 loopt het 'L' uit over naar een groene en/of waterrijke omgeving (dit wordt nader uitgewerkt in het kader van groen- en wateraanleg voor de omlegging A9). De ontwikkeling langs de A4 is het onderwerp van een nadere studie in relatie tot: Plabek en toekomstige ontwikkelingen (doortrekker noord-zuid metrolijn etc.).



Tuindorp: Wegen als drager van de woonstructuur

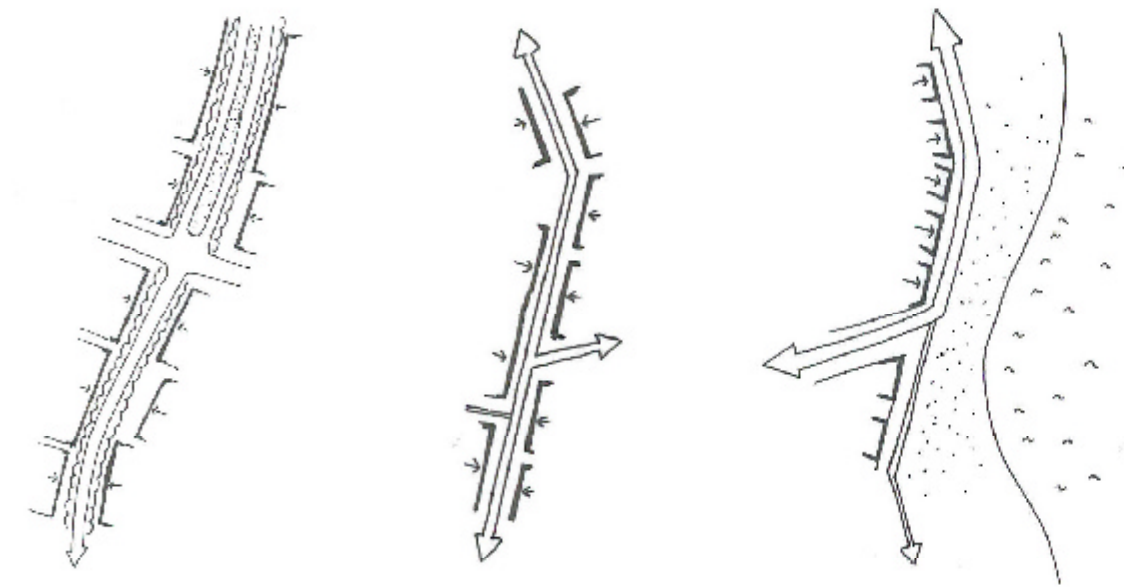


Tuindorp: Wonen in een buurtje



Recepten

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



Wonen aan de laan

Noord-zuid hoofdroute in laanvorm geïnspireerd op de Durgemeester Amorsloordijk en de Verrijfslaan. Kleinschalige begeleidende bebouwing, water, grasbermen en boomrijen.



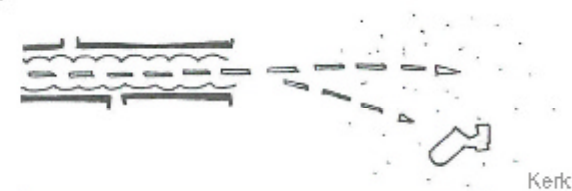
Wonen in de woonbuurt

Kleinschalige woonbuurt als knuise woonomgeving.



Wonen aan het park

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



Wonen aan de laan

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

3.3 Dorps 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 dorps 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 uitmaken 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 een film: geleidelijk van groot naar klein, van druk naar rustig met doorzichten op het groen.

H 4

Opzet DSO Schuilhoeve

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

4.1 Uitgangspunten DSO Schuilhoeve

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

Opgave bij aansluiten op de bestaande omgeving:

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

Belemmeringen

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

Schematische weergaven van aansluitingen op de bestaande wetgeving



Aansluitingen

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

Schematische weergaven van belemmeringen



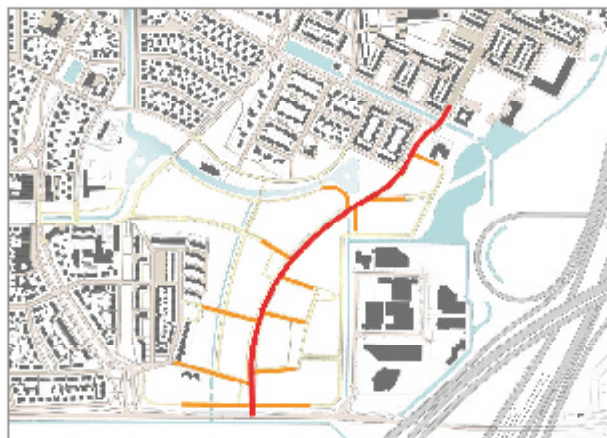
Belemmeringen

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



Park en groen

Het 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' Schuilhoeve.



Wegenstructuur

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



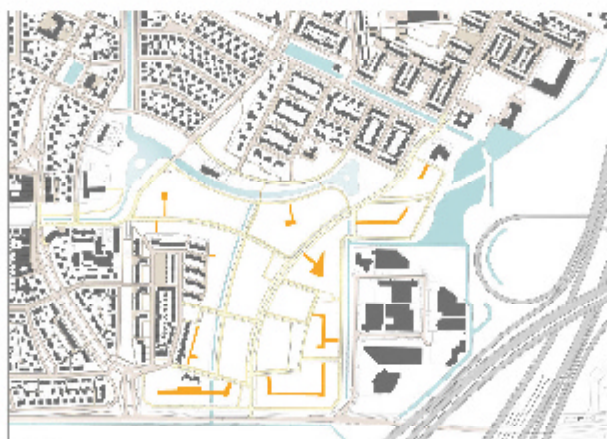
Tuindorp in sferen

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



Water

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



Parkeren

Het parkeerprincipe heeft als doelstelling parkeren zoveel mogelijk uit de straten te 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 parkeerstraat.



Uitgeefbaarheid

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



4.2 Plan

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

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

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

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

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

H 4

4.3 Groen

Plankaart openbare ruimte



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

laan van platanen met aanliggende groene pleinen

woonstraat met enkele rij bomen (bloeiende bomen)

bomenplein (bloeiende bomen)

woonstraat met enkele rij bomen (elzen)

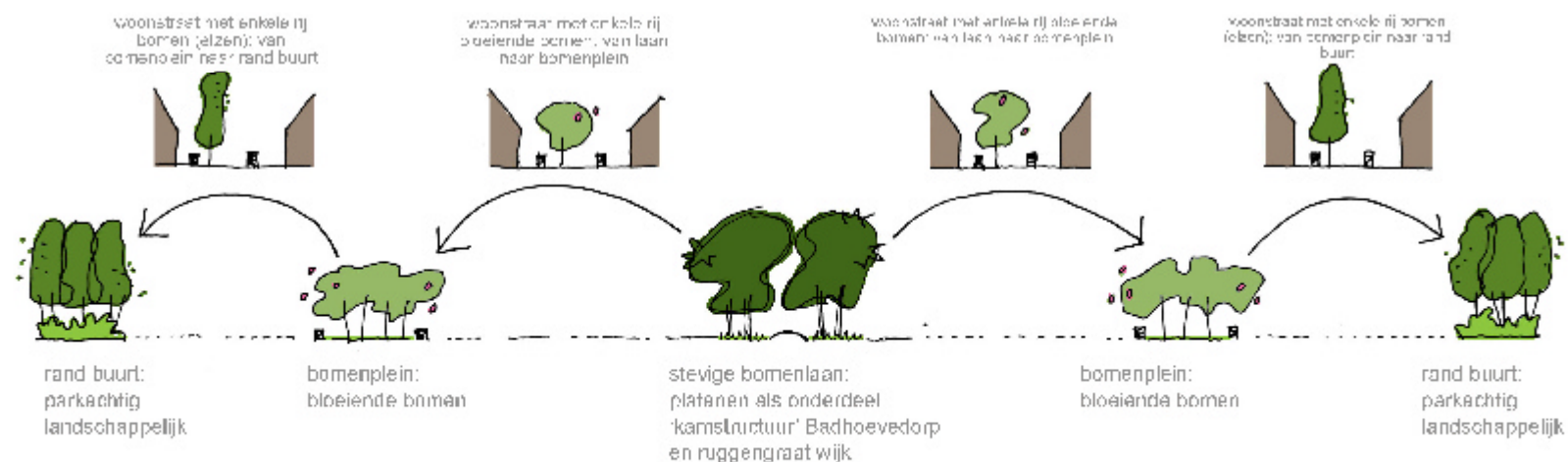
entree van laan: groene ruimte aan Schiphoutweg met een trochlerwerking

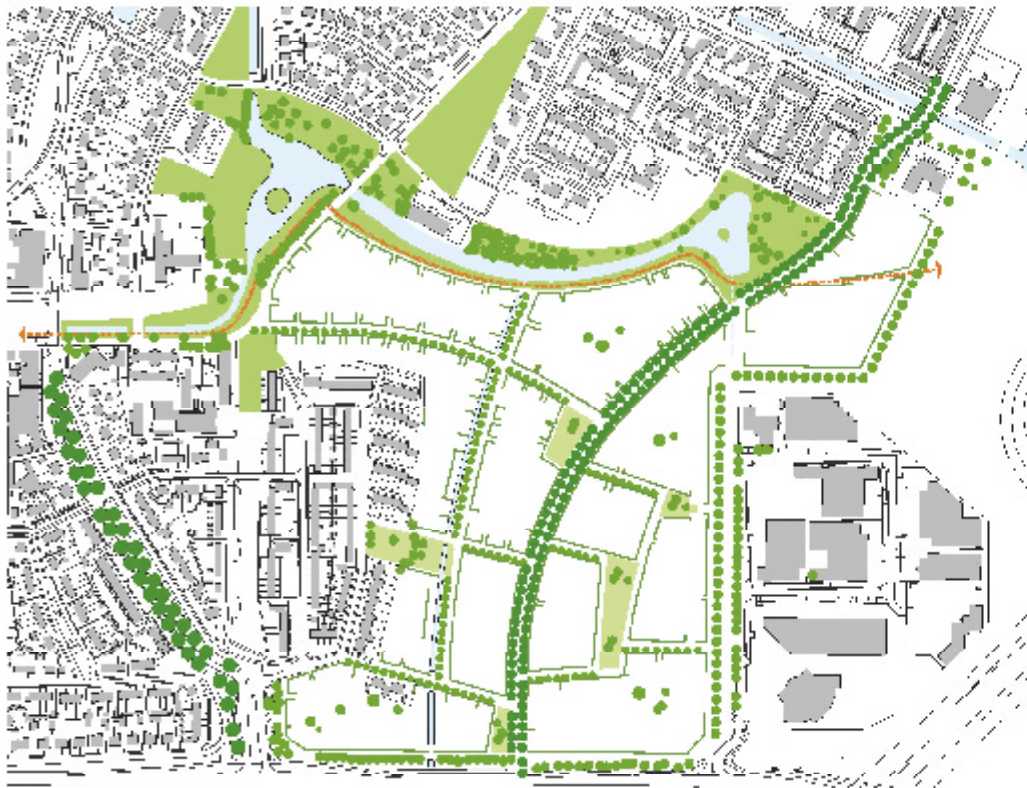


Voorbeelden groene rand rond buurt: parkachtig, landschappelijk



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





LEGENDA

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

GROENSTRUCTUUR

4.3 Groen

4.3.1 Hoofdozet groenstructuur

Park en buutparkjes

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

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

Bomen in lanen en straten

De laan en de woonstraten (de Slam 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.

4.3.2 Randvoorwaarden groenstructuur

Bestaende bomen

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

Groennorm

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

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

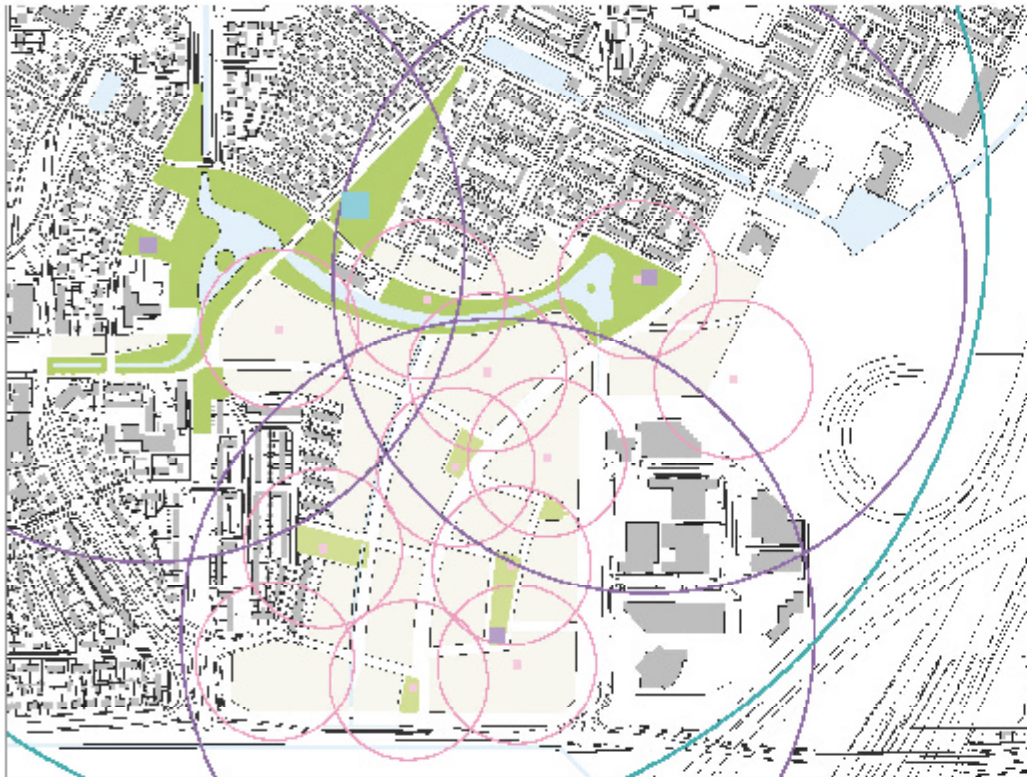


↑ Inmeting en inventarisatie bestaende bomen

— foto Vierbuizenmerkje

Aantal woningen	Oppervlakte (m ²)	Totaal oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (m ²)	Totaal oppervlakte (m ²)
Woonomgeving (DSC)	1130	9,1	8	1130 (100%)
Woonomgeving (DSC) (bestaande bomen)	1600	20,1	8	35,1 (100%)

← groennorm



LEGENDA

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

	LICHT CATEGORIE		
	Pa. jaar 0-11 jaar 1-200	Pa. jaar 12-18 jaar 1-100	Pa. jaar 19-24 jaar 1-50
1. Reeds bestaand speelplek of nieuwe speelplek			
Afmeting oppervlakte	100 m ²	200 m ² - 500 m ²	500 m ² - 1000 m ²
Afmeting oppervlakte	200 m ²	500 m ²	1000 m ²
Afmeting oppervlakte	500 m ²	1000 m ²	2000 m ²
2. Nieuw te bouwen speelplek			
Afmeting oppervlakte	100 m ²	200 m ²	500 m ²
3. Inrichting speelplek			
Oppervlakte	100 m ² - 500 m ²	500 m ² - 1000 m ²	1000 m ² - 2000 m ²
Uitrusting	Minimaal 20 speelplekobjecten	Minimaal 30 speelplekobjecten	Minimaal 40 speelplekobjecten
Beveiligingsmaatregelen	Volledig veilig speelplekoppervlakte	Beveiligd speelplekoppervlakte	Beveiligd speelplekoppervlakte
Beveiligingsmaatregelen	Beveiligd speelplekoppervlakte	Beveiligd speelplekoppervlakte	Beveiligd speelplekoppervlakte
Beveiligingsmaatregelen	Beveiligd speelplekoppervlakte	Beveiligd speelplekoppervlakte	Beveiligd speelplekoppervlakte

Tabel 1: Normering speelplekken naar lichtcategorien

H 4

4.3.3 Het park, onderdeel van het Lint

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

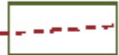
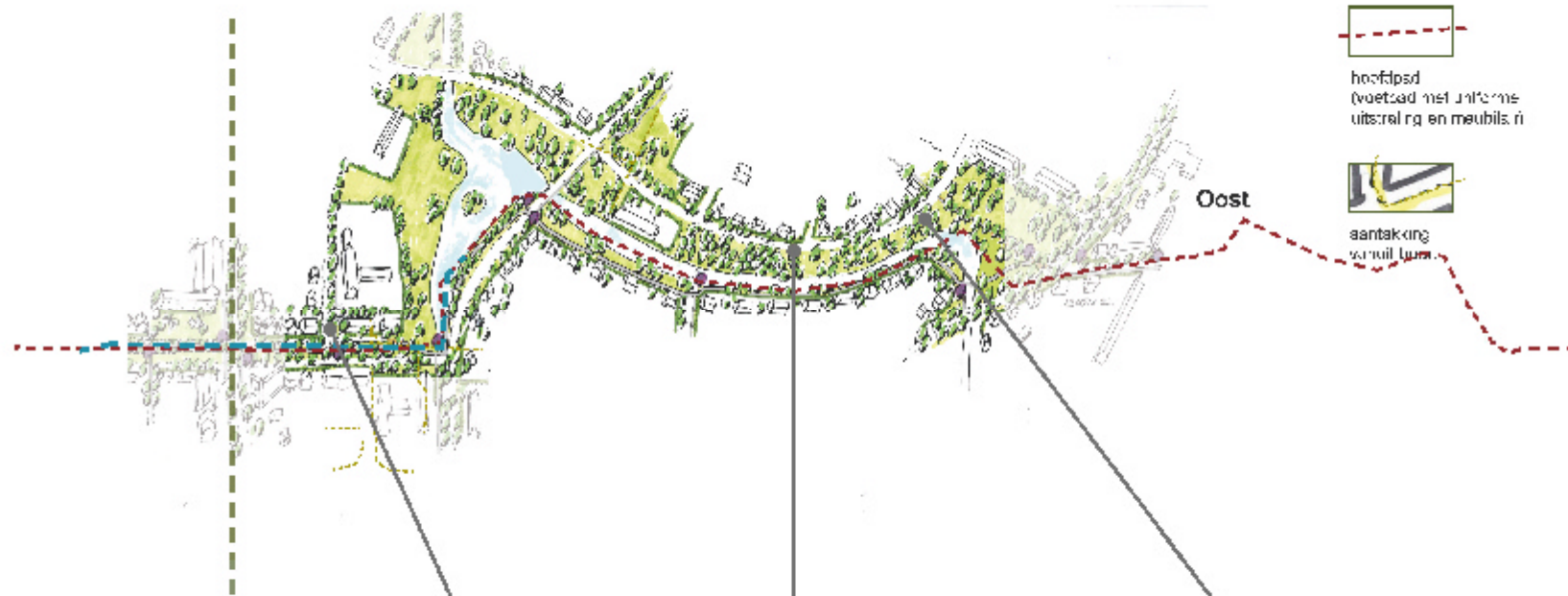
Het Lint wordt de ruggengraat van Badhoevedorp en bestaat uit een kralensceer van belangrijke en/of mooie groene plekken in het dorp. Door de centrale ligging zijn er veel omwonenden. Het Lint krijgt een groene uitstraling en heeft daarom een grote gebruikswaarde voor veel mensen in het dorp. Vanuit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

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

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

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





hoofdspad
(voetspad met uniforme
uitspreiding en meubilair)



aantaking
van milieuland



breedte 25 - 30 meter referentie:
Ickonpark-reservaat, IJelmond



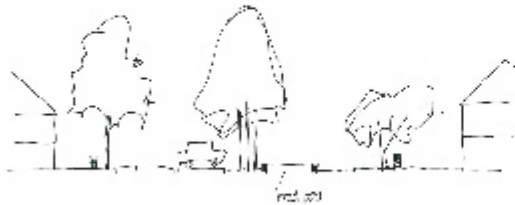
profiel 20 - 30 meter referentie:
Roddelaan, Voorburg



breedte 20 - 30 meter referentie:
Willemsdijk, Zoetermeer



breedte 30-150 meter
referentie: Jan van Houtbrug, Londen

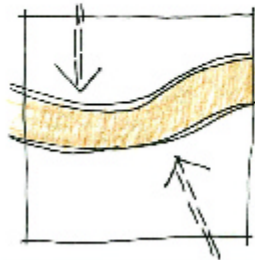


Kwaliteiten openbare ruimte overnemen, groene routes, veel verschillende soorten bomen, afwisseling in overzichten / steer plekken / beheer

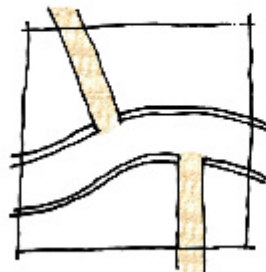


Ambitie voor het park komen uit het 'Linf' inzetten op een kronenreeks van belangrijke groene plekken met een herkenbare langzaamverkeersroute: ontmoetingsplekken, spousaanleidingen, seizoensovergang (blauw, vruchten, herfstkleur, winterdecor, bloeiwerkzaam) en aankomingspunten voor andere routes

H 4



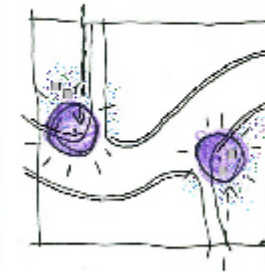
1. hoofdpad



2. aantakkingen



3. maalveld



4. knopen hoofdpad

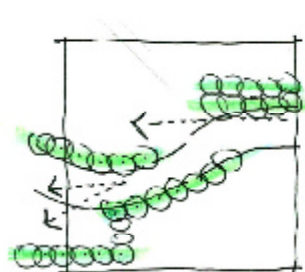
- duidelijk herkenbare onderscheidende route (fiets, hoofdpad, wandelzone in centrum)
- materiaal: eenzelfde onderscheidende uitstraling binnen een aangakend gebied (bijvoorbeeld een licht gekleurd betonpac met donkere afbakkende spaltbanden)
- gebruiksvriendelijke route voor angzaam verkeer (fietsen, wandelen, skaten)
- aantakkingen uit de buiden (2.1) worden gemarkeerd (zie 4)
- in het pad bijzondere details (bijvoorbeeld namen dichtregels of handafwijkingen van kinderen uit de buurt, die de route verankeren in de gemeenschap van Badhoevedorp)
- verlichting: zonnepanelen herkenbaar, armatuur, terughoudend (onopvallend) gebruik van verlichting van afwijken zij
- indien nodig kan autoverkeer toegestaan worden op het hoofdpad als toegang voor woningen. De intentie is om de oppervlakte aan verharding te beperken.
- als er aanleiding is in maatvoering kan het hoofdpad een andere materiatie krijgen (bijvoorbeeld in het centrum)

- aantakkingen van de buiden op hoofdpad
- aantakking start bij een aantakgebied (zie 8)
- bij voorkeur zelfde afstraling en materiaalgebruik als hoofdpad (bijvoorbeeld licht gekleurd beton)
- gebruiksvriendelijke routes voor langzaam verkeer (fietsen, wandelen, skaten)
- de aantakkingen zorgen dat iedereen via korte routes in het Lint kan komen en het Lint echt gaat functioneren als het buurtpark van de omringende wijken
- ongekend is de aantakking een aankondiging van het Lint in de wijk met herkenbare een lering.

- gras met ruimte voor spelen, activiteiten
- het beheer mag op bepaalde plekken anders over dan het andere gras in Badhoevedorp, zodat er meer ruimte ontstaat voor bloemrijke gras en bloembelen. Het beheer kan afwijken van de standaard
- waar nodig bijvoorziening in het centrum elementen (beelden) en verblijfsplekken met groene uitstraling
- met gemarkeerde route (hoofdpad) ten behoeve van de continuïteit van de hoofdroute
- intentie is om de oppervlakte aan verharding te beperken. Als er woningen bereikbaar moeten zijn, wordt een woonstraat aangelegd of een bijrijbaan (hoofdpad)
- de situ in het Lint praktisch maken en laten afwijken van de overige woonstraten in het dorp, door bijvoorbeeld tussen erfgrenzen en muren grasbermen te creëren, zodat routes los liggen
- ruimte een dorps menselijke maat geven, zodat het een ruimte is die interactie heeft met de aanliggende woningen en de woningen aan beide zijden aan deze "de" ruimte staan.

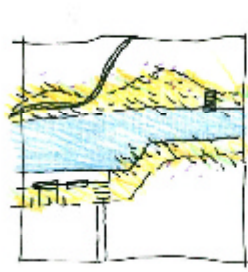
- knopen zijn de plekken waar de routes uit omgeving herkenbaar aantakken op het hoofdpad. Deze plekken worden gericht op ontmoeten en spelen en geaccertueerd met bijvoorbeeld
- herkenbare boom/boomgroep, interessante bodem met bijzondere spectaculaire bloeiwijze, vrucht of/of roestkleur, sterke smil (bijvoorbeeld roestkleurige slakken) groepjes lichtingselementen om op te zitten, liggen, klimmen, hangen, aandacht voor duurzaamheid, vandalismebestendigheid en een standaard, toch bijzonder en met verschillende materialen. De inrichtingselementen (poel, tstel, brugletting, traprede) in het hele Lint zijn familie van elkaar
- plekken met spectaculaire boei van verschillende begroeven (zoals bijvoorbeeld krokus en witte en blauw)
- omdat de ingrediënten van de knopen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden is beplanting (de boomsoort en soort begroeven) er met bij (dat dezelfde afstraling heeft), bestaat een herkenbaar line van plekken





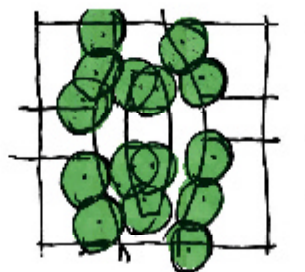
5. bomen

- bestaande format, waar mogelijk, tevens om te investeren
- aanvullend bestaande boomstrucuren en daarin keuze maken voor opvallende solitaire boom, boomgroep of boomrij
- oriëntatie op gebruik van meerstemmige drie soorten en lepen om onderscheid te maken ten opzichte van de aanlooptoegang



6. water

- Wanneer zo veel mogelijk zichtbaar maken, waar de profielreekte dit toelaat door waterpeil ligt 1,5 - 2 meter lager dan huidige maaiveld;
- flauwe oevers (heden ruimte voor 1 flauwe oever kiezen voor oever aan de noordzijde in verband met bezonning (natuurwaarde) of verligging maaiveld tot het boven waterspiegelniveau; parkzones afwisselen met hiel- of ruggeprofielen;
- reizenpaden later ontlasten
- eventueel hante bevers (kademuilen), herten, vlinders en lepels op hellingen, waterrijke plekken
- waar het Lint en de Orpheus samen vallen kan worden afgeweken van deze liggingen



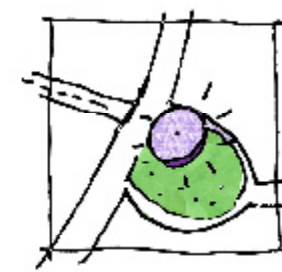
7. knooppunt laan

- wettelijk en/of land knooppunt creëren door bijvoorbeeld gebruik van weglidde ruimte naast van Lint wens om deze knooppunten te stellen
- hotzeldre tochtende of hierdoor ontstaan herkennbare plekken op de plaats waar het Lint de anen van Lathoeydsdrup kruist
- in het ontwerp bijzonder aandacht voor een zowel functioneel als ruimtelijk aantrekkelijke aanknopingspunt, die samenhang met verkeersfunctie, die bij elkaar komen
- voor de beleving dezelfde vorm te presenteren als langs de laan
- veiligheidsaspect mogelijk niet te negeren



8. rand

- Rinken met haken aan afwisselende plekken een eenvoudige afsluiting van de rand creëren voor bescherming van de kwaadige inrichting (hagen, muurtjes etc)
- zo veel mogelijk groene afscheidingen (haag of met groen begroeide hekwerk) op de overgang opwaarts naar Lint naar privéminuten aan 50m zijde van het Lint, met een de vorming op de ruimte van het Lint, gestuurd moet zijn, vanwege de sociale veiligheid en leverdigheid
- het verscheiden van de aanliggende bebouwing is doorslaggevend, ingelegen, natuurlijke karakter, diepe straatlinten waar mogelijk, wisselende kaprichtingen
- aanluiting moet worden gezocht bij de bestaande linten van de aanliggende winkels
- De aanliggende bebouwing is de verbindende schakel tussen het en achterliggende wijk



9. aanloopgebieden

- Introductie van het Lint via bestaande en nieuwe groene plekken in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaan een visuele relatie met het Lint
- vaak volstaat een vereenvoudigde vorming van bestaande groene plekken (bouw bebouwing, structuur of oppervlakte)
- hier ligt de aanloopgebieden, via de aanloopgebieden (zie 2); op het hoekpunt (zie 1)
- de plek wordt aangewezen met elementen uit de laan (zie 4), bijvoorbeeld een bestaande bouw of inrichtingselement (bank)

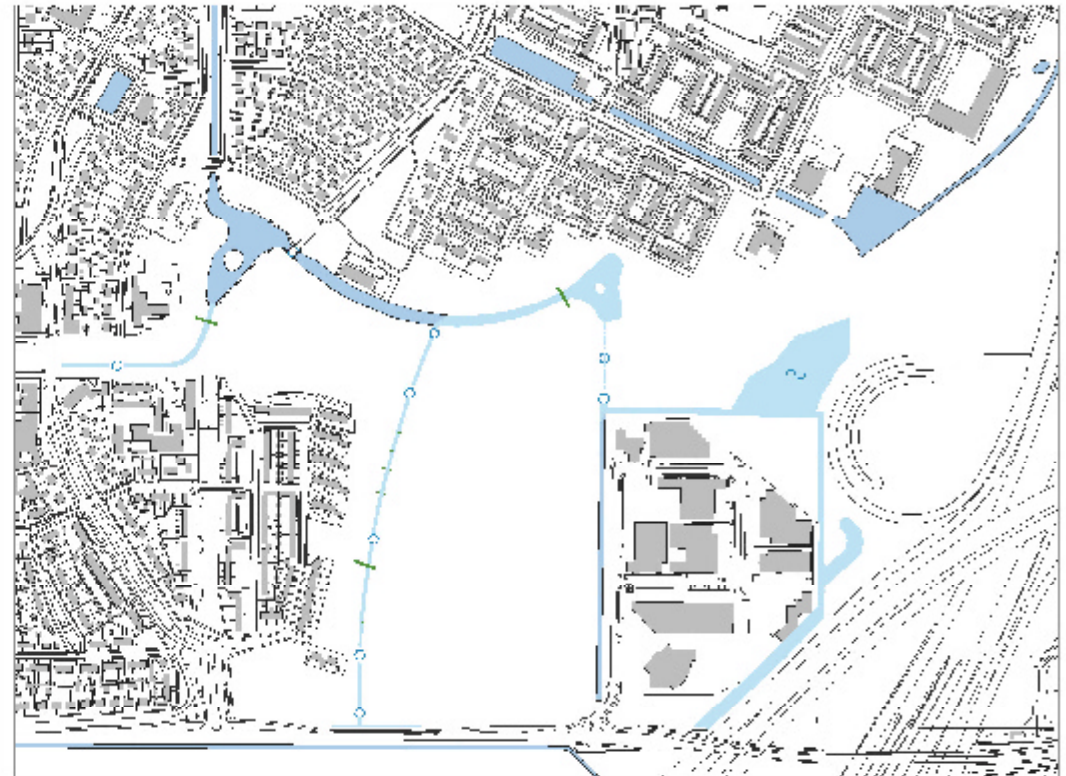


4.4 Waterstructuur

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

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



LEGENDA

- nieuw water locatie indicatief
- bestaand water
- duiker
- bring le-roule
- bring naar voordeur
- 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 loten, 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 Badhoevedorp een dorpse beleving dienen te geven. De verkeersontsluiting van Badhoevedorp is gebaseerd op lanen in noord-zuid richting vanaf de Schipholweg. Voor Schuilhoeve zal de bestaande Pa Verkuijllaan (ten westen van Schuilhoeve) en de nieuwe laan centraal in het deelgebied en aansluitend op de Egelantestraat 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.

Laten

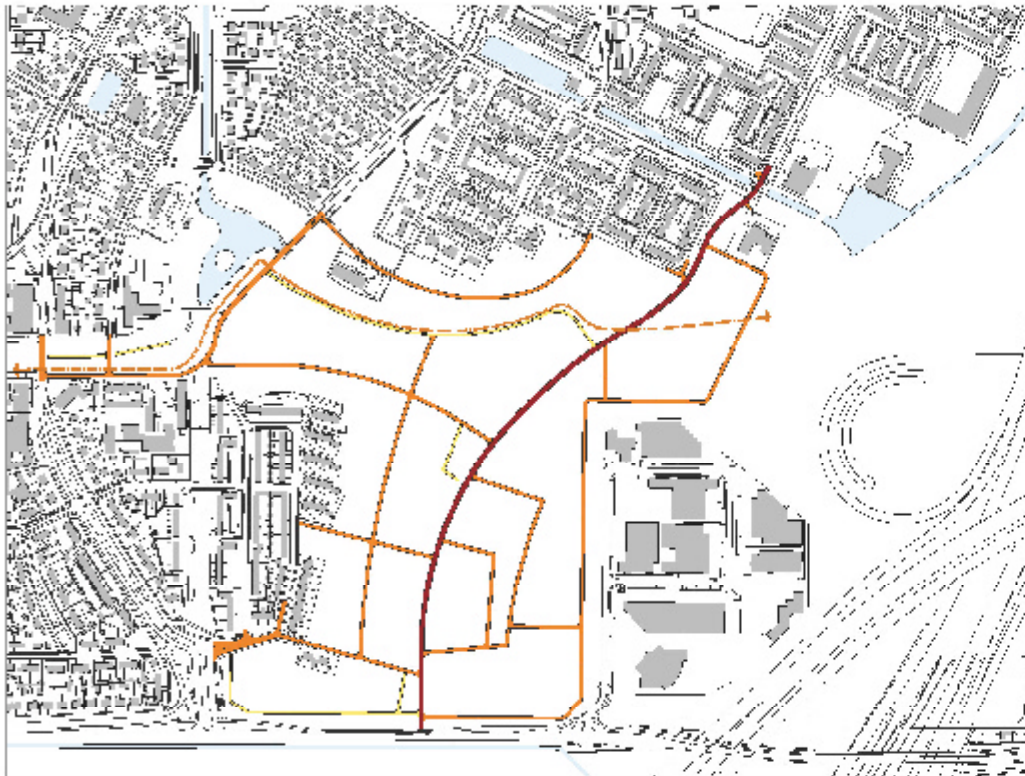
Intieme informele route, alleen voor bewoners, die achter de tuinen langs naar de eigen garage of parkeerplek voert.

Twijgen

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

Bloesem

Buurtparkjes op het einde van een zichtlijn



LEGENDA

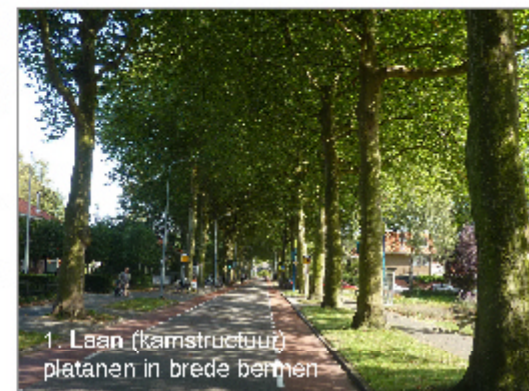
- Stam (hoofdontsluiting)
- Tak (woonstraten)
- Twijg (woonpaden)
- Loot (parkeerstraten)
- Bloesem (voetpaden)
- wandelroute door het Lint



1 Laan met platanen in brede bermen.



2 Woonstraat met bloeiende bomen, vooruithen en ragen. Aan einde van deze straten liggen de groene parkenpleintjes



1. Laan (kamstructuur) platanen in brede bermen



2. Woonstraat vanaf laan enkele rij bloeiende bomen (3e grootte) met zicht op pleintje met bloeiende bomen



3. Groen pleintje bloeiende bomen, bestaande bomen, hagen en gras



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



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



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



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

H 4

4.5.3 Maat en inrichting van de Laan



Ligging Stam in dorpelingen

De laan: Stam

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

Beeld:

- statig en dorps;
- voornaam en gevarieerd.

Maat:

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

Inrichting:

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

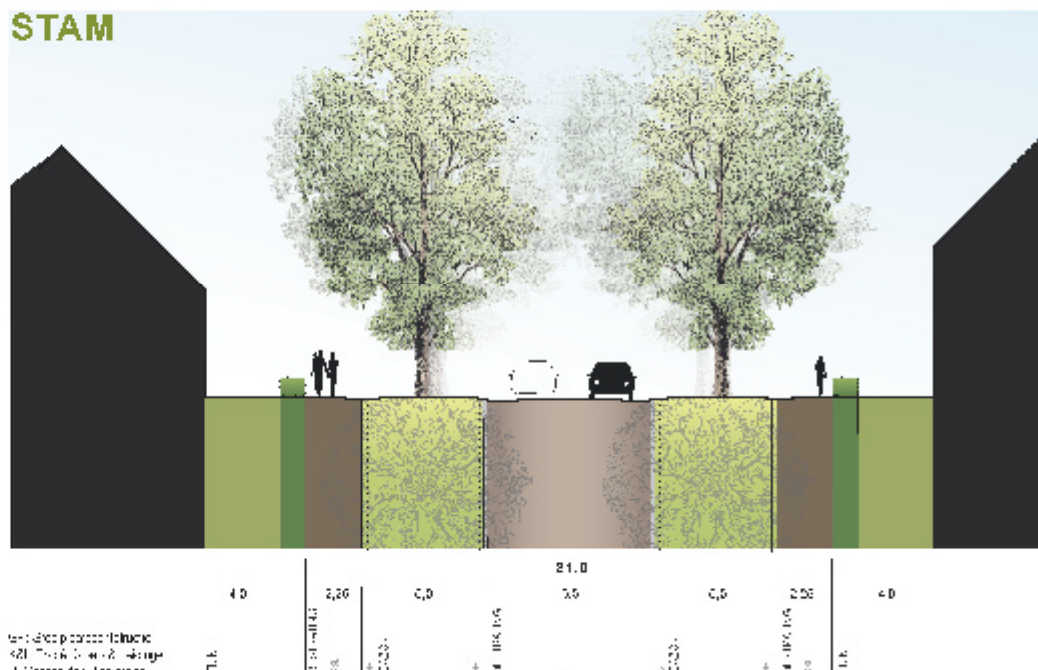
Materialen:

- rijbaan: asfalt;
- fiets suggestiestroken, bij voorkeur gelijke kleur als rijbaan;
- voetpad: tegels anteciel;
- berm: gras met voorjaarsbloem;
- hagen: boukorn, taxus, liguster, huist;
- op hoekpunten stalen muurtjes.

De Stam, een groene platanenlaan



STAM



> *Streetbeeld woonstraat tak, con zijdig voetpad*

↓ *Streetbeeld woonstraat tak, smalle profilering*



4.5.4 Maat en inrichting van de Tak

H 4



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'.

Beeld:

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

Inrichting:

- 2 richtingsverkeer;
- bomen: incidenteel
- wegprofiel hol;
- geen parkeer vakken, maar wel uitslapstrook.

Materialen:

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

TAK (zonder water)



H 4

4.5.5 Maat en inrichting van de Tak met water



Ligging Tak (met water in profiel) in groen

Tak: de woonstraat met water als buurtontsluting

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

Beeld

- < water in lichtgebogen vorm
- < singel-achtig,
- < auto zichtbaar te gest;
- < huizen hebben een wse ende hoogte;
- < parkeren op de straat en achter de woningen;
- < onregelmatig nme van bruggen.

Maat

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

Inrichting

- < klinkerweg waar nodig voor auto- en fietsverkeer;
- < voetpad is overrijpbaar;
- < bomen staan onregelmatig verspreid in het talud;
- < wandelpad nabij water;
- < water heeft beschouwing

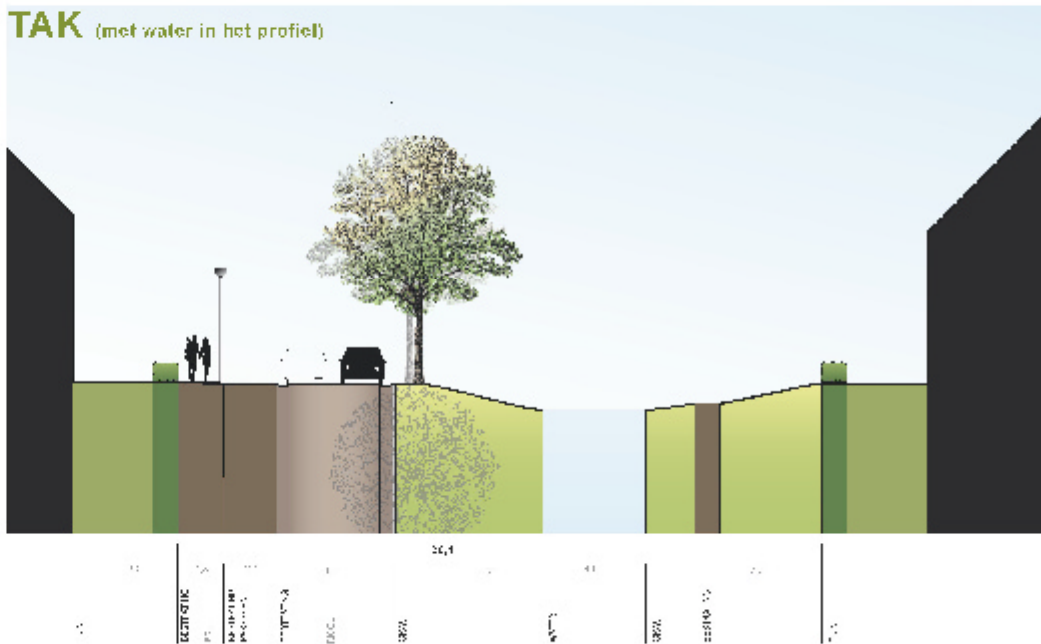
Materialen

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

De Tak met water in het profiel

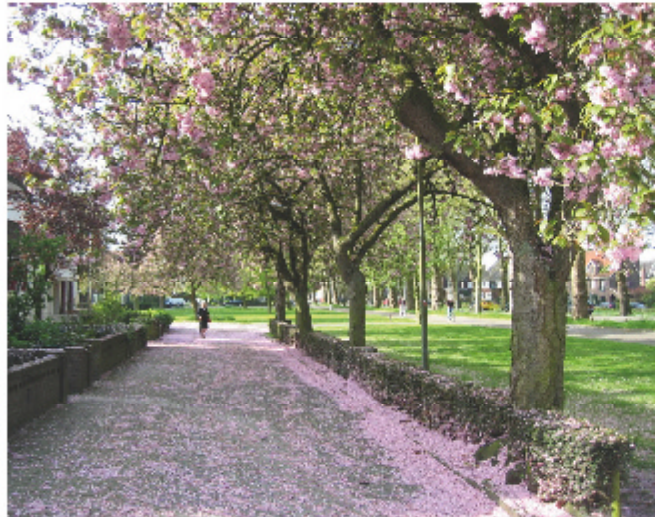


TAK (met water in het profiel)



↳ Straatbeeld woonstraat *twijg*, een berijdbaar pad

↓ Straatbeeld woonstraat *twijg*, parkeren op open verharding



4.5.6 Maat en inrichting van de *Twijg*



Ligging *Twijg* in groen

Twijg; rustig wonen

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

Beeld:

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

Maat:

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

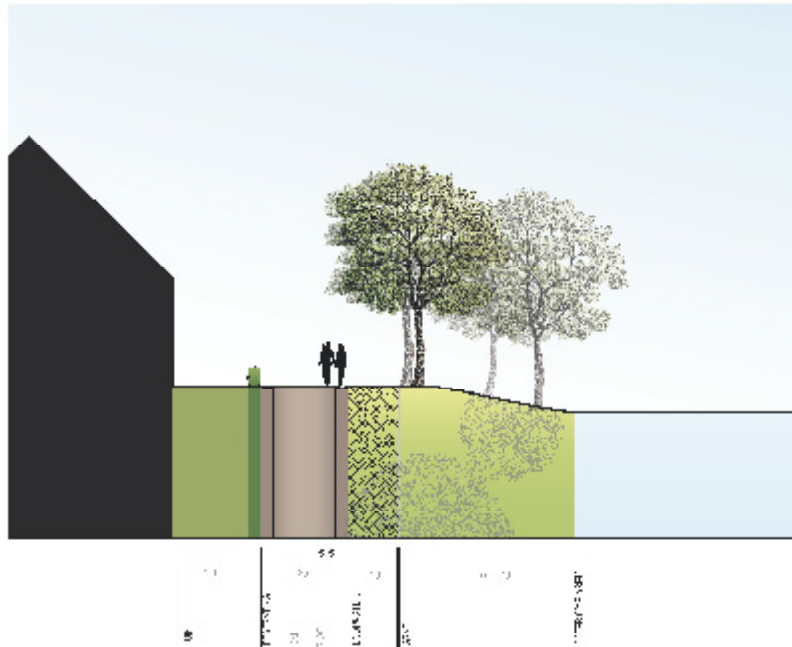
Inrichting:

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

Materialen:

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

TWIJG



4.5.8 Maat en inrichting van de Bloesem



Ligging Bloesem in groen

Bloesem: buurtparkjes

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

Beeld:

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

Inrichting:

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

Materialen:

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



Buurtparkje



Speelobjecten in het parkje

4.5.9 Afwatering

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

Walgoot in midden van rijbaan met 1-zijdig parkeren



Walgoot a-symmetrisch met 2-zijdig parkeren



Rijbaan rondom met afwatering in verhoogde rand



Rijbaan op één oor met afwatering op groen



Rijbaan op één oor met walgoot aan één zijde



4.6 Parkeerstructuur

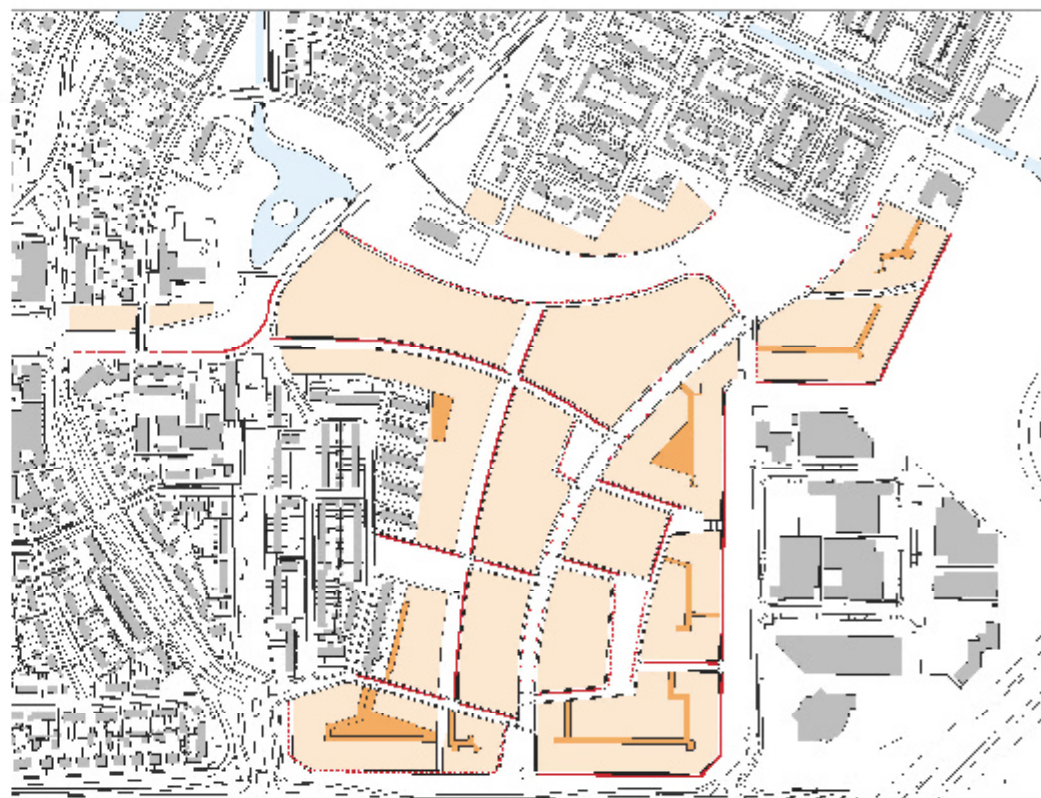
Om een Tuindorp te kunnen realiseren is de ambitie om in Schuilhoeve de parkeerbehoefte van bewoners zoveel als mogelijk aan de achterzijde van de woningen op te lossen, door de realisatie van binnenhoven die openbaar of privé zijn. Door het maximaal inzetten op deze twee parkeeroplossingen kan het parkeren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

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

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

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

Verhouding naar de woningtypes in Schuilhoeve					
Vrijstaand	2-Koppels	Hoek	Rij	Appart	
2,00	2,00	2,00	1,80	1,80	



LEGENDA

- parking op eigen terrein
- beginnig parkeerplaatsen via binnenstraat
- parkeervakken langs woonlaan
- parkeermogelijkheid kort parkeer
- moge parkeren vakken langs laan

— Parkeerhof



Ligging Parkeertoven

Parkeerhof met verdiept parkeren

| | 2x Parkeerhof



Parkeerhof

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

Beeld:

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

Wiel:

- restruimte niet verhard maar vergroenen.

Inrichting:

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

Materialen:

- betonklinkers voor rijstrook en afwijkende kleur voor de vakken;
- hagen: beuk, hulst, liguster of begroeid hekwerk;
- Doordende bomen bijvoorbeeld sierepodea of sierepen;
- speel aanleegging in de overhoeken.



H 5

SPELREGELS PER SFEERGEBIED

Identiteit: sfeergebieden

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

Sfeergebieden

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

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

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

Omschrijving van de sfeergebieden

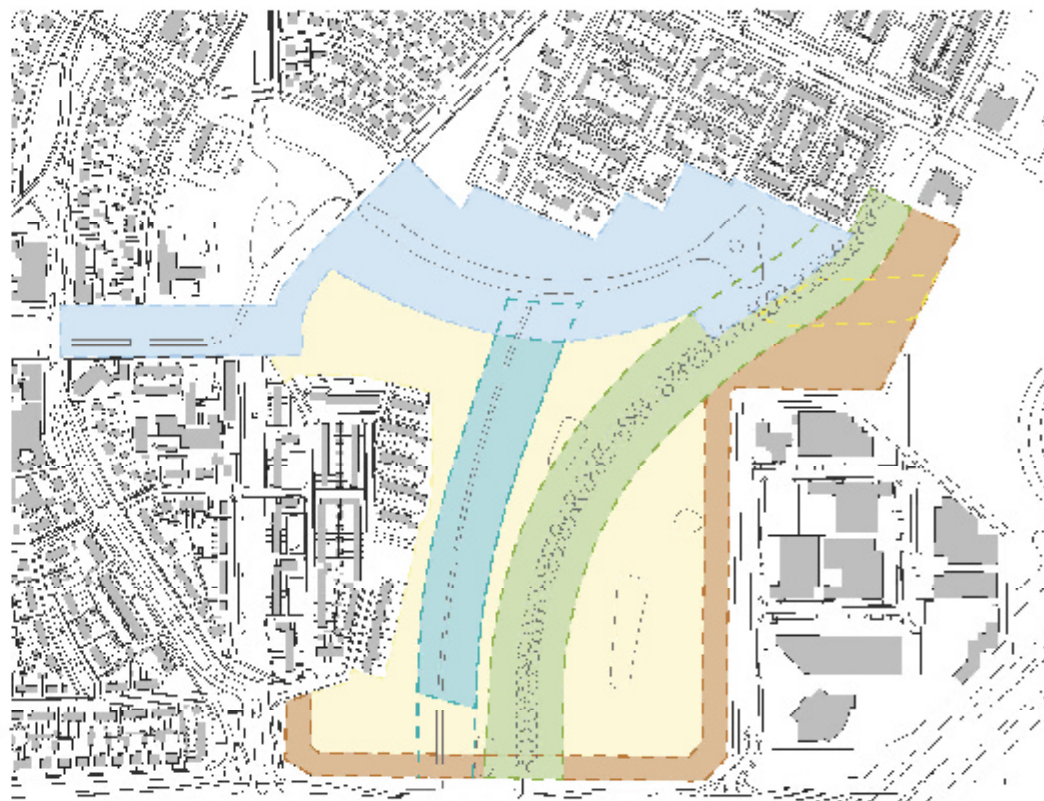
Eén van de sferen wordt gevormd door de Laan. Een herkenbare drager van de wijk met grote laanbomen en van de Schiphofweg tot de Egelentierstraat.

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

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

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

De bewoners van de Straatjes wonen in een 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
	Sfeerspelende elementen in sfeergebied

SFEERGEBIEDEN

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 bevinden 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 plakken waar meer ruimte is voor een groene invulling.

Hoofdkarakteristieken

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

Onbebouwde ruimte

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

Erfafscheiding

- De erfafscheiding aan de laan vormt een eenheid en bestaat uit lage, brede (wintergroene) hagen en incidenteel een muurtje;
- Erfafscheidingen zij- en achterlunten 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 langspaarkeervekken aan en/of bij de straat (voorkeur tussen de bomen).



5.2 Wonen bij het Park

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

Hoofdkarakteristieken

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

Onbebouwde ruimte

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

Erfafscheiding

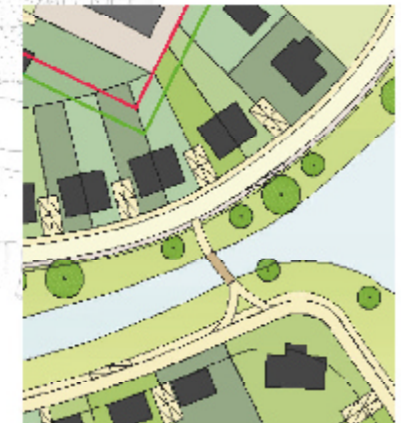
- Erfafscheidingfront sluit aan bij landschapsstijl park (overwegend brede hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen worden gevormd door beplantingen (begroeide schermen, hagen o.i.d).

Bebouwing

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

Parkeren

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





5.3 Wonen langs de singel

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

Hoofdkarakteristieken

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

Onbebouwde ruimte

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

Erfafscheiding

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

Bebouwing

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

Parkeren

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



5.4 Wonen in de Dorpsrand

Hoofdkarakteristieken

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

Onbebouwde ruimte

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

Erfafscheiding

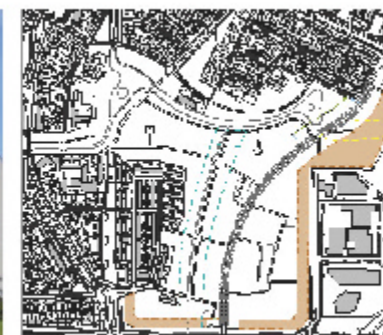
- Erfafscheidingfront sluit aan bij landschapstijl park (overwegen brede hagen, incidenteel een muurtje of hekwerk)
- Erfafscheidingen zij- en achtertuinen worden gevormd door beplantingen (begroeide schermen, hagen o.i.d.).

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 privéparkeerplaatsen voor hoekwoningen) realiseren aan de voorzijde van de woningen.



5.5 Wonen in de Straatjes

Hoofdkarakteristieken

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

Ontboudingsruimte

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

Erfafscheiding

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

Bebouwing

- Kleinschalige bebouwing in vrijstaand, halfvrijstaand 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).
- Kappenarchitectuur versterkt het diverse beeld van de woonstraten.

Parkeeren

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



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Uitgangspunten proefverkavelingen:

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

Proefverkaveling A

590 woningen: 538 grondgebonden (indicatief)
52 appartementen

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

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

23,3 woningen per hectare

(wanneer Park Groenezoom niet meegerekend is)



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Alternatieve verkaveling B

534 woningen: 481 grondgebonden (indicatief)
53 appartementen

1268 parkeerplekken: 802 in parkeerhoven, aan
binnenstraten en naast de
woning in de tuin.
467 parkeerplekken in de
straat.

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

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



H 6

H6 Voorbeeldverkavelingen

Alternatieve verkaveling C

878 woningen: 645 grondgebonden (indicatief)
33 appartementen

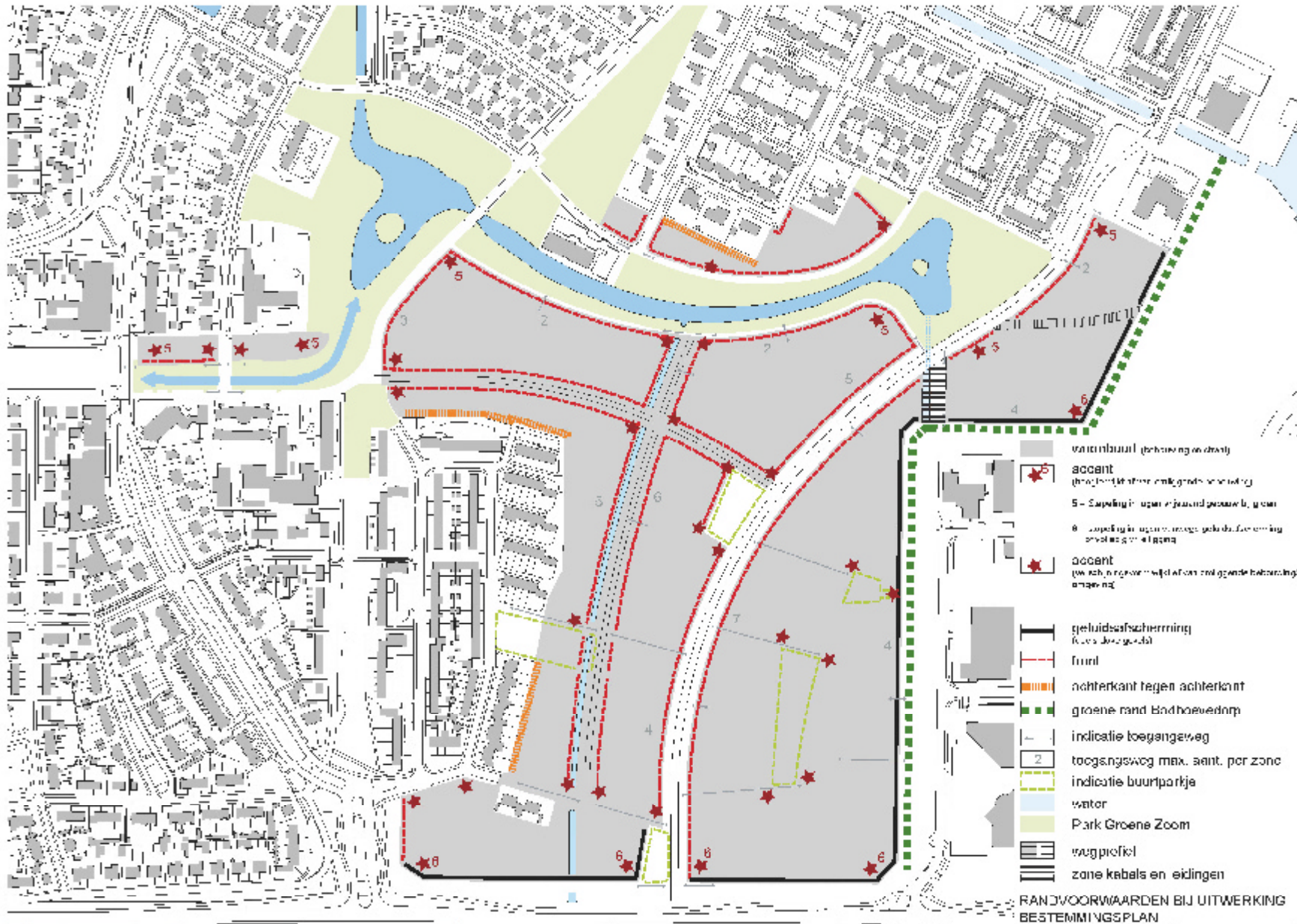
1270 parkeerplekken: 770 in parkeerhoven, aan
binnenstraten en naast de
woning in de tuin.
492 parkeerplekken in de
straat.

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

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











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

