

MVRDV **DijkCo**



gemeente
Haarlemmermeer

**HYDE
PARK**

A new hub
for living & leisure

HYDE PARK

A new hub for living & leisure

Beeldkwaliteitsplan

Definitief

24 mei 2018

Inhoudsopgave

1 Hoofddorpse huizen

- 1.1 Hoofddorpse huizen
- 1.2 Verschillende architectuur per huis
- 1.3 Entree en ontsluiting per huis
- 1.4 Verschillende typologie per huis
- 1.5 Verticale zonering typologieën
- 1.6 Entrees huizen aan het water

2 Bouwenvelop

- 2.1 Bouwenvelop
- 2.2 Rooilijn
- 2.3 Aanpassen bouwenvelop

3 Happen

- 3.1 Verschillende huizen benadrukken
- 3.2 Dakterrassen met uitzicht op het park
- 3.3 Verbijzonderingen hoge gevelwanden
- 3.4 Dubbelhoge entrees
- 3.5 Orthogonale 'happen' verschillend per huis
- 3.6 Materialisering 'happen'

4 Gevel

- 4.1 Alzijdige orientatie
- 4.2 Schuin dak met uitstraling van gevel
- 4.3 Gevelmaterialisatie
- 4.4 Kleurenpalet gevels
- 4.5 Materialeselectie gevels
- 4.6 Gevelcompositie
- 4.7 Diepte in gevel

5 Buitenruimten

3	5.1 Variatie en samenhang buitenruimten	31
4	5.2 Zone buitenruimten	32
6	5.3 Groene (dak-)terrassen	33
7		
8	6 Plint	34
9	6.1 Encroachmentzone	35
10	6.2 Begane grond woningen met eigen entree	36
	6.3 Plint met hogere verdiepingshoogte	37
11	6.4 Levendige plint	38
12	6.5 Plint en parkeeroplossingen	39
13	6.6 Plint aan het water	40
14	6.7 Fietsparkeren	41
	6.8 Techniek geïntegreerd in gevel	42
15	6.9 Architectonische behandeling plint	43
16		
17	7 Binnentuinen	44
18	7.1 Gemeenschappelijke binnentuin	45
19	7.2 Hoog percentage groen met grondpakket	46
20	7.3 Bomen in de binnenterreinen	47
21	7.4 Elk huis heeft toegang tot de binnentuin	48
	7.5 Relatie tussen huis en tuin	49
22	7.6 Terraszone	50
23	7.7 Percentage groen en verharding	51
24	7.8 Spelen in binnentuinen	52
25	7.9 Dieptes binnenterreinen	53
26		
27	Supervisie	54
28		
29		
30		



1 Hoofddorpse huizen

1.1 Hoofddorpse huizen

1.2 Verschillende architectuur per huis

1.3 Entree en ontsluiting per huis

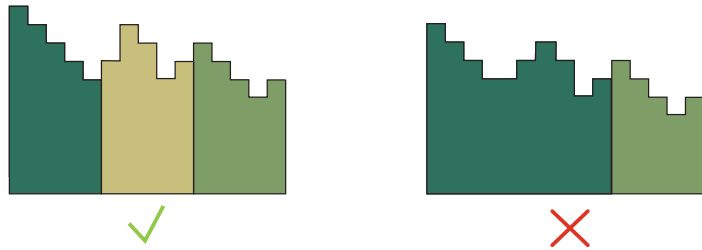
1.4 Verschillende typologie per huis

1.5 Verticale zonering typologieën

1.6 Entrees huizen aan het water

1.1 Hoofddorpse huizen

Huizen met een korrelgrootte van Hoofddorpse huizen waarin de maat kan variëren maar wel tot dezelfde familie blijven behoren.



Goede maat, duidelijk herkenbaar als huizen

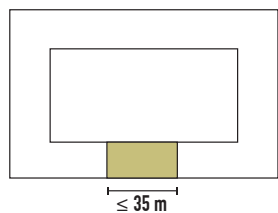


Goede maat, duidelijk herkenbaar als huizen

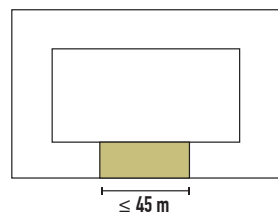


Gebouw heeft een veel grotere korrel en is daardoor lastiger te lezen als één huis

Restricties: korrelgrootte Hoofddorpse huizen

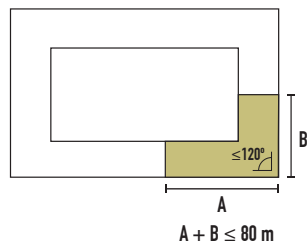


Regel 1a

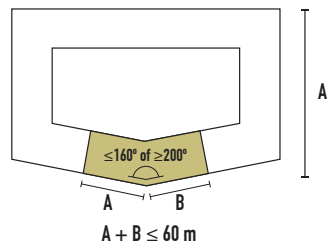


Regel 1b

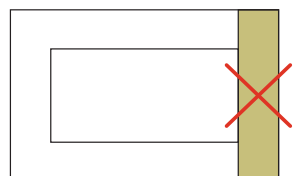
Bouwblokken S
(omtrek $\leq 300\text{m}$) → 1x
Bouwblokken M
(omtrek 300 - 350m) → 2x
Bouwblokken L
(omtrek $\geq 350\text{m}$) → 3x



Regel 2a



Regel 2b



Regel 3

1a: maximale lengte aaneengesloten gevel huis

De maximum lengte van een aaneengesloten gevel van een huis aan de openbare ruimte is 35m. Dit is gebaseerd op $8,1\text{m} \times 4 = 32,4\text{m}$ plus marge.

1b: maximale lengte aaneengesloten gevel huis, uitzonderingen

Voor bouwblokken S (omtrek $\leq 300\text{m}$) is één uitzondering op de maximale gevellengte toegestaan (max. 45m)

Voor bouwblokken M (omtrek $\geq 300\text{m}$) zijn twee uitzonderingen op de maximale gevellengte toegestaan (max. 45m)

Voor bouwblokken L (omtrek $\geq 350\text{m}$) zijn drie uitzonderingen op de maximale gevellengte toegestaan (max. 45m)

2a: maximale totale gevellengte bij scherpe hoek

De totale gevellengte van een huis met een scherpe hoek ($\leq 120^\circ$) is maximaal 80m.

2b: maximale totale gevellengte bij stompe hoek

De totale gevellengte van een huis met een stompe hoek ($\leq 160^\circ$ of $\geq 200^\circ$) is maximaal 60m.

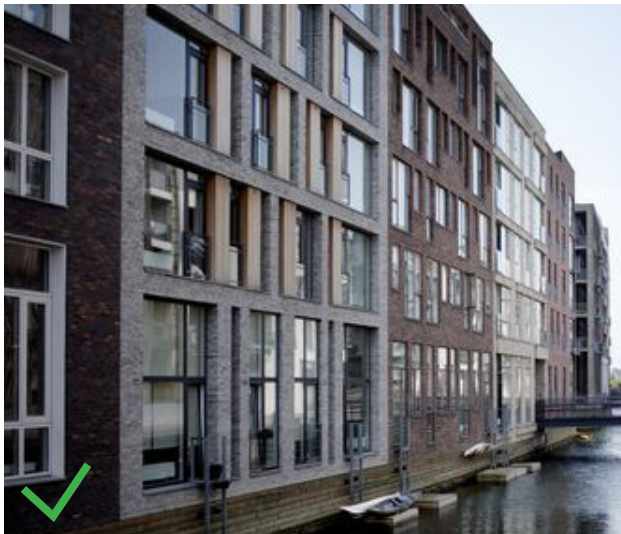
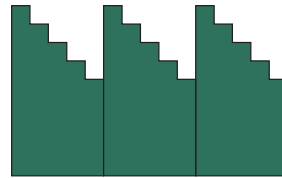
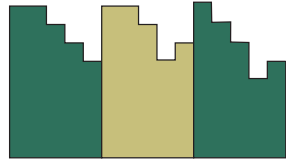
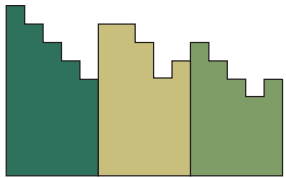
3: minimaal twee huizen per straatwand

Een straatwand (één zijde van een bouwblok) moet uit minimaal twee huizen bestaan, tenzij de straatwand minder dan 35m lang is.

NB voor plot 30, 11 en 12 wordt een uitzondering gemaakt op de regels voor de korrelgrootte

1.2 Verschillende architectuur per huis

Elk huis krijgt een verschillende architectuur met bijbehorende materialisering, raamopeningen, en buitenruimten maar de eenheid in het gehele plangebied moet wel worden bewaakt. De 'happen' in de gevel zijn contrasterevend en worden gebruikt om de differentiatie per huis te benadrukken.



Verschillende architectuur met behoud van eenheid

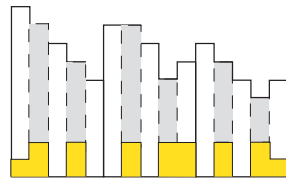
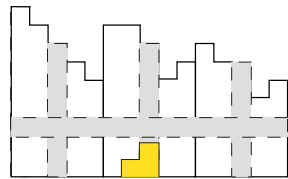
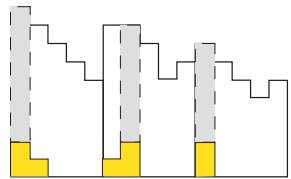


Verschillende vorm maar vrijwel dezelfde architectuur



Herhaling van hetzelfde volume met klein verschil in gevel

1.3 Entree en ontsluiting per huis



Elk huis heeft zijn eigen - bij voorkeur centraal gepositio-
neerde - entree en ontsluiting. Dat houdt in dat twee huizen
niet een entree of ontsluiting mogen delen en dat één huis
niet twee entrees of kernen mag hebben (noodtrappen
uitgezonderd). Dit principe is gerelateerd aan de korrel-
grootte en zorgt voor herkenbaarheid van de huizen en de
band tussen de bewoners. De entreehal biedt doorkijk - en
voor bewoners toegang - naar de binnentuin (zie “6.5 Plint
en parkeeroplossingen” op p. 39). Appartementen op de
begane grond hebben wél hun eigen entree aan de straat
om levendigheid op straat te bevorderen (zie “6.2 Begane
grond woningen met eigen entree” op p. 36).



Twee (ogenschijnlijk) aparte huizen delen een entree



Gebouw heeft twee ingangen

1.4 Verschillende typologie per huis



Elk huis heeft zoveel mogelijk een eigen identiteit met een specifieke typologie met eventueel bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten. Elk huis krijgt tevens een eigen naam. Bijvoorbeeld een Lofthuis met lofts met misschien hogere verdiepingshoogte, een Atelierhuis met woon-werk woningen, een Vriendenhuus voor woongroepen of een Ouderenhuis met woon-zorg concepten.

De Hoofddorpse huizen zijn nadrukkelijk geen opgeplakte gevels maar woongebouwen met een eigen identiteit en karakter en bijbehorende ontsluitingstypologie, plattegronden en specifieke doelgroepen. Portiek ontsluitingen met dubbelzijdige georiënteerde woningen hebben de voorkeur maar korte galerijen of corridor ontsluitingen ter afwisseling zijn ook goed voorstelbaar.



Appartementen geschikt voor ouderen

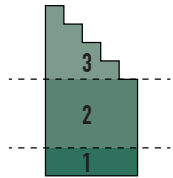


Studio voor starters, jongeren of studenten



Ruime lofts

1.5 Verticale zonering typologieën



Binnen de huizen wordt een verticale zonering van typologieën voorgesteld. De grondgebonden woningen (zone 1) zijn geschikt voor families met maisonnettes met een verbinding met de binnentuin en mogelijkheid voor een studio aan de straat. De tussenlaag is geschikt voor meer betaalbare woningen (zone 2). De appartementen met dakterrassen (zone 3) zijn groter en kunnen worden uitgevoerd als maisonnettes. Incidenteel kan een dakterrasswoning bijvoorbeeld dubbelhoog worden uitgevoerd met een vide of een begane grond woning als splitlevelwoning.

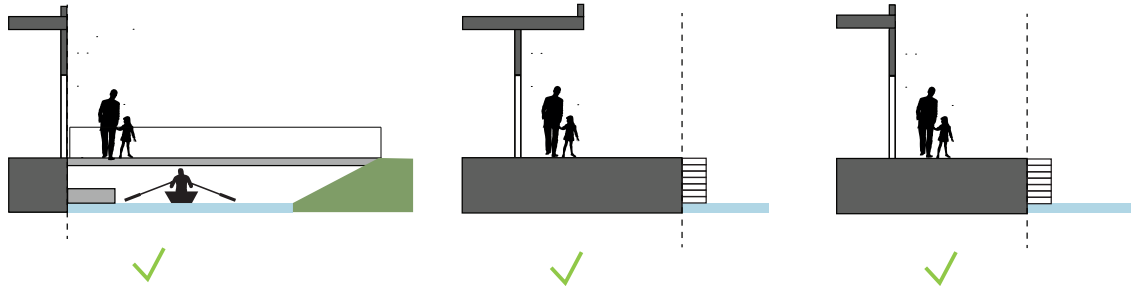


Begane grondwoning als woon-werk woning of duplex

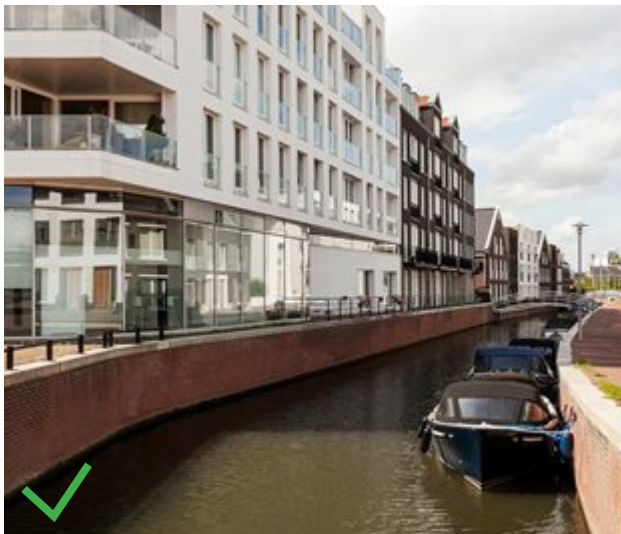


Penthouse maisonette

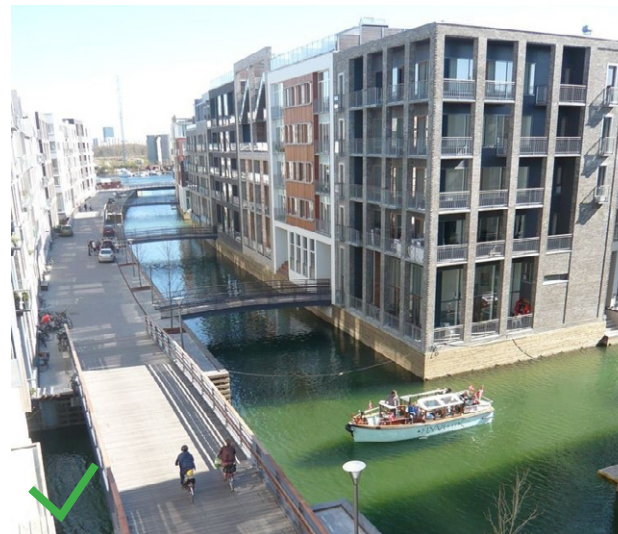
1.6 Entrees huizen aan het water



Huizen aan het water krijgen een eigen entree aan de buitenkant van het bouwblok met een brug over het water of een kade. De kade bij plot 29 en 30 is onderdeel van de Informele wandelroute vanaf het station. De kade krijgt een materialisering die aansluit bij het karakter van de Informele wandelroute en moet voldoende breed zijn voor een encroachmentzone en openbare wandelroute. Een overstek van de verdiepingen is slechts mogelijk voor een individueel Hoofddorps huis. De woningen op de begane grond zorgen voor voldoende levendigheid middels een eigen entree aan de kade met encroachmentzone of direct contact met het water door middel van een eigen steiger of trappetjes naar het water.



Kade



Brug naar entree gebouw



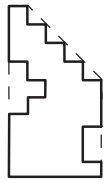
2 Bouwenvelop

2.1 Bouwenvelop

2.2 Rooilijn

2.3 Aanpassen bouwenvelop

2.1 Bouwenvelop



De bouwenvelop (zie “2.7.6 Spelregelkaart kavels en bouwenvelop” in Hyde Park SP) wordt maximaal uitgevuld waarbij setbacks niet zijn toegestaan behalve als deze worden uitgevoerd als duidelijke herkenbare ‘happen’ die uit het volume zijn gehaald. Overschrijdingen van de bouwenvelop zijn niet toegestaan met uitzondering van balkons en erkers.



Bouwenvelop is maximaal uitgevuld

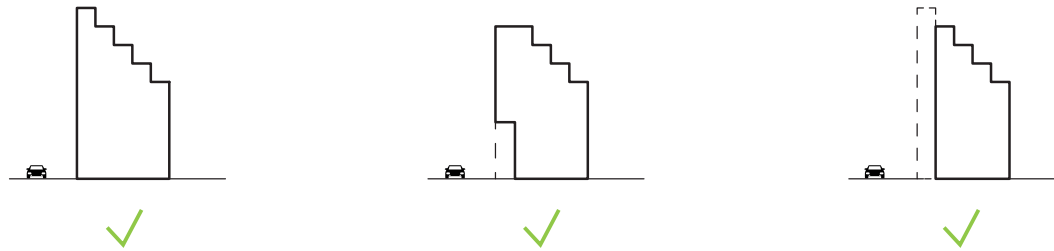


Uitsparing is uitgevoerd als hap



Bouwenvelop is niet volledig gebruikt

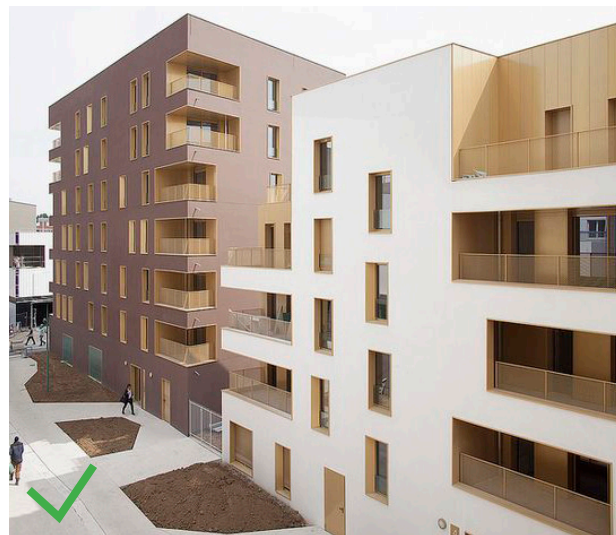
2.2 Rooilijn



Er wordt tot aan de rooilijn gebouwd waarbij setbacks of overstekken op de verdieping niet zijn toegestaan met uitzondering van buitenruimtes. Setbacks van het gehele Hoofddorpse huis zijn in geval van uitzondering alleen toegestaan wanneer hiermee de karakters van de Hoofddorpse huizen worden benadrukt maar het bouwblok als geheel nog wel leesbaar blijft. Aan de binnenkant van de blokken is het wél mogelijk om huizen als geheel terug te leggen ten opzichte van de rooilijn of juist dieper te maken. Hierbij moet dan de bouwvelop met bijbehorende suncuts worden aangepast (zie “2.3 Aanpassen bouwvelop” op p. 14)



Gebouwen liggen aan de rooilijn

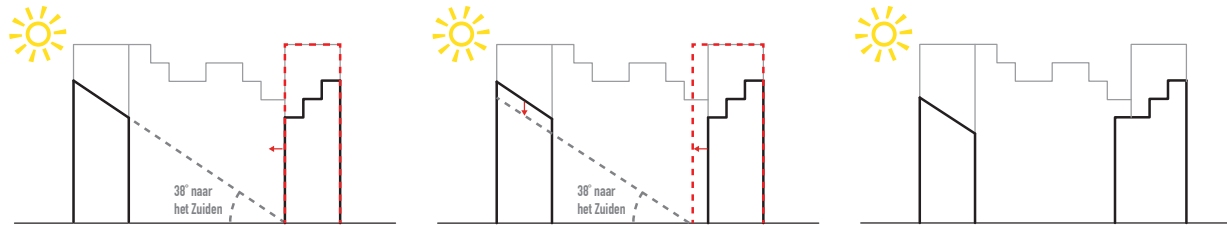


Gebouwen liggen aan de rooilijn



Gebouwen met uitkragingen en setbacks op de verdieping.

2.3 Aanpassen bouwenvelop



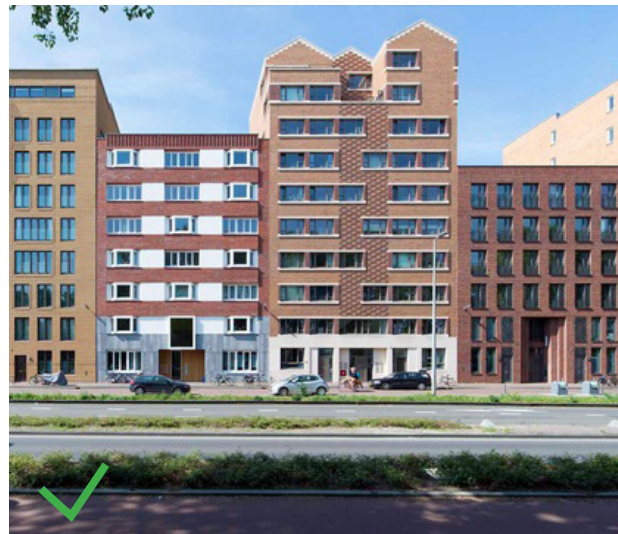
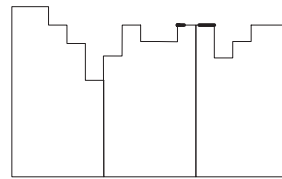
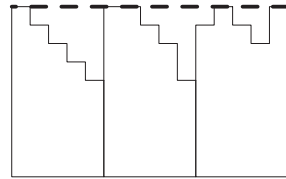
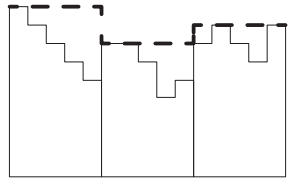
De diepte van het bouwblok kan worden aangepast. In dat geval zal de bouwenvelop opnieuw geconstrueerd worden. De gevel van de zonnige kant van de binnentuin bepaalt de 'suncut' van het gebouw aan de andere kant door middel van een hoek van 38 graden uit het zuiden (zie "2.7.6 Spelregelkaart kavels en bouwenvelop" in Hyde Park SP).

3 Happen

- 3.1 Verschillende huizen benadrukken**
- 3.2 Dakterrassen met uitzicht op het park**
- 3.3 Verbijzonderingen hoge gevelwanden**
- 3.4 Dubbelhoge entrees**
- 3.5 Orthogonale 'happen' verschillend per huis**
- 3.6 Materialisering 'happen'**

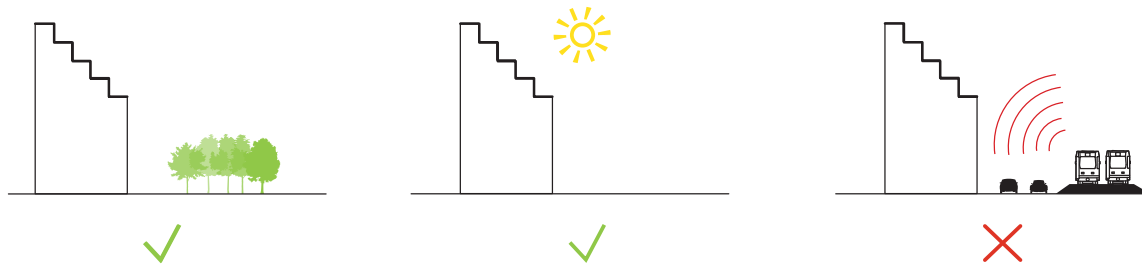
3.1 Verschillende huizen benadrukken

Door middel van happen (zie “2.7.7 Spelregelkaart happen” in Hyde Park SP) worden de verschillende hoogten per huis benadrukt en kan tevens de daklijn verlaagd worden aan de straatkant. Elk huis moet minstens één bouwlaag hoger of lager zijn dan het huis ernaast.



Daklijn van twee huizen is precies gelijk

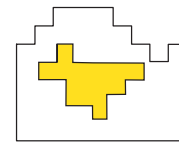
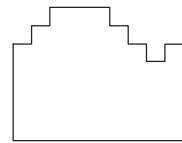
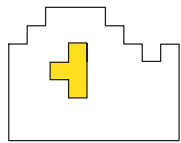
3.2 Dakterrassen met uitzicht op het park



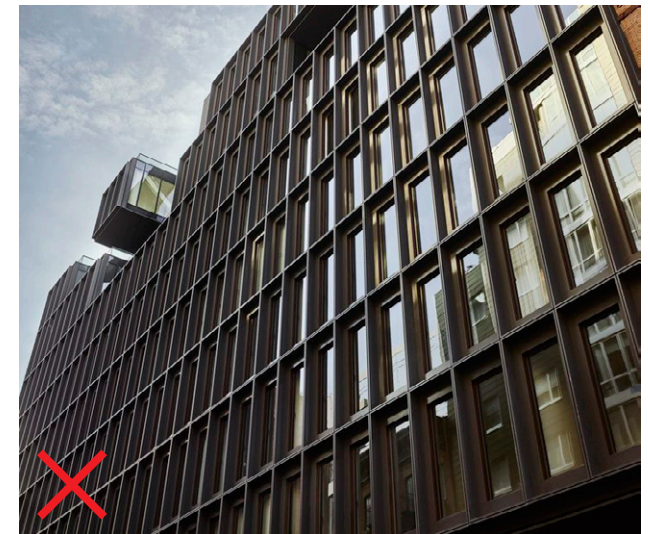
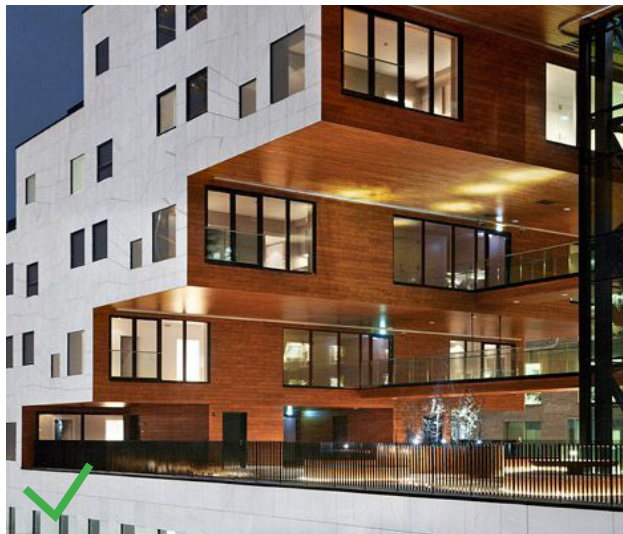
Dakterrassen zijn gericht naar het park of naar optimale bezonning en niet richting de geluidszones. Dit zorgt er tevens voor dat er zoveel mogelijk mensen in de achterliggende woningen uitzicht hebben op het park. De overige bebouwing werkt als geluidsscherm richting de Kruisweg en van Heuven Goedhartlaan waardoor de binnentuinen stil blijven.



3.3 Verbijzonderingen hoge gevelwanden



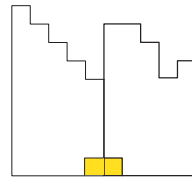
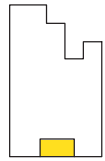
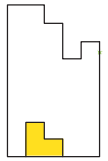
Grote aaneengesloten gevelwanden (vanaf 800m² aaneengesloten gevelvlak) worden gebroken met grote onregelmatige 'happen'. De 'happen' moeten een verbijzondering van een grotere, formele gevel zijn en niet dusdanig groot dat zij de gevel als geheel domineren. De invulling van de 'happen' bestaat uit geclusterde individuele buitenruimten, gemeenschappelijke buitenruimten of aaneengesloten galerijen en trappenhuizen die zorgen voor een gemeenschapsgevoel en levendigheid. Het toepassen van een vliesgevel als oplossing voor geluidsproblematiek ligt vanuit dit principe niet voor de hand. Een vliesgevel heeft als doel een aaneengesloten vlies voor de woningen langs. Deze onderbreken met 'happen' ligt niet voor de hand.



Gebouw heeft grote aaneengesloten gevel zonder 'hap'

3.4 Dubbelhoge entrees

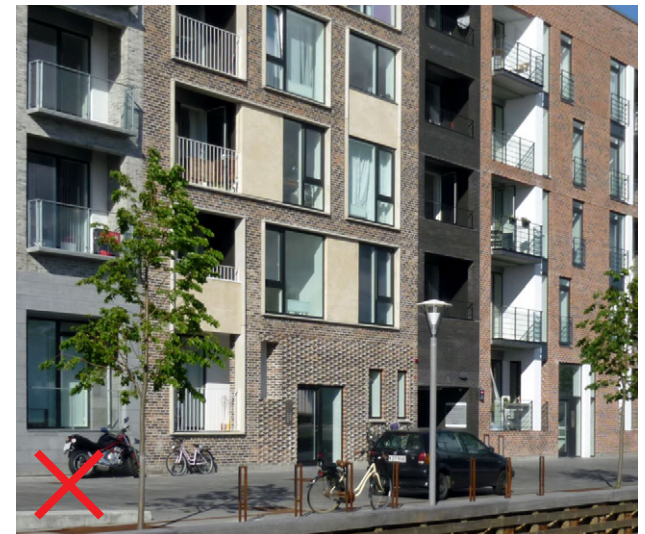
De entrees van de huizen worden dubbelhoog en transparant uitgevoerd waardoor ze zicht naar de binnentuinen geven (zie "6.5 Plint en parkeeroplossingen" op p. 39) en potentieel een doorkijk naar park of water.



Dubbelhoge entree



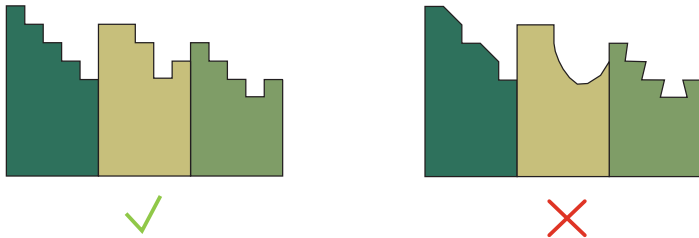
Dubbelhoge entree met doorkijk naar de binnentuin



Entree is laag en onopvallend

3.5 Orthogonale 'happen' verschillend per huis

Om de eenheid binnen het gebied te bewaren en om maximaal op het Haarlemmermeergrid aan te sluiten worden de 'happen' altijd orthogonaal uitgevoerd, in samenhang met de bouwconstructie. De 'happen' hebben per huis een verschillende afmetingen en vorm om voor voldoende variatie te zorgen. Een heel bouwblok waarbij alle huizen uit pixels (gestapelde vierkante terrassen) bestaan is niet gewenst.



Happen zijn orthogonaal en volgen de constructie

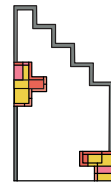
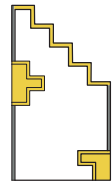
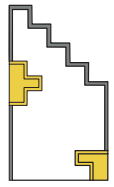


Happen zijn orthogonaal en volgen de constructie



Richting van de happen volgt de constructie/rooilijn niet

3.6 Materialisering 'happen'



De informele 'happen' kunnen worden uitgevoerd in een materiaal dat contrasteert met de formele buitengevel en hebben een verschillende uitstraling per huis. Binnen één huis kunnen happen met verschillende materialen voorkomen maar elke hap is uitgevoerd in één materiaal of in materialen met dezelfde uitstraling. Dit geldt voor de wanden, vloer en plafond maar ook de balustrade sluit aan bij de materialisatie van de 'happen' of gevelopeningen.



Hap is vormgegeven met contrasterend materiaal



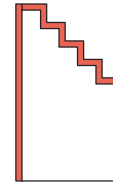
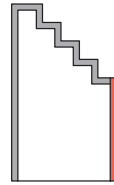
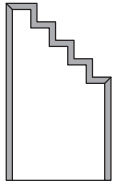
Verskillende happen zijn consequent vormgegeven met contrasterend materiaal



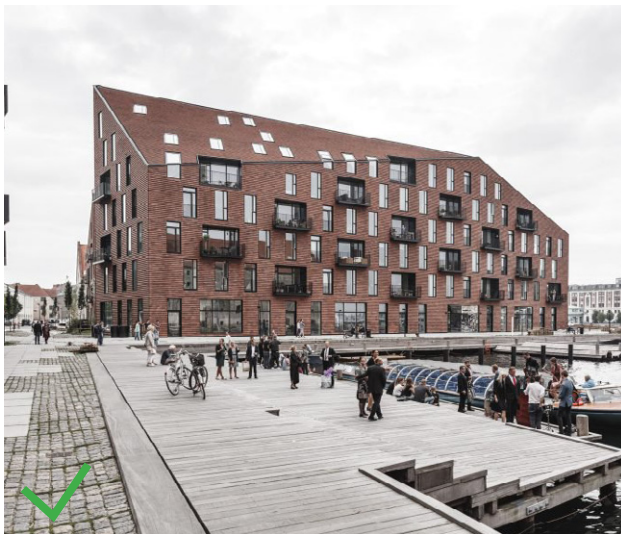
4 Gevel

- 4.1 Alzijdige orientatie**
- 4.2 Schuin dak met uitstraling van gevel**
- 4.3 Gevelmaterialisatie**
- 4.4 Kleurenpalet gevels**
- 4.5 Materialeselectie gevels**
- 4.6 Gevelcompositie**
- 4.7 Diepte in gevel**

4.1 Alzijdige orientatie



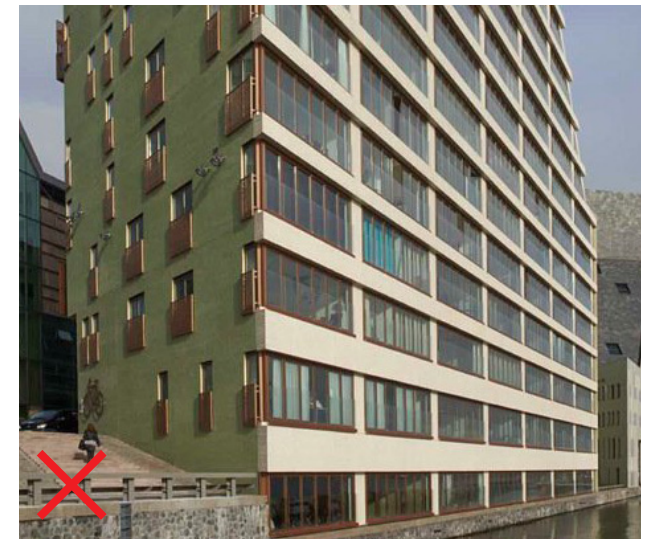
Om de herkenbaarheid en identiteit van de Hoofddorpse huizen te versterken hebben de huizen een alzijdige oriëntatie. De gevel loopt rondom door met dezelfde materialisatie. Gevelopeningen en buitenruimten vallen onder dezelfde familie/compositie (zie “4.6 Gevelcompositie” op p. 28). Een zodanig groot blind vlak in een (zij-)gevel dat deze niet meer bij dezelfde familie hoort, is niet toegestaan. Het toepassen van een vliesgevel als oplossing voor geluidsproblematiek ligt vanuit dit principe niet voor de hand. Het principe van alzijdige materialisatie van een huis strookt niet met het gegeven dat een vliesgevel alleen aan de geluidsbelaste zijde gerealiseerd zal worden.



Alle zijden van het gebouw worden gelijk behandeld



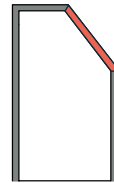
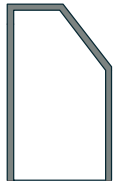
Een zodanig groot vlak aan blinde zijgevel dat deze niet meer bij dezelfde familie hoort



Verschillende behandeling van de gevels van één huis

4.2 Schuin dak met uitstraling van gevel

De schuine daken worden uitgevoerd in een materiaal met dezelfde uitstraling als de gevels en zonder overstek hetgeen ervoor zorgt dat het Hoofddorpse huis leest als een massief volume.



Dak heeft dezelfde uitstraling als de gevel



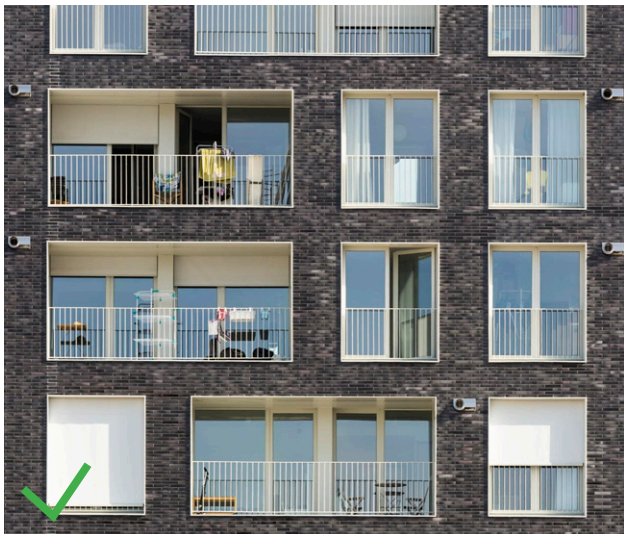
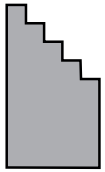
Dak heeft dezelfde uitstraling als de gevel



Schuin dak heeft andere uitstraling dan gevel

4.3 Gevelmaterialisatie

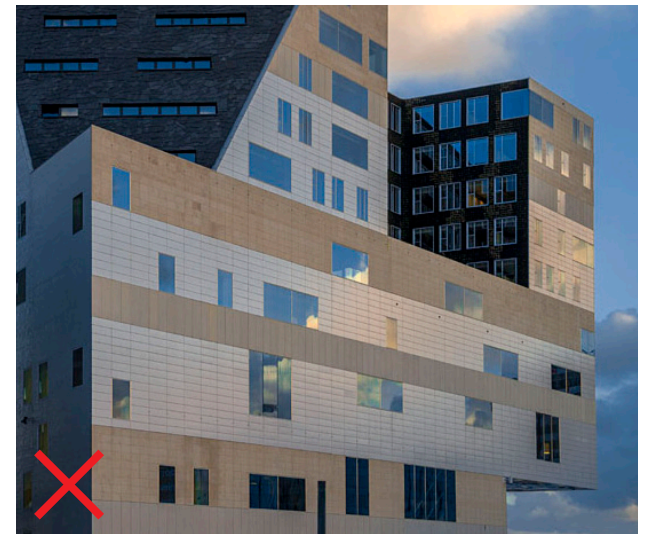
De gevel wordt buiten de 'happen' en gevelopeningen in één materiaal uitgevoerd. Een tweede gevelmateriaal is niet gewenst.



Gevel heeft één hoofdmateriaal



Gevel heeft één hoofdmateriaal

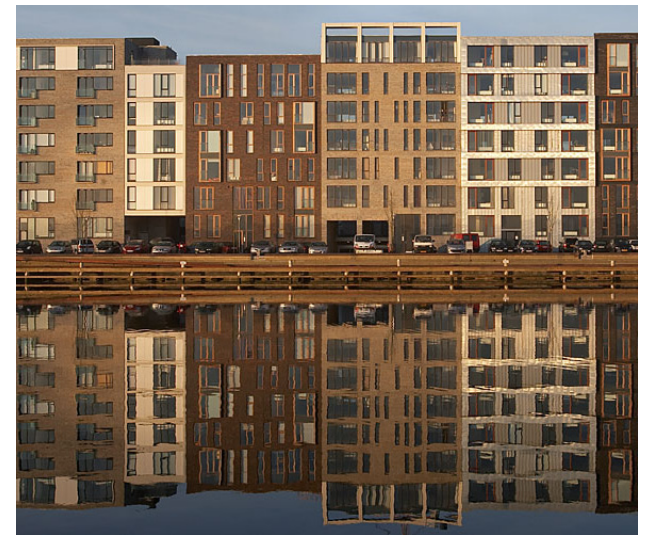
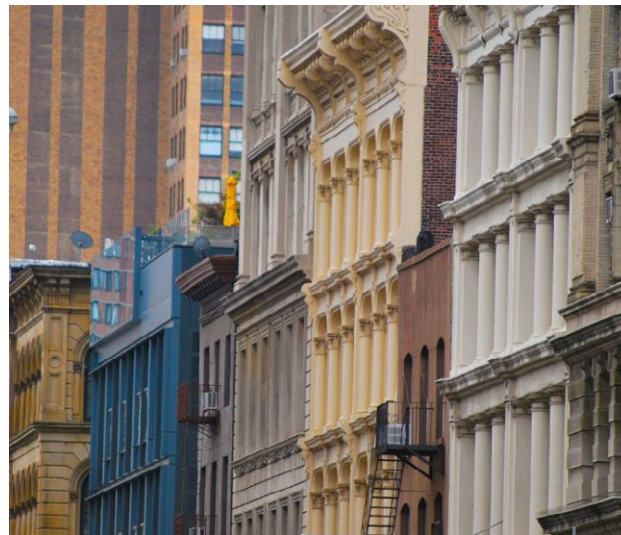
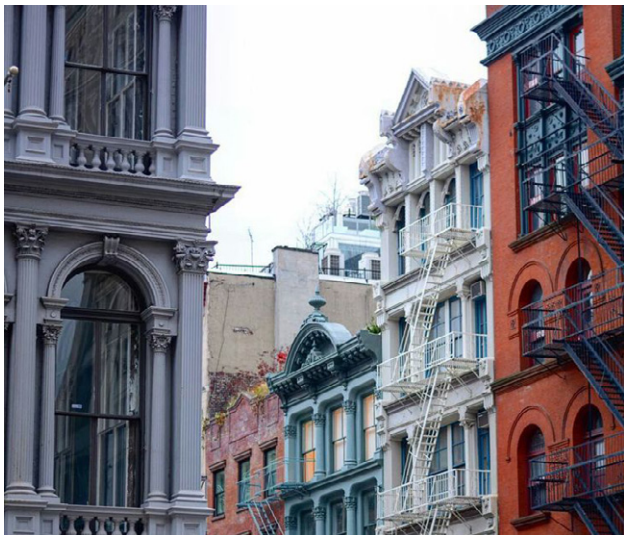


Gevel bestaat uit vlakken met verschillende materialen

4.4 Kleurenpalet gevels



Het kleurenpalet voor de gevels is gebaseerd op het landschap van Haarlemmermeer. Hoofdtönen zijn aardse kleuren, accenten zijn groene of donkergrijze tinten. Voor de happen mogen ook andere kleuren gebruikt worden.



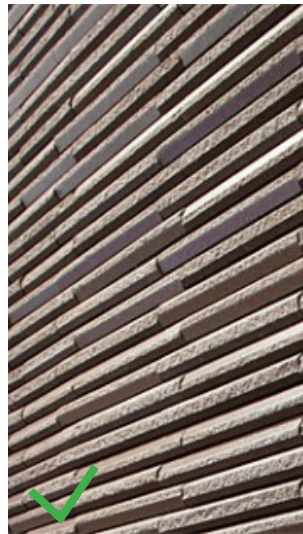
4.5 Materialenselectie gevels



Baksteen



Beton

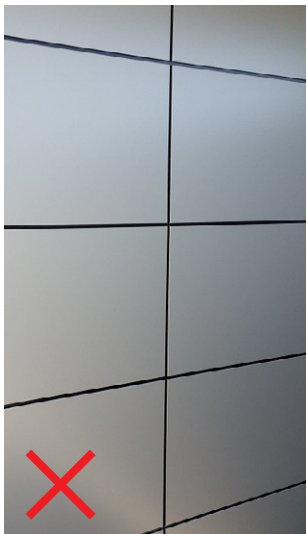


Keramiek



Natuursteen

De formele gevels (dus happen uitgezonderd) worden uitgevoerd in steenachtige, natuurlijke en duurzaam verouderende materialen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Het heeft de voorkeur om materialen in verschillende prijsklassen te gebruiken om variatie in de huizen te bevorderen. Het toepassen van een vliesgevel als oplossing voor geluidsproblematiek ligt vanuit dit principe niet voor de hand. De materialisatie van een vliesgevel sluit niet aan bij deze materialenselectie.



Metaal



Glas

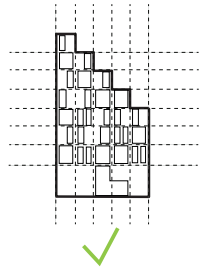


Hout



Stuc

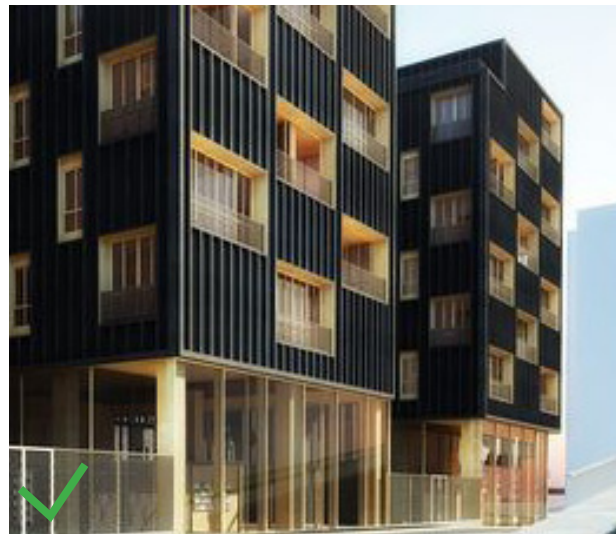
4.6 Gevelcompositie



De gevel is onderdeel van een subtiel leesbaar grid waarbinnen variatie en onregelmatigheden mogelijk zijn. Er worden geen onderdelen benadrukt zoals de plint, trappenhuis, galerij of dakterrassen door een afwijkend gevelsysteem dat de gevel onderbreekt. Het complete gevelbeeld leest hierdoor afwisselend maar wel als een geheel. De plint is onderdeel van de gevel en heeft geen afwijkende materialisering of gevelopeningen. Een trappenhuis is bij voorkeur omzoomd door programma waardoor de gevel niet wordt onderbroken door een 'ritssluiting'. Galerijen hebben niet de voorkeur maar zijn, indien toegepast, kort en geïntegreerd in de gevel. Happen (entrees, terrassen, zie "3.5 Orthogonale 'happen' verschillend per huis" op p. 20) worden binnen hetzelfde grid uitgevoerd.



Helder en rustig ritme in de gevel

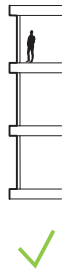


Helder en rustig ritme in de gevel

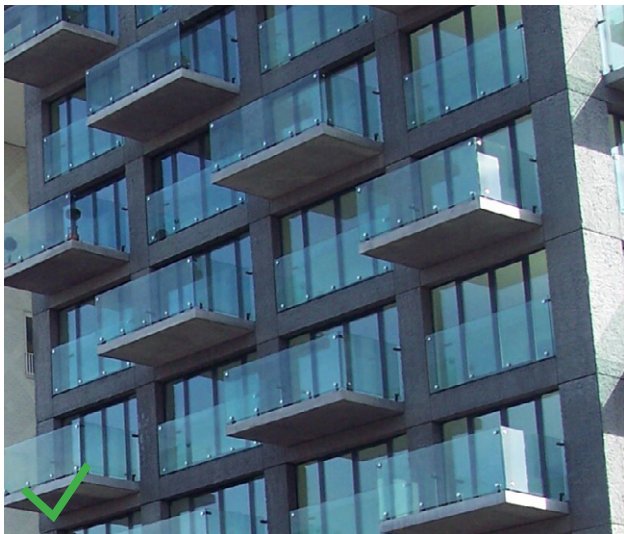


Onrustig gevelbeeld

4.7 Diepte in gevel



Gevels moeten uitgevoerd worden met zoveel mogelijk reliëf of dieptewerking hetgeen zorgt voor een rijkheid aan detaillering en hiermee bijdraagt aan de menselijke maat en kwaliteit van het plan. Een plan met eentonige detaillering en materialisering met vlakke gevels moet worden voorkomen. Platte gevels waarbij glas en gevelbekleding in hetzelfde vlak liggen mogen incidenteel worden toegepast maar worden afgewisseld met gevels met voldoende plasticiteit en tectoniek.



Ramen worden met diepte gearculeerd



Ramen worden met diepte gearculeerd



Incidenteel voor een huis in een blok mogelijk maar nietacceptabel voor het gehele blok

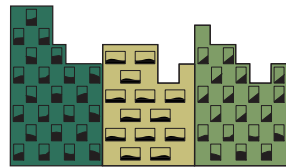
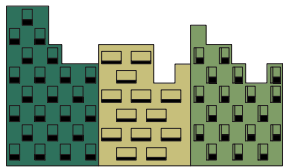
5 Buitenruimten

5.1 Variatie en samenhang buitenruimten

5.2 Zonering buitenruimten

5.3 Groene (dak-)terrassen

5.1 Variatie en samenhang buitenruimten

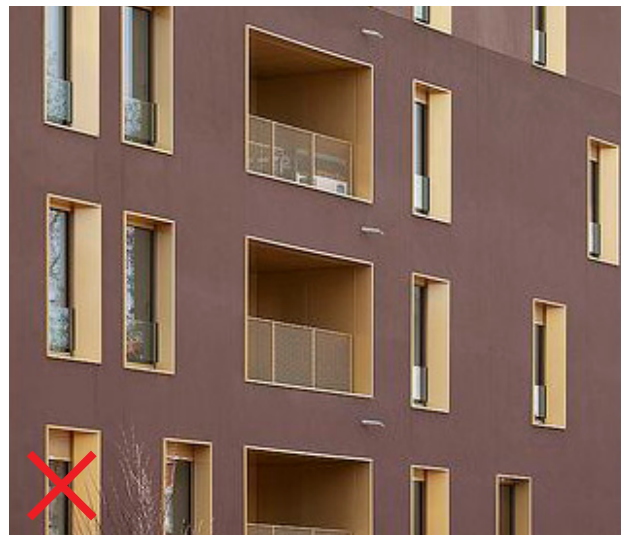


Buitenruimten van één huis kunnen aan de voor- en achterkant verschillend van vorm zijn zie “5.2 Zone buitenruimten” op p. 32) maar zijn wel in één vormtaal en materialisering uitgevoerd waardoor ze herkenbaar zijn als ‘familie’ en er een samenhangend beeld ontstaat.

Balkons vormen samen een regelmatig gevelpatroon. Bijvoorbeeld een dominant beeld van boven elkaar gestapelde balkons is niet wenselijk. Buitenruimtes zijn voor elk Hoofddorps huis verschillend waardoor er voldoende afwisseling ontstaat maar tevens een te druk beeld moet worden voorkomen. De balkons moeten tevens zorgen voor voldoende geborgenheid en privacy zodat deze ook daadwerkelijk gebruikt worden als buitenruimte en niet verrommelen.



Variatie in buitenruimten met orthogonale vormgeving



Positionering van balkons geeft weinig afwisseling



Niet-orthogonale vormgeving buitenruimten

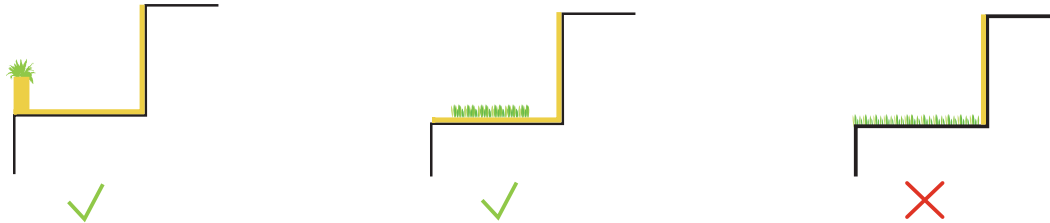
5.2 Zone buitenruimten



- Zone gridstraat:**
zoveel mogelijk loggia of half-loggia,
maximaal 1,5 m buiten de rooilijn
- Zone hoofdstraat:**
loggia of half-loggia, maximaal 50% van de
huizen balkon tot 1,8m buiten de rooilijn en
overige (half)-loggia tot 1,50 m buiten de
rooilijn.
- Zone parkrand:**
balkons maximaal 2.25 m buiten de rooilijn
- Zone binnenterrein:**
balkons maximaal 2.25 m buiten de rooilijn
- Zone geluidsbelasting (zie bijlage Geluid):**
geluidsoplossingen in combinatie met
buitenruimte

5.3 Groene (dak-)terrassen

Groen in de 'happen' is een belangrijk uitgangspunt. Dit wordt in de architectuur meegenomen met geïntegreerde plantenbakken in de buitenruimtes en entrees waarbij de materialisatie van de 'happen' herkenbaar blijft.



Geïntegreerde plantenbakken



Vloer, plantenbakken en balustrade hebben dezelfde uitstraling



Groen dak heeft een rand en balustrade in materiaal met zo veel mogelijk een zelfde uitstraling

6 Plint

6.1 Encroachmentzone

6.2 Begane grond woningen met eigen entree

6.3 Plint met hogere verdiepingshoogte

6.4 Levendige plint

6.5 Plint en parkeeroplossingen

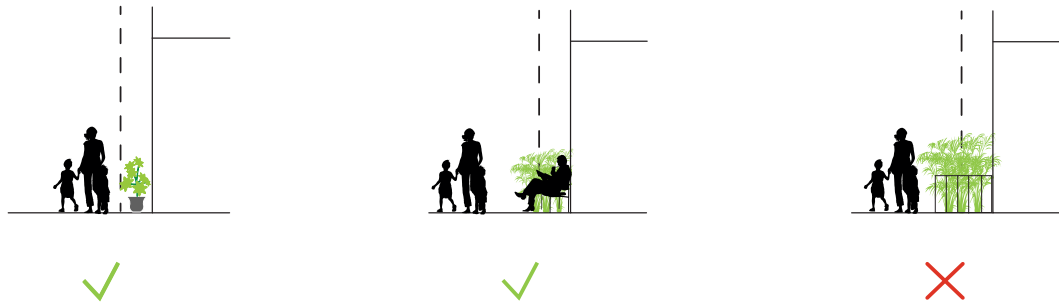
6.6 Plint aan het water

6.7 Fietsparkeren

6.8 Techniek geïntegreerd in gevel

6.9 Architectonische behandeling plint

6.1 Encroachmentzone



Het is wenselijk dat rond het bouwblok een encroachmentzone loopt. Dit is een margestrook van 0,5 m breed die gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld planten of bankjes en daarmee de interactie tussen de straat en de bewoners/gebruikers van de plint bevordert. De uitwerking/reservering van de encroachment zones wordt nader uitgewerkt in het Openbare Ruimte Ontwerp. De encroachmentzones worden alleen als ruimtereservering in het ontwerp opgenomen. In de uitwerking van de Openbare Ruimte wordt er rekening gehouden met een zoneringskaart van welke zones (naar verwachting) als verblijfsplek gebruikt zullen worden en welke vooral voor bijvoorbeeld een paar potten met planten.



Potten in zone langs de gevel



Terras in zone langs de gevel

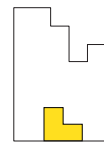
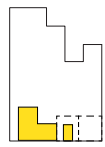
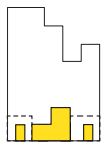


Voortuinen met afrastering

6.2 Begane grond woningen met eigen entree

Woningen op de begane grond hebben een eigen zelfstandige entree aan de straat waarbij indien nodig de rolstoeltoegankelijkheid aan de achterkant kan worden geregeld. Kleinere woningen in de plint hebben niet de voorkeur maar hebben in ieder geval een deur of openslaande deuren naar de straat.

Brievenbussen zijn geïntegreerd in de deuren voor de woningen op de begane grond. Brievenbussen voor de overige appartementen bevinden zich in de centrale lobby.

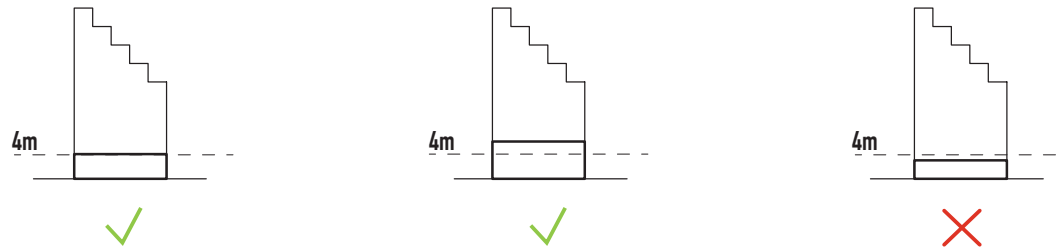


Woningen op de begane grond hebben hun eigen entree



Woningen op de begane grond hebben geen eigen entree

6.3 Plint met hogere verdiepingshoogte



De plint heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 4 meter (bruto) hetgeen zorgt voor een hoogstedelijke uitstraling en flexibiliteit voor verschillende oplossingen zoals voorzieningen, restaurant met splitlevel, woningen of bedrijfsruimte opgetild voor privacy of woningen gekoppeld met werken in de plint. De gevel wordt hiermee tevens onderbroken en zorgt voor een goede aansluiting met de openbare ruimte. De hoogte van de plint, mits minimaal 4 meter (bruto) mag verschillen per Hoofddorps huis. Het verschil in hoogtes in de plint versterkt de differentiatie en versterkt de identiteiten van de verschillende Hoofddorpse huizen. Voorkomen moet worden dat de plint als een band in het hele bouwblok lijkt door te lopen.



Hoge plint



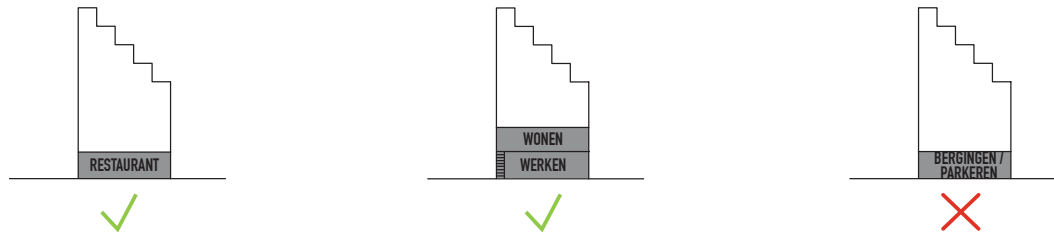
Hoge plint



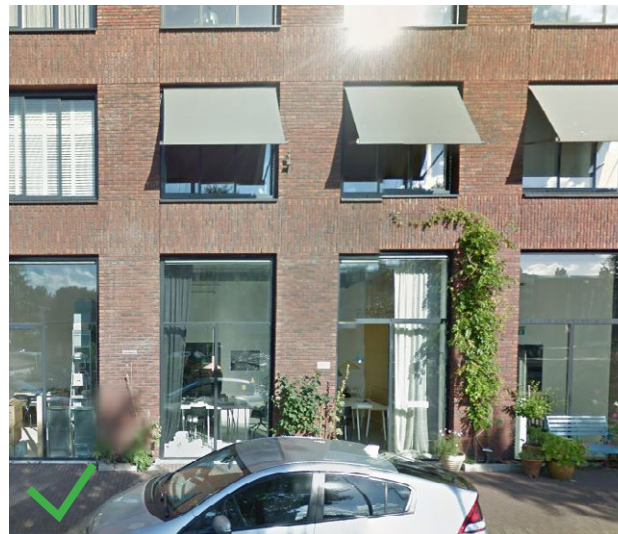
Lage plint

6.4 Levendige plint

De plint wordt ingevuld met levendig programma zoals voorzieningen / wonen-werken met een werkruimte aan de straat of wonen met een eigen entree. Bergingen en parkeren worden uit het zicht ontworpen. Een blinde gevel is niet toegestaan.



Café in de plint

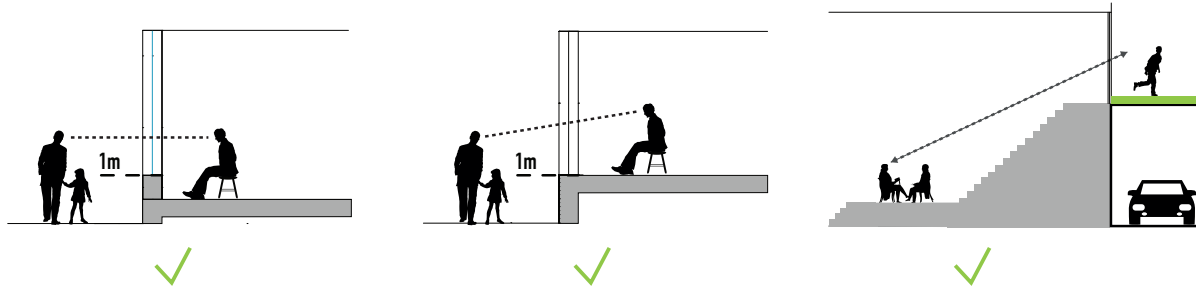


Woon-werkunits in de plint



Parkeergarage in de plint

6.5 Plint en parkeeroplossingen



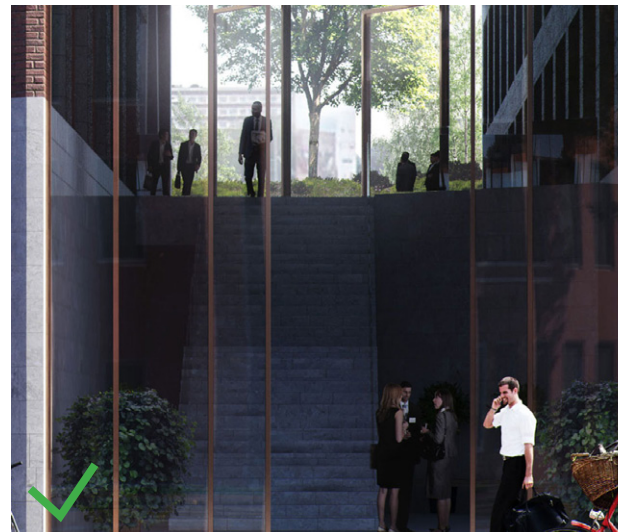
Parkeerplaatsen ondergronds realiseren heeft de voorkeur, maar halfverdiept of een parkeeroplossing onder een verhoogde binnentuin is ook mogelijk. In het geval van laatstgenoemde is het niet acceptabel deze oplossing aan weerszijden van een straat te realiseren. Van belang is levendigheid in de plint en interactie tussen voorbijgangers en bewoners, evenals doorzicht naar het binnenterrein. De visuele verbinding tussen straat en binnenterrein (via de dubbelhoge entrees) dient ook bij een verhoogd binnenterrein gewaarborgd te worden.

De begane grondvloer aan de straat mag maximaal 1m meter boven het maaiveld liggen en het totale dichte gedeelte van de gevel mag vanaf de straat gezien maximaal 1m hoog zijn. Bij een vloerniveau van 0,5m boven maaiveld is dus een gesloten borstwering van 0,5m toegestaan.

Voor de beoogde parkeeroplossingen per bouwblok zie "4.1.6 Bewonersparkeren" in Hyde Park SP.



Begane grond ligt ongeveer 1m verhoogd, gevelopeningen hebben geen borstwering en balustrade is transparant

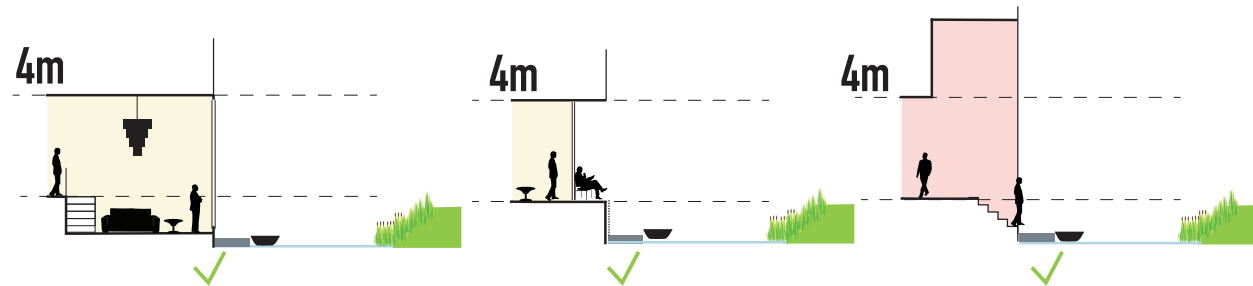


Entreehal is opgetild waardoor betere relatie met de binnentuin.



Woning is dusdanig hoog dat contact met de straat minimaal is en eigen entree niet mogelijk

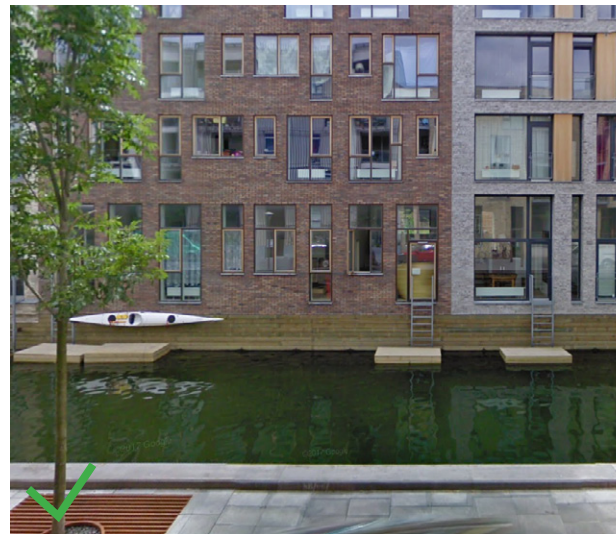
6.6 Plint aan het water



De plint van huizen aan het water krijgt een speciale behandeling. Het doel hiervan is om de relatie met het water te versterken en de overgang tussen gebouw en water te verzachten. Bijvoorbeeld woningen waarvan het vloerniveau aan de waterkant lager is of die een kleine setback hebben waardoor een intiem terras aan het water ontstaat of woningen voorzien van traptreden naar het water. Belangrijk is dat bij naast elkaar liggende huizen gebruik wordt gemaakt van verschillende oplossingen.



Verlaagde woning met trappetje naar het water

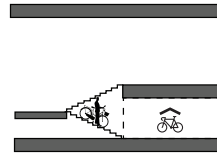
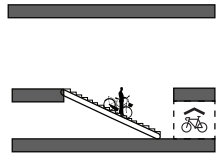
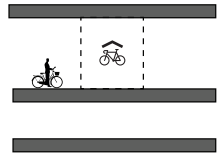


Elk appartement aan het kanaal heeft zijn eigen steiger



Groene randen met riet

6.7 Fietsparkeren



Fietsparkeren voor bewoners wordt uit het zicht in pandig opgelost en is goed bereikbaar vanaf het maaiveld.

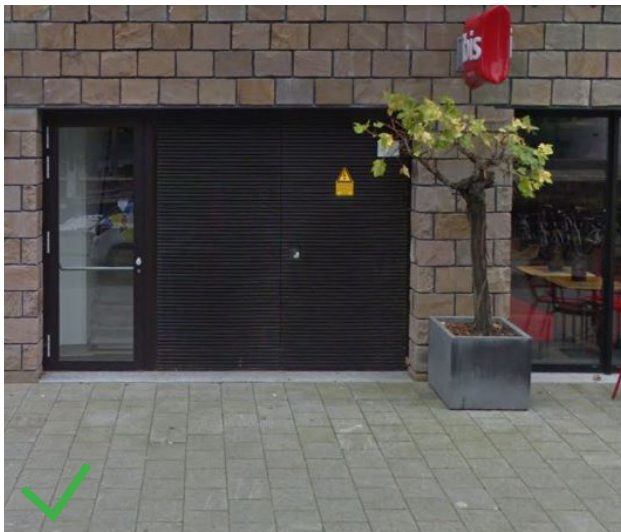
Een mogelijke oplossing is een fietsenstalling (terugliggend) op maaiveld. Dat kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met eenzijdig georiënteerde woningen aan de straat waarbij de eerste verdieping zoveel mogelijk wordt verbonden met de binnentuin. De binnentuin kan gedeeltelijk worden opgetild en de eerste verdieping kan worden verlaagd en worden verbonden met een veranda verbindende trap. Andere mogelijkheden zijn half verdiept als splitlevel oplossing of verdiept met een lopende band bereikbaar vanaf maaiveld.



Fietslift naast trap

6.8 Techniek geïntegreerd in gevel

Transformatorkasten, technische ruimtes voor WKO en dergelijke worden in de plint geïntegreerd.

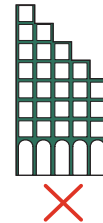
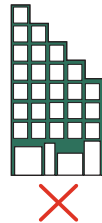
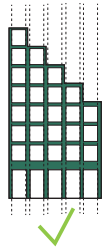


Transformatorruimte is subtiel in de plint verwerkt



Transformatorhuisje in de openbare ruimte

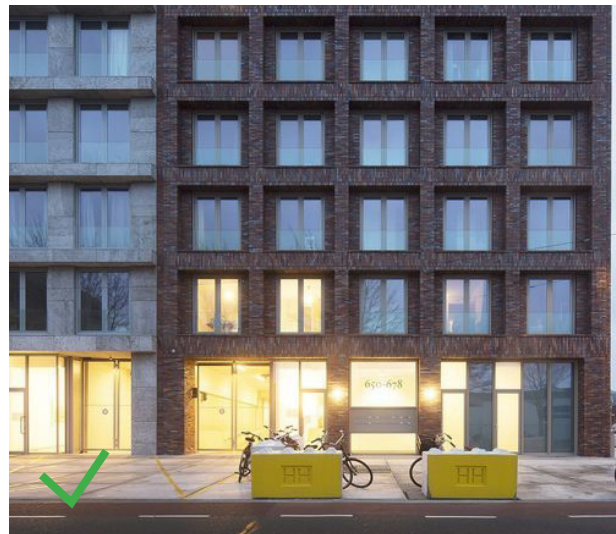
6.9 Architectonische behandeling plint



De plint wordt binnen het 'onzichtbare grid' (zie "4.6 Gevelcompositie" op p. 28) speciaal vormgegeven. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet om een ander gevelmateriaal (zie "4.3 Gevelmaterialisatie" op p. 25) maar om het op een andere architectonische manier verbijzonderen van de plint waardoor de hoogte van de gevel wordt onderbroken en de plint zorgt voor een menselijke maat op straatniveau.



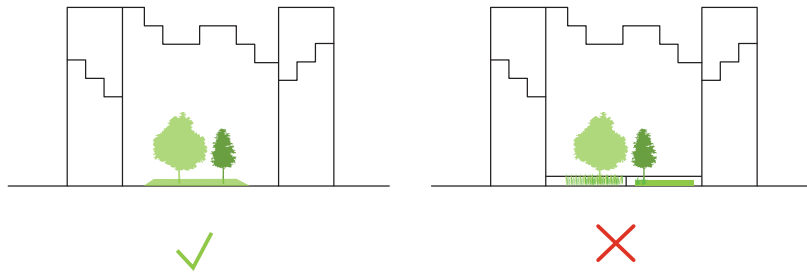
Verbijzondering van de plint binnen een onzichtbaar grid



7 Binnentuinen

- 7.1 Gemeenschappelijke binnentuin
- 7.2 Hoog percentage groen met grondpakket
- 7.3 Bomen in de binnenterreinen
- 7.4 Elk huis heeft toegang tot de binnentuin
- 7.5 Relatie tussen huis en tuin
- 7.6 Terraszone
- 7.7 Groenpercentage
- 7.8 Spelen in binnentuinen
- 7.9 Dieptes binnentuinen

7.1 Gemeenschappelijke binnentuin



De gesloten bouwblokken krijgen een gemeenschappelijke binnentuin met een groen karakter. Er is geen mogelijkheid voor privetuinen. De begane grond woningen krijgen wel een eigen terras dat direct grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. De binnentuinen zijn niet voor publiek toegankelijk. De kwaliteit en de verhoudingen van de gemeenschappelijke binnentuinen zijn een aandachtspunt voor verder uitwerking van de blokken. Hierbij is de groene invulling met bomen, heesters en grassen maar ook de diversiteit van buitenruimtes per Hoofddorps huis een belangrijk uitgangspunt. Het ontwerp van de binnentuinen krijgt tevens een assymetrische zonering zodat er maximaal gebruik gemaakt kan worden van de bezonning. In het masterplan is voor de diepte van de blokken een veilige maat van 12 meter diepte aangehouden waardoor er in de uitwerking meer lucht mogelijk is door middel van happen. De principes van de suncut dienen ook voor de aan de binnentuin liggende woningen toegepast te worden.



Gemeenschappelijke zitjes



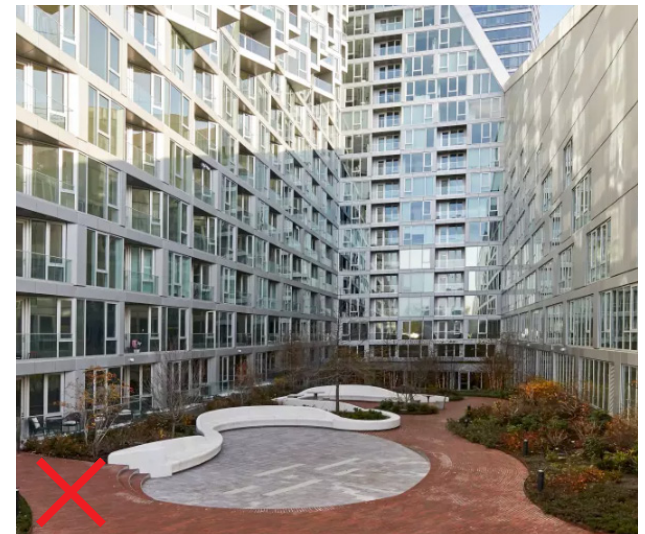
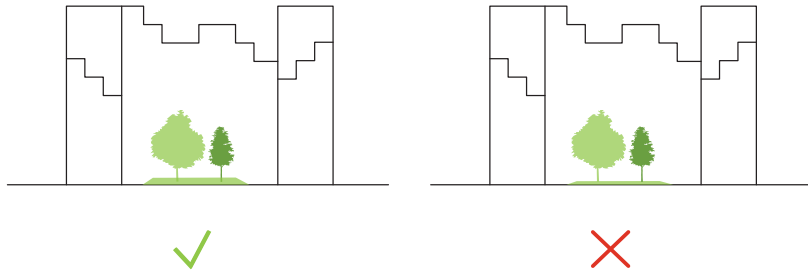
Kinderen kunnen veilig spelen



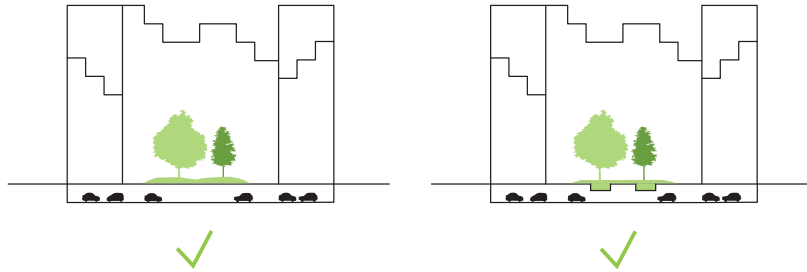
Privétuin

7.2 Hoog percentage groen met grondpakket

De binnentuinen krijgen een zeer groen karakter en hebben een grondpakket in de vorm van bijvoorbeeld heuvels waardoor niet alleen grassen maar ook heesters en bomen geplant kunnen worden. Als richtlijn geldt een groen/verhardingsratio van 50/50 (zie "7.7 Percentage groen en verharding" op p. 51).



7.3 Bomen in de binnenterreinen



De binnenterreinen krijgen afhankelijk van de grootte 1,2 of 3 bomen in het binnenterrein. Hierbij gedacht moet worden aan een combinatie van ieder geval een boom uit de 2de categorie (6-15 m) gecombineerd met 1 of 2 bomen uit de 2de of 3de categorie (<6 meter). Er zullen tevens een aantal parkeerplaatsen worden opgeofferd om ook een aantal bomen van de 1e categorie te kunnen realiseren in de binnentuinen.



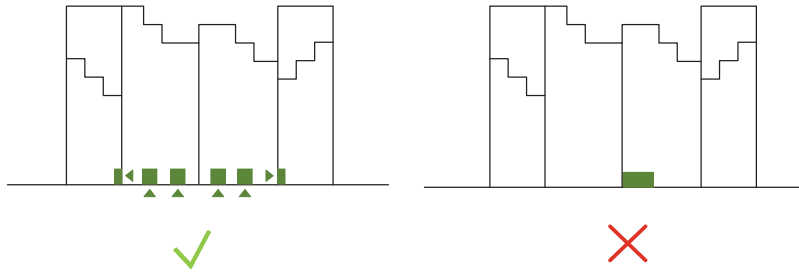
Bomen op parkeergarage in verdiepte bakken



Bomen op parkeergarage

7.4 Elk huis heeft toegang tot de binnentuin

Elk huis heeft zijn eigen, directe toegang tot de binnentuin zodat alle bewoners van het bouwblok er gebruik van kunnen maken.

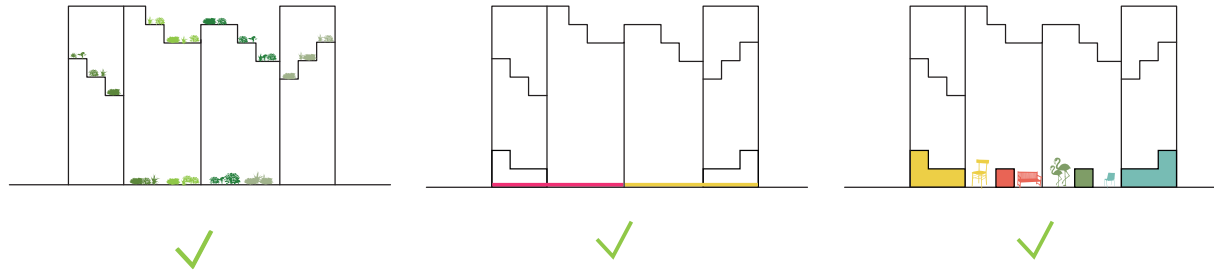


Alle huizen hebben toegang tot de binnentuin

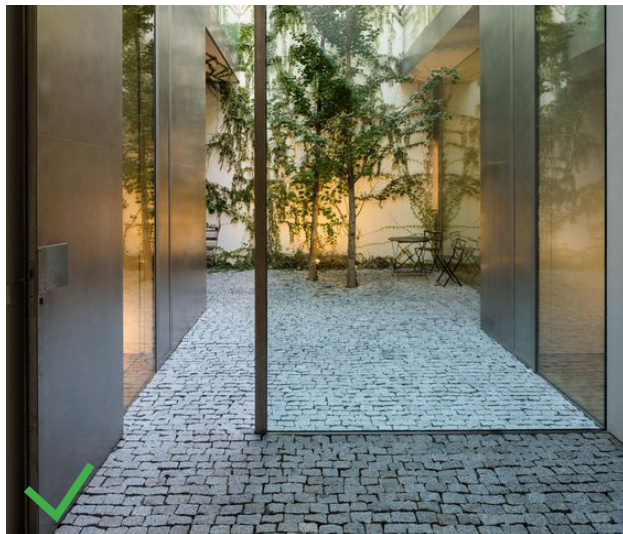


Toegang tot de binnentuin is centraal voor het hele blok

7.5 Relatie tussen huis en tuin



De invulling van de binnentuin is gerelateerd aan de verschillende huizen. Dit zorgt ervoor dat iedereen zich thuis voelt in het gemeenschappelijke binnenterrein. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden: een zitje met buitenmeubilair in dezelfde kleur als de lobby van het huis, specifieke beplanting die zowel op het dak van het huis als in de binnentuin wordt toegepast, of bestrating die van binnen naar buiten doorloopt. De inrichting en het gebruik van de binnentuin wordt tevens afgestemd op de bezonning. Een inrichting waarbij de goed bezonde plekken als verblijfsgebied voor alle bewoners wordt ingericht. De precieze invulling kan worden gekozen door middel van participatie waarbij ook het collectief gebruik zorgt voor een hechte bewonersgemeenschap.

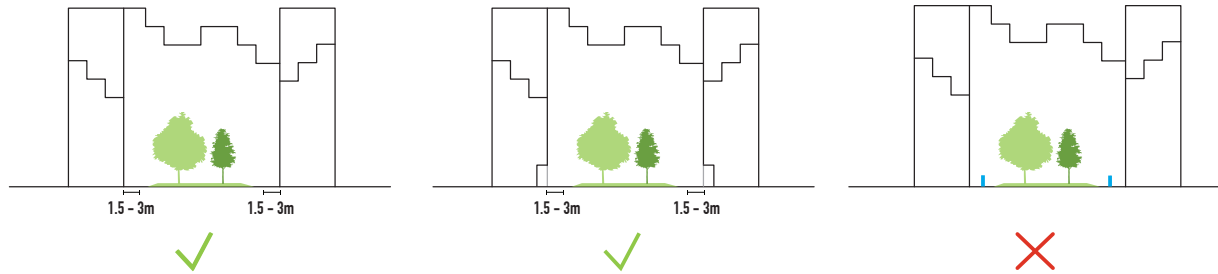


Bestrating loopt door vanuit lobby naar binnentuin



Buitenmeubilair in dezelfde kleur als de lobby van het huis

7.6 Terraszone



Langs de rand van de binnentuin ligt een zone van tussen 1,5 m en 3 m breed waarin privéterrassen gesitueerd zijn. Eventuele afscheidingen tussen de terrassen worden meeontworpen en zijn maximaal 1,5m hoog. Om extra privacy te creëren kunnen buitenruimten ook (deels) verdiept in de gevel worden uitgevoerd ('nis'/loggia). Tussen terras en binnentuin is geen afscheiding hoger dan 0.7 m, waardoor interactie met de binnentuin behouden blijft. Bovenstaande zal in een kettingbeding worden geregeld als garantie dat er in de toekomst geen schuttingen tussen de terrassen worden geplaatst.



Gemeenschappelijke tuin met privéterrassen in 'nissen' langs de zijkant

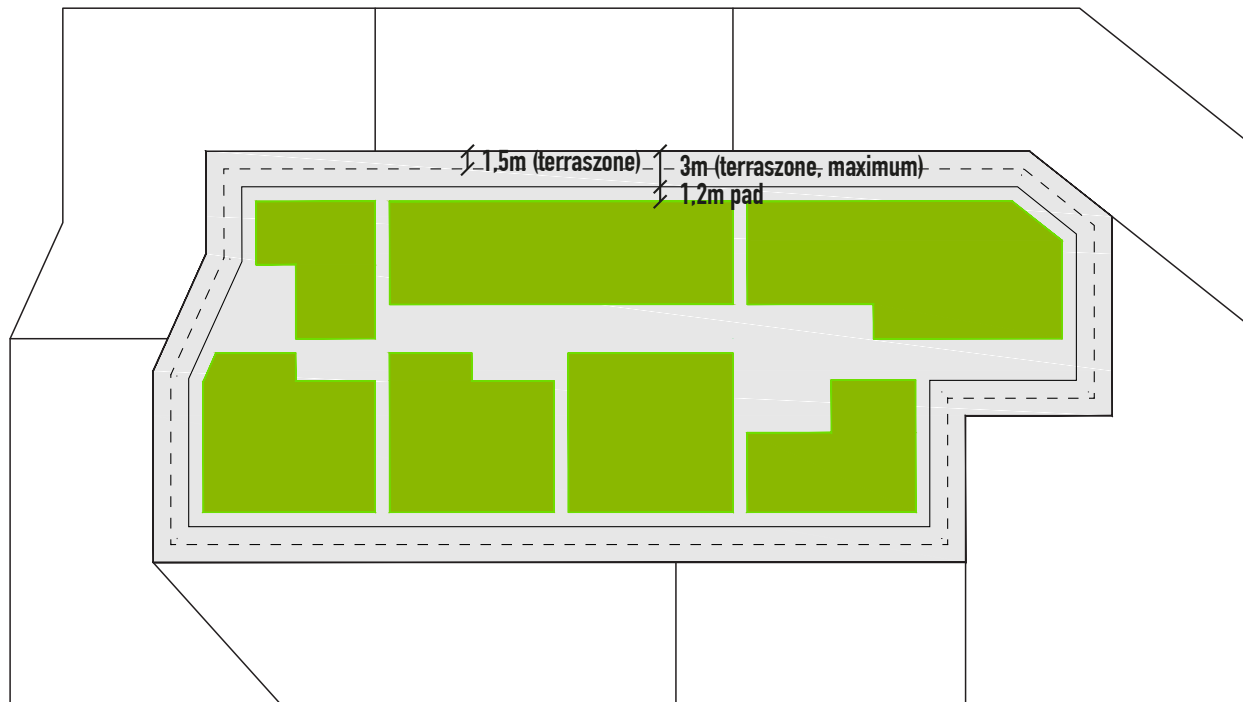


Terras is van de binnentuin afgescheiden met hek



Terras is van de binnentuin afgescheiden met een muur

7.7 Percentage groen en verharding



- verharding (maximaal 50%)
- voorbeeld groenvakken (minimaal 50%)

7.8 Spelen in binnentuinen

Voor de jongste kinderen (0-5 jaar) zijn speelvoorzieningen in de private binnenterreinen voorzien. De binnenterreinen worden omringd door de stadswoningen voor gezinnen zonder afscheiding door schuttingen waardoor er vanuit de woning zicht is op de speeltuin. De speelplekken krijgen een natuurlijke uitstraling, aansluitend bij het groene karakter van de binnenterreinen. Het groen zorgt tevens voor geluidsabsorptie van spelende kinderen. Speeltoestellen kunnen qua ontwerp ook een link (bijvoorbeeld kleur) krijgen met de Hoofddorpse Huizen.

De speelplekken dienen te voldoen aan de eisen van de DIOR: 15-30 kinderen, grootte 100 tot 500 m², 3 toestellen bijvoorbeeld 3 speelprikkels, bank en afvalbak, glijbaan, schommel, speelhuisje wip(veer)

Het behoud van de speelplekken in de binnentuinen dient geborgd te worden (contractuele uitwerking n.t.b.).



Landschapsontwerp en speelelementen geïntegreerd

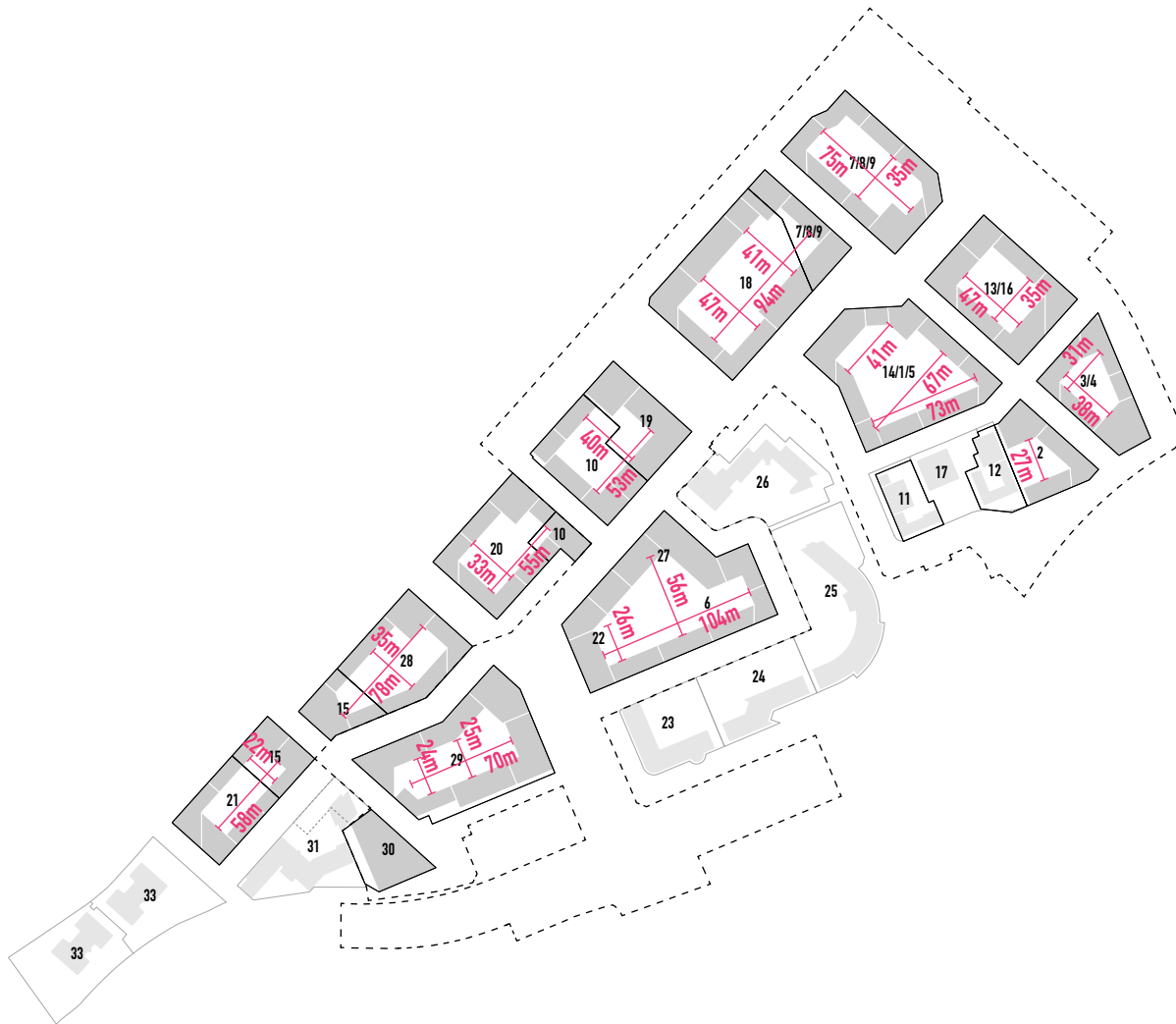


Landschapsontwerp en speelelementen geïntegreerd



7.9 Dieptes binnenterreinen

Hiernaast zijn de dieptes en lengtes van de binnenterreinen aangegeven. Aangezien het plan de ruimte biedt om de diepte van de huizen te wijzigen zijn deze afmetingen indicatief.



Supervisie en welstand

Supervisie en welstand

Voor de transformatie van Beukenhorst-West in Hoofddorp is door Hyde Park een Stedenbouwkundig Plan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld.

Voor de uitwerking van het plan wordt een Kwaliteitsteam (Q-team) aangesteld om bij die verdere uitwerking van de plannen de integrale, duurzame kwaliteit van het gebied te borgen. Het Q-team adviseert daarbij aan B&W en aan Hyde Park over de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang, over de inrichting van de Openbare Ruimte en over de woon/gebruikskwaliteit van de verschillende onderdelen van het plan. Over de samenstelling van het Q-team worden nog nadere afspraken gemaakt. Het kwaliteitsteam bewaakt ook de principes zoals die in het SP en BKP zijn geformuleerd.

Momenten beoordeling

Voor de aansturing en beoordeling zijn minimaal de volgende momenten voorzien:

1. Introductie bij de kick-off
2. Eind SO
3. Eind VO
4. Eind DO

Tussentijds overleg over de stand van zaken is op verzoek van een van de partijen mogelijk. Tevens kan het kwaliteitsteam gevraagd en ongevraagd advies geven.

Bijstellingen SP en ontwerp openbare ruimte /

landschap

Bovenstaande uitgangspunten en proces kunnen ook gevolgd worden voor de beoordeling van eventuele bijstellingen van het SP en de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte / landschap.

Welstandsregime

SP en BKP worden vastgesteld door Gemeenteraad en zijn uitgangspunt bij de beoordeling. Het voorstel is de plannen in de fasen voorafgaand aan het DO, te presenteren aan de welstand, met een pré-advies van het kwaliteitsteam. Commentaar van de Welstand wordt door het kwaliteitsteam meegenomen in de uitwerking naar het DO.

Vanaf eind VO is de beoordeling verdere uitwerking volledig aan het kwaliteitsteam en wordt ongewijzigd vastgesteld in welstand.

Colofon

Opdrachtgever:

**HYDE
PARK**

A new hub
for living & leisure

Gemeente:



Stedenbouwkundig ontwerp:

MVRDV

Landschapsontwerp:

Dijkco

Adviseurs:

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**



Tauw

DPA

Cauberg-Huygen

< BUREAU >>>>
< STEDELIJKE >>>
< PLANNING >>>

Contactpersonen

Gemeente Haarlemmermeer (gemeente):

Aafke Kaspers
aafke.kaspers@Haarlemmermeer.nl
+31 (0)23-567 6808

Hyde Park BV (ontwikkelaar):

Catharina Klandermans:
catharina.klandermans@ic-netherlands.com
+31(0)20-5209560

Lars van Engelen:

lars@snippe.nl
+31 (0)20-5209560

MVRDV (supervisie):

Emilie Koch
emiliekoch@mrvdv.com
+31 (0)10-4772860

© 2017

authors, MVRDV. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of the publisher.

For works of visual artists affiliated with a CISAC organization the copyrights have been settled with Pictoright in Amsterdam.

© 2013, c/o Pictoright Amsterdam

Although every effort was made to find the copyright holders for the illustrations used, it has not been possible to trace them all. Interested parties are requested to contact MVRDV.