Thijs Asselbergs architectuurcentrale

VAN OMMEREN ARCHITECTEN

VLUGP
STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR



WERK	Het Nieuwe Noord, Hoofddorp
DATUM	Oktober 2023
ONDERWERP	Aggregatiedocument
OPDRACHTGEVER	Evast Vastgoedontwikkeling

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 2
INTRODUCTIE 3

A. CONTEXT EN OPGAVE

HISTORIE HAARLEMMERMEER 5
LOCATIE 6
ANALYSE GROENSTRUCTUUR EN ONTSLUITING 7
ONTWIKKELSTRATEGIE GEMEENTE 10
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT OP STRUCTUURNIVEAU 15

B. STEDENBOUW EN LANDSCHAP

BESTAANDE SITUATIE 18
OPZET EN UITGANGSPUNTEN 19
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR EN TYPOLOGIEN 23
BEBOUWING 24
ZONERING 25
PLINTEN EN ENTREE ZONES 26
BINNENZIJDE VS BUITENZIJDE 27
PLANKAART 28
TOTAALOVERZICHT WOONPROGRAMMA 29
ROOILIJN EN NAP-HOOGTES GEBOUWEN 30
OPENBAAR / PRIVE 32
ONTWERP BUITENRUIMTE 33
PROFIELEN 36
ROUTING 48
HULP- EN NOODDIENSTEN 49
AFVALINZAMELING 50
PARKEREN EN FIETSENPARKEREN 52
WATERBERGING 54
GROENE DAKEN 56
BOMEN 58
MEERSTAMMIGE SOLITAIRE HEESTERS 61
VAKBEPLANTINGEN EN / OF LOSSE HEESTERS 63
KLIMPLANTEN 67
VASTE PLANTEN 69
VERHARDINGEN 71
TRAPPEN, BANDEN, CORTENSTAAL EN (KEER)WANDEN 73
VERLICHTING 75
STRAATMEUBILAIR EN SPEELVOORZIENINGEN 77

C. PROGRAMMA EN PARKEREN

WOONPROGRAMMA 83
PARKEERTELLING 87

D. BEELDKWALITEIT EN ARCHITECTUUR

TOOLBOX 91
NATUURINCLUSIEF ONTWERP 98
BOUWKUNDIGE OVERZICHTSPLATTEGROND 100
BLOK A 102
BLOK B 103
BLOK C 104
BLOK D 106
BLOK E 107
BLOK F 108
BLOK G 109
BLOK H 110
BLOK I 111
BLOK J 112
BLOK K1 & K2 113
3D IMPRESSIES 114
BIJLAGE 123
COLOFON 131

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

INTRODUCTIE

Op de overgang tussen de geïndustrialiseerde stadsrand en de weidse polder met Schiphol op de horizon ligt Het Nieuwe Noord.
Het is een unieke plek gelegen als schakel tussen vele richtingen en klaar voor transformatie. Van werk- en industriegebied verandert dit deel van Hoofddorp in een fijn nieuw woongebied.

Dit boekwerk geeft een goede doorkijk van de ruimtelijke en programmatische ambities: de verkleuring van grijs naar groen, blauw en rood. De centrale groene corridor verbindt de woongebieden en is autoluw. Langs de openbare straten worden langgerekte bouwblokken gepositioneerd met een schaal passend bij de nieuwe wegprofielen. De doorwerking in dit boekwerk laat tevens zien hoe ondanks de dichtheid toch een klimaat adaptieve en natuurinclusieve wijk kan ontstaan, hoe een evenwichtige groeninrichting samen opgaat met de woongebouwen en parkeren.

Zo ontstaat een duurzaam nieuw stadsdeel dat optimaal de toon zet voor de verdere ontwikkeling van Noord.

Thijs Asselbergs, Joeri van Ommeren,
Henk Schuitemaker en Menno Vergunst.

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

A. CONTEXT EN OPGAVE

De context van Het Nieuwe Noord is een bijzondere. Het relatief jonge gebied vormt de grens van stedelijk weefsel en polder. Industrie en bedrijvigheid zal plaatsmaken voor wonen. Nieuwe infrastructuur, groen- en water structuren worden vastgemaakt aan bestaande.
De structuurvisies vormen de basis voor de het stedenbouwkundig concept van Het Nieuwe Noord.
Samen met afdeling stedenbouw van de Gemeente is ook de bredere context van voorliggend plan beschouwd, zodat Het Nieuwe Noord een goede basis is voor de verdere transformatie van Hoofddorp-Noord.

HISTORIE HAARLEMMERMEER 5

LOCATIE 6

ANALYSE GROENSTRUCTUUR EN ONTSLUITING 7

ONTWIKKELSTRATEGIE GEMEENTE 10

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT OP STRUCTUURNIVEAU 15

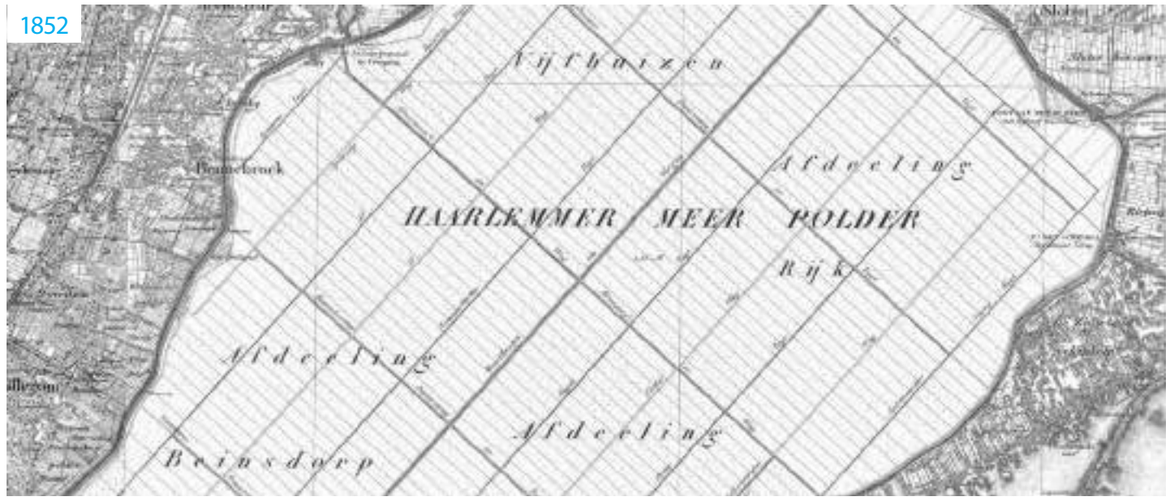
HISTORIE HAARLEMMERMEER

HAARLEMMERPOLDER ONTWIKKELING DOOR DE TIJD

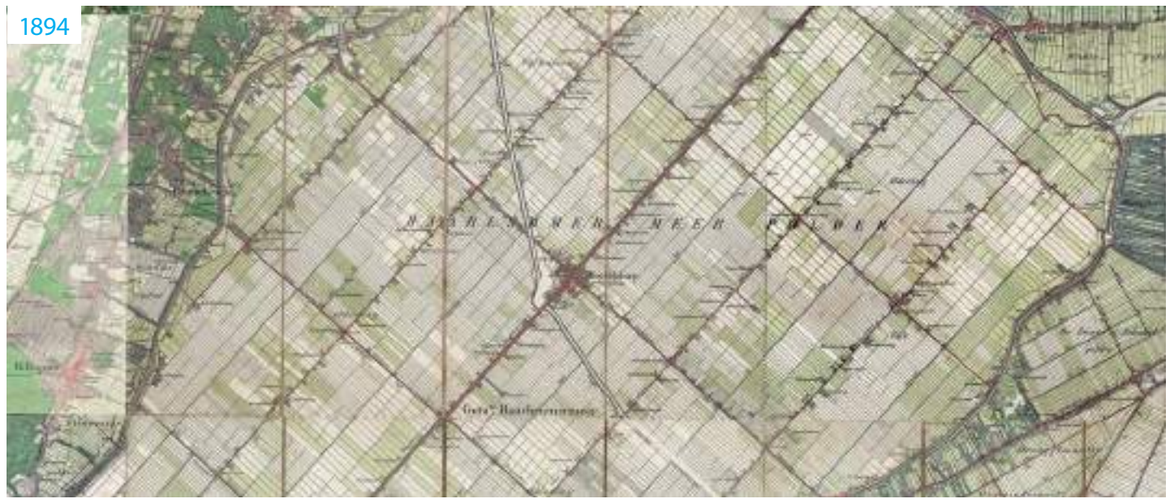
1849



1852



1894



1952



1969

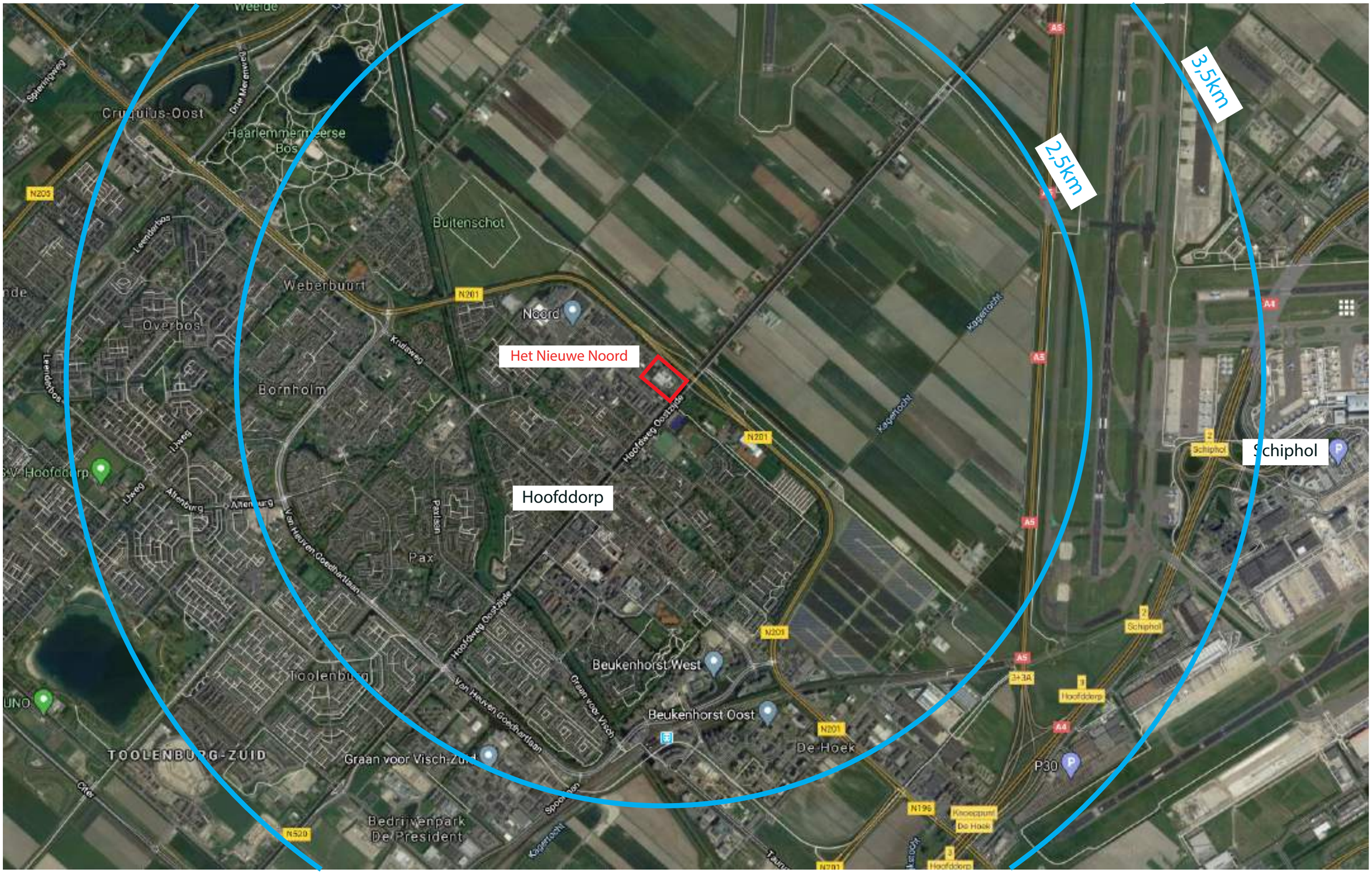


2018



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

LOCATIE



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ANALYSE GROENSTRUCTUUR EN ONTSLUITING

LUCHTFOTO



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ANALYSE GROENSTRUCTUUR EN ONTSLUITING

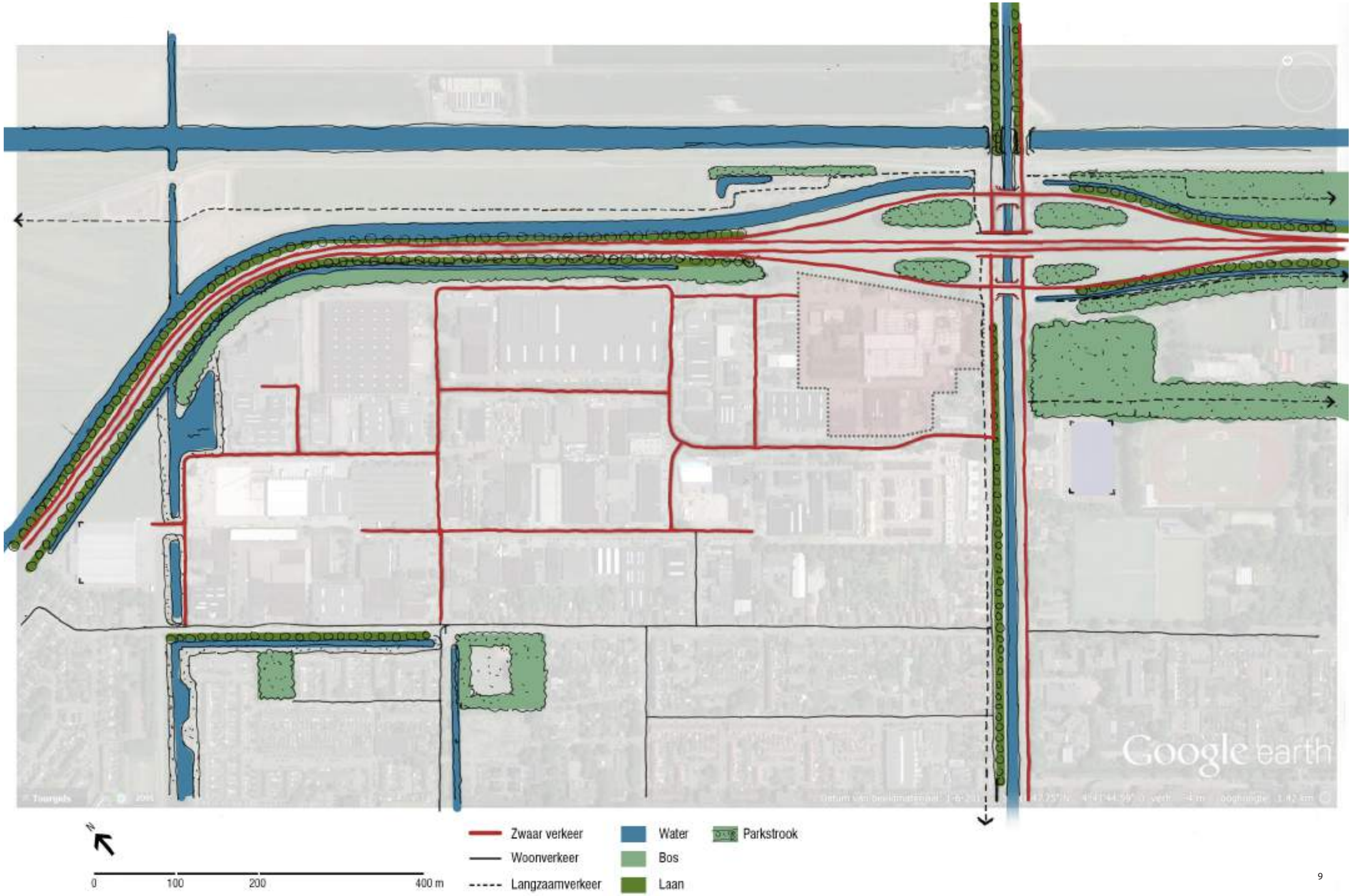
FOTO - UITKIJKPLATFORM SCHIPHOL



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ANALYSE GROENSTRUCTUUR EN ONTSLUITING

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ONTWIKKELSTRATEGIE GEMEENTE

PLANKAART DEELSTRUCTUURVISIE 2030



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ONTWIKKELSTRATEGIE GEMEENTE

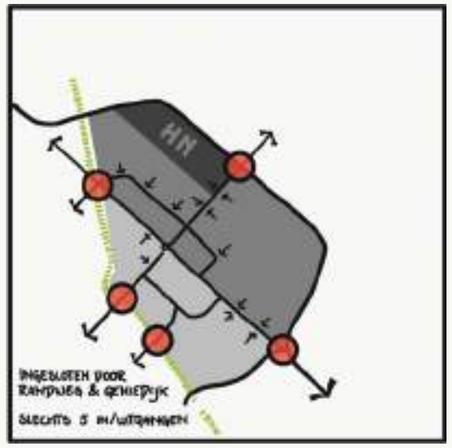
HITTESTRESS

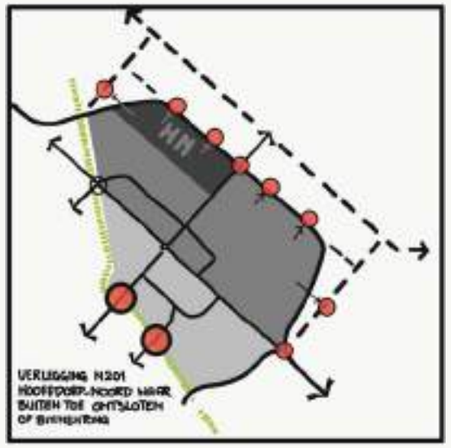


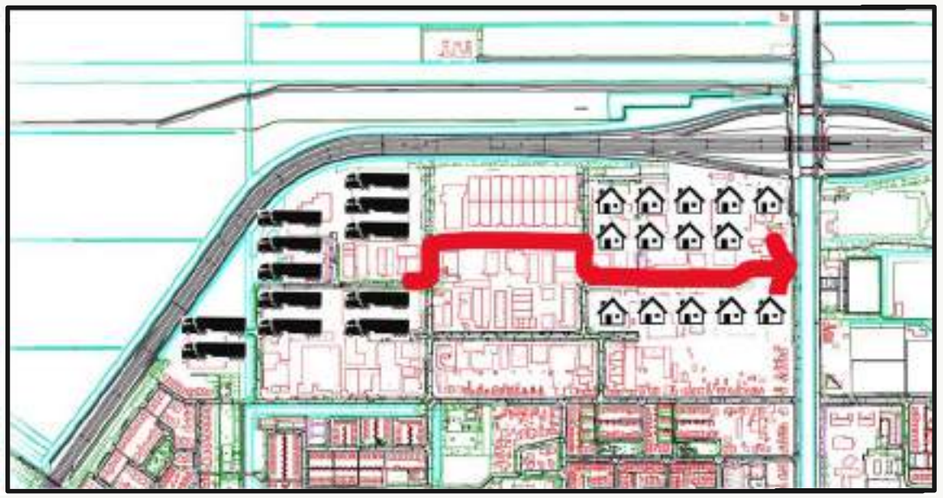
- Aanzienlijk warmer
- Warmer neutraal
- Koeler
- Aanzienlijk koeler
- Gebouwen
- Water

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ONTSLUITINGSPROBLEMATIEK

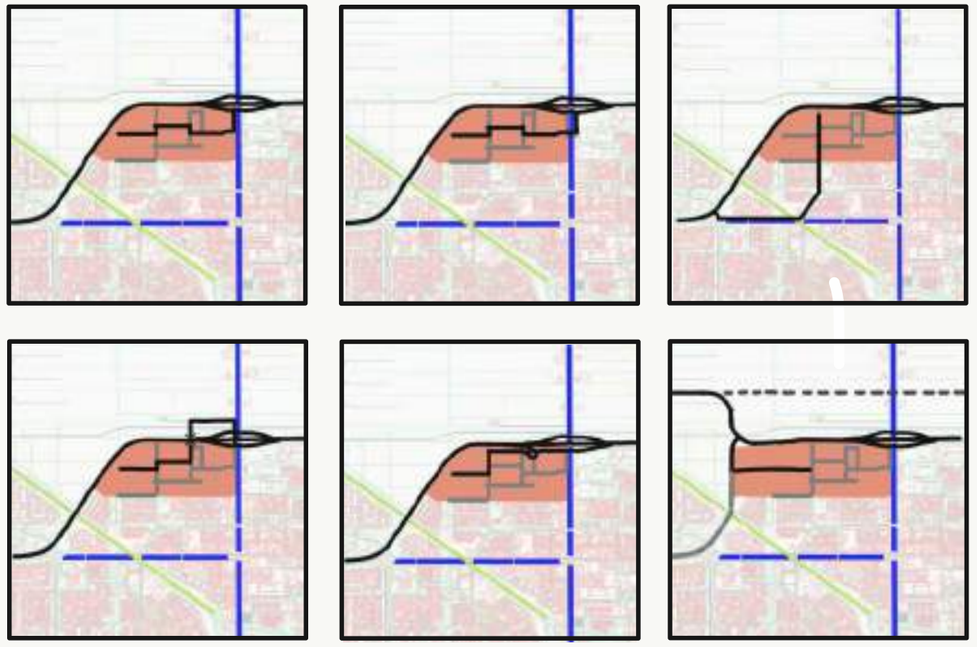


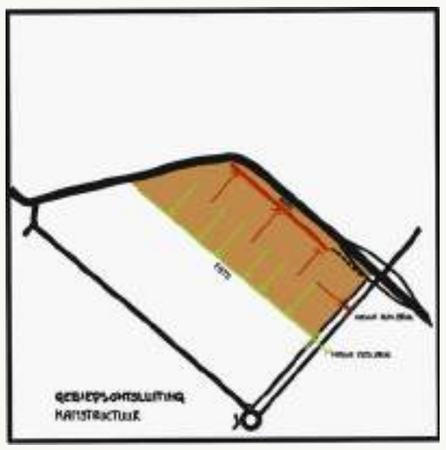


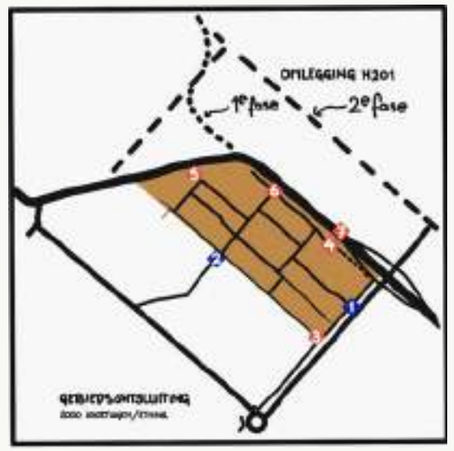


LOGISTIEK INGESLOTEN ACHTER WOONBUURT

ONTSLUITING

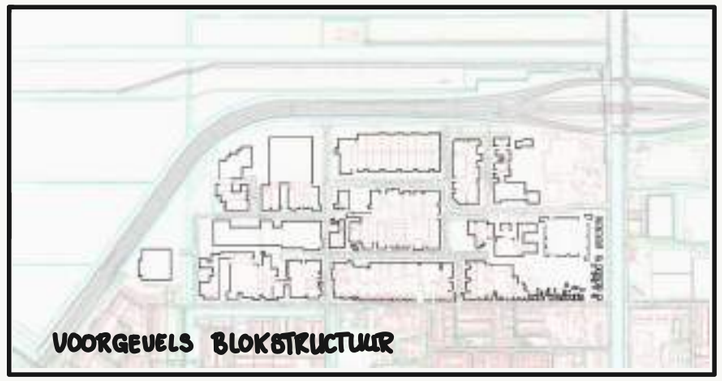


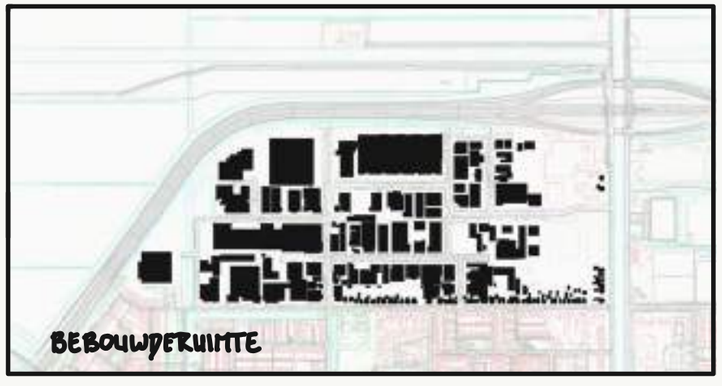


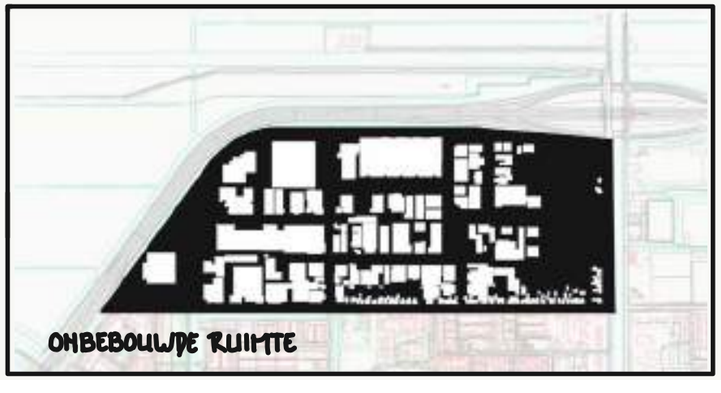


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

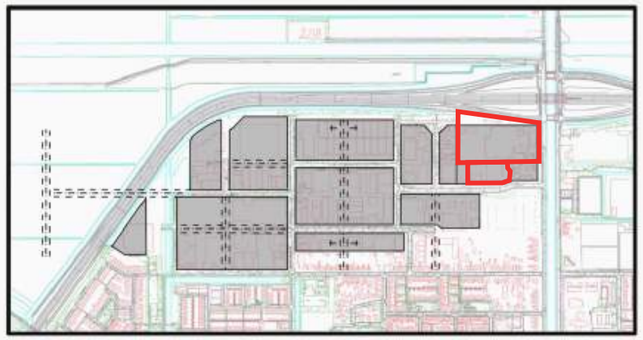
STRUCTUUR BESTAAND

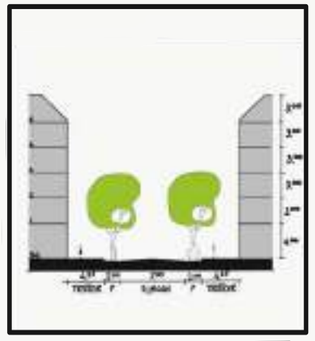




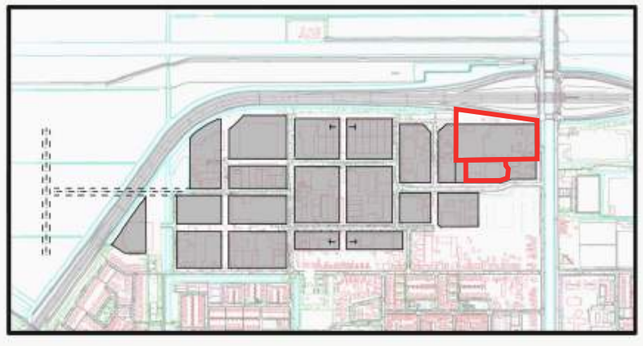


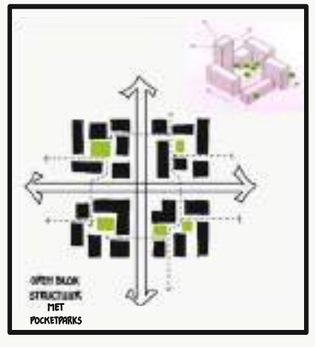
STRUCTUUR NIEUW

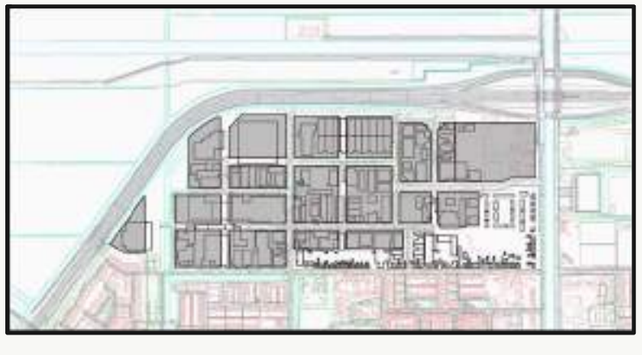


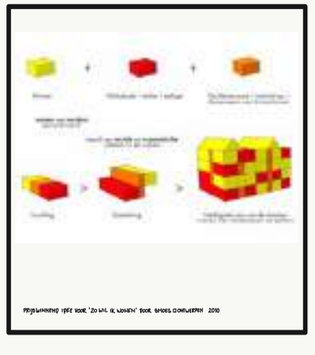


Zoeken naar integratie van beide plannen
Opnemen in een groter bouwblok
Uitgaan van een meer open blokverkaveling









© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

REFERETIE BEELDEN



POCKETPARK







POCKETPARK



OPEN BLOK



OPEN BLOK MET HOOGTE ACCENT





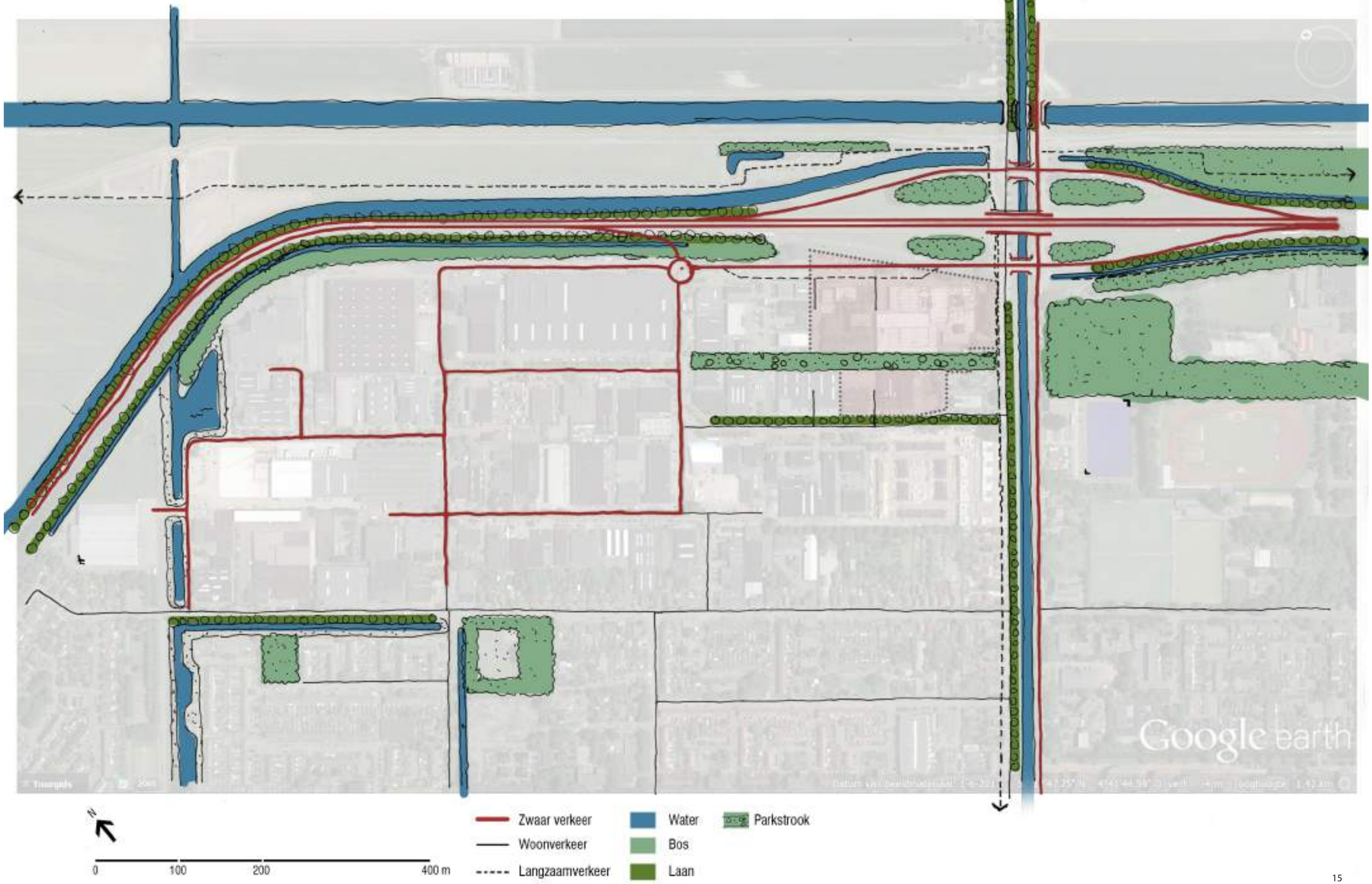


OPEN BLOK

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT OP STRUCTUURNIVEAU

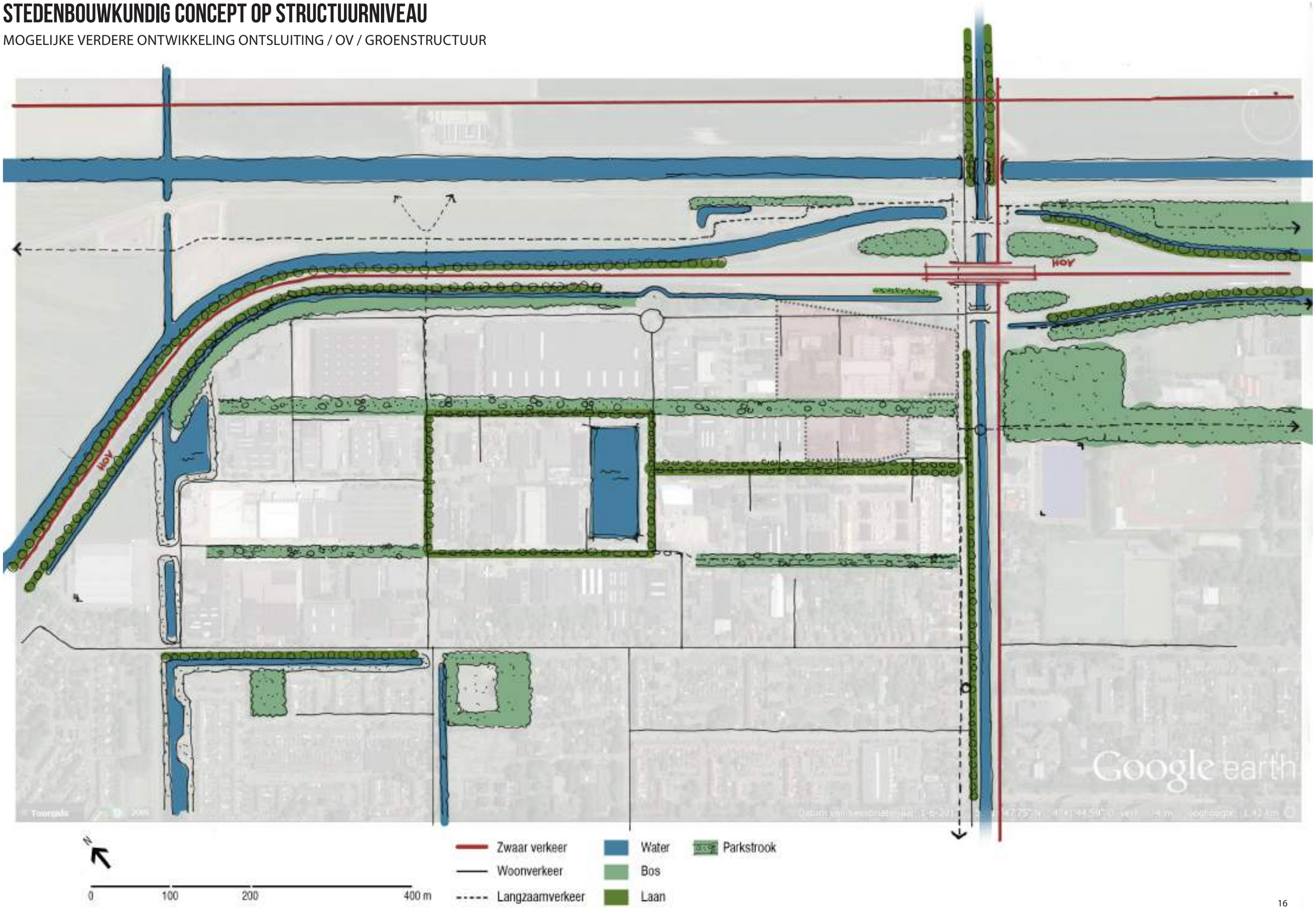
BENODIGDE AANPASSINGEN ONTSLUITING EN GROENSTRUCTUUR



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT OP STRUCTUURNIVEAU

MOGELIJKE VERDERE ONTWIKKELING ONTSLUITING / OV / GROENSTRUCTUUR



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

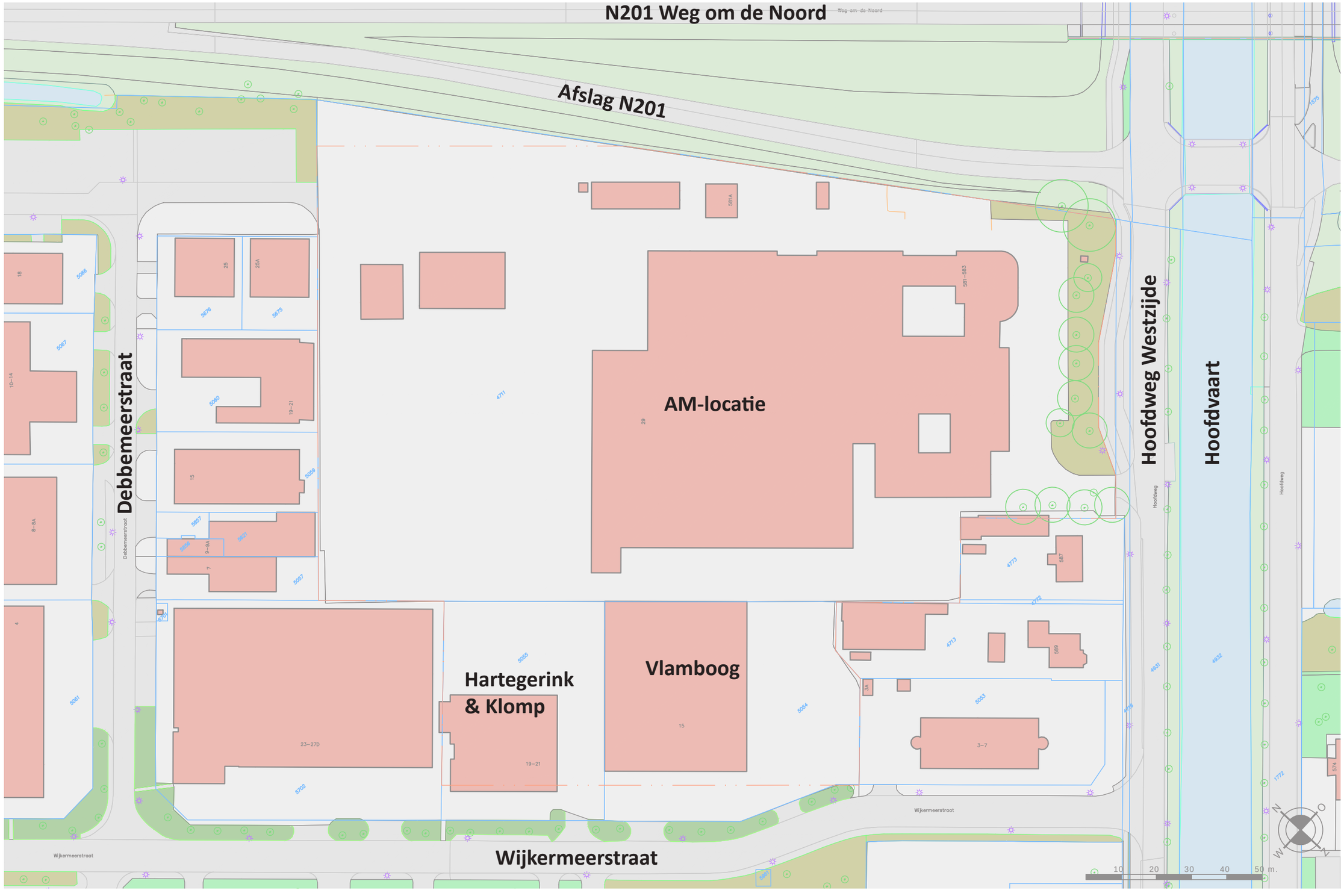
B. STEDENBOUW EN LANDSCHAP

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige basis principes middels een viertal basiskaarten geduid.

Het integraal stedenbouwkundig en landschapsontwerp is vervolgens aan de hand van de verschillende onderdelen en deeloplossingen uiteengezet.

BESTAANDE SITUATIE	18
OPZET EN UITGANGSPUNTEN	19
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR EN TYPOLOGIEN	23
BEBOUWING	24
ZONERING	25
PLINTEN EN ENTREE ZONES	26
BINNENZIJDE VS BUITENZIJDE	27
PLANKAART	28
TOTAALOVERZICHT WOONPROGRAMMA	29
ROOILIJN EN NAP-HOOGTES GEBOUWEN	30
OPENBAAR / PRIVE	32
ONTWERP BUITENRUIMTE	33
PROFIELEN	36
ROUTING	48
HULP- EN NOODDIENSTEN	49
AFVALINZAMELING	50
PARKEREN EN FIETSENPARKEREN	52
WATERBERGING	54
GROENE DAKEN	56
BOMEN	58
MEERSTAMMIGE SOLITAIRE HEESTERS	61
VAKBEPLANTINGEN EN / OF LOSSE HEESTERS	63
KLIMPLANTEN	67
VASTE PLANTEN	69
VERHARDINGEN	71
TRAPPEN, BANDEN, CORTENSTAAL EN (KEER)WANDEN	73
VERLICHTING	75
STRAATMEUBILAIR EN SPEELVOORZIENINGEN	77

BESTAANDE SITUATIE



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

OPZET EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Ambitie: Een compact stuk stad met goed leefklimaat!

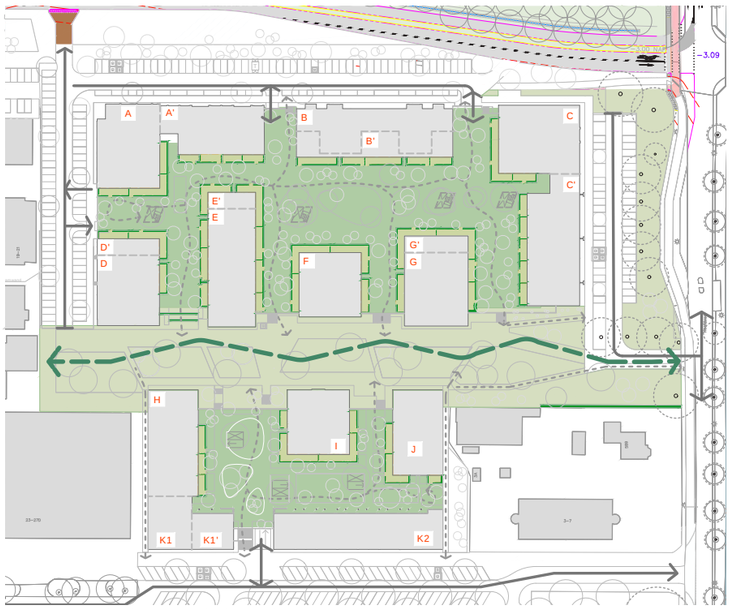
Hoofddorp wordt een grotere, meer levendige stad waar wonen, werken en voorzieningen meer gemengd worden. De stad is sinds 1970 flink gegroeid en zal met haar locatie in de Randstad hoogstwaarschijnlijk op korte termijn uit haar voegen barsten. Er zijn grootse plannen om binnen de huidige stadscontouren minimaal 20.000 woningen te bouwen voor o.a. starters en doorstromers en binnen het projectgebied Hoofddorp-Noord ca. 4.000. Een groter en aantrekkelijk stadscentrum met stadspark zal Hoofddorp een nieuwe impuls geven. Essentieel is de balans tussen woonkwaliteit en voorzieningen voor een aantrekkelijk woonklimaat. Fiets-, OV- en autoverbindingen worden geoptimaliseerd. Routes worden tevens gecombineerd met groen, water en ecologie. Hoofddorp wordt een klimaatbestendige stad waar het goed toeven is en een vlotte verbinding krijgt van en naar Schiphol, Amsterdam en Haarlem.

Hoofddorp-Noord wordt een wijk met hoge woningdichtheid
Het verdichten van de stad heeft grote potentie in het omvormen van bedrijventerrein Hoofddorp-Noord, kantorenterrein Beukenhorst (west) en een onbebouwd deel van De President (zuid-oost). De vraag naar kantoren en bedrijven zal namelijk aanzienlijk lager blijven dan het aanbod in de regio. Hoofddorp-Noord wordt ontwikkeld tot woon- werkgebied, met een hoge dichtheid. Dat vraagt om een gedurfde omvorming met hoge impact. Het voormalige bedrijventerrein aan de Hoofdweg (Het Nieuwe Noord) is de eerste nieuwe transformatie van Hoofddorp-Noord en wordt een belangrijk voorbeeld voor de aansluitende locaties.

2.2 Uitgangspunten voor het ontwerp

Transformeren, mengen, verbinden en verknopen
Na 40 jaar ontwikkeling tot suburbane stad wordt de focus nu gelegd op verstedelijking van het ‘oudere’ gebied en het centrum. In Hoofddorp-Noord biedt de transformatie naar hoge woningdichtheid antwoord op de stijgende woningvraag. Wonen gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen brengt meer levendigheid en een sociale wijk. De ligging is uniek door potentieel uitzicht vanuit hoge appartementen op de weidse polders en vliegtuigen van Schiphol. Met Het Nieuwe Noord als startende voorbeeldlocatie wordt ook een nieuwe noord-westelijke verbinding geïnitieerd richting de andere deelgebieden. Deze verbinding als openbare groene ruimte vormt een centrale hoofdas waaraan woningeenheden gekoppeld kunnen worden. Op plekken waar verbindingen samenkomen kan men ontmoeten en ontspannen op knooppunten.

Voetganger centraal
Het Nieuwe Noord wordt een autoluwe, samenhangende wijk met een groene buitenruimte. Weg van de verkeersdrukte maak je een ommetje in een parklandschap tussen veel nieuwe bomen. Gezond bewegen door de stad wordt zo gestimuleerd. Straten voor auto’s zijn nodig ter bereikbaarheid, maar krijgen niet de overhand. Bezoekers parkeren in openbaar gebied, en auto’s van bewoners zijn niet zichtbaar op straat.



Schema stedenbouw en buitenruimte Het Nieuwe Noord

Gewenste ontwikkeling verkeers- en groenstructuur Hoofddorp Noord

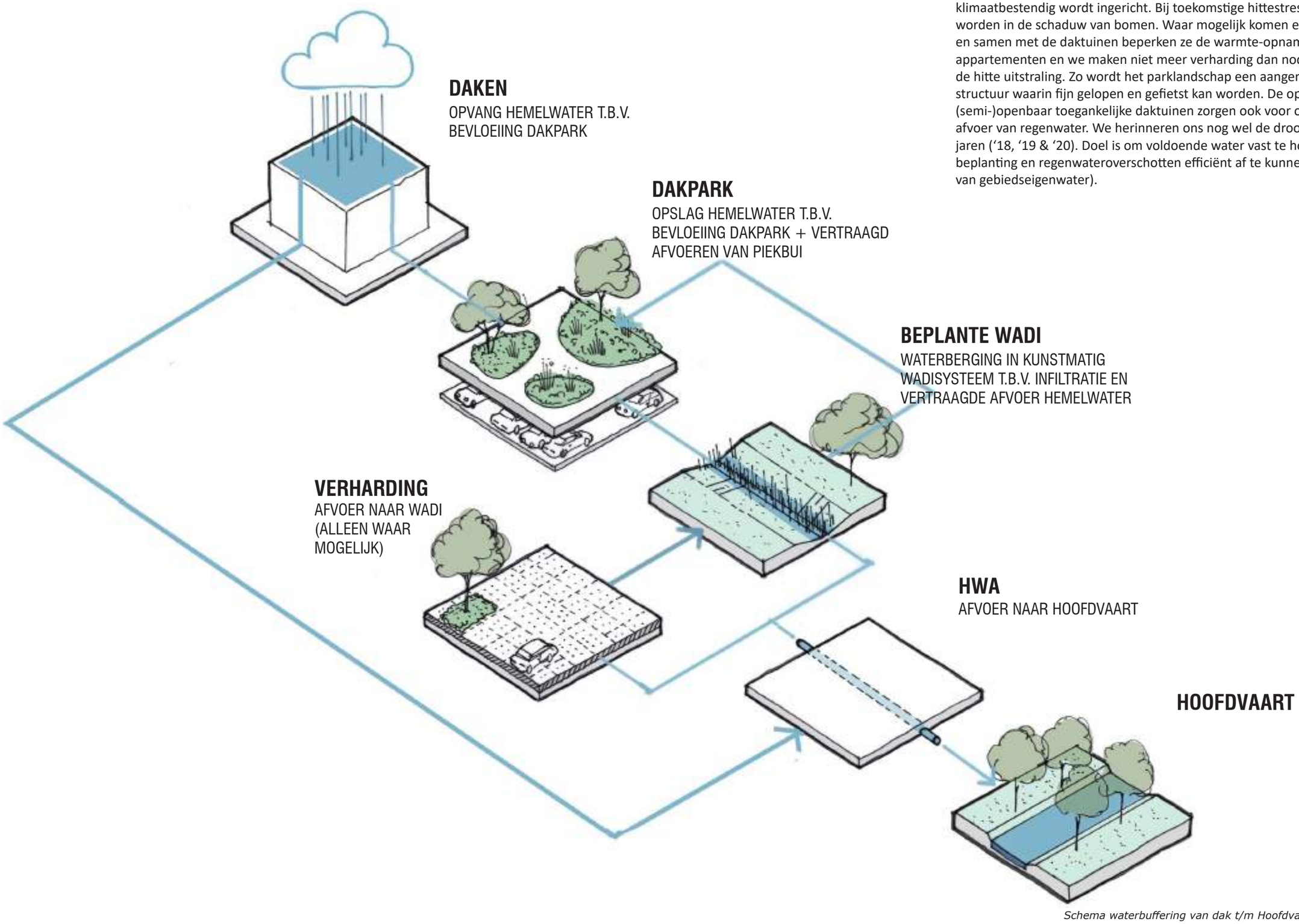

Huidige situatie Hoofddorp Noord


Het nieuwe Noord als 1ste stap naar nieuwe situatie Hoofddorp Noord


Potentiele ontwikkeling Hoofddorp Noord

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

OPZET EN UITGANGSPUNTEN

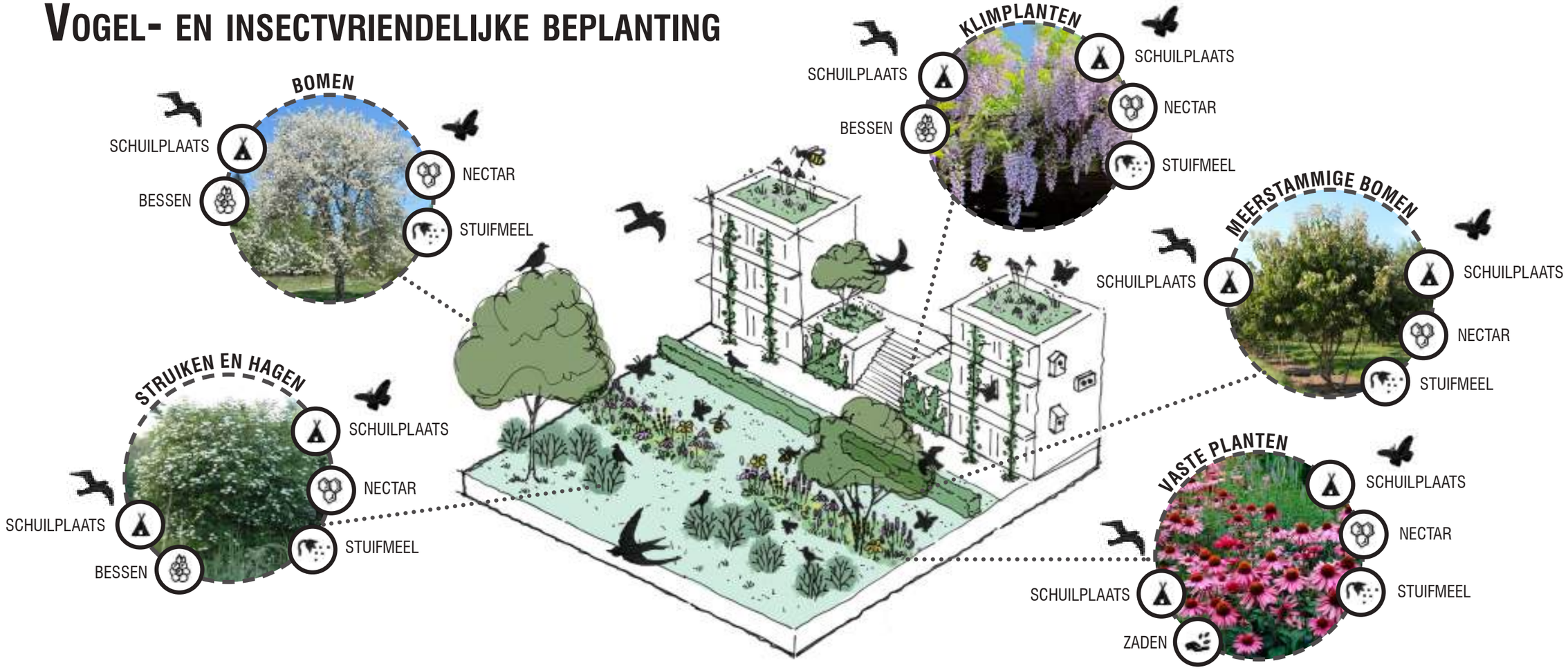


Schema waterbuffering van dak t/m Hoofdvaart

Klimaatadaptieve buitenruimte
De wijk is uiteraard energie-efficiënt en gasloos, waarbij de openbare ruimte klimaatbestendig wordt ingericht. Bij toekomstige hittestress kan afgekoeld worden in de schaduw van bomen. Waar mogelijk komen er groene daken en samen met de daktuinen beperken ze de warmte-opname van de appartementen en we maken niet meer verharding dan nodig is en dat beperkt de hitte uitstraling. Zo wordt het parklandschap een aangename groen-blauwe structuur waarin fijn gelopen en gefietst kan worden. De openbare ruimte en (semi-)openbaar toegankelijke daktuinen zorgen ook voor opvang en vertraagde afvoer van regenwater. We herinneren ons nog wel de droogte van de afgelopen jaren (‘18, ‘19 & ‘20). Doel is om voldoende water vast te houden voor beplanting en regenwateroverschotten efficiënt af te kunnen voeren (behoud van gebiedseigenwater).

Natuurinclusieve buitenruimte
Voor wat betreft de inrichting van de buitenruimte vertaalt de doelstelling ‘natuurinclusief bouwen’ zich in het toepassen van Vogel- en insectenvriendelijke beplantingen. Waar zo goed als mogelijk rekening gehouden wordt met de nabijheid van de landingsbanen van Schiphol.

VOGEL- EN INSECTVRIENDELIJKE BEPLANTING



BOMEN



MEERSTAMMIGE BOMEN



STRUIKEN EN HAGEN



KLIMPLANTEN



VASTE PLANTEN

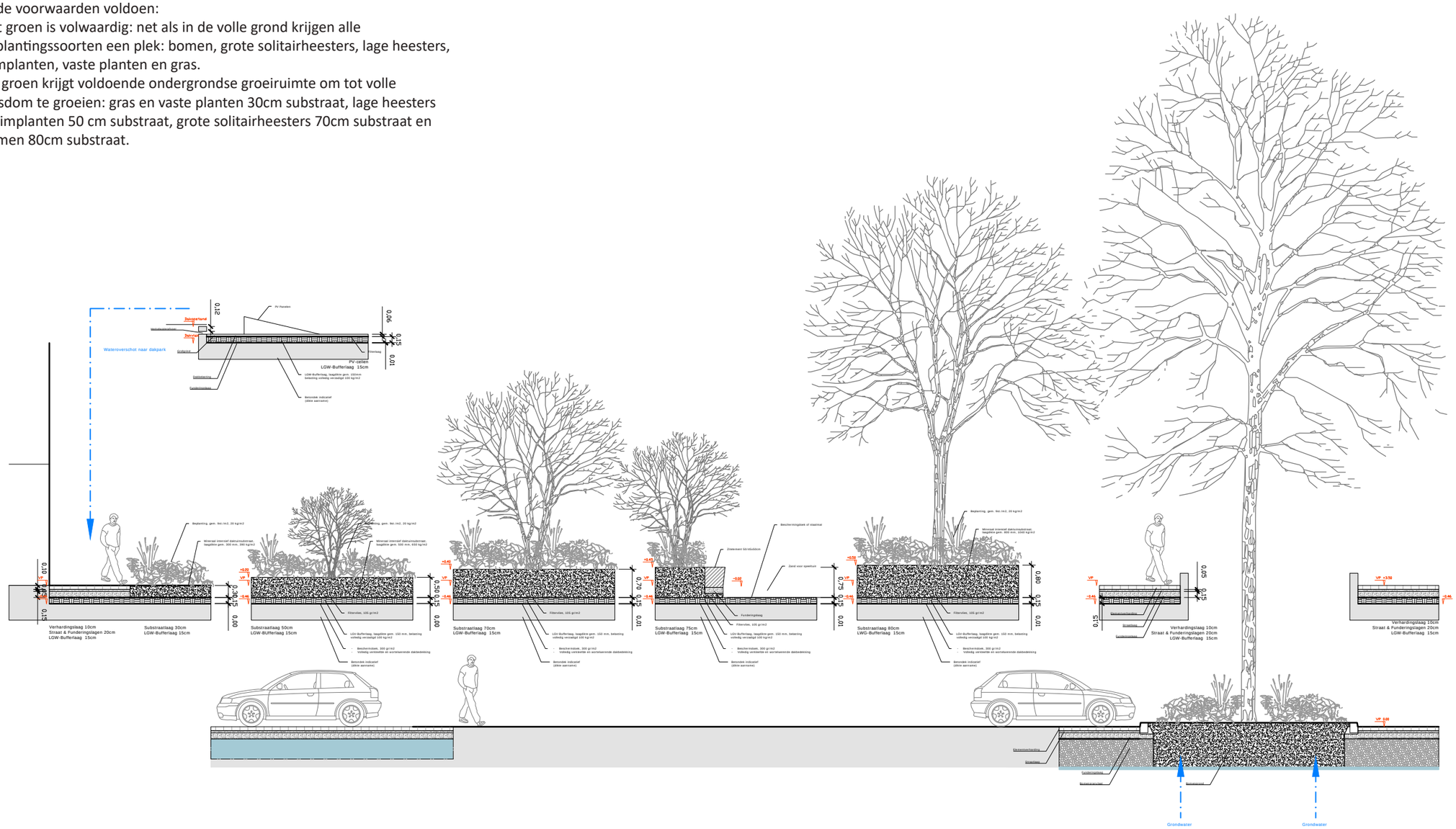


OPZET EN UITGANGSPUNTEN

Groen op daktuinen <u>gelijkwaardig</u> aan groen in de 'volle grond'
In een wijk met hoge woningdichtheid is het niet altijd mogelijk om 25% van de totale oppervlakte in te richten met volle grondsgroen. Definitie uit het PvE gemeente Haarlemmermeer: Van elke kavel wordt minimaal 25% worden ingezet voor openbaar toegankelijk groen en geschikt zijn om regenwater te laten infiltreren in de grond.
In het project Het Nieuwe Noord wordt ca. 35 à 40% openbaar toegankelijk groen. Een deel van het groen zal gerealiseerd worden in de vorm van daktuinen op een parkeergarage. Deze daktuinen kunnen zo worden ontworpen dat het groen op de daktuin vergelijkbaar is met volle grond-groen. Het moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Het groen is volwaardig: net als in de volle grond krijgen alle beplantingssoorten een plek: bomen, grote solitairheesters, lage heesters, klimplanten, vaste planten en gras.
- Dit groen krijgt voldoende ondergrondse groeiruimte om tot volle wasdom te groeien: gras en vaste planten 30cm substraat, lage heesters / klimplanten 50 cm substraat, grote solitairheesters 70cm substraat en bomen 80cm substraat.
- De grondslag bevat 50% minerale delen en 50% is openruimte verdeelt in 30% water en 20% lucht. Deze balans onderling is dus erg belangrijk.
- Dit groen krijgt voldoende waterbuffer om een warme zomer gedurende twee droge maanden door te komen.
- De totale waterbuffer (volle grond en daktuin) is voldoende om een piekbui op te vangen zonder wateroverlast op straat of in de woningen (binnen en buiten het plangebied) te veroorzaken.
- Het groen is (semi-) openbaar toegankelijk, biedt verblijfsfuncties en gaat hittestress tegen.

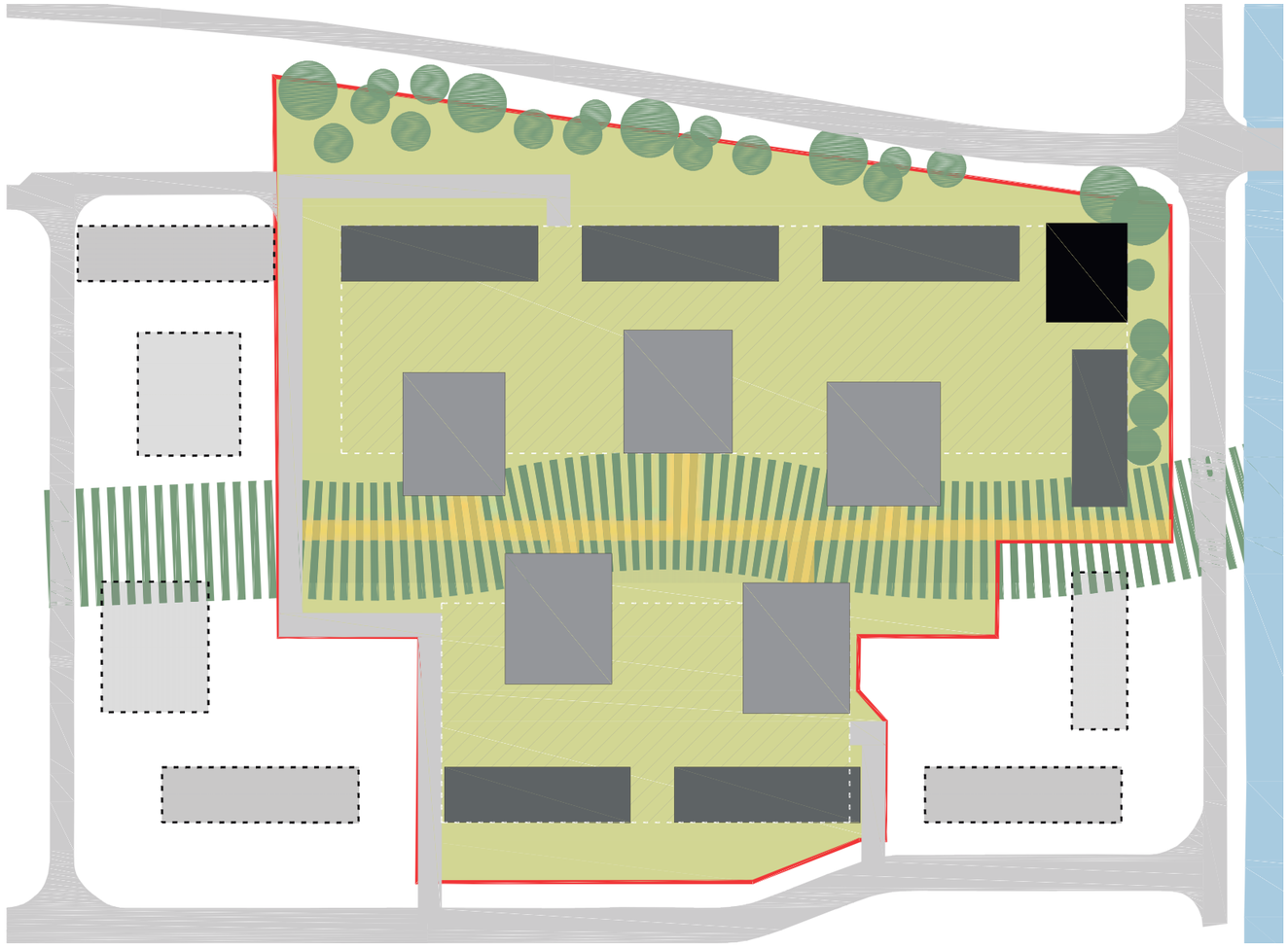
Grond t.b.v. alle beplanting naast de daktuinen.
Bomen en/of planten worden in voldoende voedzame grond geplaast, waardoor het tot volle wasdom kan groeien. Daarbij kan men denken aan het toepassen van bomengrond.
Bij het her- en/of gebruiken van grond afkomstig vanuit eigen gronddepot / kavel dient voldoende voedzaam en geschikt te zijn voor de voorziene beplanting. Indien grond hergebruikt wordt dient voorafgaand een bodemonderkoek verricht te worden (nutrientenoderzoek).



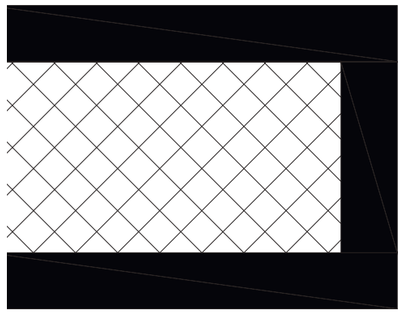
Schema constructie groeiplaats en waterbuffering beplanting daktuinen

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

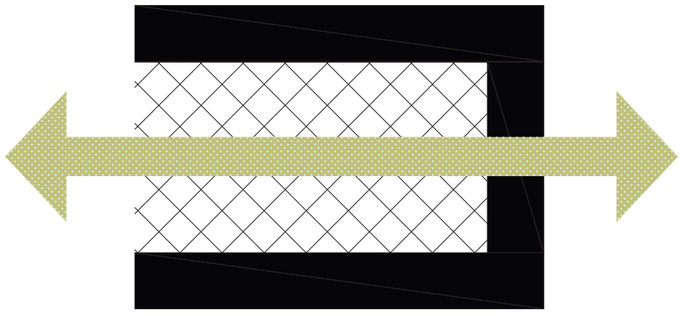
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR EN TYPOLOGIEN



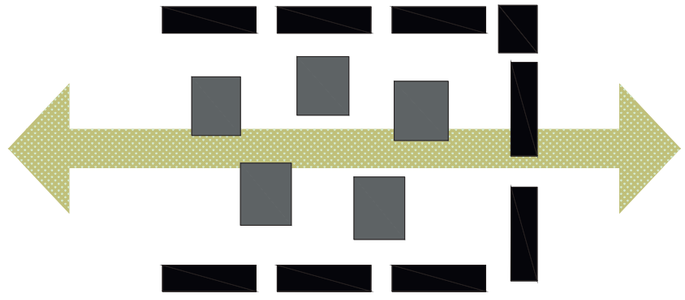
ONTWERP PRINCIPES | OPLOSSINGEN



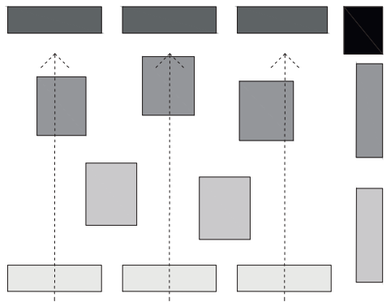
randen vs. binnen gebied



groene corridor



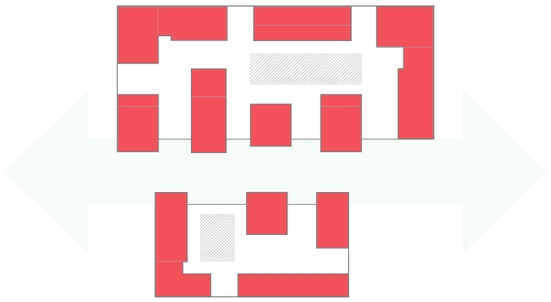
stedelijk parkzicht vs. gebouwen in het groen



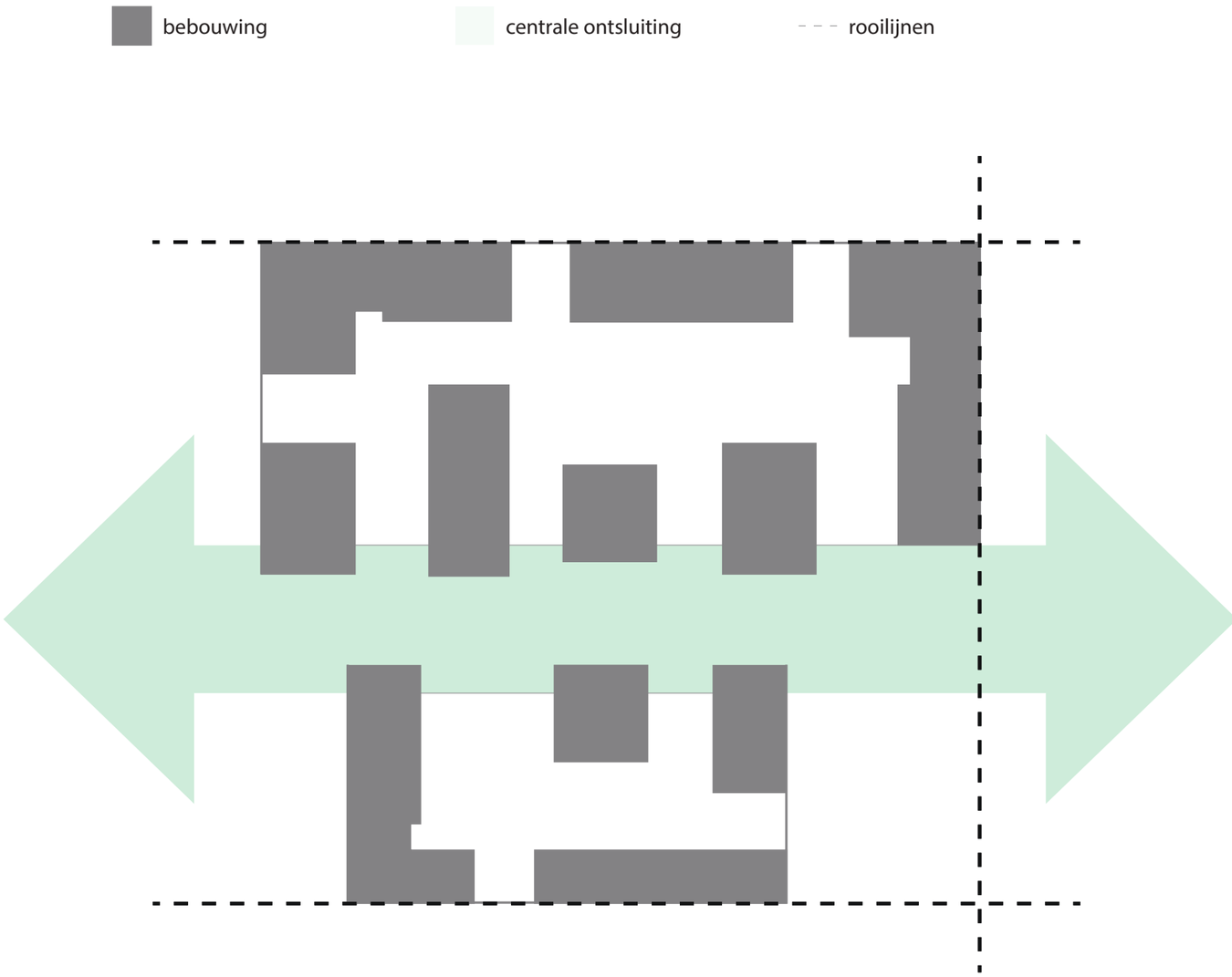
Hoogte toename richting N201

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BEBOUWING

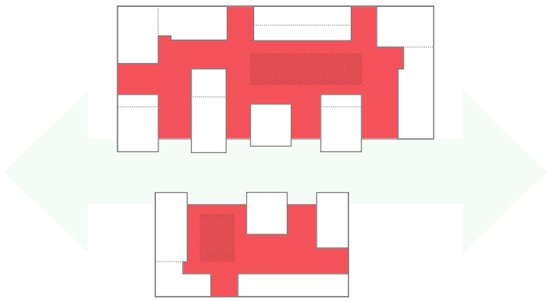


Het Nieuwe Noord is een ensemble van woongebouwen op twee parkeervoorzieningen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt door middel van heldere rooilijnen de rand van het gebied gedefinieerd.
Door het gebied loopt van oost naar west een groene as waaraan alzijdige, vrijliggende woongebouwen zich bevinden.



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ZONERING

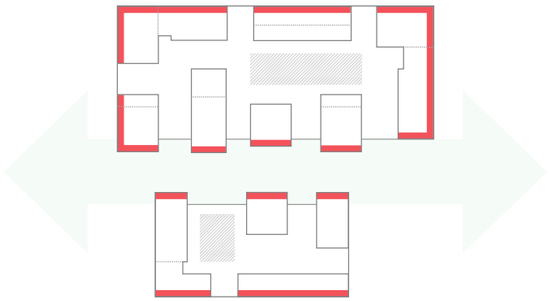


De groene oost-west as vormt de primaire openbare ruimte. Deze wordt, in tegenstelling tot de publieke zijden aan de randen van het gebied, enkel gebruikt door langszaam verkeer.
Rond de woongebouwen bevindt zich een margezone tussen de private woon- en buitenruimte en de collectieve (groen)inrichting op het halfverhoogde maaiveld. Op centrale plaatsen wordt de ruimte gezocht in de configuratie van de gebouwen en kan semi-publieke ruimte worden gecreeerd.



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PLINTEN EN ENTREE ZONES



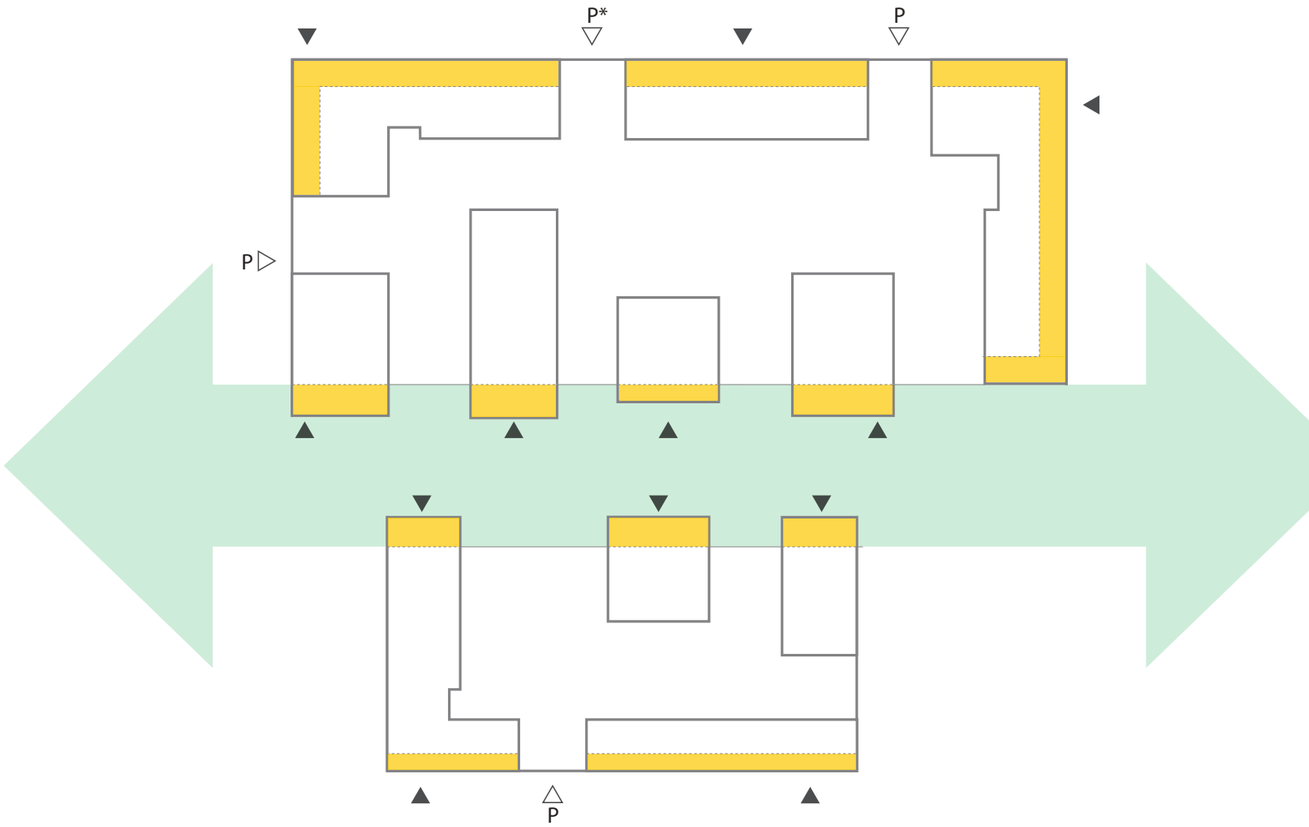
Entrees bevinden zich op het maaiveld op strategische plaatsen. Zichtbaarheid en herkenbaarheid zijn van belang alsmede onderscheid tussen entrees van woongebouwen, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen.

plint met openbaar karakter

indicatie hoofd entree

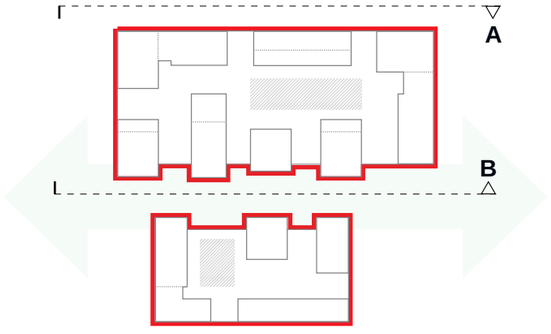
P ingang parkeren

P* ingang parkeren indien parkeren ondergronds



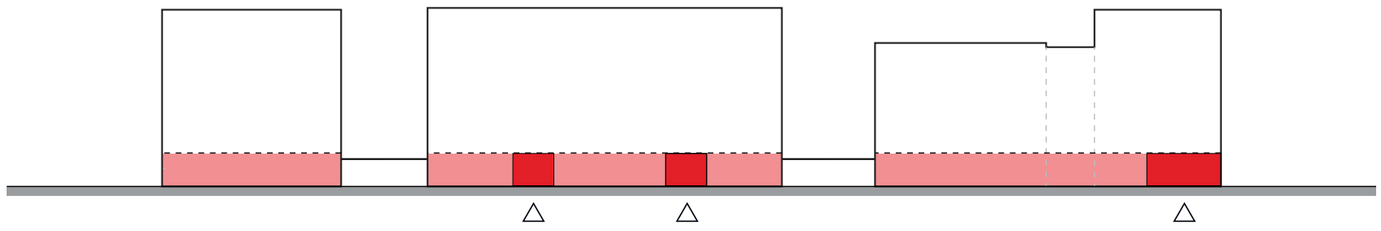
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BINNENZIJDE VS BUITENZIJDE

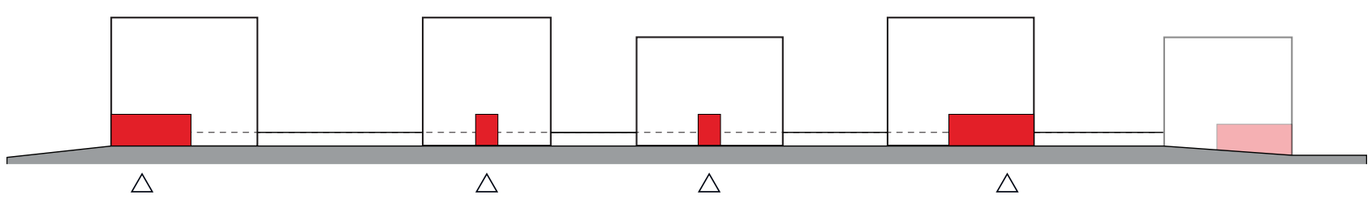


De woongebouwen zijn sterk geparcelleerd ten gunste van het stadssilhouet en staan stevig op hun voeten. De 1- of 2-laags plinten in de buitenzijde van de blokken hebben een open karakter, passend binnen de architectuur van de bovenbouw. Enkel de hoofdentrees van de woongebouwen vormen met hun dubbele hoogte een uitzondering.

Aan de binnenzijde staan de woongebouwen vrijer in de ruimte: de rooilijn is hier speelser en de overgangen naar het verhoogde maaiveld zijn subtiel. De plint is hier speelser: het halfverhoogde maaiveld kan een ruimtelijke aanleiding zijn om diversiteit in het ensemble te brengen. De hoofdentrees van de woongebouwen zijn herkenbaar met 1,5 laag hoogte.



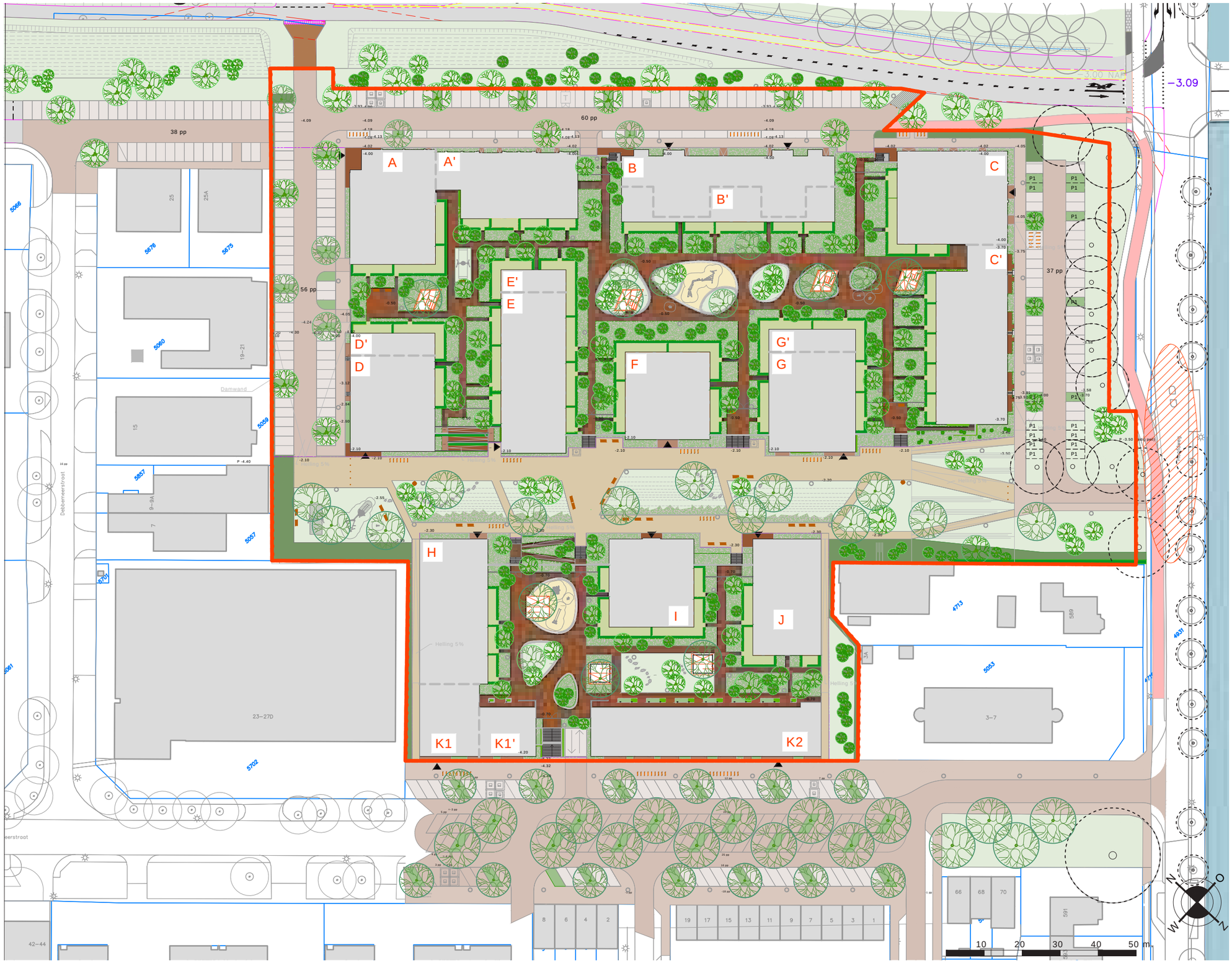
A buitenzijde



B binnenzijde

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PLANKAART



LEGENDA

- Gebouw
- Water
- Plangrens
- Erfgrens Evast
- Privézone rondom gebouw
- Zitbanken delfste stoep oostzijde
- Boom, bestaand
- Boom monumentaal, bestaand
- Boom, nieuw
- Boom meerstammig, nieuw
- Heesterbeplanting
- Vaste planten
- klimplanten
- Gazon
- Wadi
- Rijweg
- Grasstenen
- Parkeerplaats
- Voetpad
- Fietspad
- Voetgangerszone
- Daktuinen
- Zand
- Taluds
- Afvalcontainers
- Trap
- Zitbanken (incl.Afvalbakken)
- DepoDog (hondenpoepafvalbakken)
- Speelgelegenheid (indicatief)
- Hekken
- Leuningen
- Daktuinopgang
- Verkeerspalen
- Fietsenstallingen
- Verlichting
- Zoeklocatie verkeersknip
- Taluds
- Stapstenen
- Trafo station

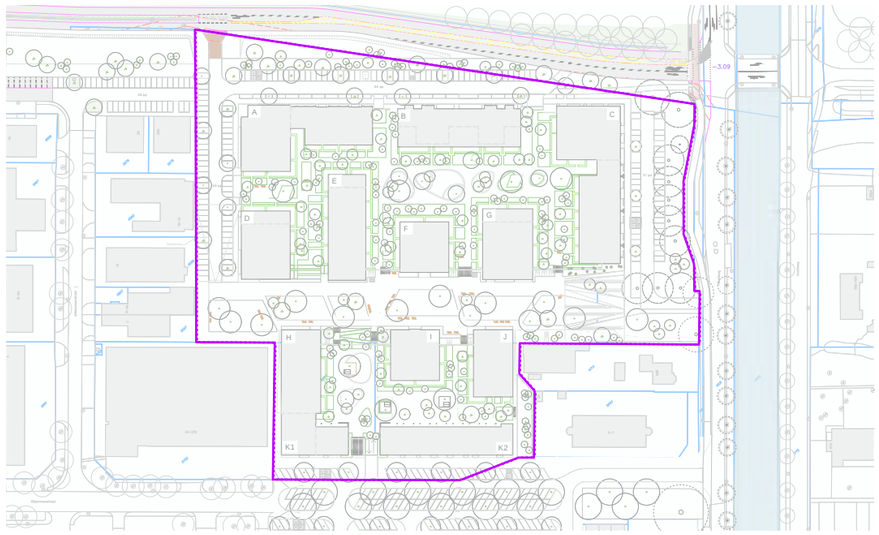
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

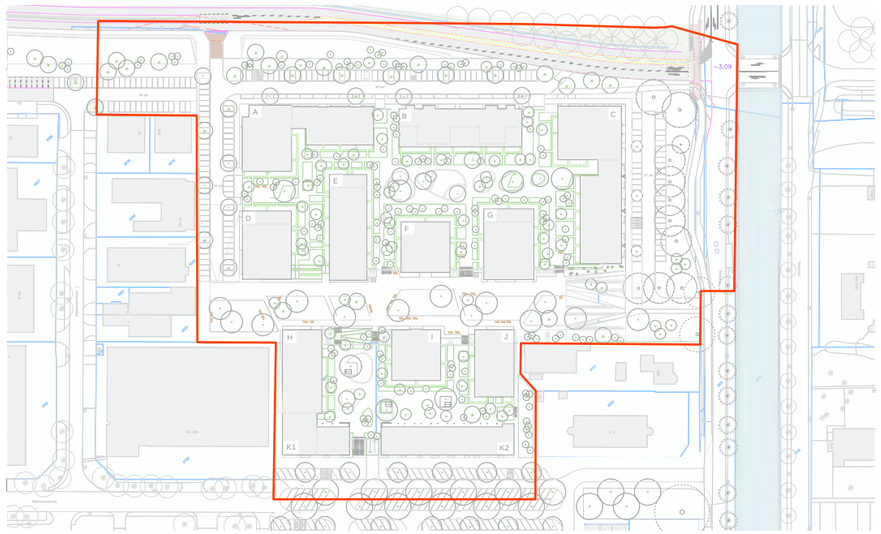
TOTAALOVERZICHT WOONPROGRAMMA

Woonprogramma					Onderverdeling appartementen			Oppervlakten		Floor Space Index (FSI)			
Plangedeelte		Blokken	Programma	Aantal	2 kamers	3 kamers	4 kamers	Bruto vloeroppervlak	Gebruiksoppevlakte	Bouwblok*		Plangebied**	
Het Nieuwe Noord	Noord	Parkeerkelder	Geb. parkeren	97 st				2.366 m2					
		Parkeren b.g.	Geb. parkeren	339 st				8.717 m2					
		Blok A	Sociaal	122 st	68 st	54 st	0 st	10.113 m2	6.917 m2				
		Blok B	Vrije-Sector	62 st	4 st	36 st	22 st	7.232 m2	5.032 m2				
		Blok C	Middelduur	121 st	117 st	4 st	0 st	10.154 m2	7.190 m2				
		Blok D	Sociaal	50 st	1 st	39 st	10 st	4.922 m2	3.430 m2				
		Blok E	Vrije-Sector	36 st	3 st	27 st	6 st	4.085 m2	2.814 m2				
		Blok F	Vrije-Sector	28 st	8 st	19 st	1 st	2.912 m2	1.915 m2				
		Blok G	Vrije-Sector	41 st	18 st	19 st	4 st	4.296 m2	2.948 m2	35.916 m2	1,96	45.564 m2	1,55
	Zuid	Parkeren b.g.	Geb. parkeren	146 st				3.922 m2					
		Blok H	Vrije-Sector	38 st	10 st	28 st	0 st	3.847 m2	2.739 m2				
		Blok I	Vrije-Sector	29 st	10 st	19 st	0 st	2.921 m2	1.985 m2				
		Blok J	Vrije-Sector	29 st	14 st	15 st	0 st	2.845 m2	1.913 m2				
		Blok K1	Vrije-Sector	13 st	3 st	9 st	1 st	1.485 m2	1.092 m2				
		Blok K1 - B.G. flexibel	Commercieel	162 m2	0 st	0 st	0 st	186 m2	162 m2				
		Blok K2	Vrije-Sector	24 st	3 st	21 st	0 st	2.419 m2	1.970 m2				
		Blok K2 - B.G. flexibel	Commercieel	374 m2	0 st	0 st	0 st	429 m2	374 m2				
Totaal:					259 st	290 st	44 st	72.850 m2	40.491 m2				
					593 st								

* Verzameling van percelen (in eigendom), conform NEN9300

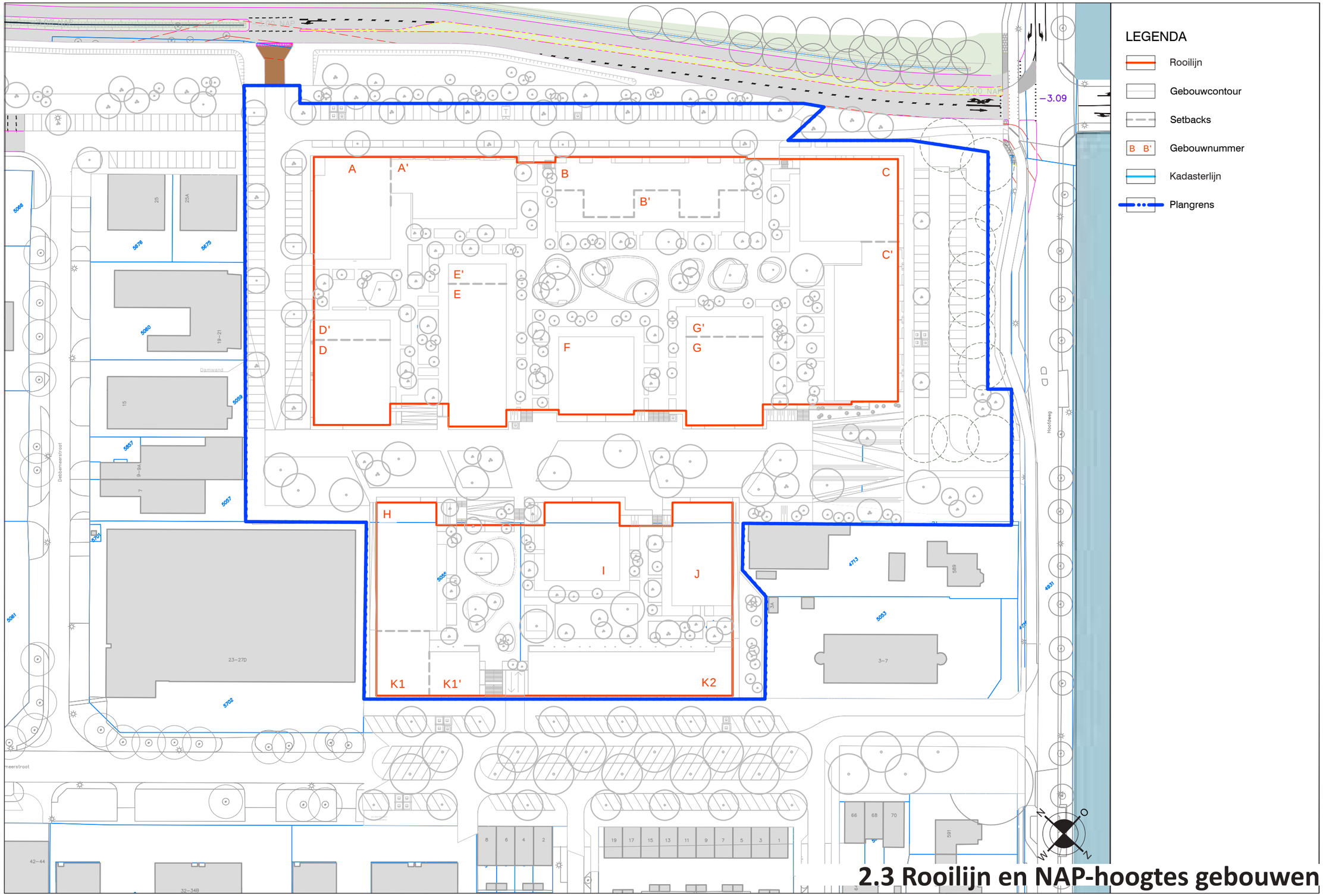
** Conform begrenzing NEN9300





© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ROOILIJN EN NAP-HOOGTES GEBOUWEN



2.3 Rooilijn en NAP-hoogtes gebouwen

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ROOILIJN EN NAP-HOOGTES GEBOUWEN

Bouw- & Gebouwhoogte Het Nieuwe Noord								
Plangedeelte		Blokken	Peil (NAP)(m)*	Maaiveld	Bouwlagen	Bouwhoogte vanaf Peil (m)	Bouwhoogte vanaf MV (m)	Gebouwhoogte (NAP) (m)
Het Nieuwe Noord	Noord	A	-4	-4,09	9	29	29,09	25,00
		A'	-4	-4,09	8	26	26,09	22,00
		B	-4	-4,09	9	29	29,09	25,00
		B'	-4	-4,09	5	17	17,09	13,00
		C	-4	-4,09	9	29	29,09	25,00
		C'	-3,7	-3,91	5	17	17,21	13,30
		D	-4	-2,12	8	26	24,12	22,00
		D'	-4	-2,12	6	20	18,12	16,00
		E	-4	-2,12	6	20	18,12	16,00
		E'	-4	-2,12	4	14	12,12	10,00
		F	-4	-2,12	6	20	18,12	16,00
		G	-4	-2,12	7	23	21,12	19,00
		G'	-4	-2,12	5	17	15,12	13,00
	Zuid	H	-4,2	-2,32	6	20	18,12	15,80
		I	-4,2	-2,32	6	20	18,12	15,80
		J	-4,2	-2,32	6	20	18,12	15,80
		K1	-4,2	-4,41	5	17	17,21	12,80
		K1'	-4,2	-4,41	4	14	14,21	9,80
		K2	-4,2	-4,41	4	14	14,21	9,80

Plangedeelte	Blokken	Peil (NAP) (m)		Bouwlagen**	Bouwhoogte vanaf peil (m)***	Bouwhoogte vanaf MV (m)	Gebouwhoogte (NAP)(m)
Dakpark	Noord	-4	-4,09	2	3,9	3,99	-0,1
	Zuid	-4,2	-4,41	1(2)	3,9	4,11	-0,3

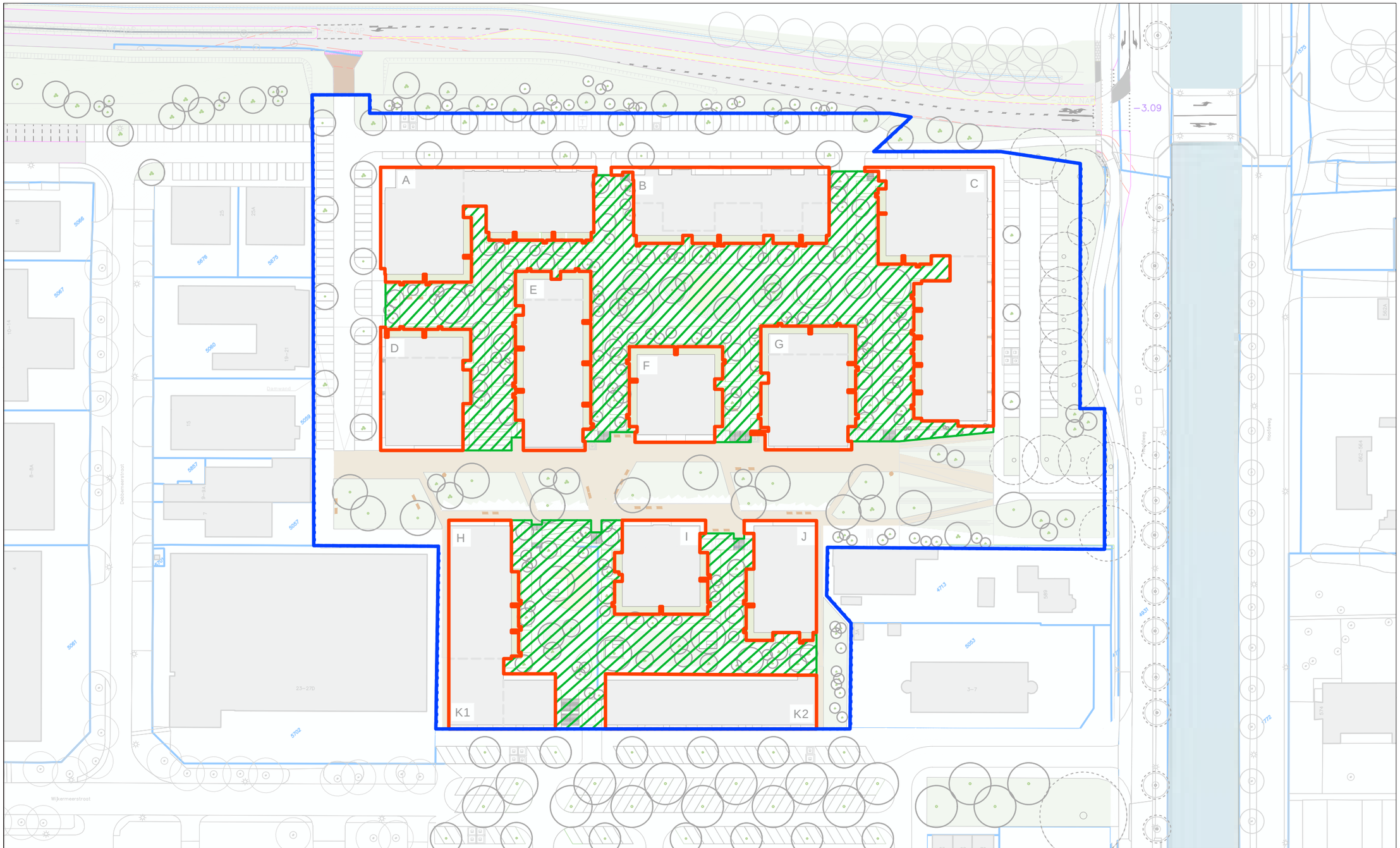
* Peil: Bovenkant afgewerkte begane grondvloer

** Let op bouwlaag is incl. kelder -1

*** Bovenkant max. substraat. De hoogte van speeltoestellen, pergola, dakranden e.d. zullen max. hoogte hebben confrom BP-regel.
Hoogte is gecorrigeerd doordat de hoofdentree aansluit aan verhoogde "groene" corridor

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

OPENBAAR / PRIVE



LEGENDA PRIVE, SEMI-OPENBAAR & OPENBAAR

- Gebouw
- Privé
- Semi-Openbaar
- Plangrens

10 20 30 40 50 m.

PROJECT	HET NIEUWE NOORD		
OPDRACHTGEVER	EVAST	TEKENAAR	TvH/HS/MV/GO
TEKENING	Privé, Semi-Openbaar & Openbaar gebied	DATUM	12-10-2023
PROJECTNR.	HSHWH	SCHAAL	1:1000 (A3)
BESTANDSNAAM	2023-10-12 HSHWH VOIP.dwg	TEK.NR.	V05

P. de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam
tel. 020-6923007
fax. 020-4639259
www.vlugp.nl
buro@vlugp.nl
VLUGP STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ONTWERP BUITENRUIMTE

Groene corridor + blokverkaveling = hoogstedelijke Hoofddorp-Noord

De centrale groene corridor loopt in de richting van de oorspronkelijke polderverkaveling naar het noordwesten en vormt de basisstructuur voor verdere ontwikkelingen waarop voortgeborduurd kan worden. Aan de groene corridor wordt blokverkaveling gekoppeld met variatie in volume en tussengelegen buitenruimtes. Het openbaar gebied krijgt zo 3 sferen met elk hun eigen karakteristieken die te typeren zijn als ‘groene hoofdas’, ‘daktuinen’ en straten.

Het karakter van de buitenruimte in Het Nieuwe Noord wordt gevormd door 3 sferen:

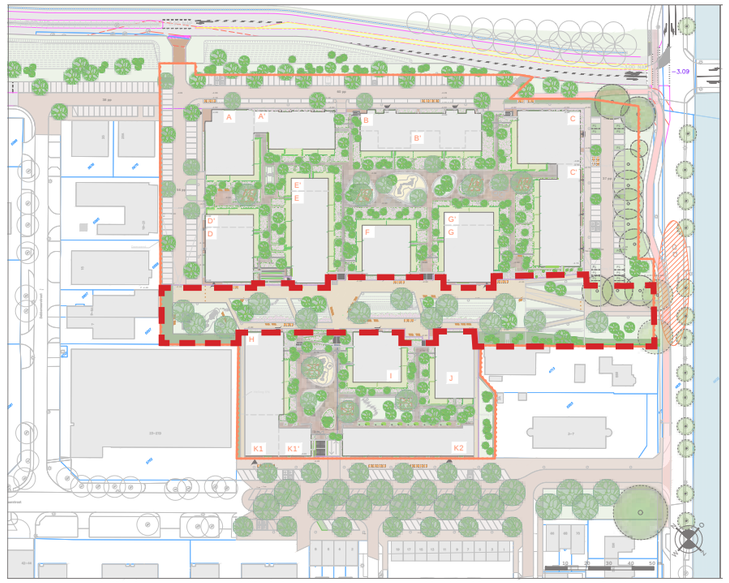
- Groene corridor
- Dakparken
- Straten en parkeerkoffers rondom

3.1 De groene corridor

Deze groene corridor is een belangrijk gebied in het project Het Nieuwe Noord. Het is niet alleen bedoeld als één van de belangrijke langzame verkeersroutes tussen oost en west in het transformatiegebied van het (voormalige) bedrijventerrein Hoofddorp-Noord, maar ook een verbindende schakel tussen de (semi-)openbare dakparken aan de noord- en zuidzijde van het project ‘Het Nieuwe Noord’. Zo worden (semi-)openbare en openbare ruimte verweven met elkaar en ontstaan er routes waar makkelijk gezellige ommetjes gemaakt kunnen worden en hebben kinderen een paradijs om naar hartenlust te spelen. Dit bevorderd de sociale cohesie en dit is een belangrijk vertrekpunt in de ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk.
Daarnaast heeft het ook een belangrijke taak om regenwater op te vangen en zo lang mogelijk vast te houden in de vijf met elkaar verbonden groene zones (Wadi’s). Bij zware regenval wordt het regenwater, wat vertraagd vanaf de daken en dakparken van de noordelijke en zuidelijke bouwblokken overstort, door de grond vastgehouden en uiteindelijke, bij overschot, via de Wadi’s en het HWA-riool vertraagd afgevoerd op de Hoofdvaart. In deze Wadi’s zullen planten worden toegepast die bestand zijn tegen tijdelijke overstromingen, maar zich ook kunnen herstellen van droge periodes.

Andere kenmerken van het gebied zijn onder meer:

- Autoluw / autovrij - nadruk op langzaam verkeer
- Vlakke verharding, met subtiele markeringen
- Zitgelegenheid / bankjes
- Solitaire bomen en struiken gerangschikt op strategische posities
- Speelplekken op de koppen van de corridor met natuurlijke sfeer
- Verlichting aan de gevels om de ruimte te definiëren, aangevuld met functionele verlichting (masten)













© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ONTWERP BUITENRUIMTE

3.2 Daktuinen

De collectieve daktuinen op de parkeergarage hebben een rustige verblijfsfeer in een groene setting en zijn een aangename entree en ontmoetingsplaats voor bewoners en hun bezoekers. Dit semi-openbaar gebied van aaneengeschakelde pleintjes vormt de groene oase in de luwte. Verblijfplekken worden verlevendigd met kleinschalige speelplekken / spelaanleidingen en er is ruimte voor grote bomen. Die bomen steken door spectaculaire gaten in het dek uit boven de daktuinen of worden net als de solitaire meerstammige solitairstruiken geplant op voldoende gronddikte. Ook in tijden van droogte moeten de beplantingen en bomen gezond blijven. Er wordt een low-tech watervoorziening in de dakparken gerealiseerd d.m.v. een kunstmatige waterstand onder volle grond of substraat met capillaire eigenschappen. Zo heeft de beplanting op het dakpark altijd autonome watervoorziening. Regenwater van daken stort over naar de daktuinen. Op hun beurt voeren de daktuinen overtollig regenwater (er blijft altijd een laagje water achter in het systeem voor drogere tijden) middels een overstort af naar Wadi's in de Groene Corridor en uiteindelijk stort het over naar het oppervlaktewater. Het doel is om hemelwater zo lang mogelijk in het gebied houden.

Andere kenmerken van de daktuinen zijn ondermeer:

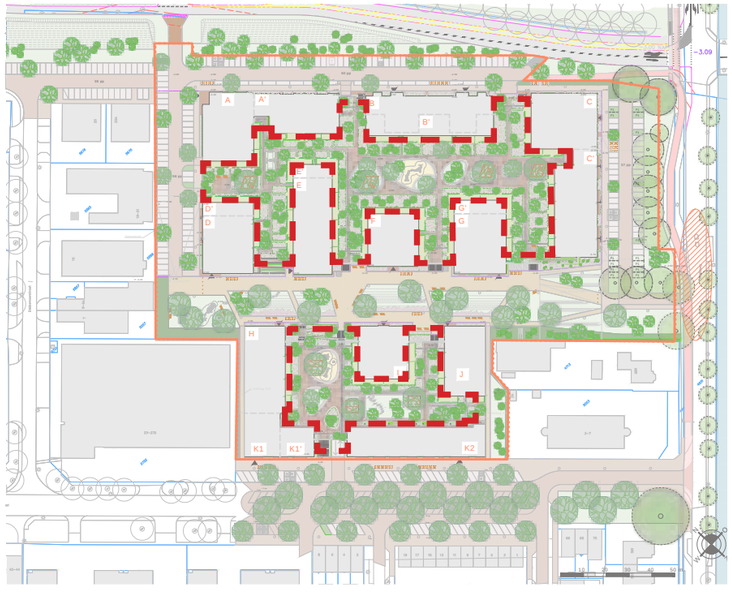
- Voetgangersgebied
- Vlakke verharding, evt. waterpasserend
- Zitgelegenheid, bankjes
- Spelaanleidingen - mag meer gestileerd
- Zones met privéterrassen, op afstand van de paden en omzoomd met hagen
- Informele toegangen naar de appartementen en parkeergarages
- Verhoogde plantvakken met gras, vaste planten, heesters, meerstammige kleine bomen, grote bomen vanuit de garage
- Verlichting subtiel, aangelichte paden evt aangevuld met lage masten















© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ONTWERP BUITENRUIMTE

3.3 Omliggende straten / parkeerkoffers

Langs de zuidkant van het project loopt de Wijkermeerstraat. Dit is nu een functioneel vormgegeven ontsluiting van het bedrijventerrein, maar zal na aanleg van een nieuwe randweg en rotonde ten noorden van het project, omgevormd worden tot een stedelijke laan met 30km/uur regime.

Een groot deel van het bezoekersparkeren voor dit project en toekomstige ontwikkelingen wordt voorzien langs de Wijkermeerstraat in de vorm van schuin parkeren in een middenberm en beide zijden van de rijbanen. Toch krijgt de straat een groen karakter in de vorm van 4 rijen grote laanbomen in ruime plantvakken met onderbegroeiing. De trottoirs worden 5m breed om ruimte te bieden aan fietsparkeren en ander straatmeubilair. Indien in de nabije toekomst er hoogwaardig openbaar vervoer beschikbaar komt op korte afstand van Hoofddorp Noord kunnen eventueel de parkeerplekken aan de bebouwingskanten van de Wijkermeerstraat omgevormd worden tot groen met waterberging.

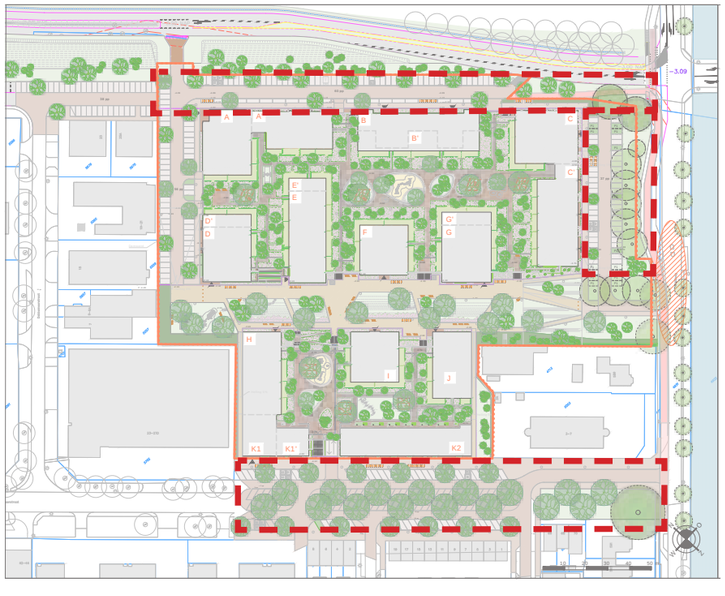
Enkele smallere straten steken in het plangebied voor ontsluiting en bezoekersparkeren en blijven qua ruimtelijke indeling ondergeschikt aan de groene hoofdas. Bewoners parkeren hun auto uit zicht in parkeergarages. De straten krijgen een groen karakter door bomen in plantvakken.

De inrichting van de Wijkermeerstraat en deze parkeerkoffers maakt deel uit van een groter geheel van openbare ruimte in Hoofddorp Noord en zal derhalve in maatvoering en materiaaltoepassing aansluiten op de (toekomstige) gewenste inrichting van de omgeving.





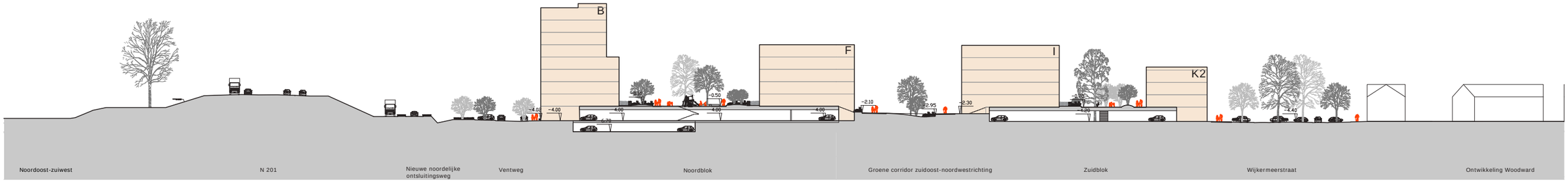




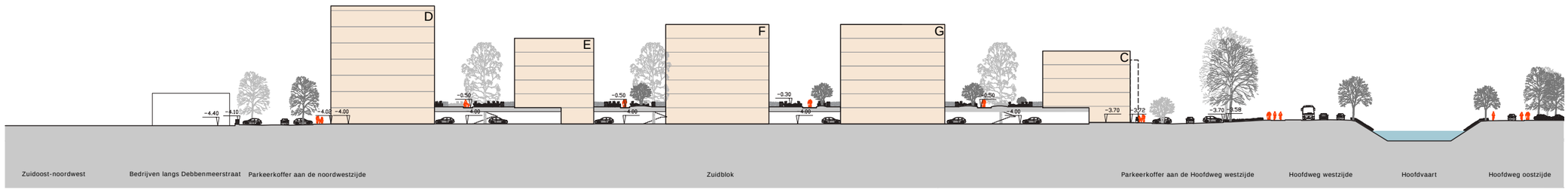


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

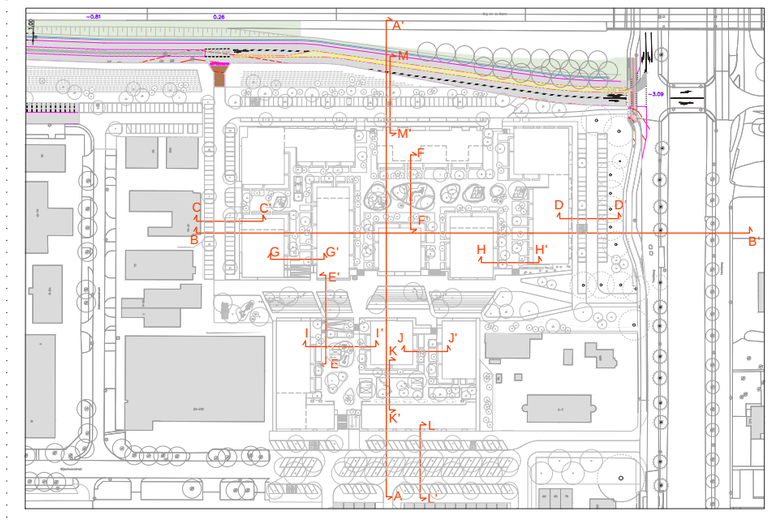
PROFIELEN



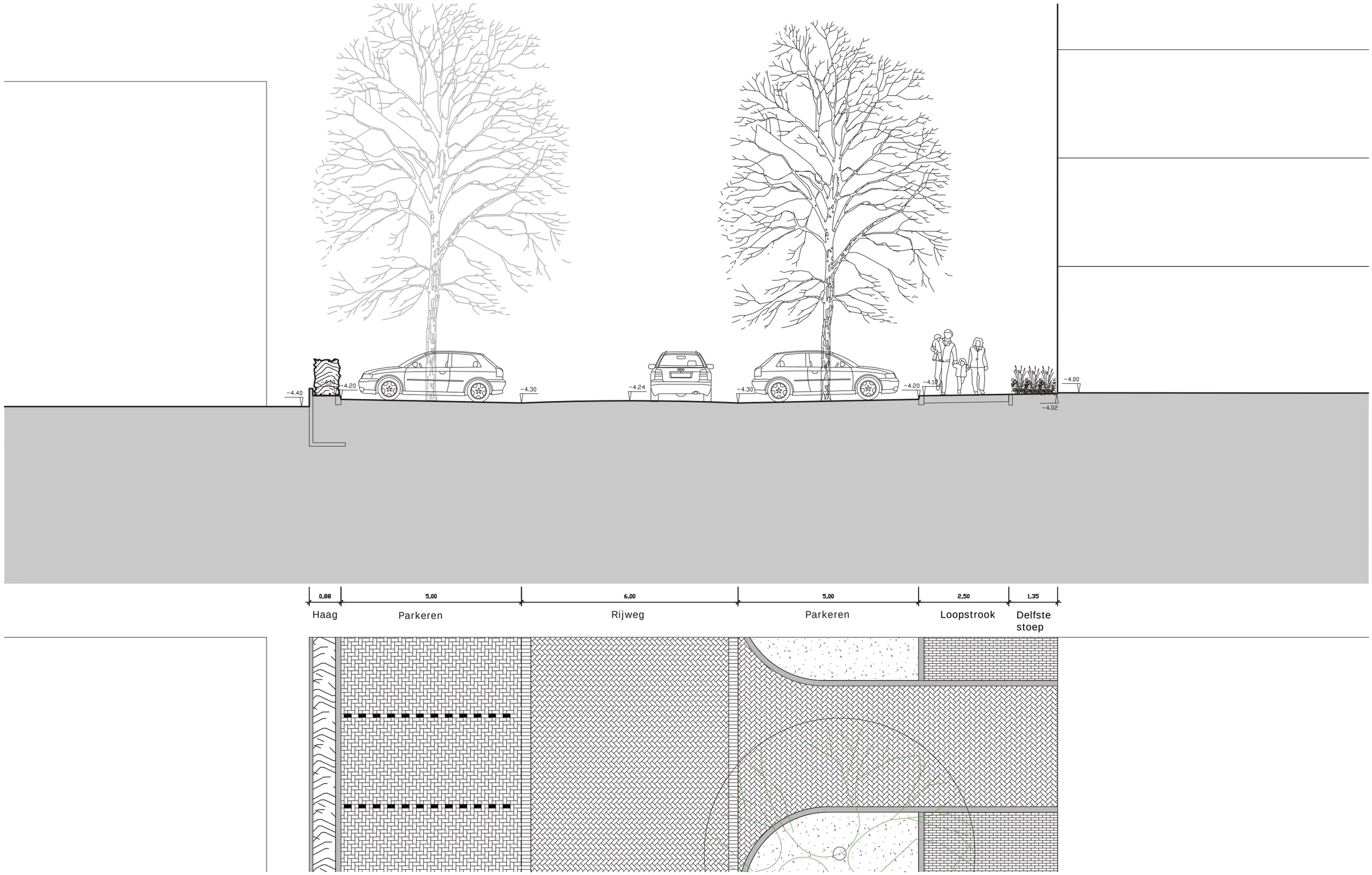
Profiel AA'
Schaal 1:500



Profiel BB'
Schaal 1:500

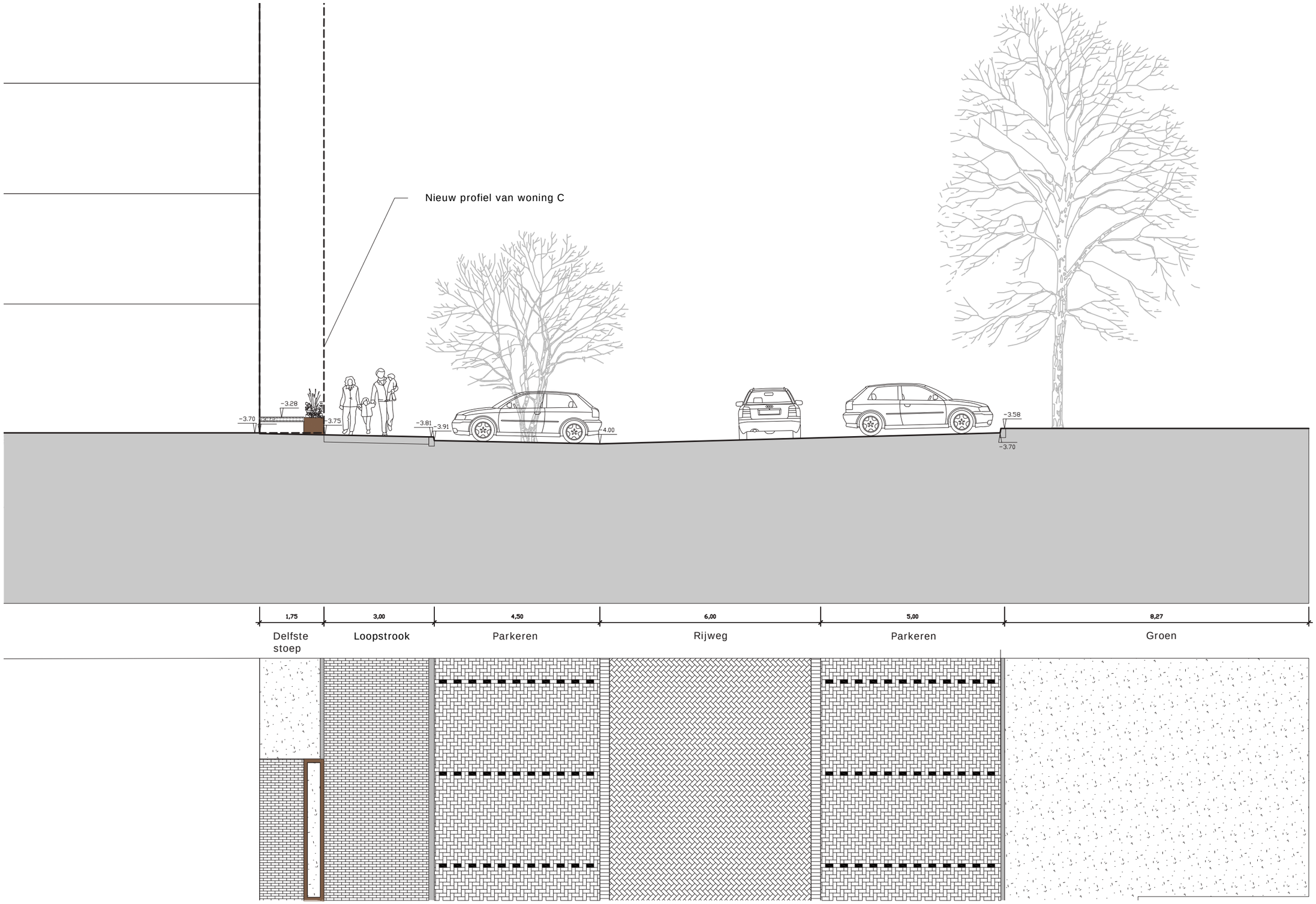


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP



Profiel CC’
Schaal 1:100

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP



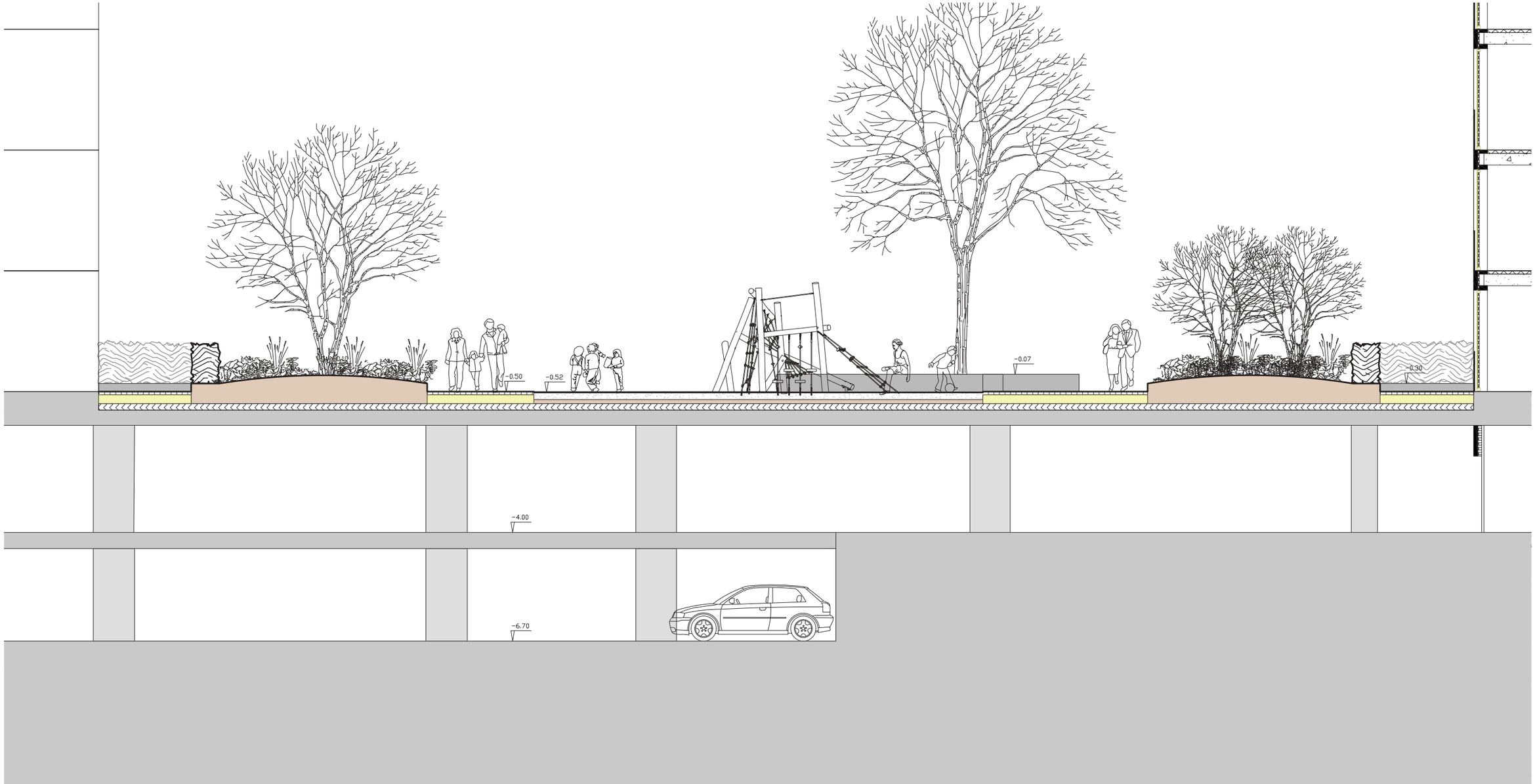
Profiel DD’
Schaal 1:100

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP



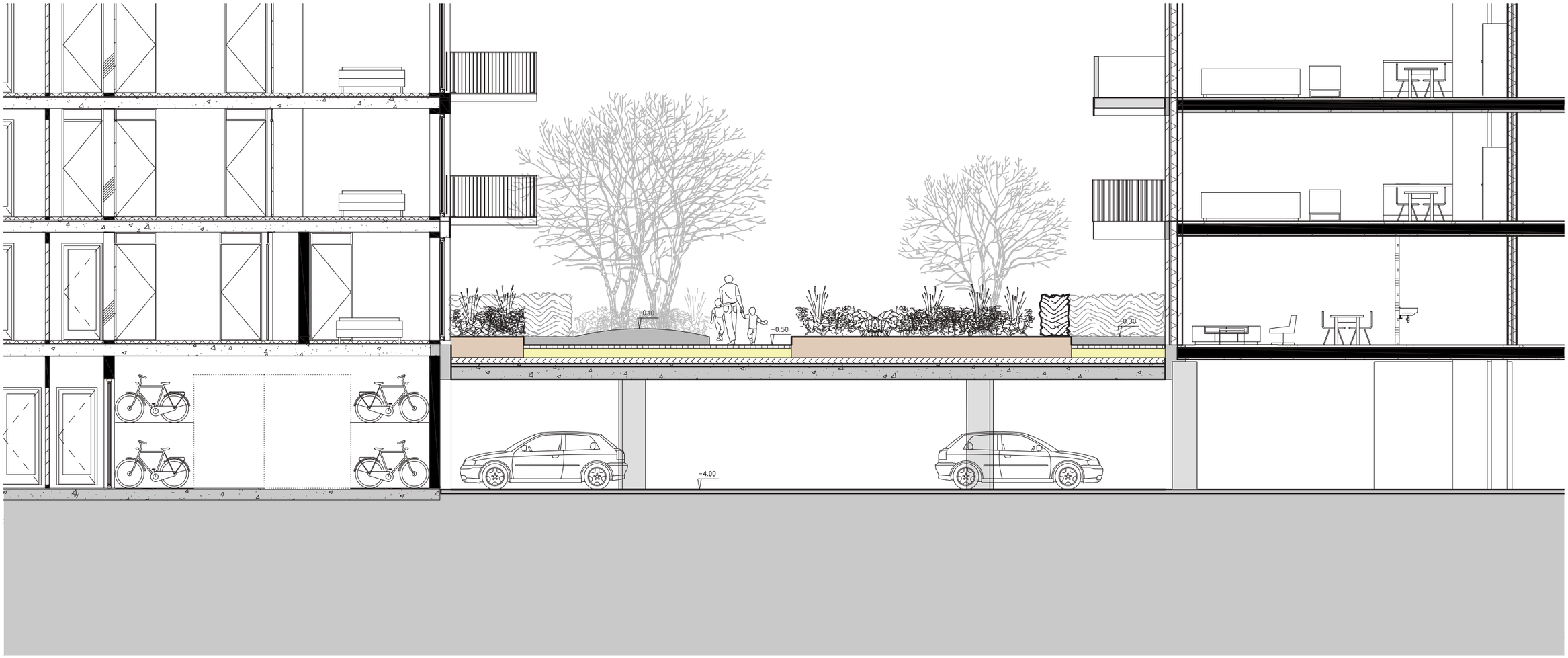
Profiel EE'
Schaal 1:100

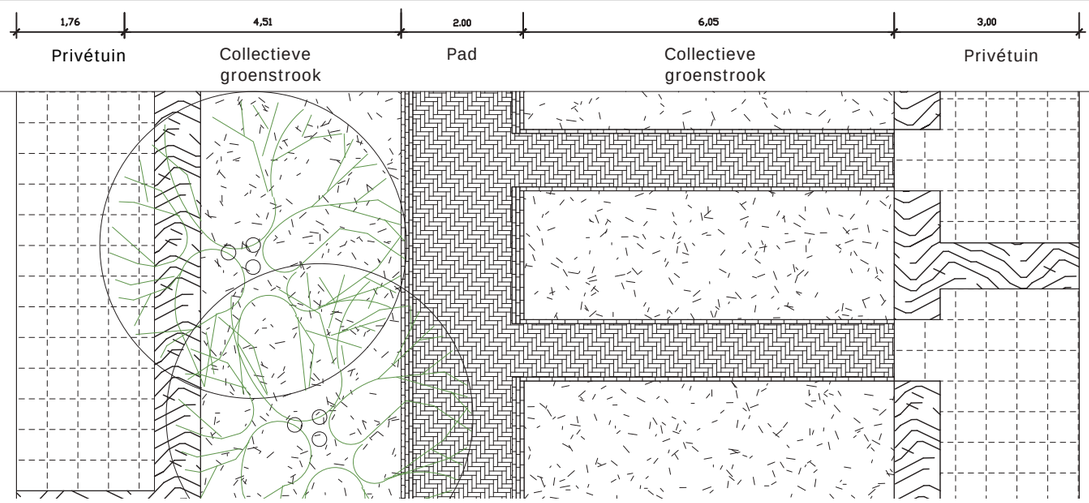
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP



Profiel FF'
Schaal 1:100

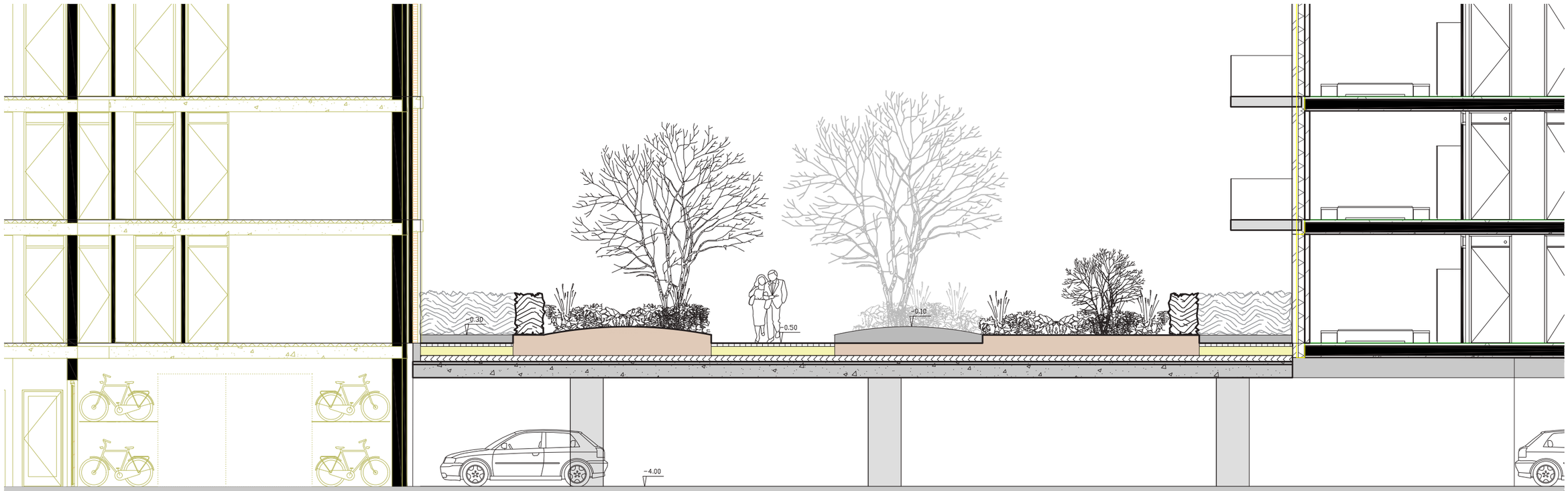
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

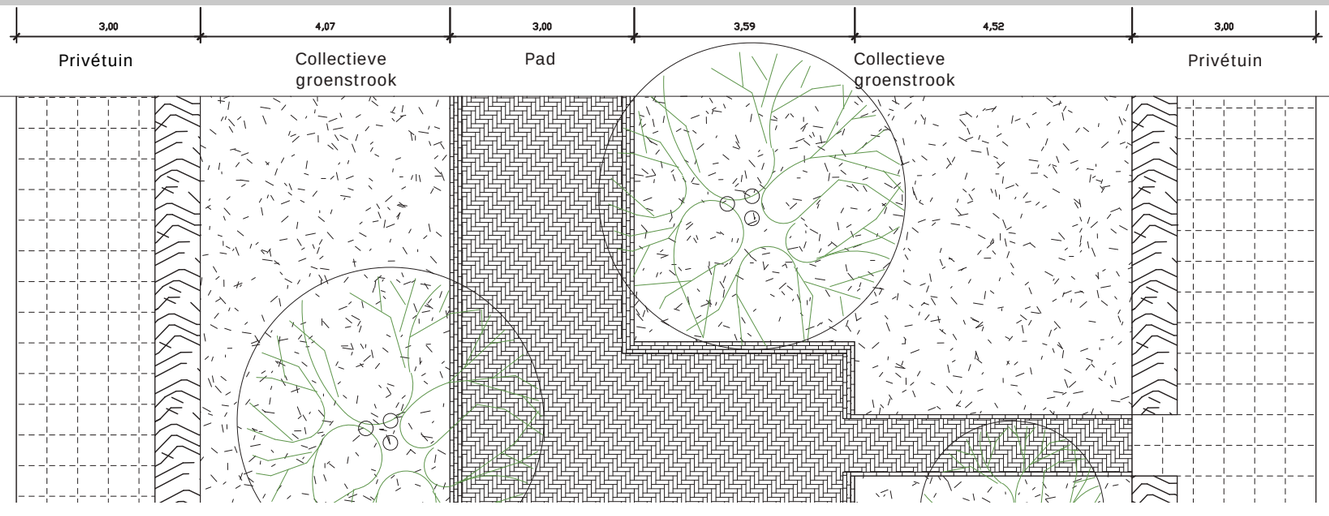




Profiel GG'
Schaal 1:100

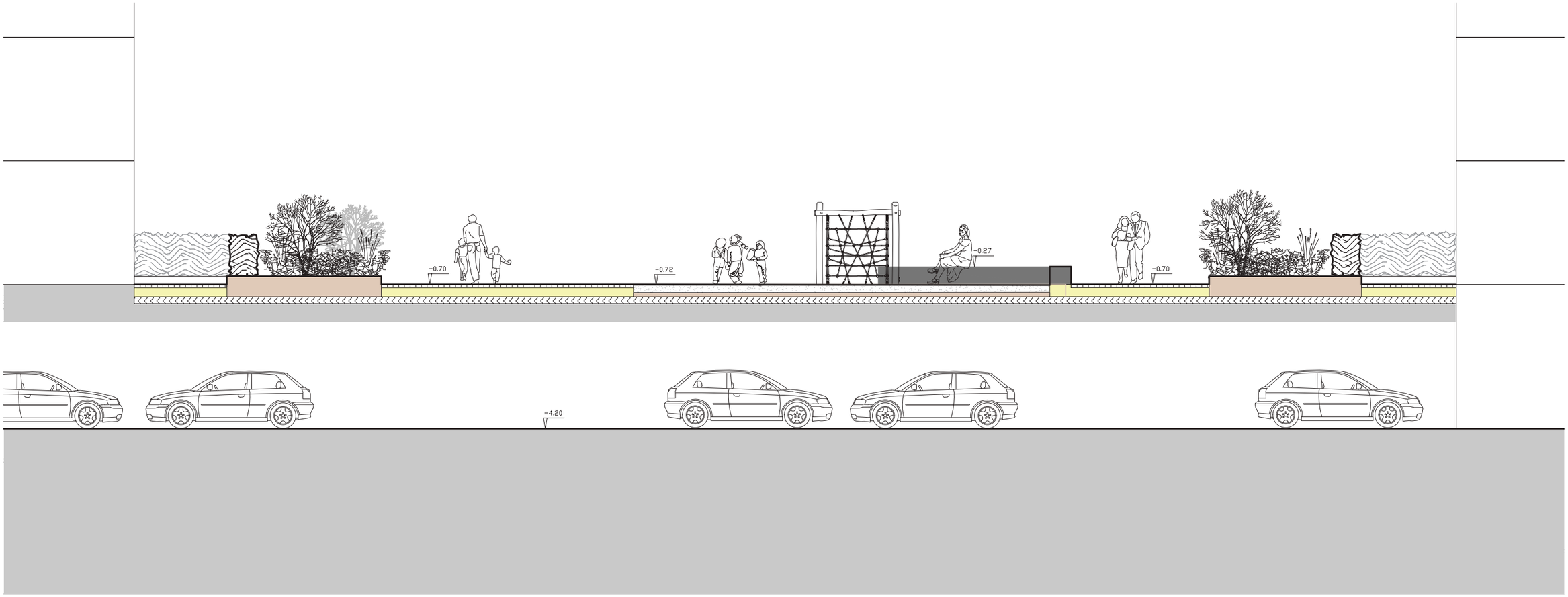
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

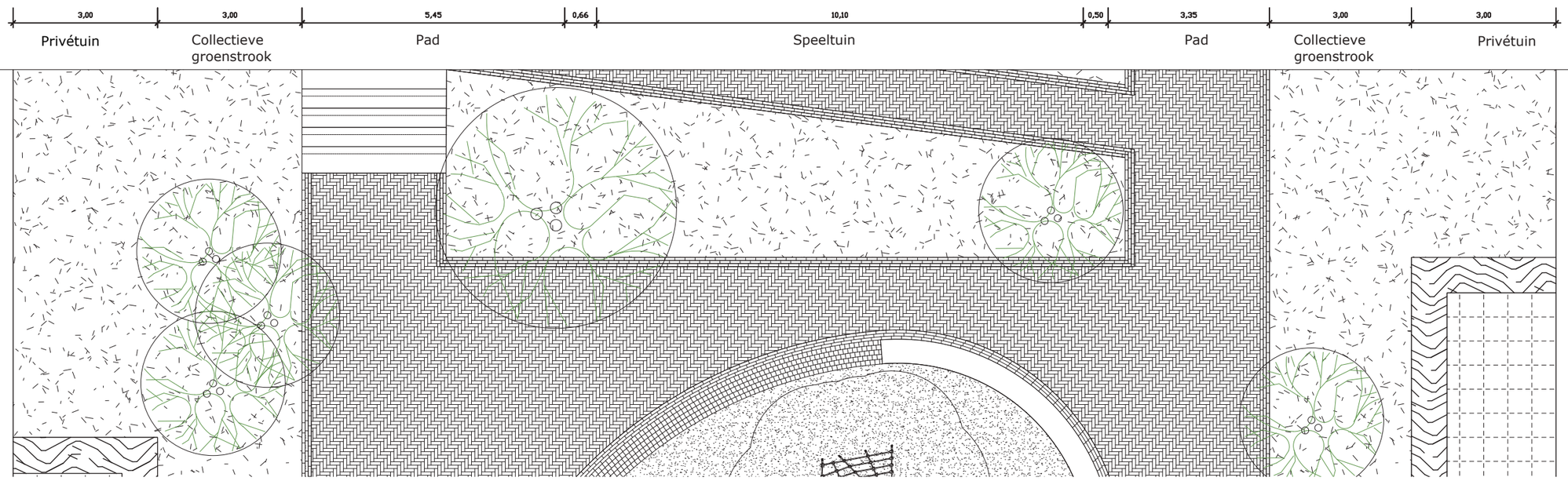




Profiel HH'
Schaal 1:100

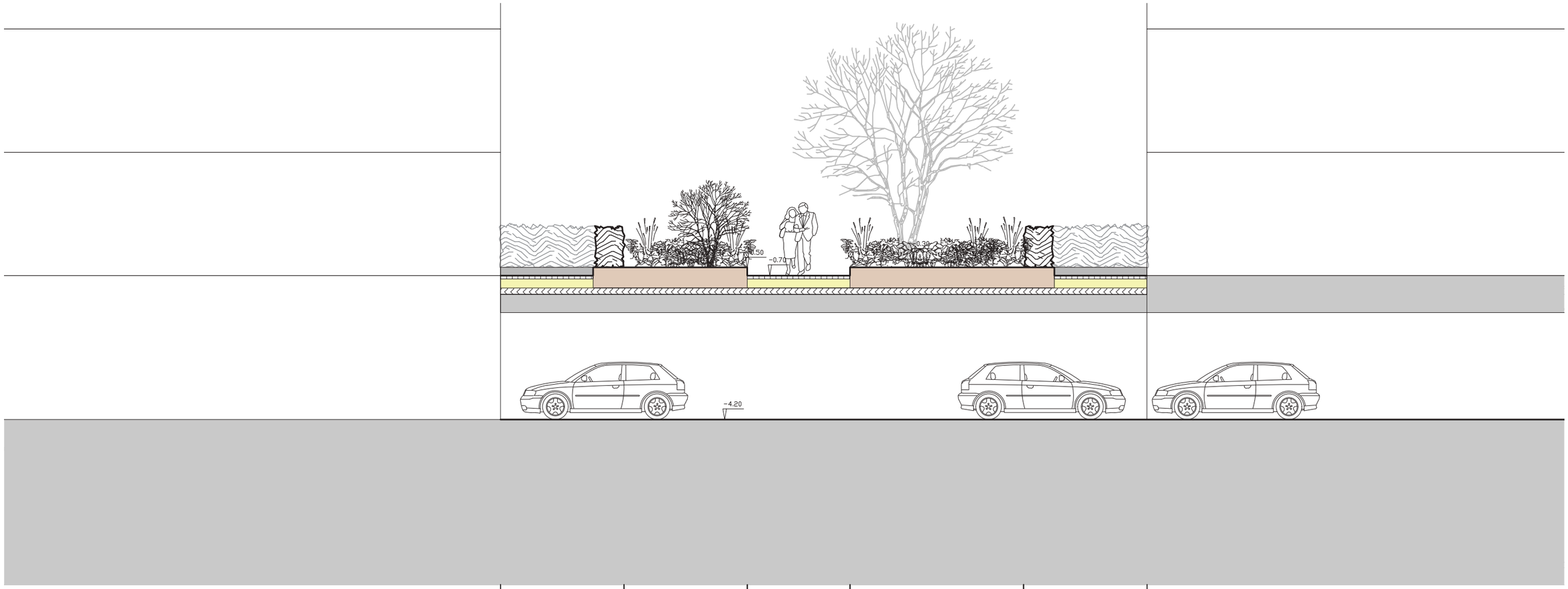
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

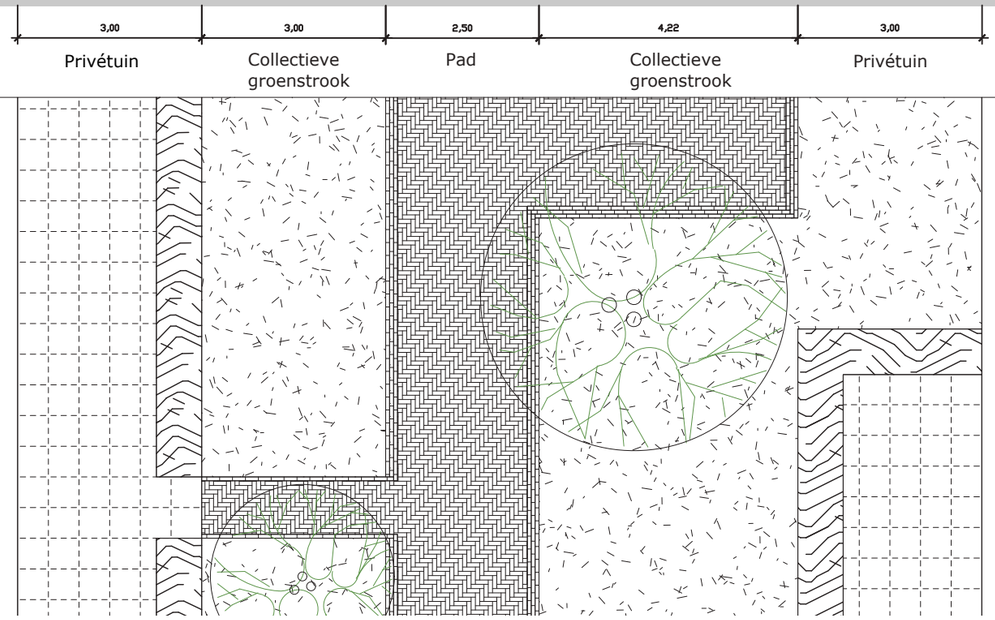




Profiel II'
Schaal 1:100

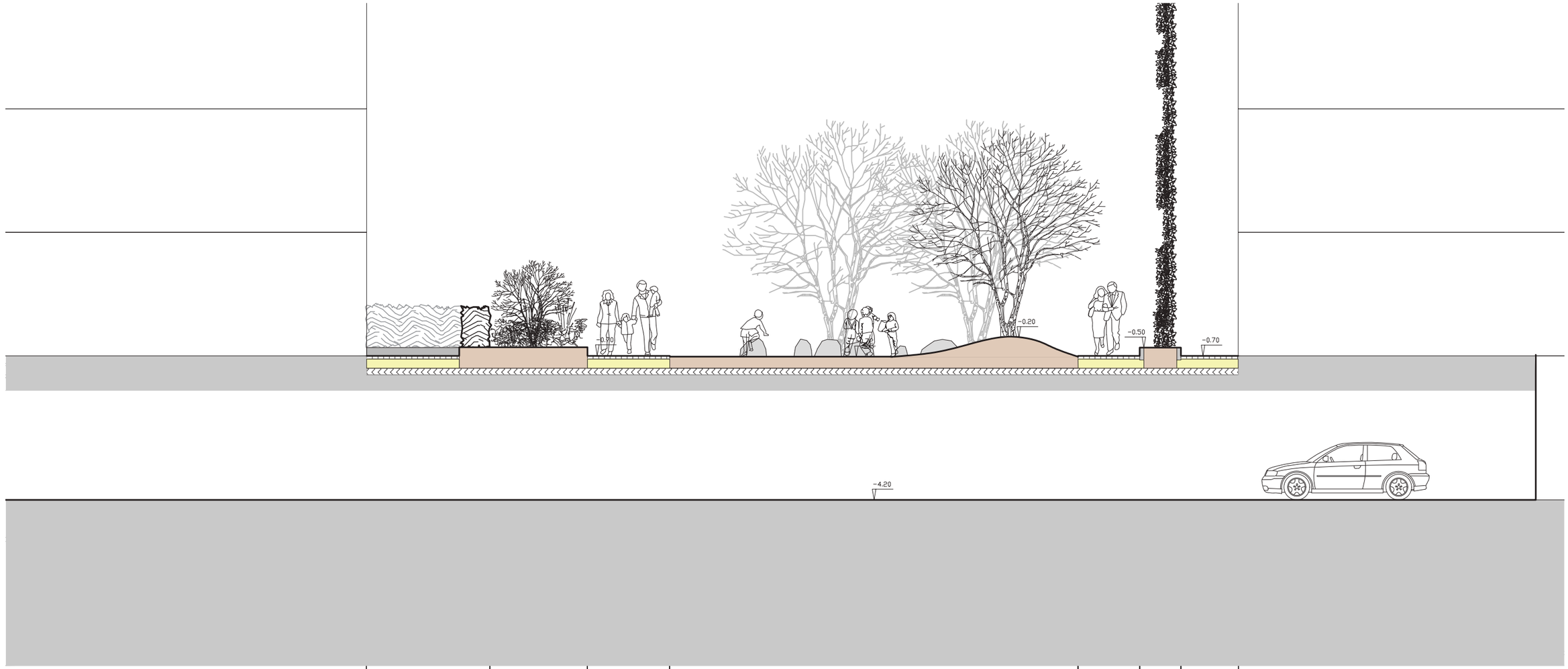
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP





Profiel JJ'
Schaal 1:100

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

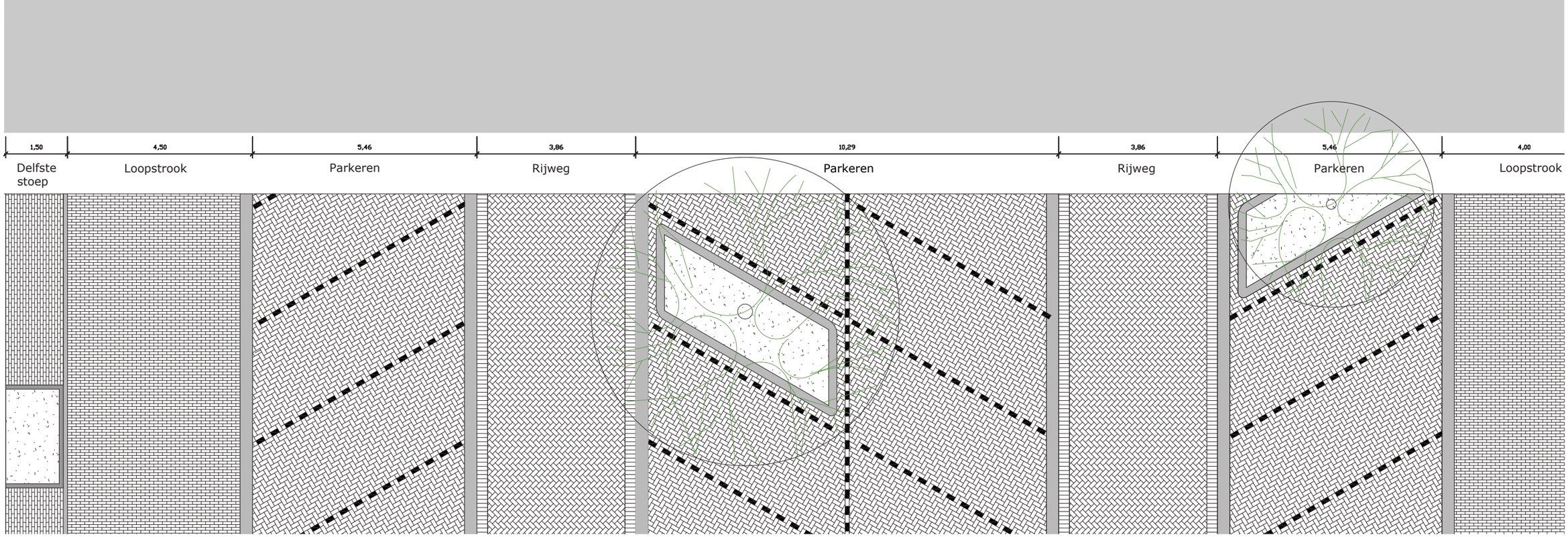


Profiel KK'
Schaal 1:100

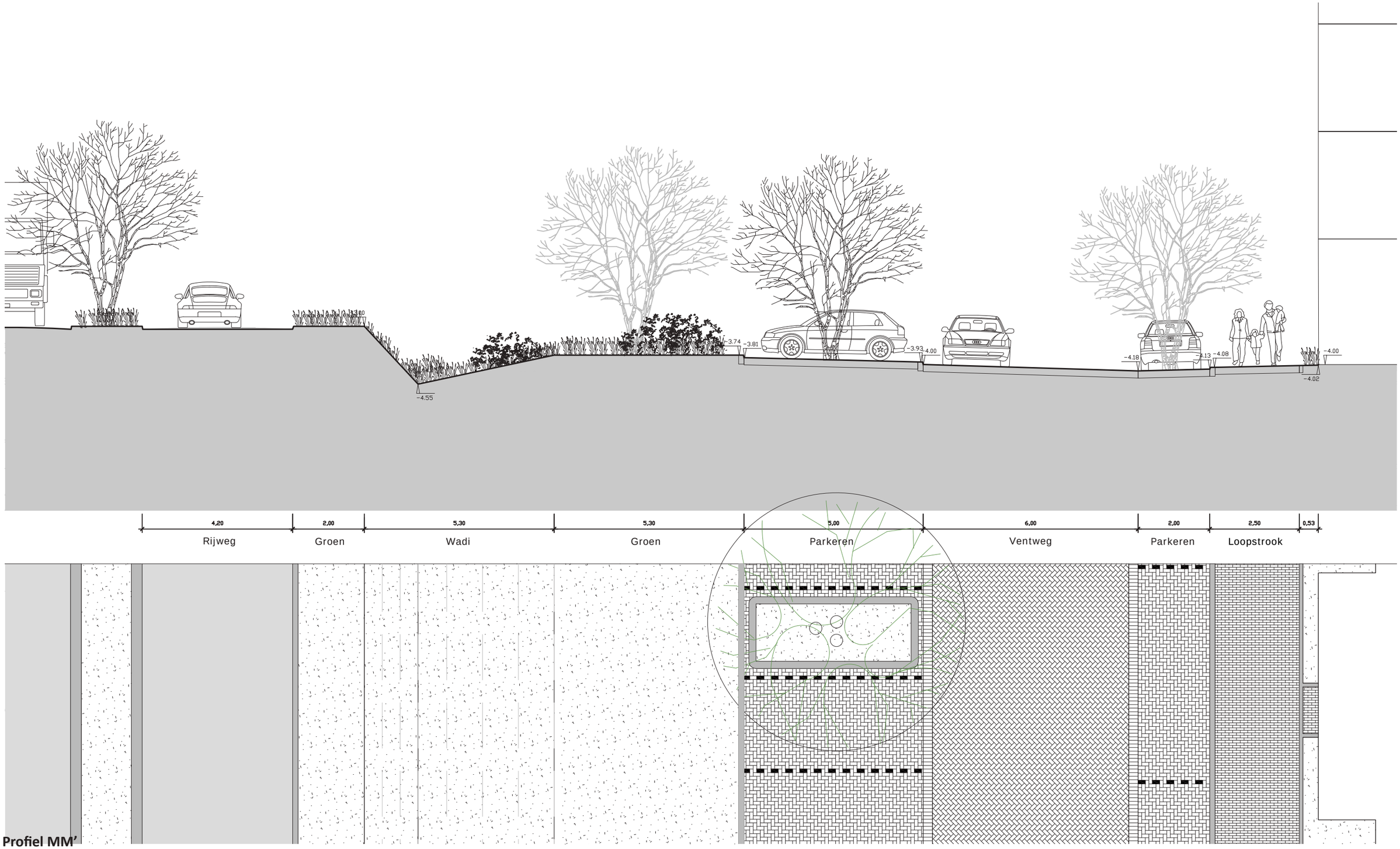
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

Profiel LL'
Schaal 1:100





© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

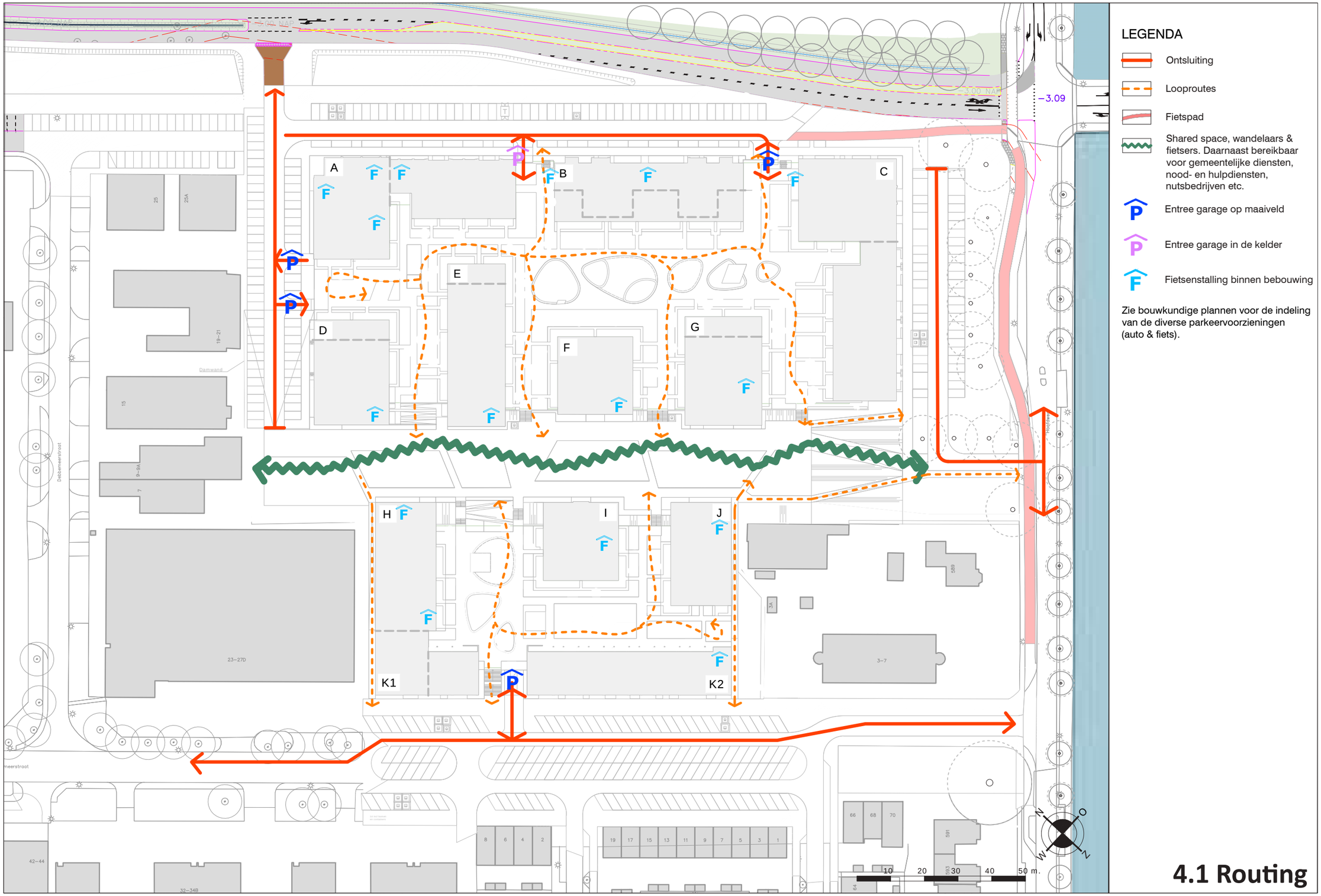


Profiel MM'
Schaal 1:100

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

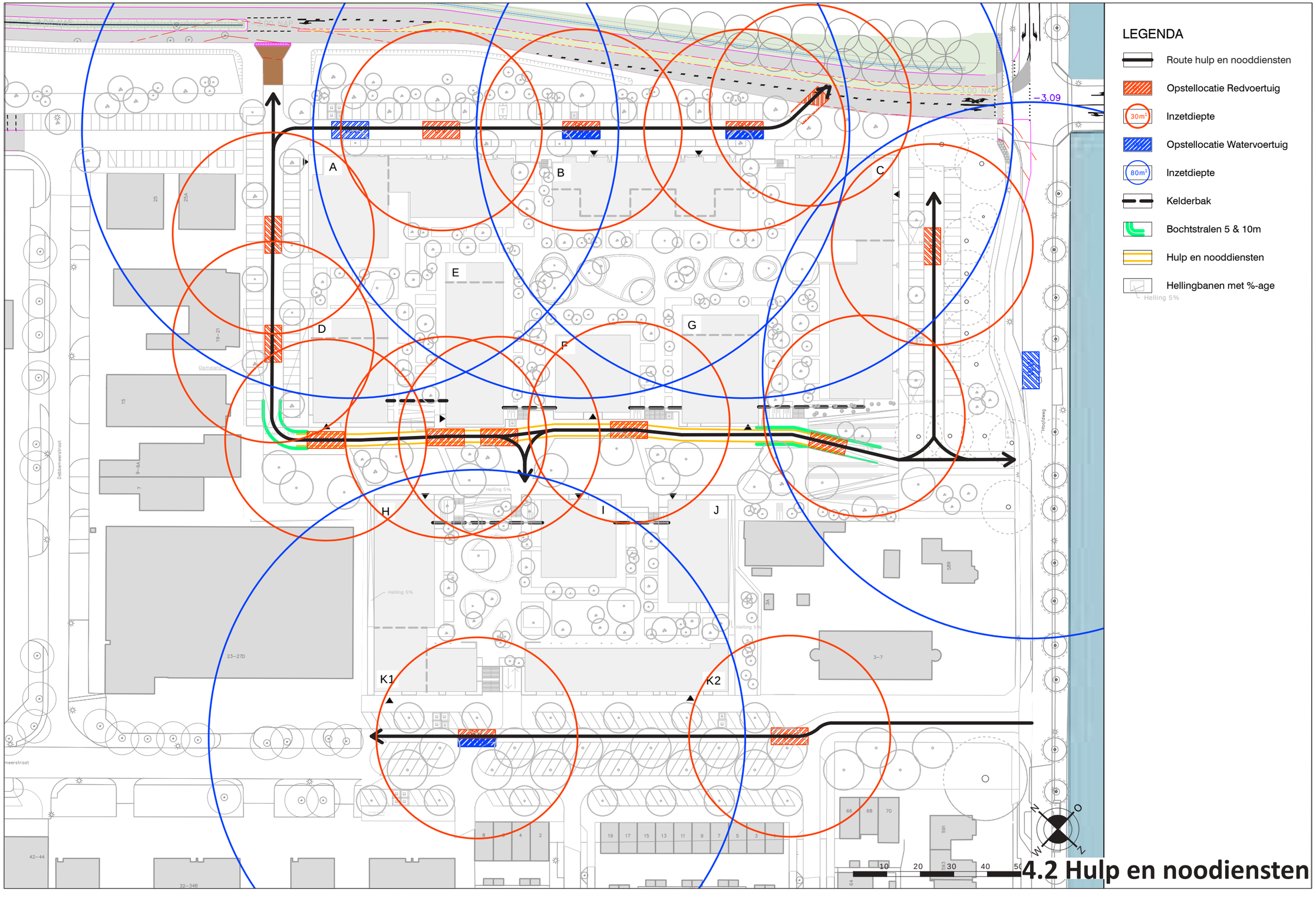
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

ROUTING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

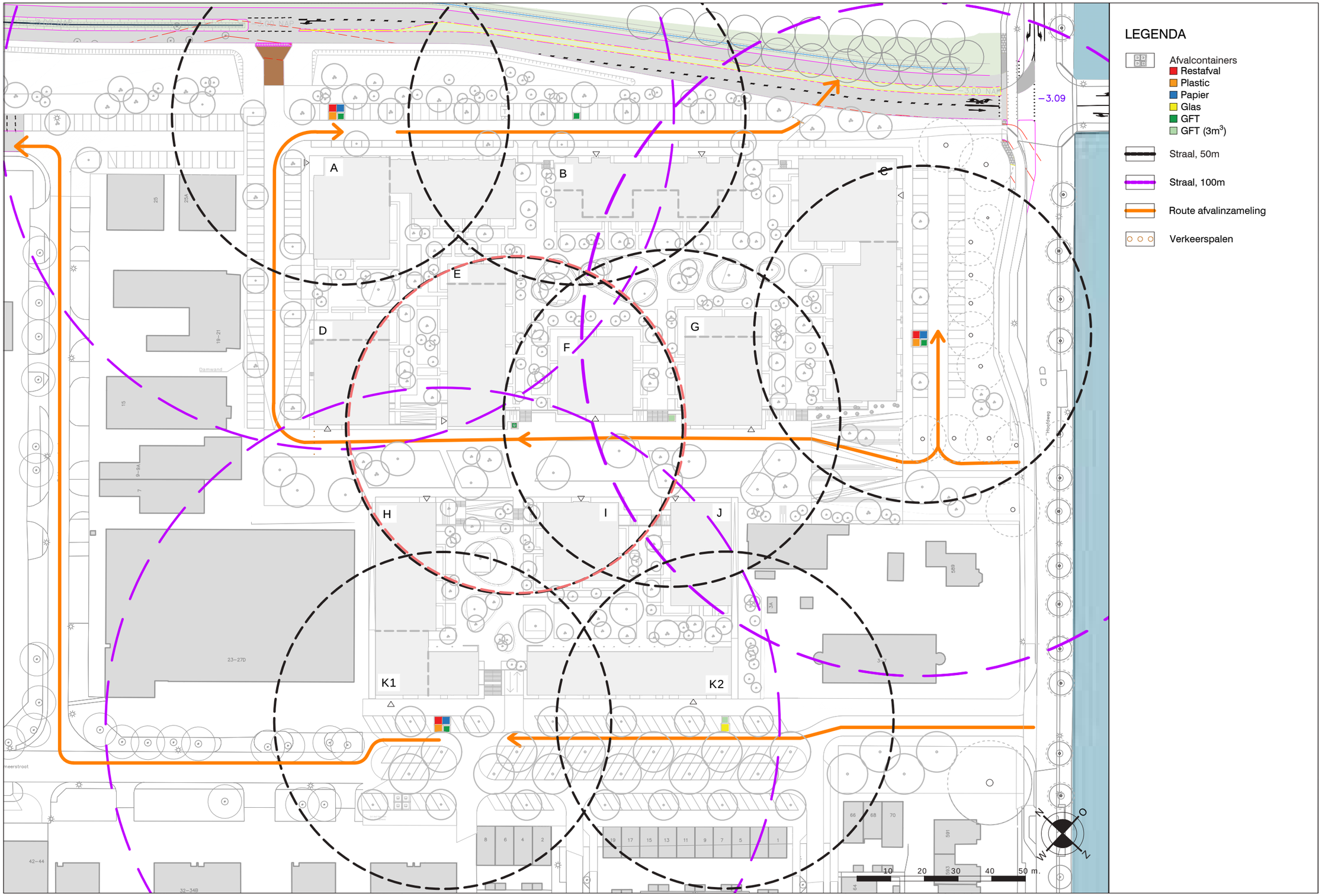
HULP- EN NOODDIENSTEN



4.2 Hulp en noodiensten

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

AFVALINZAMELING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

AFVALINZAMELING

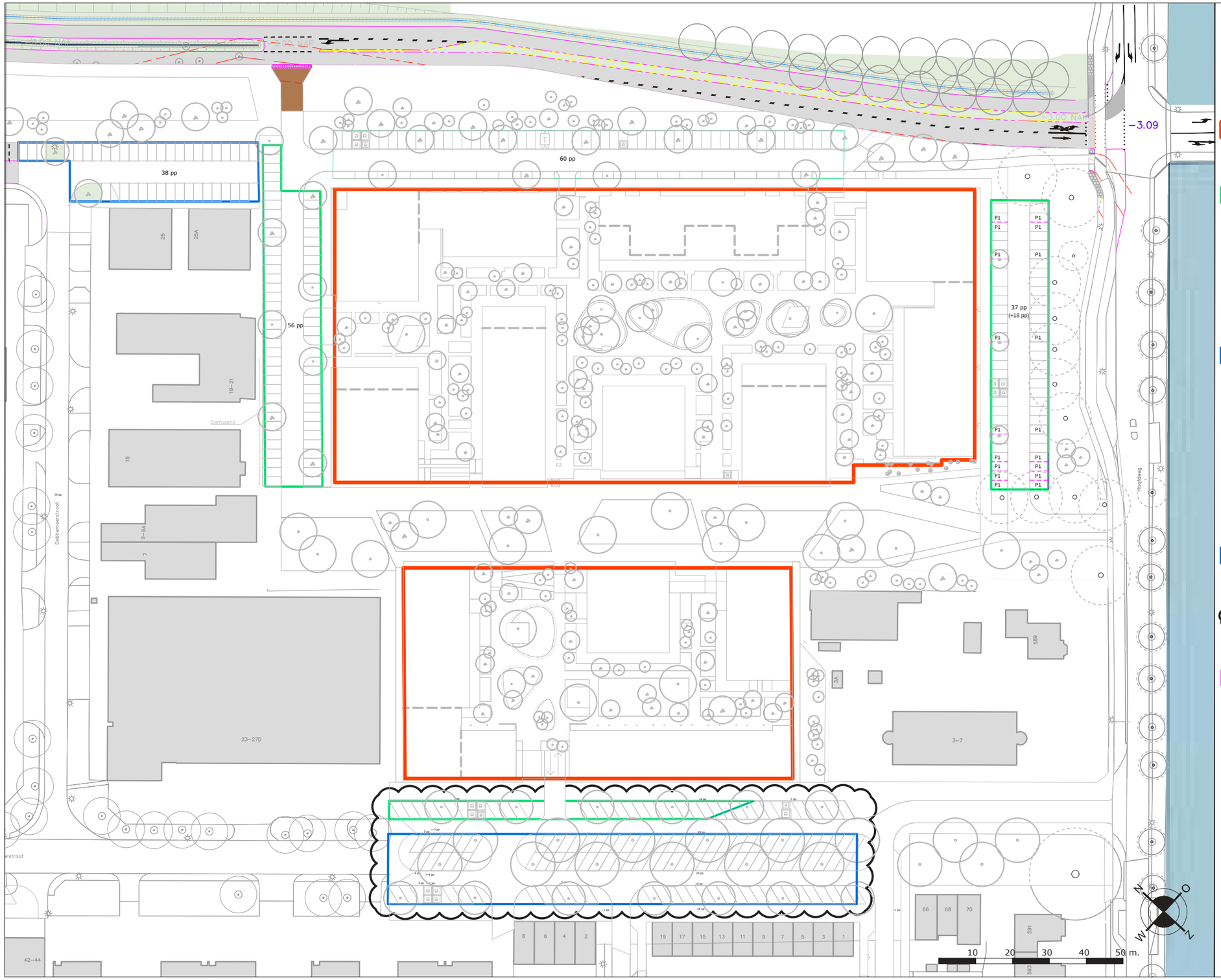


Ondergrondse containers



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEREN EN FIETSENPARKEREN



LEGENDA

Aantal Woningen: 581

Benodigd aantal parkeerplaatsen: 880

Gerealiseerd aantal parkeerplaatsen:

Parkeergarages

Noord kelder	97	
Noord begane grond	339	
Zuid begane grond	146	
		582

Parkeren op eigen terrein

Parkeerkoffer West	56	
Parkeerkoffer Oost	37	
Parkeren Noordstrook	60	
Parkeren Zuid	19	
Parkeren na verwerving Hoofdweg 587 (18 stucks)	18	
		190

Parkeren Totaal op eigen terrein 772

Parkeren openbaar gebied

Parkeren Debbemeerstraat	0	*
Parkeren rotonde noord	38	
Zuidzijde naast eigen grond	7	
Resteren PP te vinden in de Wijkermeerstraat	83	
Reeds aanwezige PP Achtermeerstraat	-20	
		108

Nog nodig in de openbare gebied: 880 - 880 = 0

Overschot / Tekort 0

P1 reservering aanvullende parkeerplaatsen wijkermeerstraat in geval van plint wijkermeerstraat wonen in plaats van werken

Ontwerp Wijkermeerstraat nader uit te werken in de te werken door Gemeente Haarlemmermeer.

Overloopparkeren bedrijven: was 101 stuks, daarvan blijven 68 stuks gehandhaafd. De overige 33 stuks worden door de verandering voor de verkeerssituatie opgenomen in de nieuwe parkeerbalans als dubbelgebruik.

* Parkeren Debbemeerstraat:
Op verzoek van de Gemeente zijn de 16st parkeerplaatsen van de Debbemeerstraat niet meer opgenomen als overloop parkeren voor het project HNN.

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEREN EN FIETSENPARKEREN

De zeer goede bereikbaarheid van Het Nieuwe Noord en de leefbaarheid van dit zeer stedelijke gebied vragen om een goede oplossing van het parkeren van zowel auto's als fietsen.

Fietsparkeren en bergingen:
Op het maaiveld niveau wordt er per gebouw voorzien in een gezamenlijke fietsenberging. Hierbij wordt de norm zoals die in de Bouwbrief 2015-130 van de Gemeente Amsterdam - Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw (maart 2015) is opgenomen, aangehouden. De overige bergingsruimte van de woningen bevindt zich, heel comfortabel, in de woning zelf.
Doordat de fietsenstallingen direct gekoppeld zijn aan de trappenhuizen en entrees, komen bewoners eerst hun fiets tegen en daarna pas hun auto. Je kunt dus je fiets dichter bij je woning kwijt dan je auto. Dit zal het fietsgebruik stimuleren.

Parkeren auto's:
De huidige veranderende inzichten qua autobezit, de deeleconomie en de te verwachte toekomstige ontwikkelingen (ook qua openbaar vervoer) in het gebied Hoofddorp-Noord vragen om een flexibele oplossing van het parkeren van auto's voor de bewoners en hun bezoekers. Immers, het bouwen van parkeerplaatsen voor leegstand is niet duurzaam en is ook financieel en qua leefbaarheid niet wenselijk.

In de structuurvisie is Hoofddorp-Noord aangewezen als transformatie en nieuwbouw gebied waar uiteindelijk 10.000 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is te zijner tijd alleen mogelijk als er ook HOV wordt gerealiseerd. Dit betekent dat er op de middellange termijn (maar dus wel binnen een afzienbare tijd) sprake zal zijn van HOV op loopafstand (op de kruising N201/Hoofdweg).
De parkeernorm met HOV binnen 400 m, is veel lager dan de parkeernorm waaraan we nu moeten voldoen. De hiervoor wenselijke flexibiliteit qua autoparkeren is nu als volgt in het gebied gerealiseerd:

- De parkeerplaatsen die voor de bewoners moeten worden gerealiseerd onder de norm voor HOV binnen 400 m, worden onder een mooi en groen ingericht leefdek en in het overgangsgebied richting Debbemeerstraat gerealiseerd
- Het bezoekersaandeel van 0,3 PP/woning wordt direct buiten de gebouwen, in (toekomstig) openbaar gebied, gerealiseerd
- Er wordt aan de huidige parkeernorm voldaan door het realiseren van (dubbel) gebruik parkeerplaatsen in de directe omgeving door een complete herinrichting van de Wijkermeerstraat en een herinrichting van de Debbemeerstraat. Dit is mogelijk doordat door de nieuwe ontsluiting van de N201-zuidzijde, de Wijkermeerstraat kan worden ingericht als 30 km/uur weg.

Zodra er HOV is gerealiseerd, kan het dan ontstane overschot aan parkeren op worden opgeheven of worden gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Overigens verwachten we niet dat alle parkeerplaatsen die worden gerealiseerd, ook daadwerkelijk zullen worden gebruikt. Gezien de doelgroepen die wij nu verwachten voor deze woningen, denken we er aan om ook in het plan een mobiliteitsconcept te realiseren. We zullen na realisatie van het plan de bezetting van parkeergarage blijven monitoren en deze gegevens met de gemeente uitwisselen. Dit kan dan helpen bij de verdere ontwikkeling van het gebied.





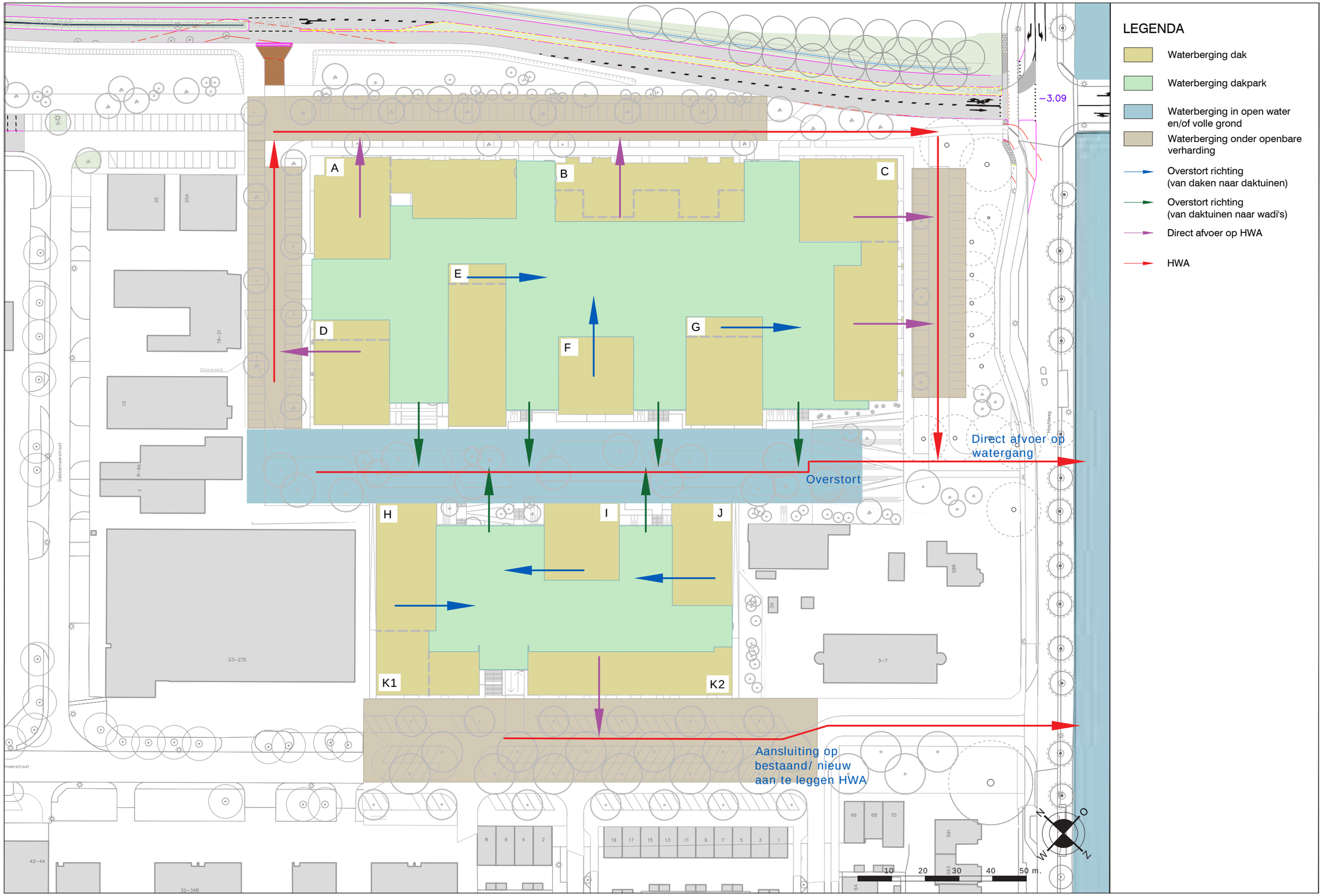






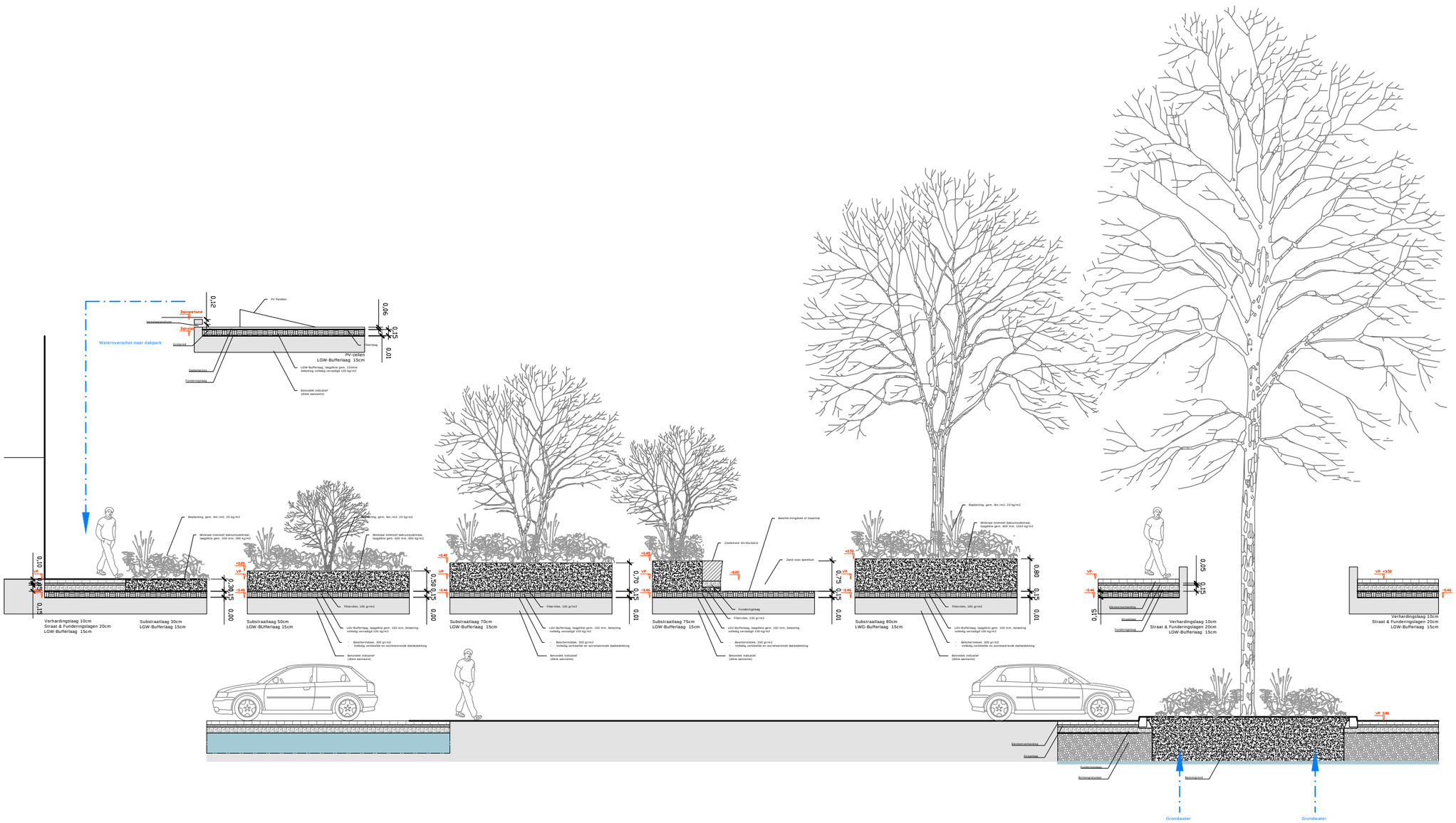
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

WATERBERGING



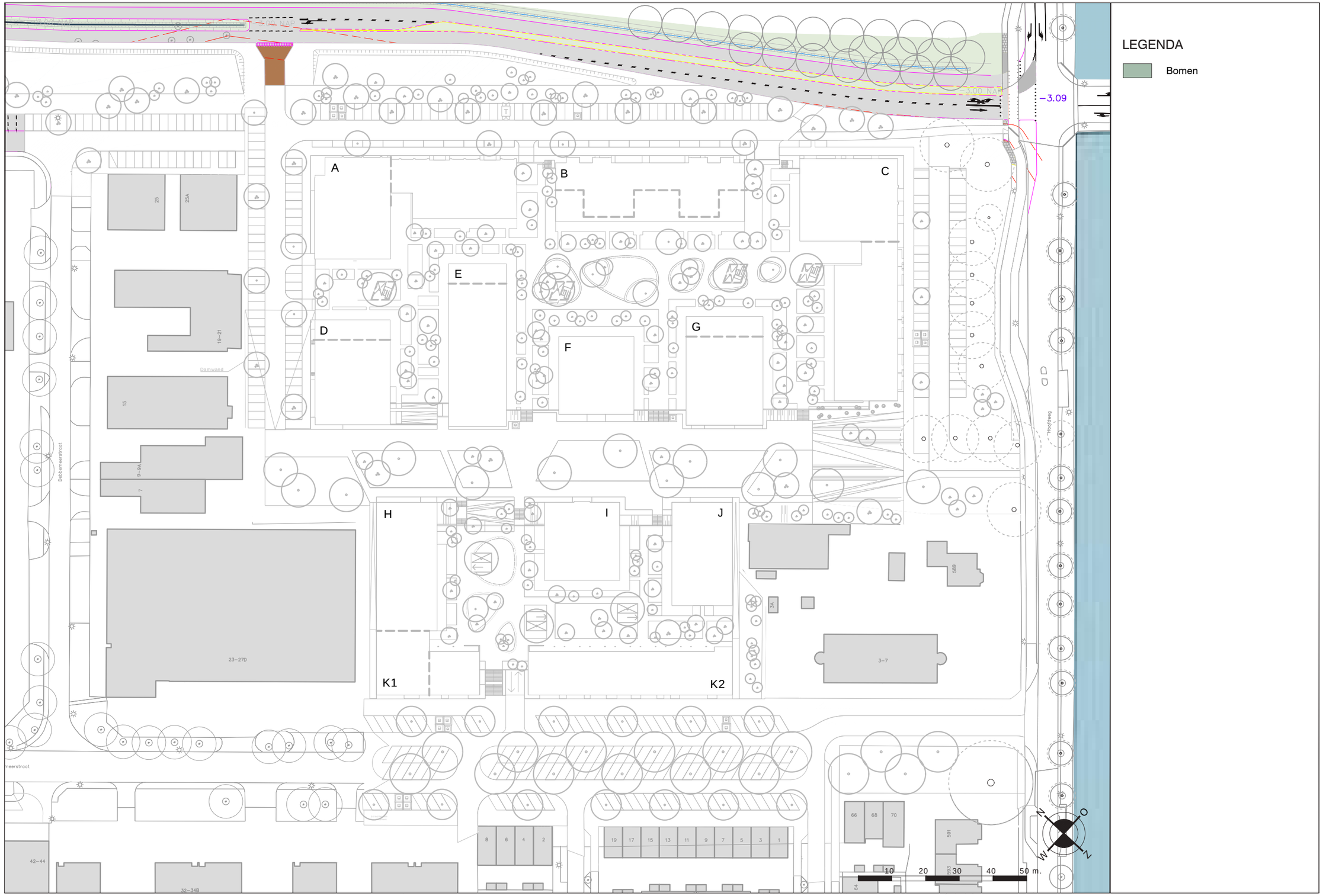
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

WATERBERGING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

GROENE DAKEN



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

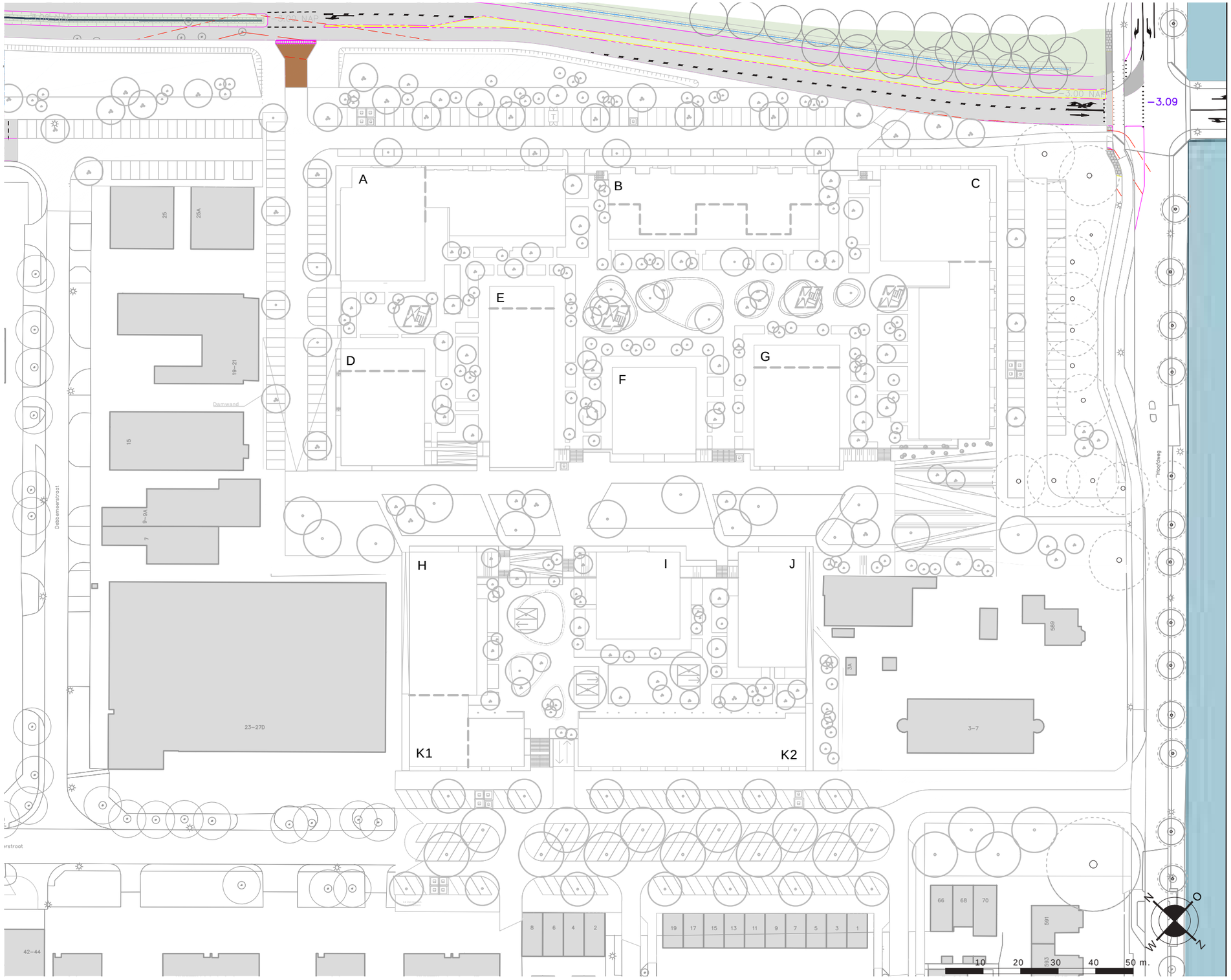
GROENE DAKEN

Enkele dakvlakken worden voorzien van extensief dakgroen. Deze daken worden niet betreden. Op de daken komt 60mm waterretentie met daar bovenop een heemdak.



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BOMEN



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

Dakparken





Ulmus 'New horizon'

Grootte	20-25 m
Kroon	Dicht
Kroonvorm	Breed piramidaal
Kroonbreedte	10 m





Cercidiphyllum japonicum
Katsuraboom

Grootte	8-12 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	6-9 m





Prunus avium
Zoete kers

Grootte	15-20 m
Kroon	halfopen
Kroonvorm	Breed eirond
Kroonbreedte	10-15 m





Tilia cordata
Winterlinde

Grootte	20-25 m
Kroon	gesloten
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	10-15 m





Liriodendron tulipifera
Tulpenboom

Grootte	20-30 m
Kroon	halfopen
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	10-15 m

Groene Corridor





Styphonolobium japonicum
Honingboom

Grootte	15-18 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Breed eirond
Kroonbreedte	15-18 m





Quercus phellos
Wilgbladige eik

Grootte	15-25 m
Kroon	Dicht
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	9-12 m





Alnus glutinosa 'lacinata'
Gewone els

Grootte	10-20 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Breed piramidaal
Kroonbreedte	6-8 m





Robinia pseudoacacia
Schijnacacia

Grootte	20-25 m
Kroon	Open
Kroonvorm	Breed eirond
Kroonbreedte	15-20 m





Sorbus 'Dodong'
Lijsterbes

Grootte	10-12 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	4-5 m

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

Wijkermeerstraat












Gleditsia triacanthos ‘Shademaster’
Valse Christusdoorn

Grootte	20-25 m
Kroon	Open
Kroonvorm	Breed piramidaal
Kroonbreedte	8-12 m

Gleditsia triacanthos ‘Inermis’
Doornloze valse Christusdoorn

Grootte	15-20 m
Kroon	Open
Kroonvorm	Ovaal
Kroonbreedte	10-15 m

Gleditsia triacanthos ‘Skyline’
Doornloze valse Christusdoorn

Grootte	15-20 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	6-8 m

Gleditsia triacanthos ‘Street keeper’
Valse Christusdoorn

Grootte	10-14 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Smal piramidaal
Kroonbreedte	4-6 m

Gleditsia triacanthos ‘Speczam’
Valse Christusdoorn

Grootte	6-12 m
Kroon	Open
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	6-7 m

West en Noordzijde








Amelanchier arborea ‘Robin HIll’
Doornloze valse Christusdoorn

Grootte	5-8 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Ovaal
Kroonbreedte	3-4 m

Prunus sargentii ‘Rancho’
Sargent kers ‘Rancho’

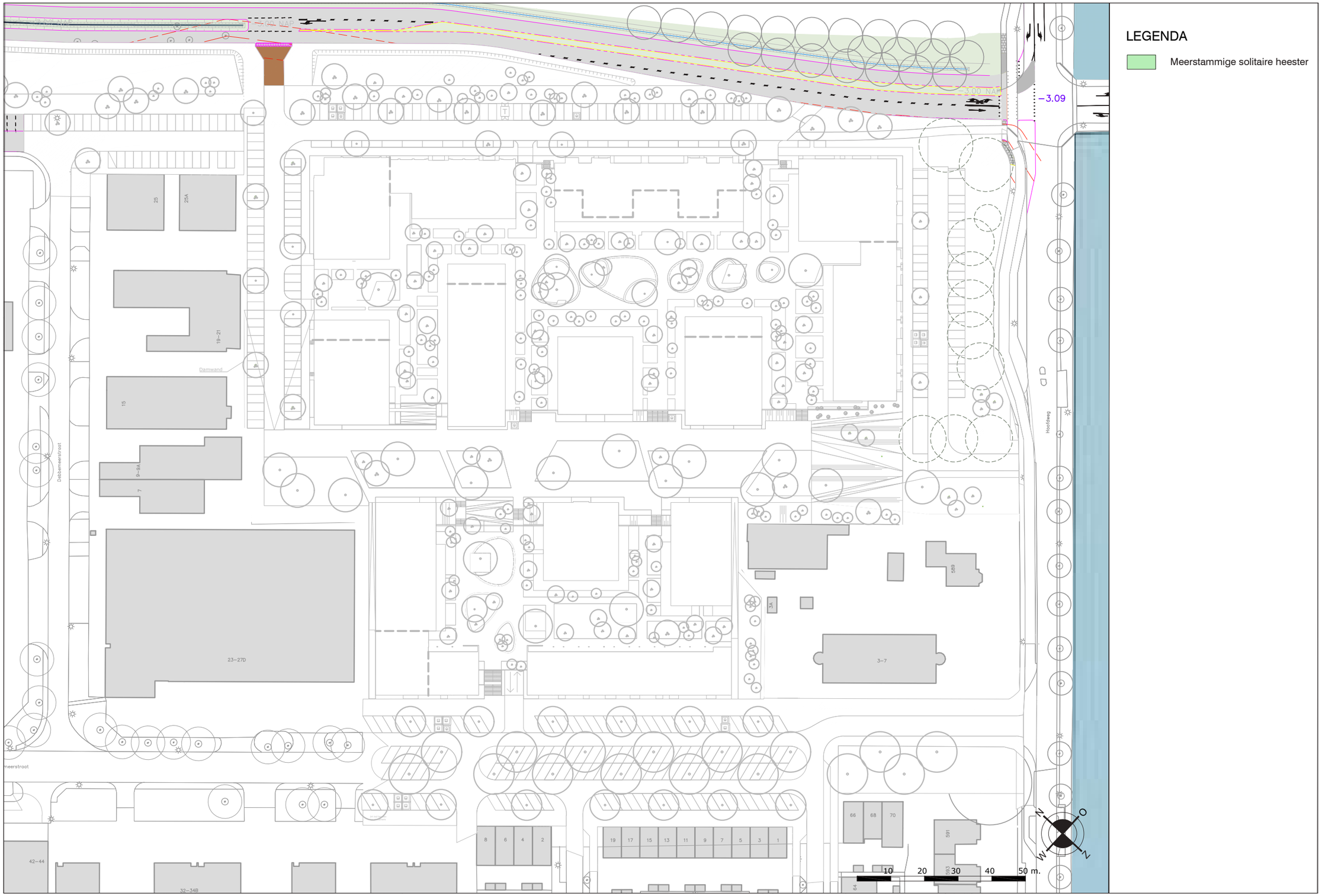
Grootte	6-8 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	smal vaas
Kroonbreedte	3-4 m

Pyrus calleryana ‘Capital’
Sierpeer

Grootte	8-12 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	zuil
Kroonbreedte	3-4 m

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

MEERSTAMMIGE SOLITAIRE HEESTERS



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

MEERSTAMMIGE SOLITAIRE HEESTERS

Dakparken




Amelanchier lamarckii 'Ballerina'
Krentenboompje

Grootte	5-7 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Vaas
Kroonbreedte	3-5 m




Amelanchier 'Autumn brilliance'
Krentenboompje

Grootte	5-7 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Breed vaas
Kroonbreedte	3-5 m




Tetradium daniellii
Eudoia velutina

Grootte	8-10 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Breed vaas
Kroonbreedte	8-10 m




Cornus florida 'rubra'
Rode kornoelje

Grootte	4-8 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Rond
Kroonbreedte	4-8 m




Acer tataricum 'Ginnala'
Acer ginella

Grootte	5-7 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Afgeplat rond
Kroonbreedte	6-9 m




Crataegus monogyna
Eénstijlige meidoorn

Grootte	6-10 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Rond
Kroonbreedte	2-5 m

Groene Corridor




Cornus mas
Gele kornoelje

Grootte	6-8 m
Kroon	Dicht
Kroonvorm	Afgeplat rond
Kroonbreedte	6-8 m




Gleditsia triacanthos 'Elegantissima'
Kleinbladige Christusdoorn

Grootte	4-6 m
Kroon	Open
Kroonvorm	Eirond
Kroonbreedte	3-4 m




Syringa reticulata
Japanse boomsering

Grootte	6-9 m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Vaas
Kroonbreedte	4-6 m

Noord en West en Oostzijde




Cornus mas
Gele kornoelje

Grootte	6-8 m
Kroon	Dicht
Kroonvorm	Afgeplat rond
Kroonbreedte	6-8 m




Corylus avellana
Gewone hazelaar

Grootte	5-10m
Kroon	Gesloten
Kroonvorm	Vaas
Kroonbreedte	4-8 m




Amelanchier lamarckii
Amerikaans krentenboompje

Grootte	6-8 m
Kroon	Halfopen
Kroonvorm	Breed vaas
Kroonbreedte	6-8 m

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VAKBEPLANTINGEN EN / OF LOSSE HEESTERS

VAKBEPLANTING EN / OF LOSSE HEESTERS



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

Dakparken

Referenties
Beplantingsplan nader uit
te werken



Escallonia Laevis 'Pink Elle'



Hydrangea paniculata 'Limelight'



Hydrangea aspera 'Macrophylla'



Vitex agnus-castus



Hypericum androseamum 'Cornflakes'



Viburnum plicatum 'Sasha'



Choisya ternata 'White Dazzler'



Berberis 'Darwinii'

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

Groene Corridor

Zuid- West en Zuid- Oostzijde



Hydrangea macrophylla 'Hanabi'



Escallonia Laevis 'Pink Elle'



Hypericum androseamum 'Cornflakes'



Viburnum plicatum 'Sasha'



Sambucus nigra

Referenties Beplantingsplan nader uit te werken

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

Noordzijde

Referenties
Beplantingsplan nader uit
te werken


Escallonia Laevis 'Pink Elle'


Rosa canina

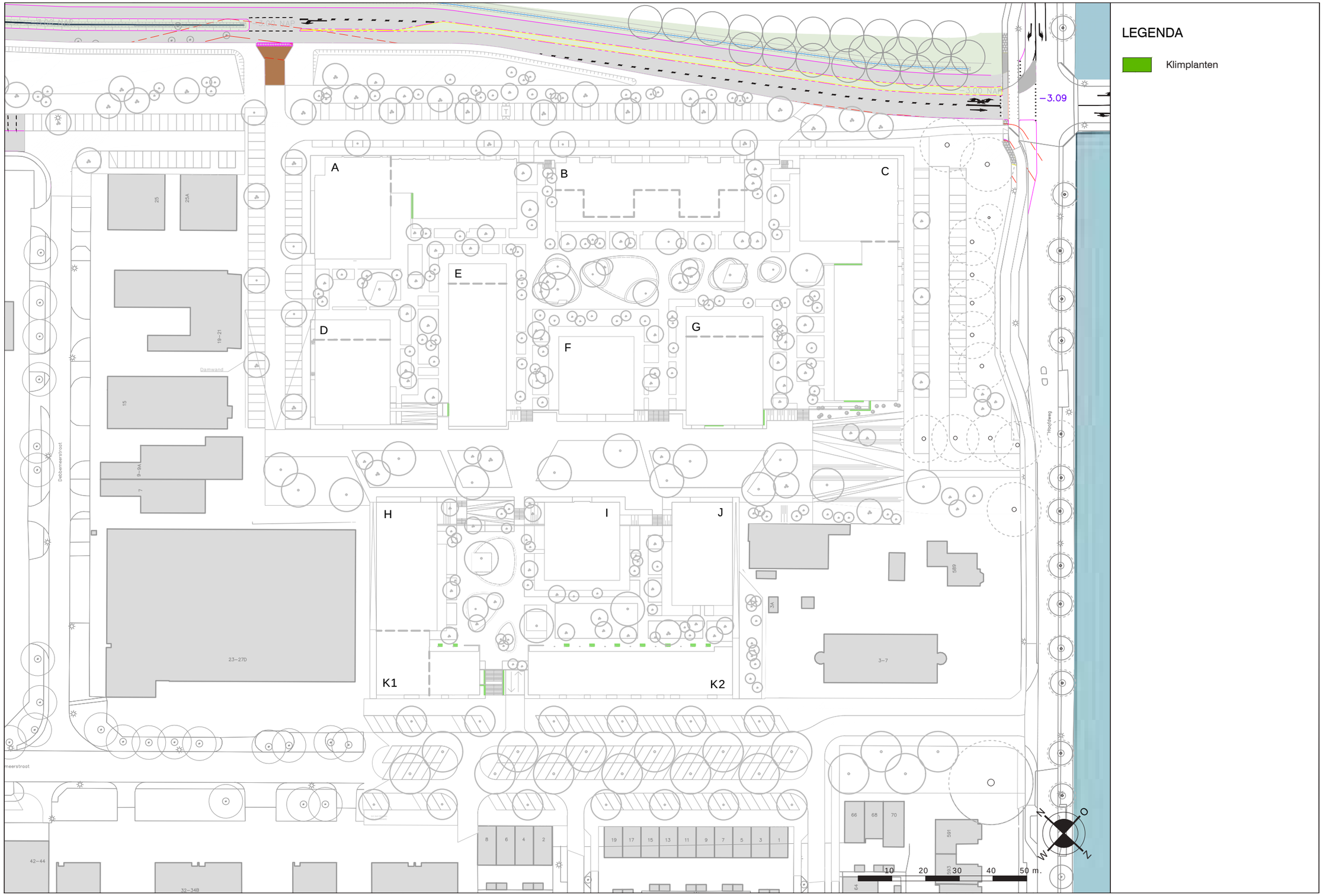

Vuburnum tinus


Berberis x stenophylla


Sambucus nigra

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

KLIMPLANTEN



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

KLIMPLANTEN



Wisteria sinsensis



Passiflora caerulea



Parthenocissus quinquefolia



Aristolochia macrophylla



Akebia quinata

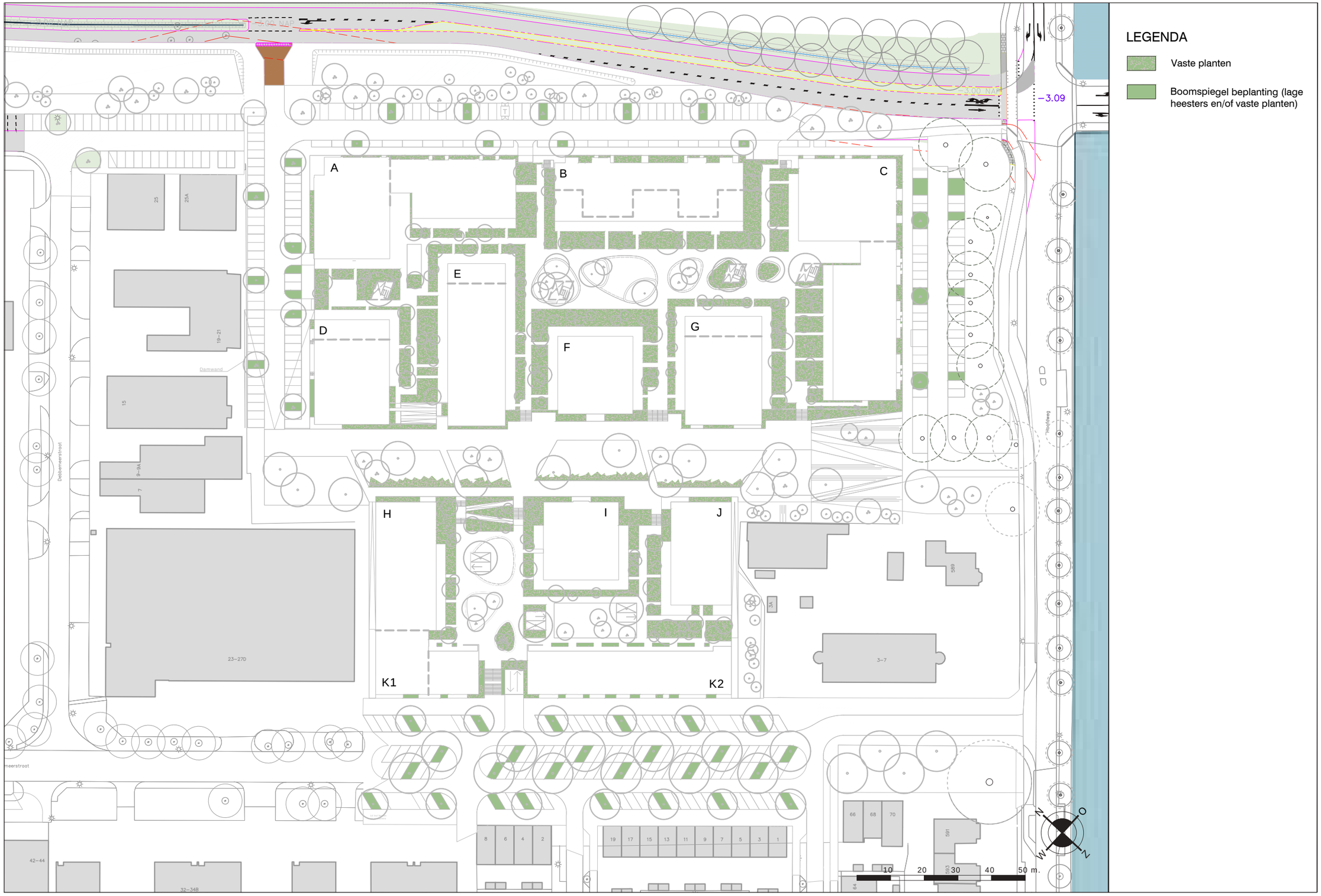


Locinera japonica 'Halliana'

Referenties
Beplantingsplan nader uit
te werken

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VASTE PLANTEN



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VASTE PLANTEN





Referentie vaste planten daktuinen: moderne mengsels (evt systeembeplanting)





Referentie vaste planten openbare ruimte: systeembeplanting, bijv. Green to Colour


Echinacea purpurea


Aquilegia vulgaris


Hemerocallis fulva


Nepeta x faassenii


Gaura lindheimeri


Veronica spicata


Sedum spectabile

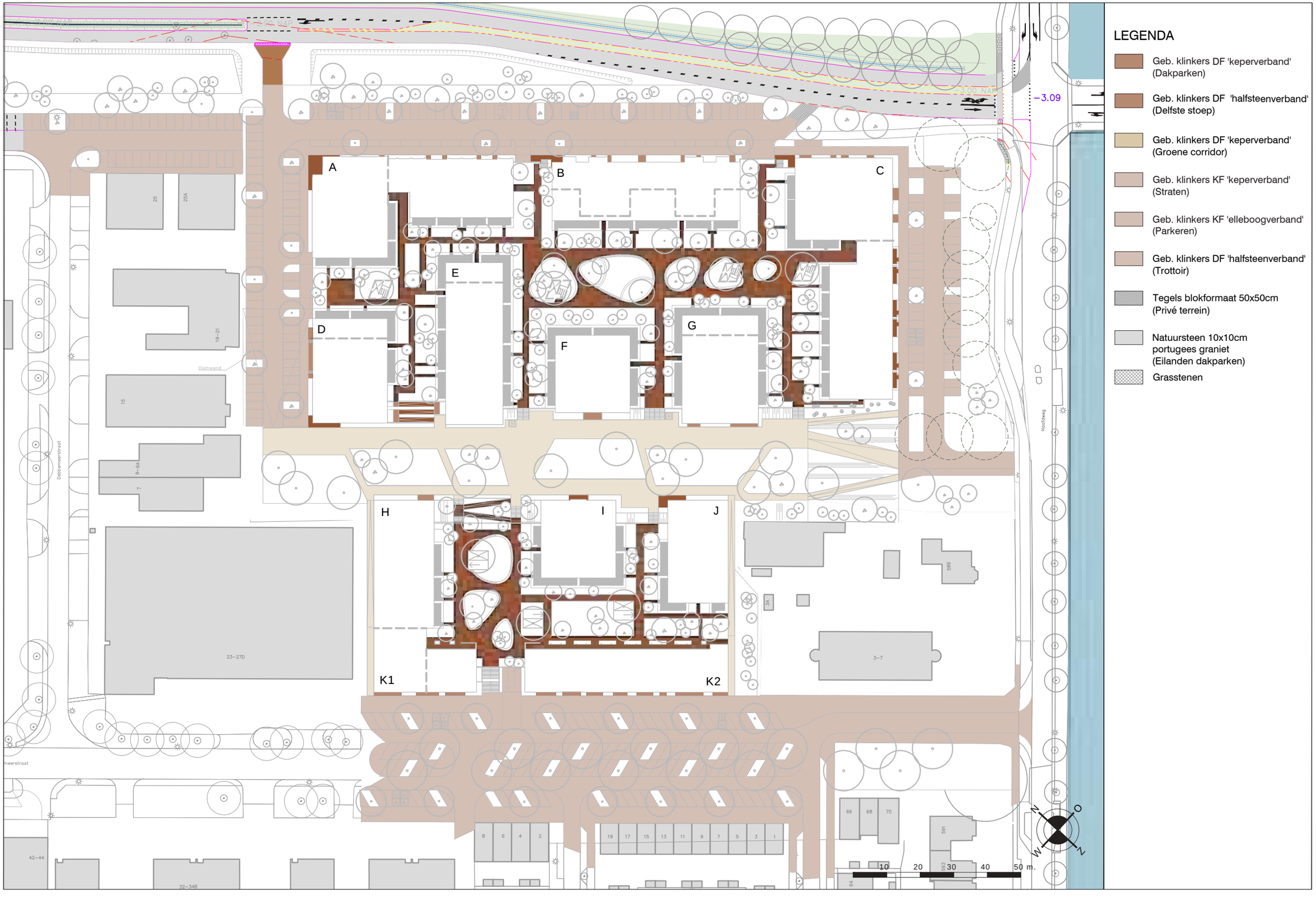

Rudbeckia fulgida

Referenties Beplantingsplan nader uit te werken

*Voorbeelden en referenties, nader uit te werken volgens de Lageschaar en Griffioen methodes

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VERHARDINGEN



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VERHARDINGEN



Straten - Geb. Klinkers 200x100x80cm/"keperverband"



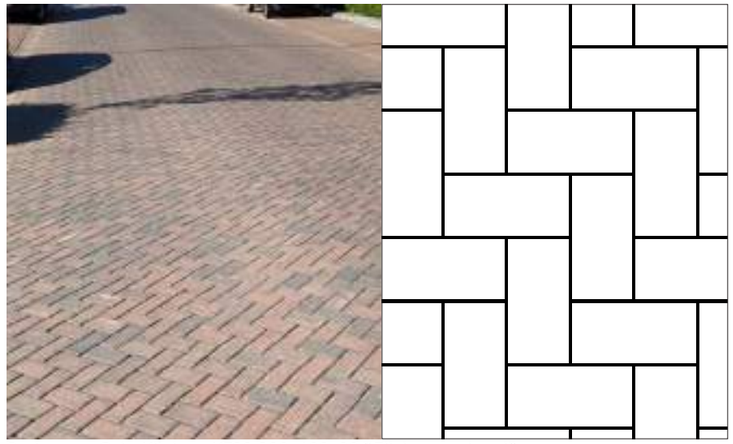
Delftse stoep (Op.ruimte en G.Corridor) - Geb. Klinkers 200x65x85cm/"halfsteensverb."



Trottoir - Geb. Klinkers 200x65x85cm/"halfsteensverb."



Tegels 50x50x6/Type standaard lichtgijs (Privéterrassen)



Parkeren - Geb. Klinkers KF80 200x100x80/"Elleboogverband"



Groene Corrdor - Geb. Klinkers 200x65x85cm/"keperverband"



Dakparken - Geb. Klinkers 200x65x85cm/"keperverband"



Dakparken en Groene Corridor - Voorbeeld strekkenlaag (3 stuks)



Rollaag straten - Geb. Klinkers 200x100x80cm



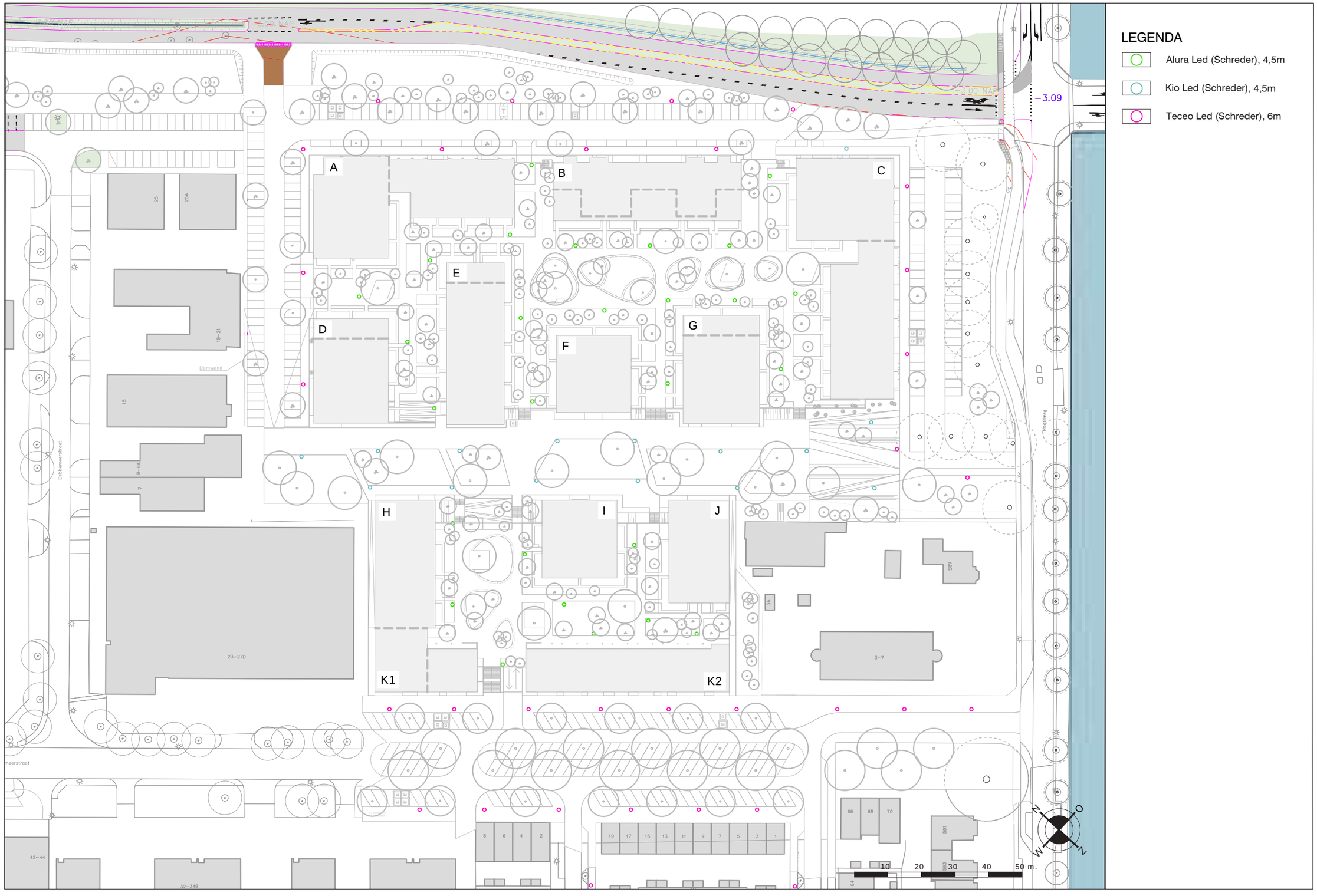
Voorbeeld Strekkenlaag trottoir



Portugees graniet/10x10x8, (Dakpark randen naast zandbakken).

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

TRAPPEN, BANDEN, CORTENSTAAL EN (KEER)WANDEN

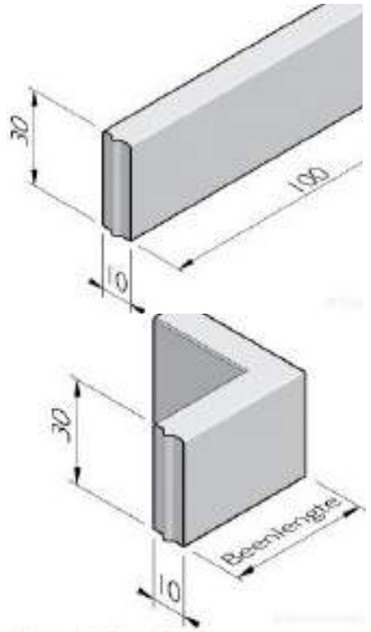


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

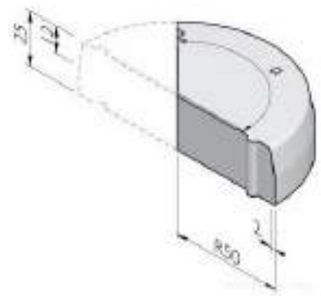
TRAPPEN, BANDEN, CORTENSTAAL EN (KEER)WANDEN



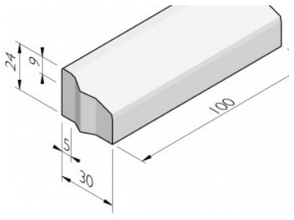
Keerwanden wadi's van keerelementen van zichtbeton, zonder hol/dol



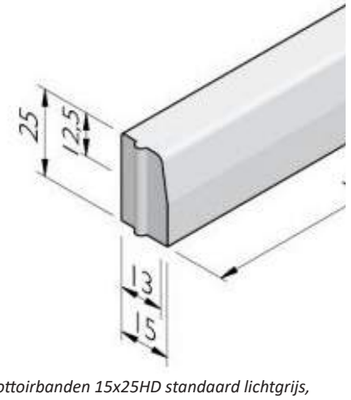
Opsluitbanden (rechte banden en hoekstukken) 10x30HD, Erfstroken groene corridor, Kleur lichtgijs.



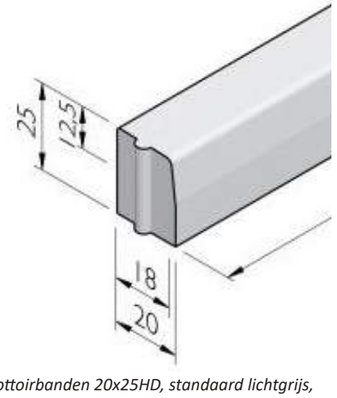
Puntstukken 20x25HD, standaard lichtgrijs, voor boomvakken in het parkeren.



Geleidebanden 30x24 Standard lichtgrijs



Trottoirbanden 15x25HD standaard lichtgrijs, Banden trottoirs en parkeren



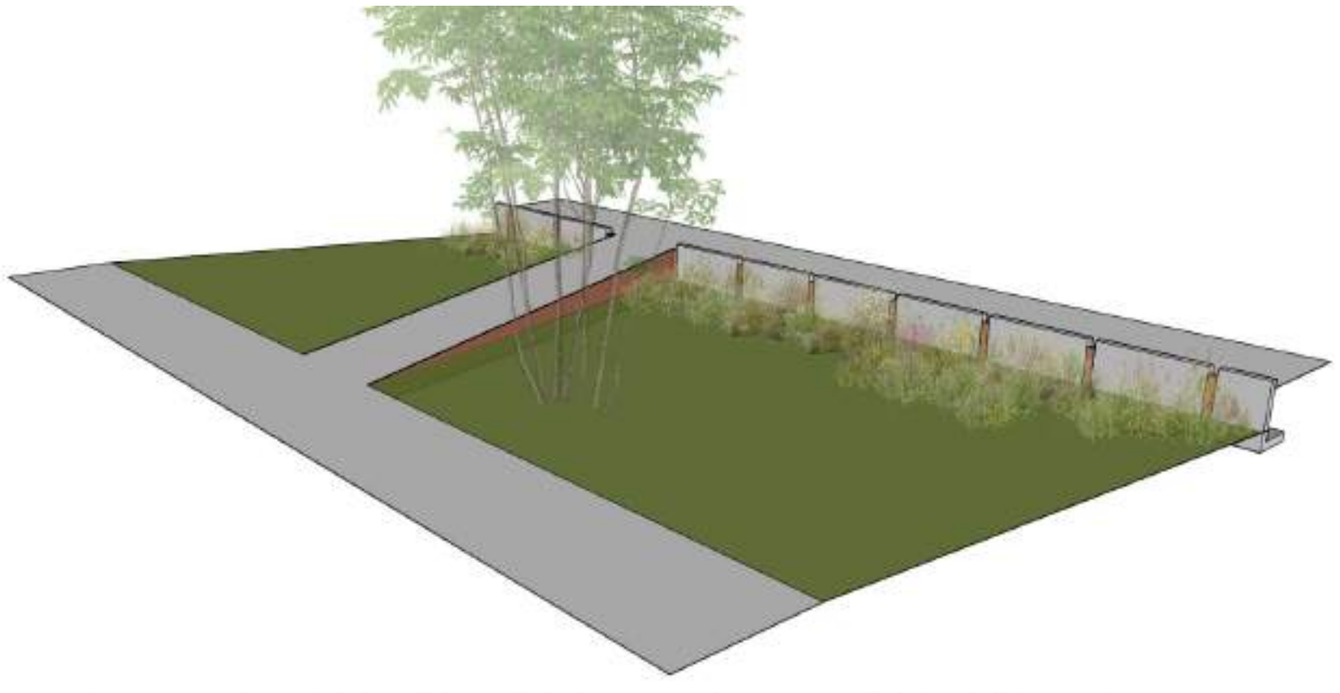
Trottoirbanden 20x25HD, standaard lichtgrijs, voor boomvakken in het parkeren.



Cortenstralen randen dakpark en wadi's groene corridor



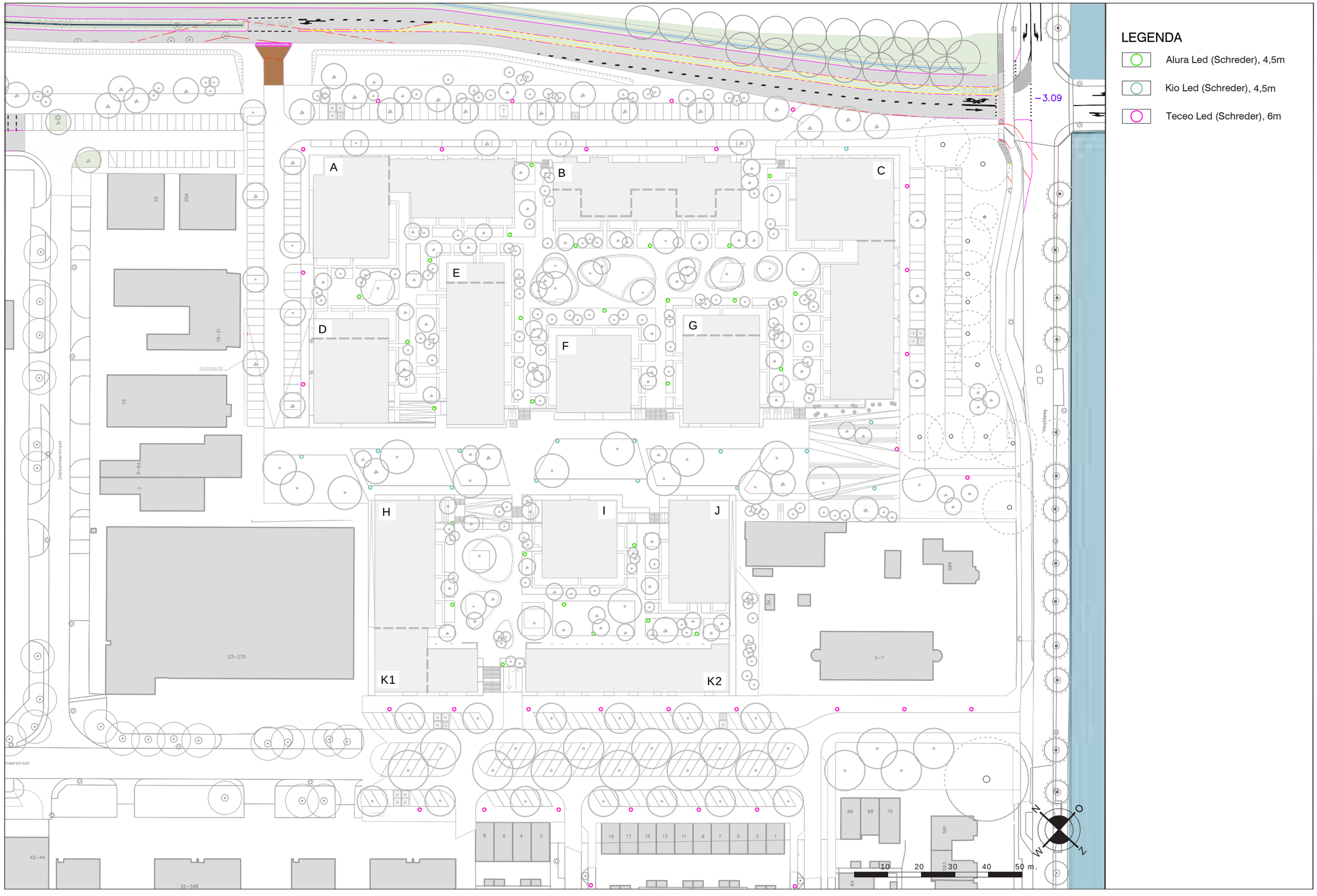
Cortenstralen randen priveterrassen naar haag



Keerwanden wadi's van keerelementen van zichtbeton met ritme van Cortenstalen kokers die tevens dienen als afwateringen trottoir naar wadi.

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VERLICHTING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

VERLICHTING









Verlichtingsmast 4,5m, Dakpark (antraciet RAL 7021)



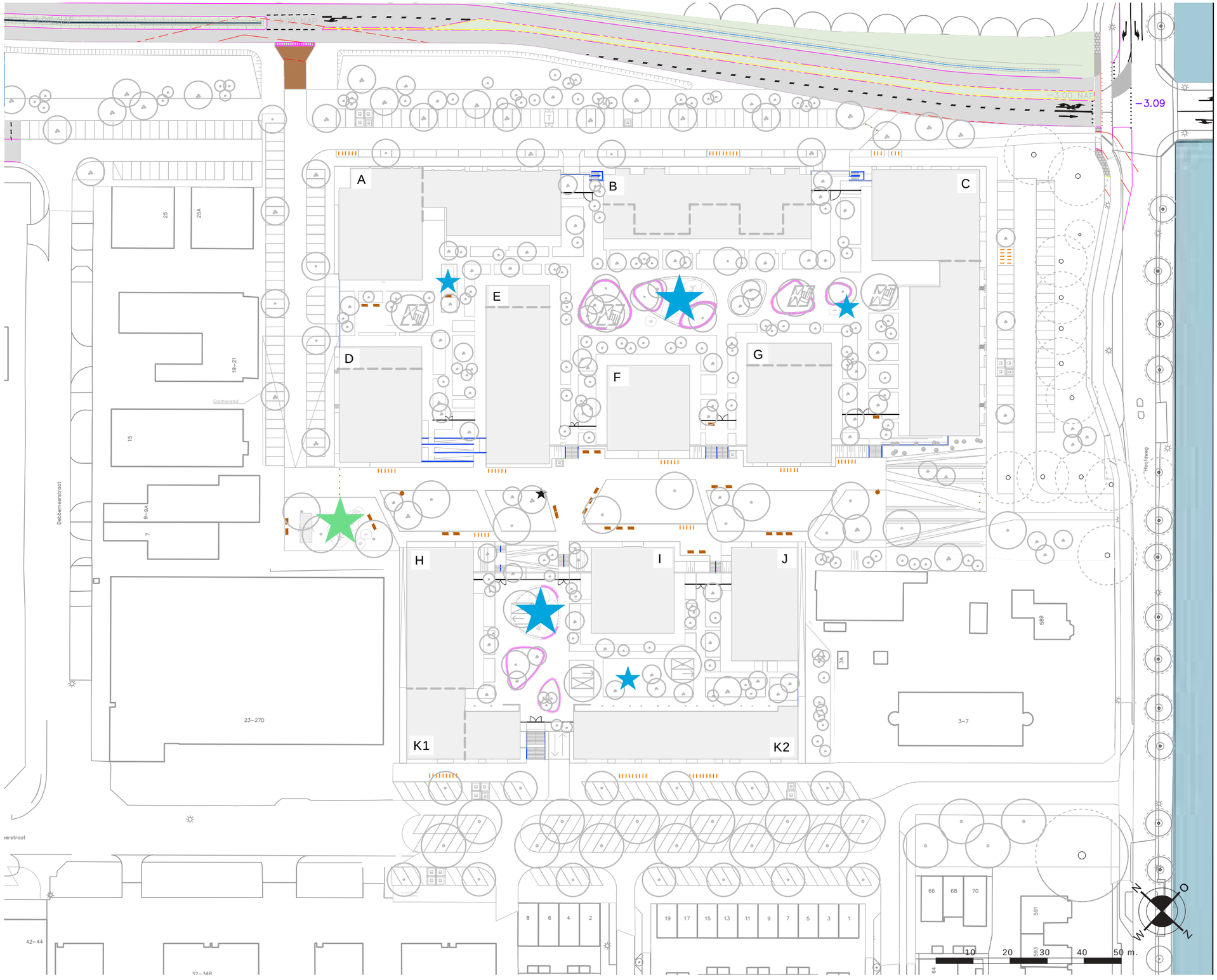
Verlichtingsmast 4,5m, Groene Corridor (antraciet RAL 7021)



Verlichtingsmast 6,0m, Straten. (antraciet RAL 7021)

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

STRAATMEUBILAIR EN SPEELVOORZIENINGEN



LEGENDA

- Spelen/verblijven (semi-) openb.
- Spelen/verblijven openb.
- Kunstwerk AM-Locatie, Feniks
- Zitbanken (incl. afvalbakken)
- DepoDog (poepafvalbakken), met bord geen losloopgebied
- Zitbanken delfste stoep oostzijde
- Verkeerspalen
- Hekken
- Leuningen
- Fietsenstallingen
- Zitranden

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP



Banken (Dakpark)



Fietsenstalling (antraciet RAL 7021)



Banken (Openbare ruimte)



Verkeerspalen (antraciet RAL 7021)



Afvalbakken 50L (antraciet RAL 7021) (Openbare ruimte en Groenecorridor)



Afvalbakken 100L (antraciet RAL 7021) (Dakpark)

4.14 Straatmeubilair & Speelvoorzieningen



Stenen als zitelementen

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

STRAATMEUBILAIR EN SPEELVOORZIENINGEN



Leuningen met vierkante elementen (antraciet RAL 7021)



Leuningen met vierkante elementen (antraciet RAL 7021)



Kunstwerk AM-locatie, Feniks



Lamellen hekken (antraciet RAL 7021) (Dakpark)



Zitranden (Verschillende stralen) (Dakpark)

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

STRAATMEUBILAIR EN SPEELVOORZIENINGEN

OPENBARE RUIMTE



ROBINIA SCHOMMEL MET 2 ZITJES,
met stalenvoet, 3+ jaar



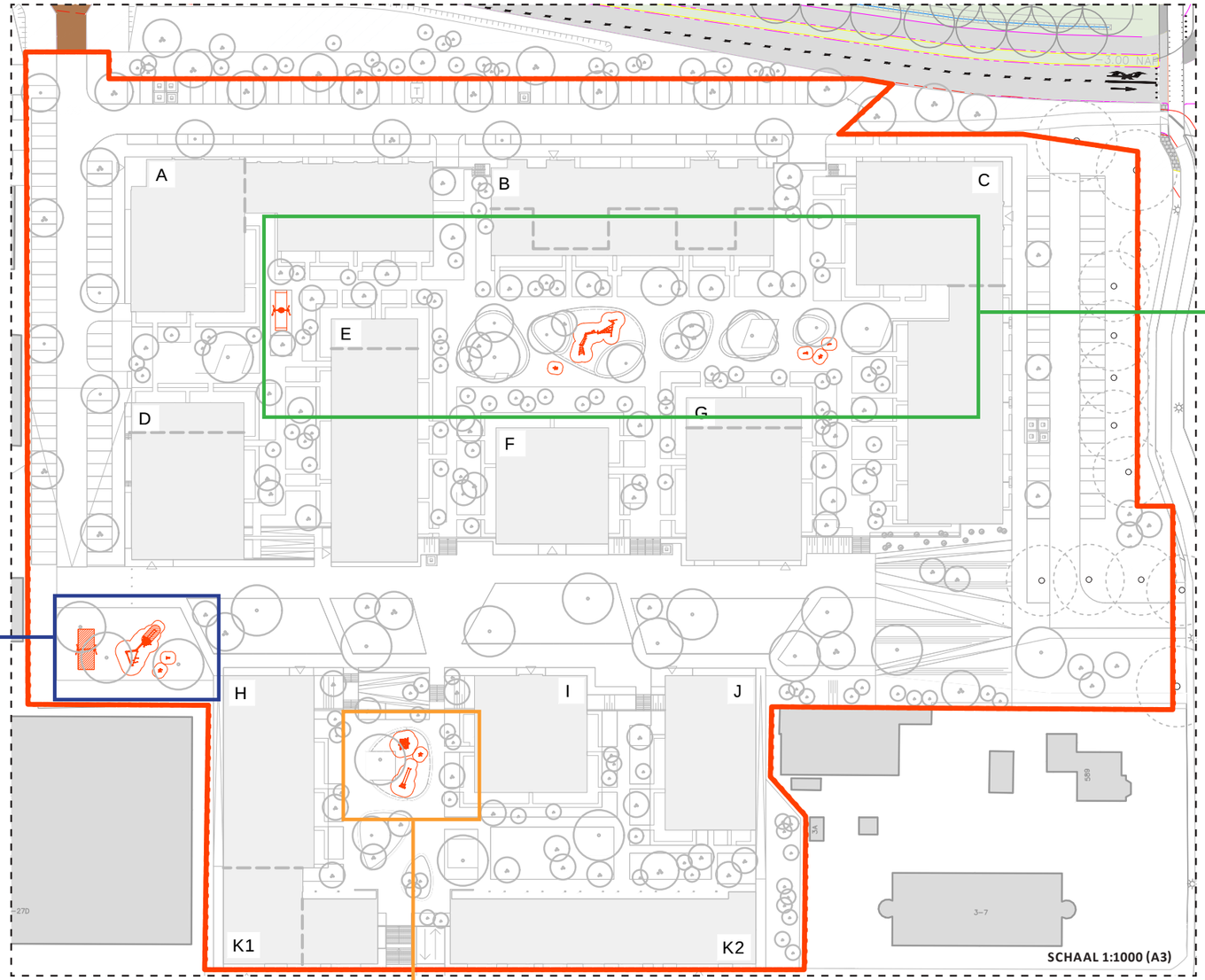
ROBINIA SPEELTOREN MET KLIMGEDEELTE,
met stalenvoet, 6+ jaar



ROBINIA VEERWIP - SLAK, 3+ jaar



ROBINIA VEERWIP - BIJ, 3+ jaar



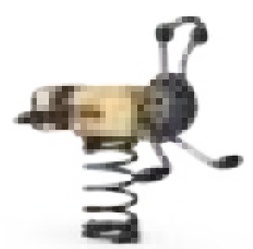
DAKTUIN ZUID (SEMI-) OPENBARE



ROBINIA OBSTACLE ELEMENT,
met stalenvoet, 4+ jaar



ROBINIA GLIJBAAN,
met stalenvoet, 4+ jaar



ROBINIA VEERWIP - BIJ, 3+ jaar

Speeltoestellen

DAKTUIN NOORD (SEMI-) OPENBARE



ROBINIA SCHOMMEL MET NESTSCHOMMEL,
met stalenvoet, 4+ jaar



ROBINIA OBSTACLEPARCOURS,
met stalenvoet, 6+ jaar



ROBINIA VEERWIP - SLAK, 3+ jaar



ROBINIA VEERWIP - BIJ, 3+ jaar

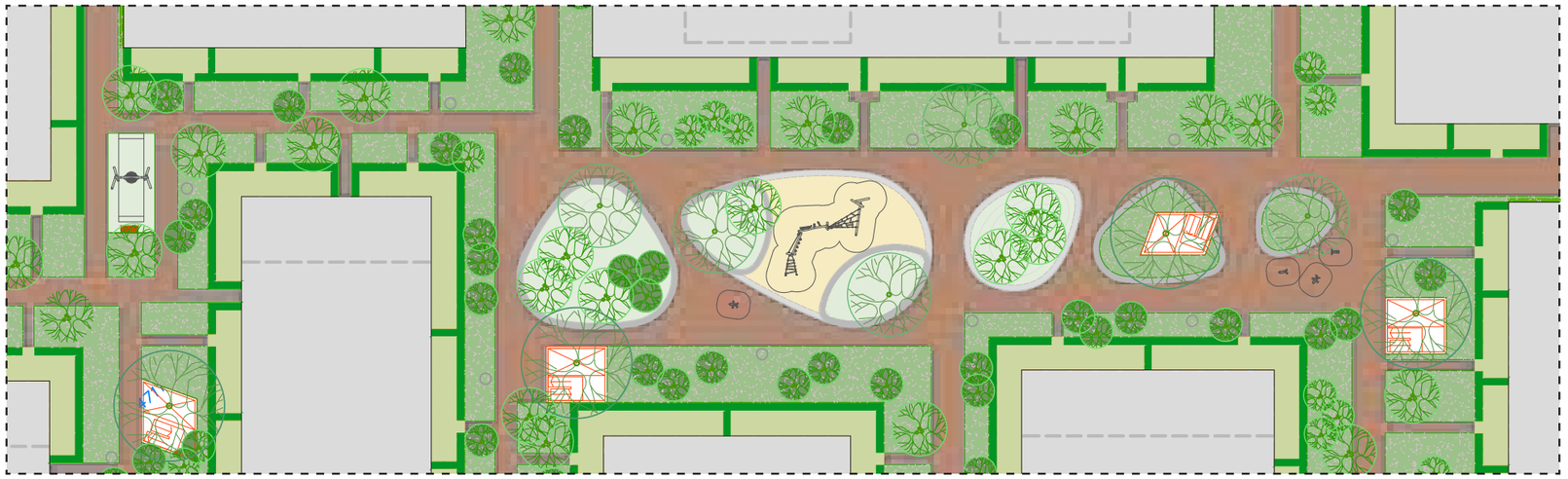


ROBINIA VEERWIP - BOSMIER, 3+ jaar

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

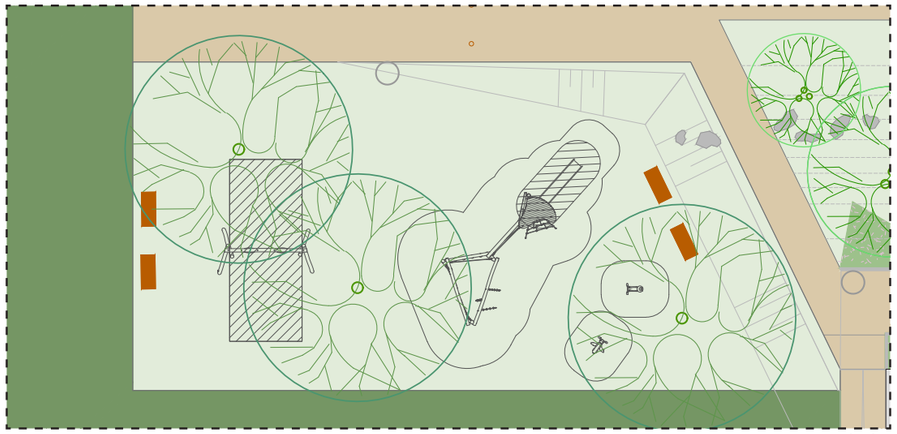
STRAATMEUBILAIR EN SPEELVOORZIENINGEN

DAKTUIN NOORD (SEMI-) OPENBARE



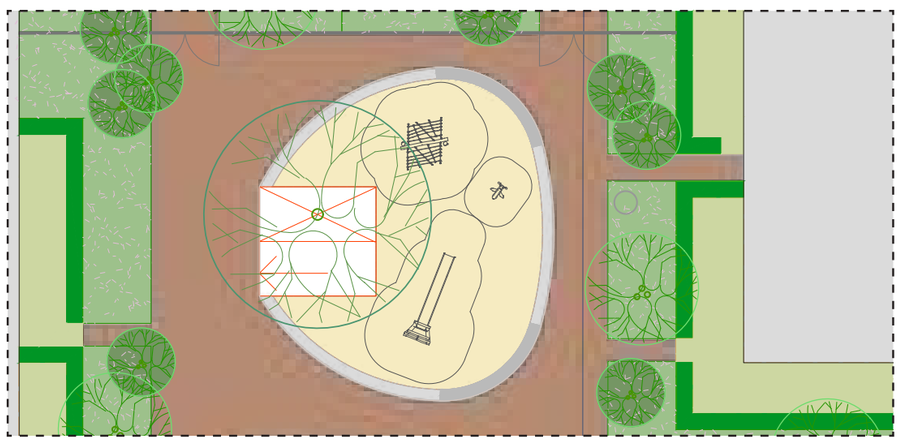
SCHAAL 1:500 (A3)

OPENBARE RUIMTE



SCHAAL 1:250 (A3)

DAKTUIN ZUID (SEMI-) OPENBARE



SCHAAL 1:250 (A3)

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

C. PROGRAMMA EN PARKEREN

WOONPROGRAMMA 83

PARKEERTELLING 87

De zeer goede bereikbaarheid van Het Nieuwe Noord en de leefbaarheid van dit zeer stedelijke gebied vragen ook om een goede oplossing van het parkeren van zowel auto's als fietsen.

FIETSPARKEREN EN BERGINGEN:
Op het maaiveld niveau wordt er per gebouw voorzien in een gezamenlijke fietsenberging. Hierbij wordt de norm zoals die in de Bouwbrief 2015-130 van de Gemeente Amsterdam - Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw (maart 2015) is opgenomen, aangehouden. De bergingen van de woningen bevinden zich, heel comfortabel in de woning zelf.
De bewoners zullen eerst de hun fiets tegen komen en dan pas hun auto en over het algemeen kunnen hun fiets dichter bij hun woning kwijt, dan hun eventuele auto. lets waarvan bekent is dat het fiets gebruik stimuleert.

PARKEREN AUTO'S:
De huidige veranderende inzichten qua autobezit, de deeleconomie en de te verwachte toekomstige ontwikkelingen (ook qua openbaar vervoer) in het gebied Hoofddorp-Noord vragen om een flexibele oplossing van het parkeren van auto's voor de bewoners en hun bezoekers. Immers, het bouwen van parkeerplaatsen voor leegstand is niet duurzaam en is ook financieel en qua leefbaarheid niet wenselijk.
In de structuurvisie is Hoofddorp-Noord aangewezen als transformatie en nieuwbouw gebied waar uiteindelijk 10.000 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is te zijner tijd alleen mogelijk als er ook HOV wordt gerealiseerd. Dit betekent dat er op de middellange termijn (maar dus wel binnen een afzienbare tijd) sprake zal zijn van HOV op loopafstand (op de kruising N201/Hoofdweg).
De parkeernorm met HOV binnen 400 m, is veel lager dan de parkeernorm waaraan we nu moeten voldoen. De hiervoor wenselijke flexibiliteit qua auto parkeren is nu als volgt in het gebied gerealiseerd:

- HOV binnen 400 m, worden onder een mooi en groen ingericht leefdek en in het overgangsgebied richting Debbemeerstraat gerealiseerd
- Het bezoekersaandeel van 0,3 PP/woning wordt direct buiten de gebouwen, in (toekomstig) openbaar gebied, gerealiseerd
- Er wordt aan de huidige parkeernorm voldaan door gebruik te maken van parkeerplaatsen in de directe omgeving (dubbel gebruik). Door een complete herinrichting van de Wijkermeerstraat. Dit is mogelijk doordat door de nieuwe ontsluiting van de N201-zuidzijde, de Wijkermeerstraat kan worden ingericht als 30 km weg

Zodra er HOV is gerealiseerd, kan het dan ontstane overschot aan parkeren op worden opgeheven of worden gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Overigens verwachten we niet dat alle parkeerplaatsen die worden gerealiseerd, ook daadwerkelijk zullen worden gebruikt. Gezien de doelgroepen die wij nu verwachten voor deze woningen, denken we er aan om ook in het plan een mobiliteitsconcept te realiseren. We zullen na realisatie van het plan de bezetting van parkeergarage blijven monitoren en deze gegevens met de gemeente uitwisselen. Dit kan dan bijdragen bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

WOONPROGRAMMA

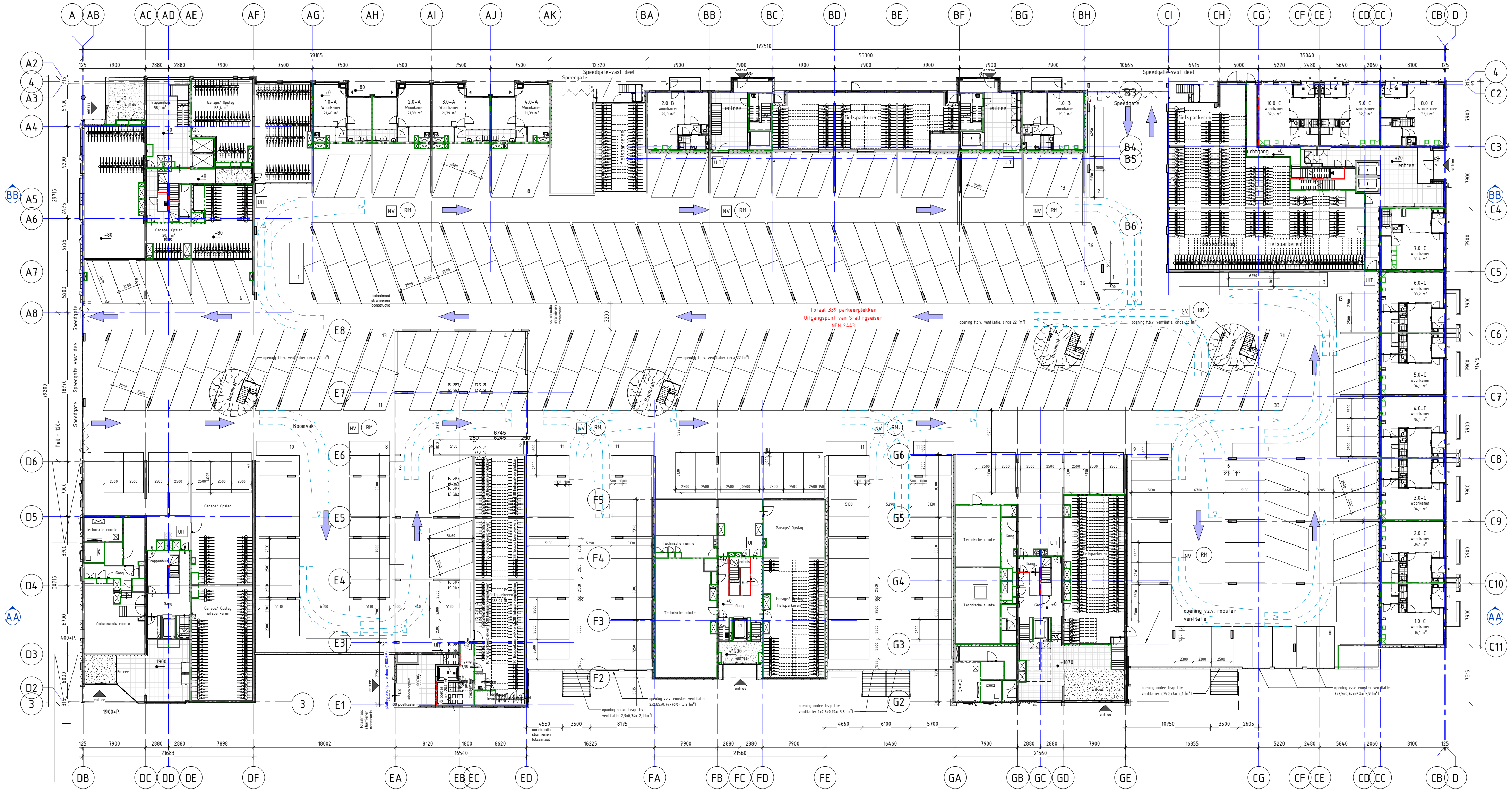
Woonprogramma Het Nieuwe Noord										
			Sociaal				Middelduur			Vrije sector
Plangedeelte	Gebouw	Aantal appartementen (st)	Subtotaal	1e aftop	2e aftop	lib. grens	Subtotaal	gem.	max.	
Noord	Blok A	122	122	47	21	54				
	Blok B	62								62
	Blok C	121					121	60	61	
	Blok D	50	50	0	1	49				
	Blok E	36								36
	Blok F	28								28
	Blok G	41								41
Zuid	Blok H	38								38
	Blok I	29								29
	Blok J	29								29
	Blok K1	13								13
	Blok K1 - B.G. flexibel	0								0
	Blok K2	24								24
	Blok K2 - B.G. flexibel	0								0
Totalen (st)		***593***	***172***	47	22	103	***121***	60	61	***300***
		100%	***29,01%***	27%	13%	60%	***20,4%***	50%	50%	***50,6%***

Woonbeleidprogramma Gemeente Haarlemmermeer						Huurpeil:	1-1-2021
30%	**Sociaal**						
	50%	tot 2e aftoppingsgrens	EUR:	€	678,66		
		25%	EUR:	€	633,25	30 - 50 m2 GBO	
		25%	EUR:	€	678,66	50 - 60 m2 GBO	
	50%	tot huurliberalisatiegrens	EUR:	€	752,33	>60 m2 GBO	
20%	**Middelduur**						
	50%	gemiddelde huur	EUR:	€	883,99		
	50%	maximale huur van 135% huurliberalisatiegrens	EUR:	€	1.015,65		
50%	**Vrije sector**						

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEREN

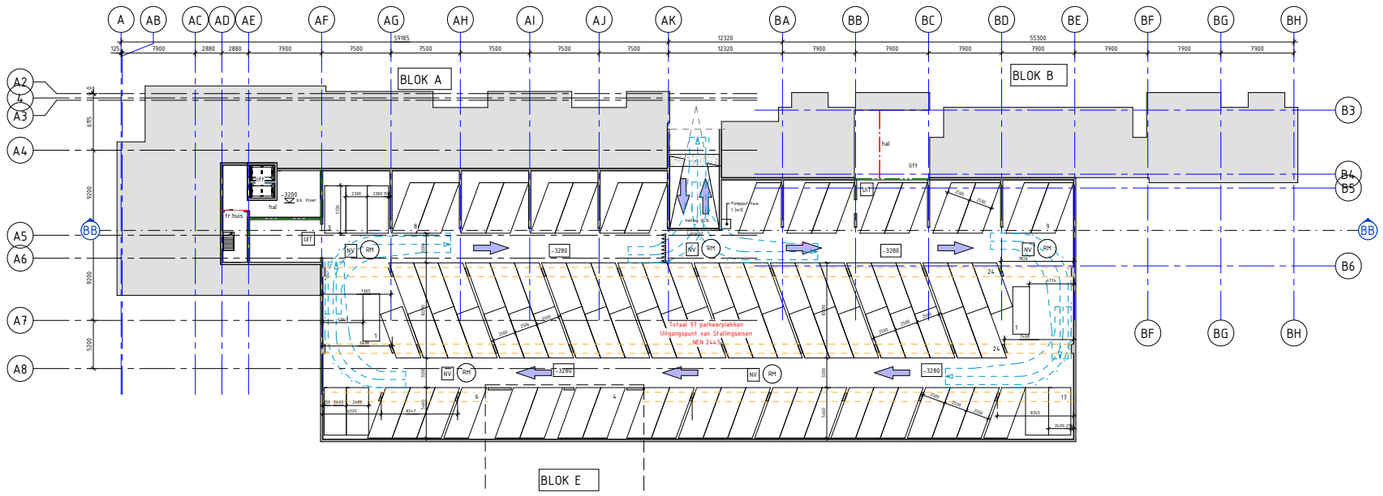
BEGANE GROND | NOORD



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEREN

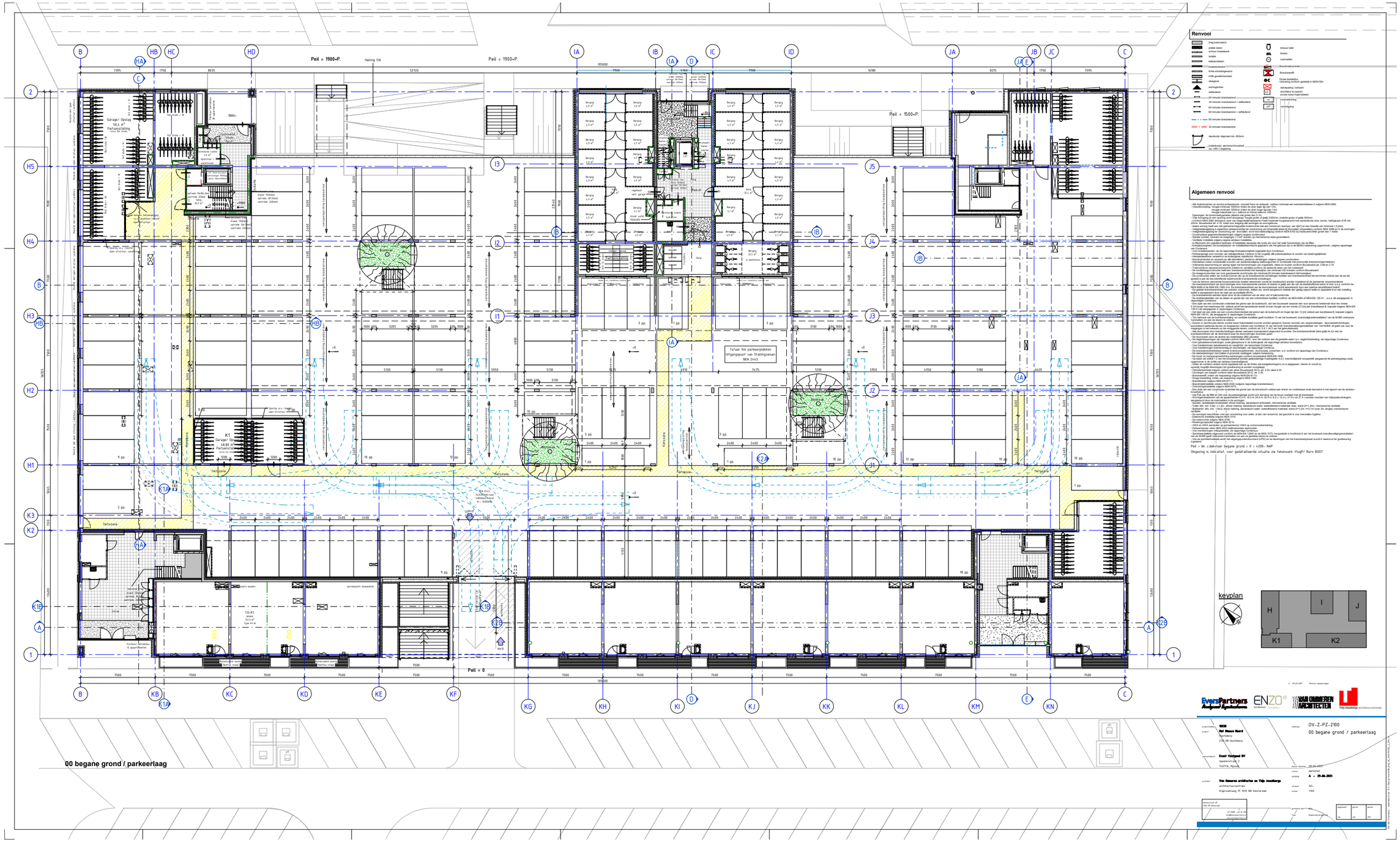
KELDER | NOORD



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEREN

ZUID



Renvooi

- ruwbetonwand
- prefab beton
- kolkmuur/metselwerk
- houtwand
- balkonscheiden
- metalen borstwering
- 60 minuten brandwerend
- 30 minuten brandwerend
- 90 minuten brandwerend
- 120 minuten brandwerend
- 30 minuten brandwerend + zelfsluitend
- 60 minuten brandwerend + zelfsluitend
- 90 minuten brandwerend + zelfsluitend
- 120 minuten brandwerend + zelfsluitend
- deurknop/kruk diagonaal min. 850mm
- vluchtroute
- vluchtdeur
- vluchtdeur te openen zonder kunne hulpmiddelen
- hoofdverdeling
- onderverdeling
- brandslanghaspel
- brandmeldpaneel
- Drone-blusdekmiddel
  Uitrusting conform gestelde in NEN1594
- sleutelpaneel
- sleutelkluis
- sleutelkoker te openen zonder kunne hulpmiddelen
- inbraakmelding
- toezichtsverlichting
- noodverlichting

Algemeen renvooi

- Alle buitenconstructie en aansluitingen/naden, inclusief folies en stuitbeids, voldoen minimaal aan weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.
- Vloerafwerking, hoogte minimaal 1000mm indien de vloer lager ligt dan 10m.
  Hoogte balustrade t.p.v. balkons en terrassen 1100mm.
  Hoogte balustrade t.p.v. balkons en terrassen bollende 1200mm.

Openingen die kunnen worden gebruikt als vluchtroute hebben een:
- Vrije doorgang (in een opening wordt doorgang) hoogte groter of gelijk 2300mm, breedte groter of gelijk 850mm.
- Conform NEN 2580 doorgang in vloer van toegankelijkheidssector heeft maximale hoogteverschil met aansluitende vloer, tenein, hellingbaan of lift van 20mm, tenzij dit niet is toegestaan in verband met de toegankelijkheid voor personen met een beperking.
- Indien woning heeft een niet gemeenschappelijke buitenruimte met een minimum oppervlak van 40m² en een breedte van minimaal 1,5 [mm].
- Vrije hoogte van 2100mm.
- Vrije doorgang (in een opening wordt doorgang) hoogte groter of gelijk 2300mm, breedte groter of gelijk 850mm.
- Conform NEN 2580 doorgang in vloer van toegankelijkheidssector heeft maximale hoogteverschil met aansluitende vloer, tenein, hellingbaan of lift van 20mm, tenzij dit niet is toegestaan in verband met de toegankelijkheid voor personen met een beperking.
- Indien woning heeft een niet gemeenschappelijke buitenruimte met een minimum oppervlak van 40m² en een breedte van minimaal 1,5 [mm].
- Vrije hoogte van 2100mm.
- Vluchtdeuren en vluchtroutes voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012, gr. 2.33, lid en 2.33
- Vluchtroutes voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012, gr. 2.33, lid en 2.33
- Brandwerendheid, indien van toepassing volgens NEN-EN 81-20.
- Drogo buisleiding, indien van toepassing volgens NEN 1594.
- Brandmeldinstallatie volgens NEN 2535.
- Brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 (volgens rapportage brandadviseur).
- Sprinklerinstallatie volgens NEN 12845.
- Een zicht van een vluchtroute is bedekt als grond aan de binnenkant voldoet aan brand- en rookklasse zoals bepaald in het rapport van de adviseur brandveiligheid.
- Alle bouwdelen van de BAM en CAV voor de parkeergarage wordt voor eenvoud van de bouw voorlopig met de bouwdelen.
- Bouwgrondbestuurlijk van de opgeschetseerd Ø 4 W, 16.0 H, 24.0 H, 32.0 H, 8.0 J, 10.0 J, 27.0 J en 27.0 J worden voorzien van stijlcondoorbuigingen, aangebracht door de rookmelders in de woningen.
- Toilet: afm. min. 0,90 x 1,20m, afvoer riolering, aanvullpunt drinkwater, mechanische ventilatie.
- Toilet: afm. min. 0,90 x 1,20m, afvoer riolering, aanvullpunt water, waterafdichtend materiaal: wand (5+1,2m, h=2.1m (over 3m, langs) mechanische ventilatie.
- Badkamer: afm. min. 1,6m2, afvoer riolering, aanvullpunt water, waterafdichtend materiaal: wand (5+1,2m, h=2.1m (over 3m, langs) mechanische ventilatie.
- De wettigen beschikken over een voorziening voor water, al dan niet verwarmd, dat geschikt is voor menselijke hygiëne.
- Elektrische installatie volgens NEN 1010.
- Liftinstallatie volgens NEN 81-20.
- Riolering/sanitair/lift volgens NEN 3215.
- VRA en WRA aansluiten op gemeentenet.c VRA op schoonwaterleiding.
- Vloerafwerking, indien van toepassing volgens NEN 2778.
- Vloer kelderruimten milieuparkeer, zie rapportage Cornelissen.
- Sprinklerinstallatie uitgevoerd conform de NEN-EN 12845 en de NEN 1073, het gestelde in hoofdstuk 6 van het bouwwerk brandbeveiligingsconcept, en het gestelde in de aanvullende eisen en richtlijnen van de verzekeringsinstantie (VKF).
- Van de sprinklerinstallatie wordt het volgende gerealiseerd (UPO) en de bevestigen van het brandcompartiment wordt in tweevoud ter goedkeuring ingediend.

Peil = 0m.v.kolkvloer begane grond = 0 = 4.20m- NAP

Omgeving is indicatief, voor gedetailleerde situatie zie tekenwerk Vlug!/ Buro BOOT

00 begane grond / parkeerlaag

OV-Z-PZ-2100

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

PARKEERTELLING

Voor 582 woningen geldt 1 gebouwde parkeerplaats
- Overige parkeerbehoefte op eigen en gemeentelijk terrein

4-10-2023

EVAST VASTGOED

Parkeerbalans Het Nieuwe Noord (o.b.v. verlaagde sociale parkeernorm) (begane grond K1 & K2 = Comm. Maatsch.)		
Plangedeelte	Omschrijving	Aantal (St)
Gebouwd (Ontwikkelaar)	Parkeergarage Noord kelder	97
	Parkeergarage Noord Begane grond	339
	Parkeergarage Zuid Begane grond	146
	Subtotaal Gebouwd (Ontwikkelaar):	***582***
Eigen terrein (niet gebouwd) (Ontwikkelaar)	Parkeerkoffer west	56
	Parkeerkoffer oost	*37*
	Parkeren noordstrook	60
	Parkeren zuid*	19
	Parkeren na verwerving Hoofdweg 587 (18 stuks)**	*18*
	Subtotaal Eigen terrein (Ontwikkelaar):	***190***
Openbaar gebied (Gem. Haarlemmermeer)	Parkeren Debbemeerstraat (16 stuks o.b.v. dubbelgebruik)	0
	Parkeren rotonde noord	38
	Zuidzijde naast eigen grond	7
	Aanpassing Wijkermeerstraat*	83
	Reeds aanwezig parkeerplaatsen Achtermeerstraat*	-20
	Aanvullende parkeerplaatsen conform A.O.	0
	Subtotaal Openbaar gebied (Gemeente Haarlemmermeer):	***108***
	Totaal gerealiseerd	**880**
	Totaal benodigd	862
	Overschot/ Tekort	**18**

* o.b.v. voorstel ontwerp VlugP
** t.b.v. voorzienbaarheid wonen op de B.G. van de Wijkermeerstraat.

4-10-2023

EVAST VASTGOED

Parkeerbalans Het Nieuwe Noord (o.b.v. verlaagde sociale parkeernorm) (begane grond K1 & K2 = vrije sector wonen)		
Plangedeelte	Omschrijving	Aantal (St)
Gebouwd (Ontwikkelaar)	Parkeergarage Noord kelder	97
	Parkeergarage Noord Begane grond	339
	Parkeergarage Zuid Begane grond	146
	Subtotaal Gebouwd (Ontwikkelaar):	***582***
Eigen terrein (niet gebouwd) (Ontwikkelaar)	Parkeerkoffer west	56
	Parkeerkoffer oost	*37*
	Parkeren noordstrook	60
	Parkeren zuid*	19
	Parkeren na verwerving Hoofdweg 587 (18 stuks)**	*18*
	Subtotaal Eigen terrein (Ontwikkelaar):	***190***
Openbaar gebied (Gem. Haarlemmermeer)	Parkeren Debbemeerstraat (16 stuks o.b.v. dubbelgebruik)	0
	Parkeren rotonde noord	38
	Zuidzijde naast eigen grond	7
	Aanpassing Wijkermeerstraat*	83
	Reeds aanwezig parkeerplaatsen Achtermeerstraat*	-20
	Aanvullende parkeerplaatsen conform A.O.	0
	Subtotaal Openbaar gebied (Gemeente Haarlemmermeer):	***108***
	Totaal gerealiseerd	**880**
	Totaal benodigd	880
	Overschot/ Tekort	**0**

* o.b.v. voorstel ontwerp VlugP
** t.b.v. voorzienbaarheid wonen op de B.G. van de Wijkermeerstraat.

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEERTELLING

Fietsparkeren Het Nieuwe Noord

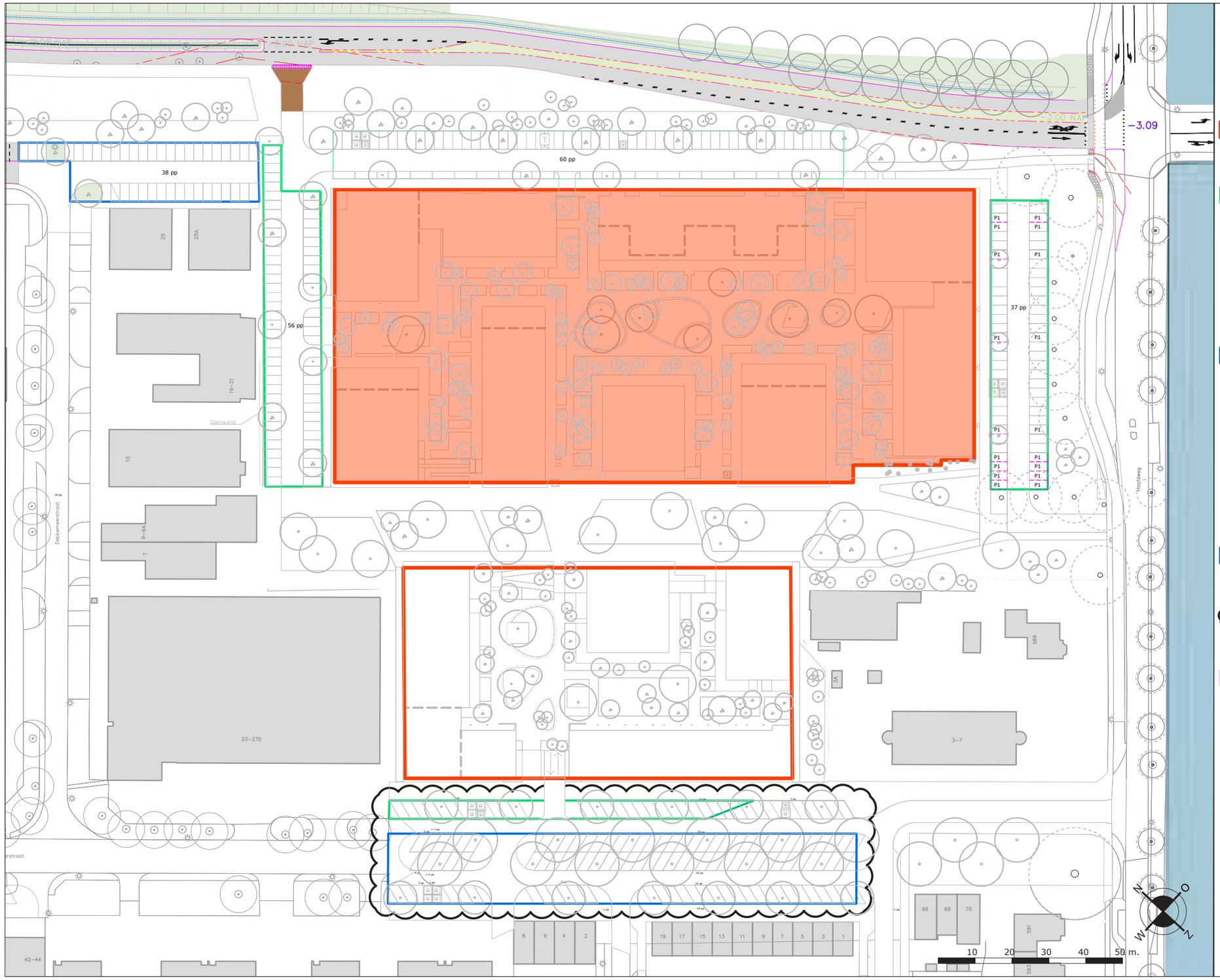
		Aantal appartementen (st)					Beleid			Gez. Berging (m^2)			Fietsparkeerplaatsen (st)							Bakfietsen plaatsen	
Plangedeelte	Blok	Tot 50m^2	Vanaf 50m^2 tot 75m^2	Vanaf 75m^2 tot 100m^2	Vanaf 100m^2 tot 125m^2	Groter dan 125m^2	Gebruik maken van Bouwbesluit hfd. 4,31	Gebruik maken van Amsterdamse bouwbrief 2015-130	Gebruik maken van Bouwbesluit hfd. 4,5 Gezamelijke berging?	Benodigde opp. gezamelijke berging	Opgenomen opp. gezamelijke berging	Check opp. gezamelijke berging	Benodigde fietsparkeerplaatsen **begane grond**	Opgenomen fietsparkeerplaatsen **begane grond**	Check fietsparkeren begane grond	Opgenomen fietsparkeerplaatsen **etage**	Benodigde fietsparkeerplaatsen totaal	Check fietsparkeren totaal	Totaal gerealiseerde fietsparkeerplaatsen*	Bakfiets opstelplaatsen?	Opgenomen bakfietsplaatsen
Noord	Blok A	47	67	8	-	-	Nee	Ja	Ja	70,5 m2	83,0 m2	Voldoet	150 st	154 st	Voldoet	154 st	233 st	Voldoet	308 st	Ja	12 st
	Blok B	-	20	37	5	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	124 st	126 st	Voldoet	126 st	233 st	Voldoet	252 st	Nee	0 st
	Blok C	4	113	4	-	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	242 st	242 st	Voldoet	242 st	363 st	Voldoet	484 st	Ja	7 st
	Blok D	1	34	14	1	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	100 st	100 st	Voldoet	100 st	165 st	Voldoet	200 st	Ja	9 st
	Blok E	-	21	11	4	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	72 st	72 st	Voldoet	72 st	127 st	Voldoet	144 st	Ja	7 st
	Blok F	-	26	1	1	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	56 st	56 st	Voldoet	56 st	87 st	Voldoet	112 st	Ja	14 st
	Blok G	-	28	12	1	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	82 st	82 st	Voldoet	82 st	137 st	Voldoet	164 st	Ja	3 st
Subtotaal Noord:										***70,5 m2***	***83,0 m2***		***826 st***	***832 st***		***832 st***	***1345 st***		***1664 st***		***52 st***
Zuid	Blok H	-	19	18	1	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	76 st	76 st	Voldoet	76 st	134 st	Voldoet	152 st	Nee	0 st
	Blok I	-	18	11	-	-	Ja	Nee	Nee	0,0 m2		-	0 st	14 st	Voldoet	14 st	0 st	Voldoet n	28 st	Ja	6 st
	Blok J	-	19	10	-	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	58 st	58 st	Voldoet	58 st	97 st	Voldoet	116 st	Nee	0 st
	Blok K1	-	3	9	-	1	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	26 st	26 st	Voldoet	26 st	51 st	Voldoet	52 st	Nee	0 st
	Blok K1 B.G.	-	-	-	-	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	0 st	0 st	Voldoet	0 st	0 st	Voldoet	0 st	Nee	0 st
	Blok K2	-	3	21	-	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	48 st	48 st	Voldoet	48 st	93 st	Voldoet	96 st	Nee	0 st
	Blok K2 B.G.	-	-	-	-	-	Nee	Ja	Nee	0,0 m2		-	0 st	0 st	Voldoet	0 st	0 st	Voldoet	0 st	Nee	0 st
Subtotaal Zuid:										***0,0 m2***	***0,0 m2***		***208 st***	***222 st***		***222 st***	***375 st***		***444 st***		***6 st***
																			Totaal gerealiseerd gezamelijke berging (m2):		**83,0 m2**
																			Totaal benodigd gezamelijke berging (m2):		70,5 m2
																			Totaal gerealiseerd fietsparkeerplaatsen b.g. (st):		**1034 st**
																			Totaal benodigd fietsparkeerplaatsen b.g. (st):		1054 st
																			Totaal gerealiseerd fietsparkeerplaatsen (st):		**2108 st**
																			Totaal benodigd fietsparkeerplaatsen (st):		1720 st
																			Overschot/tekort **fietsparkeerplaatsen (st)**:		388 st

Benodigde aantallen op basis van Amsterdamse bouwbrief 2015-130 (maart 2015)
* o.b.v. etagerekken en VO -tekeningen
** o.b.v. normering Ruimetelijke en functionele eisen nieuwbouw Eigen Haard
*** o.b.v. normering Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
**** o.b.v. Bouwbesluit 2012, Hoofdstuk 4,5 buitenberging
***** fpp = fietsparkeerplaats
@ blokken K1 & K2 worden als 1 geteld (twee locaties (k1= 44 en k2= 30) zijn blok K)

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

PARKEERTELLING

PARKEERKAART INCLUSIEF OVERLOOPPARKEREN



LEGENDA

Aantal Woningen:		581
Benodigd aantal parkeerplaatsen:		880
Gerealiseerd aantal parkeerplaatsen:		
Parkeergarages		
Noord kelder	97	
Noord begane grond	339	
Zuid begane grond	146	
		582
Parkeren op eigen terrein		
Parkeerkoffer West	56	
Parkeerkoffer Oost	37	
Parkeren Noordstrook	60	
Parkeren Zuid	19	
Parkeren na verwerving		
Hoofdweg 587 (18 stucks)	18	
		190
Parkeren Totaal op eigen terrein		772
Parkeren openbaar gebied		
Parkeren Debbemeerstraat	0 *	
Parkeren rotonde noord	38	
Zuidzijde naast eigen grond	7	
Resteren PP te vinden in de Wijkermeerstraat	83	
Reeds aanwezige PP Achtermeerstraat	-20	
		108
Nog nodig in de openbare gebied:	880 - 880 =	0
Overschot / Tekort		0

P1 Eventueel extra parkeren

Ontwerp Wijkermeerstraat nader uit te werken in de te werken door Gemeente Haarlemmermeer.

Overloopparkeren bedrijven: was 101 stuks, daarvan blijven 68 stuks gehandhaafd. De overige 33 stuks worden door de verandering voor de verkeerssituatie opgenomen in de nieuwe parkeerbalans als dubbelgebruik.

* Parkeren Debbemeerstraat:
Op verzoek van de Gemeente zijn de 16st parkeerplaatsen van de Debbemeerstraat niet meer opgenomen als overloop parkeren voor het project HNN.

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

D. BEELDKWALITEIT EN ARCHITECTUUR

Vooruitlopend op de architectonische doorwerking van Het Nieuwe Noord wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit geduid middels de ontwikkelde TOOLBOX.

In navolging van de stedenbouwkundige basisprincipes, worden enkele spelregels voor de architectonische doorwerking van Het Nieuwe Noord vastgelegd.
De afstemming van onder meer plinten, entrees, massa, geleding en buitenruimte, zorgt voor een herkenbare architectuur met voldoende ruimte voor diversiteit.

Per bouwblok is een eerste impressie van de potentiele architectonische uitstraling getoond.

Afsluitend geven enkele artist impressions van het Voorlopig Ontwerp integraal de kwaliteit weer van de stedenbouw, landschap en architectuur van Het Nieuwe Noord.

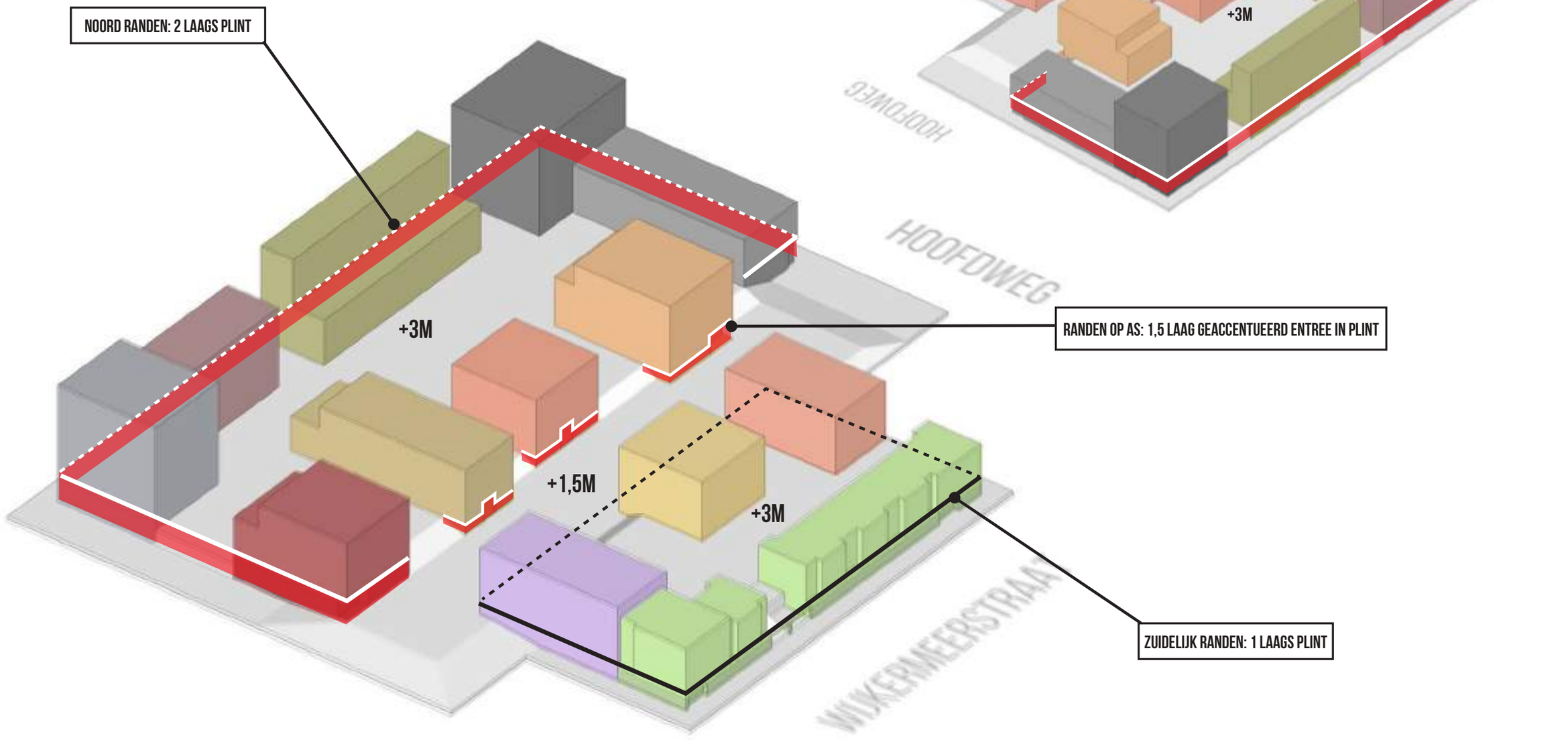
NB. Op het moment van schrijven is het architectonisch ontwerp naar tevredenheid van de Welstandscommissie afgerond. Voor de definitieve architectonische uitwerking wordt zodoende verwezen naar de bouwplannen zoals deze worden/zijn ingediend via het omgevingsloket.

TOOLBOX 91
NATUURINCLUSIEF ONTWERP 98
NATUURINCLUSIEF ONTWERP 99
BOUWKUNDIGE OVERZICHTSPLATTEGROND 100
BLOK A 102
BLOK B 103
BLOK C 104
BLOK D 106
BLOK E 107
BLOK F 108
BLOK G 109
BLOK H 110
BLOK I 111
BLOK J 112
BLOK K1 & K2 113
3D IMPRESSIES 114

TOOLBOX

PLINTEN EN ENTREE ZONES

- noordelijke randen = 2 laagse plint
  gerelateerd aan stedelijke en infrastructurele schaal
- randen op de as = 1,5 laag geaccentueerd entree in plint
  gerelateerd aan schaal van as en peil niveau
- zuidelijke randen = 1 laagse plint
  gerelateerd aan schaal van woonwijk



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

TOOLBOX

PLINTEN EN ENTREE ZONES

- verbijzondering en herkenbare entrees in de plint
- levendig plint: fietsparkering achter venster, woningen met delftse stoep
- zorgvuldige overgang openbaar - prive

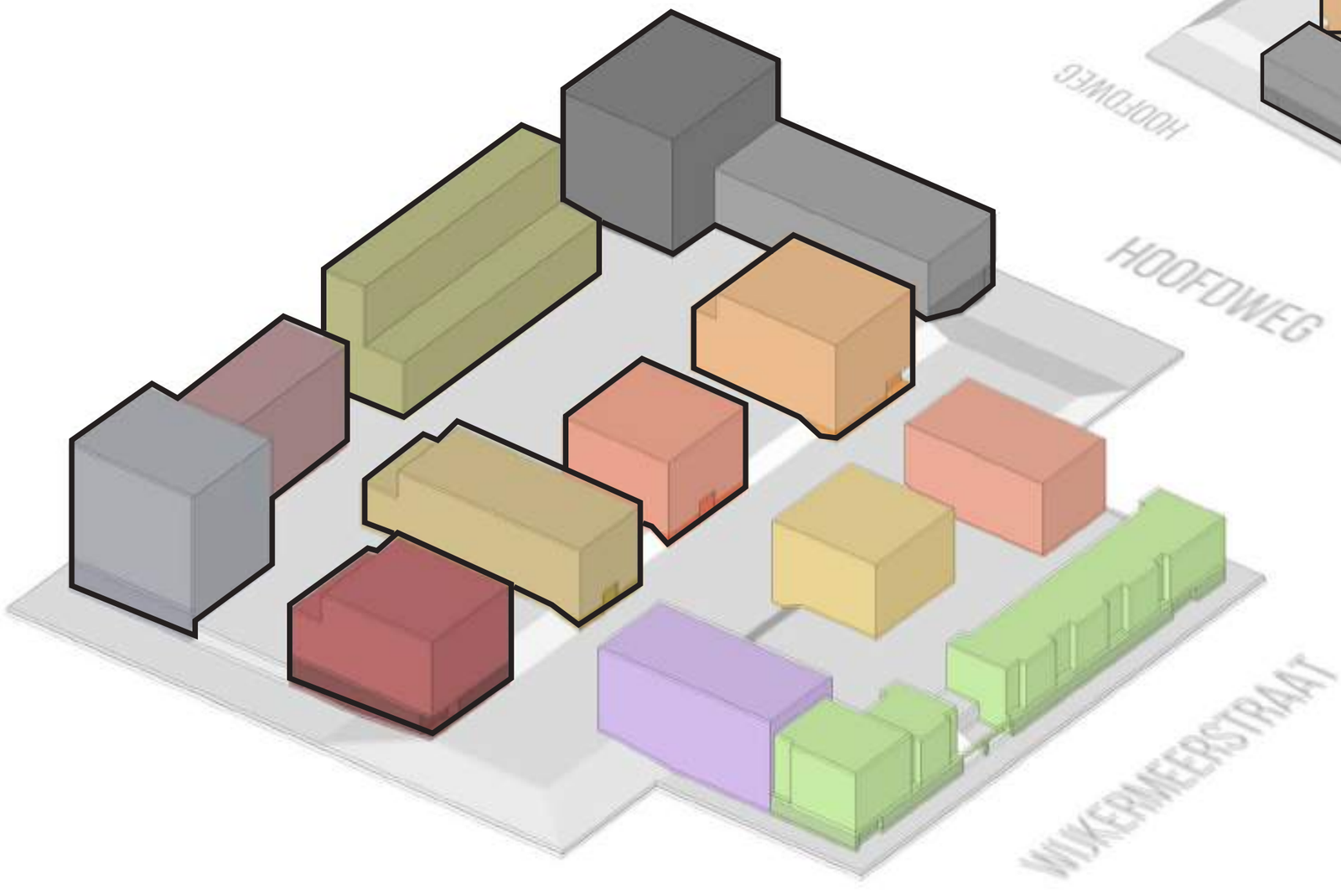


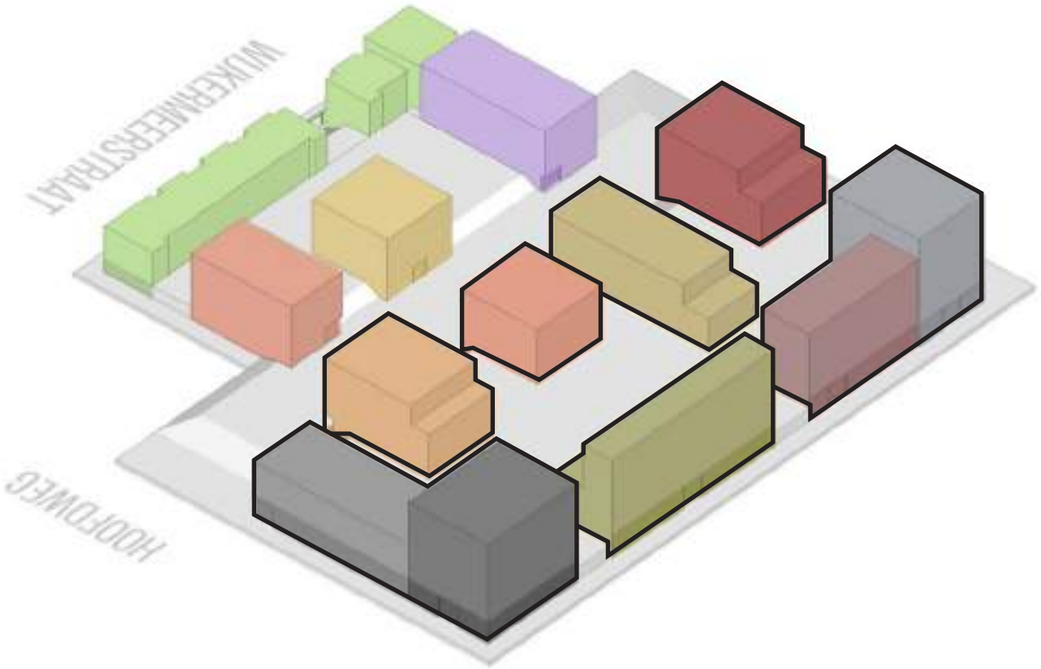
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

TOOLBOX

MASSING EN STRUCTUUR

- bebouwing met de voeten op de grond
- herkenbaar gebouw in ensemble



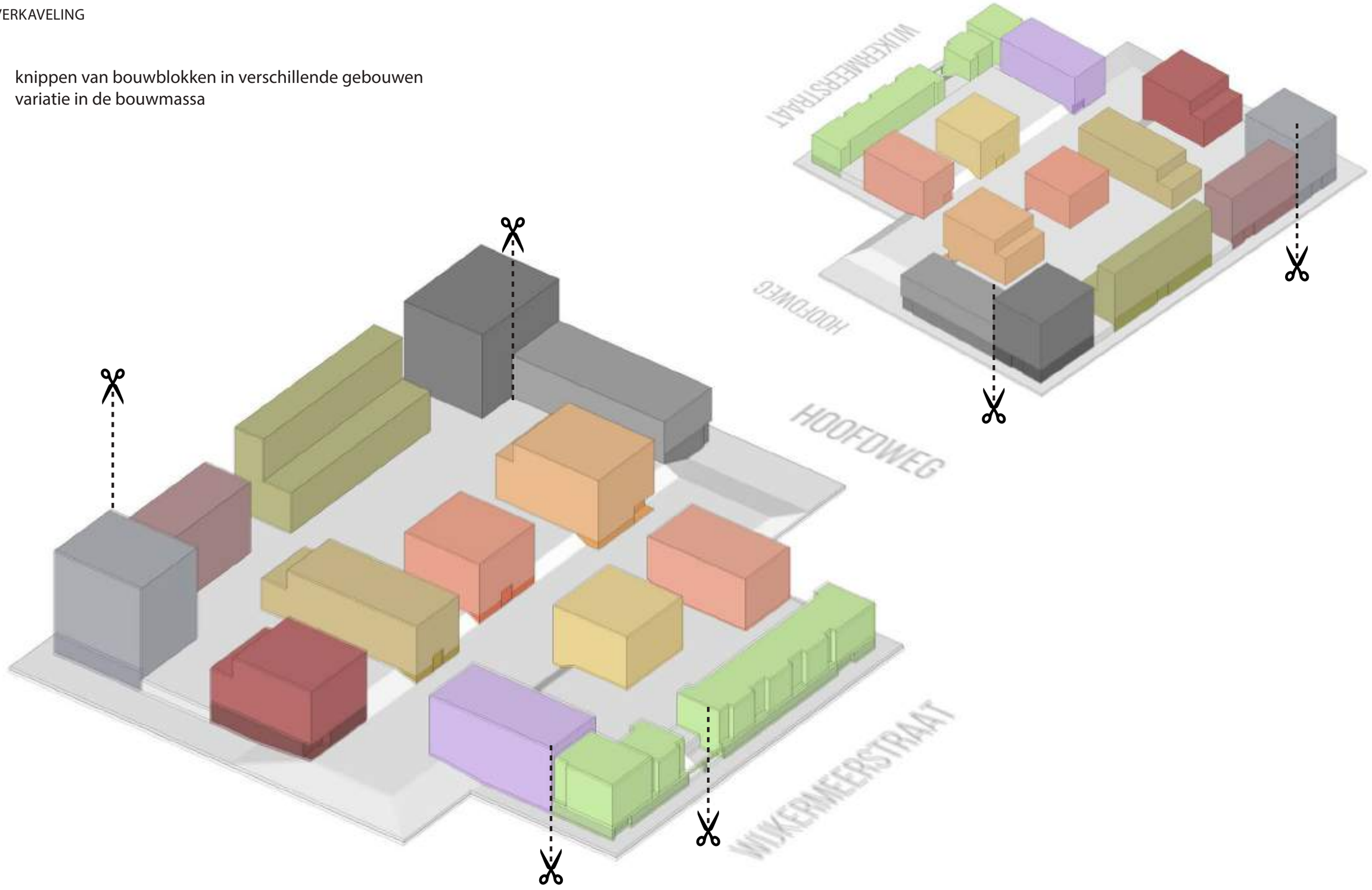


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

TOOLBOX

VERKAVELING

- knippen van bouwblokken in verschillende gebouwen
- variatie in de bouwmassa



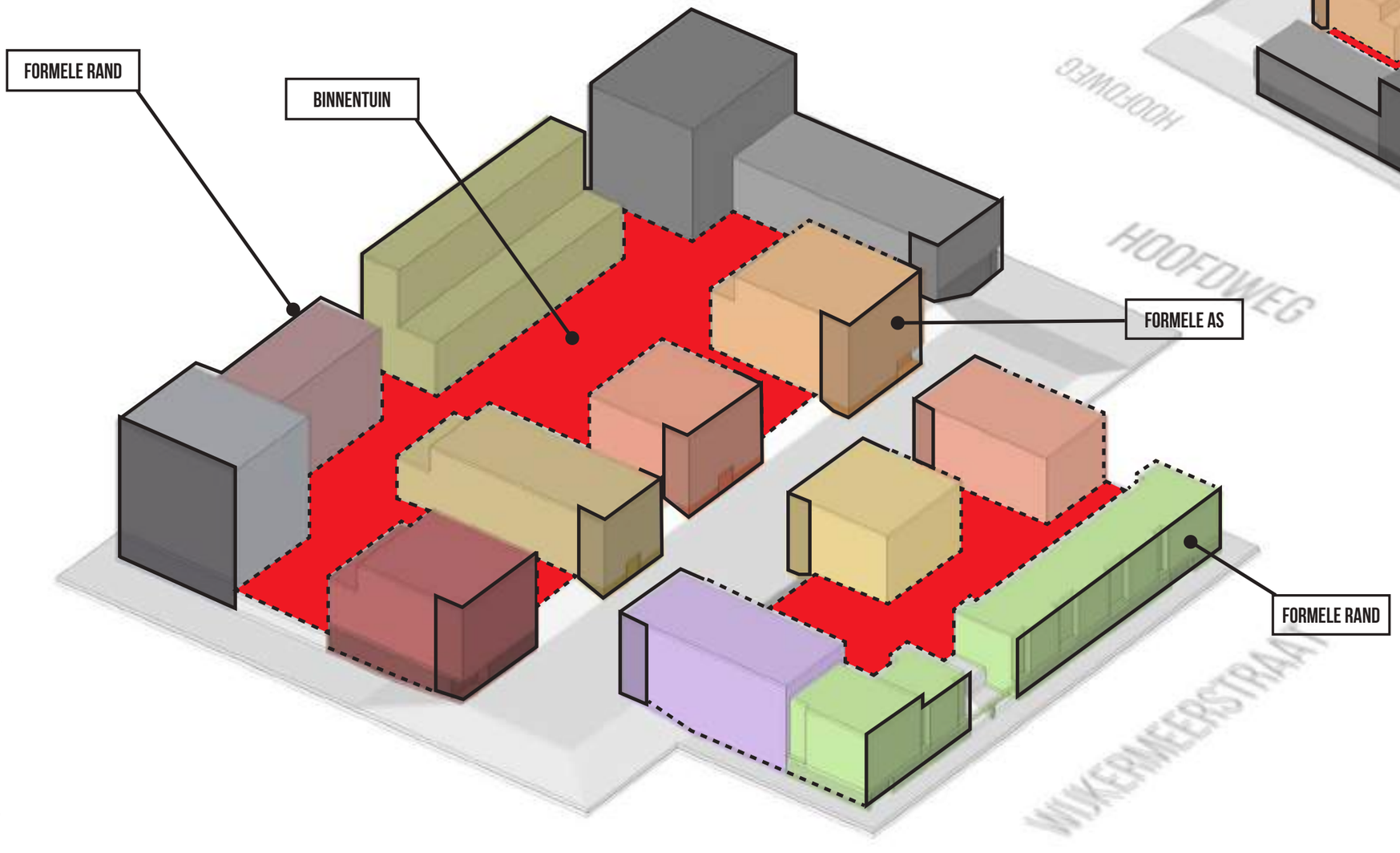
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

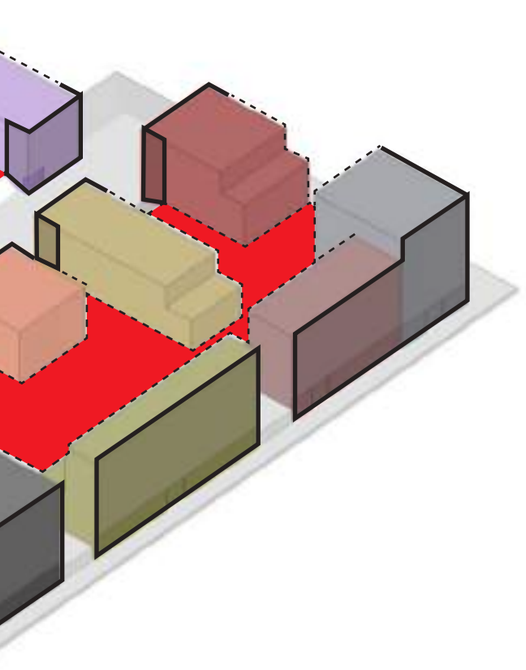
TOOLBOX

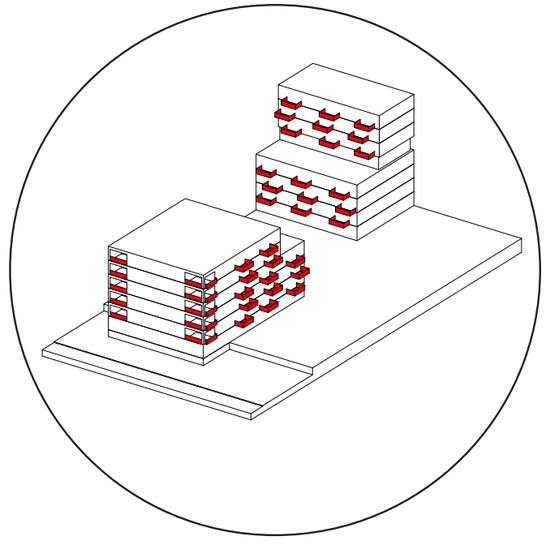
BUITENRUIMTE

- wonen aan de binnentuin: uitpandige balkons
  - speels karakter, aangehangen en verspreid, expressieve vormen of integraal

- wonen aan de randen en as: inpandige buitenruimte / loggias
  - formele en stedelijke wand





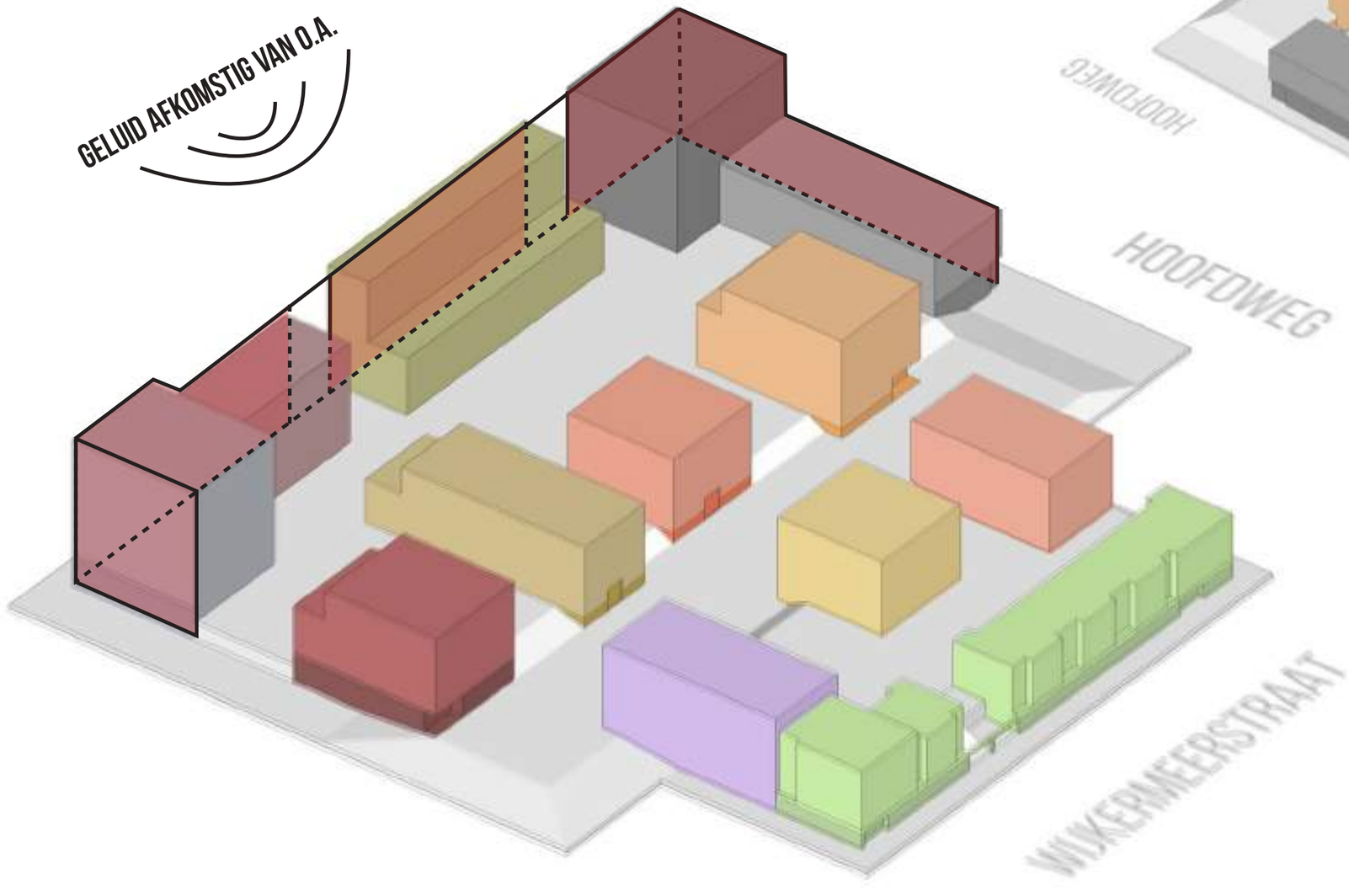


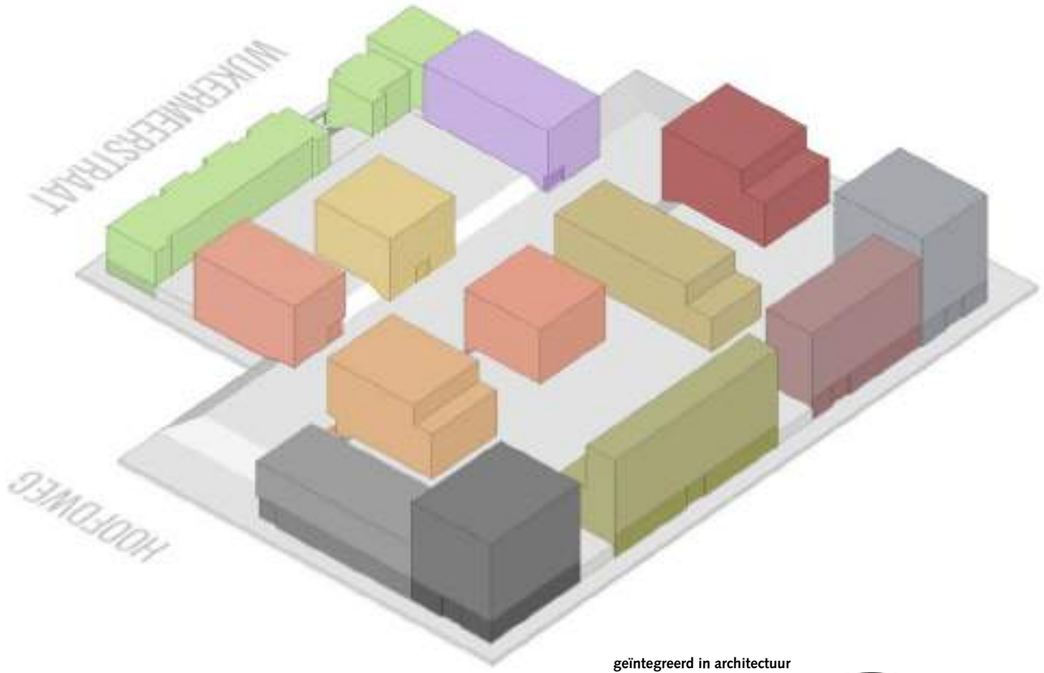
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

TOOLBOX

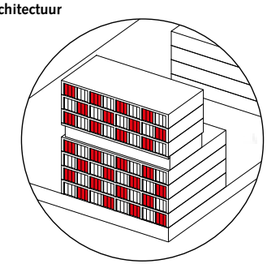
GELUIDWEREND BESCHERMING

- geluidwerend berscherming tussen Gebouw A-B en B-C
- geluidwerend noordelijke loggias:
  geintegreerd in architectuur, gevel systeem of sterk indivueel

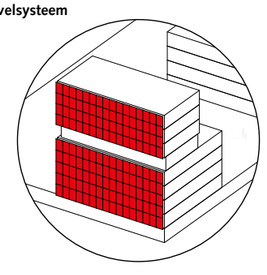




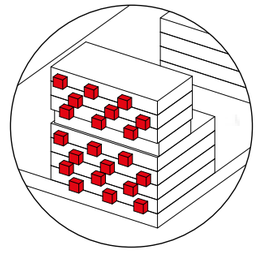
geïntegreerd in architectuur



geïntegreerd in gevelsysteem



sterk individueel

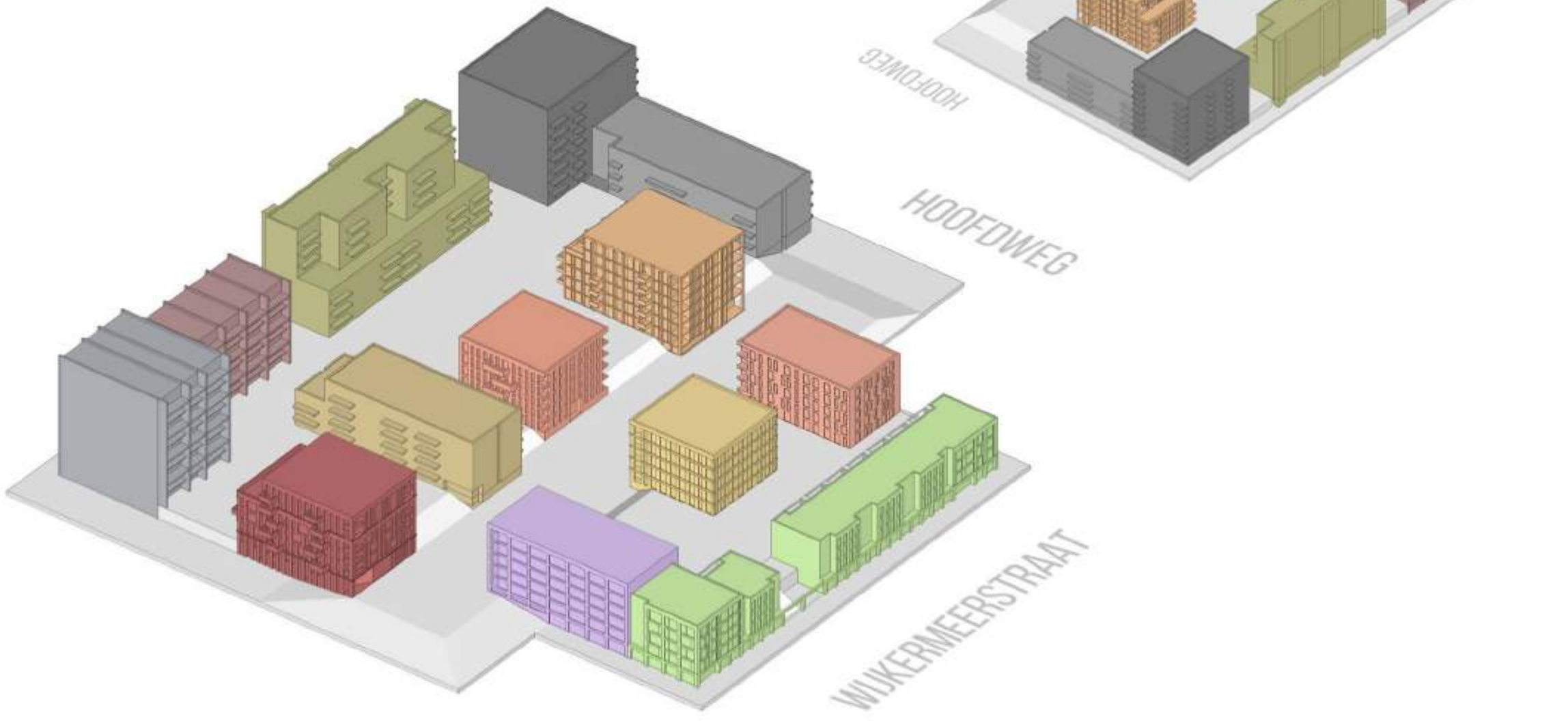


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

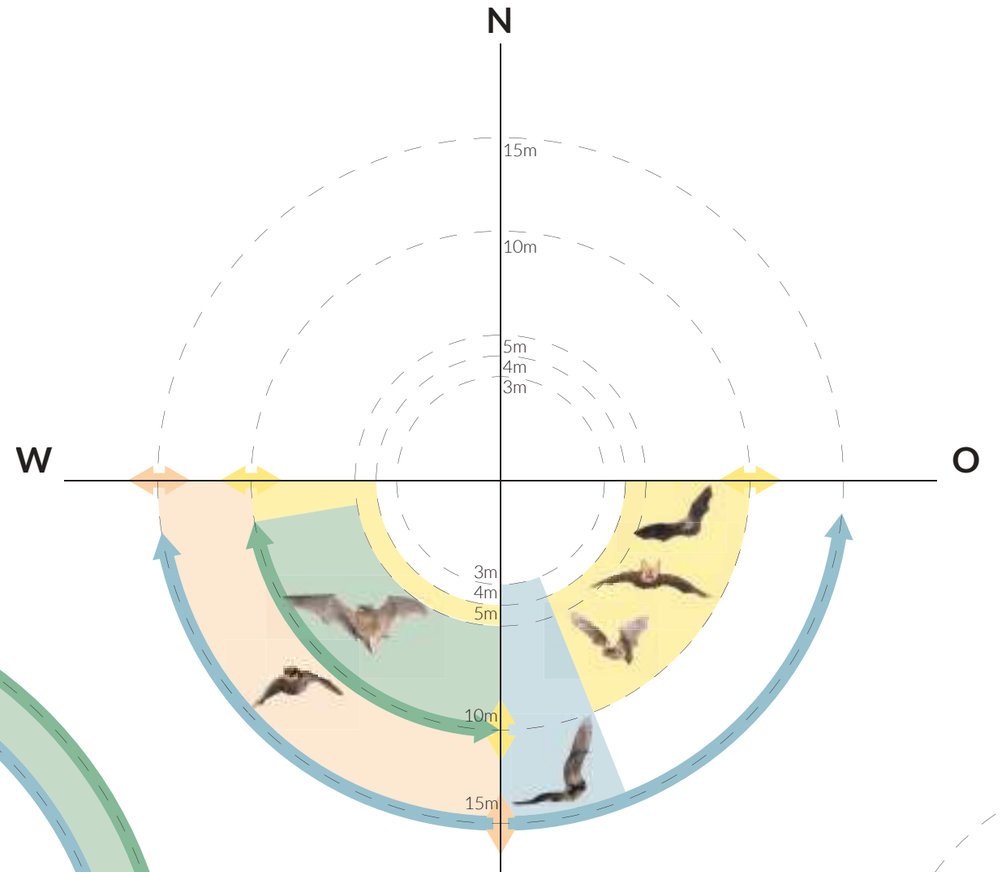
TOOLBOX

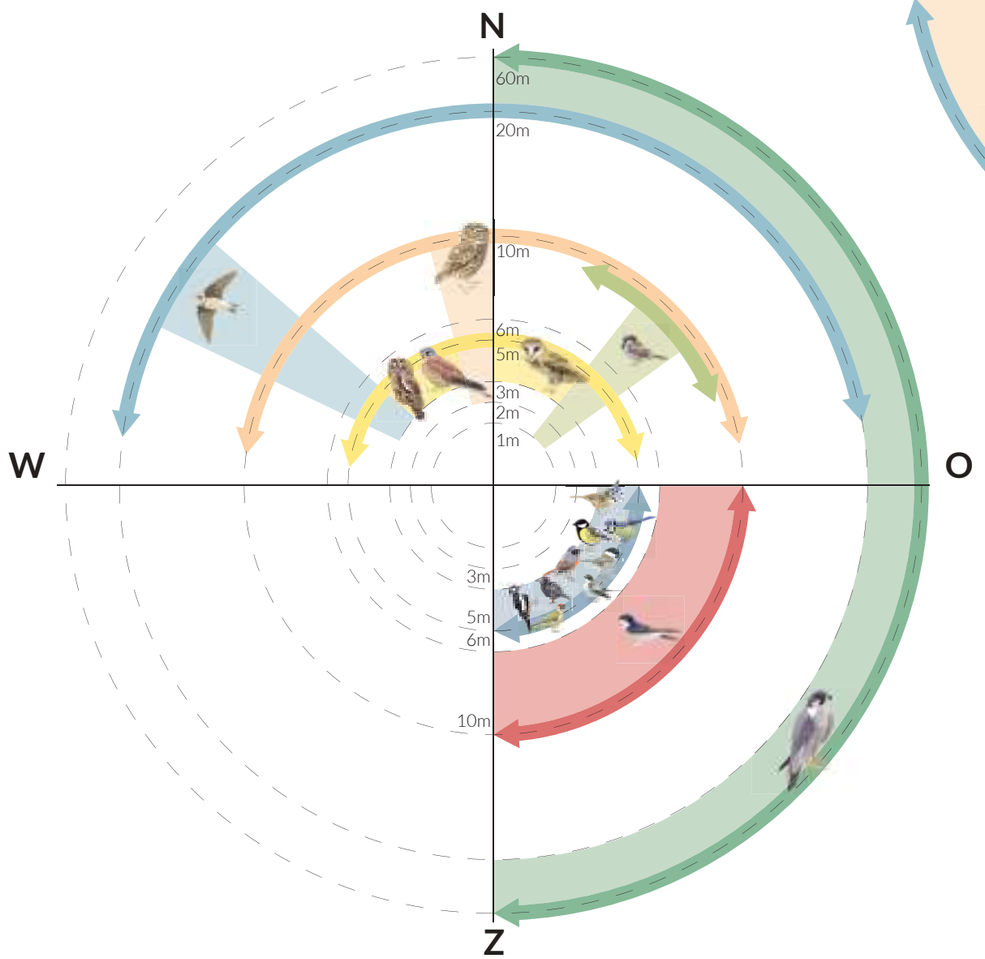
ARCHITECTUUR & GELEDING

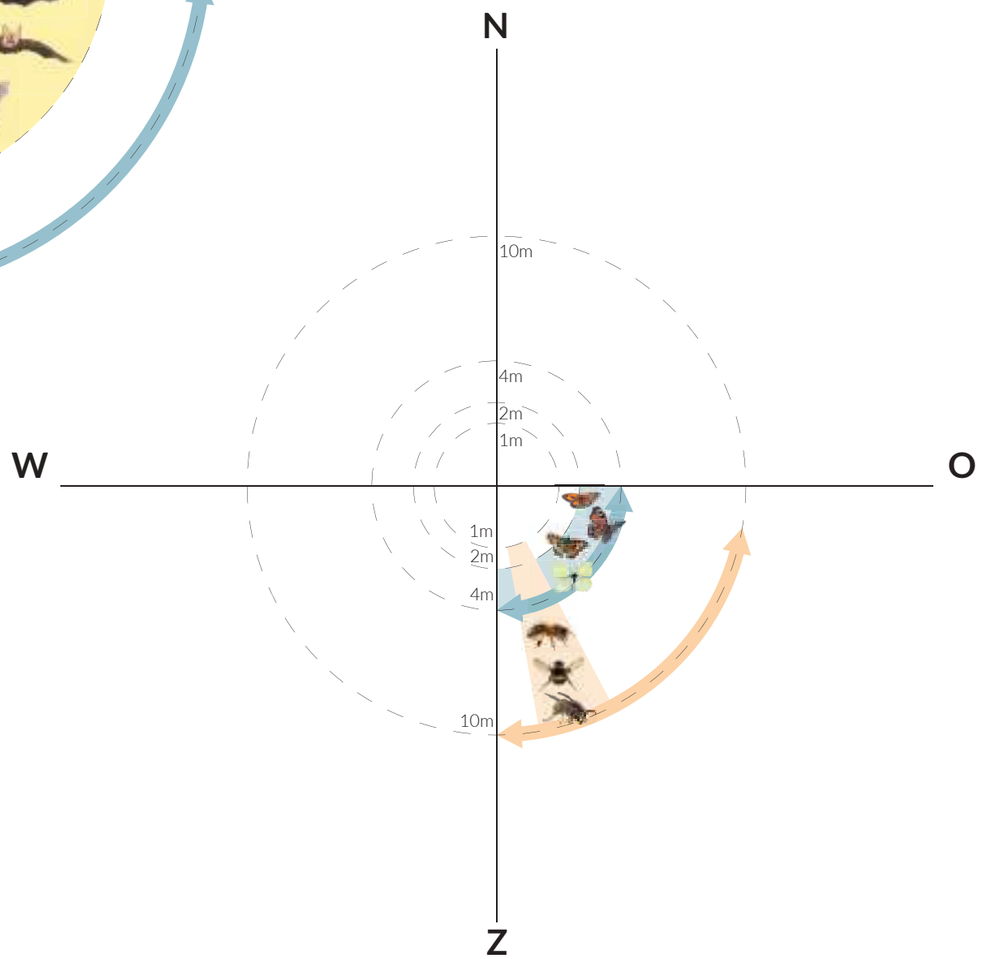
- sterke eigen identiteit
- variatie in de bouwmassa
- differentiatie binnen ensemble
- variatie in gevelindeling
- gevarieerd gevelbeeld
- plasticiteit in gevels



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP



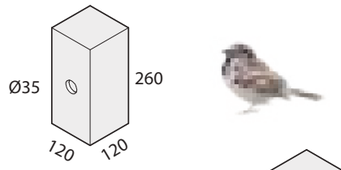


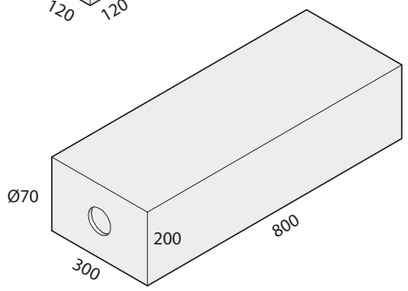


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

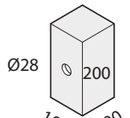
NATUURINCLUSIEF ONTWERP

INBOUW NESTKASTEN

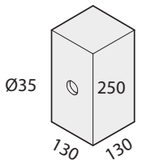




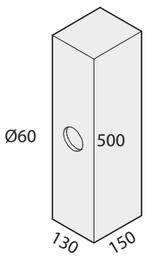




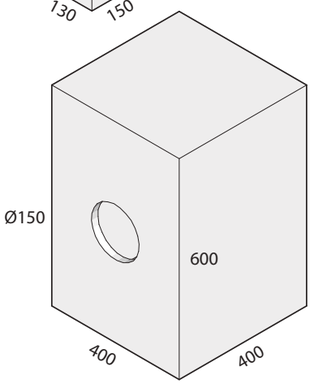




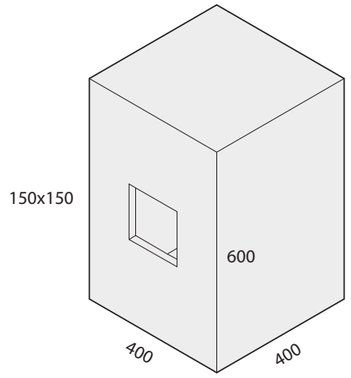




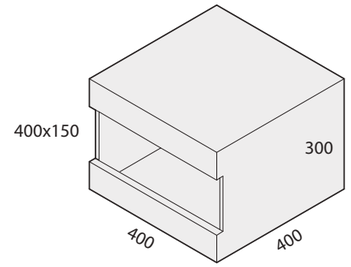




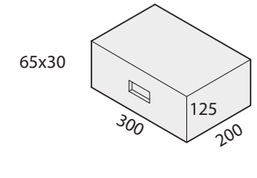




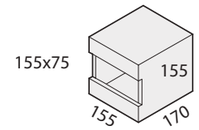






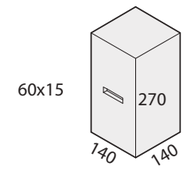




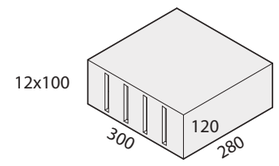




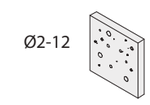
(kolonie)













© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

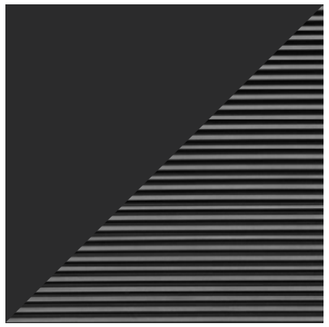
BLOK A

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

bakstenen



kozijnen en
lamellen panelen, kleur kozijn





referentie beelden









gevel aanzichten



noord-oost gevel



noord-west gevel



zuid-west gevel

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

BLOK B

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

bakstenen



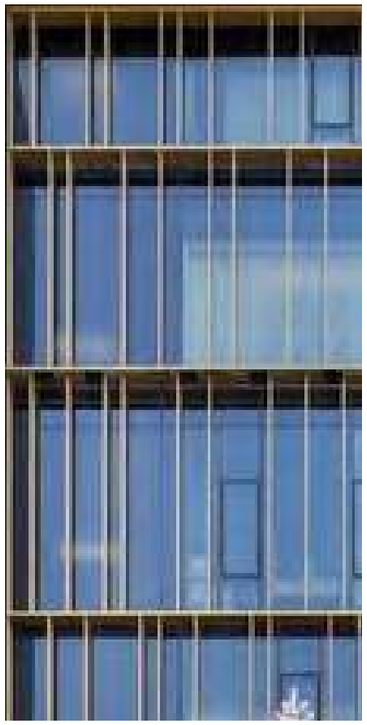
kozijnen



referentie beelden







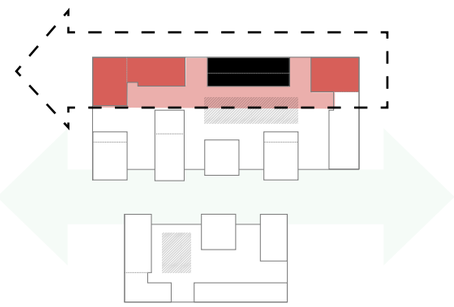
gevel aanzichten



noord-oost gevel



zuid-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK C | TOREN

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

bakstenen



kozijnen



referentie beelden



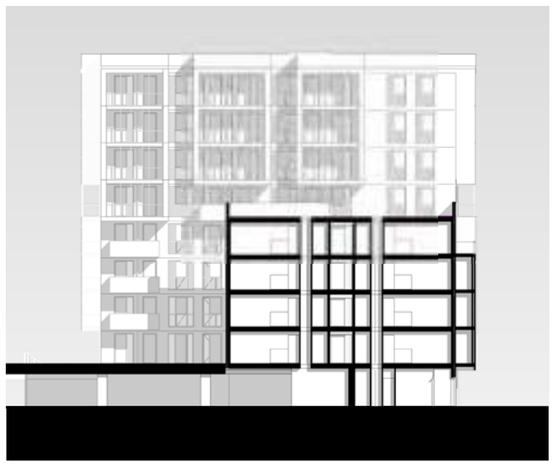




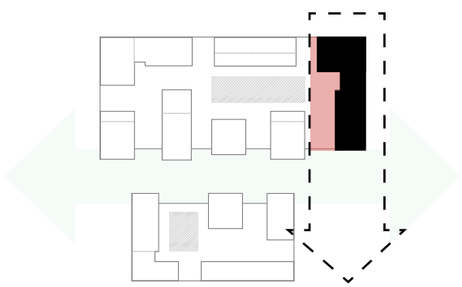
gevel aanzichten



noord-oost gevel



zuid-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK C

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

bakstenen



kozijnen



referentie beelden







gevel aanzichten





© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK D

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

bakstenen



kozijnen



referentie beelden



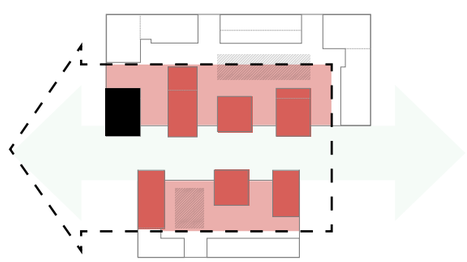
gevel aanzichten



zuid-west gevel



noord-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK E

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

bakstenen



kozijnen



beton plint



referentie beelden

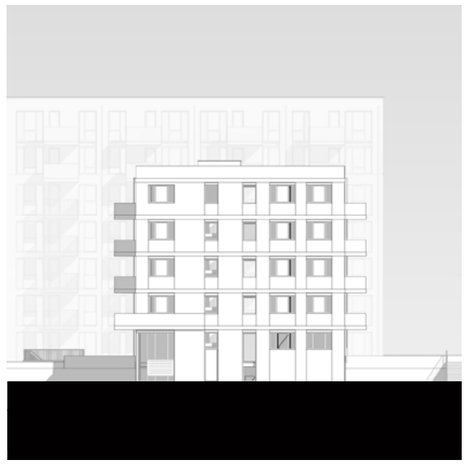








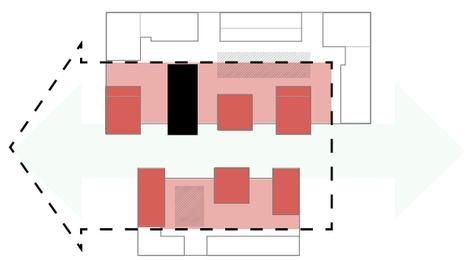
gevel aanzichten



zuid-west gevel



noord-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK F

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

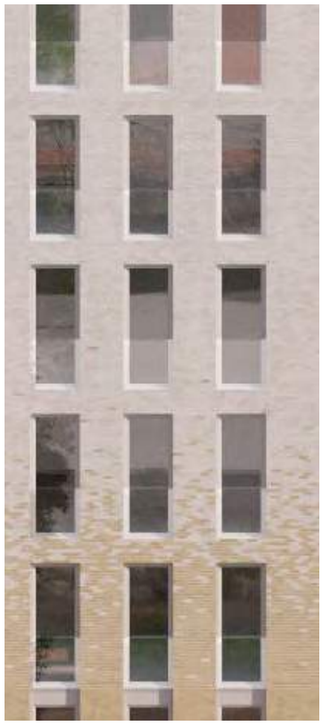
bakstenen



kozijnen

geperforeerde plaatstaal
balustrade, kleur kozijn

referentie beelden



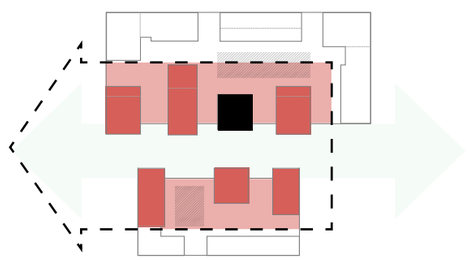
gevel aanzichten



zuid-west gevel



noord-west gevel

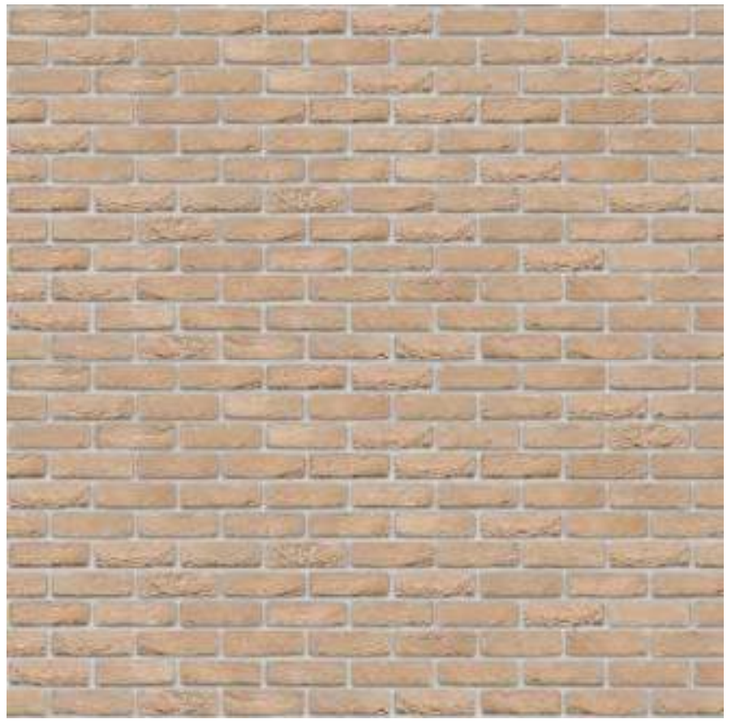


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

BLOK G

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

baksteen



kozijnen



beton elementen



referentie beelden



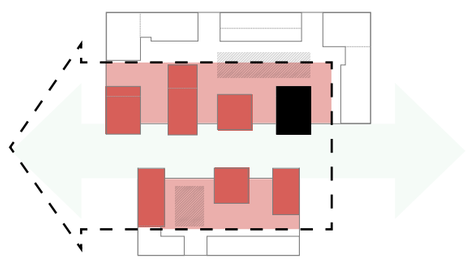
gevel aanzichten



zuid-west gevel



noord-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK H

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

baksteen



kozijnen



invulling material



referentie beelden



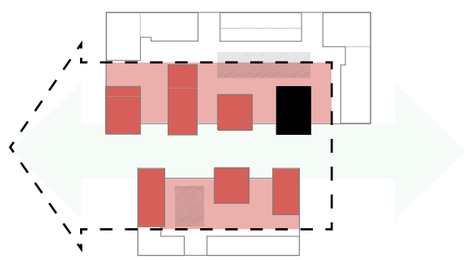
gevel aanzichten



noord-oost gevel



noord-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

BLOK I

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

baksteen



kozijnen



referentie beelden





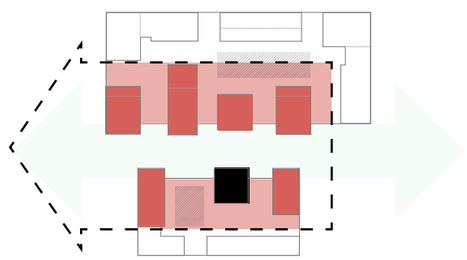
gevel aanzichten



noord-oost gevel



noord-west gevel



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten |VLUGP

BLOK J

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

baksteen



kozijnen kader



glazen balustrade

balkon gradient
bronzen --> transparant

referentie beelden



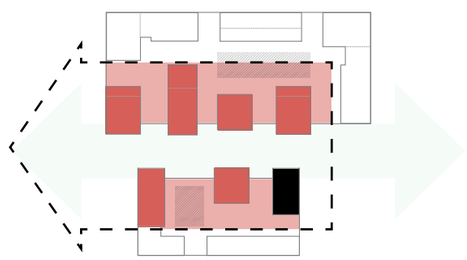
gevel aanzichten



noord-oost gevel



noord-west gevel

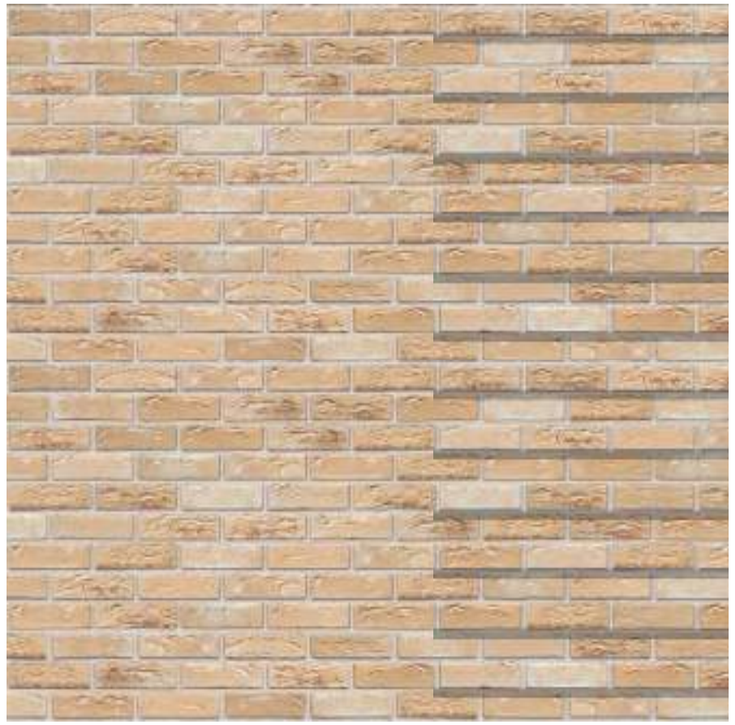


© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BLOK K1 & K2

MOODBOARD VOORLOPIG ONTWERP

baksteen met beton plint



kozijnen



beton plint



referentie beelden



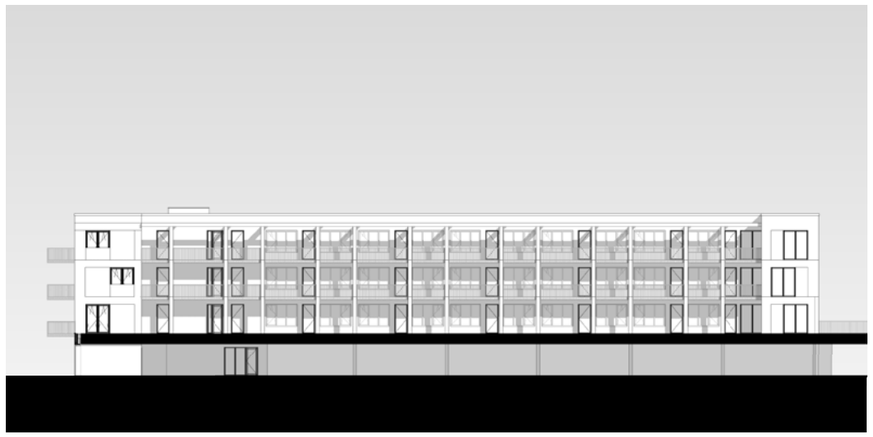




gevel aanzichten



zuid-west gevel



noord-oost gevel

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

3D IMPRESSIES ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

3D IMPRESSIES

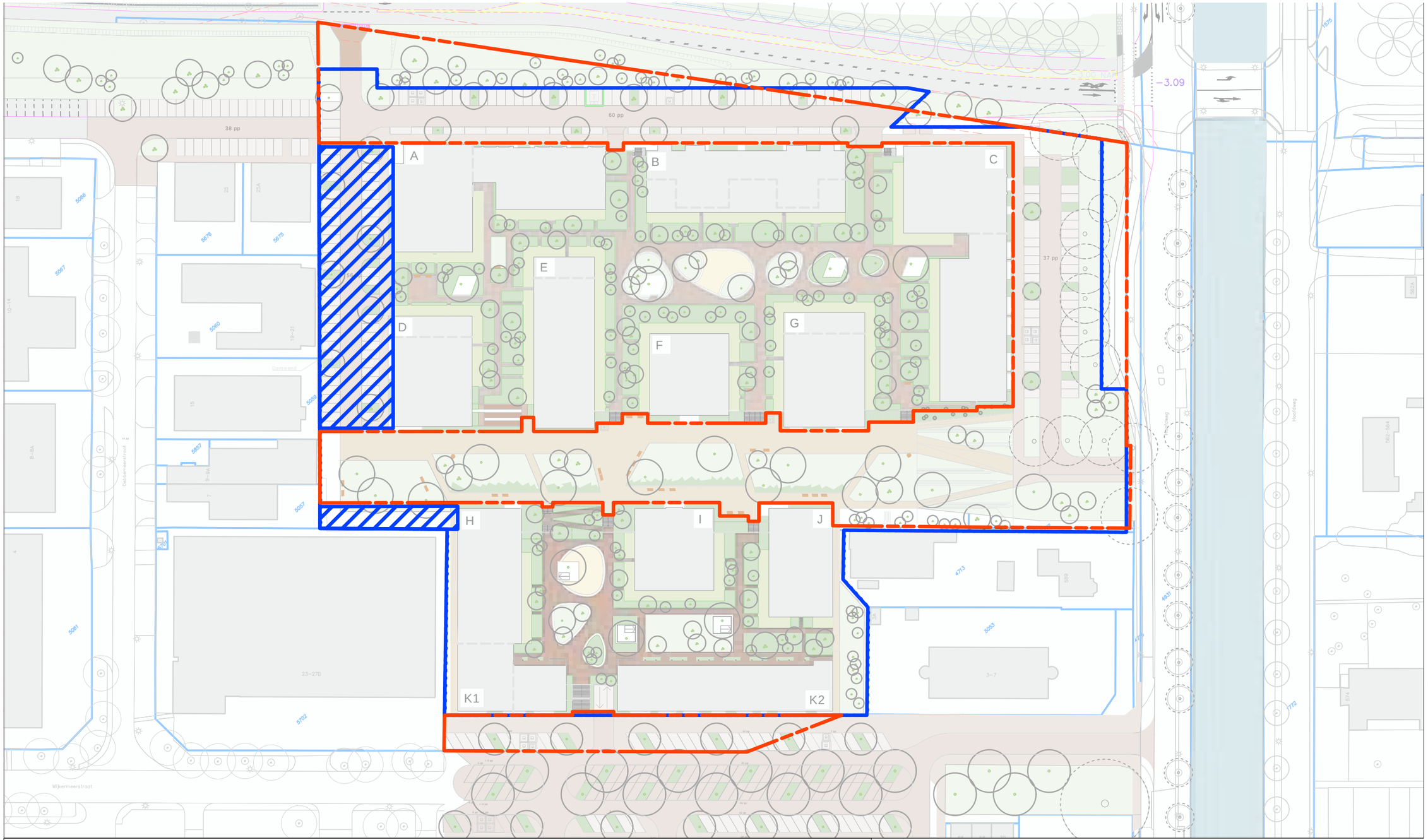
3D IMPRESSIES VOORLOPIG ONTWERP



© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BIJLAGE

GROND NAAR GEMEENTE EN LIANDER (OPSTALRECHT ESCO)



LEGENDA

- Gebouw
- Over te dragen grond naar gemeente Haarlemmermeer
- Grond in beheer bij gemeente Haarlemmermeer (mogelijk latere overdracht)
- Plangrens EVAST
- Grond voor LIANDER (5x5 m)

N O W N

10 20 30 40 50 m.

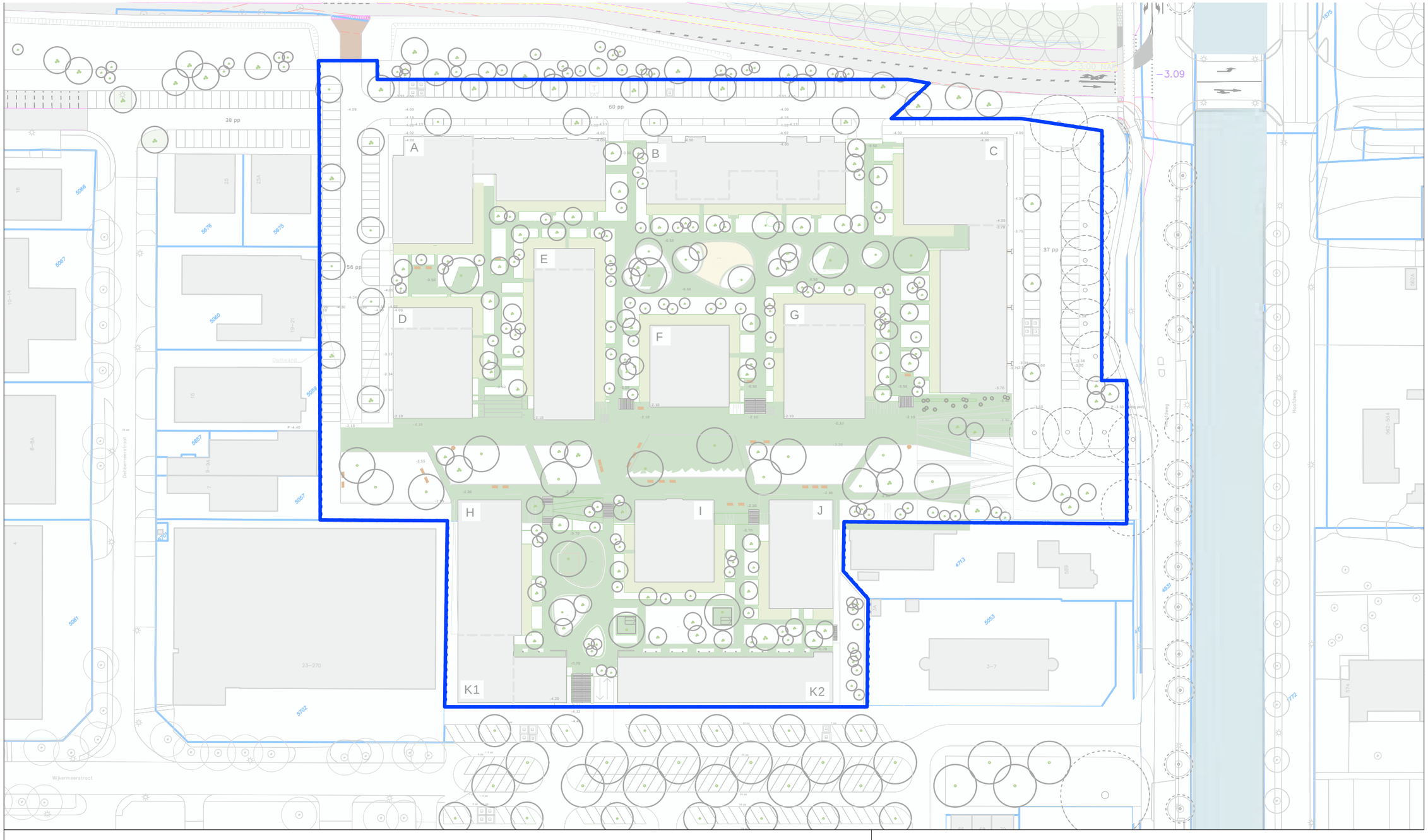
PROJECT	HET NIEUWE NOORD		
OPDRACHTGEVER	EVAST	TEKENAAR	TvH/HS/MV/GO
TEKENING	Grond naar Gemeente	DATUM	12-10-2023
PROJECTNR.	HSHWH	SCHAAL	1:1000 (A3)
BESTANDSNAAM	2023-10-12 HSHWH VOIP.dwg	TEK.NR.	V08

P. de Medinalaan 128 tel. 020-6923007 www.vlugp.nl
1086 XR Amsterdam fax. 020-4639259 buro@vlugp.nl
VLUGP STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BIJLAGE

PLANGEBIED EVAST



LEGENDA

- Gebouw
- Plangrens

10 20 30 40 50 m.

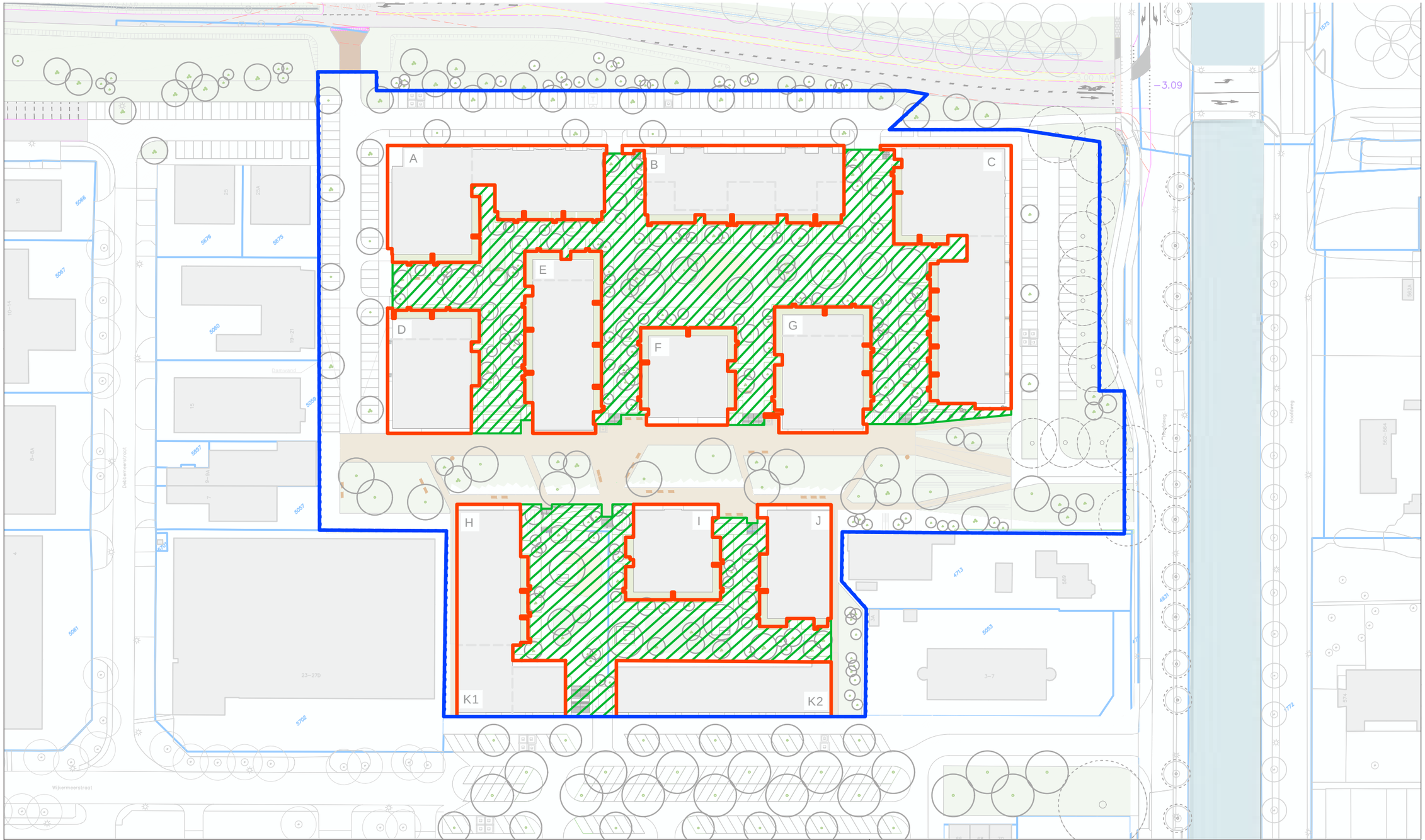
PROJECT :	**HET NIEUWE NOORD**		
OPDRACHTGEVER :	**EVAST**	TEKENAAR :	**TvH/HS/MV/GO**
TEKENING :	**Plangebied EVAST**	DATUM :	**12-10-2023**
PROJECTNR. :	**HSHWH**	SCHAAL :	**1:1000 (A3)**
BESTANDSNAAM :	**2023-10-12 HSHWH VOIP - .dwg**	TEK.NR. :	**V06**

P. de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam
tel. 020-6923007
fax. 020-4639259
www.vlugp.nl
buro@vlugp.nl
VLUGP STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BIJLAGE

PRIVE, SEMI-OPENBAAR EN OPENBAAR GEBIED



LEGENDA PRIVE, SEMI-OPENBAAR & OPENBAAR

- Gebouw
- Privé
- Semi-Openbaar
- Plangrens

10 20 30 40 50 m.

PROJECT : **HET NIEUWE NOORD**

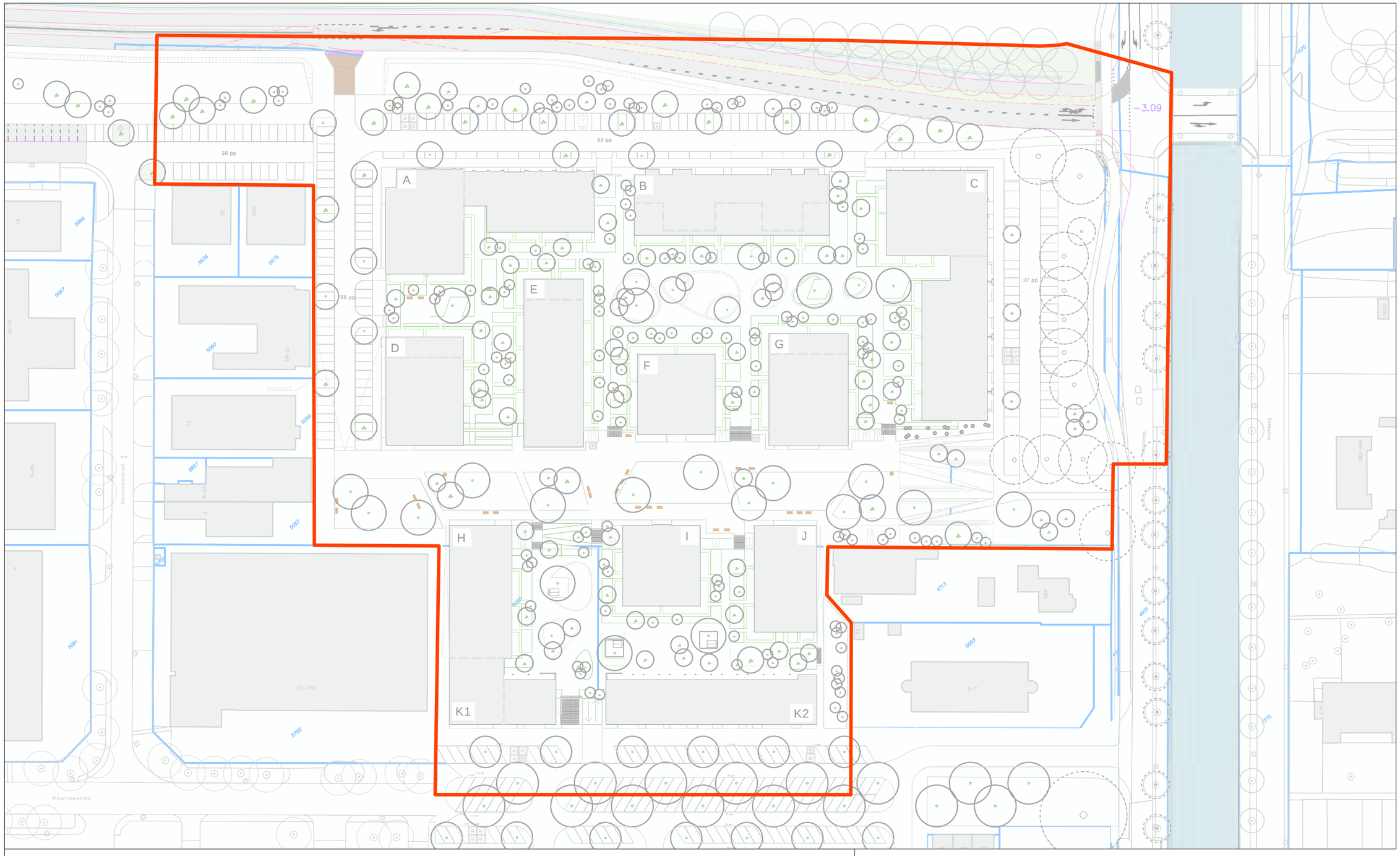
OPDRACHTGEVER : **EVAST**
TEKENING : **Privé, Semi-Openbaar & Openbaar gebied**
PROJECTNR. : **HSHWH**
BESTANDSNAAM : **2023-10-12 HSHWH VOIP.dwg**

TEKENAAR : **TvH/HS/MV/GO**
DATUM : **12-10-2023**
SCHAAL : **1:1000 (A3)**
TEK.NR. : **V05**

P. de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam
tel. 020-6923007
fax. 020-4639259
www.vlugp.nl
buro@vlugp.nl
VLUGP STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BIJLAGE



LEGENDA FSI HNN

- Gebouw
- FSI HNN Contour, 45.564 m² o.b.v. plangebied Evast 1.66

10 20 30 40 50 m.

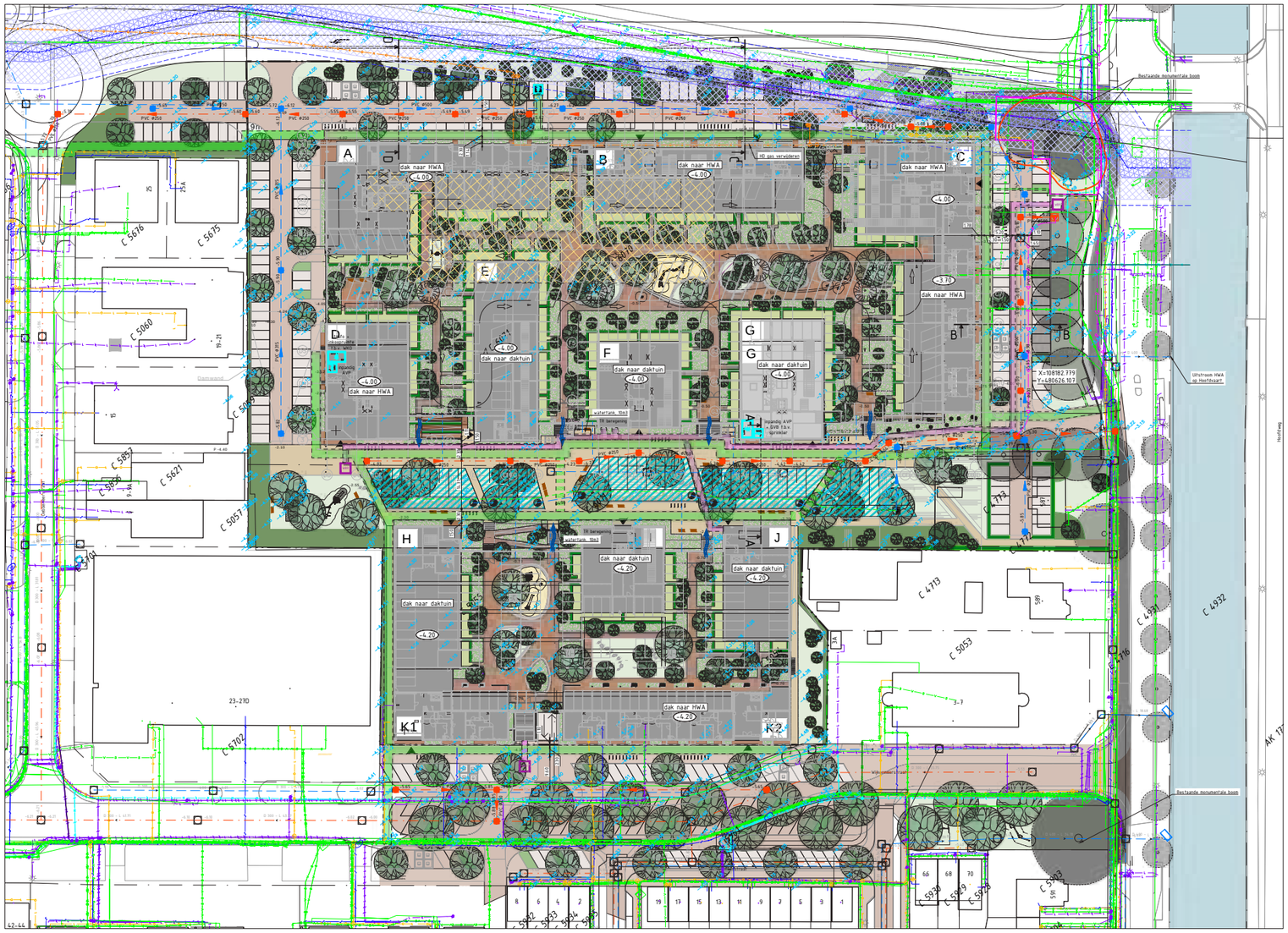
PROJECT :	**HET NIEUWE NOORD**		
OPDRACHTGEVER :	**EVAST**	TEKENAAR :	**TvH/HS/MV/GO**
TEKENING :	**FSI HNN**	DATUM :	**12-10-2023**
PROJECTNR. :	**HSHWH**	SCHAAL :	**1:1000 (A3)**
BESTANDSNAAM :	**2023-10-12 HSHWH VOIP - FSI HNN.dwg**	TEK.NR. :	**V05**

P. de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam
tel. 020-6923007
fax. 020-4639259
www.vlugp.nl
buro@vlugp.nl
VLUGP STEDEBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BIJLAGE

ONDERGRONDSE INFRA



LEGENDA

- Plangrens
- Locatie parkeerkelder (onder parkeren op maaiveld)
- Bouwpeil (vloerpeil is inpandig op sommige plekken hoger)
- Bestaande inspectieput
- Bestaande GWA-streng
- Bestaande HWA-streng
- Keermuur
- Noodoverstort daktuin
- Wadi
- VWA-riool streng incl. b.o.b. en diameter
- VWA-huisaansluitleiding PVC Ø125, aansluitingen nog definitief te bepalen
- VWA-riool inspectieput
- VWA-riool pompput
- Persleiding
- HWA-riool streng incl. b.o.b. en diameter
- HWA afvoer van daktuin richting wadi / waterbank
- HWA-riool inspectieput incl. putnummer en dekselhoogte
- Drain PVC Ø160
- Inspectieput met roosterdeksel, WADI, hoogte 0,10m boven bodem
- Overstortput met roosterdeksel, WADI, hoogte -2,40m NAP
- WKO-bron (indicatieve locatie)
- Trafo kast/ruimte
- KPN kast
- Privaat nuts-tracé (water, elektra, sprinkler en WKO), breedte 1,50m
- Nuts-tracé, breedte 2,30m
- Bestaande laagspanningskabel
- Bestaande middenspanningskabel
- Bestaande gasleiding, lage druk
- Bestaande gasleiding, hoge druk
- Bestaande waterleiding
- Bestaande waterleiding, asbest Ø800mm, dekking ca. 1.0 - 1.4m
  Vrije zone van ontgraving / vrije zone van bovenbelasting (b=2x2.6m)
- Vrije zone damwand / funderingspalen (b=2x8.4m)
- Vrije zone van bomen en struiken (b=2x10m)
- Bestaande telecomkabel
- Bestaande datakabel
- Bestaand riool - persleiding
- Beschermde ondergrondse boomzone
- Beschermde bovengrondse boomzone
- Verlichtingsobject
- Bestaande boom
- Nieuwe boom

Kabels en leidingen

De ligging van de kabels en leidingen is indicatief en is gebaseerd op aangeleverde gegevens van een oriënterende KLIC-melding. De aannemer dient voorafgaand aan de werkzaamheden een graafmelding te doen.

Opmerkingen

- Indeling gebouwen weergave op maaiveld niveau, inrichting daktuinen is een verdieping hoger. Parkeren op maaiveld onder daktuinen is lichtgrijs weergegeven. Zie ter verduidelijking profielen op blad 2 en 3.

- Alle diameters van de riool strengen in mm
- Alle b.o.b. van de riool strengen in m t.o.v. NAP
- Alle putdekselhoogtes in m t.o.v. NAP

- Ondergrondse containers direct grenzend aan nuts-tracé. Houdt rekening met aanlegvolgorde
- Afstemming nutstrace met posities ondergrondse containers en bomen.
- Exacte ligging tracé nader uit te werken in samenwerking met nutspartijen
- Positie Ziggo kasten nader te bepalen

Aandachtspunten voor nuts

- Liander: Begane grond woningen vanaf buitentrace voeden
- Ziggo: Wijkcentrum nodig buiten gebouwen: afmeting 2,5mtr bij 1,5mtr hoog en 50cm diep

10m 20m 30m 40m 50m

EVAST VASTGOED

PROJECT : Hoofddorp, Wijkermeerstraat - Het Nieuwe Noord
ONDERWERP : VO Ondergrondse Infra
Situatietekening

BOOT

Veenendaal
tel. 0318 - 52 76 00
http://www.bundoot.nl

Wijzigingen	
Datum	Get.
16-05-2023	aou

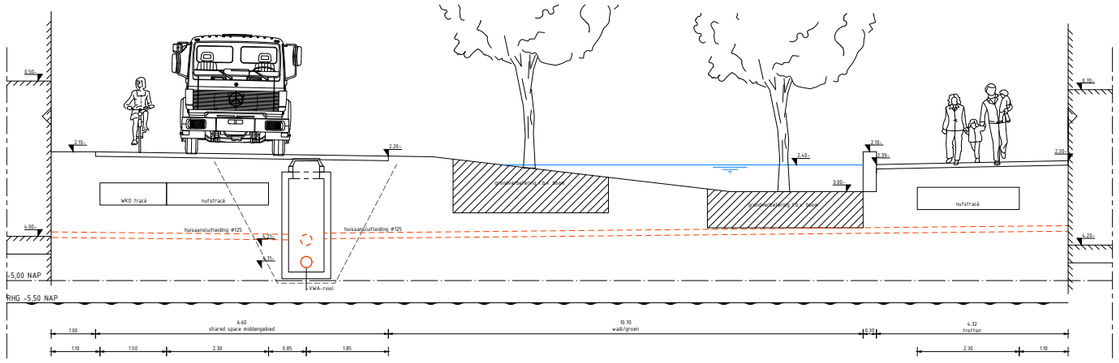
Tekeninggegevens	
Documentsoort	
Datum	1 maart 2023
Tekenaar	apo
Gecontroleerd	bmo
Schaal	1:500
Formaat	A1-5x210
Bestand	K18-0202-004
Blad	01

Status
- Concept
- Definitief
- N.V.I.
- Voor uitvoering
- Revisie

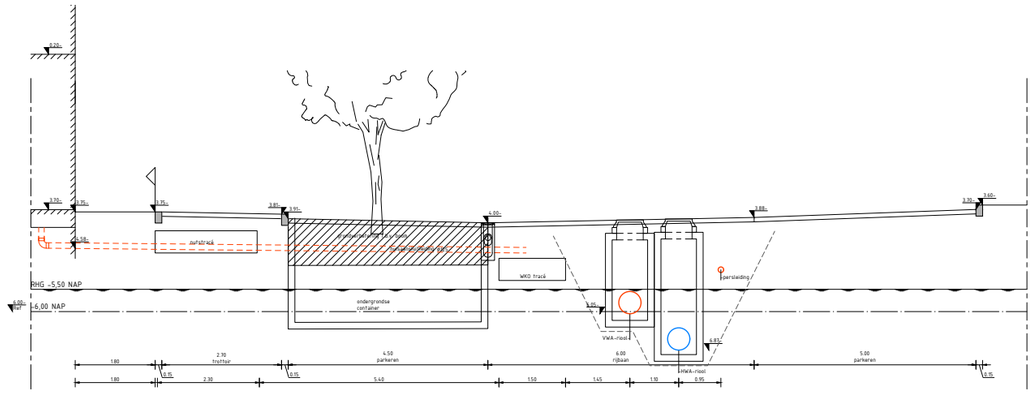
© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

BIJLAGE

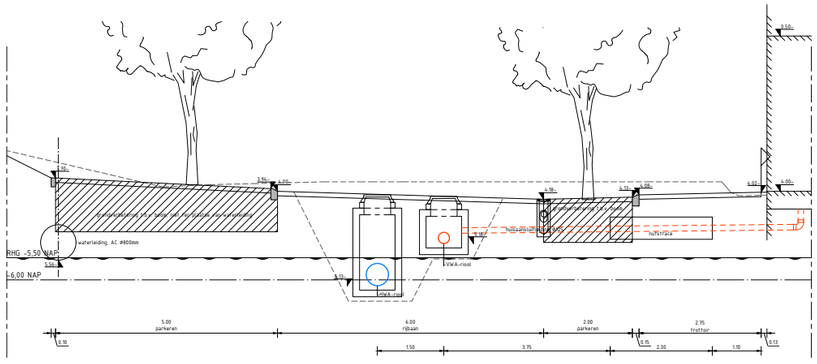
ONDERGRONDSE INFRA



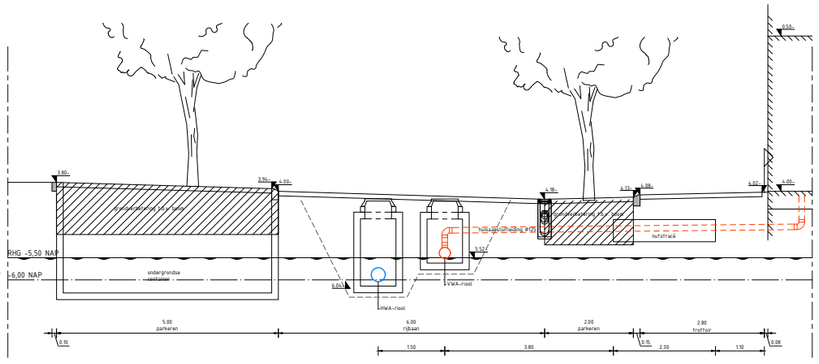
Doorsnede A-A
Schaal 1:50



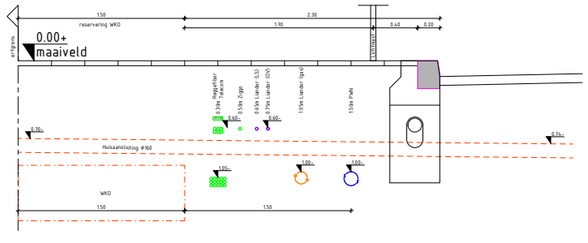
Doorsnede B-B
Schaal 1:50



Doorsnede C-C
Schaal 1:50



Doorsnede D-D
Schaal 1:50



EVAST VASTGOED

PROJECT : Hoofddorp, Wijkermeerstraat - Het Nieuwe Noord
ONDERWERP : VO Ondergrondse Infra
Principe profielen

BOOT

Veenendaal
tel. 0318 - 52 76 00
http://www.bureaboot.nl

Wijzigingen	
Datum	Get.

Tekeninggegevens	
Documentsoort	
Datum	15 december 2021
Tekenaar	apo
Gecontroleerd	jre
Schaal	1:50 / 1:20
Formaat	A1-5x210
Bestand	K18-0202-004
Blad	02

Status	
☐	Concept
☒	Definitief
☐	N.V.I.
☐	Voor uitvoering
☐	Revisie
☐	

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP

COLOFON

architect

Thijs Asselbergs
architectuurcentrale
vanOmmeren-architecten
samenwerkende architecten

contact:
Thijs Asselbergs
ta@ataindex.nl

Joeri van Ommeren
joeri@vo-a.nl

landschapsarchitect

VLUGP
Pedro de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam

contact:
Menno Vergunst / Henk Schuitemaker
buro@vlugp.nl

in samenwerking met:
BOOT organiserend ingenieursburo BV
ENZO architectuur & interieur
EversPartners
Vastbouw Vastgoedontwikkeling

in opdracht van

Evast Vastgoed BV
Spoelerstraat
7461TW Rijssen

© 2023 Thijs Asselbergs architectuurcentrale | vanOmmeren-architecten | VLUGP