BEELDKWALITEITSPLAN

STADSCENTRUM HOOFDDORP, RAADHUISPLEIN EN OMGEVING

21 FEBRUARI 2023

gemeente Haarlemmermeer

URHAHN STEDENBOUW & STRATEGIE

Colofon

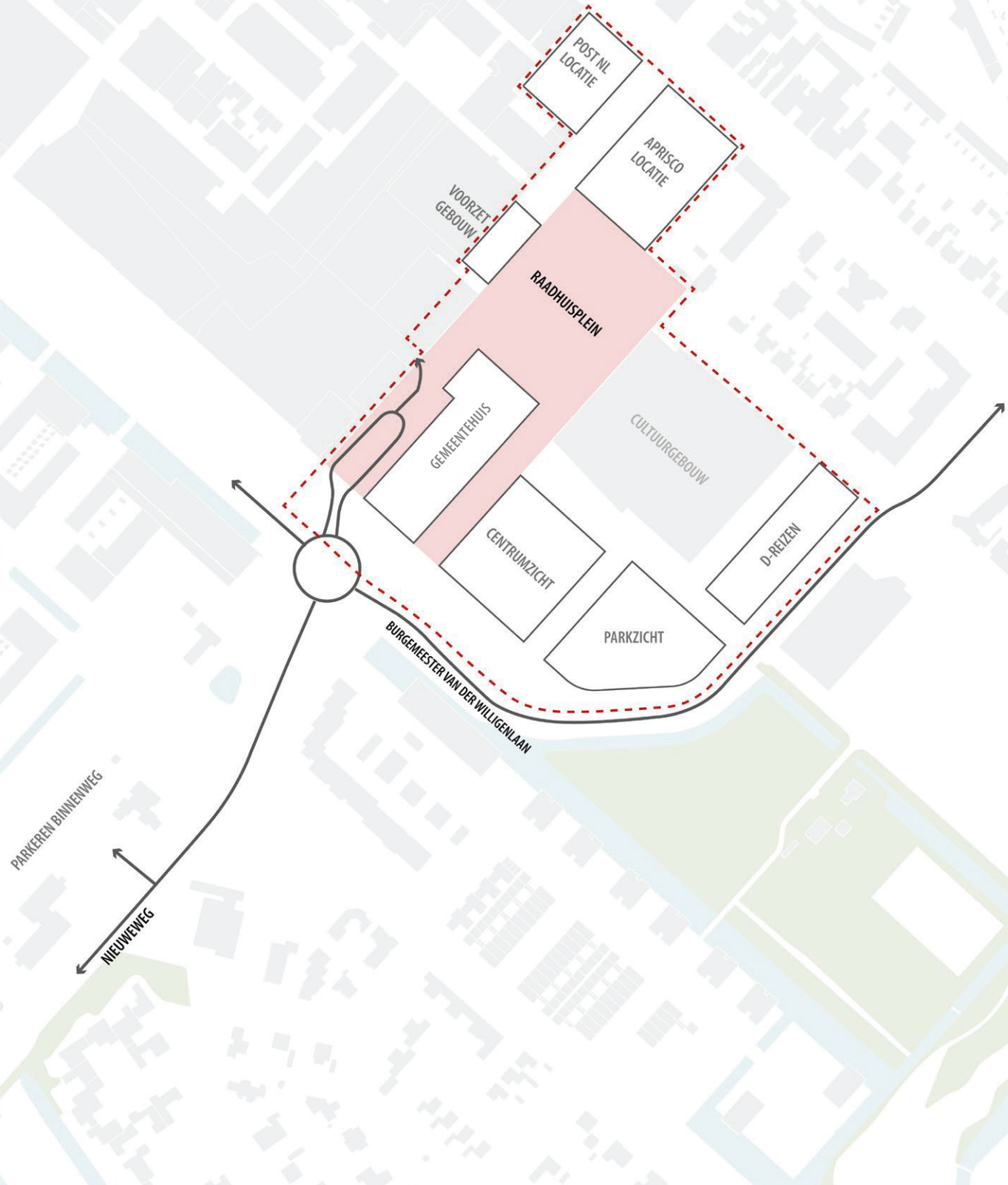
Inhoud & Vormgeving
Urhahn | stedenbouw & strategie
In opdracht van Gemeente Haarlemmermeer

Tekeningen in dit document zijn gemaakt door Urhahn. Foto's komen uit de beeldbank Haarlemmermeer (fotograaf in foto benoemd), zijn gemaakt door Urhahn of komen van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een afbeelding, neem dan contact op met de auteurs.

INHOUD

1. INLEIDING 5

2. BEELDKWALITEIT 10


POST NL LOCATIE
APRISCO LOCATIE
VOORZET GEBOUW
RAADHUISPLEIN
GEMEENTEHUIS
CULTUURGEBOUW
CENTRUMZICHT
D-REIZEN
PARKZICHT
BURGEMEESTER VAN DER WILLIGENLAAN
PARKEREN BINNENWEG
NIEUWEWEG
Grens plangebied

1. INLEIDING

Om de reeds vastgestelde doelstellingen voor het stadscentrum van Hoofddorp te behalen (2020.0003009 stedenbouwkundig kader RHPL), om te komen tot samenhang en hoogwaardige verblijfsruimte, is het nodig om de verschillende initiatieven in samenhang te beoordelen. De welstand speelt een grote rol hierin als het gaat om de gebouwen. Het kader waar de welstand zich op baseert is de welstandsnota en voor bijzondere gebieden een beeldkwaliteitsplan. Ondertussen wordt ook gewerkt aan een stedenbouwkundige visie. Idealiter volgt een beeldkwaliteitsplan op een stedenbouwkundig plan, maar om lopende ontwikkelingen niet te vertragen, lopen deze processen nu deels parallel. Omdat de inhoud van beiden grotendeels hetzelfde zal zijn, kan dat in dit geval ook goed. De bedoeling is dat losse beeldkwaliteitsplannen uiteindelijk opgenomen worden in een groter beeldkwaliteitsplan voor het hele centrum waardoor er voor een nog groter gebied een eenduidig beoordelingskader ontstaat. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voor het gebied Raadhuisplein en omgeving kan in de tussentijd het kader voor de welstand vormen. Het is een gebiedsgerichte aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer. Het beeldkwaliteitsplan is een document dat gebruikt wordt door ontwikkelaars en architecten en heeft als doel het gewenste kwaliteitsniveau te borgen.

SMOEL EN ALLURE

Het stedenbouwkundig kader voor het Raadhuisplein en omgeving is uitgewerkt in het licht van de motie 'smoel geven' (5 oktober 2017). In deze motie geeft de gemeenteraad twee belangrijke signalen af: enerzijds constateert zij dat de planuitwerking ruimte moeten bieden aan de creativiteit van marktpartijen, anderzijds dat het plan meer smoel en allure moet krijgen.
In het stedenbouwkundig kader 'Raadhuisplein en omgeving' staat de openbare ruimte van het gebied centraal. Er ligt een voorstel voor de toevoeging van levendige en aangename plekken in het centrum waarbij de menselijke maat het uitgangspunt vormt. De openbare ruimtes werken verbindend in alle windrichtingen. Een belangrijk deel van de ambitie om smoel en allure te maken wordt waargemaakt in het publieke domein.

Het stedenbouwkundig kader (actualisatie) moet leiden tot gebouwen met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. De essentie is vastgelegd met de beeldkwaliteitsprincipes in het voorliggende BKP. Tegelijkertijd bieden deze principes op veel punten de nodige flexibiliteit aan de markt om tot creatieve oplossingen te komen. Zo hebben zij vrijheid bij de invulling van het plint- en woonprogramma, is er ruimte om wel of niet tot hoogteaccenten te komen, is de maatvoering van gebouwen onderdeel van uitwerking en komen zij met voorstellen voor intelligente parkeeroplossingen.

PROCES VAN BEOORDELING

Het beeldkwaliteitsplan Raadhuisplein en omgeving is de leidraad voor de welstand om ingediende plannen voor de bebouwing binnen dit gebied te kunnen beoordelen en toetsen.
Architectuur is doorgaans geen discipline binnen de gemeente. Om die reden is het belangrijk de rol van welstand zorgvuldig te borgen. Daarom bestaat de mogelijkheid om tijdens de VO-fase, als er in stedenbouwkundig opzicht voldoende vertrouwen over en weer is om verder te gaan, een vooroverleg met welstand aan te vragen om alvast op het onderdeel architectuur van gedachten te wisselen.

Hardheidsclausule: de beeldkwaliteitsregels in dit document beogen op stedenbouwkundig en architectonisch vlak samenhang te realiseren. Het spreekt vanzelf dat (bouw)plannen die voorzien in een hoger kwaliteitsniveau en een verrijking zijn voor het gebied, aanleiding kunnen vormen om bij uitzondering op onderdelen hiervan af te wijken. Daarnaast kunnen er andere aanleidingen zijn, zoals innovaties, op het gebied van duurzaamheid, die leiden tot een herinterpretatie van enkele regels.
Afwijkingen van de beeldkwaliteitsregels kunnen alleen worden toegepast in overeenstemming met de hardheidsclausule en zijn na advies van welstandscommissie en Q-team ter beoordeling aan B&W. Er zal dan terugverwezen worden naar de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota Haarlemmermeer. Haarlemmermeer.



Impressie Schakelplein nieuwe situatie





Impressie Parkboulevard nieuwe situatie



2. BEELDKWALITEIT

Met de planvorming wordt gestreefd naar een levendig stadscentrum voor Hoofddorp, waar werken, wonen en voorzieningen samenkomen en goed zijn verbonden met haar omgeving. Lopen en fietsen zijn belangrijke thema's, evenals de bereikbaarheid per auto. Hoofddorp moet een stadscentrum krijgen met smoel, allure en samenhang, waar men trots op kan zijn. Om dat voor elkaar te krijgen wordt een aantal belangrijke kernwaarden voor de beeldkwaliteit gehanteerd. Daaruit vloeit een aantal beeldkwaliteitsprincipes voort. Met deze principes wordt de essentie vastgelegd. Ze bieden vrijheid en flexibiliteit om in het vervolgproces nader uitgewerkt te worden.

SAMENHANG

Allereerst streven we ernaar dat het stadscentrum meer samenhang krijgt. Langzaam verkeerroutes moeten goed op elkaar en op de entrees naar het winkelcentrum aansluiten. Daarnaast gaat de nieuwe stationsroute een belangrijke rol vervullen. Deze wordt aantrekkelijker vormgegeven en zorgt voor interactie met de nieuwe stadsblokken. Aantrekkelijke plinten met functies verlevendigen de route en begeleiden de wandelaar en fietser naar het centrum. Een nieuwe invulling van het Raadhuisplein met ruimte voor horeca op de begane grond gaat voor meer levendigheid in het stadscentrum en voor een betere wisselwerking met het winkelcentrum zorgen.

Samenhang wordt niet alleen gezocht in de aansluiting met de omgeving, maar ook in de beeldtaal van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het is belangrijk op zoek te gaan naar samenhang in beeld en vormentaal, zodat het centrum ook gelezen wordt als één gebied met een eigen identiteit. Samenhang betekent echter niet dat alles hetzelfde is. Juist door bepaalde dingen vast te leggen (zoals meerdere verschillende gebouwen binnen één bouwblok maken) wordt voorkomen dat alles hetzelfde wordt.

MENSELIJKE MAAT

Een ander belangrijk uitgangspunt is de 'menselijke maat'. De bezoeker, de bewoner en de mensen die in dit gebied (gaan) werken zijn het uitgangspunt voor het ontwerp. Op bepaalde plekken wordt verblijven de voornaamste functie in plaats van verkeer. Een belangrijk streven daarbij is een aangenaam klimaat in de openbare ruimte tussen de gebouwen en een interessant en levendig beeld op ooghoogte. Dat heeft invloed op bijvoorbeeld de bouwhoogtes die gehanteerd worden, de invulling van de openbare ruimte, de gebouwkorrel en de ruimtelijke en programmatische invulling van de plint (begane grondniveau). De maximale bouwhoogte speelt daar een belangrijke rol in, zodat er zoveel mogelijk van de zon geprofiteerd kan worden en er een prettige schaal en maat in het plangebied ontstaat. Een ander thema dat een belangrijke rol speelt, is de mate van detaillering van de gevel. Dieptewerking in de gevel, ambachtelijke architectuur en het gebruik van warme en mooi verouderende materialen dragen daaraan bij.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een thema waar de gemeente een voorbeeldfunctie in heeft. Zo duurzaam en circulair mogelijk is het uitgangspunt, waarbij de gemeente streeft naar een goede inpassing van duurzaamheidsmaatregelen in het beeldkwaliteitsplan. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld geïntegreerde zonnepanelen en een warmte-koude-installatie. Ook groenvoorzieningen in de openbare ruimte, binnentuinen, stedelijke voortuinen en geïntegreerde voorzieningen in de gevel dragen bij aan een duurzame binnenstad, door waterberging en schaduw en koelte op warme dagen te bieden.

GEMEENTEHUIS

Het nieuwe gemeentehuis vormt een 'Special' binnen het stedelijke ensemble rond het Raadhuisplein. Het nieuwe gemeentehuis heeft een transparante uitstraling en is in nauwe relatie met het Raadhuisplein ontworpen, net zoals destijds bij het cultuurgebouw het geval was. Het gebouw bestaat uit een kantoordeel en een deel dat het gezicht is van het gemeentehuis. Dat zogenoemde openbare deel moet aantrekkelijk, uitnodigend en toegankelijk zijn voor iedereen. Een 'rondvormig hart' van drie verdiepingen dat door het dak uitsteekt bevat de ontvangstbalies, de trouwzaal, en de raadzaal, met bovenaan een publiek dakterras. De daktuin geeft invulling aan de duurzaamheidsambities. Het nieuwe gemeentehuis heeft een adres en hoofdingang aan het Raadhuisplein. Een tweede entree bevindt zich aan de zuidoostzijde in het verlengde van de 'stationsroute'.





PRINCIPES

1. Bouwhoogte
2. Hoogte accenten
4. Korrelgrootte
5. Hoeken
6. Plinten
7. Entrees
8. Reclame uitingen en siging
9. Gevel\geleding
10. Gevelmateriaal
11. Detaillering
12. Dakafwerking/Dakrand
13. Buitenruimten
14. Groene tuinen
15. Groene gevels en daken



1. Gemeentehuis
2. Centrumzicht
3. Parkzicht
4. Burgermeester van der Willigenlaan 40-66
5. Voorzetgebouw
6. Sem gebouw
7. PostNL locatie

Plangebied (contour indicatief)

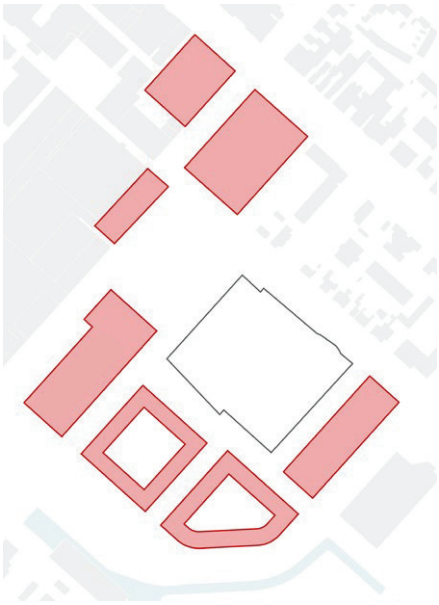
Bouwblokken die moeten voldoen aan de principes

BOUWHOOGTE

Om te zorgen voor eenheid in het stadscentrum is de bouwhoogte in de basis overal hetzelfde. Een minimale bouwhoogte van zeventien meter is waaraan ieder blok, met uitzondering van het Voorzetgebouw en de PostNL-locatie, moet voldoen. Hierin zit voldoende ruimte om vijf bouwlagen te realiseren, met een plint die wat hoger is. Vier bouwlagen met een hogere verdiepingshoogte zijn binnen dit principe ook mogelijk.

Een extra laag maken met een hoogte van vier meter bovenop de basis van zeventien meter is toegestaan, maar deze moet ondergeschikt zijn aan de basis van het gebouw. Deze extra laag kan worden vormgegeven als een set back of als een dakopbouw in de vorm van een kap. De uitzondering hierop kan het Voorzetgebouw zijn waar een special als opbouw kan komen tot 25 meter. Daarmee wordt zowel aansluiting gezocht bij de bioscoop als de entree van het winkelcentrum gemarkeerd.

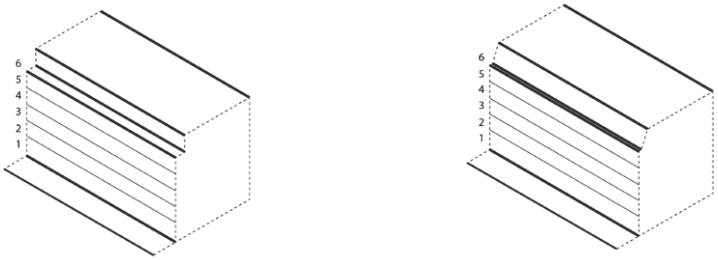
Een uitzondering is de locatie Sem gebouw, waar volgens eerder vastgestelde normen een hoogte tot 25 meter aan het Raadhuisplein is toegestaan.
Een tweede uitzondering is de PostNL-locatie gesitueerd aan de Kruisweg. Daarvoor geldt een bouwhoogte van vier bouwlagen (ca dertien meter).



Basis bouwhoogte



Basishoogte



Toevoeging extra ondergeschikte laag



setback



voorbeeld daklaag als woonlaag

- **De basisbouwhoogte bedraagt 17m**
- **Een extra laag van 4 meter daarboven is toegestaan, mits deze ondergeschikt is aan de basis**

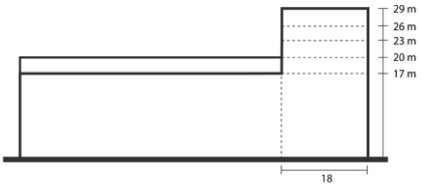
HOOGTEACCENTEN

Voor meer diversiteit in schaal en maat en meer allure voor het stadscentrum zijn er hoogteaccenten mogelijk. Deze plekken zijn gekozen om een aantal redenen.
De hoogteaccenten weergegeven op het kaartje begeleiden de verschillende routes (stations route en Burgemeester van der Willigenlaan) en markeren een aantal plekken, zoals het schakelplein.
Hoogteaccenten zijn altijd onderdeel van een gebouw en het ensemble en staan nooit op zichzelf. Hoogteaccenten zijn gerelateerd aan de hoeken en worden gelijkmatig verspreid over de blokken, zodat er voldoende licht en lucht is binnen de blokken en het stedelijke gevoel tot aan het park wordt doorgezet. De hoogteaccenten staan nooit letterlijk tegenover elkaar.
Hoogteaccenten zijn maximaal 29 meter hoog bij maximaal negen bouwlagen. Ze worden gerealiseerd in de aangegeven zone en mogen maximaal 18 meter breed zijn. Bij de toepassing van hoogteaccenten is een windhinderonderzoek wenselijk.
De locatie van het Sem gebouw vormt een uitzondering op het hoogtebeeld. Hier is volgens eerder vastgestelde normen een hoogteaccent toegestaan tot 43 meter dat niet op de hoek is gepositioneerd. Het hoogteaccent maakt wel deel uit van het volume.

Het kaartje geeft een indicatie hoe de accenten verspreid kunnen worden over de blokken. Bij de definitieve uitwerking van de bouwblokken kan binnen de voorgaande principes een andere verdeling ontstaan



hoogteaccenten verspreid over de blokken



Toegestane hoogtes

- **Hoogteaccenten tot 29 meter zijn toegestaan op aangewezen plekken**
- **Hoogteaccenten mogen maximaal 18 meter breed zijn**
- **Hoogteaccenten zijn gerelateerd aan de hoek van het blok**
- **Hoogteaccenten zijn compositorisch onderdeel van het gebouw**

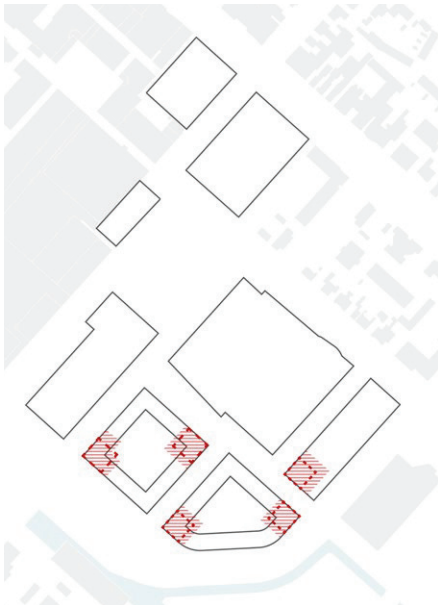
Compositorisch onderdeel van gebouw
Hoogteaccenten zitten altijd aan een zijde vast aan een gebouw en zijn daarmee een compositorisch onderdeel van het gebouw. Met andere woorden, de verhoging komt voort uit een gebouw en mag niet aan beide zijden worden geknipt zodat er losse volumes ontstaan (zie ook thema 'korrelgrootte'). Daarnaast worden zowel het hoogteaccent als de verspringing die daaraan verbonden is uitgevoerd in het gevelvlak.

Voor de locatie van het Sem gebouw geldt een uitzondering. Dit hoogteaccent is niet op de hoek gepositioneerd. Het accent is wel compositorisch onderdeel van het gebouw.


Onwenselijk: hoogteaccent maakt zich los van het gebouw


Hoogteaccent compositorisch onderdeel van het gebouw

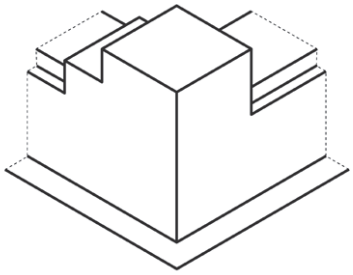




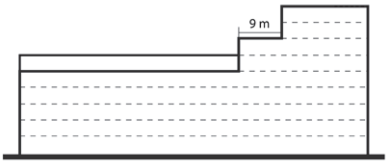
Zoekgebied voor verspringing hoogteaccent

Verspringing hoogteaccent

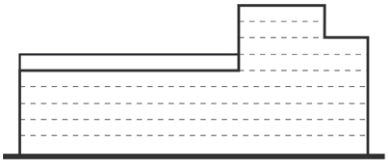
Aan één zijde van het hoogteaccent mag een verspringing zitten van maximaal negen meter breed. De verspringing heeft een totale hoogte van maximaal 23 meter (zeven lagen). Bij het toepassen van een verspringing is de vertrapping enkel aan één zijde van het hoogteaccent mogelijk. De verspringing heeft een hoogteverschil van zes meter of meer ten opzichte van het hoogteaccent.



Verspringing aan 1 zijde van de hoek



Omvang verspringing



'gespiegelde' verspringimg

- **Een verspringing is toegestaan aan één zijde van het hoogteaccent**
- **De verspringing ten opzichte van het hoogste deel is minimaal 2 bouwlagen**
- **De verspringing is maximaal 9 meter breed**
- **Het hoogteverschil tussen hoogteaccent en verspringing is minimaal 6m**

Voorbeeld van hoogteaccent met verspringing



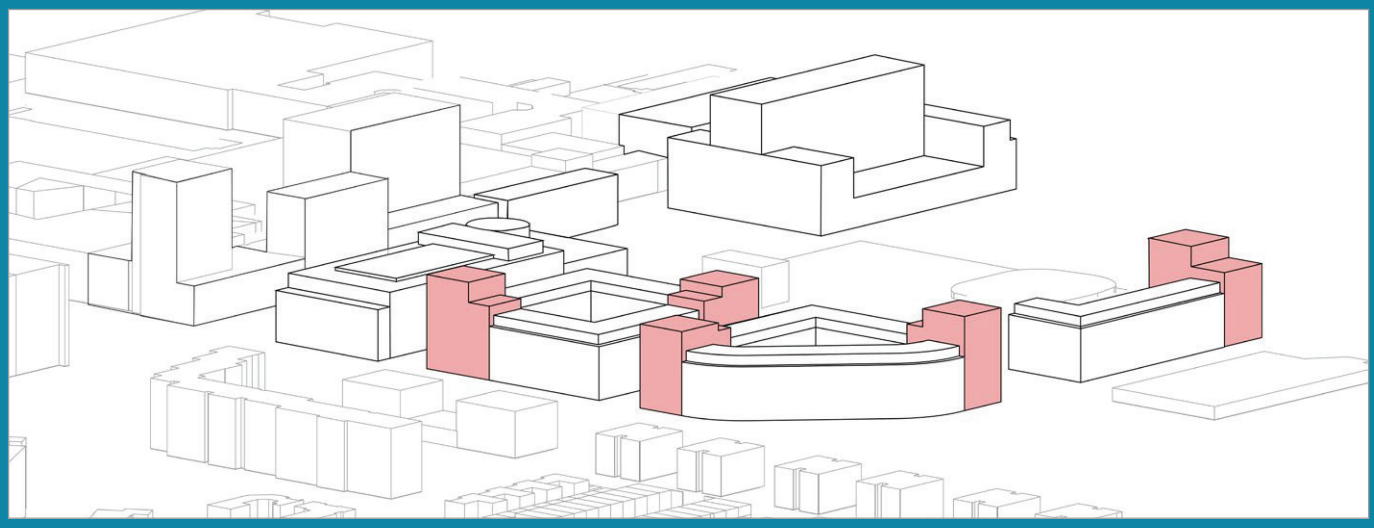


Variatie in bouwmassa

In de basis is de bouwhoogte overal hetzelfde. Daarboven kan gevarieerd worden met een extra bouwlaag. Deze extra bouwlaag kan vele vormen hebben, en de materiaalkeuze voor deze bouwlaag is vrij. Om de verscheidenheid te vergroten, mogen op een aantal hoeken hoogteaccenten worden gemaakt tot 29 meter. Deze hoogteaccenten kunnen met of zonder verspringing worden gerealiseerd.







KORRELGROOTTE

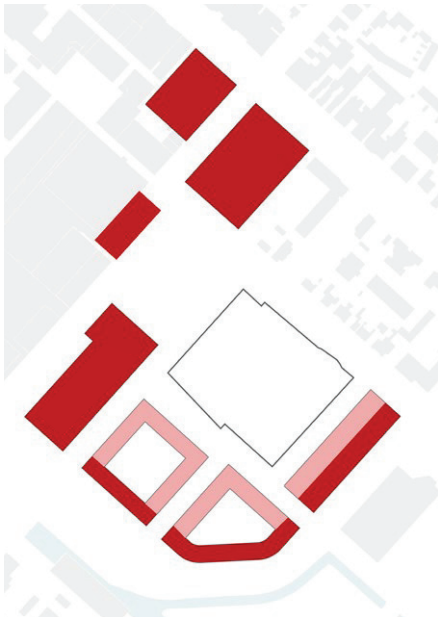
Om te zorgen voor een menselijke schaal en blokmaat die aangenaam zijn voor zowel bewoners, gebruikers als bezoekers is het van belang een korrelgrootte te introduceren die daarbij past. Door de bouwblokken op te knippen in verschillende gebouwen wordt aan die vraag beantwoord. Ieder gebouw heeft zijn eigen woningtypes en kenmerkende architectuur, zonder dat de eenheid verloren gaat binnen het bouwblok. De gekozen korrelgrootte is niet te klein, om te zorgen dat er geen 'pandjes' ontstaan maar kloeke gebouwen. Dit principe en de samenhang binnen het plangebied worden gewaarborgd door een maximaal aantal gebouwen toe te staan. Daarnaast gaan gebouwen altijd de hoek om (zie thema 'hoeken'). Op aangewezen hoeken mag ook niet ná de hoek geknipt worden, zodat er geen kop- en langsgevel ontstaan op deze plekken.

De gebouwen zijn onderling verschillend qua architectuur wat in het gevelbeeld duidelijk afleesbaar is. Schijngevels zijn net toegestaan, vloeren van naast elkaar gelegen panden lopen niet in één lijn door.

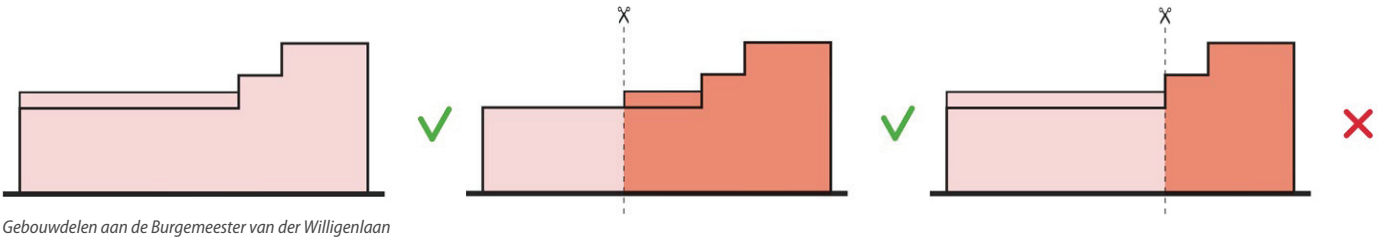
We maken onderscheid tussen de buitenzijde van het centrumgebied (langs de Burgemeester van der Willigenlaan) en de overige zijden. Voor de locatie van het Sem gebouw en het Voorzetgebouw geldt aan de pleinzijde dat er een gebouw uit één stuk wordt gerealiseerd zoals ook bij het Cultuurgebouw en het nieuwe gemeentehuis het geval is.

Buitenzijde

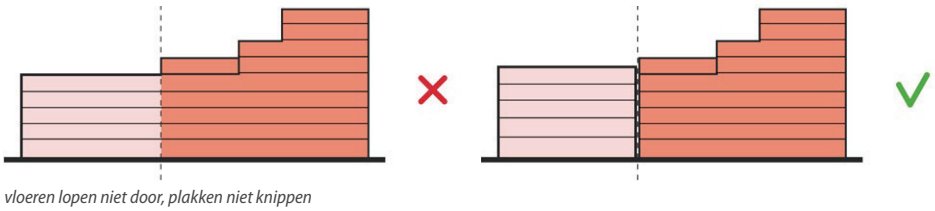
Doordat de buitenzijde van het centrumgebied de rand van het centrum markeert, stellen we hier andere eisen aan. Gebouwen aan deze zijde krijgen een grotere schaal en zijn zoveel mogelijk doorlopend. Aan de Burgemeester van der Willigenlaan mag per bouwblok maximaal één gebouwknip worden gemaakt, waardoor er dus maximaal twee gebouwen ontstaan. Aan deze zijde mag ook niet direct ná de hoek geknipt worden, om te voorkomen dat er een kop- en langsgevel ontstaan aan deze zijde.



Korrelgrootte Burgemeester van der Willigenlaan



Gebouwdelen aan de Burgemeester van der Willigenlaan



vloeren lopen niet door, plakken niet knippen

- **Aan de Burgemeester van der Willigenlaan zijn de bouwblokken opgebouwd uit maximaal twee gebouwen**
- **Er mag niet direct ná een hoek geknipt worden**

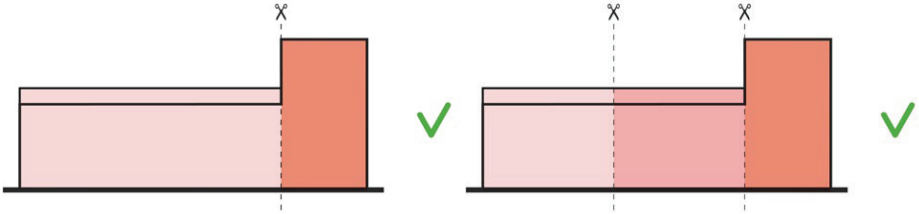
Binnenzijde

Aan woonstraten en aan de binnenzijde is een kleinere schaal wel wenselijk en mogen meer gebouwknippen gemaakt worden. Hier geldt het uitgangspunt dat er maximaal twee gebouwknippen mogen worden gemaakt, wat maximaal drie gebouwen oplevert.

Het onderscheid tussen de verschillende gebouwen binnen het bouwblok is van belang. Ieder gebouw heeft zijn eigen entree en onderscheidende architectuur om dat te benadrukken (zie thema's 'entrees' en 'materialisering').

Een uitzondering op de eisen die aan de korrelgrootte worden gesteld vormen de locatie van het Sem gebouw, Voorzetgebouw en de PostNL-locatie. Deze zullen als één gebouw worden gerealiseerd.

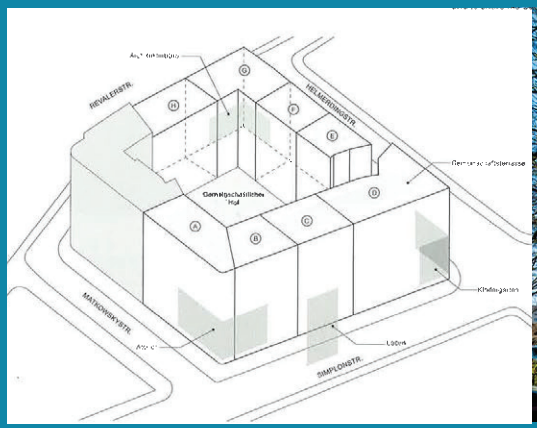
- **Aan de overige zijden zijn de bouwblokken opgebouwd uit maximaal 3 gebouwen**
- **Ieder gebouw heeft zijn eigen identiteit, architectuurtaal en entree**



Gebouwdelen aan de woonstraten en binnenzijde



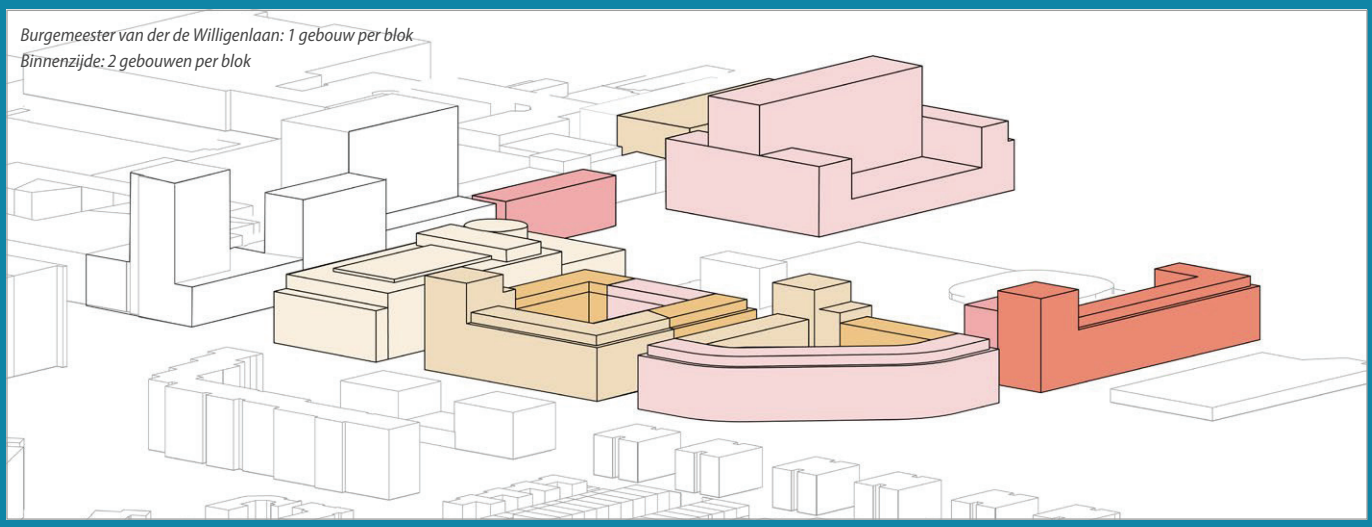
Referentie Revelerstrasse Berlijn
De korrelgrootte maar ook de bouwhoogte van de verschillende panden is vergelijkbaar met de boogde schaal van de Hoofddorpse blokken. Het stadsblok aan de Revelerstrasse is ontwikkeld volgens het principe collectief opdrachtgeverschap. Ieder pand is verschillend als het gaat om woontypologieën en daarmee verschijningsvorm. De ondergrondse parkeergrage en collectieve binnentuin zijn door de verschillende 'Baugruppen' gezamenlijk ontwikkeld.

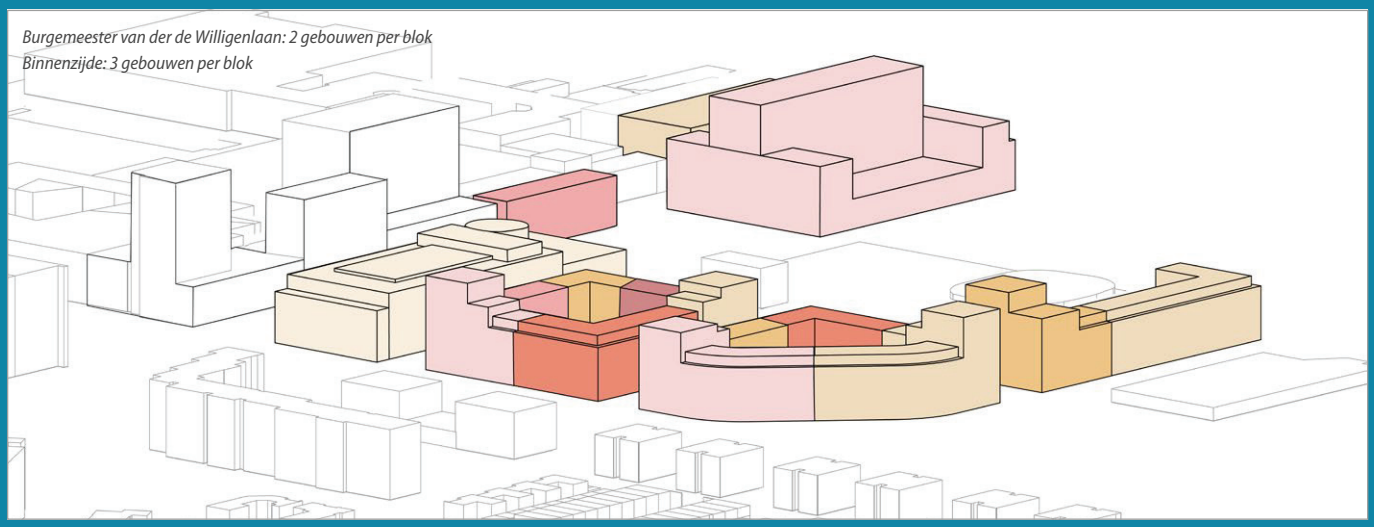


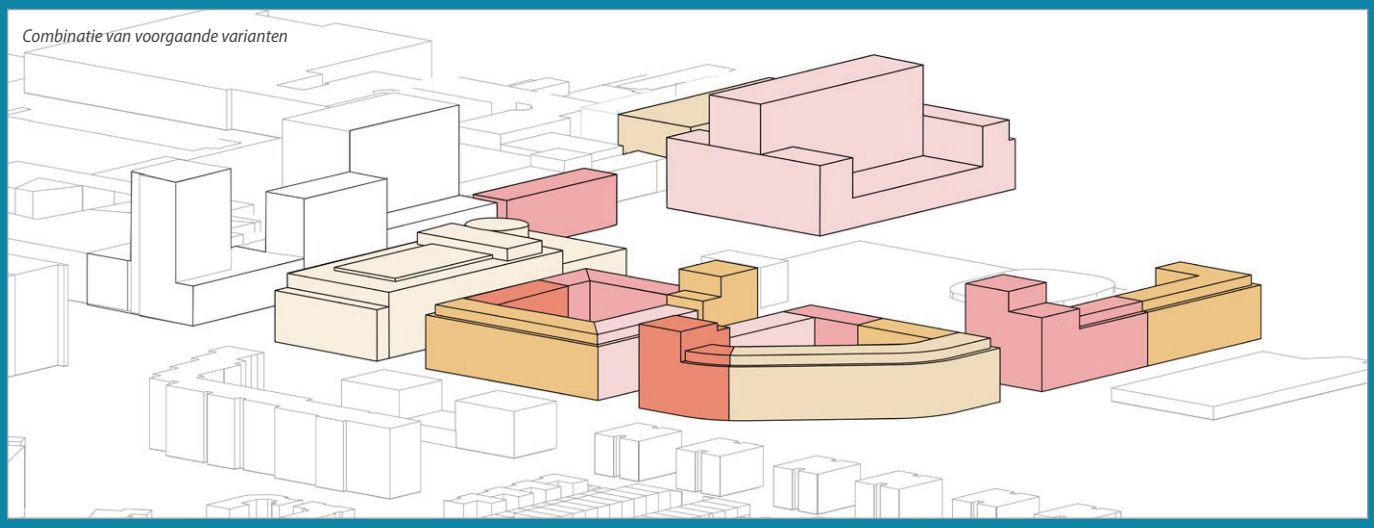


Variatie in korrelgrootte

Door de bouwblokken op te knippen in verschillende gebouwen ontstaat er een menselijke schaal die voor een aangenaam woonklimaat zorgt. De verschillende gebouwen die zijn ontstaan hebben hun eigen identiteit, en kunnen variëren in architectuur en materialisering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de rand langs de Burgemeester van der Willigenlaan en de overige zijden. Aan de Burgemeester van der Willigenlaan kan het blok bestaan uit één of twee gebouwen. Aan de overige zijden kan er per blok gekozen worden voor twee of drie kleinere gebouwen.



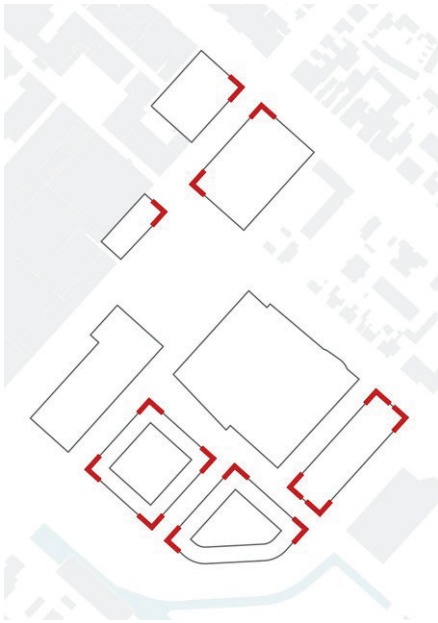




HOEKEN

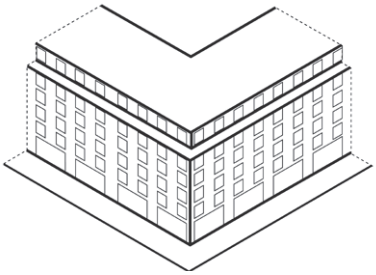
Een gebouw gaat altijd de hoek om. Met andere woorden, gebouwen die de hoek om gaan zijn alzijdig. Hierdoor ontstaan bouwblokken die geheel alzijdig zijn. De vormgeving van de hoogteaccenten draagt hieraan bij; deze liggen altijd in het vlak van de gevel en zijn eveneens alzijdig. Set backs mogen ook de hoek omgaan en hoeven niet uitgevuld te worden op de hoeken.

- **Gebouwen gaan altijd de hoek om**
- **Bouwblokken zijn alzijdig**

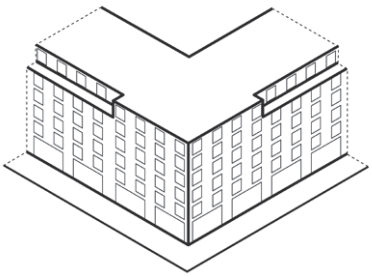


Gebouwen gaan de hoek om

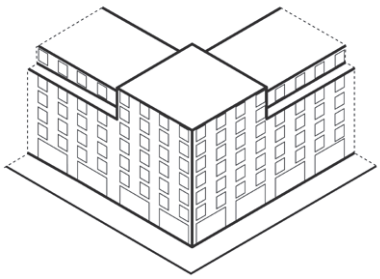
Gebouw gaat altijd de hoek om



doorlopende setback



uitgevulde hoek



hoekaccent







PLINTEN

Plinten - oftewel de begane grond van de gebouwen - zijn belangrijk om de bouwblokken van een menselijke maat te voorzien. Er wordt gestreefd naar levendige plinten, met een programmatische invulling die past bij het stadscentrum. Om dit te benadrukken onderscheiden de plinten zich niet alleen in programmatische zin, maar ook in beeld en vormentaal.

Hoewel de plint zich onderscheidt van het volume erboven is het belangrijk dat de plint zich niet losmaakt van het gebouw. De ritmiek van de gevel loopt daarom door in de plint. Plinten zijn zoveel mogelijk transparant en toegankelijk. Ze zijn op een goede manier aangesloten op maaiveld en kunnen zich per gebouw van elkaar onderscheiden.

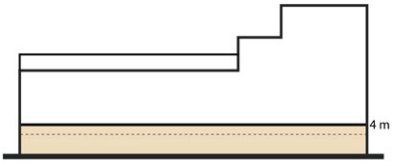
We maken onderscheid tussen niet-woonfuncties en woonfuncties op de begane grond. Bij plinten van niet-woonfuncties lopen ramen en entrees door tot de grond. Bij plinten van woonfuncties is er meer keuzevrijheid en worden op aangegeven plekken stedelijke voortuinen toegepast (zie onderdeel duurzaamheid).

Programma

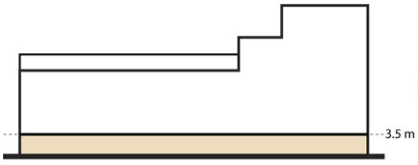
Voor een levendig stadscentrum is een goede invulling van de plinten van groot belang. Op de meeste plekken is de invulling van de plint flexibel. De ontwikkelende (markt)partijen zijn hier vrij te kiezen voor wonen, wonen-werken, commercieel of maatschappelijk programma zolang dit per functie niet de bovenkant van de in het kader 'Raadhuisplein en omgeving' vastgelegde bandbreedte overstijgt.



voorbeeld van een stedelijke woonplint



Minimale plinthoogte niet wonen is 4 meter



Minimale plinthoogte wonen is 3,5 meter



Plinten zijn onderscheidend maar doen wel mee met de ritmiek van de gevel en lopen in principe door tot aan de grond

- **Niet woonplinten hebben een minimale hoogte van 4 meter**
- **Woonplinten zijn minimal 3,5 meter hoog**
- **Plinten onderscheiden zich ten opzichte van de rest van het gebouw**
- **Plint doet mee in ritmiek van de gevel**
- **Plinten zijn zoveel mogelijk transparant**
- **Bij plinten met niet-woonfuncties lopen ramen en entrees door tot de grond**



Plint is onderscheidend tov bovenliggend gebouwdeel



Plint doet mee in de ritmiek van de gevel



Winkelplint van 4 meter

ENTREES

Net als de plinten dragen ook goede entrees bij aan een menselijke maat en aangenaam milieu op ooghoogteniveau. Goede entrees zijn van belang voor de vindbaarheid (van bijvoorbeeld parkeergarage en werkruimten) maar dragen ook bij aan een hoogwaardige uitstraling van de architectuur en een interessant en levendig gevelbeeld.

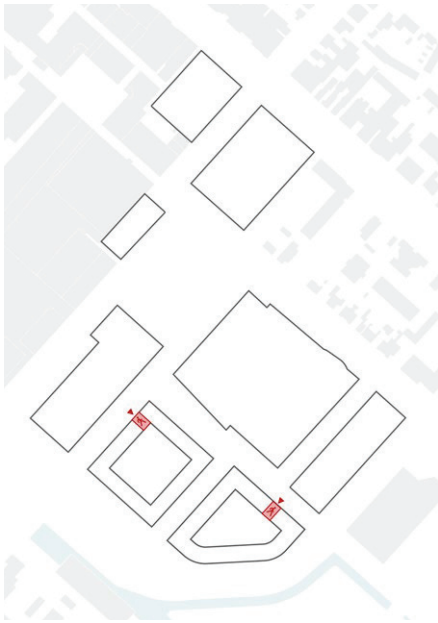
We maken onderscheid tussen entrees voor woonfuncties, voetgangersentrees tot de parkeergarages, en tussen de entrees voor overige niet-woonfuncties.

Entrees wonen

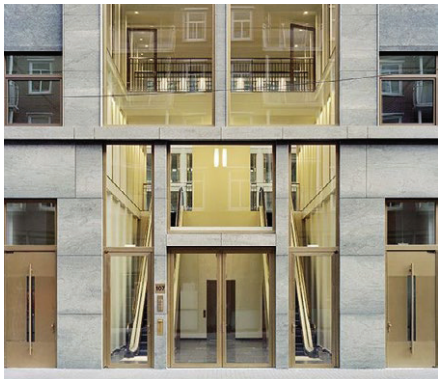
Het belangrijkste uitgangspunt is dat ieder gebouw binnen het bouwblok voor wonen zijn eigen entree krijgt. De entrees zijn een verbijzondering in de gevel en hebben een hoogwaardige uitstraling. De entrees hebben een minimale hoogte van de volledige plinthoogte en zijn herkenbaar als entrees voor de woningen. De entrees zijn zoveel mogelijk transparant en brievenbussen, postvakken en deurbellen/intercom zijn integraal mee ontworpen.

Entrees parkeergarages

De voetgangers in- en uitgangen van de parkeergarages zitten niet op dezelfde plek als de in- en uitgangen voor auto's. Door de entrees van elkaar te splitsen worden ook de verkeersstromen van elkaar gesplitst. Dit is veiliger en een goede plaatsing van voetgangersentrees zorgt daarnaast voor een bronpunt van de gewenste looproutes van- en naar het centrum. Om te zorgen voor een goede herkenbaarheid van de voetganger entrees, zijn ook deze entrees vormgegeven als een verbijzondering binnen de gevel. Ze hebben evenals de entrees voor woonfuncties een entree die minimaal de hoogte heeft van de plint en zijn zoveel mogelijk transparant. Signing wordt mee ontworpen (zie gevelreclame).



Voetgangerentrees parkeergarage als bronpunt

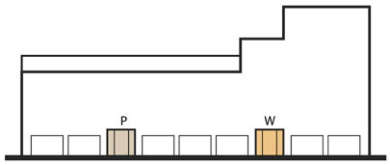




Entree bij woonfuncties



Ieder gebouw heeft zijn eigen entree

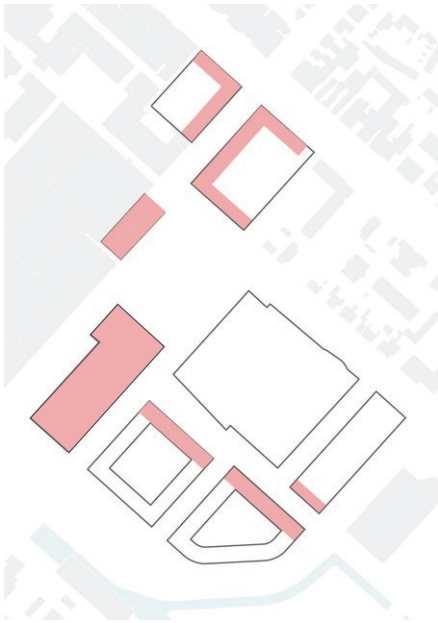


Verbijzondering van entree bij woon -en parkeerfunctie

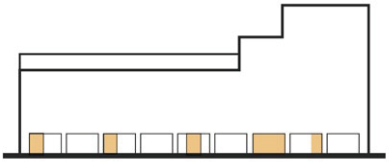
- **Ieder gebouw binnen een bouwblok heeft zijn eigen entree voor wonen**
- **Entrees voor wonen vragen om een verbijzondering van de gevel en hebben een minimale hoogte van de volledige plint**
- **Entrees voor parkeergarages vragen om een verbijzondering van de gevel tbv een goede vindbaarheid en hebben een minimale hoogte van de volledige plint**

Niet-woonfuncties

Het aantal entrees voor functies als winkel en bedrijfsruimte kan veranderen in de tijd. Te veel afwijkingen in de gevel hebben een onrustig effect op het gevelbeeld. Om ervoor te zorgen dat het bouwblok zijn eenheid behoudt is het niet gewenst iedere entree te articuleren en aan te duiden met een verbijzondering in de gevel. Entrees voor deze functies zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de plint en doen mee in de ritmiek van de plint en gevelopeningen.



Minimale niet-woon programma in de plint



Entree bij niet-woonfuncties

- **Entrees voor niet-woonfuncties zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de plint en vormen geen verbijzondering van de gevel**



Entree bij woonfuncties

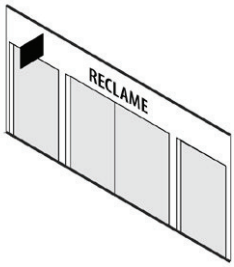




Entree bij niet-woonfuncties

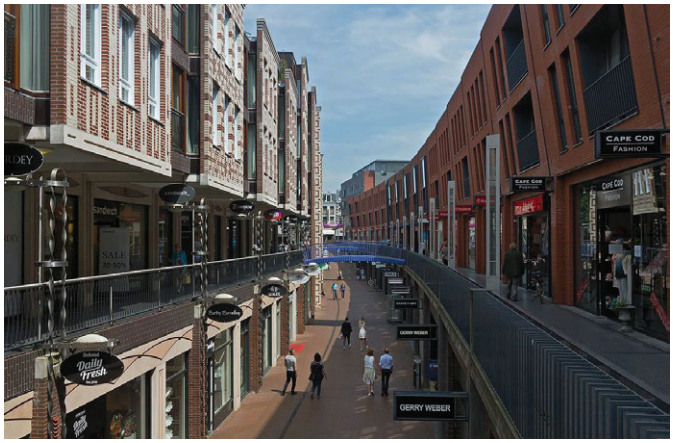
RECLAME-UITINGEN EN SIGNING

Gevelreclame is alleen toegestaan bij panden met een winkel-, kantoor- of bedrijfsfunctie en dient verband te houden met de diensten en/of producten die in het betreffende pand worden aangeboden. Reclame is een geïntegreerd onderdeel van het architectonisch concept van het gebouw en mag niet de samenhang en ritmiek van de gevel verstoren. Gevelreclame is daarmee ondergeschikt aan de architectuur en is alleen toegestaan op de begane grond. Om de hoeveelheid reclame te beperken zijn er per winkel, kantoor of bedrijf maximaal twee reclame-uitingen toegestaan op/aan de gevel: één evenwijdig aan de gevel in de vorm van losse, open letters en één haaks op de gevel in de vorm van een bord. Er wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk transparante plint, waarbij etalages en ramen zo min mogelijk dichtgeplakt zijn. Bij Signing op de gevel, bijvoorbeeld de aanduiding van entrees van parkeergarages, gelden eveneens bovengenoemde regels.



- **Gevelreclame is alleen toegestaan bij panden met een winkel-, kantoor- of bedrijfsfunctie.**
- **Gevelreclame dient verband te houden met de diensten of producten welke in het pand plaatsvinden of worden verkocht.**
- **Gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur.**
- **Gevelreclame dient beperkt te blijven tot de eerste bouwlaag en mag niet op de (woon)verdieping worden aangebracht.**
- **Per pand zijn maximaal twee reclame-uitingen op/aan de gevel toegestaan. Maximaal één evenwijdig aan de gevel in de vorm van losse, open letters en maximaal één haaks op de gevel in de vorm van een bord.**
- **Etalages en ramen zijn zoveel mogelijk transparant.**





Ingetogen gevelreclame

GEVELGELEDING

De gebouwen hebben een verticale of richtingloze(grid) gevelgeleding. Gevelopeningen zijn verticaal georiënteerd: oftewel, ramen zijn hoger dan breed of vallen binnen een gelijkvormige gridstructuur.







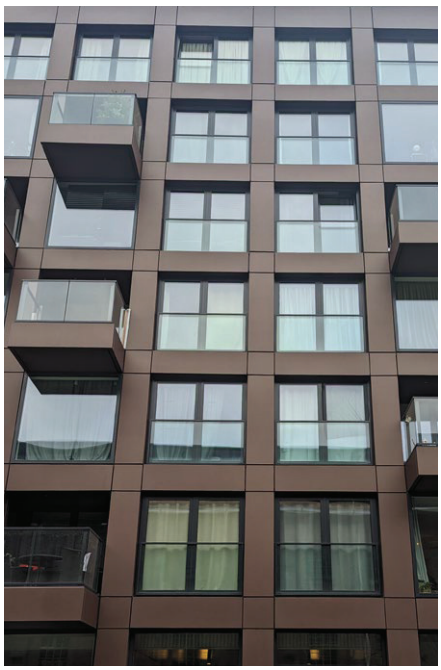




Horizontale gevelgeleding is onwenselijk



Verticale gevelgeleding



'Gridgevel'

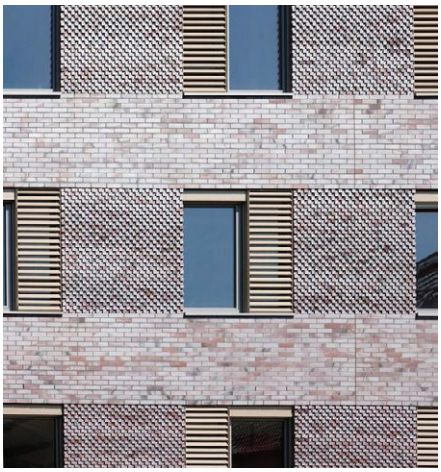
- **Gebouwen hebben een verticale of gridvormige gevelgeleding**

GEVELMATERIAAL

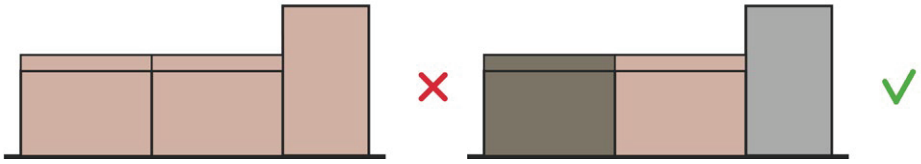
Om te zorgen voor eenheid binnen het plangebied worden de verschillende gebouwen in de basis uitgevoerd in baksteen met natuurlijke tinten (zie kleurenpalet). Baksteen of vergelijkbaar mooi verouderend materiaal zorgt voor een warme uitstraling en geeft textuur aan de gevel.

Binnen de gebouwen mag daarvan worden afgeweken bij zowel de plint als bij de dakopbouw en/of setback. De plint mag ook in, van de gevel, afwijkend materiaal worden uitgevoerd. De eventuele dakopbouw en/of setback mag ook in andere materialen worden uitgevoerd.

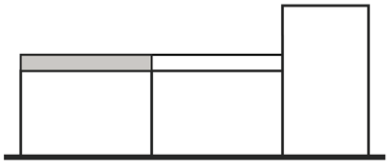
Voor de herkenbaarheid van de verschillende gebouwen mogen naastgelegen gebouwen niet dezelfde kleur hebben. Te grote kleurschakeringen binnen een gekozen materiaaltype zijn niet gewenst. Subtiele verschillen in kleur of structuur binnen gevelmateriaal 'ton sur ton' zijn mogelijk.



'Ton sur Ton'



Gebouwen verschillen onderling van kleur



Dakopbouw mag afwijken

- **Verschillende (naastgelegen) gebouwen hebben een andere kleur**
- **Gebouwen worden in de basis uitgevoerd in baksteen of vergelijkbaar mooi verouderend materiaal (Patina)**
- **Materiaalkeuze voor dakopbouw/setback is keuzevrij**
- **Bij plinten wordt hetzelfde materiaal als de gevel toegepast**
- **Te grote kleurschakeringen binnen een gekozen baksteentype is ongewenst**

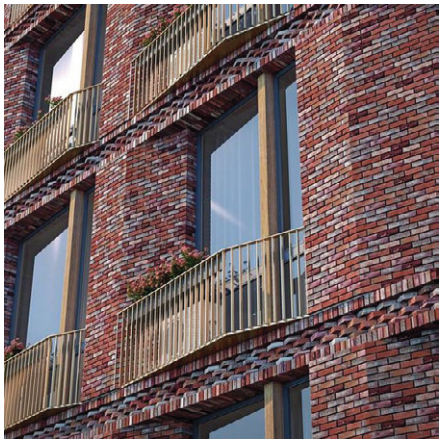
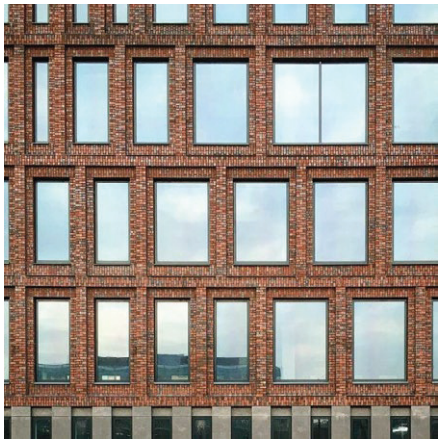
subtiele kleurschakeringen binnen een gekozen baksteentype



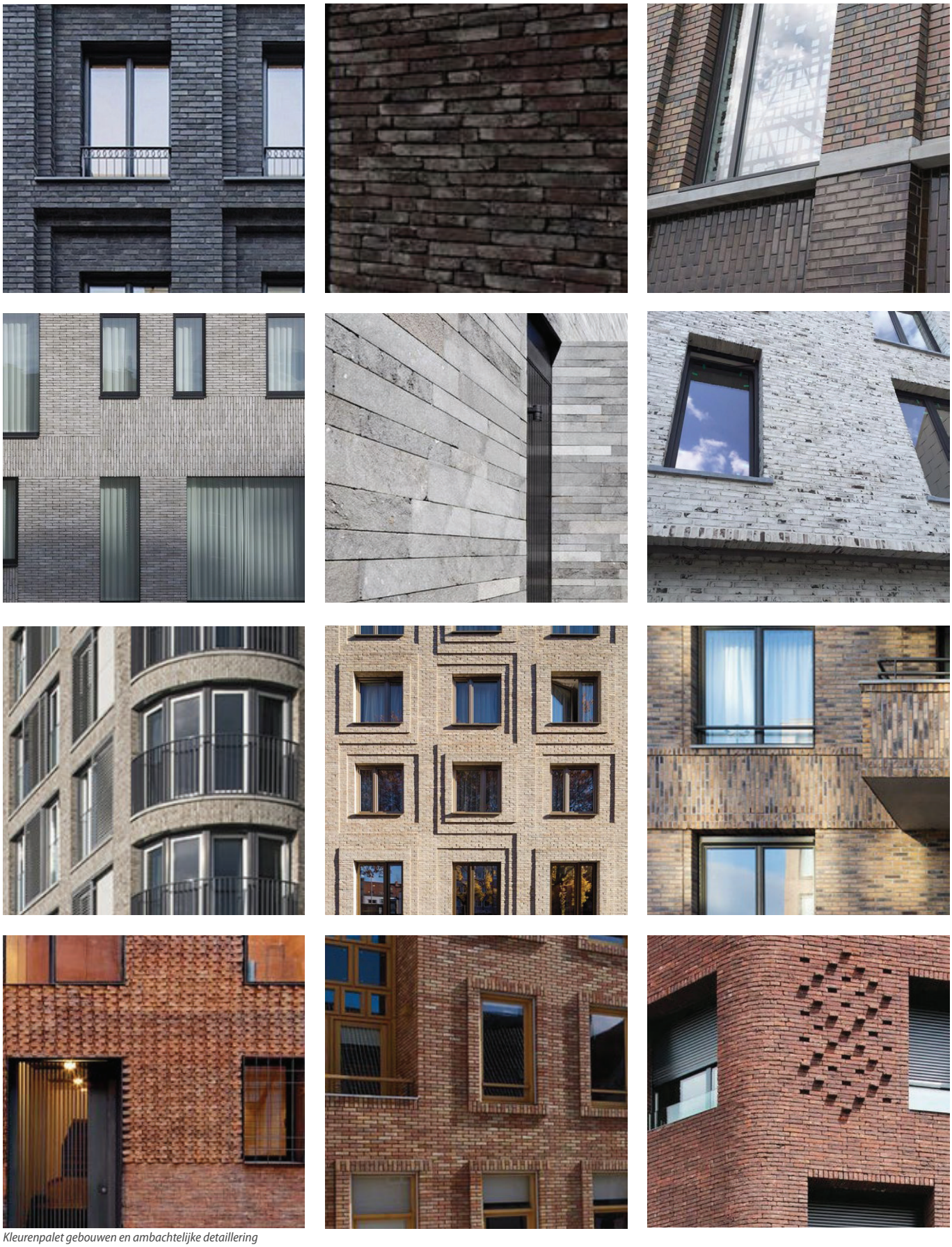
AMBACHTELIJKE DETAILLERING

De gebouwen worden ontworpen in ambachtelijke baksteenarchitectuur. Het gevelmateriaal is leidend in de vormgeving van de gebouwen. De plastiek van de gevel is belangrijk om schaal en maat aan te brengen in de gebouwen. Er wordt gestreefd naar een interessante dieptewerking van de gevel. Om daaraan bij te dragen mogen ramen niet direct in of buiten het gevelvlak liggen.

- **Ramen liggen terug tov het gevelvlak (diepe neggen)**
- **Diepte/schaduwwerking in de gevel wordt nagestreefd**
- **Gevelplastiek brengt menselijke schaal en maat aan**

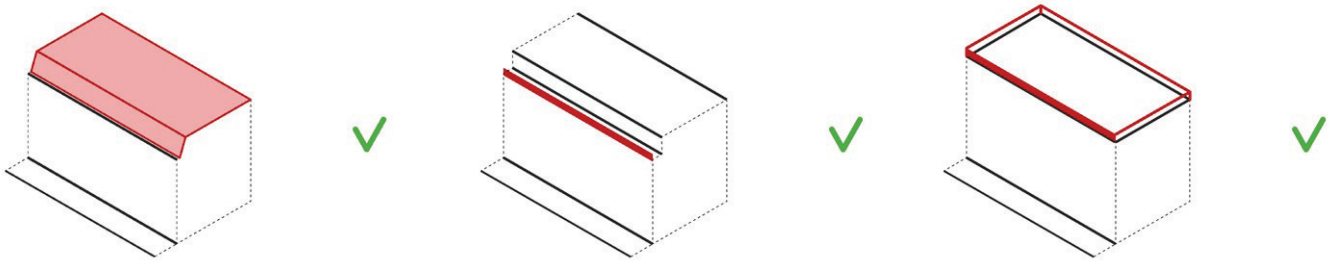
Voorbeelden van dieptewerking in de gevel



Kleurenpalet gebouwen en ambachtelijke detaillering

DAKAFWERKING/DAKRAND

Gebouwen met allure zijn gebouwen van een hoge kwaliteit. Een goede beëindiging van de gevel draagt bij aan een hoogwaardige uitstraling. De bovenkant van het gebouw moet daarom op een goede en hoogwaardige manier worden afgewerkt met een dakrand, een kroonlijst of een borstwering.



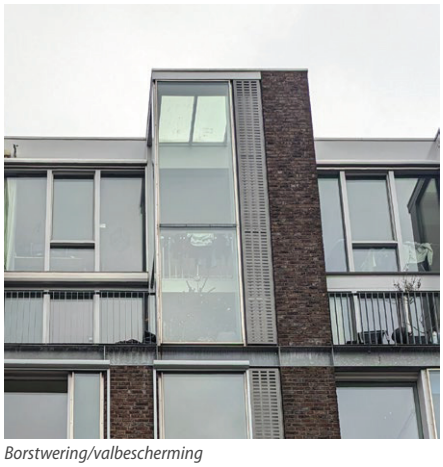
Beëindiging van de gevel

Borstwering/valbescherming

Kroonlijst

- **Gebouwen krijgen een hoogwaardige beëindiging met een dakrand, kroonlijst of borstwering/valbescherming**

Voorbeelden van een hoogwaardige dakbeëindiging



Borstwering/valbescherming



Kroonlijst modern geinterpreteerd



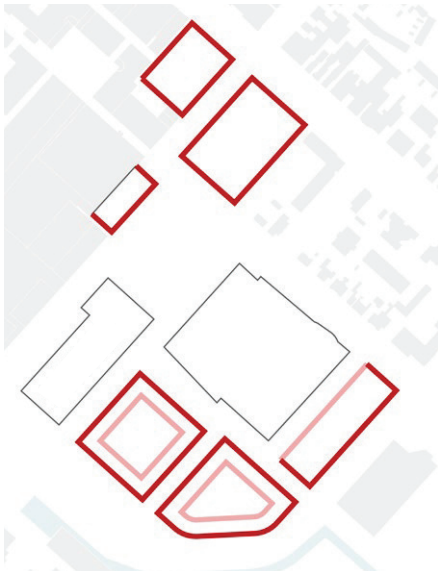
bijzondere daklaag

BUITENRUIMTEN

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd samenhang te creëren in beeld- en vormentaal om een zo sterk mogelijke identiteit van het stadscentrum te verkrijgen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de buiten- en binnenzijde van de blokken. De buitenzijde is de representatieve zijde. Deze zijde begeleidt enerzijds de Burgemeester van der Willigenlaan en anderzijds de stationsroute en de pleinen (Raadhuisplein, Schakelplein). Het toepassen van uitkragende balkons aan deze zijde is niet toegestaan om een rommelig beeld te voorkomen. Buitenruimtes aan de buitenzijden van de blokken mogen slechts binnen het gevelvlak als loggia's worden uitgevoerd. Aan de binnenzijde van de blokken, grenzend aan de binnentuinen, zijn uitkragende balkons wel toegestaan.



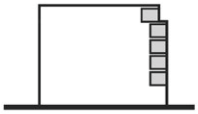
uitkragende balkons enkel aan de binnenzijde van het blok



Binnen- en buitenzijde



Geen uitkragende balkons aan de buitenzijde van het blok

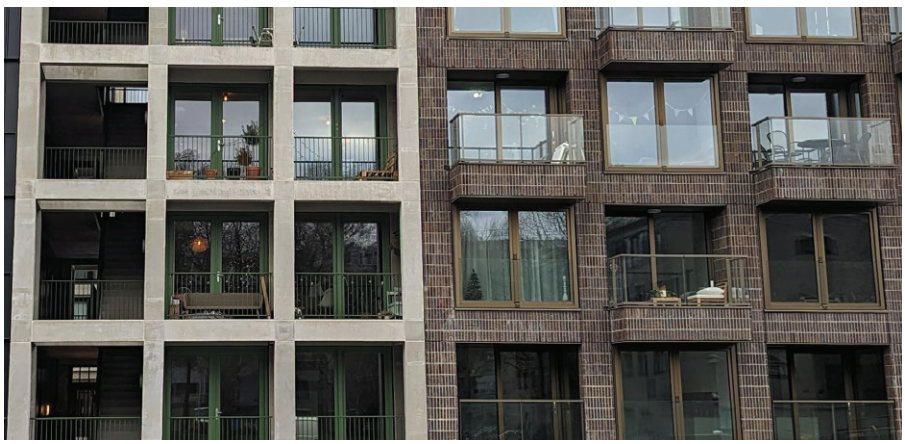


inpandige balkons aan de straat

- **Aan de buitenzijde van de blokken mogen buitenruimtes alleen inpandig worden uitgevoerd**
- **Aan de binnenzijde van de bouwlokken mogen buitenruimtes ook uitkragen**



inpandige balkons als uitsparingen in de gevel



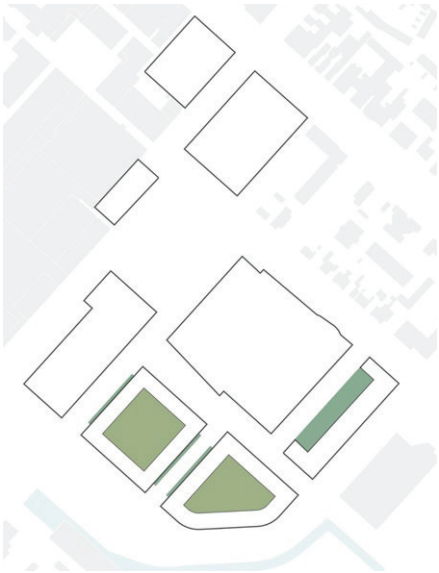
inpandige balkons als 2e gevel

gedeeltelijk inpandige balkons

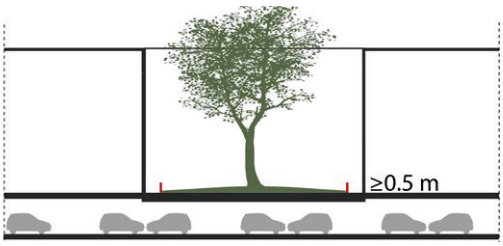
GROENE TUINEN

Binnentuinen zijn groen en collectief. Daarvoor is voldoende gronddekking vereist zodat niet alleen laaggroeiend groen, maar ook groen kan groeien dat meer gronddekking nodig heeft zoals kleine bomen en struiken.
De binnentuinen zijn niet openbaar toegankelijk maar slechts toegankelijk voor bewoners en gebruikers. Ieder gebouw in het bouwblok heeft een eigen entree tot de binnentuin, zodat alle bewoners eenvoudig toegang hebben tot de binnentuinen.

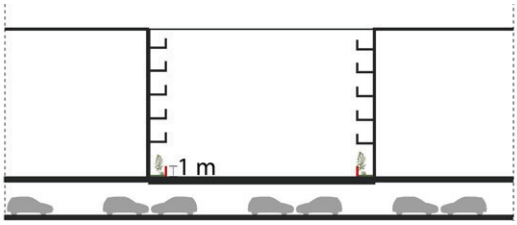
Er is geen ruimte voor privétuinen aan de binnenzijde van de bouwblokken. Het is wel toegestaan om terrassen te maken voor de direct aan de tuin grenzende woningen. Om zoveel mogelijk openheid te garanderen en het groene karakter in het binnenblok te behouden, moeten de afscheidingen worden mee ontworpen met het gebouw. Naast de omsloten binnentuin dragen stedelijke voortuinen bij aan de groene beleving van dit deel van de binnenstad. In de woonstraatjes kunnen voortuinen - met een al of niet verhoogde ligging - worden toegepast. Deze tuinen kunnen zowel individueel als collectief zijn.



Binnentuinen
Stedelijke voortuinen

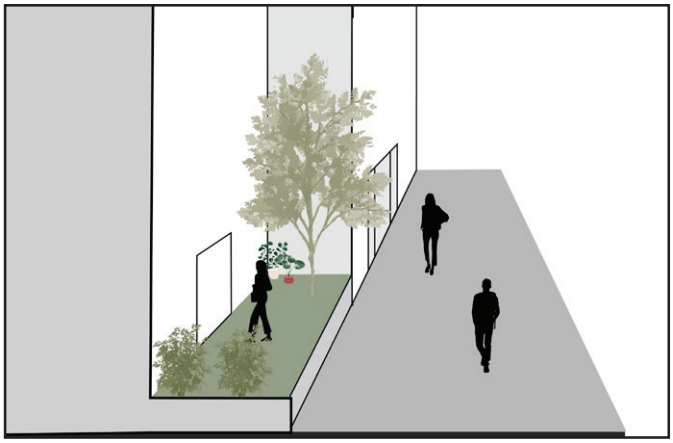


Binenntuinen zijn groen en hebben voldoende gronddekking voor opgaande beplanting



De terrassen aan de binnenzijde steken niet dieper dan de bovenliggende balkons

- **Binnentuinen zijn groen en collectief**
- **Ieder gebouw heeft een eigen entree tot de binnentuin**
- **Privé tuinen binnen de blokken zijn niet toegestaan, kleine terrassen wel**
- **Eventuele afscheidingen tussen terrassen zijn mee ontworpen met het gebouw**
- **De binnentuinen hebben voldoende gronddekking**
- **Stedelijke voortuinen kunnen op de aangewezen plekken worden toegepast**



individuele stedelijke voortuinen zijn 2,5 meter diep



Stedelijke voortuinen afgezoomd met piekwaterberging



collectieve tuin



Groene binnentuin met opgaande beplanting boven parkeergarage



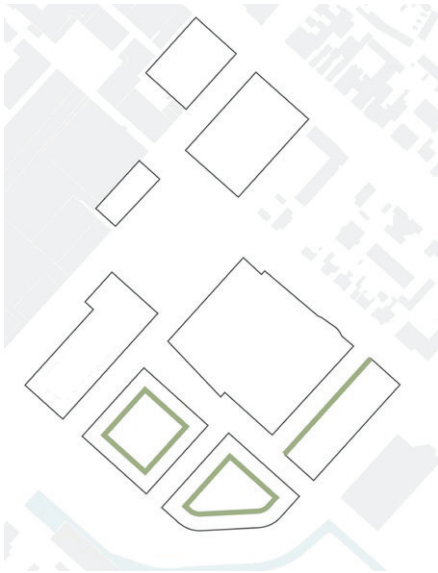
GROENE GEVELS EN DAKEN

Groene gevels
Groene gevels zijn wenselijk aan de binnenzijden van de bouwblokken. Ze zijn een structureel onderdeel van de façade of worden geïntegreerd met de individuele buitenruimten toegepast als voorzetgevel. Groene gevels zijn een architectonische opgave. Een goede uitwerking toont een evenwichtige balans tussen architectonisch ontwerp en beplanting

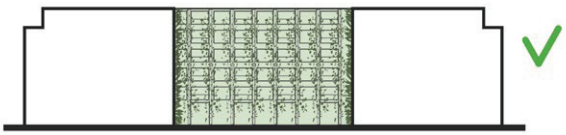
Groene daken
Alle daken zijn in principe groen. Dit heeft een gunstig effect op de waterberging en isolatie van de bebouwing. Groene daken zijn goed te combineren met PV-cellen. Collectieve daktuinen (gebouwniveau) en groen ingerichte dakterrassen kunnen een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en het gemeenschapsgevoel.

Installaties en waterberging
PV-cellen worden in principe alleen toegepast op het dak* en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Installaties voor wateropvang en vertraagd afvoeren zijn noodzakelijk maar niet zichtbaar in de gevel.
Het is wenselijk waterberging zichtbaar te maken in de collectieve binnentuinen of op een andere wijze in te zetten om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

** de ontwikkeling van PV cellen als gevel en dakbedekking gaat snel. Het kan goed zijn dat er in de nabije toekomst producten op de markt komen die aan de eisen omtrent hoogwaardige materialering en ambachtelijke detaillering voldoen. In goed overleg kan dit een waardevolle aanvulling zijn op het palet aan te gebruiken materialen.*



Groene gevels aan de binnenzijde van de blokken



Groen gevels aan de binnenzijde van de bouwblokken

- **Groene gevels zijn wenselijk aan de binnenzijden van de bouwblokken**
- **Alle daken zijn in principe groen**
- **PV-cellen mogen vooralsnog alleen worden toegepast op de daken en zijn niet zichtbaar vanaf de straat***

Regenton XL als zichtbare waterberging



PVE panelen niet zichtbaar vanaf de straat



Collectief dakterras



Collectieve 'Rooftop Garden'



Groen dak met waterbergend vermogen is de standaard



Groene gevel met hoogwaardig afwerkingsniveau



VOORBEELDUITWERKING

De voorbeelduitwerking laat zien hoe Stadscentrum Hoofddorp zich de komende jaren zou kunnen ontwikkelen. Zoals hier wordt weergegeven is er een range aan mogelijkheden denkbaar, bijvoorbeeld door te variëren met de hoogteaccenten. De verscheidenheid aan mogelijkheden is in te vullen door de ontwikkelaars. Ook voor het nieuwe gemeentehuis geldt dat dit een voorbeelduitwerking is, slechts ter illustratie. De architectonische uitwerking, de optimale verdeling tussen de programmaonderdelen en gebouwtypologie zullen door de architect verder worden uitgewerkt.

