



# Inhoud

## **Algemene informatie over bedrijvenpark**

**De President** **3**

## **Wat kunt u verwachten van De President?** **5**

Een gunstige ligging en bereikbaarheid **5**

Ruimte voor diversiteit **6**

Een doordachte structuur **6**

Variatie in kavels en een helder stratenpatroon **6**

Veel aandacht voor openbare ruimte **7**

Blijvende kwaliteit door parkmanagement **7**

Aandacht voor duurzaamheid **8**

Ruim aanbod in zichtlocaties **8**

De Spoorzone **8**

De Presidentshof **8**

De Hoofdvaartzone **9**

Johan Enschedélaan **9**





## Algemene informatie over bedrijvenpark De President

Ten zuiden van Hoofddorp ontwikkelt de gemeente Haarlemmermeer een stijlvol bedrijvenpark. Lokale, regionale en internationale bedrijven uit het midden- en hoogwaardige segment hebben alle reden om dit park als vestigingsplaats te kiezen.

Het bijzondere van dit park is de combinatie van landschappelijke schoonheid, moderne architectuur en een praktische benadering van ruimtegebruik.

De kavels liggen rond de Presidentshof. Dit indrukwekkende park met veel groen en water, heeft als representatieve kern ook een recreatieve functie voor de directe gebruikers en voor de bewoners in de omgeving.

Bij de ontwikkeling van De President wordt veel aandacht besteed aan zaken als een professionele en stijlvolle uitstraling, duurzaamheid en up-to-date ICT-voorzieningen.

**Wegen:** De verkeersontsluiting bestaat uit een eenvoudig patroon van acht bedrijfsstraten. De individuele bedrijven aan deze straten hebben een eenvoudig aan te duiden adres (straat- en huisnummer). Langs de centraal gelegen groen- en waterpartijen geldt eenrichtingsverkeer (vergelijkbaar met het Amsterdamse grachtensysteem).

**Bomenplan:** Bomenrijen op de oost-west kavel grenzen, dubbele bomenrijen op de Johan Enschedélaan, onderbroken eenzijdige bomenrijen in de Spoorzone en diverse soorten bomen in de Presidentshof en in de Hoofdvaartzone.

**Water:** Alle waterpartijen hebben een minimale (natte) breedte van negen meter met voldoende ruimte voor ecologische variatie.

**Zichtlocaties:** De President heeft veel zichtlocaties: de Spoorzone, de Johan Enschedélaan, de Presidentshof en de Hoofdvaartzone.





## Wat kunt u verwachten van De President?

### **Een gunstige ligging en bereikbaarheid**

Bedrijvenpark De President ligt op een zeer gunstig, centraal punt in de driehoek Amsterdam-Haarlem-Leiden. Het vormt het geografische middelpunt van de gemeente Haarlemmermeer en is hiermee een ideale vestigingslocatie middenin het randstedelijke afzetgebied én vlakbij luchthaven Schiphol.

De President ligt zeer strategisch ten opzichte van het landelijk wegennet. De A4 vormt de ruggengraat van de gemeente Haarlemmermeer. De noordelijke toegang tot de A4 is binnen enkele minuten te bereiken via de Van Heuven Goedhartlaan en de Kruisweg (N201). De zuidelijke toegang is te bereiken via de Hoofdweg-Oostzijde en de Leimuiderweg (N207).

De Spoorlaan is een goede verbinding met Nieuw-Vennep Spoorzicht. In de toekomst wordt deze laan doorgetrokken, zodat de zuidelijke aansluiting op de A4 nog beter wordt. Er zijn ook plannen om in de nabije toekomst een afslag van de A4 te realiseren die aantakt op de Bennebroekerweg. Door de aanwezigheid van het NS-station Hoofddorp en de Zuidtangente is het gebied ook met het openbaar vervoer goed ontsloten. Door de ligging direct langs het (HSL-)spoor en de Hoofdvaaart biedt De President veel zichtlocaties.





### Ruimte voor diversiteit

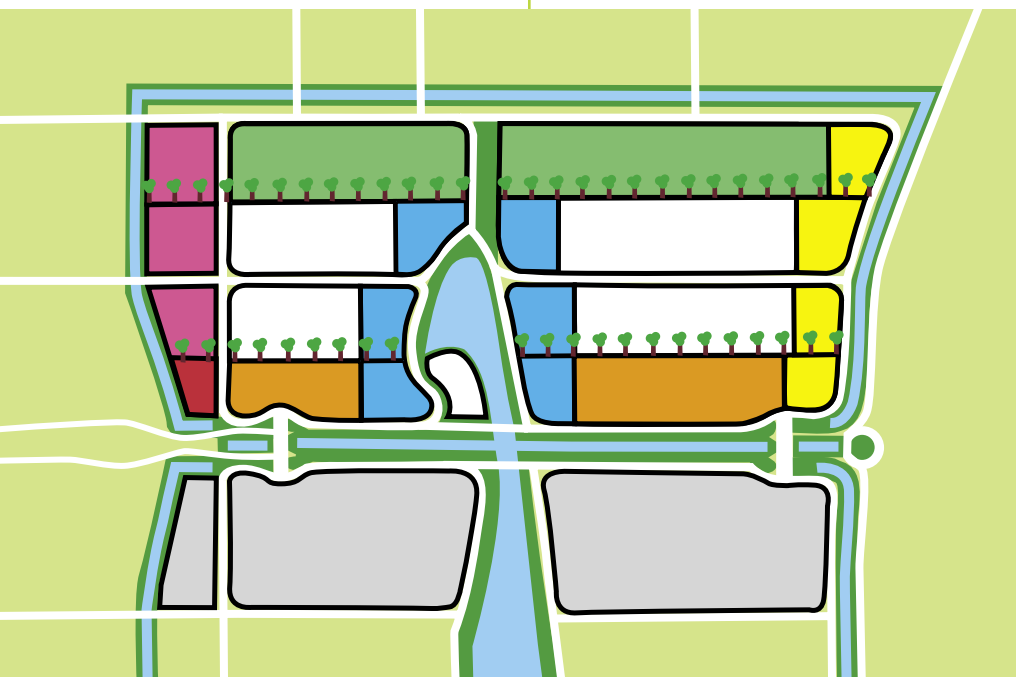
De President is een ruim bedrijvenpark van ca. 100 hectare, waarvan 70 uitgeefbaar is. Het biedt vestigingsruimte aan lokale, regionale en internationaal georiënteerde bedrijven die zelfstandige of gezamenlijke huisvesting zoeken. Zakelijke dienstverlening, handel en industrie (elektrotechnische, optische, farmaceutische, telematica en automotieve) zullen zich hier goed thuis voelen. Daarnaast is er ook plaats voor bedrijven die ondersteunende dienstverlening bieden, zoals een hotel, facilitaire dienstverlening en research & development organisaties.

### Een doordachte structuur

De wegen (hoofdontsluiting en bedrijfsstraten), watergangen en de bomenrijen langs de kavelgrenzen zijn oost-west georiënteerd, gebaseerd op het historische poldergrid. Het centraal gelegen park, de Presidentshof, onderbreekt deze structuur. De transparante structuur geeft overal op het bedrijvenpark zicht en oriëntatie op de belangrijke representatieve onderdelen van het stedenbouwkundig plan, zoals de Hoofdvaartzone, de Presidentshof en de Spoorzone. De hoofdontsluitingsweg van het bedrijvenpark biedt uitzicht op een van de drie Calatrava-bruggen die als witte sculpturen over de Hoofdvaart liggen.

### Variatie in kavels en een helder stratenpatroon

De kavels liggen aan de oost-west georiënteerde bedrijfsstraten. Door de aanwezigheid van een bomenrij aan de achterzijde van de kavels zijn de kaveldieptes vastgelegd. De bedrijfsstraten krijgen een stedelijk profiel. De rooilijnen van de gebouwen liggen direct langs de straat. Dit staat borg voor een helder onderscheid tussen de stedelijke en landschappelijke delen van het stedenbouwkundig plan. Door de heldere opzet van het stratenpatroon is tevens een goede oriëntatie met de omgeving mogelijk. Verder zorgen eenvoudige stedenbouwkundige richtlijnen voor ordening en rust.



- nog niet in uitgifte
- zichtlokatie
- zichtlokatie
- zichtlokatie
- zichtlokatie
- zichtlokatie



### **Veel aandacht voor openbare ruimte**

Het hoogwaardige karakter van het park komt ook duidelijk tot uiting in de openbare ruimte.

### **Inrichting**

De inrichting van de openbare ruimte straalt een stijlvolle eenvoud uit met een duurzaam en efficiënt karakter. Hierbij worden robuuste materialen gebruikt die qua kleur en expressie bij elkaar passen. Het geheel van bruggen, banken, afvalbakken en dergelijke wordt zorgvuldig samengesteld.

### **De Presidentshof**

De atmosfeer van het park presenteert zich niet alleen aan de randen, maar ook in de interessante kern, een 'landschappelijk hart'. Het gemeenschappelijke park, de Presidentshof, biedt een visuele en recreatieve meerwaarde voor de directe gebruikers, maar ook voor de bewoners van Hoofddorp. De Presidentshof heeft langgerekte gracieuze vormen die mooi in contrast staan met de heldere rechtlijnige structuur van de bedrijfsstraten. Door en langs de hof loopt een wandelen fietsroute die een aantrekkelijke verbinding vormt tussen Hoofddorp en het toekomstige Park van de 21<sup>e</sup> eeuw. De Presidentshof krijgt aan de zonzijde flauwe hellingen met zitplekken die uitzicht bieden over het water. In het water komt een boothuis te liggen met daarin een sloep. Dit is een kunstwerk van Jeroen Doorenweerd. In het boothuis komen aan weerszijden bankjes waar rustig gezeten kan worden.

### **Groen**

In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht aan groen besteed. Niet alleen het gebied rond de Presidentshof heeft een groene uitstraling; ook op andere plaatsen in het bedrijvenpark is veel groen opgenomen, bijvoorbeeld in de Hoofdvaartzone. De verplichte groenzones die onderdeel zijn van sommige kavels, geven een rijk en ruimtelijk effect, waardoor de panden op deze kavels een indrukwekkend aanzien krijgen.

De aanwezigheid van bomenrijen op de achtergrenzen van de kavels zorgt voor een duurzaam groene uitstraling. Verder wordt extra groenbeplanting op eigen terrein gestimuleerd.

### **Blijvende kwaliteit door parkmanagement**

Ook voor de lange termijn wordt de kwaliteit van het bedrijvenpark gewaarborgd. Structurele aandacht voor het beheer en onderhoud van het park is hiervoor noodzakelijk. Daarom wordt op deze locatie parkmanagement ingevoerd. Deze intensieve zorg voor het beheer en het onderhoud waarborgt dat De President ook in de toekomst een toplocatie blijft. Via parkmanagement kunnen de bedrijven gezamenlijk producten en diensten regelen. Het beheer van het openbare gebied en de beveiliging van het park zijn twee belangrijke en verplichte onderdelen van het producten- en dienstenpakket. In ruil daarvoor zijn bedrijven verplicht een jaarlijks bedrag per vierkante meter grond in eigendom af te dragen aan de parkmanagement vereniging. Ook de gemeente betaalt mee. Daarnaast biedt parkmanagement nog vele andere kansen, zoals kostenbesparingen door gezamenlijk afvalmanagement en inkoop van energie. Deze onderdelen zijn facultatief.



### **Aandacht voor duurzaamheid**

De President is een duurzaam bedrijfspark. Er is ruime aandacht voor het behalen van zowel economische als milieutechnische voordelen op het gebied van de bedrijfsvoering en de huisvesting van de ondernemingen.

### **Ruim aanbod in zichtlocaties**

Een flink aantal kavels bevindt zich op zichtlocaties, zoals langs de Spoorlaan en de Hoofdvaart. Ook kavels langs de centrale hoofdonsluiting, de Johan Enschedélaan en de Presidentshof zijn zichtlocaties.

### **De Spoorzone**

De zone langs de Spoorlaan is een belangrijke zichtlocatie. Deze laan is immers de belangrijkste toegangsweg, terwijl ook vanuit de passerende (HSL-)treinen de Spoorlaanzone goed in het zicht ligt. De Spoorlaan heeft brede bermen met in de oostelijke wegberm een onderbroken patroon van bomenrijen.

Deze 'Spoorzone' is het groene overgangsgebied tussen de infrastructuur van de Spoorlaan en de gebouwen op de zichtlocaties. Vanaf de Spoorlaan is het zicht op de oostelijke rand van het park optimaal. Dit gedeelte is in principe bestemd voor bedrijven met showrooms.

### **De Presidentshof**

Het centraal gelegen park De Presidentshof met veel passanten is te beschouwen als een interne voorkant en biedt daardoor aantrekkelijke zichtlocaties.





### **De Hoofdvaartzone**

Ook hier worden aantrekkelijke zichtlocaties gecreëerd. Het karakteristieke profiel van de Hoofdvaart met water, bomen en wegen vraagt om voldoende ruimte. Deze ruimte is gecreëerd tussen de Hoofdvaart en de eerste rooilijn van De President. Verder vormen de gevels langs de Hoofdvaart een regelmatig en rustig beeld. Bij de ontwikkeling van deze Hoofdvaartzone is de architectuur van het landschap een extra aandachtspunt. Randvoorwaarde is continuïteit van het beeld langs de Hoofdvaart. Beuken (in groepen geplant), gras(hellingen), rietvegetaties en bruggen vormen hiervoor de belangrijkste ingrediënten. Deze zone wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangelegd.

### **Johan Enschedélaan**

De belangrijkste ontsluitingsweg binnen het park is de Johan Enschedélaan. De rijbanen van deze laan worden gescheiden door een brede watergang en worden aan weerszijde begeleid door bomenrijen. De Johan Enschedélaan verbindt de rotonde van de Spoorlaan rechtstreeks met de Calatravabrug aan de Hoofdvaart. De bedrijfsstraten die aan weerszijden van de Johan Enschedélaan liggen, bieden markante zichtlocaties.











# Inhoud

<b>Uitgangspunten voor bebouwing en inrichting van de kavels bedrijvenpark De President</b>	<b>3</b>
Inleiding	3
<b>Kavelindeling</b>	<b>5</b>
Algemene richtlijnen	5
Bijzondere richtlijnen	5
Hoofdvaartzone	6
Bouwhoogte	6
Kleine plannen	6
<b>Architectonische uitwerking</b>	<b>9</b>
Architectuur	9
<b>Goede begeleiding</b>	<b>11</b>





## Uitgangspunten voor bebouwing en inrichting van de kavels

### **Inleiding**

Voor een bedrijvenpark als De President is de uitstraling van essentieel belang. Niet alleen voor de gemeente, maar ook en vooral voor de bedrijven die zich hier vestigen. De waarde van het pand dat u misschien al in gedachten heeft, is tenslotte zeer afhankelijk van de omgeving. Een zekere harmonie in de architectuur en de indeling van de kavels komt een representatief totaalbeeld ten goede. Tegelijk begrijpen wij, dat u juist kiest voor een eigen, nog te ontwerpen pand, omdat u daarin uw persoonlijke wensen het beste kunt verwezenlijken. Wij benadrukken daarom, dat er heel veel mogelijk is op De President, en dat wij graag samen met u de mogelijkheden scheppen om uw wensen te helpen realiseren.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de uitgangspunten aan voor stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen die passen bij de representatieve sfeer en de allure van het bedrijvenpark. Bouwaanvragen worden aan deze richtlijnen getoetst.





# Kavelindeling

## Algemene richtlijnen

- Aan de bedrijfsstraten loopt de bebouwing door tot in de rooilijn. Dit principe maakt effectief gebruik van de ruimte mogelijk. Om diezelfde reden is het mogelijk gebouwen aan elkaar te laten aansluiten.
- Om een goede verkeerstoeegang te waarborgen, blijft ter hoogte van een inrit en/of uitrit minimaal 11 meter van de rooilijn aan de bedrijfsstraat onbebouwd.
- Het bebouwingspercentage voor de kavels bedraagt minimaal 45%.
- Indien gebouwen niet aansluitend worden gebouwd, wordt van beide kanten een tussenruimte van minimaal twee meter vanaf de kavelgrens aangehouden.
- Parkeren op openbaar terrein is niet toegestaan. Parkeren en laden en lossen gebeuren op eigen terrein. Voor laden en lossen wordt bij toepassing van een dockshelter minimaal een afstand van 20 meter tussen de overheaddeur en kavelgrens aangehouden.
- De geldende parkeernormen worden gehanteerd: één parkeerplaats per 35 m<sup>2</sup> bedrijfsgebonden kantoor b.v.o. en één parkeerplaats per 80 m<sup>2</sup> bedrijf b.v.o. Een parkeeroplossing op het dak of onder de grond wordt gestimuleerd.

- Op de achterkavelgrens plant de gemeente een windsingel aan van populieren. Aan weerszijden van deze singel blijft een zone van minimaal tweeënhalve meter breed vrij van verharding en obstakels. Een zone van vijf meter aan weerszijden van de singel blijft vrij van bebouwing.
- Inritten worden uitgevoerd conform het inrichtingsplan De President.

## Bijzondere richtlijnen

- De kavels aan de Presidentshof en de kavels direct achter de Hoofdvaartzone hebben een representatieve gazonstrook van vijf meter breed. Hier ligt de rooilijn waarbinnen wordt gebouwd dus vijf meter uit de kavelgrens. In deze gazonstrook mag niet worden geparkeerd.
- Voor hoekkavels geldt dat naast de bomenrij een representatieve toegang gerealiseerd kan worden. Deze is minimaal vijf meter breed.
- Bij deze hoekkavels wordt de hoek waar de bedrijfsstraten elkaar kruisen bebouwd. Deze gebouwen hebben twee representatieve gevels.



### Hoofdvaartzone

- De zone bestaat uit een strook met kavels van ca. 100 meter diep, inclusief een onbebouwde landschapsstrook aan de Hoofdvaartzijde. In deze strook ligt een watergang die niet uitgeefbaar is. De voorgevelrooilijn ligt op een afstand van 35 meter vanaf het Hoofdvaartprofiel. De gemeente richt de hele landschapszone aan weerszijden van de watergang in conform het inrichtingsplan De President zodat kwaliteit wordt gegarandeerd.
- Vanaf de Hoofdvaart functioneren de bedrijfsstraten en populierensingels als zichtlijnen het bedrijvenpark in. Aan de Hoofdvaartzijde wordt de representatieve voorgevel gebouwd. De hoeken aan deze zijde worden ook bebouwd.

### Bouwhoogte

- De maximale bouwhoogte is 25 meter, uitgezonderd de Hoofdvaartzone.
- Voor de Hoofdvaartzone is de maximale bouwhoogte 20 meter.
- De minimale bebouwingshoogte is 7 meter.

### Kleine plannen

- Reclame-uitingen krijgen een plaats aan de gevel. Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw of bij meerdere gebouwen per bouwdeel. De show-roomachtige bedrijven mogen in overleg afwijken van deze regel. Per bedrijfsverzamelgebouw één verzamelbord met een maximale hoogte van 2.50 meter en een minimale breedte van 0.75 meter.
- Als de erfafscheiding bestaat uit een hekwerk, dan is dit zwart gespijld met een hoogte van tweeënhalve meter (bijvoorbeeld fabrikant Heras, type Pegasus of fabrikant B&G, type Pallisade, in de kleur RAL 7016).
- Fietsenstallingen en containerruimten worden opgenomen in het gebouw of in een gebouwde voorziening, tegelijk ontworpen met het gebouw.
- Per bedrijf zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan, geplaatst op het eigen terrein.
- Schotelantennes mogen alleen gesitueerd worden bovenop het gebouw, zo min mogelijk in het zicht.
- Voor de terreininrichting van de particuliere kavel wordt een inrichtingsplan overlegd.



Hoofdweg  
Oostzijde





## Architectonische uitwerking

### **Architectuur**

Op De President wordt veel aandacht geschonken aan architectuur. Een hoogwaardige en duurzame architectuur geeft het bedrijvenpark de gewenste meerwaarde. Het ambitieniveau voor de verschillende zones is aan de hand van referentiebeelden vastgelegd in zogenaamde 'architectuurpapers'. Deze papers zijn voor verschillende deelgebieden als inspiratiemateriaal voor de architect opgesteld, en zijn via het Account Management Team (AMT) op te vragen.

- Kantoor- en publieksgerichte delen van het gebouw liggen aan de representatieve (voor)gevel.
- Transparantie van de gevel is van essentieel belang voor de samenwerking tussen bedrijfsvloer en openbare ruimte.





# Goede begeleiding

## **Goede begeleiding**

Een Account Management Team (AMT) begeleidt u als toekomstige gebruiker van De President bij het aankopen van de grond, het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen, en het ontwerpen en realiseren van uw bedrijfshuisvesting. Dit team heeft alle benodigde disciplines in huis, om ervoor te zorgen dat het proces zo snel en soepel mogelijk verloopt, zodat u snel van uw nieuwe huisvesting gebruik kunt maken.

## **Stappenplan ontwerpproces**

Het hele stappenplan, van het eerste intakegesprek met het AMT tot en met de realisatie, staat beschreven op het informatieblad 'Realiseren van uw bedrijfshuisvesting'. Hierin vindt u ook een checklist voor het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO).

