

# Ontwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Beeldkwaliteit Binnenweg



Juni 2025

## Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Introductie	3
1.2 Ligging en ontwikkelingsgeschiedenis	5
1.3 Doelen	7
1.4 Proces	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>2 Kaders</b>	<b>9</b>
2.1 Beleid	9
2.2 Ruimtelijke beperkingen	12
2.3 Ontwikkeldkader	14
<b>3 Ruimtelijke raamwerk</b>	<b>15</b>
3.1 Raamwerk Stedenbouw	15
3.2 Raamwerk Stedelijk milieu	16
3.3 Raamwerk Openbare ruimte	17
3.4 Beeldkwaliteit	21
3.5 Voorbeelduitwerking bebouwing	28
3.5 Voorbeelduitwerking	31
<b>4 Stedenbouwkundig programma van eisen</b>	<b>32</b>
4.1 Bestemming en programma	33
4.2 Bouwregels	34
4.3 Duurzaamheid	36
4.4 Milieu en techniek	38
<b>5 Deelgebieden</b>	<b>51</b>
5.1 Overzicht deelgebieden en herverkaveling	51
5.2 Spaans	52
5.3 Binnenweg 3	56
5.4 Binnenweg 4	58
5.5 Kavel Binnenweg Noord	60
5.6 Kavel Binnenweg West	63
<b>6. Vervolg</b>	<b>65</b>
6.1 Procedure	65
6.2 Nader uit te werken	65
<b>Bijlagen</b>	<b>66</b>
Bijlage 1: Berekening groenoppervlakte	
Bijlage 2: Wateropgave-berekening	
Bijlage 3: Klimaatadaptatiebeleid tabel	
Bijlage 4: Advies veiligheidsregio	
Bijlage 5: Zonnestudie	
Bijlage 6: Windhinderonderzoek	
Bijlage 7: Berekening verhard-onverhard Spaans	
Bijlage 8: QuickScan natuur-activiteit Omgevingswet	
Bijlage 9: Akoestische randvoorwaarden - ontwikkeling Nieuweweg-Binnenweg Hoofddorp	
Bijlage 10: Plan-/Objectanalyse i.v.m. luchthavenindulingsbesluit Schiphol (LIB)	
Bijlage 11: Notitie beschrijving bodemkwaliteit plangebied Binnenweg	
Bijlage 12: SO openbare ruimte	

## 1 Inleiding

### 1.1 Introductie

Het stadscentrum Hoofddorp is volop in ontwikkeling. Voor het Stadscentrum is de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040, van dorpshart naar stadscentrum (8414059) vastgesteld. Een van de ontwikkelgebieden in het stadscentrum is de Binnenweg en omgeving. De Binnenweg en omgeving ligt tussen de bestaande Verzetsheldenwijk, Nieuweweg en de Geniedijk.

Met dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft de gemeente de koers en de kaders voor de gebiedsontwikkeling aan. Deze transformatie moet leiden tot een compactere stad gebaseerd op een stedelijk woonmilieu met voorzieningen binnen handbereik. De beloopbaarheid van het stadscentrum van Hoofddorp moet hier uitgangspunt vormen voor de inrichting van de openbare ruimte en de programmering van de plinten en tevens een veilig leefklimaat garanderen. Met de realisatie van de woningbouw als stadsentree ontstaat een sterker en kwalitatiever Hoofddorp centrum en wordt voorzien in de hoognodige woningen.







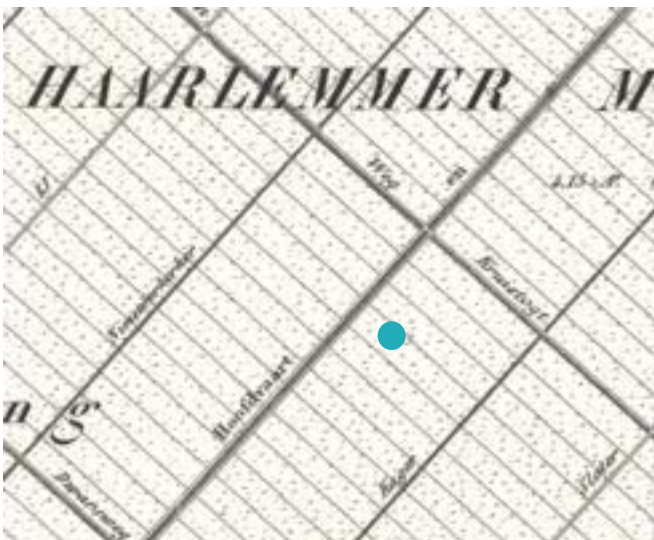
## 1.2 Ligging en ontwikkelingsgeschiedenis

De ontwikkelingsgeschiedenis van de Binnenweg is terug te voeren tot de vroege jaren '80, waarbij de aanleg van de Nieuweweg in 1981 een sleutelrol speelde in de stedelijke ontwikkeling van dit gebied. Dit was het beginpunt voor de herontwikkeling van het bedrijfsgebied van Spaans. Hiermee ontstond grotendeels de huidige stedelijke structuur.

Rond 1993 werd een belangrijke transformatie zichtbaar met de realisatie van de huidige woonwijk, de Verzetsheldenwijk. De orthogonale groenstedelijke stedenbouwkundige verkaveling verschilt met de oudere Piratenwijk aan de andere zijde van de Nieuweweg. Dit suburbaan woonmilieu bestaat uit een mix van (half-) vrijstaande huizen en appartementengebouwen, met een meanderend stratenpatroon.

De groene omgeving staat in contrast met het Binnenweg-gebied zelf, wat geheel verhard is als parkeerterrein en twee kantoorgebouwen bevat. Het Binnenweg-gebied herbergt ook de oorspronkelijke villa op Nieuweweg nummer 103. Gebouwd in 1972 als directeurswoning voor de firma Machinefabriek Spaans. Het Binnenweg-gebied heeft door de jaren heen verschillende (tijdelijke) functies gehuisvest zoals een bioscoop, bibliotheek en bankfiliaal.

Ten noorden van het huidige parkeerterrein bevindt zich al sinds de fabriek van Spaans een transformatorstation, waar hoogspanningskabels samenkomen en de elektriciteitsdistributie voor het stadscentrum van Hoofddorp wordt verzorgd.



Figuur 1 Oorspronkelijke verkaveling Haarlemmermeer uit 1852. Geleerde stip is de ligging plangebied Binnenweg.

Rond 2007 onderging het terrein een transformatie, waarmee een groot deel parkeerterrein werd.

Tot slot is de locatie Binnenweg gelegen in de directe nabijheid van de Geniedijk, een onderdeel van het UNESCO-Werelderfgoed. Het gebied valt onder het bestemmingsplan 'Hoofddorp-Centrum', vastgesteld op 28 januari 2016. De toegang tot het gebied wordt gefaciliteerd via de Binnenweg en de Cor van der Meerstraat, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid en integratie met de bredere stedelijke omgeving.

De uitstraling van het parkeerterrein, de twee oudere kantoorgebouwen en de villa is bepalend voor de huidige stadsentree via de Nieuweweg.



Figuur 2 Verkaveling omstreeks 1981



Figuur 3 Verkaveling omstreeks 2007



Figuur 4 Verkaveling omstreeks 2013

### 1.3 Doelen

Het algemene doel van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is om het gebied rondom de Binnenweg als onderdeel en entree van het stadscentrum te laten ontwikkelen. Daarbij wordt een keuze gemaakt voor stedelijk wonen en een duurzame ontwikkeling.

Ook draagt de ontwikkeling van het Binnenweg-gebied bij aan de visie stadscentrum Hoofddorp. Dit beoogt een groter en completer stadscentrum met een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de huidige en de nieuwe bewoners. De identiteit van het stadscentrum is herkenbaar, waarbij het laten zien van de historische groei, bebouwing en structuren van belang is.

Met het SPvE Binnenweg worden de ruimtelijke en programmatische kaders voor de gebiedsontwikkeling vastgesteld. Binnen deze kaders kan het gebied door verschillende initiatieven worden herontwikkeld.



DRIE THEMA'S VOOR HET STADSCENTRUM



Figuur 5 Drie hoofdthema's voor het stadscentrum Hoofddorp



#### 1.4 Leeswijzer

In dit document wordt het programma van de gebiedsontwikkeling beschreven, inclusief de bouwregels met de rooilijnen, bouwhoogte, bouwmassa, oriëntatie, korrelgrootte, plint, fietsparkeren en parkeren.

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van dit SPvE.

We vragen concrete maatregelen op het gebied van energie, gezonde mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief ontwerp, en circulair en biobased bouwen. Binnen het milieu en techniek segment, wordt er specifieke aandacht besteed aan geluid, luchtkwaliteit, bodem, riolering, water, nutsvoorzieningen, afvalbeheer en de algehele leefbaarheid en veiligheid van het gebied.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de gemeentelijke kaders (niet uitputtend) en belemmeringen die van belang zijn voor de gebiedsontwikkeling.
- In Hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig raamwerk en het raamwerk voor de openbare ruimte beschreven. Ook worden de principes voor de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing uiteengezet.
- Hoofdstuk 4 beschrijft het stedenbouwkundig programma van eisen. Ingegaan wordt op programma, bouwregels, duurzaamheid, milieu en techniek en daaruit voortvloeiende aandachtspunten en eisen.
- Hoofdstuk 5 zoomt in op de deelgebieden.
- In Hoofdstuk 6 wordt het vervolgproces op hoofdlijnen beschreven.

Dit SPvE biedt een kader voor de gebiedsontwikkeling van de Binnenweg.

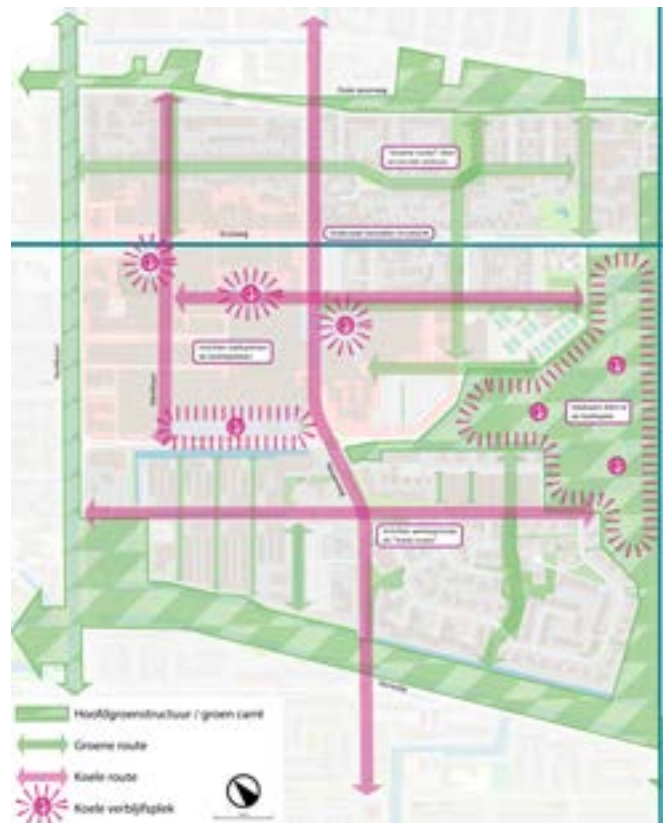
## 2 Kadern

### 2.1 Beleid

Het SPvE is een uitwerking van de Visie stadscentrum Hoofddorp 2040 (vastgesteld 7 december 2023 ) waarmee de gemeente haar ambitie vastlegt voor het plangebied. In die ambitie zitten maatschappelijke ambities, zoals de woningbouw en de inrichting van de Nieuweweg als waardige stadsentree. Daarnaast wordt een selectie van de andere meest richtinggevende beleidsdocumenten hieronder toegelicht.

#### **Visie stadscentrum Hoofddorp 2040**

Door veelheid aan dynamiek en energie in het centrum is dat wat we beschouwen als stadscentrum langzaam aan het verschuiven. De begrenzing van het stadcentrum wordt groter en het stadscentrum rekt zich op tussen de Hoofdvaart, Geniedijk, Kruisweg en het spoor. Nieuwe doelgroepen zorgen voor nieuwe stedelijke dynamiek. Het centrum van Hoofddorp groeit door, van regionaal centrum met winkels, horeca, cultuur maatschappelijke voorzieningen tot volwaardig stadscentrum. Daarmee liggen er kansen om kwaliteit toe te voegen in de openbare ruimte.



Figuur 6 Klimaatadaptatie-beleid kaart

#### **Verblijfsgebied**

- De Geniedijk, het park, de Kagertocht en de Hoofdvaart vormen samen het groene carré rondom het stadscentrum. De onderlinge verbindingen worden verbeterd zodat het mogelijk is om een aaneengesloten wandel- of hardlooprondte te maken.
- De Nieuweweg blijft een belangrijke fietsroute, autoverbinding en busroute naar het centrum

#### **Bebouwing**

- Twee bestaande sferen in het centrum: Pandenstad aan de dubbellinten, grootschaliger gebied met winkels en daarboven wonen.
- Derde sfeer in ontwikkeling: De nieuwbouw aan de Nieuweweg, Burgemeester van der Willigenlaan en Prins Hendriklaan. De ambitie is om hier stedelijke bouwblokken te realiseren die de bezoekers naar het centrum begeleiden.



Figuur 7 Visie stadscentrum Hoofddorp 2040

### **De Woonvisie**

De woningmarkt in Haarlemmermeer is in beweging. Tegelijkertijd is en blijft er op de woningmarkt sprake van grote krapte. Woningen – en zeker in het betaalbare segment – zijn erg schaars. Hierdoor is het vinden van een woning moeilijk, met name voor huishoudens met een inkomen tot € 50.000. Er is vraag naar alle type woningen, zowel koop als huur, grondgebonden als gestapeld en van verschillende groottes en prijsklassen. Voor de doorstroming is een volwaardig middensegment op de huurmarkt en betaalbare koopmarkt essentieel.

Nieuwbouwwoningen zijn nodig om de woningmarkt toegankelijk te houden. Wij zetten in op versnelling van de woningbouwproductie in de komende jaren, ook in regionaal verband en in overleg met het Rijk. En het is een kans om een grotere diversiteit aan woonmilieus toe te voegen – van hoogstedelijk tot landelijk wonen in de kernen. Overal moeten er woningen zijn voor gezinnen. Voor jongeren en stellen die in Haarlemmermeer willen blijven. Voor ouderen die een geschikte woning zoeken voor hun oude dag. En voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben. Om zo snel mogelijk te bouwen willen wij meer flexibiliteit bij de bouwopgave per locatie.

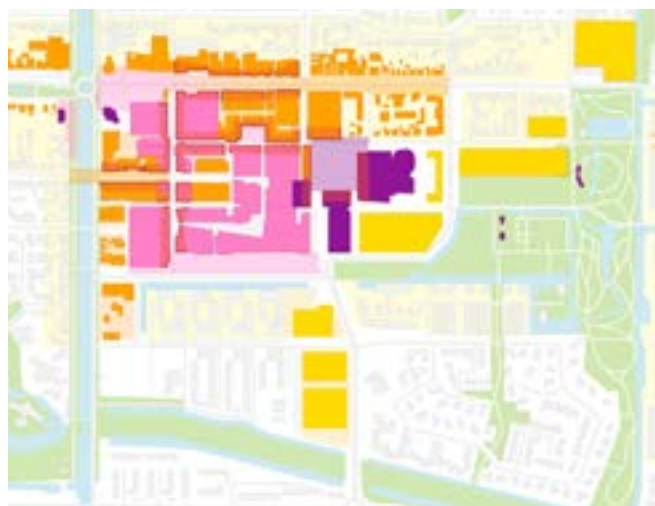
Met dit SPvE wordt het mogelijk woningen toe te voegen aan het stadscentrum Hoofddorp. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan het woonbeleid.



Figuur 8 Verblifsgebied kaart



Figuur 9 Bouwhoogte kaart



Figuur 10 Programma kaart



## Het Verkeersstructuurplan Hoofddorp

Haarlemmermeer groeit. Tot 2040 komen er zeker 20.000 woningen en vele arbeidsplaatsen bij. Een deel van die woningen komt in Hoofddorp te staan. Denk alleen al aan Hyde Park. Of aan alle ontwikkelingen rondom Spoorzone. Hoofddorp ontwikkelt zich tot een stad. Die ontwikkeling betekent dat er verkeersmaatregelen nodig zijn om Hoofddorp goed, veilig en prettig bereikbaar te houden. Onder andere over de Van Heuven Goedhartlaan.

Ook de opkomst van elektrische auto's, fietsen en deelvervoer zijn ontwikkelingen die invloed hebben op hoe bewoners en bezoekers zich straks door, uit en naar Hoofddorp bewegen. In het verkeersstructuurplan bereidt de gemeente zich voor op al deze ontwikkelingen. Door de raad is het Verkeersstructuurplan Hoofddorp vastgesteld. In het verkeersstructuurplan staan ook oplossingen voor knelpunten en aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid, verbeteringen van de bereikbaarheid en het verminderen van overlast en hinder.

Voor de omgeving van de Binnenweg zijn de volgende beleidsambities van belang. Het autoluw maken van het stadscentrum, waartoe deze omgeving van de Binnenweg als stadsentree ook gaat behoren. Hierbij hoort ook het prioriteit geven aan de voetganger, fietser en openbaar vervoer bij de inrichting van de schaarse openbare ruimte. Het SPvE Binnenweg richt zich op de gebiedsontwikkeling, de herinrichting van de Nieuweweg heeft een eigen proces en planning.



## Verkeersstructuurplan Hoofddorp

Concept na inspraak – 11 april 2023



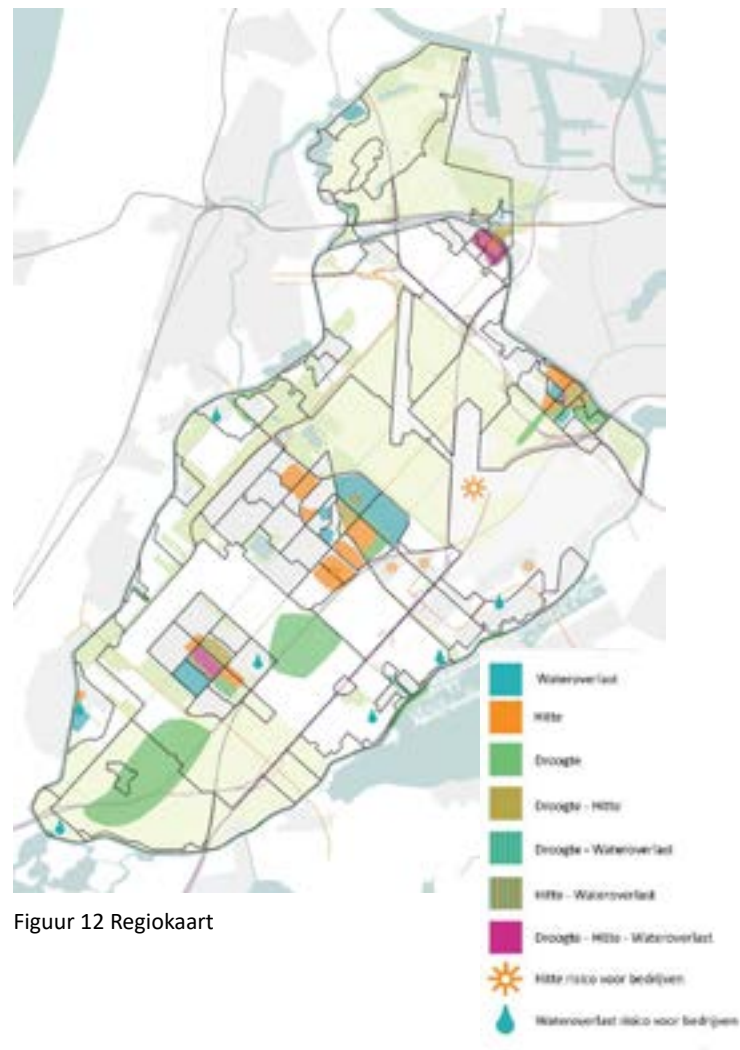
Figuur 11 verkeersstructuurplan Hoofddorp

## Klimaatadaptatiebeleid

Met het Klimaatadaptatiebeleid zorgen we ervoor dat de omgeving van Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig is. In een klimaatbestendig Haarlemmermeer vergroten we de klimaatbestendigheid en beperken we de gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen voor nu en toekomstige generaties. We zetten daarvoor in op een omgeving die hitte- en droogtebestendig is en waar slechts beperkte wateroverlast optreedt. Dit doen we aan de hand van drie ambities:

1. Een koele woon/werkomgeving;
2. Droogtegevoeligheid verminderen;
3. Een waterrobuuste leefomgeving.

De ambities zijn concreet uitgewerkt in basisveiligheidsniveaus, dit zijn minimale normen om de leef- omgeving klimaatbestendig in te richten. De basisveiligheidsniveaus zijn kaders voor nieuwe ontwikkelingen en onderhoudsmatige ingrepen. Voor de omgeving Binnenweg is het grootste risico hittestress. Dit SPvE geeft randvoorwaarden om dit te mitigeren.



Figuur 12 Regiokaart

## Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

In de LIOR staan alle eisen waaraan moet worden voldaan bij de inrichting van de openbare ruimte die door de gemeente wordt of zal worden beheerd. Stedenbouwkundig en landschappelijk relevant is de richtlijn die aangeeft hoeveel oppervlakte groen per woning moet worden gerealiseerd. Als richtlijn wordt 31 m<sup>2</sup> groen per woning in de buurt en wijk (<800m) aangegeven.

Verder bevat de LIOR nog een groot aantal 'technische' eisen, zoals de minimale hoeveelheid benodigde ondergrondse en bovengrondse groei ruimte voor bomen, de aan te planten soorten, plantafstanden tot diverse objecten en de verhoudingen tussen verschillende typen beplantingen (gras, bosplantsoen, heesters, vaste planten of eenjarige) per gebied.

Afwijken van de LIOR mag alleen met onderbouwde redenen. Vanwege het feit dat aan de Binnenweg sprake is van een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, en de wens om een hoge dichtheid te realiseren, is de richtlijn ten aanzien van de groenoppervlakte per woning niet haalbaar. In plaats daarvan wordt een aangepaste groenstrategie voorgesteld, die gericht is op de kwaliteit van het groen en versterking van de leefbaarheid van het Stadscentrum Hoofddorp. In Bijlage 1 wordt berekend wat de huidige groenoppervlakte is en welke groenoppervlakte bereikt wordt in de nieuwe situatie. In par. 3.3 Raamwerk openbare ruimte wordt dit nader uiteengezet.

## 2.2 Ruimtelijke beperkingen

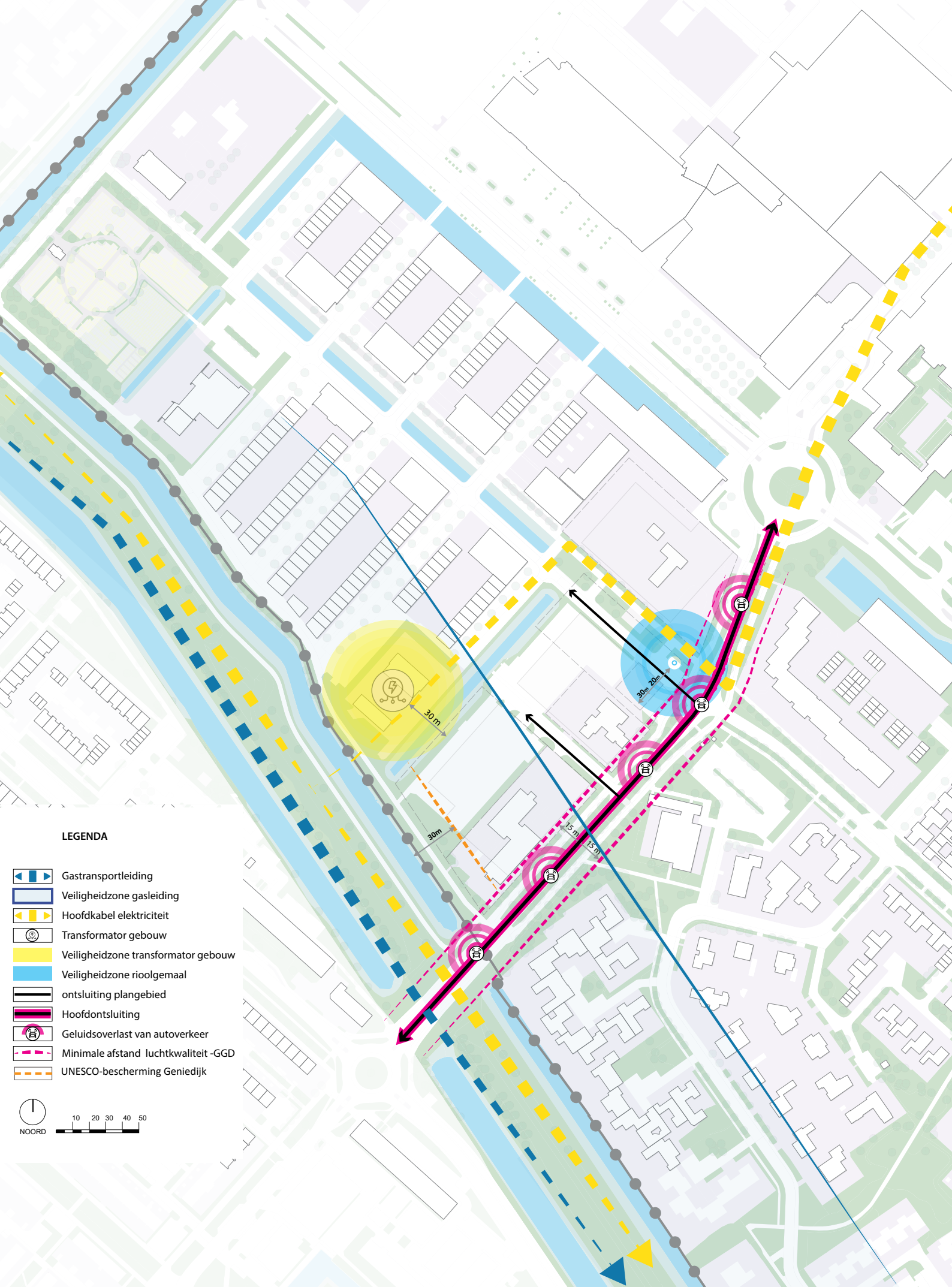
### Belemmeringenkaart

Het Binnenweg-gebied wordt beperkt in de ontwikkelmogelijkheden door een aantal fysieke kenmerken. De belangrijkste kenmerken zijn:

- De externe veiligheidscontour van (170 m vanaf) de gasleiding in de Geniedijk stelt eisen aan de bebouwing en functies.
- Grote kabels en leidingen in de openbare ruimte beperken de inrichtingsmogelijkheden.
- Het rioolgemaal in de ondergrond van de Cor van der Meerstraat (bij de speeltuin) heeft een VNG-richtafstand van 20-30 m tot gevoelige functies i.v.m. geur en geluid.
- De grote transformator aan de P. Verhoogstraat heeft conform de VNG Handleiding Activiteiten en Milieuzonering een zone (met milieuwaarde) van 10-30 m afhankelijk van de aanwezigheid van woningen binnen deze zones. Op de grens van de zone moet worden voldaan aan een normering van 50 dB(A). Indien woningen op dichtere afstand zijn gelegen geldt de normering op de woningen.

- Het geluid van omliggende wegen is een aandachtspunt, met name van de Nieuweweg. De geluidsnormering BKL moeten worden toegepast. Bij overschrijding van de standaardwaarde dienen maatregelen te worden afgewogen. Bij overschrijding van de grenswaarde dient gevelafscherming of een niet geluidsgevoelige gevel (voorheen dove gevel) te worden overwogen. Tevens dient te worden voldaan aan de gemeentelijke akoestische randvoorwaarden die specifiek voor deze ontwikkeling zijn opgesteld. Met name de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel per woning is hierbij een aandachtspunt. Zie bijlage 9.
- Er is een (GGD-)richtafstand luchtkwaliteit van 28 m van woningen tot de zijkant rijbaan, waarbij met een onderbouwing kan worden afgeweken tot een afstand van 15m tot de rijbaan.
- Vanuit kwaliteitsoverweging hanteren we een afstand van 30 meter tot het achterkanaal van de Geniedijk
- De bestaande auto-ontsluiting is richtinggevend, vanaf de bestaande kruisingen Binnenweg-Nieuweweg en de Cor van der Meerstraat.
- Het plangebied ligt op 4m -NAP. Het plan/ object ligt binnen het beperkingengebied van het LIB. Er zijn twee toetsvlakken relevant voor de planontwikkeling. Deze vlakken liggen op een toetshoogte van 39m +NAP en 41m. De maximale hoogte van de bebouwing op grond van het SPvE blijft hieronder. Zie bijlage 10.
- In het Beleidsplan Conventionele Explosieven (CE) Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2022) is een bodembelastingkaart opgenomen waarin de kans op aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven wordt aangegeven. De projectlocatie is volgens deze kaart niet verdacht, daardoor is geen nader onderzoeken naar de aanwezigheid van NGE's noodzakelijk.

Meer informatie over de belemmeringen en welke invloed deze hebben op de ontwikkeling of welke maatregelen getroffen moeten worden, wordt toegelicht in hoofdstuk 4 bij de paragraaf over milieuaspecten.



Figuur 13 Belemmeringen kaart



## 2.3 Ontwikkelkader

### **Een gefaseerde ontwikkeling**

De gebiedsontwikkeling Binnenweg bestaat uit meerdere particuliere eigendommen en gemeentelijke grond. Het kader voor de ontwikkeling van het gebied gaat uit van zelfrealisatie bij de particuliere gronden en het uitgeven van nieuwe kavels op de gemeentelijke gronden. Randvoorwaardelijk voor het ontwikkelkader is de mogelijkheid van een onafhankelijke fasering van de verschillende deelgebieden of kavels. Toekomstige openbare ruimte die wordt overgedragen aan de gemeente, volgt het ontwerp- en toetsproces zoals verwoord in de LIOR.

Voor het mogelijk maken van de eindsituatie wordt deels geschoven met de eigendomsposities. De bestaande gevellijn bij Binnenweg 3 en 4 wordt de nieuwe eigendomsgrens, de percelen worden evenredig naar achteren geschoven, waarbij het

perceel van Binnenweg 3 een kwart wordt gedraaid zodat de gevellijn de Nieuweweg geheel kan begeleiden. Bij de herverkaveling van Nieuweweg 103 (voormalige directeurswoning Machinefabriek Spaans) ontstaat meer openbare ruimte. Door de ontwikkeling en uitgifte van nieuwe gemeentelijke gronden achter de de herverkavelde Binnenweg 3 en 4 verdwijnt een groot deel van de huidige openbare ruimte (parkeerterrein).

Omdat de volgorde van de ontwikkeling per kavel onvoorspelbaar is, dient het proces van de ontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk de verschillende kavelontwikkelingen te volgen. Voorafgaand wordt in dit SPvE een schetsontwerp voor de openbare ruimte gemaakt om de samenhang en benodigde functionaliteiten te borgen.



Figuur 14 Eigendomssituatie anno 2024

### 3 Ruimtelijke raamwerk

#### 3.1 Raamwerk Stedenbouw



Figuur 15 Facetkaart Stedenbouw (Urhahn | stedenbouw & strategie)

#### **Raamwerk stedenbouw**

- De Binnenweg-ontwikkeling zorgt voor een nieuwe begeleidende bebouwingswand langs het boomrijke profiel van Nieuweweg, een belangrijke stadsentree naar het stadscentrum. Bestaande gevellijn van bebouwing aan Binnenweg 3 en 4 wordt aangehouden als rooilijn. De Nieuweweg ter hoogte van De Geniedijk zal meer aanvoelen als de toegang tot het centrum en krijgt verblijfskwaliteit en wordt goed oversteekbaar.
- Deze beoogde stedelijke bebouwing sluit aan op de nieuwe bebouwing rondom het Raadhuisplein. Dit in de vorm van bijna-gesloten bouwblokken van in de basis vijf bouwlagen, met een zesde laag in setback en met hoogteaccenten op de hoeken.
- Stedenbouwkundige aansluiting bij het Geniedijkpark door afstand te nemen waardoor een nieuwe groene verblijfsruimte ontstaat tussen de nieuwe bebouwing en de watergang van het Geniedijkpark.
- De watergang bij de Pieter Verhoogstraat vormt een groene inrikker vanuit het groene carré van het 'Geniedijkpark' en vormt een scheiding tussen de meer stedelijke bebouwing van de Binnenweg en de ten noorden gelegen Verzetsheldenbuurt.
- Een stedelijke toren bij het nieuwe driehoekige 'schakelplein' ter hoogte van de kruising Nieuweweg-Cor van de Meerstraat zoekt aansluiting richting de stedelijke bebouwing aan het Burgermeester van Stamplein. De toren zorgt voor een stedelijke sfeer en het draagt bij aan de oriëntatie en vindbaarheid vanuit het centrum zelf en vanuit de omgeving buiten het centrum.



### 3.2 Raamwerk Stedelijk milieu



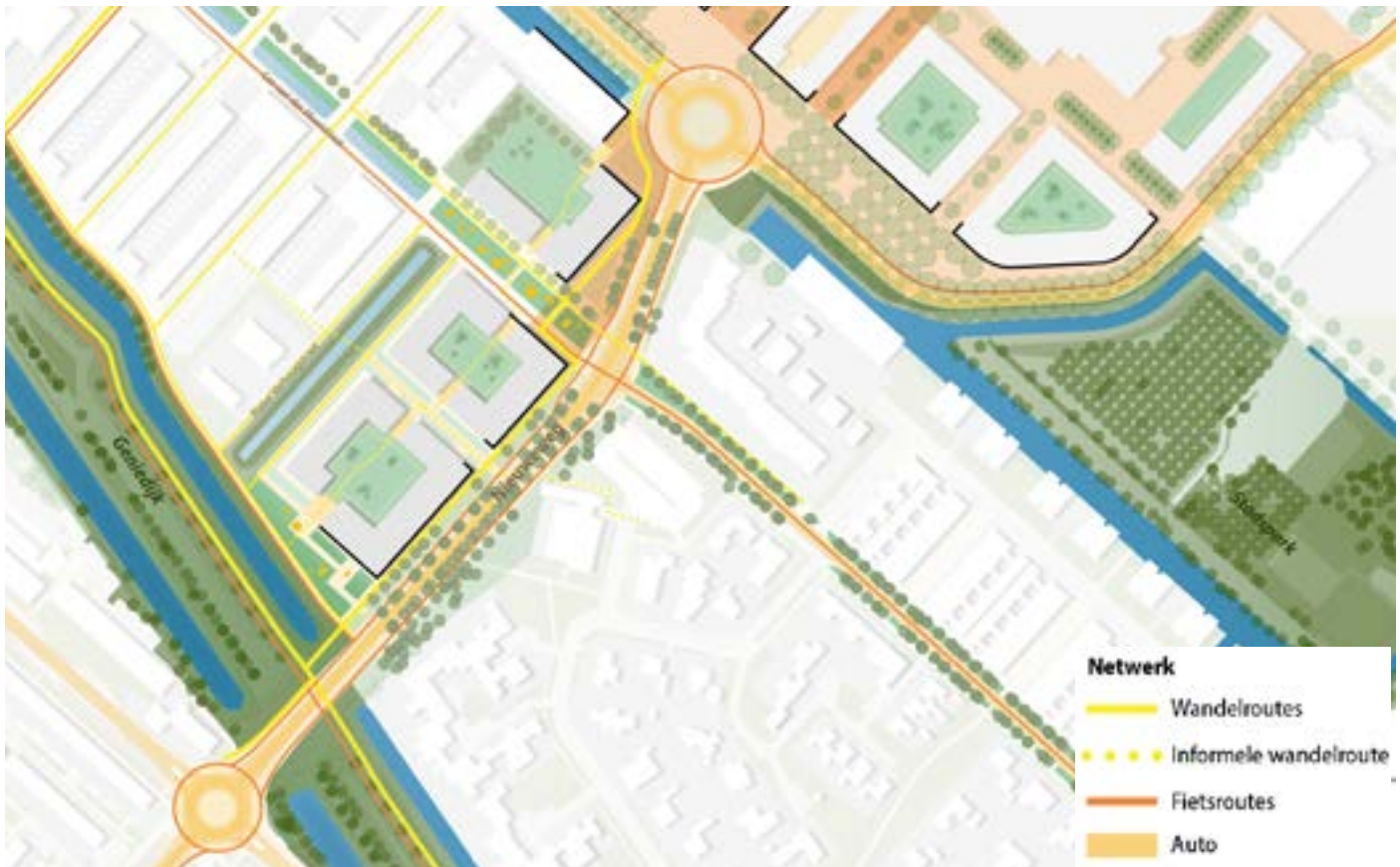
Figuur 16 Facetkaart Stedelijk milieu (Urhahn | stedenbouw & strategie)

#### Raamwerk stedelijk milieu

- Er wordt stedelijk gewoonde aangevuld met stedelijke voorzieningen in de plint langs de Nieuweweg. De functies in de plint (geen detailhandel of fietsenstallingen) voorzien in de behoeftes van de nieuwe en bestaande bewoners uit de omgeving. Hierbij kan het gaan om werken, maatschappelijke functies, kleinschalige sport, en dienstverlening.
- Entrees bevinden zich op maaiveld. Door de entrees van woningen en voorzieningen langs de Nieuweweg ontstaat een stedelijke dynamiek en sociale veiligheid. Bij de overige zijden zorgen de verschillende entrees van de woningportieken voor de ontsluiting naar de openbare ruimte en verlevendigen deze.
- De bijna-gesloten bouwblokken hebben weelderig groene binnentuinen waarover een semi-openbare wandelroute loopt vanaf het centrum naar de Geniedijk. Hierdoor ontstaat een groenstedelijk ontspannen woonmilieu voor alle bewoners in en rondom het gebied.
- Programmatische verbijzondering is de mogelijkheid om op het gemeentelijke kavel achter de Binnenweg 3 en aan de Cor van der Meerstraat een openbare parkeergarage op te nemen voor bezoekers van het centrum. Hierdoor ontstaat een sterkere functionele verbinding met het centrum waarvoor een aantrekkelijke wandelroute benodigd is.
- Het woonprogramma volgt het woonbeleid met een verdeling van het woonprogramma per kavel.
- Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' mogen geen voorzieningen worden gerealiseerd voor niet-zelfredzame personen zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.
- Er worden maatregelen getroffen om te komen tot een gezond woon- en verblijfsmilieu door maatregelen in het gebouw en in de buitenruimte te treffen tegen hittestress en voor de luchtkwaliteit, geluidsniveau, met name langs de Nieuweweg. Een groene inrichting van de gebouwde omgeving en buitenruimte moet bijdragen aan de gezondheid en ontspanningsmogelijkheden van de bewoners van de gebiedsontwikkeling en ook aan de bestaande bewoners in de omgeving. De binnenhoven zijn ruim, hebben een goede luchtcirculatie en een goede bezonning.



### 3.3 Raamwerk Openbare ruimte



Figuur 17 Facetkaart Openbare ruimte (Urhahn | stedenbouw & strategie)

#### **Openbare ruimte**

Met het raamwerk openbare ruimte worden de belangrijkste uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Binnenweg ten aanzien van groen, openbare ruimte, duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen en mobiliteit gegeven. Bij verdichting in een bestaande omgeving is het niet altijd mogelijk in het ontwikkelgebied alle opgaven te realiseren, daarom wordt ook naar de nabije omgeving van de Binnenweg gekeken.

Qua richtlijn groenoppervlak wordt afgeweken van de kwantitatieve benadering en een kwalitatieve benadering gevolgd. De ontwikkeling zorgt voor een vergroening van het gebied zelf en er wordt maximaal ingezet op het semi-openbaar maken van groen op particulier terrein. Deze ontwikkeling is een belangrijk onderdeel van het Stadscentrum Hoofddorp waarbij naast verdichting met woningen ook een groener en kwalitatiever stadscentrum ontstaat. Dit gebeurt door bestaande openbare ruimtes meer verblijfskwaliteit te geven door te vergroenen en te vergroten. En door ze beter met elkaar te verbinden zodat robuuste structuren ontstaan zoals een groen carré rondom het stadscentrum bestaande uit onder andere een vernieuwd Stadspark en een Geniepark.

Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten voor het raamwerk Openbare ruimte gegeven:

#### **Groen carré rond centrum**

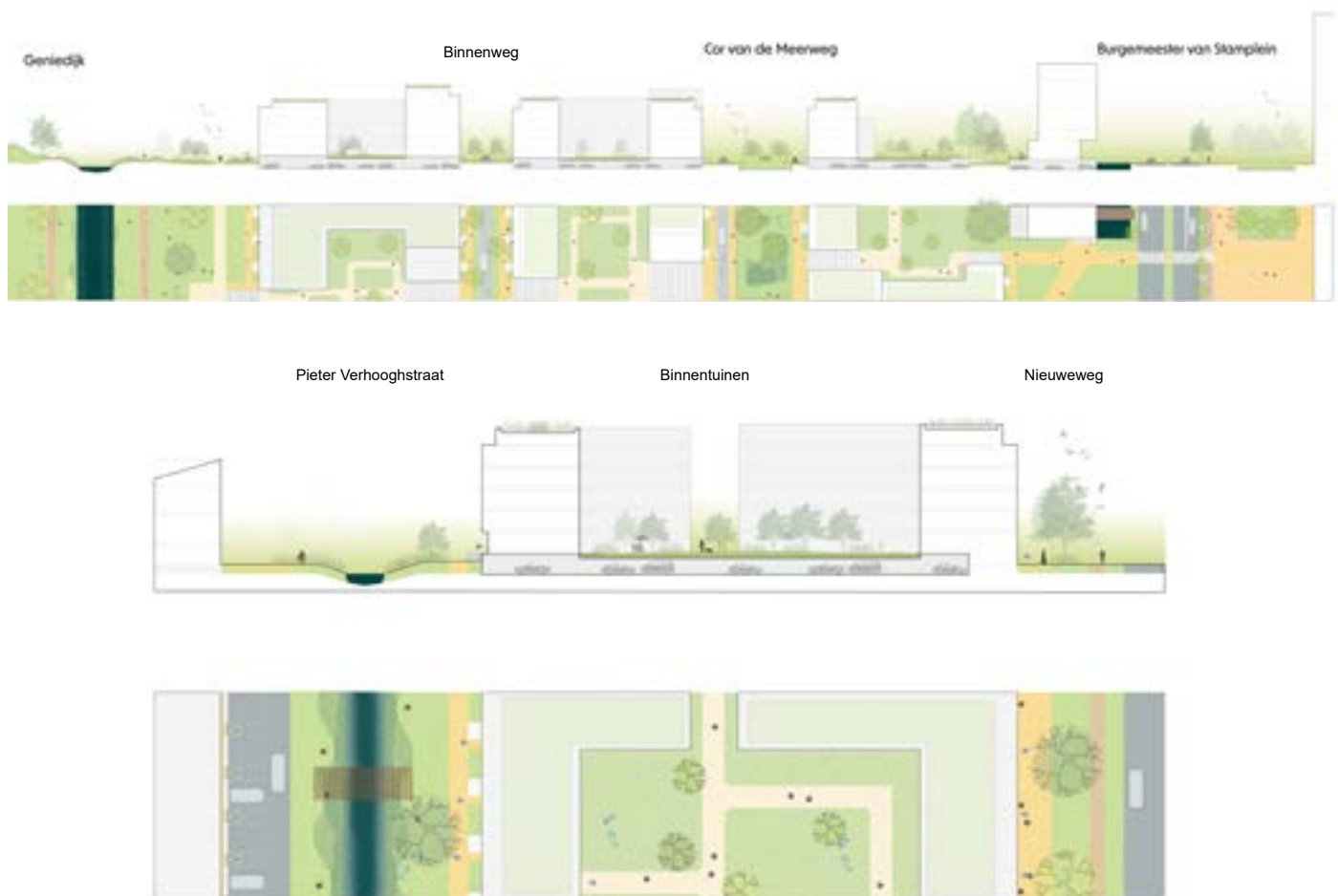
- De Geniedijk, het stadspark, de Kagertocht en de Hoofdvaart vormen samen het groene carré rondom het stadscentrum. De gebiedsontwikkeling Binnenweg maakt een sterke verbinding met de Geniedijk door een drietal groene openbare verbindingen (Nieuweweg, binnentuinen-route en rondom de watergang).

### **Plekken voor de stad/ de buurt**

- Er ontstaat een stedelijk driehoekig 'schakelplein' langs de Nieuweweg. Dit parkje maakt deel uit van het openbaar gebied.
- Er komt een nieuwe groene verblijfsplek tussen de nieuwe bebouwing en de Geniedijk. Door hier groen te combineren met buurtvoorzieningen zoals een benodigde speelplek voor jonge kinderen en/of een terras ontstaat een 'Geniedijkpark'. Voor de anderen leeftijden wordt gebruik gemaakt van de bestaande speelinfrastructuur.
- De bestaande speelplek aan Cor van der Meerstraat heeft een buurtfunctie en blijft behouden.
- Op buurtniveau worden per bouwblok in de binnentuinen verblijfsplekken en speelaanleidingen gerealiseerd.

### **Klimaatadaptief bouwen**

- De inrichting van de nieuwe openbare ruimte, andere buitenruimtes en bebouwing gebeurt op een klimaatadaptieve wijze. Voorbeelden hiervan zijn de Nieuweweg als koele route naar het centrum, de Pieter Verhoogstraat als groene route met veel waterberging- en infiltratie-capaciteit, de Cor van der Meerstraat als koele route van carré naar Stadspark.
- Ingezet wordt op voldoende gronddekking ten behoeve van het voorkomen van water compensatie, en het realiseren van waterberging, groen en bomen.
- Voorkomen van hitte stress, bevorderen water bergen en infiltreren en verhogen van de biodiversiteit: Inzet op het toepassen van groen op en aan bebouwing door 'groene' gevels aan de binnenhoven en/of aan de informele route, door 'groen-blauwe' daken toepassen, door bij dakterrassen, balkons groenvoorzieningen mee te onderwerpen, door daktuinen op de parkeer oplossingen te realiseren, door natuurvriendelijke oevers toe te passen, door een biodivers inrichtings- en beplantingsplan.



Figuur 18 Dwarsdoorsneden (Urhahn | stedenbouw & strategie)



Figuur 19 Facetkaart Mobiliteit (Urhahn | stedenbouw & strategie)

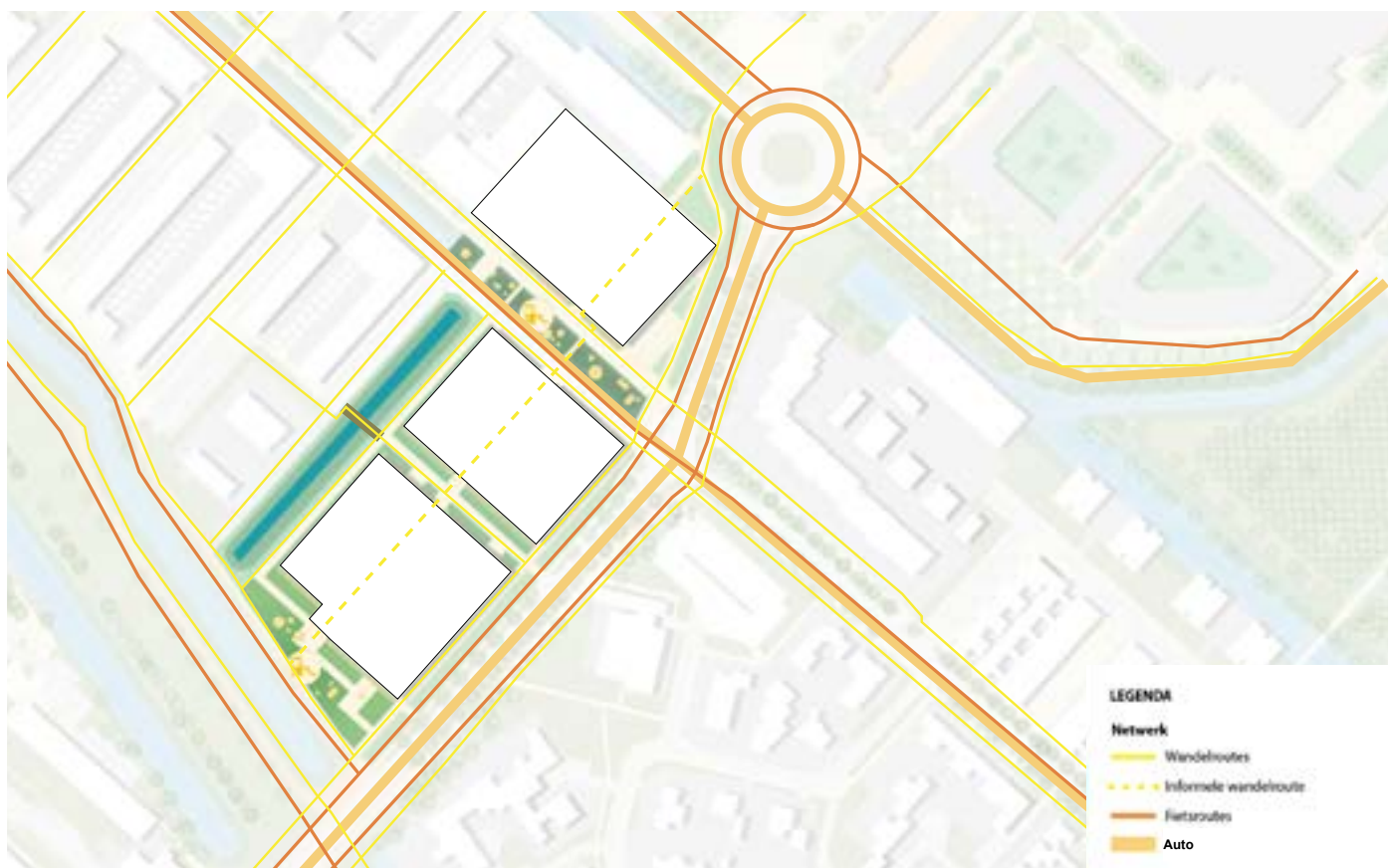
### **Auto-ontsluiting en parkeren bewoners**

- De ontsluiting van het gebied is nu middels de Binnenweg en de Cor van der Meerstraat. Dat is ook het uitgangspunt voor de nieuwe situatie.
- De Binnenweg heeft daarnaast een functie om te voorzien in mogelijkheden voor de nooddiensten, de afvalophaal- en laad-en losplekken voor bezorgers, verhuizingen of bedrijven.
- De parkeergarages hebben de ingang op afstand van de kruisingen ten behoeve van een goede doorstroming en verkeersveiligheid.
- De deelontwikkelingen zijn afzonderlijk realiseerbaar en voorzien zodoende op eigen terrein in de eigen parkeervraag voor bewoners en bezoekers conform de beleidsnormen Parkeren

### **Openbare parkeervoorziening**

- In het kader van 'De integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' heeft de raad besloten tijdelijk een ruimtelijke reservering te houden aan de Binnenweg voor een bovengrondse parkeervoorziening voor 200 parkeerplaatsen. Na de nog te bouwen ondergrondse parkeergarage onder de woongebouwen Centrumzicht en Parkzicht wordt op basis van de ontwikkeling van de parkeervraag de keuze gemaakt voor een extra parkeervoorziening of woonprogramma op het gemeentelijk kavel achter Binnenweg 3.
- Bij keuze voor het realiseren van het parkeergebouw is de voorkeur om deze op grond van gemeente, achter kavel Binnenweg 3, te realiseren, met een in- en uitgang aan de Cor van de Meerstraat (auto's en voetgangers). Uitsluitend als het niet anders kan, is de locatie aan de Geniedijk inzetbaar. Vanwege de verdere ligging van het stadscentrum is deze locatie minder gewenst als parkeervoorziening.





Figuur 20 Facetkaart langzaam verkeer

### ***Fiets-ontsluiting en stalling***

- Het gebruik van de fiets is duurzaam en vraagt weinig ruimte, stimulering door het realiseren van comfortabele fietsvoorzieningen is de ambitie. Fietsenstallingen moeten comfortabel toegankelijk zijn, kunnen individueel per woning of gezamenlijk worden opgelost.
- De fietsroutes dienen korter, comfortabel en verkeersveilig te zijn. Een goede oversteek van de Nieuweweg is hierbij een aandachtspunt.
- Het mogelijk doortrekken van de fietsroute over de Geniedijk richting het station (visie stadscentrum) draagt bij aan de fietsbereikbaarheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Binnenweg.

### ***Wandel- en looproutes***

- Er ontbreken nu een aantal verbindingen in het stedelijk netwerk van looproutes. De ontwikkeling maakt deze verbindingen mogelijk. Daarbij moeten goede aansluitingen op de omgeving gemaakt worden door wandelroutes routes toe te voegen langs de Geniedijk en over de watergang van de Pieter Verhoogstraat.
- De wandelroute langs de Nieuweweg heeft een stedelijk karakter.
- De Nieuweweg wordt goed oversteekbaar voor voetgangers bij de bestaande kruisende loop- en fietsroutes en bij de Geniedijk.
- De informele wandelroute door de binnentuinen is tenminste overdag openbaar toegankelijk.

### 3.4 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 en allure, 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.



#### EENHEID

Allereerst streven we ernaar dat het stadscentrum een eenheid wordt. Langzaam verkeeroutes 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 zorgen in het stadscentrum en voor een betere wisselwerking met het winkelcentrum.

Eenheid 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 eenheid in beeld en vormtaal, zodat het centrum ook gelezen wordt als één gebied met een eigen identiteit. Eenheid betekent echter niet dat alles hetzelfde is. Juist door bepaalde dingen vast te leggen (zoals het maken van meerdere gebouwen binnen één bouwblok) 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. 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 materialen met aardetinten dragen daaraan bij.



#### DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een thema waar de gemeente een voorbeeldfunctie heeft. Zo duurzaam en circulair mogelijk is het uitgangspunt, waarbij er wordt gestreefd 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 en geïntegreerde voorzieningen in de gevel dragen bij aan een duurzame binnenstad, door waterberging en het bieden van schaduw en koelte op warme dagen.

# PRINCIPES

1. Bouwhoogte / bouwmassa
2. Hoogte accenten
3. Korrelgrootte
4. Hoeken
5. Plinten
6. Woonplint
7. Entrees
8. Geleding
9. Gevelmaterialisering
10. Ambachtelijke detaillering
11. Dakbeeindiging/setbackverdiepingen
12. Buitenruimte
13. Groene tuinen
14. Doorgangen binnentuinen
15. Groene gevels en daken
16. Optie parkeergarage bouwveld  
Binnenweg-Noord
17. Bestrating opembare ruimte

Voor de gebiedsontwikkeling Binnenweg wordt eenzelfde benadering als die voor de beeldkwaliteit van de centrumblokken rondom het Raadhuis voorgesteld. Het Beelkwaliteitsplan (BKP) Centrum zoals dat daarvoor is vastgesteld vormt het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de verschillende deelgebieden van de gebiedsontwikkeling Binnenweg. In deze alinea geven we aan welke principes en referenties daarvoor worden aangehouden. Daarnaast wordt vanwege de specifiek voor deze ontwikkeling geldende opgave en context aanvullingen op het BKP Centrum opgevoerd middels een beschrijving van de opgave en ambitie en ondersteuning middels beeldreferenties.



### 1. Bouwhoogte

De bouwhoogte is minimaal 17 meter (conform de basishoogte uit het BKP Centrum). Daarboven is een ondergeschikte laag mogelijk waarbij dit qua beeldkwaliteit op meerdere manieren is uit te werken, zoals bijvoorbeeld met een setback of een kapverdieping



### 2. Hoogteaccenten

Er zijn drie categorieën hoogteaccent; een stedelijke toren, hoogteaccenten tot 29 m langs de Nieuweweg en tot 26m langs de Pieter Verhoogzijde. De stedelijk toren heeft een verbijzondering van de bovenste woonlaag(-en) en daarboven mogelijkheden om technische ruimte vorm te geven tot 45m, op een ondergeschikte aantrekkelijke wijze. Hoogteaccenten tot 29 meter zijn gerelateerd aan de hoek van een bouwblok en toegestaan op aangewezen plekken. Hoogteaccenten mogen maximaal 18 meter breed zijn. Hoogteaccenten zijn compositorisch onderdeel van een breder gebouw met de basishoogte. Een verspringing is toegestaan aan één zijde van het hoogteaccent. Bij een hoogteaccent is aan één zijde een 'verspringing' mogelijk ten opzichte van het hoogste deel van minimaal 2 bouwlagen. De verspringing is maximaal 9 meter breed.



Hoogteaccenten



Stedelijke toren

### 3. Korrelgrootte

Per gevelzijde van een bouwblok wordt de gevel opgedeeld in min. 2 'huizen' met een eigen identiteit, architectuurtaal en entree. De gevel wordt niet 'geknipt' in twee huizen bij de hoek of bij een hoogteaccent. De korte gevelzijde aan de Burgemeester van Stamplein wordt niet opgedeeld.



### 4. Hoeken

Gebouwen gaan altijd de hoek om. Bouwblokken zijn alzijdig. De hoeken hebben een verbijzondering in de vormgeving, tenminste bij de actieve plintfuncties langs de Nieuweweg, eventueel in combinatie met een aangewezen plek voor een hoogteaccent.



## 5. Plinten

Niet-woonplinten langs de Nieuweweg hebben een minimale hoogte van 4 meter en een hogere mate aan detail en/of materiaaltoepassing ten opzichte van de gevel. Woonplinten grotendeels op het parkeersouterrain gelegen maar hebben zo veel mogelijk eigen herkenbare toegangen direct vanaf de straat. De plint doet mee in ritmiek van de gevel. Plinten hebben meer transparantie dan bovenliggende gevels. Bij plinten met niet-woonfuncties lopen gevelopeningen voor ramen en entrees door tot de grond. Bij plinten met niet-woonfuncties is ruimte ontworpen voor gevelreclame zodat deze ondergeschikt blijft aan de architectuur en niet op de woonverdiepingen komt.



## 6. Woonplint

De woonplint bevindt zich grotendeels op een parkeersouterrain waardoor een hoogteverschil voor de deuren die moet worden overwonnen, dit kan voor individuele of een beperkt cluster van entrees middels een trappartij en hellingbaan. Portieken van bovenliggende woningen sluiten zoveel mogelijk aan op maaiveldniveau binnen de rooilijn. Stedelijke voortuinen kunnen op de aangewezen plekken worden toegepast als intermediaire zone. Als de ontluchting van het parkeersouterrain op natuurlijke wijze moet plaatsvinden dan wordt deze in de vorm van 'braziliaans metselwerk' meeontworpen.



## 7. Entrees

Ieder 'huis' binnen een bouwblok heeft tenminste 1 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 en fietsenstallingen vragen om een verbijzondering van de gevel tbv een goede vindbaarheid en hebben een minimale hoogte van de volledige plint. Entrees voor niet-woonfuncties zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de vormgeving van de plint.



## 8. Geleding

De 'huizen' hebben een verticale gelding



## 9. Gevelmaterialisering

Gebouwen worden in de basis uitgevoerd in baksteen of vergelijkbaar mooi verouderend materiaal (Patina). De verschillende (naast elkaar gelegen huizen hebben een andere kleur en materialisering. Het kleurenpalet van het hoofdmateriaal loopt van bruin-oranje naar oranje-geel. Materiaalkeuze voor dakopbouw/setback is keuzevrij. Bij plinten wordt grotendeels hetzelfde materiaal als de gevel toegepast. Voor een huis zijn te grote kleurschakeringen binnen een gekozen baksteentype ongewenst.



## 10. Ambachtelijke detaillering

Gevelopeningen liggen terug tov het gevelvlak (diepe neggen), Diepte/schaduwwerking in de gevel wordt nagestreefd. Gevelplastic brengt menselijke schaal en maat aan en verbijzonderd plint, gevelbeëindigingen en hoeken.



## 11. Dakbeëindiging/ setbackverdiepingen

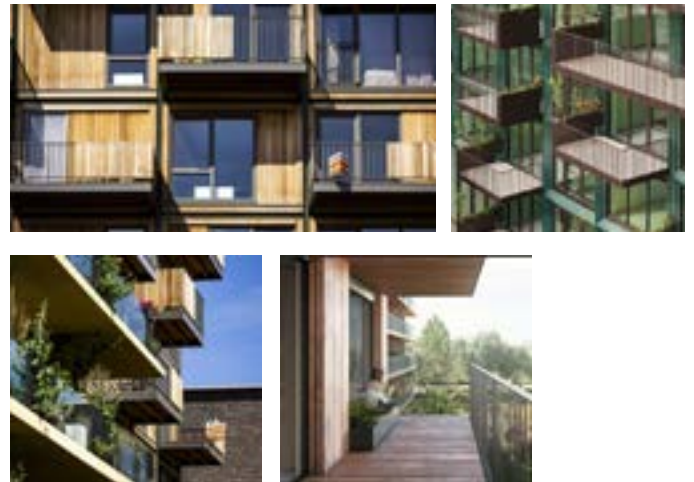
Gebouwen krijgen een hoogwaardige beëindiging met een dakrand, kroonlijst of borstwering/ valbescherming, enz.





## 12. Buitenruimte

Aan de buitenzijde van de blokken mogen buitenruimtes maximaal 1 m uitsteken en vooral inpandig worden uitgevoerd. Buitenruimtes zijn een middel om hoeken te verbijzonderen. Aan de binnenzijde van de bouwlokken mogen buitenruimtes ook uitkragen buiten het bouwvlak tot maximaal 2 meter. Wanneer er vanuit geluid grote glasschermen nodig zijn wordt gekozen voor een loggia of erkerloggia. Ten aanzien van de toepassing van een loggia en of serre tbv de reductie van de geluidsbelasting op de gevel dient deze natuurlijk te worden geventileerd. Is dit niet het geval dan zal deze voorziening als een deel van de bouwkundige schil van de woning worden beschouwd, en is de buitenzijde van deze voorziening de buitengevel van de woning en maatgevend voor de toetsing aan de geluidsnormering BKL. De intentie voor afscherming van de gevel wordt dan niet bereikt.



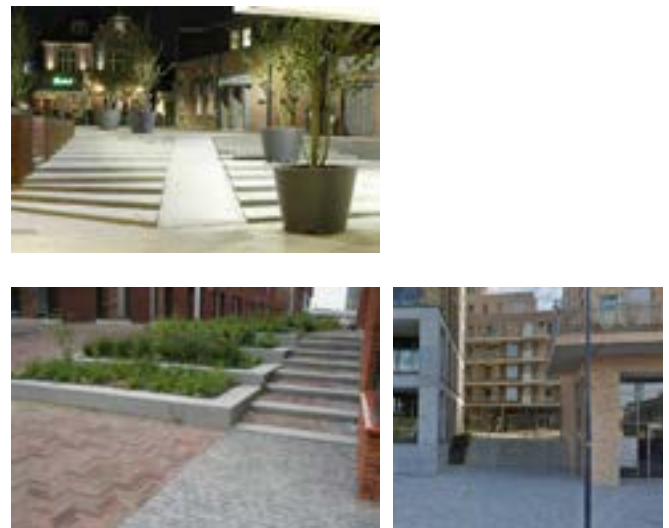
## 13. Groene tuinen

Binnentuinen zijn groen en collectief. Ieder huis 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 voor een overdadige groene inrichting.



## 14. Doorgangen binnentuinen

De doorgangen worden zo vormgegeven dat er sociale controle plaatsvindt vanuit de bebouwing. De doorgangen hebben meeontworpen hekwerken ter afsluiting. Het groen van de binnentuinen wordt al aangekondigd bij de doorgang.



### **15. Groene gevels en daken**

Aan de binnenzijden van de bouwblokken bevinden zich voornamelijk groene gevels. Alle daken zijn in principe groen en biodivers. PV-cellen mogen voorsnog alleen worden toegepast op de daken en zijn niet zichtbaar vanaf de straat of duidelijk onderdeel van de architectuur.



### **16. Optie parkeergarage bouwveld Binnenweg-Noord**

De beeldkwaliteit van de parkeergarage zorgt voor een natuurlijke sfeer dmv een hoofdmaterialisering als groene gevel, mogelijk in aanvulling met houten delen en/of braziliaans metselwerk. Aan de Cor van de Meerstraat en de Binnenweg kan een meer stenige gevel worden toegepast om aansluiting te zoeken naar de belendende bebouwing. Het groen is zo ontworpen dat het een gevarieerd beeld geeft en de massa geleed in verticale delen. Het gebouw is alzijdig vormgeven. De terugliggende topverdieping heeft een beplanting op het dak en voorziening voor buurtbewoners die als onderdeel is meeontworpen. De ingang van de parkeergarage is zo smal mogelijk om zo min mogelijk gevelbreedte in beslag te nemen. De ingang (voor auto en voetganger) is goed vindbaar door geleiding van de massa, naamgeving en verlichting. Vanwege privacy en mogelijke overlast is een (geheel) transparante, open gevel van de garage aan de binnentuinen niet wenselijk.

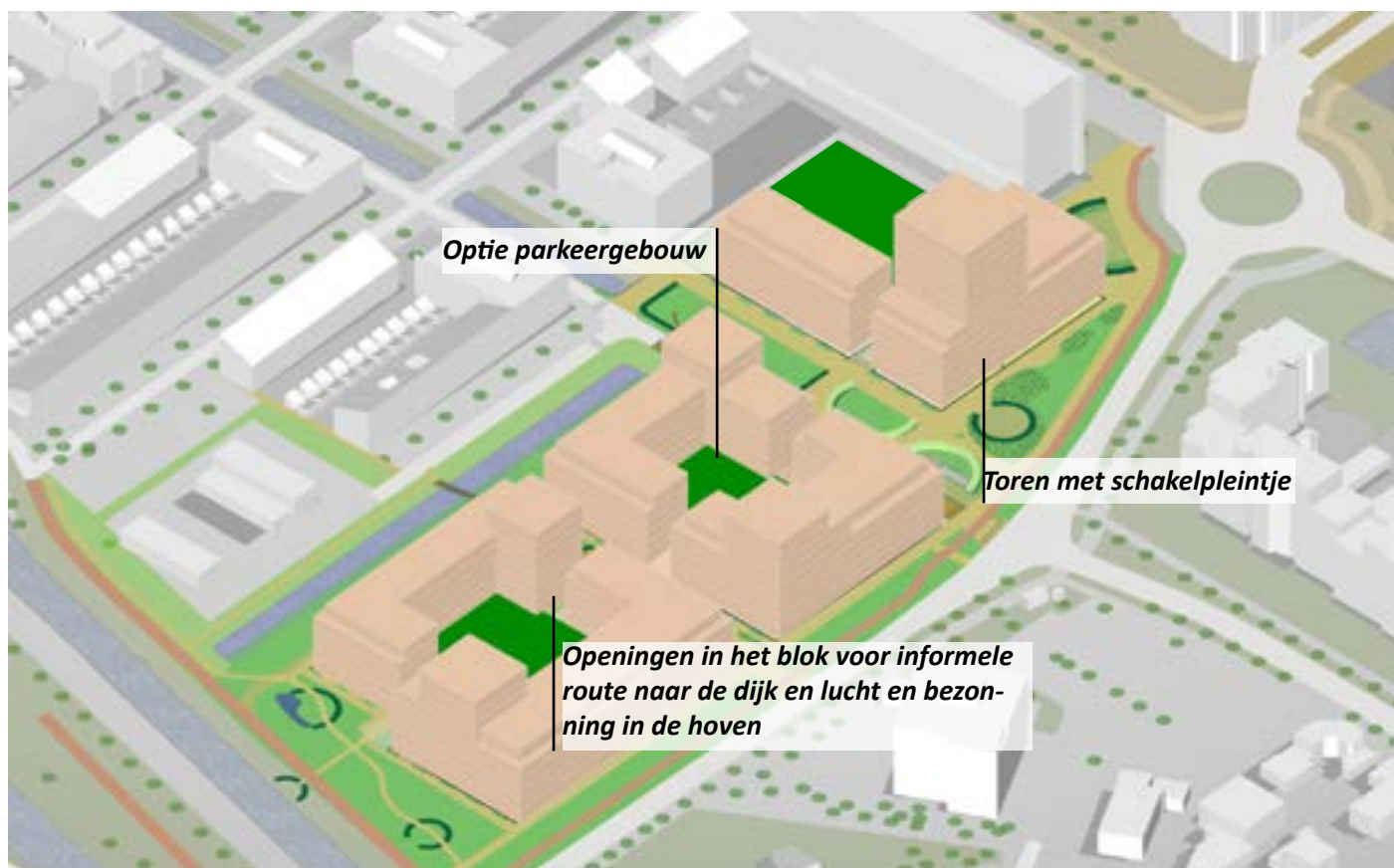


### **17. Bestrating openbare ruimte**

De bestrating dient aan te sluiten bij zowel de bestrating bij het verzetsmonument (centrumbestration) als ook de bestrating van de Verzetswijk. Langs de Nieuweweg en binnen de binnentuinen wordt de centrumbestration toegepast. Op bijlage 12 is aangegeven hoe deze twee type bestratingen worden toegepast in het gebied en waar de overgangen zijn voorzien. De trappen naar de binnentuinen dienen aan te sluiten bij de bandopsluiting van de bestrating, om zo tot een visueel eenduidige en uitnodigende route te komen. Voor meubilair wordt gebruikt gemaakt van dezelfde selectie als elders in het centrum.



### 3.5 Voorbeelduitwerking bebouwing



Figuur 21 Voorbeeld uitwerking





Figuur 22 Zicht vanuit de Geniedijk richting Binnenweg 4

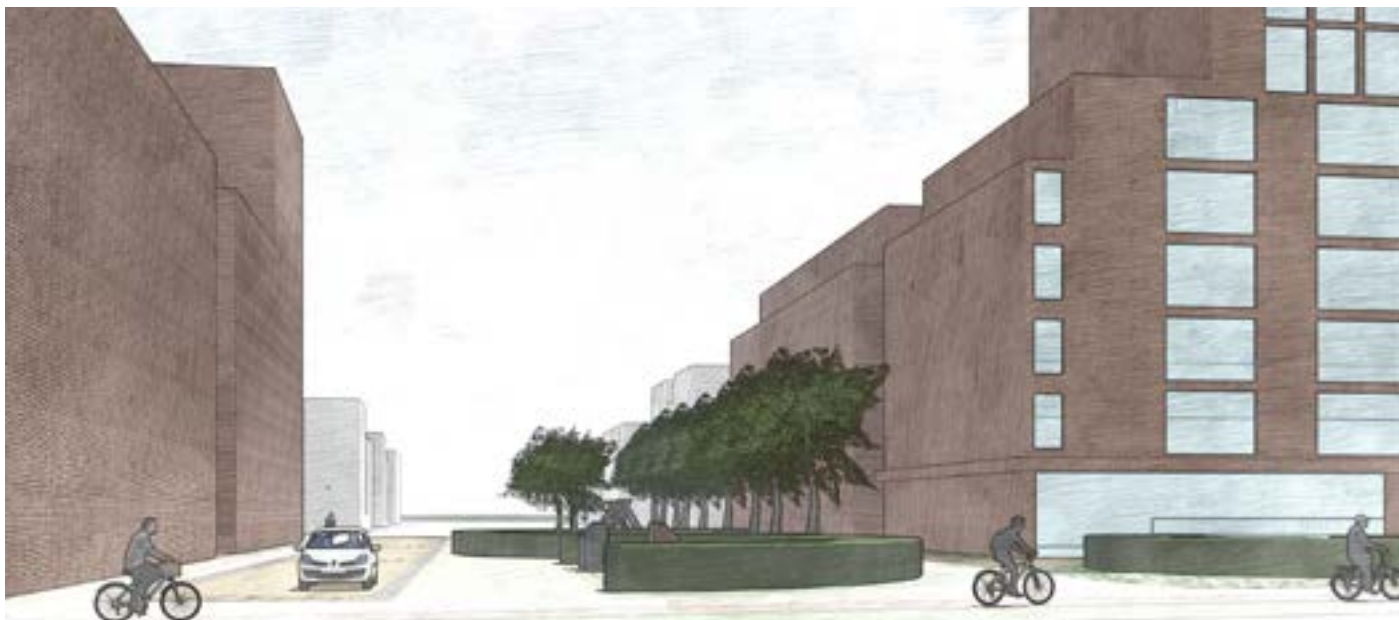


Figuur 23 Zicht vanuit de Nieuweweg



Figuur 24 Zicht vanaf de Nieuweweg richting de Binnenweg





Figuur 25 Zicht vanaf de Nieuweweg richting Cor van de Meerstraat

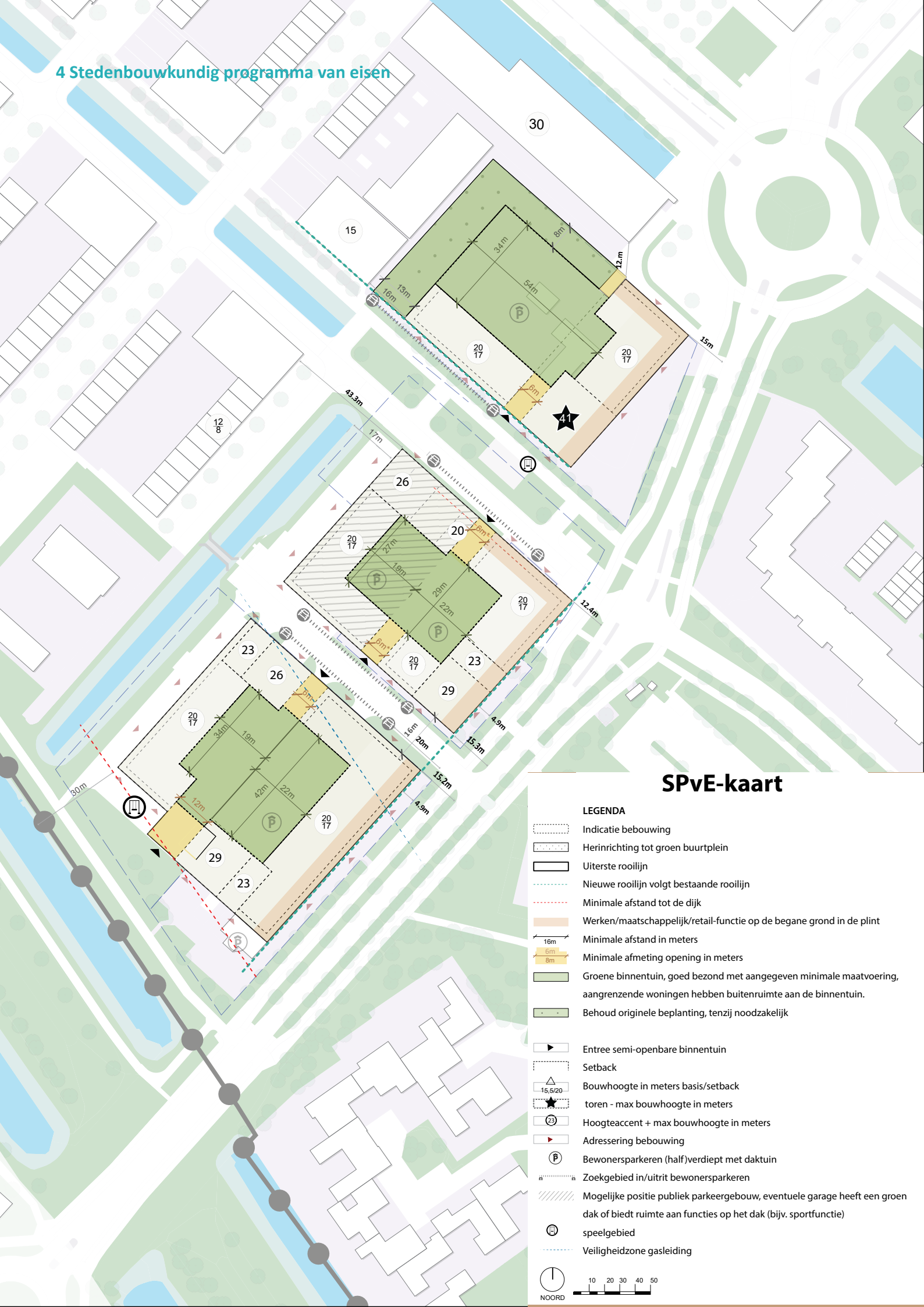


Figuur 26 Zicht vanuit de Cor van der Meerstraat richting de Pieter Verhoogstraat



Figuur 27 Zicht vanuit de rotonde Burgemeester van Stamplein richting Kavel Spaans

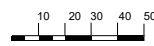
## 4 Stedenbouwkundig programma van eisen



## SPvE-kaart

### LEGENDA

- Indicatie bebouwing
- Herinrichting tot groen buurtplein
- Uiterste rooilijn
- Nieuwe rooilijn volgt bestaande rooilijn
- Minimale afstand tot de dijk
- Werken/maatschappelijk/retail-functie op de begane grond in de plint
- Minimale afstand in meters
- Minimale afmeting opening in meters
- Groene binnentuin, goed bezond met aangegeven minimale maatvoering, aangrenzende woningen hebben buitenruimte aan de binnentuin.
- Behoud originele beplanting, tenzij noodzakelijk
- Entree semi-openbare binnentuin
- Setback
- Bouwhoogte in meters basis/setback
- toren - max bouwhoogte in meters
- Hoogteaccent + max bouwhoogte in meters
- Adressering bebouwing
- Bewonersparkeren (half)verdiept met daktuin
- Zoekgebied in/uitrit bewonersparkeren
- Mogelijke positie publiek parkeergebouw, eventuele garage heeft een groen dak of biedt ruimte aan functies op het dak (bijv. sportfunctie)
- speelgebied
- Veiligheidszone gasleiding





## 4.1 Bestemming en programma

### Woonprogramma

- De hoofdfunctie van de bouwblokken is wonen of daaraan gerelateerd zoals parkeren met erop een daktuin, als onderdeel van de binnentuinen.
- Op deze locatie kunnen circa 400-450 woningen aan het centrum worden toegevoegd. Hierbij gaat het om gestapelde woningen in een mix van sociale, betaalbare en vrije segment.
- Het woonbeleid geeft regels voor de aandelen sociale huur en middensegment en voor wonen met zorg.

### Voorzieningen

- Op de begane grond komen langs de Nieuweweg (gedeeltelijk) voorzieningen (plintfuncties). Het gaat om 1.700 tot maximaal 2.400 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan voorzieningen.
- Functies die hierin passen zijn: werken/bedrijven categorie 1-2, zorg, maatschappelijke functies, kleinschalige sport, welzijn- en zorgfuncties. Er komt geen horeca of detailhandel.
- Er is een minimum oppervlakte plintfunctie

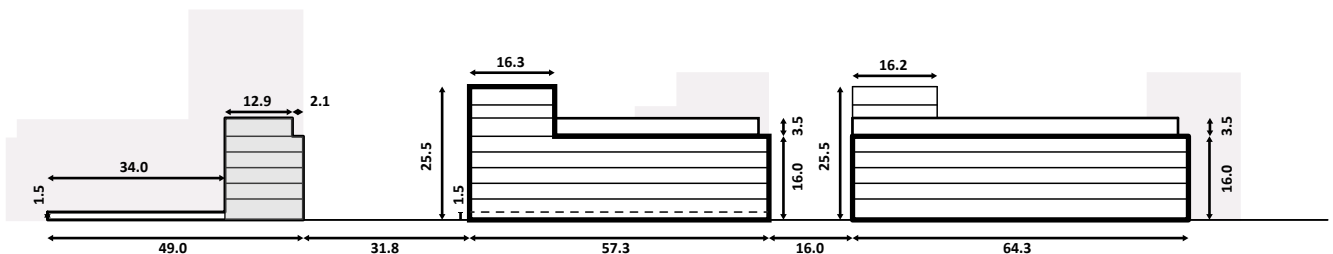
bepaald per deelontwikkeling, aanvullend kan gekozen worden om woningen in de plint te situeren.

- Per deelontwikkeling wordt minimaal 50% van de plintfunctie met maatschappelijke voorzieningen ingevuld.

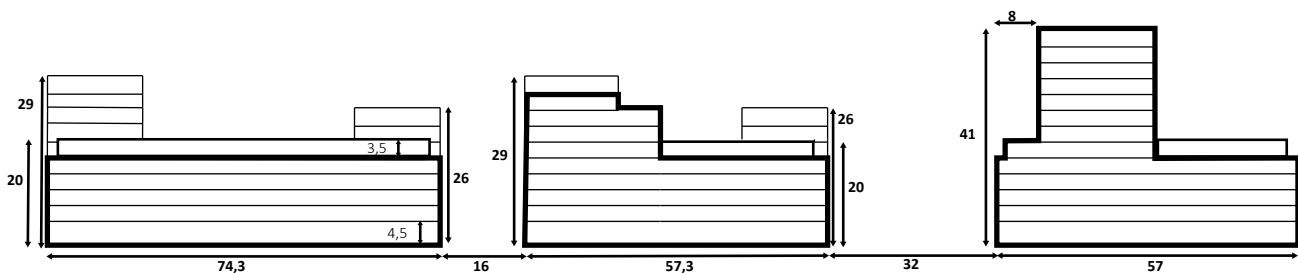
### Parkeren

- Het parkeren komt half verdiept onder de woonblokken te liggen. Voldaan dient te worden aan de parkeernormen die uit het parkeerbeleid volgen. De ontwikkelingen dienen zelf het bewoners- en bezoekersparkeren een plek te geven.
- Er zijn twee deelgebieden die in plaats van een woonfunctie kunnen worden ingevuld door een gebouwde parkeer oplossing ten behoeve van 200 parkeerplaatsen voor bezoekers aan het stadscentrum. Hierbij heeft het de voorkeur dat deze komt bij het kavel gelegen aan de Cor van der Meerstraat.

### Aanzicht gezien vanaf watergang



### Aanzicht gezien vanaf Nieuweweg



## 4.2 Bouwregels

De volgende bouwregels zijn van toepassing.

### **Bebouwing**

a) Er dient gebouwd te worden op de rooilijn aan de Nieuweweg. Dit geldt niet voor de achterrooilijn, er kan minder diep gebouwd worden om het bouwvlak niet geheel te vullen. Hierdoor kan meer oppervlak binnentuin op het dak van de parkeergarages oppervlak ontstaan.

b) Er dient niet hoger gebouwd te worden dan is aangegeven in de SPvE-kaart. De bouwhoogte sluit aan bij de Centrumbebouwing rond het raadhuis (basishoogte 17 m met zesde laag in setback, hoogteaccenten tot negen lagen mogelijk). De toren mag tot 41m hoog gebouwd worden. In het kader van het meeontwerpen van de torenbeeindiging en integreren van technische voorzieningen mag terugliggend tot 45m gebouwd worden.

c) Bij de voorgenomen bouwhoogte dient uit een bezonnings- en windhinderstudie (conform NEN 8100:2006) te blijken dat het voldoet aan de bezonningsnormen en windhindernorm. Qua bezonningsnorm wordt de 'lichte TNO-norm' aangehouden: omliggende woningen ontvangen tenminste 2 uur zon in de periode 21 oktober tot en met 19 februari.

Voor het windklimaat van de openbare ruimte moet als ondergrens een 'goed' windklimaat worden nagestreefd. Voor 'langdurig zitten' wordt altijd een kwalificatie 'goed' verlangd. Deze kwalificatie geldt ook voor 'slenteren' wanneer een hoofdentree van een gebouw in een dergelijk gebied is gelegen. Een beoordeling 'matig' kan eventueel na bestuurlijke afweging worden geaccepteerd, hierbij spelen kosten van windhinderbeperkende maatregelen en het ontbreken van alternatieven een rol. Een 'slecht' windklimaat is niet toegestaan. In situaties waar, vanwege specifieke locatieomstandigheden, in zeer beperkte mate op niet voor verblijf relevante plekken, het windhinderklimaat in redelijkheid niet kan worden verbeterd, hebben B&W de bevoegdheid van deze eis af te wijken middels een belangenafweging.

d) De oriëntatie en ontsluiting van entrees voor voetgangers en fietsers is door middel van meerdere portieken op de openbare ruimte aangesloten. Daarnaast hebben de portieken voor bewoners een ontsluiting direct naar de binnentuin.

e) Er worden in het eindbeeld 3 half-open bouwblokken gerealiseerd. De bouwblokken worden veelal in twee fases of deelgebieden uitgewerkt en gerealiseerd. Eén deelgebied bestaat qua korrelgrootte uit meerdere bouwdelen, zogenaamde 'huizen'. Een straatwand (één zijde van een bouwblok) moet uit minimaal twee 'huizen' bestaan, tenzij de straatwand minder dan 35m lang is.

f) De plint is de begane grond van een gebouw en is in de gebiedsontwikkeling Binnenweg onder te verdelen in een 'actieve plint' langs de Nieuweweg, en een plint met woningen gelegen op een parkeersoutterain. De actieve plint heeft een directe aansluiting op het maaiveld van de openbare ruimte en een hogere bouwhoogte van min. 4m.

g) Fietsenstallingen maken geen onderdeel uit van het actieve plintprogramma en zijn hierachter gesitueerd.

h) Balkons en erkers steken niet verder dan 1 m uit de rooilijn en bevinden zich tenminste op een hoogte van min 4m t.o.v. maaiveld.

## **Daktuinen**

- i) De binnentuinen liggen veelal op de parkeeroplossing en zijn groen ingericht. Om de binnentuinen toegankelijk te houden wordt het maaiveld van de binnentuin niet hoger dan 1,5m ten opzichte van de openbare ruimte. Enkel in uitzonderingen kan na een stedenbouwkundige beoordeling het maaiveld van de binnentuin tot max.3m hoogte t.o.v. maaiveld openbare ruimte worden toegestaan.
- j) De daktuinen hebben een grondbedekking van ten minste 60cm om door het waterschap als “onverhard” gekwalificeerd te worden en geven zo geen watercompensatie-opgave door toename van verharding te veroorzaken. Dit is ook nodig uit klimaatadaptief oogpunt. Aanvullend is om te voldoen aan de kwalitatieve groennorm een grondbedekking van ten minste 70cm benodigd ter plaatse van struiken en heesters en ten minste 100cm ter plaatse van bomen.
- k) Elk bijna-gesloten bouwblok krijgt een gemeenschappelijke binnentuin. Deze krijgen een rijke lage en hoge beplanting. Per binnentuin dienen tenminste 2 bomen van de eerste orde of tenminste 4 bomen van de tweede orde gerealiseerd te worden.
- l) Er is geen mogelijkheid voor privétuinen. De begane grond woningen krijgen wel een eigen terras dat direct grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. De terraszone is niet dieper dan 2 meter. Eventuele afscheidingen tussen de terrassen worden meeontworpen en zijn maximaal 1,5m hoog, de afscheiding met de daktuin is niet hoger dan 0,7m.
- m) De binnentuinen zijn tenminste overdag openbaar toegankelijk. Er wordt een aantrekkelijke afsluiting meeontworpen voor mogelijke sluiting in de avond en nacht.
- n) De daktuinen hebben tenminste 70% van het oppervlak ingevuld met beplanting en groen.
- o) De daktuinen bieden verschillende verblijfs- en speelaanleidingen voor de bewoners.

## **Parkeren**

- p) Het fietsparkeren wordt optimaal ontworpen om te verleiden tot gebruik van de fiets als vervoersmiddel. Het Besluit bouwwerken en leefomgeving is landelijke regelgeving die regelt dat bij iedere woning een berging dient te zijn voor het stallen van fietsen. In ons Fietsplan Haarlemmermeer (10833380) is een Beleidsregel gezamenlijke fietsenberging bij hoogbouw in afwijking van het besluit bouwwerken en leefomgeving aangekondigd.

Met een gemeentelijke beleidsregel kunnen wij aangeven wat wij gelijkwaardig vinden aan een privéberging per woning voor de fiets. Bij een gezamenlijke fietsenberging wordt het gebruik van de fiets bevorderd doordat de beschikbaarheid van een veilige berging wordt gegarandeerd. We verwachten dat de gemeentelijke beleidsregel voor gezamenlijke fietsberging bij hoogbouw in 2025 van kracht kan zijn. De fietsenstallingen zijn geen onderdeel van de actieve plintfuncties.

- q) Het autoparkeren moet per deelgebied worden opgelost op de eigen kavel voor zowel de bewoners/ werknemers als de bezoekers. Mogelijkheid voor het inzetten van deelauto's (maximale reductie van 20%, excl. het bezoekersaandeel) conform vigerend beleid.
- r) Bezoekers aan het stadscentrum maken gebruik van de openbare parkeeroplossingen.
- s) Nooddiensten moeten kunnen parkeren op een maximale afstand van 40 meter tot (de portieken van) woningen. Daarna moeten ze onbelemmerd kunnen wegrijden.
- t) Entree's van de parkeergarages voor auto's dienen voor het verlaten van de garages goed zicht te hebben op voetgangers (zichthoek van 45 graden) en de auto moet voor het oprijden van het trottoir horizontaal kunnen stilstaan.



## 4.3 Duurzaamheid

### Energie

De groenste energie is de energie die we niet gebruiken. Dit is waarom de focus dient te liggen op het beperken van energieverbruik, waarbij passieve bouwkundige maatregelen de voorkeur hebben boven actieve installatietechnische maatregelen. De Trias Energetica, een belangrijk onderdeel van het GPR-beleid, dient als strategie te worden gehanteerd.

- Energiebesparing; hiervoor is de inzet op isolatie en wko's
- Energieopwekking; hiervoor is de inzet op gebruik van bodemwarmte met wko's.
- Efficiënte stromen;

Inzet van dit SPvE voor de gebiedsontwikkeling Binnenweg is het gebruikmaken van bodemenergie om zo de elektriciteitsvraag van deze gebiedsontwikkeling te beperken. Ook het aspect 'netcongestie' en het voorkomen daarvan speelt een rol bij deze keuze.

Concrete eis: Voor energiebesparing en opwekking wordt ingezet op wko's, per deelgebied of op gebiedsniveau van de gebiedsontwikkeling Binnenweg, zie 4.4 Bodem.

### Gezonde mobiliteit

Gezonde mobiliteit kan gestimuleerd worden door de leefomgeving gezond te ontwerpen en in te richten. Aandachtspunten voor een gezonde mobiliteit zijn: verkeers- en sociale veiligheid, een groene woon- en werkomgeving, die uitnodigt tot wandelen of hardlopen. En als laatste een goede, aantrekkelijke en veilige fietsroutes pakt men sneller de fiets. Waar de gemeente geen norm stelt aan fietsparkeren wordt de CROW gebruikt als richtlijn.

Concrete eis: deze uitgangspunten onderdeel laten zijn voor de uitwerking van de openbare ruimte en situering van entrees, looproutes en fietsenstallingen in de bebouwing. Voor bezoekers van woningen en plintfuncties dienen voldoende (CROW-norm) fietsenstalplekken beschikbaar te zijn in de openbare ruimte.

### Natuurinclusief bouwen

Het natuurinclusief bouwen beleid is van toepassing.

Concrete eis: Bij de uitwerking van de openbare ruimte en bebouwing van de deelgebieden wordt aangetoond welke voorzieningen worden getroffen om de biodiversiteit te verhogen.

### Klimaatadaptiebeleid

Het Klimaatadaptiebeleid is van toepassing. Het betreft een ontwikkelgebied groter dan 5000 m<sup>2</sup>, bij deze ontwikkelingen moet voldaan worden aan alle basisveiligheidsniveaus. De initiatiefnemer moet dit aantonen door middel van onderzoek. Er kan alleen worden afgeweken van deze normen wanneer in het onderzoek is aangetoond dat een norm niet van toepassing is. Bij deze ontwikkelgebieden geldt wel een onderzoeksplicht (bijvoorbeeld naar bezonning, schaduw, grondwaterbalans en hemelwaterpercentages). Eisen ten aanzien van waterberging zijn verwerkt in de paragraaf Water.

Concrete eis: In het kader van het tegengaan van het stedelijk hitte-eiland in deze omgeving is in de visie Stadscentrum Hoofddorp ingezet op specifieke maatregelen. Het realiseren van koele routes langs de Nieuweweg, de Cor van der Meerstraat d.m.v. bomen en/of water. De nieuwe bebouwing moet hieraan een bijdrage leveren door schaduw en een bebouwing die weinig hitte opvangt en afgeeft.

### Circulariteit

De bouwwijze gaat uit van een circulaire gedachte, dat wil zeggen dat of wel hergebruikte materialen worden toegepast of dat er zo gebouwd wordt dat dit eenvoudig te demonteren is.

Haarlemmermeer heeft het 'houtconvenant' ondertekend in metropoolregio Amsterdam-verband met de bouwsector. Er is sprake van houtbouw als de constructie minimaal 65% biobased is. Ten aanzien van het ontwerp en de bouw van woningen worden eisen of prestaties gevraagd op het gebied van het toepassen van bijvoorbeeld 'natuurlijke materialen', zoals bijvoorbeeld een houten constructie.

Tijdens de bouw wordt het afval in minimaal 6 stromen gescheiden. Voor deze afvalstromen kan onder andere worden gekozen uit: houtafval, steenachtig, metaal, kunststof, glas, papier en karton, gips en isolatiemateriaal (per soort).

Het wordt zoveel mogelijk voorkomen dat materialen worden gebruikt die staan vermeld op de onderstaande lijsten. Het gebruik dat niet voorkomen kan worden wordt inzichtelijk gemaakt:

- 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard 3.0'.
- 'De herziening van de lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief'.

Concrete eis: per ontwikkeling wordt aangegeven wat de ambities zijn ten aanzien van circulariteit en biobased materialen.

### ***Grondstromen/grondbalans***

Het streven is een gesloten of beperkte grondbalans: Over de grenzen van een werk vindt zo min mogelijk aan- en of afvoerplaats van grond die geschikt is als secundaire bouwstof. De gemeente heeft niet de beschikking over een gronddepot. Het afvoeren moet door de initiatiefnemer bekostigd worden.

Concrete eis: per ontwikkeling wordt de grondbalans aan de gemeente inzichtelijk gemaakt.

### ***Conclusie duurzaamheidsambities***

Concrete eis: In het omgevingsplan c.q. de omgevingsvergunning waarin of waarmee de bouw van de woningen mogelijk wordt gemaakt dient uitwerking te worden gegeven aan de duurzaamheidsuitgangspunten bestaande uit een verantwoording van de wijze waarop aan de wettelijke en gemeentelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid wordt voldaan.

## 4.4 Milieu en techniek

### **Flora en Fauna**

De huidige bebouwing is mogelijk geschikt voor vleermuizen om in te verblijven. Daarnaast is de naastgelegen Nieuweweg mogelijk een essentiële vliegroute en ligt de locatie tevens in de invloedssfeer van de Geniedijk. De watergang langs de Geniedijk is ook een essentiële vliegroute. Hierdoor is het zaak dat de locatie onderzocht wordt op de potentie voor deze soorten.

Er is een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd voor het hele gebied, exclusief Spaans. Hieruit volgen de conclusies ten aanzien van de wettelijke taken uit de Wet Natuurbescherming en de maatregelen ten aanzien van Natuurinclusief bouwen.

De conclusie ten aanzien van beschermde soorten is: Gezien het habitat en het planvoornemen zijn er geen beschermde soorten van de soortgroepen flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, vissen en weekdieren binnen de plangrenzen aanwezig.

De conclusie ten aanzien van Gebieden Natura 2000 is: Uit de bureaustudie blijkt dat er op acht kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling en de ligging t.o.v. van het Natura 2000-gebied zijn directe effecten als gevolg van het plan door bv. verdroging of geluid- en lichtverstoring op de instandhoudingsdoelen uit te sluiten.

Externe effecten als gevolg van een (toename) van stikstofdepositie op kwetsbare duinvegetaties zijn niet bij voorbaat uit te sluiten, aangeraden wordt om een Aerius berekening (stikstof -analyse) uit te voeren waarbij de aanleg en het gebruik wordt meegenomen. NNN-gebied: In de omgeving van het plangebied liggen NNN-gebieden. Er is geen sprake van directe aantasting van het NNN. Externe werking wordt niet toegepast binnen Noord-Holland op NNN-gebieden. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Het provinciaal NNN-beleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) met habitat voor weidevogels.

Het plangebied bevindt zich niet in een BPL. Er is geen sprake van directe aantasting van, of verstoring van deze kernkwaliteiten van het BPL.

Beschermde houtopstanden : Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een beschermde houtopstand. Er is geen sprake van directe aantasting van, of verstoring op de beschermde houtopstanden.

### **Natuurinclusief bouwen**

Er zijn drie aandachtspunten in het gebied en toekomstige bebouwing voor natuurinclusief bouwen.

- Natuurvriendelijke oevers;
- Vleermuisvriendelijke verlichting;
- Voorzieningen voor vleermuizen;
- Stedelijk nest- en fourageergebied.

Voor alle aandachtspunten wordt geadviseerd een ecologisch adviseur in te schakelen.

#### *Natuurvriendelijke oever*

Aan de noordwest kant van de Binnenweg 3 en 4 is een watergang gelegen. Om deze watergang te benutten voor natuur wordt geadviseerd deze natuurvriendelijk in te richten. Denk hierbij aan een geleidelijke overgang van water naar land en beschutting voor vogels, amfibieën en insecten. Daarnaast is minimale of speciale verlichting van belang om verstoring te voorkomen voor, onder andere, vogels en vleermuizen.

#### *Vleermuisvriendelijke verlichting*

Onder vleermuisvriendelijke verlichting wordt verlichting verstaan met minimale uitstraling en, idealiter, specifieke kleuren licht. Amberkleurig/oranje licht is ideaal voor vleermuizen omdat zij hier de minste last van ondervinden. De belangrijkste punten voor de Binnenweg 3 en 4 zijn hier de Zuidwestkant (Geniedijk) en de Zuidoostkant (Nieuweweg). Dit zijn beide (essentiële) vliegroutes voor vleermuizen. Derhalve wordt geadviseerd om de armaturen van straatlantaarns naar beneden te richten en amberkleurig/oranje licht toe te passen waar mogelijk. Voor de Geniedijk geldt dat hier idealiter helemaal geen licht op valt, waardoor verlichting aan de zuidwest kant van de Binnenweg 4 wordt afgeraden.

#### *Voorzieningen voor vleermuizen*

Aangezien vooralsnog enkel vleermuizen worden verwacht, zijn in beginsel alleen voorzieningen voor vleermuizen mogelijk noodzakelijk. Onder voorzieningen worden in dit geval verblijfplaatsen verstaan, aangezien er reeds vliegroutes en foerageergebied rondom de planlocatie liggen. Omdat het natuurinclusief bouwen naar verwachting wordt opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving onder de Omgevingswet adviseren wij ook om die reden op voorhand voorzieningen voor gebouw-bewonende soorten mee te nemen in de ontwikkeling. De aan- of afwezigheid van vleermuisverblijven bij de bestaande bouw kan worden vastgesteld door middel van een aanvullend vleermuisonderzoek.



In Haarlemmermeer en in de directe omgeving van de ontwikkeling (Stadspark, Geniedijk zijn waarnemingen bekend van de volgende vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis en meervleermuis. Aan te raden is om voor verschillende soorten én functies voorzieningen te treffen, dus bijvoorbeeld ook grotere kasten die geschikt zijn als kraamverblijfplaats of winterverblijfplaats.

#### *Stedelijk nest- en fourageergebied*

Het gebied ligt langs het Geniedijkpark, watergang en in de buurt van het Stadspark. Er dient bij de inrichting rekening gehouden te worden met de functie die het plangebied zou kunnen hebben voor kleine marterachtige, en daarnaast voor waargenomen struweel- en watervogels. Uit historische verspreidingsgegevens zijn in en nabij het plangebied waarnemingen bekend van huismus, gierzwaluw, koolmees, ransuil, buizerd, ekster en zwarte kraai. De huismus en gierzwaluw zijn gebouwgebondensoorten omdat ze vaak verblijven onder dakpannen of nissen van bebouwing. De biodiversiteit kan worden verhoogd met nest- en inrichtingsvoorzieningen hiervoor. In het gebied is nu geen noemenswaardige of beschermde flora aanwezig. Door een rijke gemengde inheemse en/of klimaatadaptieve beplanting aan te brengen, in de openbare ruimte en op en aan bebouwing, gaat de biodiversiteit sterk omhoog.

#### **Concrete eis:**

Bij een bouwontwikkeling wordt een flora en faunarapport opgesteld die aangeeft hoe de ontwikkeling voorziet in behoud van de beschermde soorten en met natuurinclusief bouwen inzet in welke soorten.

Daarnaast een aantal aandachtspunten met betrekking tot overige voorzieningen:

-Laat de landschappelijke/groene inpassing (soortenkeuze en inrichting) samenhangen met de soorten waarvoor voorzieningen worden getroffen. Uitgangspunt moet zijn de zogenaamde vier v's: voedsel (incl. vocht, veiligheid, voortplanting, verplaatsing (incl. verbindingen. Hierbij dus niet enkel uitgaan van esthetische of menselijke gebruikswaarde.

#### **Bodem**

De bodemkwaliteit ter plaatse van de bebouwing en groen moet voldoen aan de norm voor duurzame geschiktheid voor de woonfunctie (Regeling Bodemkwaliteit. Dit geldt voor alle deelprojecten.

Concrete eis: bodemonderzoek overleggen in kader van omgevingsvergunning of -plan.

In 2020 is een notitie opgesteld waarin een beschrijving is opgenomen van de bodemkwaliteit (Grondslag, 3 december 2020). Zie bijlage 11.

De conclusie is: De bodem is geschikt voor werken en wonen.

#### *Bodemenergie en WKO's*

Er is een Bodemenergieplan Centrum Hoofddorp vastgesteld waarbinnen de gebiedsontwikkeling Binnenweg valt. De bevoegdheid voor gesloten bodemsystemen ligt bij de gemeente. Voor open systemen ligt deze bij de provincie. Er moet als uitwerking van het bodemenergieplan Hoofddorp Centrum voor de gebiedsontwikkeling Binnenweg een integraal bodemenergieplan worden opgesteld om zo nadelige beïnvloeding van de verschillende deelprojecten te voorkomen en schaalvoordeel te behalen of de keuze te maken om per ontwikkeling bodemenergiebronnen te treffen.

Voor elk deelproject stellen de ontwikkelaars een eigen gedetailleerd bodemenergieplan op. Dit plan maakt de ruimtelijke consequenties, risico's en beheersmaatregelen inzichtelijk.

In dit bodemenergieplan dient minimaal te worden ingegaan op:

- Bodemgesteldheid.
- Opbarstrisico en beheersing van dit risico.
- Effecten locatie specifieke kweldruk op functionering bodemenergiesysteem.
- Interferentie tussen bronnen.
- Ondergrondse ordening.
- Effecten op bovengrondse ruimte.
- Beheer en onderhoud van installatie.
- Einde levensduur installatie en hoe veilig verwijderen/instandhouding.

Concrete eis: gebruik van wko's en opstellen integraal bodemenergieplan, en per ontwikkeling.

#### **Waterwet (Art. 3.5 Hemelwater)**

Deze wet geeft aan dat de eigenaar van de grond waar het hemelwater op valt, diezelfde eigenaar ook zorg moet dragen voor dit hemelwater. Dat betekent dat de perceeleigenaar in eerste instantie verantwoordelijk is voor het vasthouden van het hemelwater, berging en

als het echt niet anders kan, dan pas afvoeren. In het verlengde van de Waterwet en DRA is door de gemeente Haarlemmermeer in Januari 2022 Klimaatadaptatie beleid vastgesteld.

Concrete eis: Nieuwbouwplannen dienen aan dit beleid te voldoen. Afhankelijk van de grootte van het plan geldt een onderzoeksplicht of onderbouwing. Zie beslisboom op blz. 29 van het gemeentelijk klimaatadaptatie beleid.

### **Riolering**

Het ontwerpen en aanleggen van nieuwe riolering vanaf het gebouw tot aan de bestaande gemeentelijke riolering is onderdeel van het ontwikkelproject. Riolering dient gescheiden te worden aangeboden, hemelwater zal (mits vertraagd binnen ontwikkeling) worden afgevoerd op de nabij gelegen waterpartijen. Vuilwater dient op de gemeentelijke riolering te worden aangeboden. Het is onduidelijk of de nabij gelegen gemeentelijke riolering voldoende capaciteit heeft voor de toename aan vuilwateraanbod voortkomend uit de ontwikkeling.

Concrete eis: De ontwikkelende partij(en) dient een rioolcapaciteitsberekening te stellen, waaruit blijkt dat riolering de extra toename aan kan. Mocht blijken dat dit niet het geval is, behoort het maken van aanpassingen aan de riolering (bijv. vergroten van leidingdiameters, verleggingen, enz.) bij de projectontwikkeling.

Concrete eis: Verdere technische uitgangspunten zijn in de gemeentelijke LIOR terug te vinden. Voor het aansluiting van de gebouwriolering op de riolering in openbare buitenruimte worden huisaansluiting putten toegepast. De gemeente vereist dat het aantal huisaansluitingen zoveel mogelijk beperkt blijft. Dit houdt in dat riolering zoveel mogelijk in pandig gekoppeld wordt en op een beperkt aantal centrale punten het gebouw verlaat. Hier dient in het gebouw rekening mee gehouden te worden.

### **Grondwater**

De gemeente heeft een grondwatermeetnet, echter zijn rondom/binnen de projectlocatie geen peilbuizen aanwezig.

Concrete eis: Voor een juist inzicht in de grondwaterstand op de projectlocatie dienen meerdere peilbuizen in een vroeg stadium geplaatst te worden waarmee een jaarrond de grondwaterstand gemonitord wordt. Hierdoor kan met zekerheid de juiste diepteligging van IT/DT rioolstelsels en/of

bergingen (wadi's, Rockflow) worden bepaald.

### **Geohydrologie**

Bij de herontwikkeling zal er mogelijk ondergrondse bouwmasa zijn waardoor barriewerking gaat optreden (opstuwing/verdringing van grondwater). Dit kan leiden tot (te) hoge grondwaterstanden in de vorm van grondwateroverlast of tot (te) lage grondwaterstanden in de vorm van grondwateronderlast.

Op basis van het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is de locatie daarbij gelegen in een kwetsbaar kwelgebied. Door de barriewerking van de beoogde realisatie binnen het kwetsbare kwelgebied wijzigt de huidige grondwatersituatie. Om in een vroeg stadium de eindsituatie (gebruiksfase) en de aanlegsituatie (aanlegfase) inzichtelijk te maken is een QuickScan geohydrologie nodig. Door deze QuickScan moeten de effecten van de ondergrondse bouwmasa op de lokale grondwaterstroming inzichtelijk worden.

### **Water**

De Waterschap verordening van het Hoogheemraadschap Rijnland is van toepassing. Onderstaande artikelen zijn afkomstig uit de nieuwe Waterschapsverordening vigerend vanaf 1 jan 2024 en hebben betrekking op het onderdeel water en toename verhard oppervlak.

Zie voor de artikelen van de verordening ook de bijlage, of Link waterschapsverordening: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/wsb-2023-13636.html>

### **Open water**

Als er open water gedempt wordt, moet dit één op één worden teruggebracht in hetzelfde peil vak, echter heeft de gemeente geen gronden beschikbaar binnen dit peil vak om te vergraven te nieuw oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat, mocht er oppervlaktewater gedempt moeten worden dit binnen het plangebied teruggebracht worden. Op dit moment is er geen open water in het te ontwikkelen gebied, wel aan de rand, en dat blijft zo. De vijver bij Spaans valt niet onder deze definitie.

### **Waterberging hemelwater**

Het gemeentelijk Klimaatadaptatiebeleid (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR684424/1>) geeft de volgende concrete eisen voor nieuwe ontwikkelprojecten:

- Een bui van 70 mm per uur moet voor 85% binnen de projectlocatie geborgen worden

- Op hoofdinfrastructuur mag maximaal 20 cm water komen te staan, zodat kernen toegankelijk blijven voor hulpdiensten en calamiteitenverkeer.
- Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur.
- Naar verwachting zijn er waterbergende daken of groenblauwe daken nodig om aan deze eisen te voldoen.

In hoofdstuk 5 worden de oplossingsrichtingen voor het thema water per ontwikkellocatie beschreven.

### **Nutsvoorzieningen en kabels**

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich al verschillende gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zoals elektra, water en riolering. Binnen het projectgebied zijn diverse bestaande kabels en leidingen aanwezig:

- 50 kv leiding
- 10kv leiding

Concrete eisen ten aanzien van nutsvoorzieningen ten behoeve van nieuwbouw:

- De kabel en leiding aansluitingen voor de nieuwbouw dienen door de projectontwikkelaars aangevraagd te worden.
- Nieuwe aanvoertracés dienen volgens LIOR ontworpen te worden en in afstemming met de gemeente een plek te krijgen in de openbare ruimte.
- Voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen zoals bijvoorbeeld, transformatoren, inkoopstations en dergelijke, dienen inpandig opgenomen te worden.

### **Afval**

Concrete eisen: Op de kop van de Cornelis van der Meerstraat is een afvalbrengparkje voor de bestaande bewoners. Dit brengparkje kan worden gehandhaafd of op korte afstand worden verplaatst. Door vaker op te halen kunnen ook nieuwe bewoners van deelgebied Spaans, Binnenweg 3 en Binnenweg Noord hier gebruik van maken.

Er dient echter nog een nieuw brengparkje gemaakt te worden voor de deelgebieden Binnenweg 4 en Binnenweg West, dit kan in het straatprofiel van de Binnenweg waarbij de afvalwagen keert in de doodlopende straat, of uitrijdt en over voetgangersgebied naar de Cor van der Meerstraat rijdt. De loopafstanden vanaf de ingangen van de appartementen tot aan het nieuwe afvalparkje dienen te voldoen aan afvalbeleid van de Gemeente (VANG). Omdat dit een gebied is gelegen binnen het Stadscentrum Hoofddorp, gaat hierbij om een maximale afstand van 75m voor Restafval en GFT+e (Groente, Fruit en Tuinafval+ etensresten). Voor de containers Plastic, blik & drinkpakken (PBD), glas en papier & karton geldt een maximale afstand van 300 meter. In het SO openbare ruimte is rekening gehouden met route ophaaldienst en locatie van de containers. De entrees van de toekomstige woonblokken worden hierop nader afgestemd.

Bedrijfsafval van in de ontwikkeling op te nemen bedrijfslocaties/functies kan niet gecombineerd worden met de inzameling van huishoudelijk afval. De inzameling van bedrijfsafval dient zelf geregeld te worden door deze bedrijven. Wel dient er binnen de ontwikkeling (inpandig) ruimte voor opslag bedrijfsafval opgenomen te worden. Het is niet wenselijk inzamelcontainers langs een gevel te plaatsten (uit het zicht).



## Geluid

Op dit plan zijn de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) van toepassing. De standaardwaarde voor de gezamenlijke bijdrage van het geluid ten gevolge van gemeentelijke wegen bedraagt 53 dB Lden. De standaardwaarde voor de bijdrage van het geluid ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen bedraagt 50 dB Lden. De grenswaarde voor gemeentelijke wegen en provinciale/rijkswegen bedraagt resp. 70 dB Lden en 60 dB Lden.

Bij overschrijding van de standaardwaarde moeten mitigerende maatregelen worden overwogen. Bij overschrijding van de grenswaarde is woningbouw in principe niet mogelijk mits gevelafscherming wordt toegepast en/of de toepassing van een niet geluidsgevoelige gevel (voorheen dove gevel). Het geluid van de Nieuweweg is hierbij een aandachtspunt.

Naast de instructieregels van het BKL hanteert de gemeente akoestische randvoorwaarden zijnde de ruimtelijke kaders waarbinnen met betrekking tot het aspect geluid sprake is van ETFAL. Deze zijn weergegeven in de bijlage (9) 'Akoestische randvoorwaarden ontwikkeling Nieuweweg-Binnenweg Hoofddorp' bij het SPvE. De aanwezigheid van een geluidsluwe gevel per woning is een onderdeel van de randvoorwaarden.

Met name bij de toepassing van eenzijdige appartementen is dit een aandachtspunt. Op de geluidsluwe gevel wordt de standaardwaarde BKL voor het wegverkeer niet overschreden. De geluidsluwe gevel dient zoveel als mogelijk aan de geluidsgevoelige ruimten in de woning te grenzen. Ten aanzien van het maximaal toelaatbare geluidsniveau op de gevel ten gevolge van het wegverkeer sluiten de randvoorwaarden aan op de normering BKL.

Het gezamenlijk geluid, zijnde het geluid van alle wegen tezamen wordt als uitgangspunt voor de bepaling van de gevelisolatie gehanteerd. Hierbij geldt een normering voor het binnenniveau in de woning van maximaal 33 dB.

Naast de normering BKL wordt de aanvaardbaarheid van het totale gecumuleerde geluidsniveau afgewogen. Hiervoor worden in eerste instantie de bronnen wegverkeer, railverkeer, industrie en luchtvaart gehanteerd. Indien noodzakelijk kan de gemeente overwegen andere bronnen in de bepaling van de gecumuleerde geluidsbelasting eveneens mee te wegen. De randvoorwaarden bevatten een plafondwaarde voor de gecumuleerde geluidsbelasting van 68 dB.



Figuur 28 indicatieve geluidsbelasting Binnenweg

## Industrielawaai

Conform de Handleiding Activiteiten en milieuzonering 2024 dienen milieuhinderlijke activiteiten allen van een milieuwaarde met bijbehorende gebruiksruimte te worden voorzien. In de basis kent de Handleiding aan deze milieuwaarde een geluidsruijnte toe van 50 dB(A) op 10m, of bij ontbreken van woningen op 30 m. Daarnaast gelden voor de bestaande activiteiten, zijnde het rioolgemaal aan de Binnenweg en het Trafostation P. Hoogstraat, de instructieregels BKL die in grote lijnen overeenkomen met de basis milieuwaarde van de Handleiding.

Indien nodig kunnen maatregelen worden getroffen aan deze activiteiten om alsnog aan de instructieregels BKL te voldoen, of gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot verruiming van de geluidsnormering die deze instructieregels bieden. Hierbij dient te allen tijde te worden voldaan aan de evenredige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ten aanzien van de geluidsluwe gevel bij woningen bevatten de akoestische randvoorwaarden eisen mbt het maximaal toelaatbare geluidsniveau van een milieubelastende activiteit (mba).

## Leefbaarheid, gezondheid en (externe) veiligheid

### Luchtkwaliteit en gezondheid

In de Omgevingswet staat dat het gezondheidsbelang expliciet moet worden afgewogen. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet in ieder geval rekening gehouden worden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Het alleen toetsen aan luchtkwaliteitswaarden is onvoldoende om de gezondheidseffecten van de ontwikkeling te kunnen vaststellen. Voldoende afstand houden tussen gevoelige functies en de rand van een drukke weg is een uitgangspunt in de Omgevingsvisie 2040. Woningen zijn gevoelige functies. Een drukke weg is een weg met een verkeersintensiteit vanaf 10.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). De (toekomstige) verkeersintensiteit (2040) van Nieuweweg is 11.100 mvt/etm. Volgens de GGD-richtlijn medische milieukunde zou de afstand tussen de Nieuweweg en de nieuwe woningen 28 meter moeten zijn gelet op de verkeersintensiteit van de drukke Nieuweweg. De 28 meter is de gewenste afstand.

De ontwikkeling heeft een groot maatschappelijk belang, waarbij een substantieel aantal woningen gebouwd kan worden en een grotendeels

braakliggende locatie in het centrumgebied ontwikkeld kan worden is. Wanneer de gewenste afstand van 28 meter wordt aangehouden is het gevolg een andere stedenbouwkundige opzet met minder woningen. Naast deze aanzienlijke effecten op het mogelijk aantal te realiseren woningen en beperkte mogelijkheden om te komen tot de gewenste stedenbouwkundige opzet van de wijk, is bijkomend gevolg dat de haalbaarheid van het plan verslechterd. De in dit kader aangegeven bebouwingsrooilijn heeft stedenbouwkundig de voorkeur. Om de ontwikkeling volgens de aangegeven bebouwingsrooilijn te kunnen realiseren moet de afstand tussen de Nieuweweg en de nieuwe woningen korter zijn, namelijk 15 meter. De 15 meter is een afwijking van de volgens de GGD gewenste afstand van 28 meter. Wanneer de Miedema methode wordt toegepast voor het categoriseren en beoordelen van afwijkingen van de GGD-norm dan is dit als volgt:

Percentage afwijking GGD-norm	Beoordeling leefklimaat
0%	Goed
<20%	Redelijk
<30%	Matig
<40%	Tamelijk slecht
<50%	Slecht
>50%	Zeër slecht

Figuur 29 Tabel Afwijken GGD-norm en beoordeling leefklimaat

In uitzonderlijke situaties kan de gemeente in de belangenafweging tot en met de kwalificatie slecht nog accepteren.

De 15 meter is een 45% afwijking van de volgens de GGD-richtlijn gewenste afstand van 28 meter. Rekening houdend met het belang van het beschermen van de gezondheid van de toekomstige bewoners en met het grote maatschappelijk belang voor woningbouwontwikkeling op deze locatie met weinig mogelijkheden, moet de afstand in ieder geval niet korter zijn dan 15 meter tussen de rand van de Nieuweweg en de toekomstige gevoelige functies, zoals woningen en/of speelpleinen voor kinderen. Met de genoemde afstand van 15 meter is de luchtkwaliteit op deze locatie slecht maar gelet op de bovenvermelde argumenten beschouwen we dat in deze specifieke situatie acceptabel.

Het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2016 is achterhaald. De eisen die daarin gesteld worden zoals bijvoorbeeld het maximaal aantal personen binnen dit gebied situeren zijn achterhaald door een nieuwe manier van regelgeving (Omgevingswet en andere berekening. Op basis van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid moet buiten de blauwe stippellijn worden gebouwd, en tot de rode lijn volgt de afweging op basis van het BKL. Dit is een algemene maatregel van bestuur (AmvB) onder de Omgevingswet. In het gebied binnen de rode lijn zijn geen nieuwe functies voor personen gewenst die een lage zelfredzaamheid hebben, zoals medische voorzieningen of een kinderdagverblijf. Tevens kunnen er extra eisen gesteld worden, zoals aan de situering van vluchtwegen in de bebouwing.

Concrete eisen:

- De benoemde gevoelige functies voor niet-zelfredzame personen worden niet mogelijk gemaakt.
- Er dient voor de locaties Binnenweg 4 en Binnenweg west bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een toetsing gedaan worden op de benodigde maatregelen zoals die op basis van het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving en gemeentelijk beleid externe veiligheid in dit SPvE zijn opgenomen.
- De gemeente verzoekt de Gasunie actief administratief toezicht te houden op werkzaamheden op en naast de gasleidingzone.
- Voor de ontwikkeling van de twee deelgebieden Binnenweg 4 en Binnenweg west worden deze externe veiligheidseisen gesteld in hoofdstuk 5.





## Groen - Kwalitatieve benadering van de richtlijn Groennorm.

Voor de woningbouwontwikkelingen geldt de kwantitatieve groennorm uit o.a. de LIOR (zie par. 2.1) Op basis van het aantal woningen leidt dit tot een behoefte van ongeveer 12.000m<sup>2</sup> aan openbaar groen binnen het plangebied, en nog eens 12.000m<sup>2</sup> bovenwijks groen. Hiermee ontstaat een suburbaan woonmilieu. Het plangebied is echter slecht circa 2,8 hectare, het is niet mogelijk om 2,4 ha groen in te richten. Gezien het een binnenstedelijke locatie betreft en ingezet wordt op een stedelijk woonmilieu kan niet worden voldaan aan de oppervlaktes die voortvloeien uit de richtlijn groen bij woningbouw. Daarom wordt ingezet op een zo kwalitatief mogelijke groentoevoeging en een zo groot mogelijk oppervlak openbaar en privé-groen. Dus door het toepassen van veel semi-openbaar groen (binnentuinen). En het toepassen van flankerende maatregelen om bestaand groen beter verbinden, te vergroten en kwalitatiever in te richten.



Figuur 32 Schetsraming oppervlakte groen

### Maximaliseren groenoppervlak

In deze schatting is geen rekening gehouden met de ruimte die benodigd is voor entrées, nooddienst-routes en andere claims op de buitenruimte die nog ontstaan ten behoeve van de gebouwen. Er is in de huidige situatie geen tot weinig openbaar groen. Wel is er 7.054m<sup>2</sup> aan bestaand privé-groen verloren gaat (voornamelijk privéterrein op de locatie Spaans). Dat betekent dat er onder aan de streep 1.384m<sup>2</sup> aan nieuw openbaar groen bij komt. Door zowel nieuwe openbaar groen als openbaar toegankelijk privé-groen in de vorm van de groene binnenterrein op de parkeergarages, en flankerende maatregelen is er een kwalitatief groen oppervlak mogelijk te behalen van maximaal circa 10.142 m<sup>2</sup>.

Hiervoor is het wel benodigd om randvoorwaardelijk uit te gaan van groene semi-openbare binnentuinen aan de binnenzijde van de nieuwe bouwblokken. Dat is mogelijk door de binnentuinen met een dusdanig dikke grondlaag (>60cm aan te leggen. Bijkomend voordeel is dat ze vanuit het waterschap dan als niet-verhard worden gezien, en dus niet onderhevig zijn aan de watercompensatie-plicht. Hierdoor ontstaat bij de ontwikkeling telkens meer groen-oppervlak. Alleen bij de locatie Spaans is deze negatief en moet een watercompensatie plaatsvinden.

Dit SPvE gaat daarom uit van een kwalitatieve groenbenadering. Waarbij het nieuwe groen met een bovengemiddelde kwaliteit wordt ontwikkeld en het bestaande groen wordt opgewaardeerd. Ook dient het semi-openbaar groengebied op de garages dusdanig te worden ingericht dat het een hoog kwalitatieve groene uitstraling krijgt.

Nieuw	Groen in volle grond	2.452 m <sup>2</sup>
Nieuw	Groen op garagedak (binnentuinen)	5.986 m <sup>2</sup>
Totaal Nieuw		<b>8.438 m<sup>2</sup></b>
Kwaliteitsverbetering bestaand	Pieter Verhoogstraat, Ronde en Cor vd Meerstraat	1.704 m <sup>2</sup>
Totaal groen		<b>10.142 m<sup>2</sup></b>

Figuur 33 Raming nieuw groen-areaal en kwalitatieve groen-benadering.

## **Kwalitatieve groenbenadering**

Om de verhoogde groenkwaliteit te normeren stellen we de volgende uitgangspunten voor, in afwijking van en in aanvulling op de LIOR.

### **Bomen**

Bomen zijn belangrijk voor het ruimtelijke beeld, het voorkomen van hittestress door schaduw, CO<sub>2</sub> opname en waterregulerend vermogen. Ze voegen kwaliteit toe. Het klimaatbeleid gaat uit van 40% beschaduwing boven belangrijke langzaamverkeersroutes en openbare verblijfsplekken. De Nieuweweg en de Cor van der Meerstraat zijn koele routes volgens de visie Stadscentrum Hoofddorp. De Pieter Verhoogstraat is voorzien als groene route en kan tevens dienen als koele route. Alle openbare ruimtes, inclusief daktuinen, behalve de autorijbaan van de Cor van der Meerstraat, moeten worden gezien als openbare verblijfsplek.

Hierom hanteren we de volgende aanvullende concrete eis: De 3-30-300-boomregel.

- Elke woning ziet minstens 3 bomen uit het raam (inclusief binnentuinen),
- De wijk heeft minimaal 30% kroonbedekking (van de openbare ruimte, exclusief binnentuinen),
- Elke woning is maximaal 300 m verwijderd van een verkoelend parkje van minstens 200 m<sup>2</sup>.

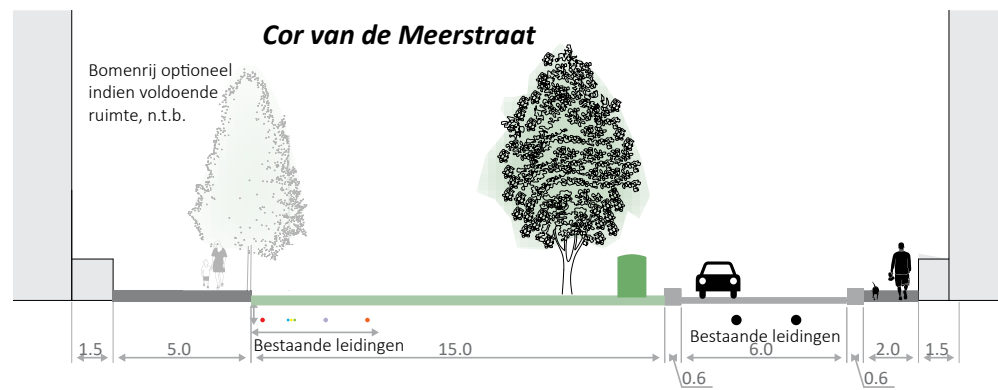
De LIOR-norm: 'De plantafstand ten opzichte van obstakels is minimaal 0,6 x kroonbreedte.' gaat uit van de maximale kroonbreedte onder ideale groeiomstandigheden. Bij de gebiedsontwikkeling Binnenweg moet hier kritisch naar gekeken worden omdat bomen op deze plek mogelijk minder groot kunnen worden, o.a. vanwege beperkte openbare ruimte en daktuinen. Om toch een gewenste boomkroondekking te realiseren moeten met de nodige maatregelen grotere bomen op een kortere plantafstand worden toegepast.

### **Een singelprofiel voor de Pieter Verhoogstraat**

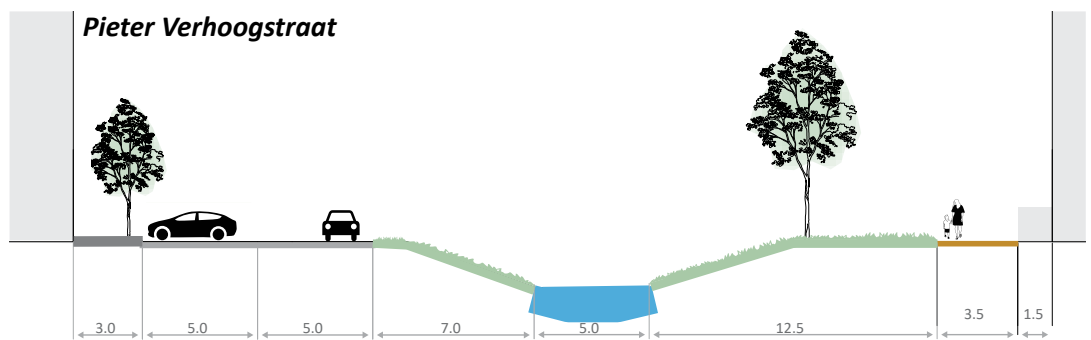
Langs deze straat is een korte singel voorzien, waarbij de woningen met de voet in het groen staan, en een nieuwe route naar de Geniedijk ontstaat. De groenstrook wordt verbreed zodat hier een singelprofiel ontstaat met hoge verblijfswaarde. Als het ware een achtertuin voor de buurt. Benodigde ingrepen hierbij:

- Het verzachten van de oostelijke oever door een minder steile natuurvriendelijke helling,
- Het toepassen van verblijfsplaatsen als ligweides, vlonders, bankjes en tafeltjes,
- Het opdelen van de nieuw natuurvriendelijke oever met bomenclusters, met onderbegroeiing.
- Het situeren van een dichtere beplanting op de oever voor het trafostation.
- Het verdubbelen van de bomenrij aan de Pieter Verhoogstraat,
- Een halfverhard looppad langs de watergang met vrij zicht op de Geniedijk, aansluitend op het Jaan Dekkerpad, die dient als koele route tussen het Burgermeester Stamplein en de Geniedijk
- Het kruisen van de watergang met een voetgangersbruggetje om de Binnenweg met de wandelroute naar de Klaas van Reeuwijkstraat

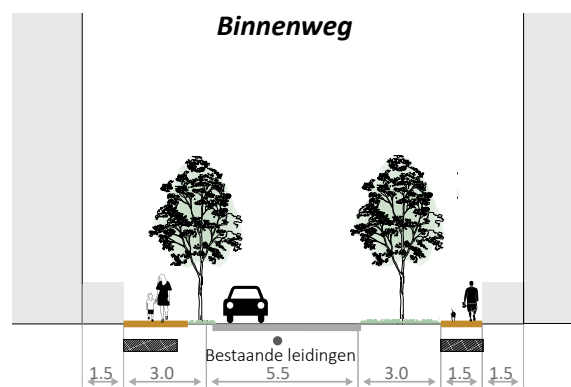
1



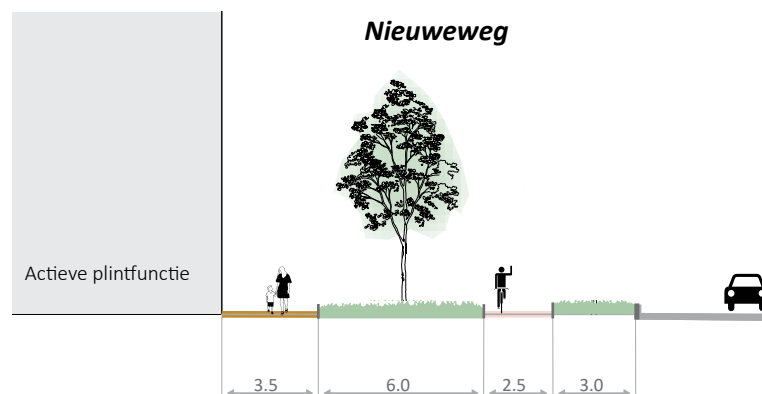
2



3



4



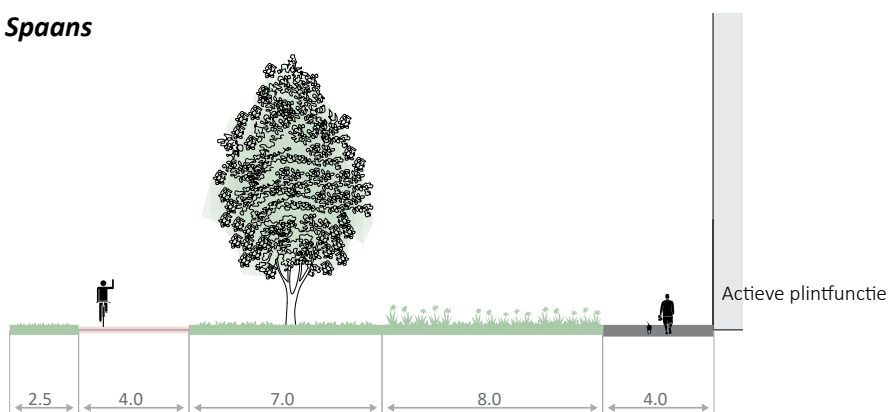
5

*Geniedijk*



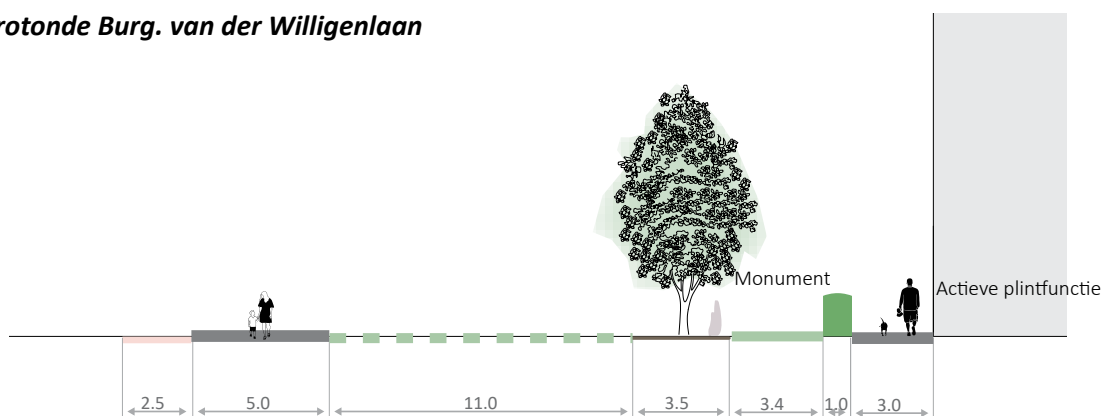
6

*Nieuweweg bij Spaans*



7

*rotonde Burg. van der Willigenlaan*





### ***Cor van de Meerstraat en Blok Spaans***

- De Cor van de Meerstraat is een singel met een watergang, die stopt aan de rand van het plangebied. Hier gaat de singel verder met een grasberm. Deze grasberm kan verbeterd worden tot groene laan, waar ruimte is voor bomen, vaste beplanting en een verbeterde speelplaats.
- Het doortrekken van de bomenlaan op het voetgangersgedeelte, mede ter compensatie van de gemeentelijke bomen en heg langs de kavel Spaans.
- Het vergroenen en vergroten van de speelplaats.
- Het nieuwe schakelpleintje langs de Nieuweweg groen inrichten met behoud van zo veel mogelijk bestaande gemeentelijke en private bomen.
- Rekening houden met beperkte ondergrondse ruimte ivm de aanwezigheid van bovenlokale ondergrondse infrastructuur
- De omgeving bij de rotonde en het Verzetsmonument heeft nu hoge afschermdes heggen waar stedenbouwkundig juist zicht op, en een looproute langs, plintfuncties gewenst is. Hiervoor wordt de omgeving aangepast waarbij er meer bomen, meer verblijfsplekken en een groter oppervlak groen ontstaat. Het Verzetsmonument wordt hierbij behouden en goed ingepast tenzij het verplaatst wordt naar een meer centrale plek in het stadscentrum.

### ***Binnenweg straatprofiel***

De Binnenweg zal de ondergrondse garages van het zuidelijke blok ontsluiten. Ook heeft het de functie om de twee woonblokken ruimtelijk te scheiden. Deze plek heeft qua bebouwingswanden een stedelijk straatprofiel en samen met de oriëntatie van de weg geeft dit een donkerder en koelere omgeving.

- Het is belangrijk dat de beschikbare ruimte wordt ingezet om een prettig, veilig voelende entree te creëren door gebruik te maken van lage struiken en voldoende bomen.
- Doorzicht naar de Pieter Verhoogstraat en het voetgangersbruggetje ernaartoe is belangrijk.
- De oversteekbaarheid van de Nieuweweg vanuit de Binnenweg naar het fietspad en voetgangerspad bij de Piet Heinflat is onderdeel van de herinrichting Nieuweweg.
- Struiken onder ooghoogte scheiden de rijbaan van de stoepen,
- Boomkronen die hoog genoeg zijn om een vrije doorkijk te garanderen.

### ***Jaan Dekkerpad***

Het groen aan de Geniedijk kant kenmerkt zich door openheid, de verbinding met de Geniedijk en verblijfsruimte. Hier is ruimte om te bewegen, samen te komen en te wandelen. Er is vrij zicht over het Jaan Dekkerpad naar de Geniedijk. Het bestaande fietspad wordt niet fysiek gescheiden van het parkje en aangevuld met een wandelpad waar dit nog ontbreekt.

In dit gebied is ruimte voor een gewenste natuur/ waterspeeltuin. En een rustige verblijfsplek aan het water van de Geniedijk. Het groen langs het Geniepark aan de Nieuweweg-zijde krijgt een ontmoetingsplek.

- Luchtige, open opzet van gevel tot fietspad,
- Ruimte voor buurtbewoners om samen te komen,
- Bankjes gericht op de Geniedijk,
- Bomen geclusterd om veldjes te creëren.
- Natuur / waterspeeltuin op gepaste afstand van de Nieuweweg.
- Een minimum aan verharding, om te zorgen dat er aan de watercompensatieregels voldaan blijft worden.
- Een goede verbinding met het fiets- en wandelpad op de Geniedijk, welke wordt doorgetrokken richting het station.

### 3.5 Voorbeelduitwerking (openbare) buitenruimte



Figuur 34 Schetsontwerp buitenruimte 'De Binnentuinen'

#### Nieuwe bomen in het plan Binnenweg

- Bomenrij langs voorgevel Spaans in de C. van de Meerstraat: Deze bomenrij is optioneel een voortzetting van de bestaande bomenrij in de C. van de Meerstraat, om eenheid in het beeld van deze straat te bewerkstelligen. *Robinia pseudoacacia* (net als elders in de straat), plantafstand 7-8 meter. De exacte afstand tot de gevel is, mits er ruimte beschikbaar is, te bepalen in samenhang met bestaande en nieuwe kabels en leidingen.
- Overige bomen in de C. van de Meerstraat: Aanvullen bestaande, verspreid staande bomen, diverse soorten en grootte, passend bij de beplanting die er al staat.
- Bomen op het driehoekige pleintje: Aanvullen bestaande, verspreid staande bomen, zo groot mogelijke bomen gebruiken (bij voorkeur 1e grootte), diverse soorten, passend bij de beplanting die er al staat.
- Bomen in de Binnenweg: Bomen van de 3e grootte in rijen op gelijke afstand van de gevels. Bij voorkeur meerstammige

boomsoort met opvallende bloei of bladkleur toepassen die op een schaduwrijke plek kunnen groeien, bijvoorbeeld *Amelanchier* (krenteboompje), *Prunus serrulata* (Japanse kers), *Acer japonica* (Japanse esdoorn) of *Crataegus laevigata* (Tweestijlige meidoorn).

- Bomenrij aan zuidzijde van de watergang: Een andere soort dan die langs het water van de Geniedijk (Gewone es), maar wel een inheemse soort die past op een oever. Bijvoorbeeld *Salix alba*, *Salix triandra* 'Semperflorens' of *Populus nigra*.
- Aanvulling bomenrijen langs de Nieuweweg: Aanvullen van de bomenrij(en) met dezelfde boomsoort, *Acer platanoides*.
- Bomen langs het water aan de zijde van de Geniedijk: Voortzetting van de bestaande bomenrij aan de kant van de Verzetsheldenbuurt, *Fraxinus excelsior*.
- Bomen in de parkstrook aan de zijde van de Geniedijk: Aanvullen bestaande, verspreid staande bomen, diverse soorten en grootte, passend bij de beplanting die er al staat.

## **De binnentuinen**

De semi-openbare binnentuinen zijn gesitueerd op uitgegeven grond en bovenop het dak van de parkeergarages. Het is daarom moeilijker om daar een hogere kwaliteit groene omgeving te creëren. De afwezigheid van volle grond en een verhoogde schaduwwerking beperken de plantenkeuze. Het uitgangspunt is om de binnentuinen ook echt de uitstraling van een volwaardig groene tuin te geven.

- De grondbedekking is in de basis een leeflaag met daarop gras en beplanting. De grondlaag dient minimaal 60 cm dik te zijn. Volgens het klimaatadaptatiebeleid en de watercompensatie van het Hoogheemraadschap geldt dit dan als onverhard oppervlak, waarvoor geen water behoeft te worden gerealiseerd ter compensatie.
- Ter plaatse van heesters en struiken dient de grondlaag minimaal 70cm dik te zijn ten behoeve van het verzekeren van een gezonde groeiplaats. Voor bomen dient de grondlaag minstens 100cm dik te zijn.
- Door middel van keerwanden of heuvels kan de bodemlaag op bepaalde plekken dikker gemaakt worden, zodat grotere heesters en bomen mogelijk zijn.
- De binnentuinen hebben primair een functie als verblijfplek voor de bewoners van het complex, waar zij rust en ontspanning kunnen vinden en elkaar kunnen ontmoeten. De nadruk ligt op kwaliteit, met voldoende zitgelegenheid en hoogwaardig groen met een hoog onderhoudsniveau.
- In de binnentuinen is geen ruimte voor het parkeren van auto's, fietsen en andere vervoersmiddelen. Wel dienen de binnentuinen toegankelijk te zijn voor mindervaliden bewoners en hun bezoekers. Dit gebeurt vanuit de portieken van de omliggende bebouwing.
- Om de rust zo veel mogelijk te garanderen worden er in de binnentuinen geen grote sport- en speelvoorzieningen gerealiseerd.
- De binnentuinen zijn openbaar toegankelijk en vormen een aaneengesloten wandelroute voor bewoners van het complex en de directe omgeving.
- De binnentuinen mogen na zonsondergang tot 7:00 uur 's morgens (of een kortere periode) worden afgesloten i.v.m. de sociale veiligheid.
- De binnentuin van deelontwikkeling Spaans krijgt tenminste twee voetgangersaansluitingen op de omliggende straten, één op de Cor van de Meerstraat en één aan de kant van De Nieuweweg/Burg. van Stamplein.
- 'Openbaar groen niet op particulier terrein aanleggen.' Hier wijken we van de LIOR af, de binnentuinen op de garages worden semi-

openbaar groen.

- Kwalitatieve eisen aan de groeninrichting van de binnentuinen:
  - In de binnentuinen wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk percentage aan groen, met een minimum van 75% van de oppervlakte.
  - Het groen in de binnentuinen bestaat voor minimaal 50% uit heesters en vaste planten. Ook een door bewoners beheerde moestuin of pluktuin behoort tot de mogelijkheden.
  - Voor de bomen wordt gekozen voor een mix van enkel- en meerstammige bomen van de 1e, 2e of 3e grootte, hiervoor kan de grondlaag plaatselijk worden verhoogd door bijvoorbeeld verhoogde plantvakken. Deze mogen verder gevuld worden met gras, vaste planten of bodembedekkers.
  - Per binnentuin van een deelgebied wordt er minstens 1 boom van de 1e orde aangeplant, of 2 bomen van de 2e orde.
  - De LIOR-norm "Een beplantingsvak met heesters en bodembedekkers is minimaal 3,00 m bij 5,00 m (inclusief banden)." herschrijven we voor de binnentuinen als een minimumoppervlak van 15 m<sup>2</sup>, om meer beplantingsvakken mogelijk te maken in de beperkte ruimte en om deze vrijer te kunnen vormgeven.
  - De boomkroonbedekking moet minimaal 40% van de oppervlakte van de binnentuin bedragen, om voldoende schaduw te garanderen. Daarmee wordt tegelijk voldaan aan de vereisten voor een koele verblijfplek conform het klimaatadaptatiebeleid van de gemeente.

## **Groene daken**

Naast de binnentuinen op de parkeergarages, die van semi openbare aard zijn, worden de daken van de woongebouwen ingezet voor klimaatadaptatie en energieproducerende doeleinden. Onderdeel hiervan zijn maatregelen voor waterretentie, het vergroten van de biodiversiteit en het beperken van het stedelijk hitte-eilandeffect. Eventueel kan dit aangevuld worden met buitenruimten voor bewoners zoals een daktuin.



## 5 Deelgebieden

De ontwikkeling Binnenweg is onder te verdelen in de volgende deelgebieden. Per deelgebied gelden de volgende aanvullende uitgangspunten, voorwaarden en andere eisen.

### 5.1 Overzicht deelgebieden en herverkaveling



Figuur 35 Bestaande percelen



Figuur 36 Nieuwe percelen

## 5.2 Spaans

### Herkaveling

- Huidige perceelgrootte:

circa 5.953 m<sup>2</sup>

- Nieuw perceel:

4.853 m<sup>2</sup>

### Bandbreedte programma

- Plintfuncties langs de Nieuweweg en rotonde-zijde;  
min. 750 m<sup>2</sup> bvo- max 1000 m<sup>2</sup> bvo
- BVO max 14.680 m<sup>2</sup>
- Wonen op de verdiepingen en deels aanvullend in de plint



Figuur 37 Kavel Spaans foto huidige situatie

### Omschrijving

- De herontwikkeling van Spaans heeft als opgave om met de nieuwe bebouwing de achterliggende bebouwing te sluiten tot een half gesloten bouwblok. Hierin komt een binnentuin te liggen waarover een semi-openbare route voert naar de andere twee binnentuinen.

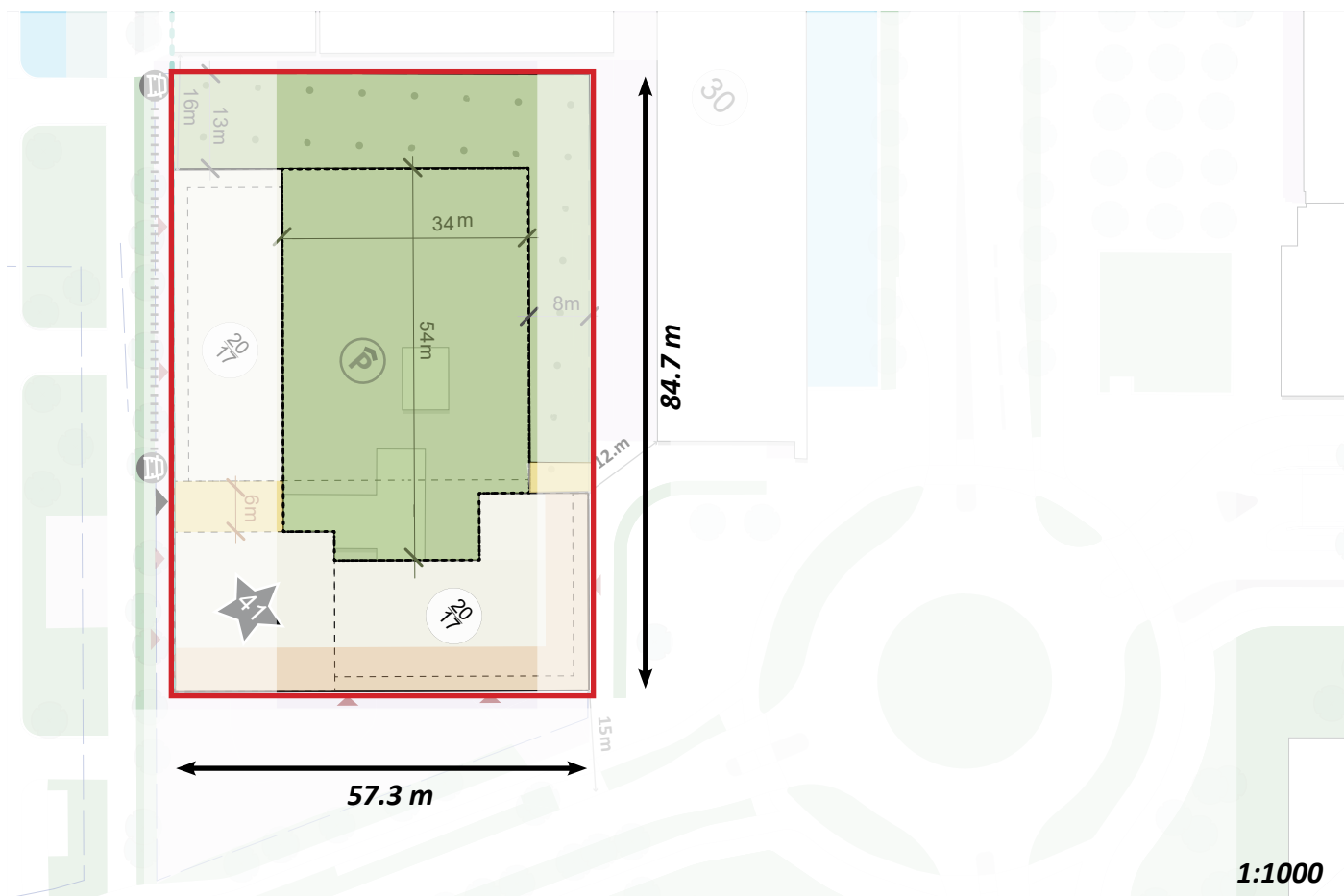
Door de nieuwe verkaveling ontstaat een nieuwe openbare ruimte, het schakelpleintje en dient ruimte rondom het Verzetmonument heringericht te worden. In het SO openbare ruimte wordt hiervoor een visie gegeven.

Bijzondere aandacht heeft de aanhechting van het gebouw op de C.van de Meerweg. Er liggen hier veel kabels, waaronder een forse, in de ondergrond. Daarom is een goed ontworpen overgang van gebouw, voetpad, ondergrond en nieuwe bomen van groot belang.

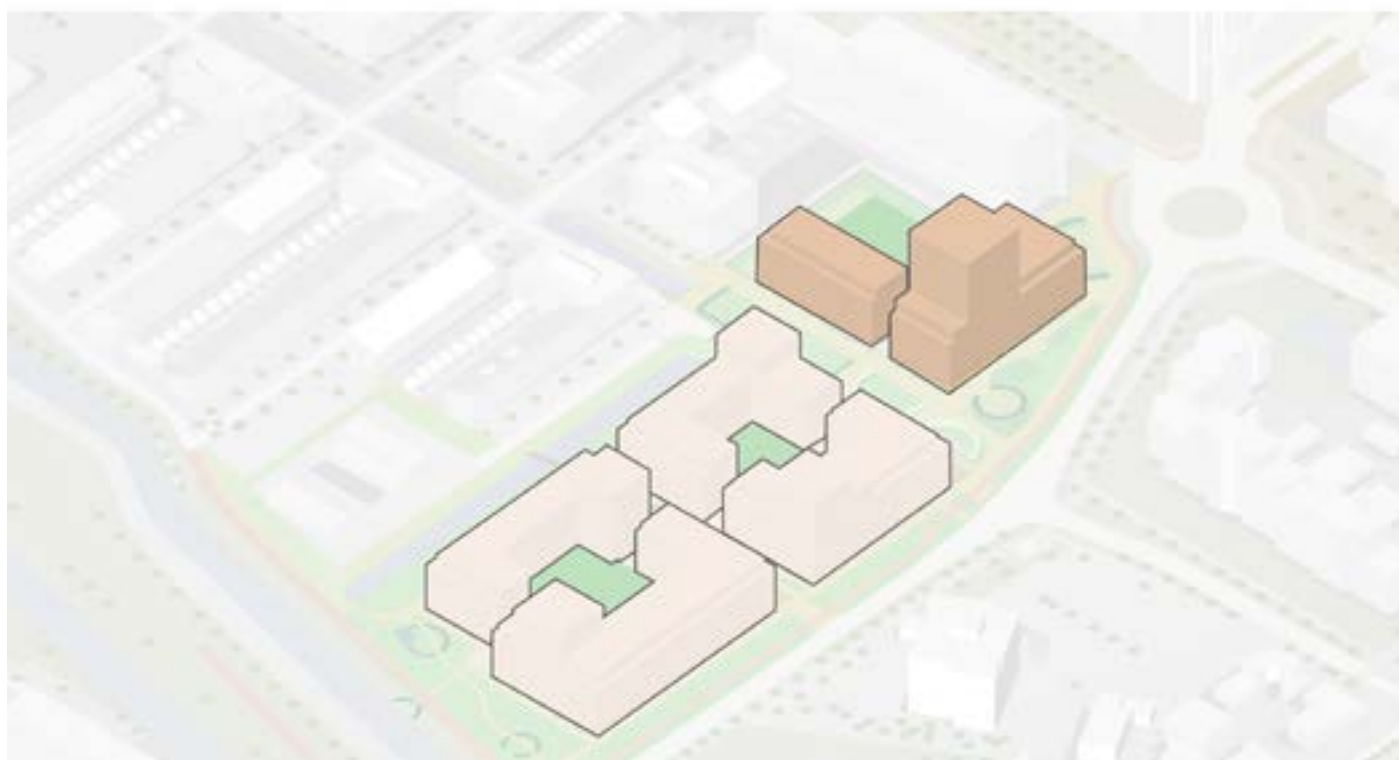
- De daktuin van Spaans heeft een afschermende beplanting langs de grenzen met de burens. Behoud heeft de voorkeur echter indien voor de bouw van de parkeeroplossing meer ruimte nodig is dient in de nieuwe situatie langs dezelfde zijden een hoge afschermende beplanting van grotendeels bomen van 1e en 2e orde gerealiseerd te worden.



Figuur 38 Principe doorsnede Spaans, Urhahn | stedenbouw & strategie



Figuur 39 Nieuwe situatie kavel Spaans



Figuur 40 Overzicht kavel Spaans



## Flora en Fauna – Spaans

Voor Spaans is nog geen quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. De verwachting is dat hier vleermuizen en/of kleine marters voorkomen en nader onderzoek benodigd is. Op eigen grond is bij het verwijderen van de houtopstand naar alle waarschijnlijkheid een Omgevingsvergunning Flora- en Fauna Activiteit (voorheen ontheffing Wet Natuurbescherming) benodigd van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen kan als voorwaarde aan deze vergunning worden verbonden. Deze maatregelen kunnen van invloed zijn op het ontwerp van de buitenruimte op het betreffende perceel.

De bestaande gemeentelijke bomen langs de kavel van Spaans dienen zoveel mogelijk behouden te worden, maar zullen mogelijk moeten wijken ten behoeve van de bouw. Een aantal bomen kunnen behouden blijven als deze in nieuwe openbare ruimte komen te staan of er naar toe verplant kunnen worden. Er dient hierover afgestemd te worden met de gemeente.

## Water

Bij de herontwikkeling van Spaans dient voldaan te worden aan de eisen ten aanzien van water en verharding. Doordat het perceel nu grotendeels onverhard is ligt bij dit deelgebied hierin een grote opgave. De SPvE-tekening is het uitgangspunt voor de m<sup>2</sup> nieuwe situatie. Voor de herkomst van de hoeveelheden zie Bijlage 7 “Berekening verhard-onverhard Spaans”

Het openbaar groen en de speelplek parallel aan de Cor van de Meerstraat zijn buiten beschouwing gelaten. In de berekening zijn zitten wat kleine afwijkingen tussen de SPvE-tekening en de bestaande situatie. De aangehouden grens is hier de buitenkant groenstrook rondom het kavel Spaans.

De te dempen vijver is geen ‘oppervlaktewater’ zoals bedoeld in de verordening van Rijnland. Het wordt gezien als vierkante meters ‘onverhard’. Er ligt op het perceel van Spaans ‘verharding’ in de vorm van de bebouwing en bestrating, o.a de oprit.

De verharding in de nieuwe situatie bovenop het parkeerdek is niet meegenomen als verhard oppervlak maar als ‘onverhard’. Uitgangspunt hierbij is dat het onder natuurlijk afschot afstroomt naar het groen.

## Conclusie water

Op basis van bovenstaande tabel is een watercompensatie of alternatieve waterberging op eigen terrein benodigd voor 347 m<sup>2</sup> of 127 m<sup>3</sup>. Hiervoor worden de volgende oplossingen benoemd:

- Bomenrij C vd Meerstraat (in haag): 11 st Robinia pseudoacacia ‘Sandraudiga’, plantjaar 2004
- Bomen Nieuwewegzijde (in haag, geteld vanaf de hoek C vd Meerstraat): 5 st Acer pseudoplatanus, plantjaar 1971
- Bomen bij oorlogsmonument: 3 st Ginkgo biloba, plantjaar 2005.
- Bomenrij tegen gevels verderop in de C vd Meerstraat: Robinia pseudoacacia ‘Sandraudiga’ / gewone acacia
- Boom ten ZO van speelplaats: Populus nigra ‘italica’ / Zwarte populier(2019)
- Bomen ten NW van speelplaats: 3 st Magnolia kobus (2004)
- Bomen in vak met kunstwerk: 1 st Catalpa speciosa / Grootbloemige trompetboom (2011)



Figuur 41 Inventarisatie bestaande gemeentelijke bomen

Kavel Spaans				
<u>Bestaande situatie:</u>				
Groen:	5943			
Verhardoppervlak:	295			
<u>Nieuwe situatie:</u>				
Groen (volle grond)	1839	>	3643	m2
Groen (op parkeerdek min 60cm dikte)	1804			
Verhard oppervlak gebouw	1887,6	>	2607,6	m2
Verhard oppervlak bestrating	720			
<u>Totalen</u>				
Toename verhard oppervlak	2607,6	minus	295	= 2312,6 m2
<u>Compenstatie toename verharding (15%)</u>				
	2312,6	x	0,15%	= 346,89 m2
of				
Alternatieve waterberging (regel 27)	2312,6	x	55 liter	= 127193 liter (127 m3)

Figuur 42 Berekening verhard-onverhard. Zie voor tekening bijlage 7: Berekening onverhard-verhard Spaans.

### Watercompensatie nieuw graven

Er dient met name voor de kavel Spaans watercompensatie gerealiseerd te worden. Het verbreden van het water in het plangebied zoals de watergang langs de Pieter Verhoogstraat is beoordeeld als stedenbouwkundig niet passend in combinatie met de gewenste natuurvriendelijke oevers. In overleg met Rijnland is aangegeven dat het mogelijk zou kunnen zijn om het projectgebied als één geheel te beschouwen. Dan zou voor de kavel Spaans tijdelijk water gegraven moeten worden. Met de ontwikkeling van de overige kavels die een positief effectief moeten hebben op de watercompensatie zou dit dan weer verwijderd kunnen worden.

### Alternatieve waterberging

Voor het realiseren van 127 m<sup>3</sup> waterberging met als uitgangspunt een laagdikte van 0,5 meter gronddekking (mogelijk kan dit iets meer zijn) gaat dit om 254 m<sup>2</sup>. Dit zouden bijvoorbeeld door middel van Rockflow-pakketten gerealiseerd kunnen worden in de binnentuin op het parkeerdek. De oppervlakte van de alternatieve waterberging op de binnentuin kan dan alleen niet als groen en dus 'onverhard'-oppervlak worden meegeteld. Hierdoor zal er meer waterberging toegepast moeten worden. Er lijkt meer dan genoeg beschikbare binnentuin-ruimte aanwezig voor een realisatie met 0,5m Rockflow-pakketten. Met het toepassen van alternatieve waterberging op eigen terrein wordt voldaan aan het beleid van Rijnland maar tevens wordt ook gelijk voldaan aan het gemeentelijk klimaatadaptatie-beleid. Hierdoor heeft deze optie de voorkeur. Bij de omgevingsaanvraag dient een verder uitgewerkt voorstel hiervan aan Rijnland voorgelegd te worden.

### 5.3 Binnenweg 3

#### Herkaveling

- Huidige perceelgrootte:

circa 1.861 m<sup>2</sup>

- Nieuw perceel:

2.292 m<sup>2</sup>

#### Bandbreedte programma

- Plintfuncties langs de Nieuweweg en rotonde-zijde;  
min.350 m<sup>2</sup> - max 700 m<sup>2</sup> bvo

- BVO max 9.724 m<sup>2</sup>

- Wonen op de verdiepingen en deels aanvullend in de plint

#### Omschrijving

- Bij de herontwikkeling van Binnenweg 3 is een herverkavleing van het perceel nodig. Vervolgens kan met deelgebied Binnenweg 3 de helft van het half-geslotenbouwblok worden gerealiseerd. Dit deelgebied ligt grotendeels aan de Nieuweweg en heeft zodoende de opgave om bij te dragen aan de Stadsentree met een fraai vormgegeven plint met actieve plintfuncties. Daarboven komen appartementen, die aan de achterzijde kunnen genieten van de stille en groene binnentuin.

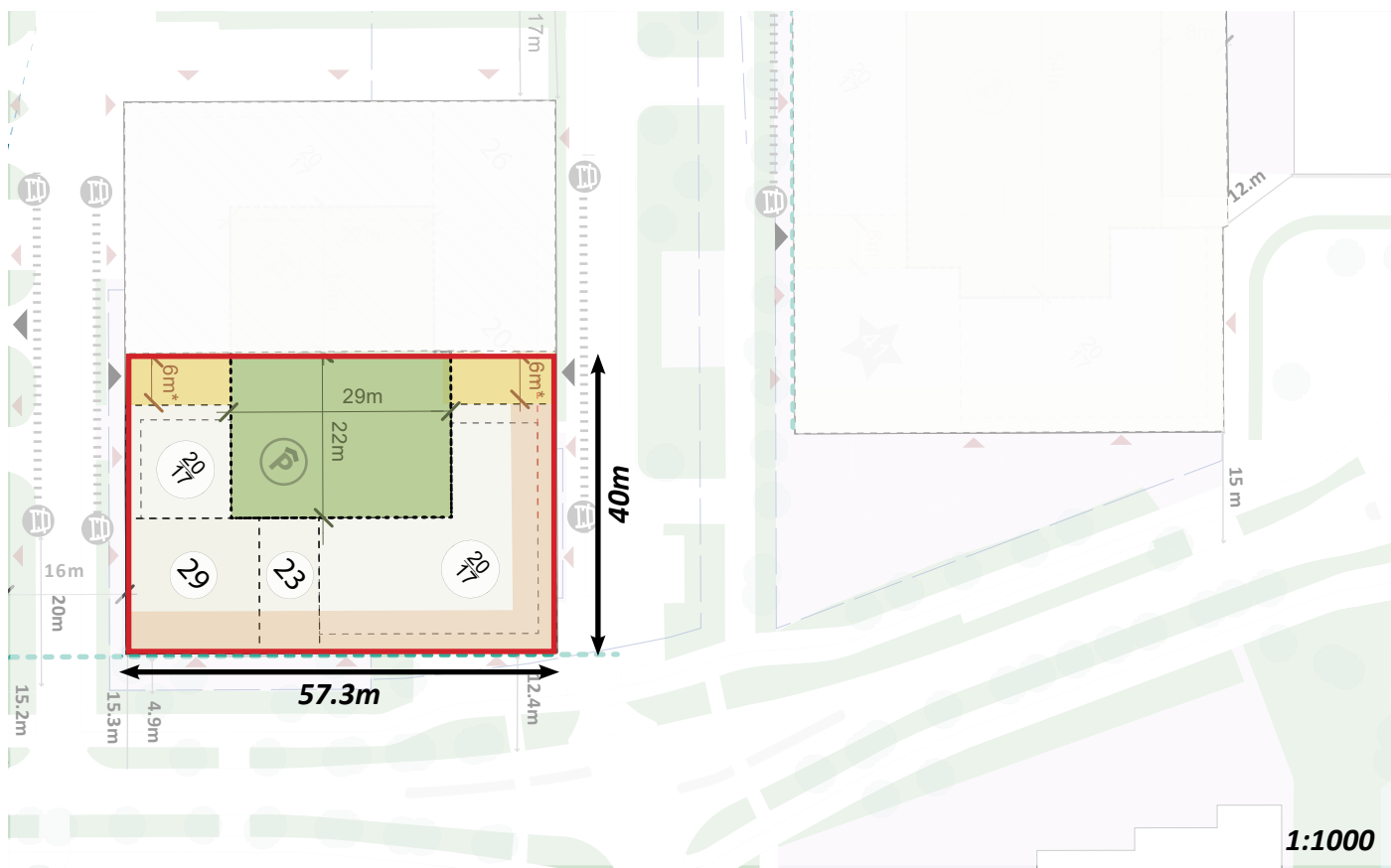
- De doorgang van de wandelroute naar de daktuin mag na een stedenbouwkundige beoordeling worden teruggebracht tot niet kleiner dan 3 meter breed, indien op het aangrenzende deelgebied een minimaal evenbrede doorgaan wordt gemaakt.



Figuur 44 Foto Binnenweg 3 huidige situatie



Figuur 43 Principe doorsnede Binnenweg 3, Urhahn | stedenbouw & strategie



Figuur 45 Nieuwe situatie kavel Binnenweg 3



Figuur 46 Overzicht Binnenweg 3



## 5.4 Binnenweg 4

### Herkaveling

- Huidige perceelgrootte:

circa 3.880 m<sup>2</sup>

- Nieuw perceel:

3.211 m<sup>2</sup>

### Bandbreedte programma

- Plintfuncties langs de Nieuweweg en rotonde-zijde;  
min 600 m<sup>2</sup> - max 700 m<sup>2</sup> bvo

- Max 12.900 m<sup>2</sup> bvo wonen

- Wonen op de verdiepingen en deels aanvullend in de plint



Figuur 47 Foto huidige situatie Binnenweg 4

### Omschrijving

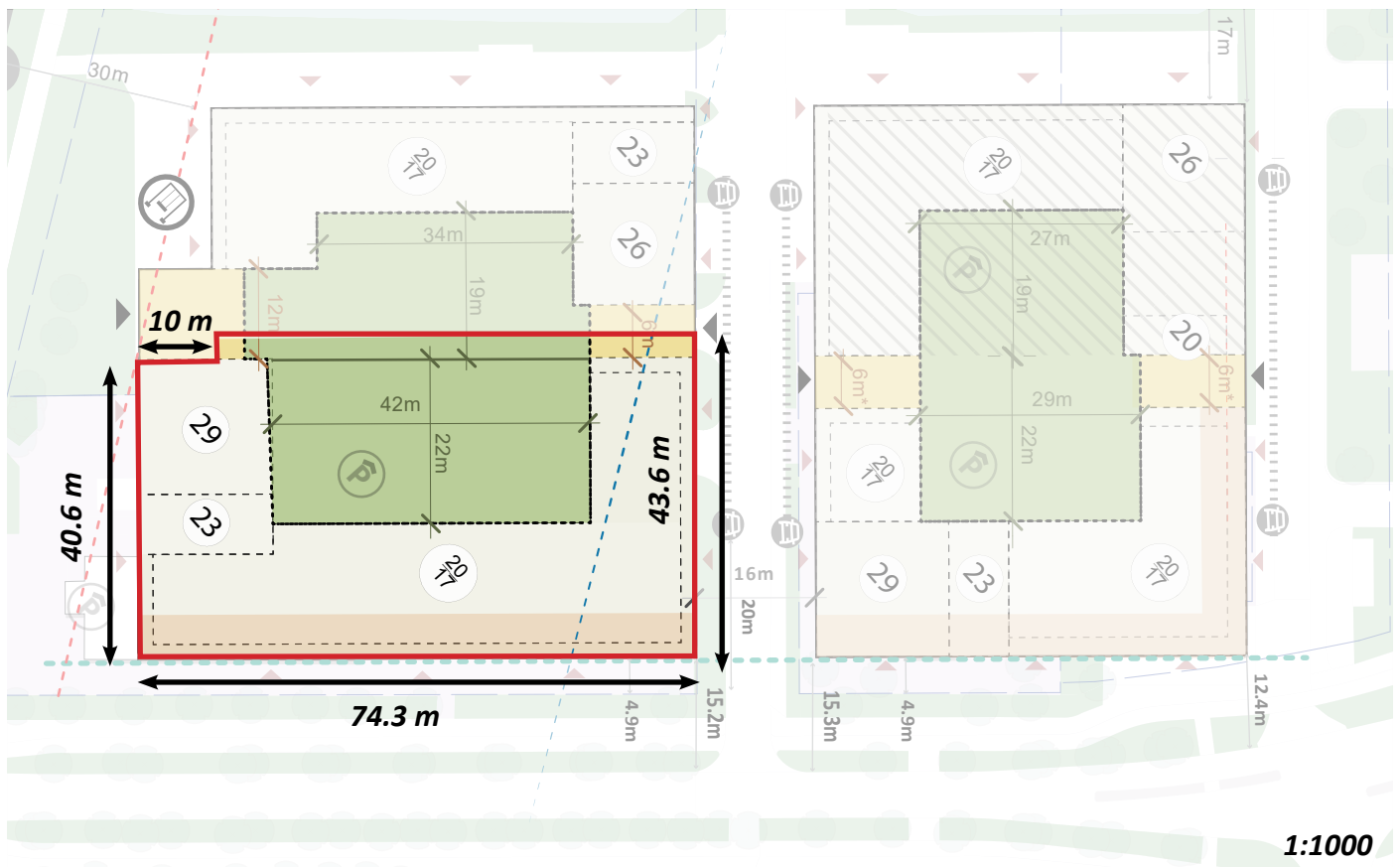
- Voor de herontwikkeling van Binnenweg 4 is een herverkaveling benodigd. Vervolgens kan de helft van het voorziene half-geslotenbouwblok gerealiseerd worden. Hierbij wordt de helft van de binnentuin en de helft van de semi-openbare ruimte gerealiseerd. Dit deelgebied ligt op een zichtlocatie langs de nieuwe stadsentree van Hoofddorp, zodoende zijn de ambities qua architectuur hoog. Met een actieve plint langs de Nieuweweg begeleidt dit deelgebied de passant naar het centrum. Aan de Geniedijk-zijde ontstaat een aantrekkelijk openbaar groen verblijfsgebied.

- -Externe veiligheid: Op basis van het BBL par.4.2.14 Brand- en explosievoorschriften artikel 4.90 zijn maatregelen ten aanzien van de externe veiligheid benoemd voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling biedt met de in dit SPvE genoemde bestemmingen geen planologische functies voor niet-zelfredzame personen. De gevels richting de Geniedijk en de aan deze gevel grenzende brandcompartimenten dienen tenminste 60 m brandwerend te zijn (NEN 6069). De bebouwing in het bouwblok heeft vluchtroutes die afgekeerd van de gasleiding in de Geniedijk zijn.

### BINNENWEG 4



Figuur 48 Principe doorsnede Binnenweg 4, Urhahn | stedenbouw & strategie



Figuur 49 Nieuwe situatie kavel Binnenweg 4



Figuur 50 Overzicht Binnenweg 4

## 5.5 Kavel Binnenweg Noord

### **Herkaveling**

- Huidige perceelgrootte:

geen m<sup>2</sup>

- Nieuw perceel:

1.914 m<sup>2</sup>

### **Bandbreedte programma**

- BVO: max 8.547 m<sup>2</sup>
- Wonen of openbaar parkeren

### **Omschrijving**

- Dit deelgebied vormt samen met deelgebied Binnenweg 3 een half-gesloten bouwblok. Het betreft gemeentegrond. Er ligt bij dit deelgebied een keuze die afhangt van de parkeerstrategie voor het stadscentrum. Vooralsnog wordt de keuze om dit deelgebied ofwel als woningbouw of als parkeeroplossing aan te wenden verbonden met de bezettingsgraad van de nieuwe parkeergarage onder het bouwblok Centrumzicht, naast het Raadhuis. Als er een openbare parkeeroplossing wordt gekozen dan is dit ten behoeve van maximaal 200 parkeerplekken. Bij de keuze voor woningbouw leidt dit naar schatting tot circa 90-120 woningen.



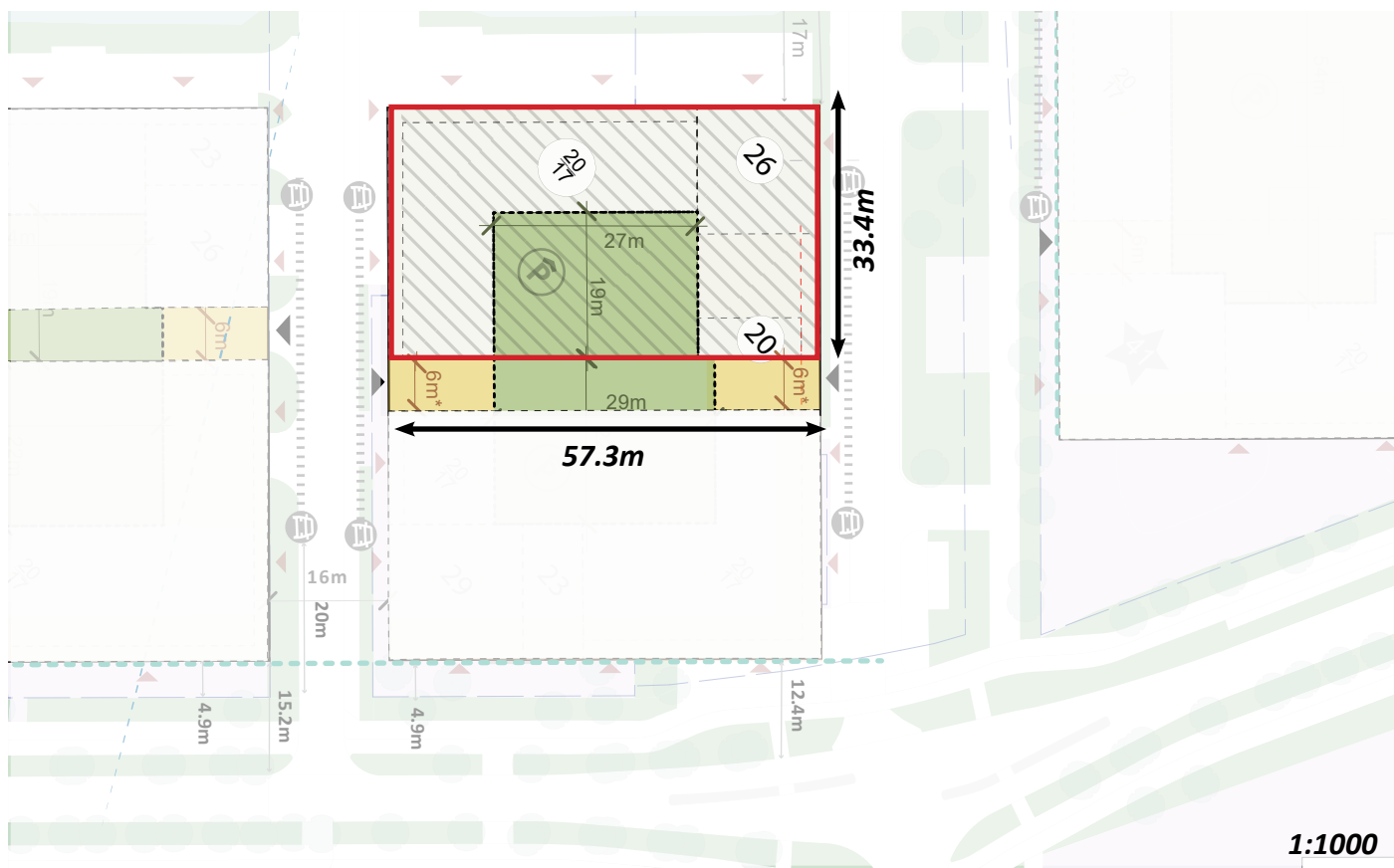
Figuur 51 Foto huidige parkeerplaatsen binnenweg noord



Figuur 52 Keuze gestapelde woningbouw langs de watergang.



Figuur 53 Keuze groene openbare parkeeroplossing langs watergang.

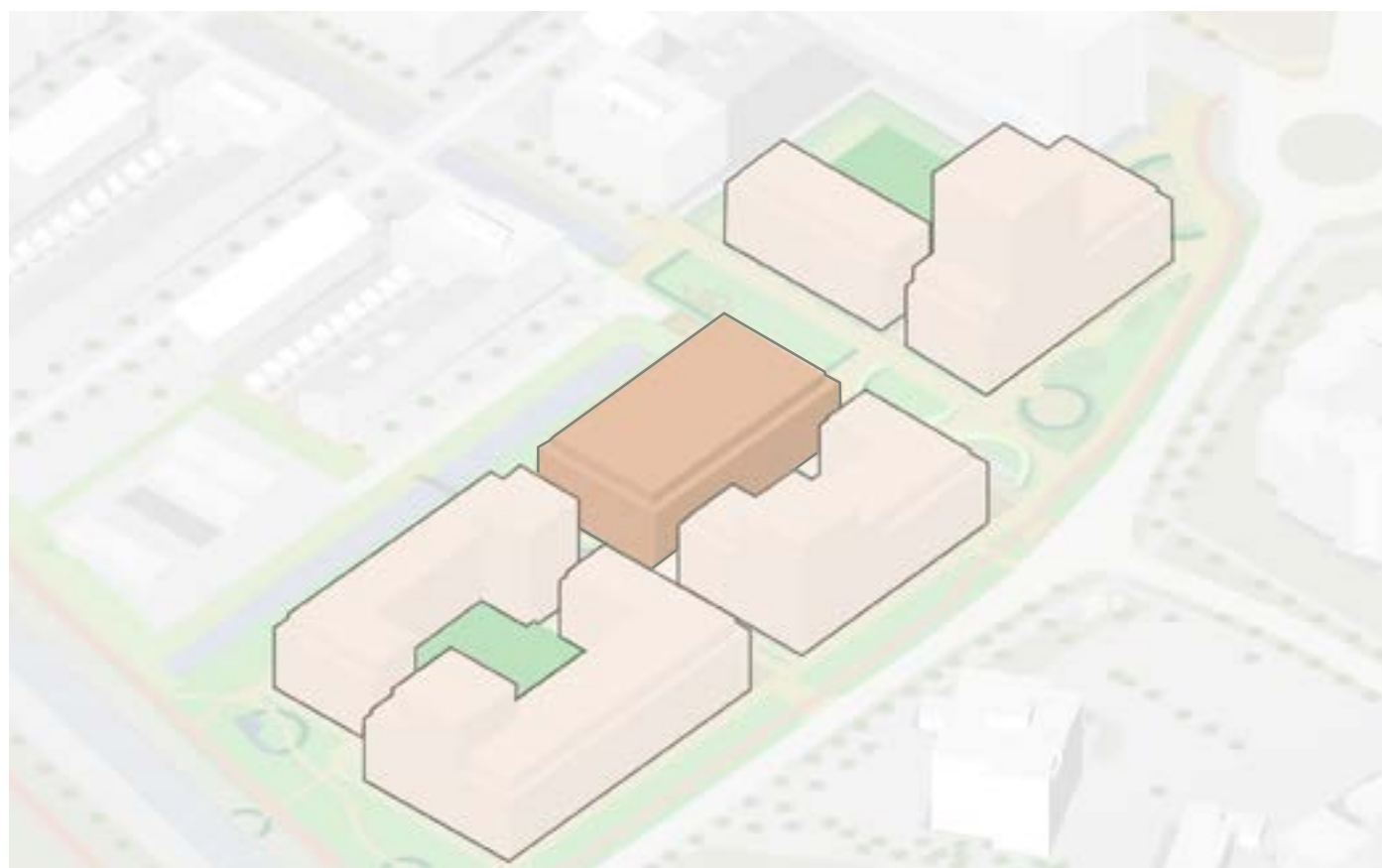


Figuur 54 Nieuwe situatie Binnenweg Noord





Figuur 55 Overzicht gestapelde woningbouw langs de watergang



Figuur 56 Overzicht groene parkeeroplossing langs de watergang.

## 5.6 Kavel Binnenweg West

### **Herkaveling**

- Huidige perceelgrootte:

Geen m<sup>2</sup>

- Nieuw perceel:

1.925 m<sup>2</sup>

### **Bandbreedte programma**

- BVO: max 7.990 m<sup>2</sup>

- Vanwege de naastliggende trafo dient middels een geluidsonderzoek aangetoond te worden dat hier woningbouw zonder bijzondere maatregelen mogelijk is.

### **Water**

Voor het thema water is van belang hoeveel verhard en onverhard er is in de bestaande en nieuwe situatie. De SPvE-tekening is het uitgangspunt voor de m<sup>2</sup> nieuwe situatie. Voorwaarde voor ontwikkeling is een geluidsonderzoek t.a.v. het elektriciteitsstation van Alliander aan de P.Verhoogstraat. Hierbij wordt uitgegaan van de eisen die voortkomen uit de ligging in een 'gemengd gebied'.

### **Omschrijving**

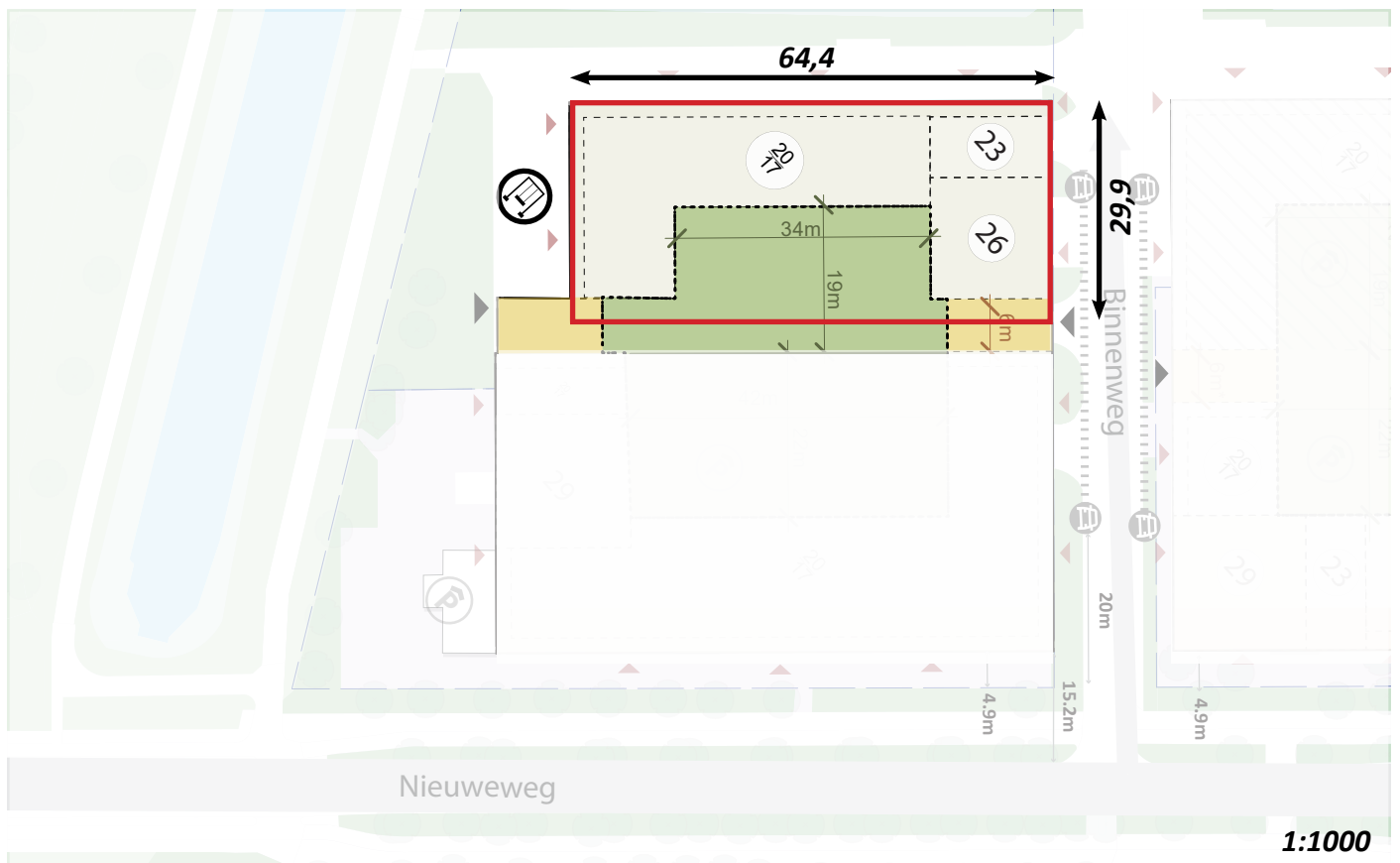
- Deze gemeentelijke kavel ontstaat na herverkaveling van Binnenweg 4. Samen met Binnenweg 4 ontstaat bij ontwikkeling een half-gesloten bouwblok.

- Externe veiligheid: Op basis van het BBL par.4.2.14 Brand- en explosievoorschriften artikel 4.90 zijn maatregelen ten aanzien van de externe veiligheid benoemd voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling biedt met de in dit SPvE genoemde bestemmingen geen planologische functies voor niet-zelfredzame personen.

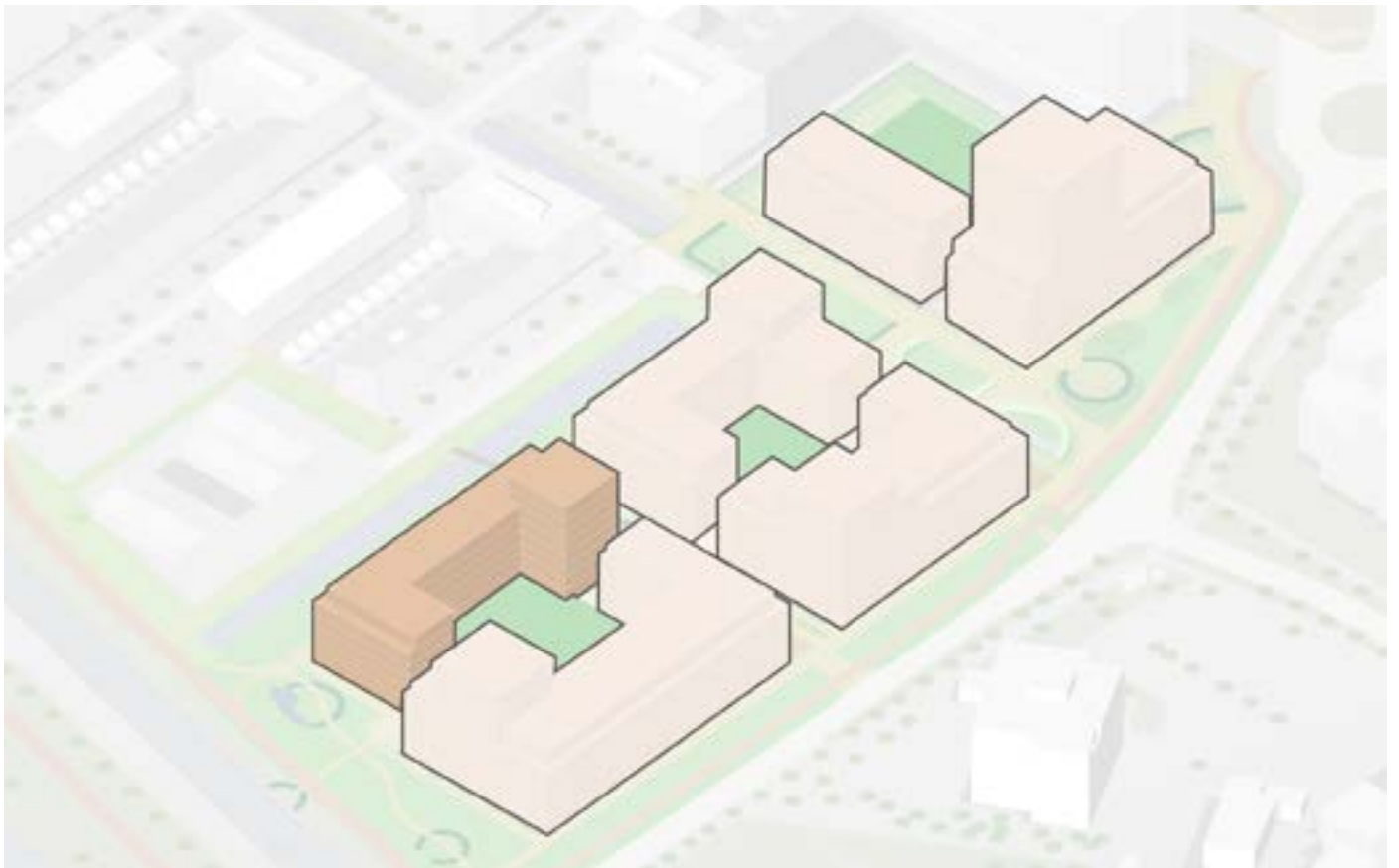
De gevels richting de Geniedijk en de aan deze gevel grenzende brandcompartimenten dienen tenminste 60 m brandwerend te zijn (NEN 6069). De bebouwing in het bouwblok heeft vluchtroutes die afgekeerd van de gasleiding in de Geniedijk zijn.



Figuur 57 Huidige parkeerplaats Binnenweg west



Figuur 59 Nieuwe situatie Binnenweg west



Figuur 58 Overzicht Binnenweg west

## 6. Vervolg

### 6.1 Procedure

Dit SPvE Binnenweg vormt het toetsingskader voor bouwplannen van initiatiefnemers. Het vigerende Omgevingsplan voorziet op dit moment niet in de ontwikkeling zoals beschreven in dit SPvE. Op basis van dit SPvE kunnen initiatiefnemers wel bouwplannen uitwerken. Om tot realisatie van de bouwplannen te komen worden er afspraken met de gemeente gemaakt over onder andere het bouwprogramma en het kostenverhaal. Deze afspraken worden vastgelegd in een zogenaamde 'anterieure overeenkomst'. Dit gebeurt voorafgaand aan de vaststelling van het besluit dat het bouwplan mogelijk maakt (via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA of wijziging Omgevingsplan)). Na een positief besluit kan het initiatief in het gebied ontwikkeld worden.

#### **Particuliere en gemeentelijke deelgebieden**

Ontwikkeling conform dit SPvE vraagt om een herverdeling van de bestaande eigendomsgrenzen. Dit om zowel de gewenste woningbouw mogelijk te maken als de benodigde nieuw aan te leggen openbare ruimte en deze op een kwalitatieve manier in te richten. Om te komen tot de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling van de Binnenweg conform het SPvE zijn er afspraken nodig tussen de initiatiefnemers en de gemeente. In dit SPvE wordt aangegeven wat een passende herverkaveling is.

#### **Participatie**

Voor de vaststelling van dit SPvE door de raad, geeft het college van B&W het ontwerp vrij voor reacties. Reacties door de gemeente verzameld en vastgelegd in een verslag. Dit verslag wordt als bijlage opgenomen in het SPvE en mogelijk wordt het SPvE op punten aangepast. Vervolgens wordt het eventueel aangepaste SPvE voor besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

### 6.2 Nader uit te werken

#### **Openbare ruimte**

In dit SPvE is de openbare ruimte een gezamenlijke opgave voor alle initiatiefnemers en de gemeente. In dit SPvE is de openbare ruimte op hoofdlijnen ontworpen en voorzien van eisen, referenties en ambities. Op een later moment dient dit nader uitgewerkt te worden in een Voorlopig ontwerp openbare ruimte. De gemeente zal dit dan vaststellen als nieuw kader voor de openbare ruimte. Onderzocht moet worden of de gemeente zelf hiervan opdrachtgever wordt met een financiële vergoeding vanuit de initiatiefnemers of samen met de initiatiefnemers.

Onderdeel van dit VO openbare ruimte is de planning van de ondergrond, zoals een integrale rioolcapaciteitsberekening en hoofdrioleringsplan, kabels en leidingen-tracés en fasering op basis van de deelgebieden. Gekozen kan worden om het thema bodemplan voor WKO's op gebiedsniveau hieraan toe te voegen.

Vervolgens kunnen per deelgebied afspraken worden gemaakt wie het VO openbare ruimte verder ontwerpt tot een DO, wie wat aanlegt en welke (nieuwe) openbare ruimte wordt teruggeleverd aan de gemeente.

#### **Beeldkwaliteitsplan Centrum**

Stedenbouwkundig is het wenselijk om richting te geven aan de beeldkwaliteit. Dit om de Binnenweg te relateren aan de nieuwe stadsblokken rondom het raadhuis. Maar ook om te garanderen dat hier een aantrekkelijke stadsentree van het stadscentrum en openbare ruimte ontstaat. In het SPvE is het raamwerk Beeldkwaliteitsprincipes voor de Binnenweg opgenomen. Dit raamwerk voegen we toe aan het Beeldkwaliteitsplan Stadscentrum. De beeldkwaliteitseisen voor de Binnenweg worden dan het toetsingskader voor de 'welstandstoets' van een nieuw bouwplan. Gekozen kan worden om dit door een gemandateerde supervisor te doen of door de Commissie omgevingskwaliteit of in een andere vergelijkbare vorm.

#### **Herinrichting Nieuweweg**

Dit is een apart planproces met een eigen opgave en planning. Dit project vindt onafhankelijk plaats van de gebiedsontwikkeling Binnenweg. De herinrichting van de Nieuweweg moet bijdragen aan de ruimtelijk kwaliteit en werkt keuzes uit op basis van het Verkeersstructuurplan Hoofddorp en de visie Stadscentrum Hoofddorp.

#### **Deelgebied-ontwikkelingen**

Planbegeleiding van de bouwplannen van de initiatiefnemers loopt vanuit de gemeente middels een projectteam of supervisor of via een andere vergelijkbare vorm.

De gemeente zal later in de tijd de twee gemeentelijke deelgebieden middels een openbare selectieprocedure op de markt zetten conform de eisen uit dit SPvE. Hierbij geldt voor ontwikkeling van deelgebied Binnenweg Noord dat vooraf een besluit moet worden genomen om dit als parkeergarage of woonblok te ontwikkelen.



## **Bijlagen**

**Bijlage 1: Berekening groenoppervlakte**

**Bijlage 2: Wateropgave-berekening**

**Bijlage 3: Klimaatadaptatiebeleid tabel**

**Bijlage 4: Advies veiligheidsregio**

**Bijlage 5: Zonnestudie**

**Bijlage 6: Windhinderonderzoek**

**Bijlage 7: Berekening verhard-onverhard Spaans**

**Bijlage 8: QuickScan natuur-activiteit Omgevingswet**

**Bijlage 9: Akoestische randvoorwaarden - ontwikkeling Nieuweweg-Binnenweg Hoofddorp**

**Bijlage 10: Plan-/Objectanalyse i.v.m. luchthavenindulingsbesluit Schiphol (LIB)**

**Bijlage 11: Notitie beschrijving bodemkwaliteit plangebied Binnenweg**

**Bijlage 12: SO openbare ruimte**