STEDENBOUWKUNDIG KADER (ACTUALISATIE)

RAADHUISPLEIN EN OMGEVING 17 NOVEMBER 2020



gemeente Haarlemmermeer

gemeente
Haarlemmermeer

URHAHN
STEDENBOUW
& STRATEGIE

Colofon

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

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

INHOUD

VOORWOORD 5

1. INLEIDING 7

2. AMBITIES 9

3. KADERS EN UITGANGSPUNTEN 19

4. OPENBARE RUIMTE ALS DRAGER VAN HET PLAN 22

5. VERKEER EN BEREIKBAARHEID 41

6. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN 46

7. DUURZAAM EN CIRCULAIR 52

8. BEELDKWALITEITSPRINCIPES 54

9. TAL VAN UITWERKINGSMOGELIJKHEDEN 74

BIJLAGEN 82

ZONNESTUDIE 82

RELEVANTE BELEIDSKADERS 94



foto: Margo Oosterveen

VOORWOORD

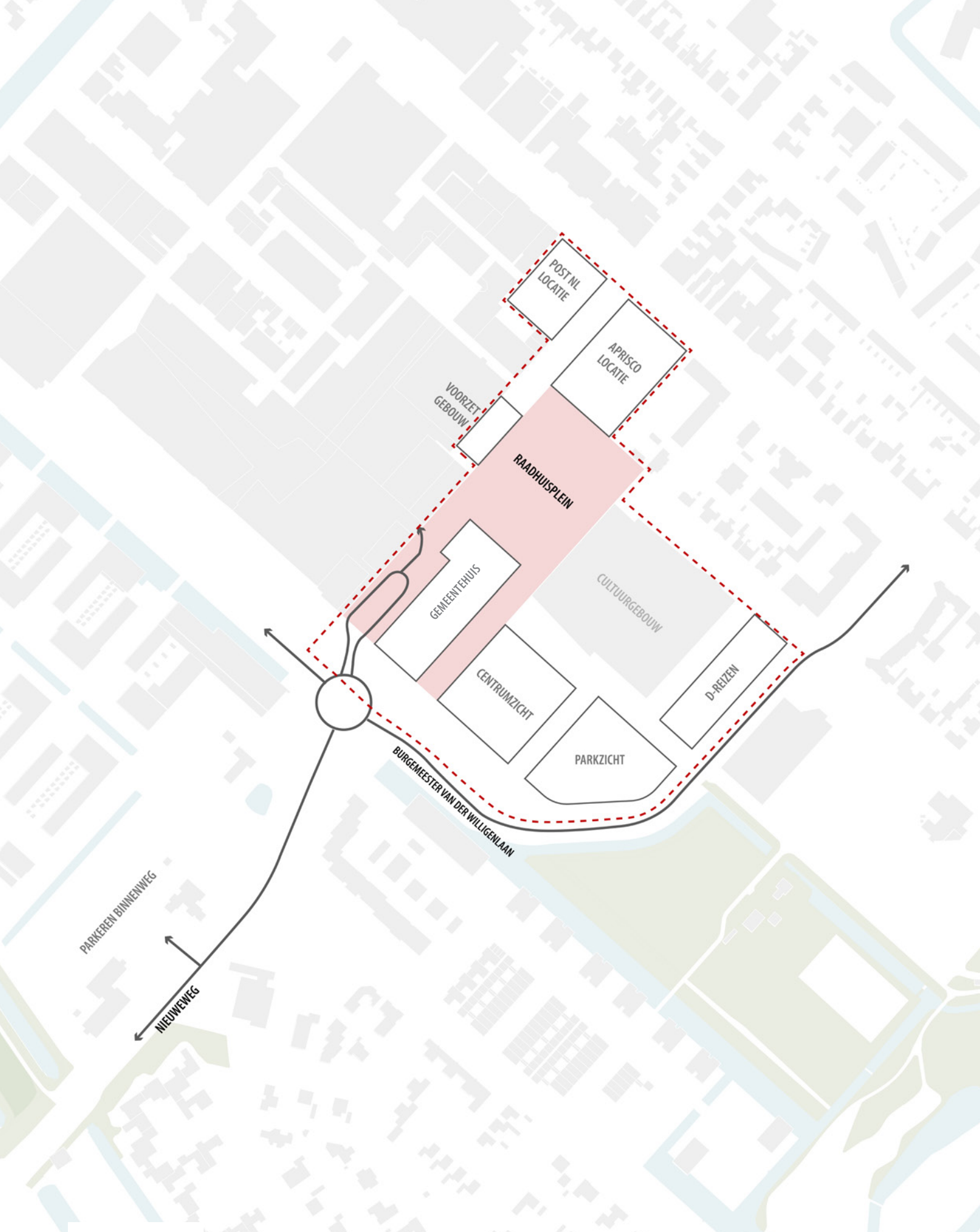
Wat de Dam voor Amsterdam is, is het Raadhuisplein voor Hoofddorp. Het is het belangrijkste plein van het stadscentrum. Het is de plek waar je graag bent en waar je trots op kunt zijn. Daarom hebben we een stedenbouwkundig kader opgesteld. Het Raadhuisplein en de omliggende gebieden worden ontwikkeld met smoel en allure.
Heel Haarlemmermeer groeit. De komende twintig jaar willen we 20.000 woningen bijbouwen. Hoofddorp verandert daarin misschien wel het meest. In Hoofddorp komen er zo'n 5000 woningen bij, de komende jaren. En dat betekent dat Hoofddorp een stad wordt van om en nabij de 100.000 inwoners.

Als je die cijfers ziet, zie je ook de noodzaak om van het Raadhuisplein echt iets bijzonders te maken. Het plein moet dé centrale ontmoetingsplek van Hoofddorp worden. Er gebeurt veel in het stadscentrum. Oude gebouwen worden gesloopt en nieuwe gebouwen komen van de tekentafel af en zullen gebouwd worden. Het jaar 2021 wordt hét bouwjaar, want dan gaan er echt veel eerste palen de grond in.

Ook het gemeentehuis zal een bepalende plek aan dit centrale plein krijgen. Het huidige raadhuis is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Daarom zal het gesloopt worden, zodat er een nieuw gemeentehuis kan verrijzen.

Over een aantal jaar kijken wij dus uit over een geheel vernieuwd plein. Het moet de identiteit van de gemeente weerspiegelen. Je bent niet in een willekeurige stad, nee, je bent in Hoofddorp. Dat zie je. Dat voel je.

Wethouder Jurgen Nobel
Wethouder Johan Rip


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

1. INLEIDING

Gemeente Haarlemmermeer heeft de ambitie om stadscentrum Hoofddorp aantrekkelijker en levendiger te maken. Centraal in het stadscentrum ligt het Raadhuisplein waar kansen liggen om hier een bijdrage aan te leveren. Er zijn diverse initiatieven van marktpartijen en zijn er locaties waar een verdere ontwikkeling met een kwaliteitsimpuls kan plaatsvinden. Daarom wordt er voor dit gebied een integraal plan gemaakt, zodat het samen met de rest van het stadscentrum een compleet, goed bereikbaar, duurzaam en levendig hart kan vormen. Het stadscentrum wordt verbonden met het stationsgebied. De openbare ruimte is drager van het hele plan. Het Raadhuisplein met daaraan het raadhuis vormt daarin het centrale punt. Het Raadhuisplein en de omliggende gebied worden ontwikkeld met smoel en allure. In het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) zijn in 2017 de visie en de ambities op hoofdlijnen beleidsmatig vastgesteld. In 2018 is het OSH uitgewerkt in een stedenbouwkundig kader. Door de gewijzigde plannen voor de gemeentelijke huisvesting is deze actualisatie van het stedenbouwkundig kader opgesteld.

SCOPE VAN DE OPGAVE

Dit project beslaat ontwikkellocatie Raadhuisplein en de omgeving binnen stadscentrum Hoofddorp. Rondom het Raadhuisplein liggen onder andere het raadhuis, het winkelcentrum, het Cultuurgebouw en het Apriscoterrein, nu in gebruik als parkeerterrein. Het raadhuis uit de jaren 80 is sterk verouderd, in slechte staat en aan vervanging toe. Om deze reden is besloten om het bestaande gebouw te slopen en een nieuw gemeentehuis op de huidige locatie aan het Raadhuisplein te bouwen. Naast dit nieuwe gemeentehuis, is ruimte voor twee bouwblokken met voornamelijk woningen en voorzieningen. Het Apriscoterrein wordt door een ontwikkelaar ontwikkeld tot nieuwbouw met ruimte voor wonen en horecavoorzieningen. Aan de zijde van het winkelcentrum is het zogenaamde 'voorzetgebouw' gepland, waar voorzieningen een plek kunnen vinden. Op iets meer afstand van het Raadhuisplein zijn twee ontwikkelingen gaande, op de locatie van het oude postkantoor en de locatie waar D-reizen kantoor hield. De Binnenweg is niet binnen de scope van dit stedenbouwkundig kader meegenomen, maar wel verkend als het gaat om de verdeling van het parkeren en de verkeersstructuur van het stadscentrum.
Parkeergelegenheid voor bewoners en voor bezoekers wordt opgelost in ondergrondse garages onder de nieuw toe te voegen bouwblokken. Zo is het uitgangspunt dat er aan de Binnenweg een deel van de parkeervraag voor het stadscentrum wordt gerealiseerd. Het parkeren op de Binnenweg is nog in onderzoek. De gemeente en de grondeigenaren zijn hierover in gesprek met de intentie een integraal plan te maken. Naast wonen, het nieuwe gemeentehuis en parkeren is er, zij het in beperkte mate ook ruimte voor andersoortig programma. In de plinten van de gebouwen rond het Raadhuisplein is ruimte voor horeca en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Zo ontstaat er een levendig gebied waar wonen, werken, winkelen, cultuur en uitgaan samenkomen rond een bruisend plein.

LEESWIJZER

In het stedenbouwkundig kader (actualisatie) worden allereerst de ambities (2) benoemd, gevolgd door een korte toelichting op de beleidskaders en uitgangspunten (3). Het plan is in belangrijke mate ontworpen vanuit de toekomstige beleving en kwaliteit van de openbare ruimte (4). In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste openbare ruimtes getypeerd en uitgewerkt. Daarna volgt een uiteenzetting van de kansrijke functies en de mate van flexibiliteit hierin (5). Het verkeer & parkeren (6) komt vervolgens uitgebreid aan bod. De duurzaamheidsambities (7) zijn benoemd in het hoofdstuk daarna. Voor de gebouwen zijn tot slot de beeldkwaliteitsprincipes (8) nader uitgewerkt. Het uitgangspunt is hierbij dat het stedenbouwkundig kader (actualisatie) de belangrijkste uitgangspunten vastlegt, maar tegelijkertijd ook voldoende ruimte en flexibiliteit biedt voor uitwerking door marktpartijen. De flexibiliteit komt in hoofdstuk 9 aan bod.



Bootcamp in de Fruittuinen (foto: Renate Geusen)

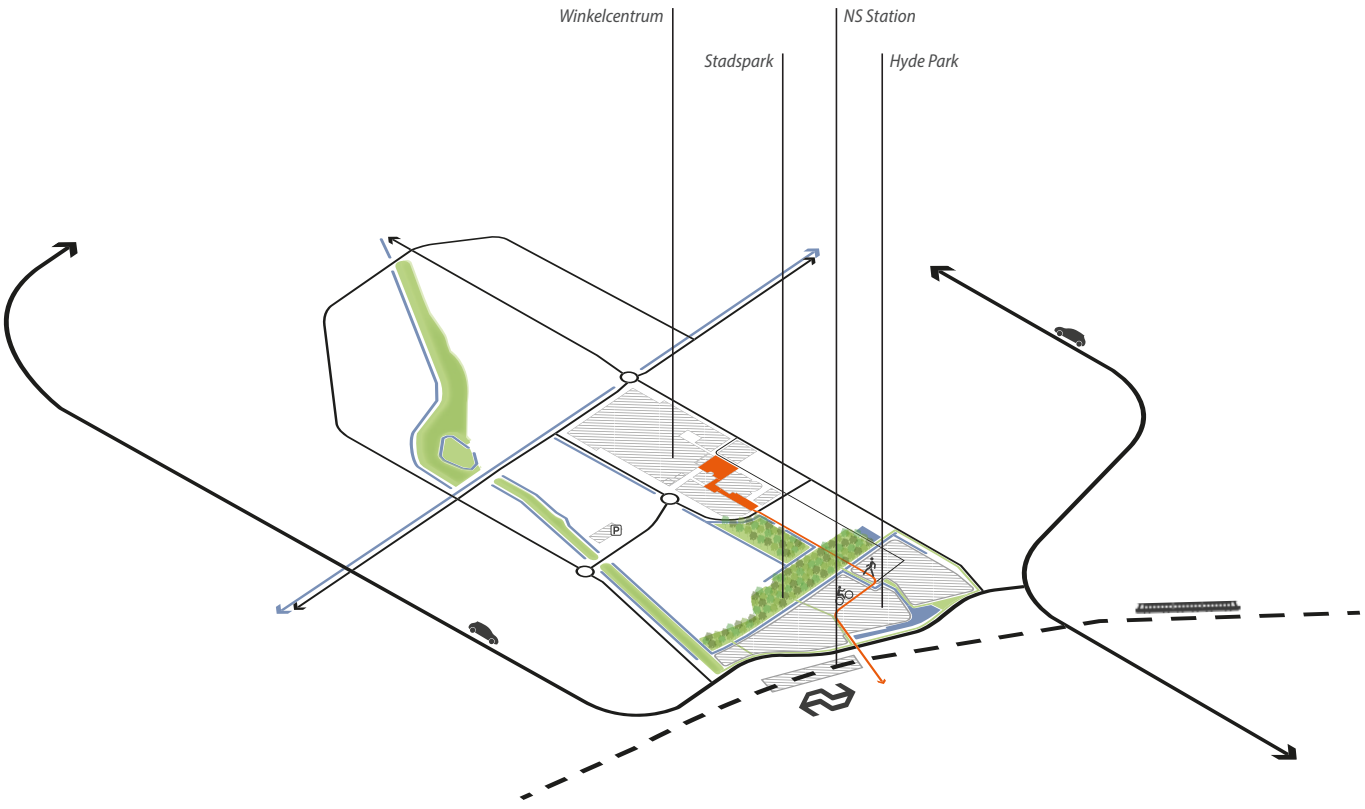
2. AMBITIES

Dit stedenbouwkundig kader geeft richting aan de kwaliteitssprong die stadscentrum Hoofddorp de komende jaren gaat maken. De overkoepelende ambitie is om het goed functionerende (winkel)centrum van Hoofddorp te vergroten en levendiger en aantrekkelijker te maken. Hiermee verschuift het hart van het centrum en wordt het Raadhuisplein het centrale plein in het stadscentrum. Een samenhangend stedelijk gebied ontstaat op het moment dat de openbare ruimte en de gebouwen hoogwaardig zijn vormgegeven en de menselijke maat centraal staat. Het blijft onverminderd een uitgangspunt dat het stadscentrum met het openbaar vervoer, de auto, te fiets en te voet goed en veilig bereikbaar is.

De ontwikkelingen bieden, in samenhang met de voorziene ambitieuze herontwikkeling in het stadscentrum zoals Hyde Park, een grote impuls voor nieuwe doelgroepen. Er ontstaat een vorm van stedelijke dynamiek die Hoofddorp op dit moment nog niet kent. Ook plaatsen deze gebiedsontwikkelingen het Stadspark in nieuw stedelijk licht. De gebruikswaarde, sociale veiligheid en betekenis nemen toe, ook omdat het aantal bewoners in het stadscentrum substantieel gaat stijgen.

Het stedenbouwkundig kader is gebaseerd op zes ambities:

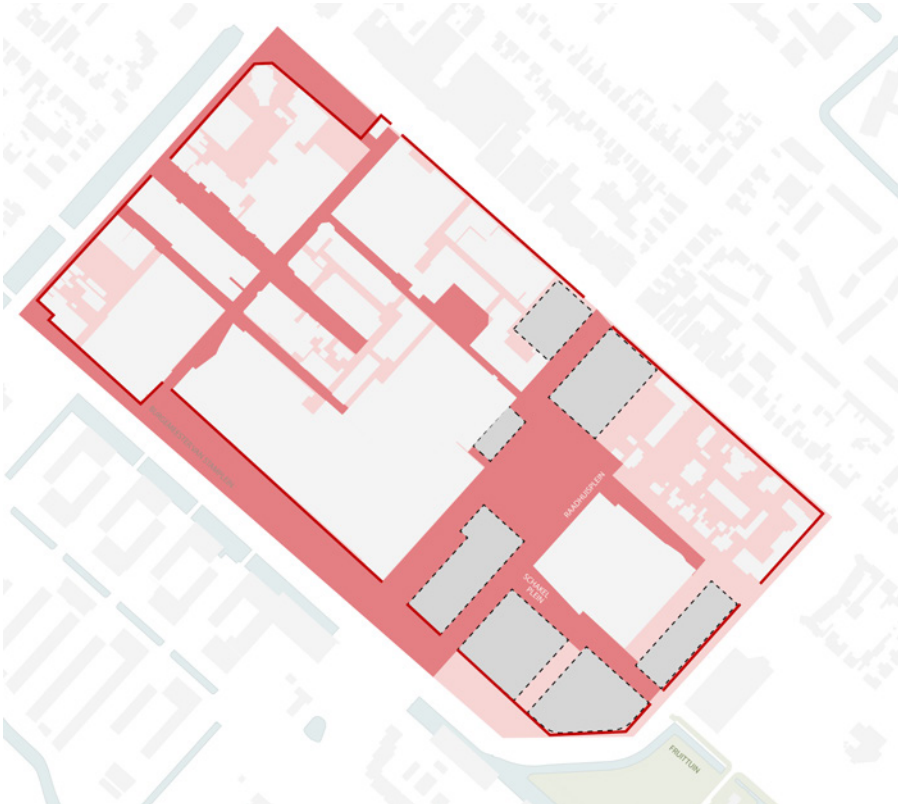
- Een hoogwaardige openbare ruimte
- Een bereikbaar centrum
- Het centrum op ooghoogte
- Een nieuwe stedelijke mix
- Samenhang in bebouwing
- Raadhuisplein als hart van Haarlemmermeer



Stadscentrum Hoofddorp in relatie tot omliggende gebieden

EEN HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE

De kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte staan voorop. Het gebied rond het Raadhuisplein wordt het domein voor de voetganger en de fietser. Bestaande routes worden op een logische manier gekoppeld aan nieuwe ruimtes en routes, waardoor er samenhang ontstaat. De inrichting van de openbare ruimte is hoogwaardig en gericht op het vergroten van de verblijfskwaliteit. Het Raadhuisplein, nu nog aan de rand van het centrum, komt met deze ontwikkelingen centraal te liggen. Het plein biedt de mogelijkheid voor horeca en evenementen, maar is ook een ceremonieel plein voor Hoofddorp. Via verschillende routes, waaronder de nieuwe stationsroute, worden de ruimtelijke relaties met de omgeving versterkt.



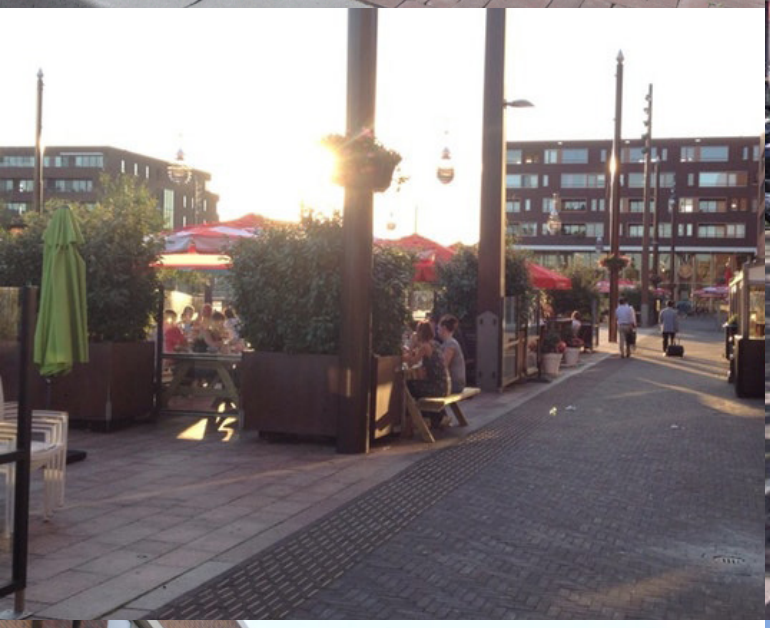
Raadhuisplein en omgeving krijgt een hoogwaardige openbare ruimte

EEN BEREIKBAAR CENTRUM

Het stadscentrum van Hoofddorp heeft grote regionale aantrekkingskracht die verder reikt dan de grenzen van Hoofddorp en Haarlemmermeer. Voor een goed functionerend centrum blijven bereikbaarheid en verkeersveiligheid erg belangrijk. De bereikbaarheid gaat over verschillende vervoersmodaliteiten: van langzaam verkeer (voetganger en fietser) tot openbaar vervoer en de auto. Voor de automobilist blijven goede parkeervoorzieningen noodzakelijk. Door de geplande ontwikkelingen zal een groot deel van het parkeren voor het centrum plaatsvinden in een nieuwe voorziening aan de Binnenweg, parkeergarages onder de nieuwe blokken rond het Raadhuisplein en andere voorzieningen rond het centrum. Ook een deel van de bestaande infrastructuur, zoals de Nieuweweg en de Burgemeester van der Willigenlaan, zal opnieuw ingericht moeten worden. Hier ligt een kans voor herinrichting als aantrekkelijke stadsstraten, heroverwegen verkeersregime gericht op bestemmingsverkeer, verbeteren van de oversteekbaarheid en aanpak van de rotonde bij het Van Stamplein. Dit valt echter niet binnen de scope van deze opgave. In het nieuwe gemeentehuis is een publieke fietsenstalling voorzien.



foto: Margo Oosterveen





Bestaande routes worden gekoppeld aan nieuwe routes en hoogwaardig ingericht





Parkeren voor auto en fiets wordt op een goede manier ingepast







In de plinten bevinden zich kleinschalige voorzieningen en horeca

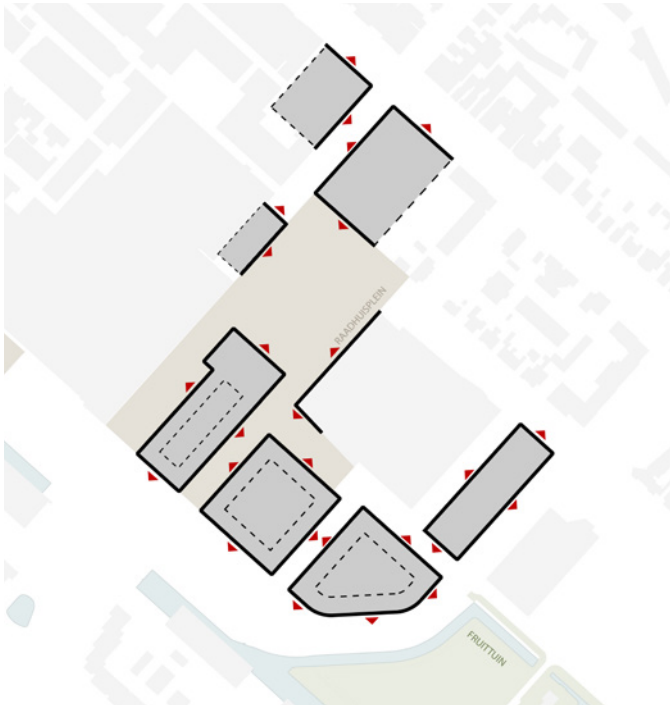




foto: Jur Engelchor

HET CENTRUM OP OOGHOOGTE

Voor de bezoekers en bewoners draagt de invulling van de plint, de begane grondlaag van gebouwen, enorm bij aan de beleving van het centrum. De ambitie is om deze plint levendig, open en aangenaam te maken. Dit wordt bereikt door de voordeuren van de gebouwen te adresseren aan de openbare ruimtes, maar ook vooral door aan de straten en pleinen aantrekkelijke functies te huisvesten. Kleinschalige functies, werken, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals restaurants en cafés creëren een levendig centrum waar iedereen zich thuis en veilig voelt.



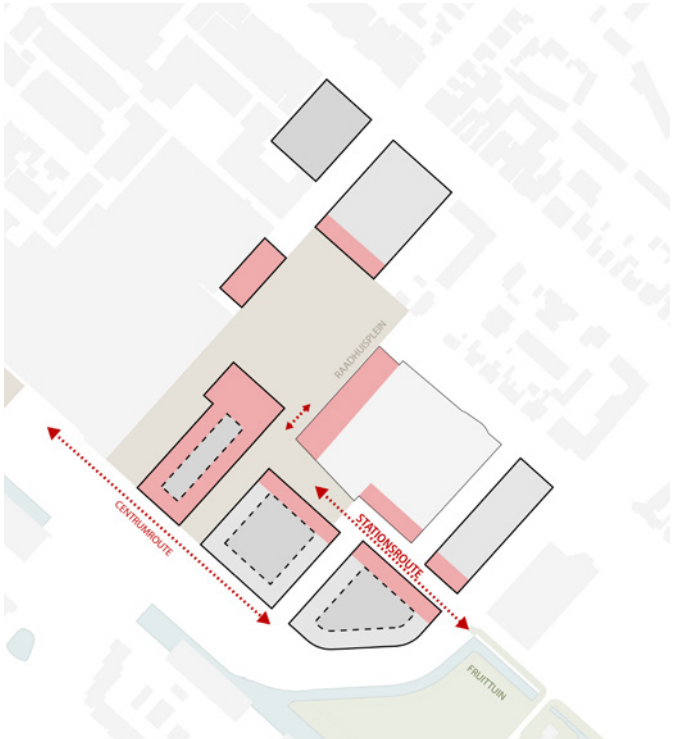
Gebouwen zijn alzijdig en richten zich op de openbare ruimte

EEN NIEUWE STEDELIJKE MIX

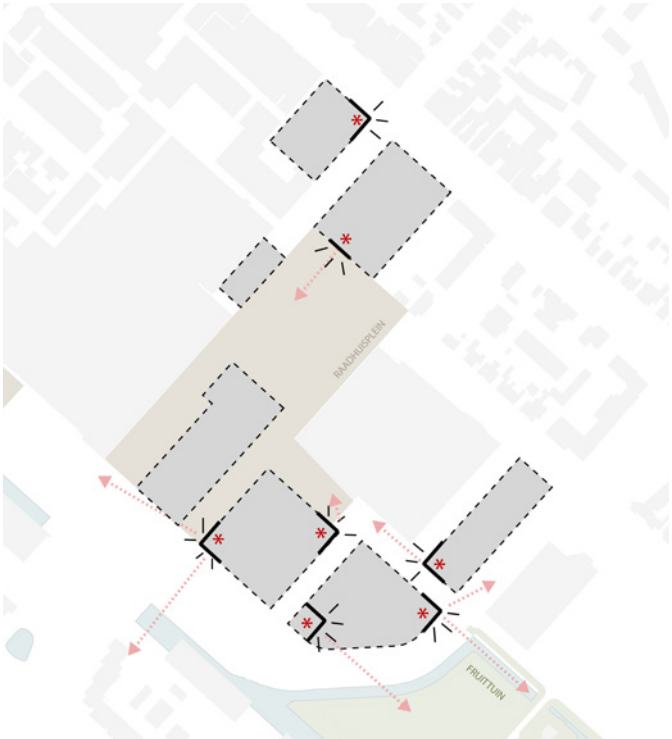
De uitbreiding van het centrum biedt ruimte aan tal van functies die samen voor een levendige, stedelijk mix zorgen. Stedelijk wonen zal de overwegende functie zijn, gericht op verschillende doelgroepen die waarde hechten aan de nabijheid van andere functies en voorzieningen. Door de diversiteit aan voorzieningen, van horeca, detailhandel en cultuur tot huisartsen en een thuiszorgwinkel, kan hierbij gedacht worden aan zowel senioren als jongeren en alle doelgroepen die daartussen zitten. Daarnaast vormt het nieuwe gemeentehuis een prominente publieke (werk)functie in het gebied, gericht op ontmoeting en interactie. Voor de invulling van de plinten wordt actief gestuurd op kleinschalige functies en voorzieningen die bijdragen aan de kwaliteit en levendigheid van het stadscentrum als geheel.

SAMENHANG IN BEBOUWING

De nieuwe vastgoedontwikkelingen rond het Raadhuisplein worden qua verschijningsvorm familie van elkaar. Het worden geen losse op zichzelf staande objecten, maar vormen nadrukkelijk een geheel, een samenhangend stedelijk ensemble. Bij het uitwerken van de gebouwen staat de menselijke maat centraal, mede omdat de bouwhoogte ondergeschikt is aan de huidige krans van hoogbouw die grenst aan het winkelcentrum. De gebouwen richten zich met hun voorkant op de openbare ruimte. De uitstraling is ambachtelijk, de gevel gelaagd en de materialisatie is duurzaam en kan de tand des tijds goed doorstaan.



Functies in de plint



Hoogteaccenten hebben een relatie met de openbare ruimte



Het gemeentehuis vormt een prominente publieke werkfunctie in het gebied



Stedelijk wonen voor alle doelgroepen



Gebouwen hebben entrees aan de publieke ruimte



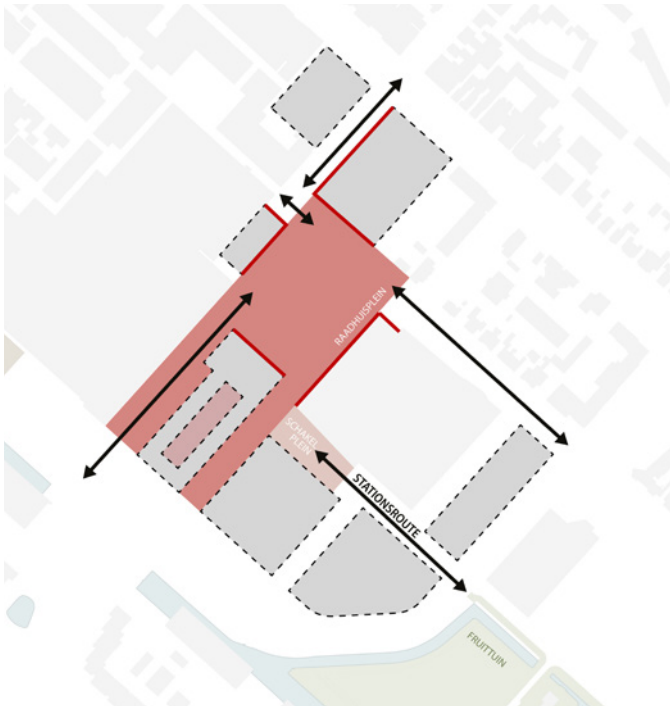
Gebouwen vormen een geheel

RAADHUISPLEIN ALS HART VAN HAARLEMMERMEER

Door de nieuwe ontwikkelingen krijgt het Raadhuisplein een centrale ligging in het stadscentrum. Met goede verbindingen naar alle windrichtingen vormt het Raadhuisplein het hart van de stad. Het Raadhuisplein wordt een levendig plein en verenigt publieke functies als bibliotheek, theater en gemeentehuis met commerciële functies als horeca, hotel en bioscoop. Met gevels rondom, nieuwe functies in de plinten en meer ruimte voor horeca krijgt het plein een echt stedelijk karakter en wordt het dé plek voor ontmoeting. Het Raadhuisplein biedt daarnaast ook ruimte aan evenementen door een flexibele inrichting.

Het Gemeentehuis vormt de vierde gevel van dit plein. Het Raadhuis vervult een belangrijke publieke, openbare functie en er is in ieder geval alle werkdagen en vaak ook 's avonds activiteit. Desondanks zijn de gevels van het huidige Raadhuis redelijk gesloten.

In de nieuwe situatie wordt ernaar gestreefd een sterkere aantrekkelijke verbinding tussen Gemeentehuis en Raadhuisplein te creëren, eventueel met functies die ook beschikbaar zijn indien de rest van het Gemeentehuis niet in gebruik is, maar in ieder geval zó dat er aan het nieuwe bruisende plein niet een grote donkere wand ontstaat, maar een aantrekkelijke en representatieve gevel.



Raadhuisplein krijgt centrale ligging in het stadscentrum en is verbonden in alle windrichtingen

Hoofddorp Culinair

Plein als hart van het stadscentrum met ruimte voor terrassen en evenementen (referentie: Koemarkt, Purmerend)



Zicht op de Beukenhorst, 1980

3. KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de kaders voor de nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de eerder vastgestelde kaders uit eerdere onderzoeken voor het gebied. Relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau, en de conclusies uit haalbaarheids- en milieuonderzoeken voor het gebied, zijn te vinden in de bijlage.

STADSCENTRUM HOOFDDORP

In de deelstructuurvisie Hoofddorp uit 2013 wordt Hoofddorp geschetst als een goed bereikbare, duurzame en levendige stad. Er zijn veel projecten en initiatieven die nu gelijktijdig maar in verschillende faseringen samenkomen. Dit vereist een gecoördineerde, programmatische aanpak om het stadscentrum van Hoofddorp naar een levendig gebied met stedelijke allure te transformeren.

Het samenspel van ontwikkelingen vanuit de markt en de investeringen door gemeente Haarlemmermeer biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen, versterken van het voorzieningenaanbod en het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Door deze ontwikkelingen positioneert Hoofddorp zich steeds meer als een stedelijk gebied dat in de Amsterdamse regio in toenemende mate aan belang wint. De uitdaging en kans die voor ons ligt is om het (winkel)centrum van Hoofddorp, het station, Hyde Park en de daar tussenliggende groene zone met elkaar te verbinden tot een kwalitatief hoogwaardig stadscentrum, zowel in beleving als gebruik.



Lange lijnen zijn kenmerkend voor het stadscentrum

GEMEENTEHUIS

Het raadhuis van gemeente Haarlemmermeer uit 1980 is technisch en functioneel verouderd en sterk aan vervanging toe. De nieuwe huisvesting is nodig om in te spelen op actuele en toekomstige ontwikkelingen. Het gaat hierbij om bestuurlijke en organisatorische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in Stadscentrum Hoofddorp. Op 14 mei 2020 is besloten om ten behoeve van de gemeentelijke huisvesting één gemeentehuis te realiseren, gelegen aan het Raadhuisplein in Hoofddorp. Het huidige raadhuis wordt geheel gesloopt, waarbij de kelder wordt hergebruikt voor het nieuwe gebouw. Het nieuwe gemeentehuis biedt één plek waar de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, ambtenaren en bezoekers elkaar kunnen vinden en samenkomen. Functioneel en doelmatig zijn uitgangspunten voor het nieuwe gemeentehuis. Dit wordt bereikt door een circulair, kostenefficiënt, compact op onze toekomstige dienstverlening afgestemd gebouw te realiseren. Het nieuwe gebouw wordt efficiënter en effectiever in gebruik. Een gemeentehuis dat in duurzaam materiaalgebruik, techniek, uiterlijk, cultuurhistorie, functie en gebruik, recht doet aan een trotse en dynamische gemeente.

MOTIE 'SMOEL GEVEN'

De gemeenteraad heeft bij het besluit voor de pleinvariant van het Huis van HLMRMeer een motie aangenomen, waarin de raad vraagt om 'smoel en allure'. Bedoeld wordt dat de plannen niet te precies moeten zijn, zodat er ruimte blijft voor fantasie en verrassende initiatieven van de marktpartijen voor de bebouwing vanaf de apotheek tot aan het Stadspark.

De marktpartijen moeten het project meer ambitie gaan geven ofwel 'smoel en allure'. Daarnaast wordt voorgesteld om de ligging van de Burgemeester van der Willigenlaan mee te nemen in het project met daarbij de mogelijkheid om deze te verschuiven of te veranderen. Vastgesteld is dat mogelijk moet zijn om de harde grenzen zachter te interpreteren zoals vorm en grootte van de bouwblokken, de kaderstelling in de spelregelkaart die destijds is gepresenteerd minder rigide in te vullen en de raad te betrekken bij de uitkomsten van het beeldkwaliteitsplan.



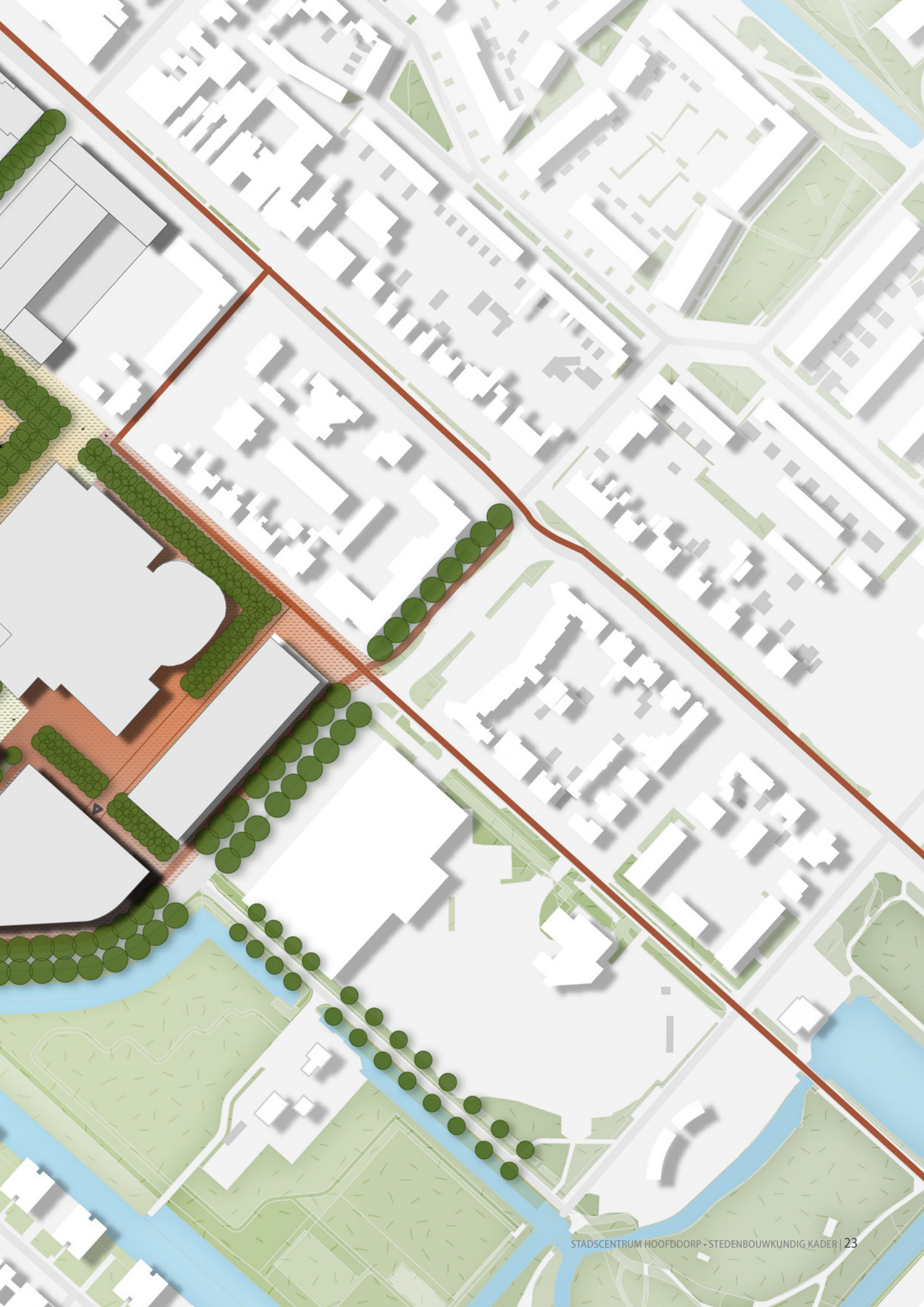
foto: Gemeentehuis Deventer



foto: Jur Engelchor

4. OPENBARE RUIMTE ALS DRAGER VAN HET PLAN

Nieuwe bebouwing en een stedelijke invulling van de plinten zorgen voor een stedelijker karakter van het centrum. Het centrum van Hoofddorp ondergaat daarmee een schaalsprong naar een stadscentrum. Daar hoort ook een passende inrichting van de openbare ruimte bij. Goede routes en verbindingen versterken de ruimtelijke relaties met de omgeving en zorgen voor een verbeterde bereikbaarheid van het centrum voor de voetganger en de fiets. Nieuwe stedelijke verblijfsplekken met een hoogwaardige inrichting worden geïntroduceerd die het centrum verlevendigen. De vernieuwing van de openbare ruimte zorgt voor een versterkte stedenbouwkundige samenhang, waarbij de nieuwe centrumontwikkelingen en het bestaande centrum samen worden gesmeed en gaan voelen als één stadscentrum.



NIEUWE VERBINDINGEN

Om meer samenhang en eenheid te verkrijgen in de openbare ruimte is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

Een nieuwe voorkant

Het stadscentrum krijgt een heldere voorzijde aan de Burgemeester van der Willigenlaan, in het verlengde van het Burgemeester van Stamplein. Door de bebouwing in dezelfde rooilijn te zetten als de bebouwing aan het Burgemeester van Stamplein ontstaat samenhang in de bebouwing en ruimte voor een hoogwaardige invulling van de openbare ruimte. De bomenrijen – die de lange lijnen van de polderstructuur benadrukken – worden doorgetrokken aan de Burgemeester van der Willigenlaan en er worden adressen aan de straat gemaakt.

Eenheid in materialisering

De herkenbare rode klinker die gebruikt is als inrichting in het winkelcentrum wordt als uitgangspunt genomen. Hierdoor ontstaat er samenhang en eenheid in materialisering en wordt het centrum gelezen als één gebied.

Nieuwe, stedelijke routes

Nieuwe routes worden gekoppeld aan bestaande routes, via interessante plekken met een eigen karakter en verblijfskwaliteit. De nieuwe routes krijgen een stedelijk karakter, met functies op begane grondniveau die de straten verlevendigen en op een prettige manier de voetganger door het stadscentrum begeleiden.

Stationsroute zorgt voor vindbaarheid

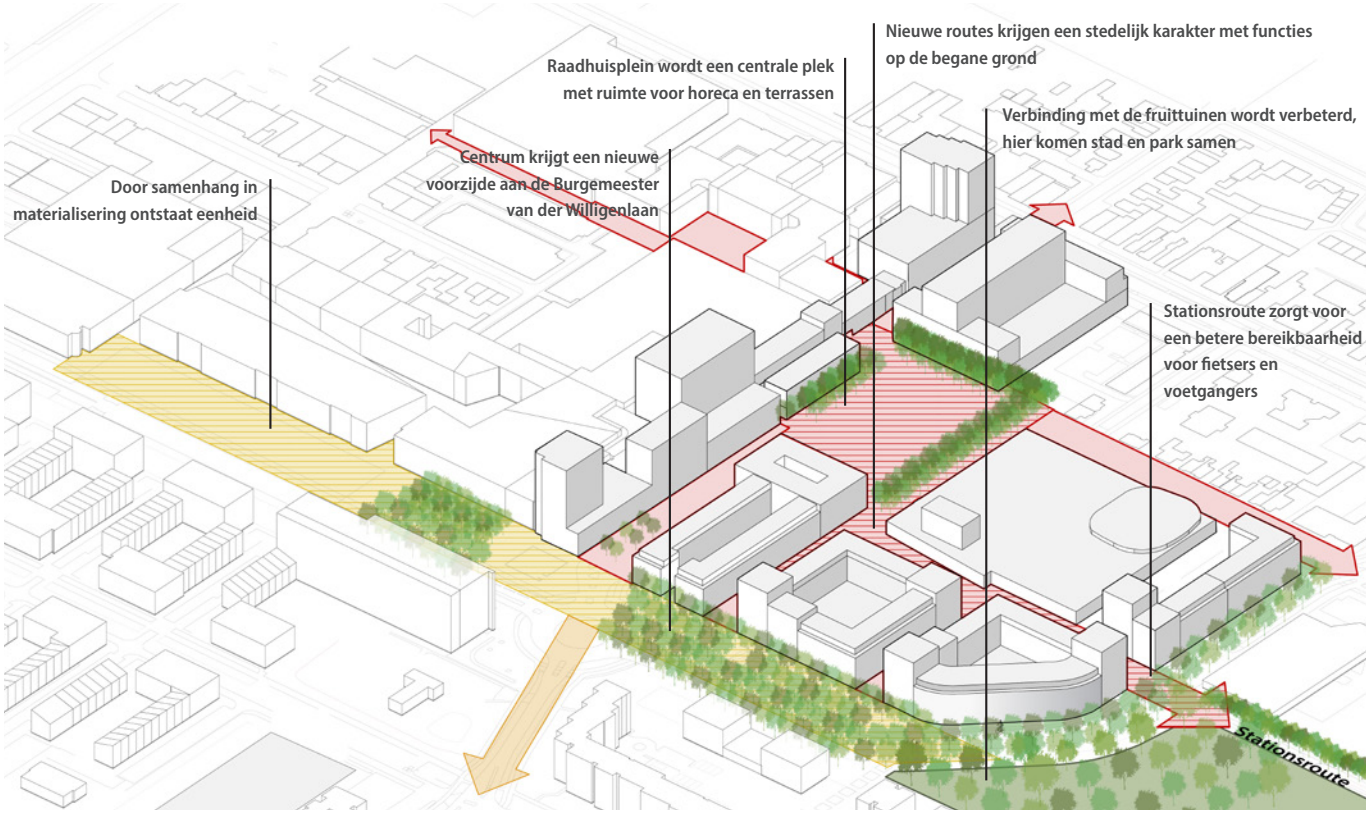
De stationsroute wordt een belangrijk onderdeel van het stadscentrum en de openbare inrichting. De route zorgt voor een verbetering van de bereikbaarheid door het station, Hyde Park, het Stadspark en het Raadhuisplein voor zowel voetgangers als fietsers. Door de inrichting van de openbare ruimte en het oriënteren van functies op de route ontstaat een stedelijk lint, waardoor de afstand tussen het station en het Raadhuisplein zowel korter als interessanter ervaren zal worden. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheid de route door te laten lopen tot aan de Hoofdvaart.

Een betere relatie met het Stadspark

De verbinding met het Stadspark wordt verbeterd. Het Stadspark met als onderdelen de Fruittuinen, de tennislocatie en het Wandelbos komt door de ontwikkelingen rondom het Raadhuisplein en Hyde Park midden in het stadscentrum te liggen. De oversteekbaarheid van de Burgemeester van der Willigenlaan kan bijvoorbeeld worden verbeterd door deze een andere functie toe te kennen in het systeem van stadsstraten.

Raadhuisplein als centrale plek

Het Raadhuisplein, nu nog aan de rand van het centrum, komt met de nieuwe centrumontwikkelingen op een centrale plek in het gebied te liggen. Omgeven door vier stedelijke pleinwanden krijgt het plein een meer besloten karakter. Nieuwe functies in de plinten zorgen voor een levendig en bruisend stadsplein. Meer ruimte voor horeca zoals goede restaurants en cafés en terrassen dragen bij aan een meer stedelijk karakter. De inrichting maakt verschillende gebruiken mogelijk, van terrassen tot trouwceremonies en verschillende kleine en grote evenementen.



Raadhuisplein naar alle windrichtingen verbonden

TYPERING OPENBARE RUIMTEN

Kenmerkend voor Hoofddorp is het gebruik van de verschillende openbare ruimtes in de stad. In Hoofddorp heeft elke pleinruimte een gebruik dat typerend is voor de plek. Samen dragen alle pleinen bij aan het totale gebruik van het stadscentrum. Met de nieuwe ontwikkelingen in het stadscentrum voegen we daar een aantal nieuwe plekken aan toe.

Raadhuisplein

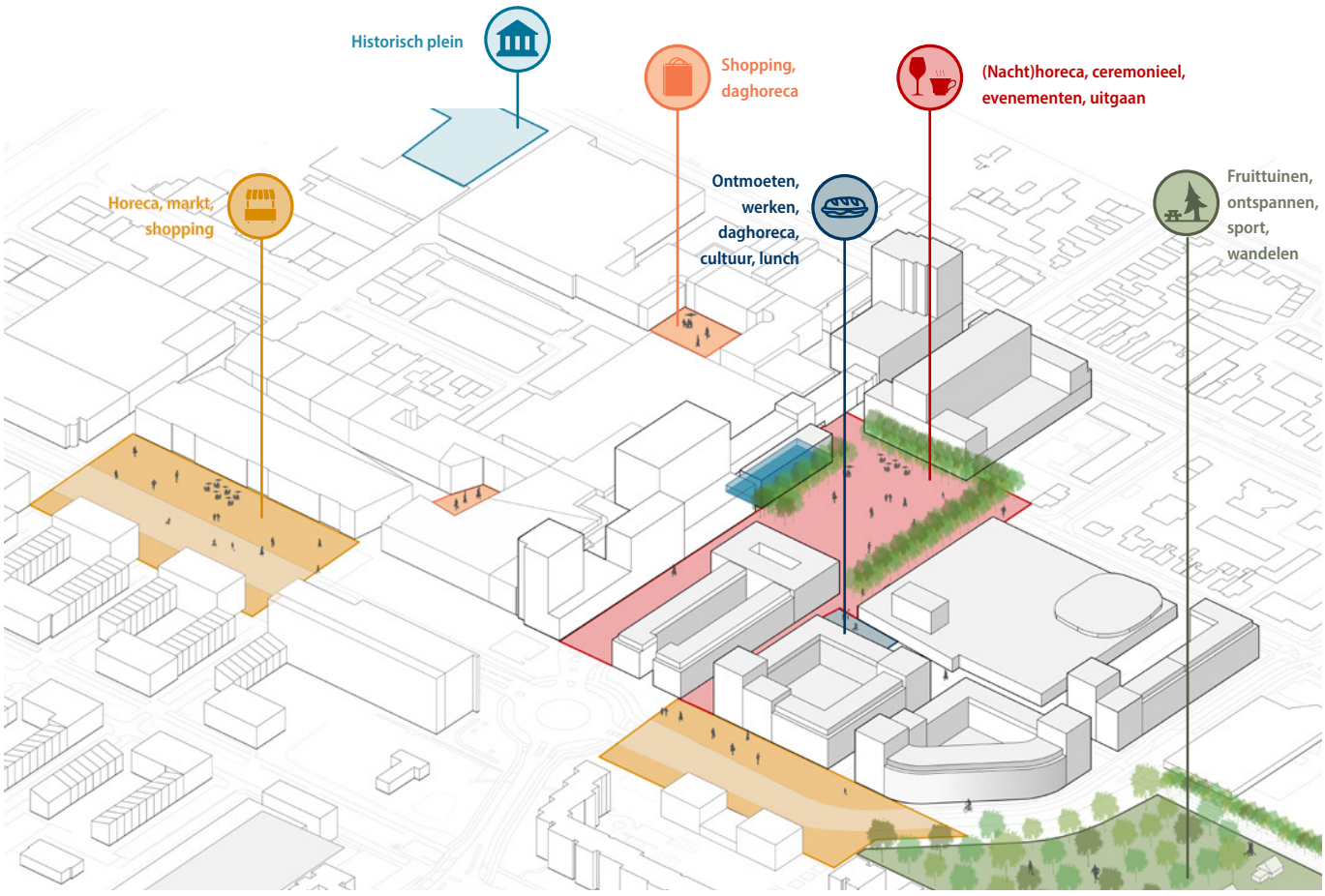
Het Raadhuisplein wordt een echt stadsplein dat een centrale ligging krijgt in het stadscentrum. Met een nieuwe inrichting wordt het plein een multifunctioneel plein. Rondom het plein komt meer ruimte voor horeca, wat voor meer levendigheid zorgt. Daarnaast biedt de inrichting van het plein voldoende mogelijkheden voor andere gebruiken, zoals ceremonies en evenementen.

Schakelplein

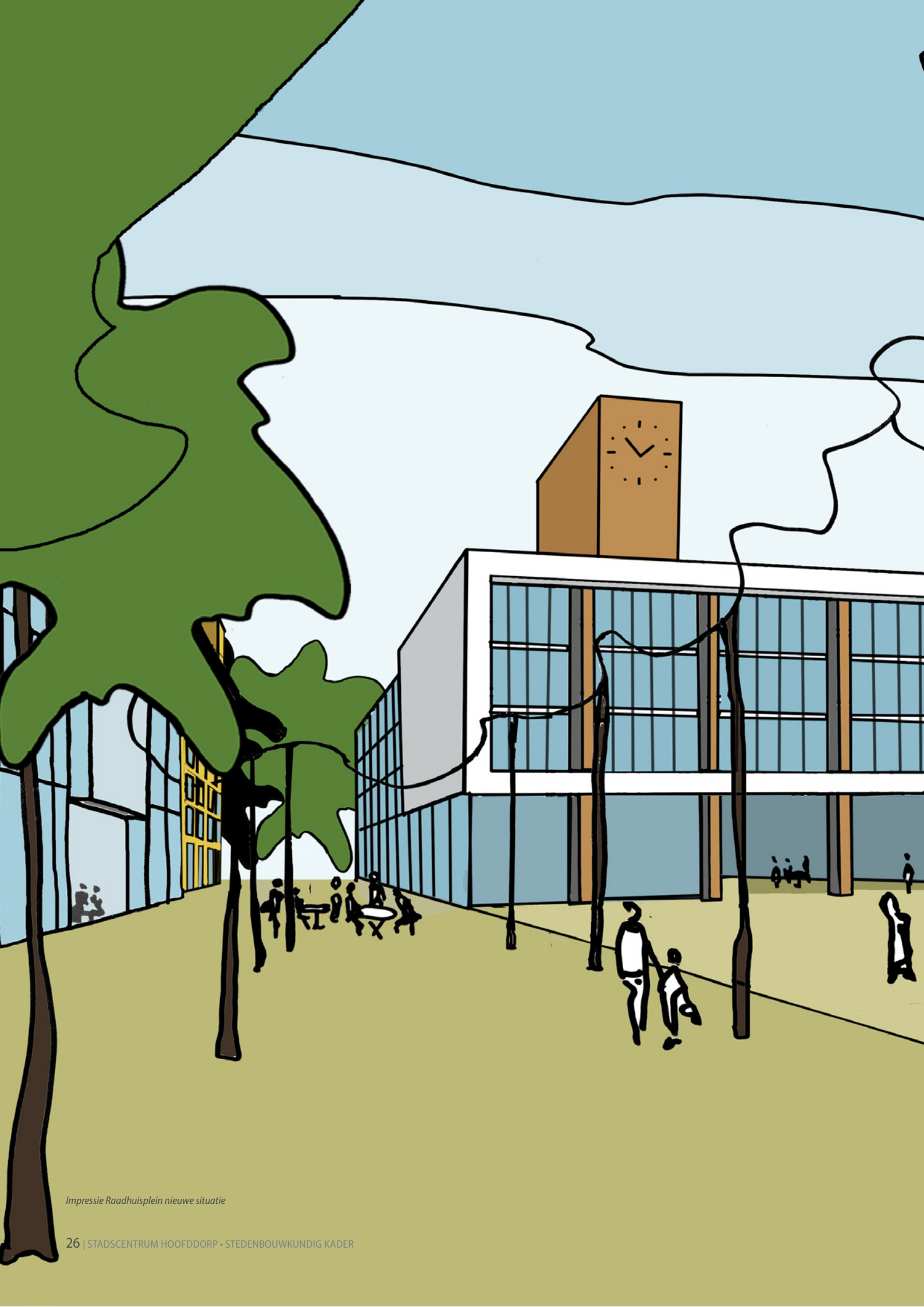
De ruimte tussen het gemeentehuis en Centrumzicht vormt de schakel tussen de stationsroute en het Raadhuisplein. Het gemeentehuis krijgt hier een toegang en in de plint van Centrumzicht is ruimte voor iets bijzonders.

Parkboulevard

De Burgemeester van der Willigenlaan wordt, in aansluiting op het Burgemeester van Stamplein een nieuwe stedelijke wand. Hier ontstaat ruimte voor verblijven, die past bij de functies wonen en werken in de plint. Het is geen onderdeel van het plangebied en de opgave, maar er ontstaat een kans om van de Burgemeester van der Willigenlaan een parkboulevard te maken.



Nieuwe openbare plekken met een eigen gebruik

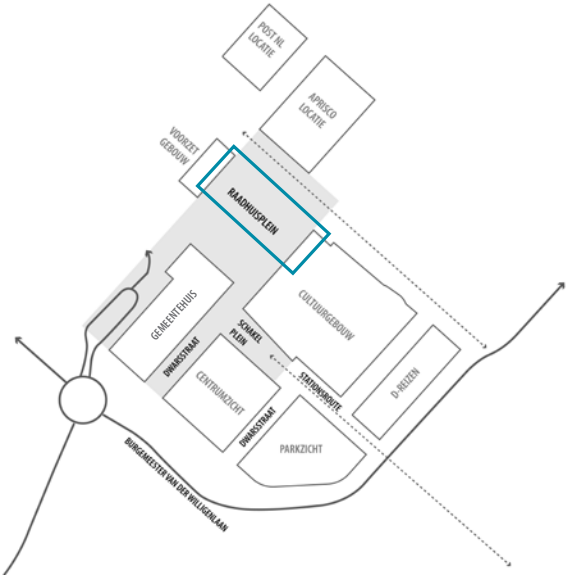


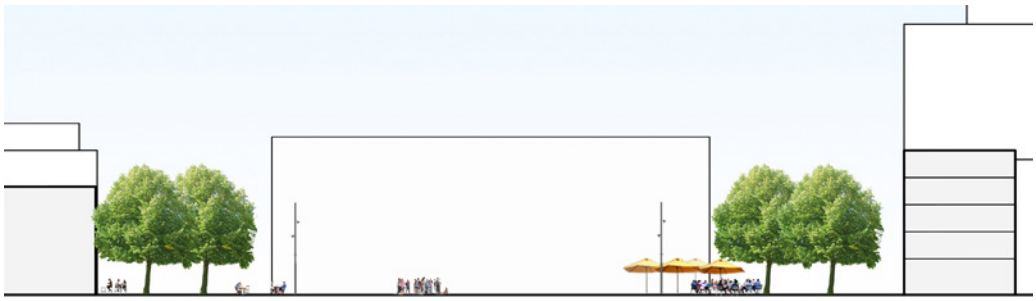
Impressie Raadhuisplein nieuwe situatie



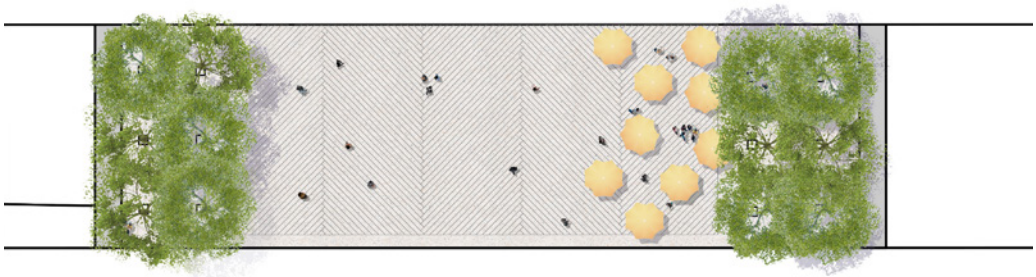
RAADHUISPLEIN ALS HART VAN HAARLEMMERMEER

Het Raadhuisplein wordt aan vier zijden ingesloten door 'pleinwanden', waardoor het gaat functioneren als een besloten plein. Een bomencarré op het Raadhuisplein geeft schaal en maat aan het plein en voorziet het plein van schaduw op warme dagen. Verder doet de bomenrij dienst als een bomendak, waaronder in de terrassen geplaatst kunnen worden. Zo blijft de terrasruimte aan de gevel beperkt en blijft het plein multifunctioneel inzetbaar. Het Raadhuisplein is een 'special' en de inrichting wijkt daardoor af van de rode klinker die in het omliggende deel van het stadscentrum wordt gebruikt. De relatie tussen het plein en het nieuwe gemeentehuis kan worden versterkt door, van voor naar achter, de begane grond





Cultuurgebouw *Gemeentehuis* *Voorzetgebouw*

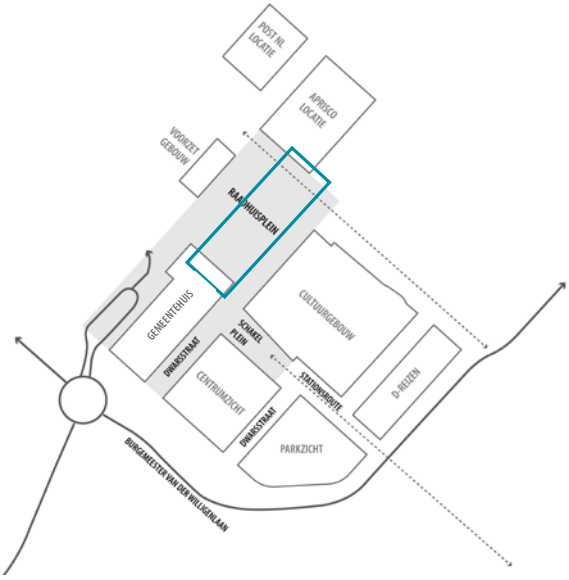






Impressies plein met bomendak en terrassen

van dit gebouw zoveel mogelijk publiek toegankelijk te maken en de gevel van de plint zo transparant mogelijk te maken. De openbare ruimte loopt als het ware door in het nieuwe gemeentehuis. Om de functie als stadsplein te ondersteunen, wordt de Prins Hendriklaan ter plaatse van het plein opgeheven als rijweg voor auto's. De huidige functie van dit deel van de Prins Hendriklaan als ontsluitingsweg voor de parkeergelegenheid op het Apriscoterrein komt te vervallen. Wel dient het plein bereikbaar te zijn voor uitzonderlijk bestemmingsverkeer, zoals expeditie verkeer of trouwauto's. Doorgaande fietsverbindingen over het plein worden heroverwogen.





Gemeentehuis *Aprisco locatie*

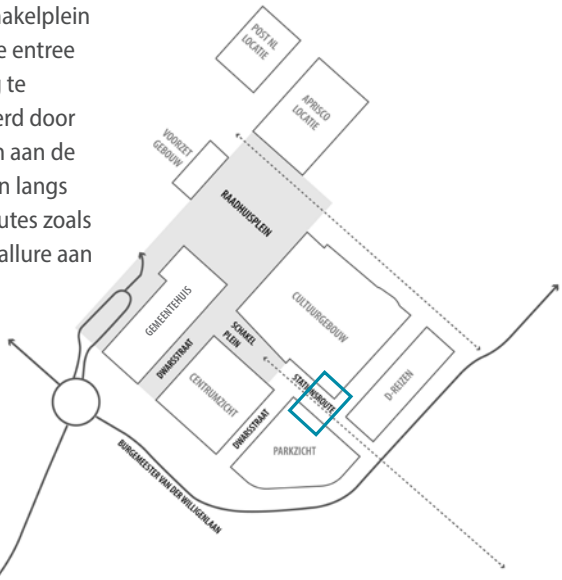


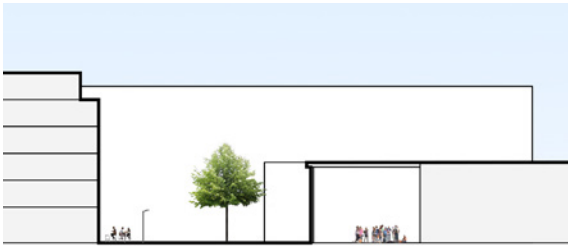


Multifunctioneel plein te Antwerpen

STATIONSROUTE: ROUTE VERRIJKT MET VERBLIJFSPLEKKEN

De nieuwe stationsroute zorgt voor een verbeterde vindbaarheid van het stadscentrum en een betere aansluiting van het stadscentrum op de rest van zijn omgeving. Hierdoor ontstaat er een betere bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers. De stationsroute loopt vanaf het station via Hyde Park en het Stadspark naar het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving. De route heeft aan de ene zijde de gebouwen Parkzicht en Centrumzicht en aan de andere zijde wordt de Dreizen locatie ontwikkeld en ligt het Cultuurgebouw met de entree van poppodium Duyker en de logistiek. De route loopt via het schakelplein naar het Raadhuisplein, vanwaar de entree naar het winkelcentrum eenvoudig te vinden is. De route wordt geactiveerd door functies in de plinten, die bijdragen aan de levendigheid op straat. Lindenlanen langs de belangrijkste wandel- en fietsroutes zoals de stationsroute geven een stadse allure aan het centrum.





Centrumzicht *Cultuurgebouw*





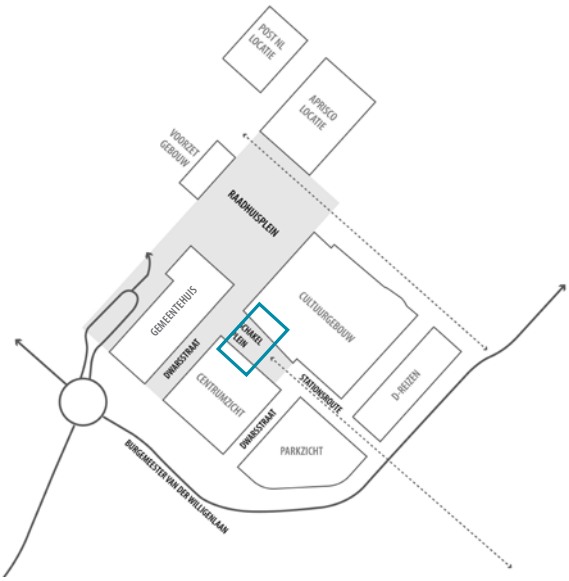


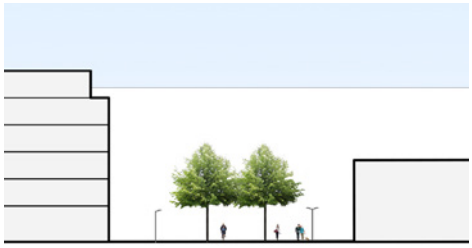


Impressies langzaam verkeersroute naar het centrum

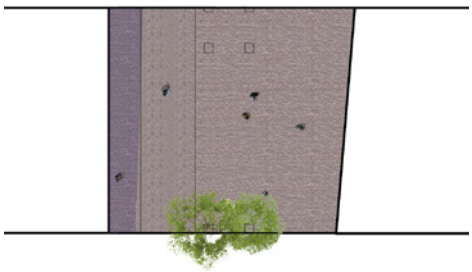
SCHAKELPLEIN: KOPPELSTUK TUSSEN RAADHUISPLEIN EN STATIONSROUTE

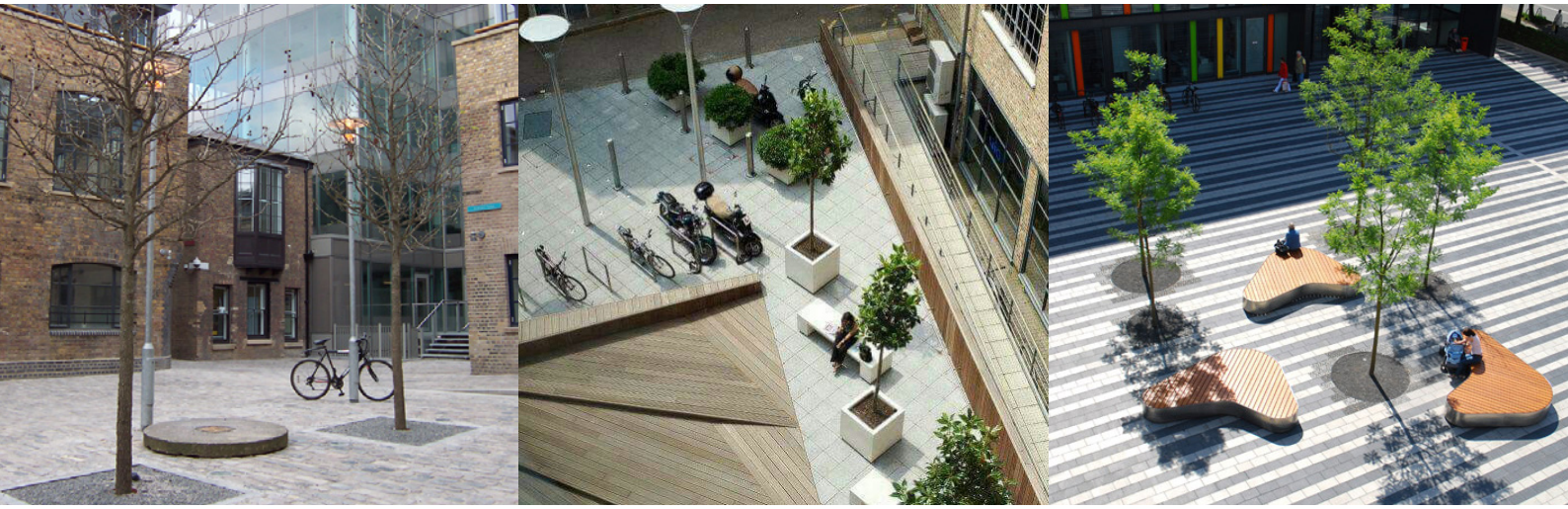
Het schakelplein krijgt net als het Raadhuisplein een bijzondere uitstraling in de openbare ruimte. Door het gebruiken van een ander materiaal dan de rode klinker wordt het pleintje uitgelicht als een speciale verblijfsplek en als introductie van het Raadhuisplein. Het schakelplein is een nieuwe plek in het stadscentrum met een groene inrichting. De kop van het nieuwe gemeentehuis heeft een prominente plek aan deze ruimte. Deze vormt het einde van de zichtlijn kijkend vanaf de Boslaan langs de stationsroute.





Centrumzicht *Cultuurgebouw*





Impressies schakelplein

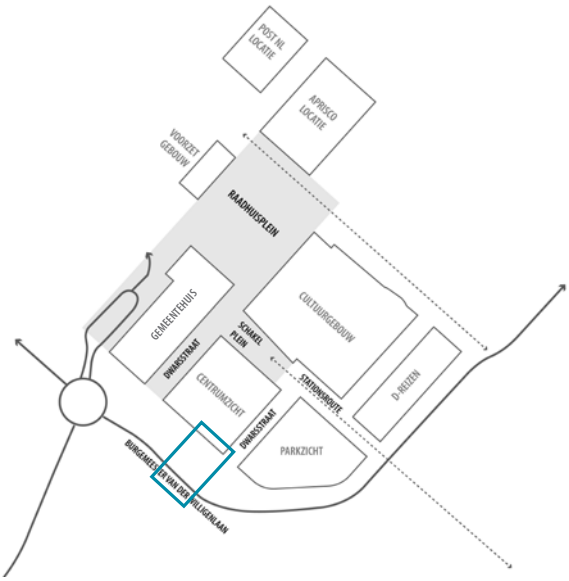


Impressie Schakelplein nieuwe situatie



BURGEMEESTER VAN DER WILLIGENLAAN

Aan de Burgemeester van der Willigenlaan komt een nieuwe, heldere voorzijde. Met adressen aan de straat en ruimte voor verblijven kan deze ruimte zowel als verlengde van het Burgemeester van Stamplein en het Stadspark worden gezien. De inrichting en het straatprofiel is nog onderwerp van nadere studie.





Burgemeester van der Willigenlaan Centrumzicht





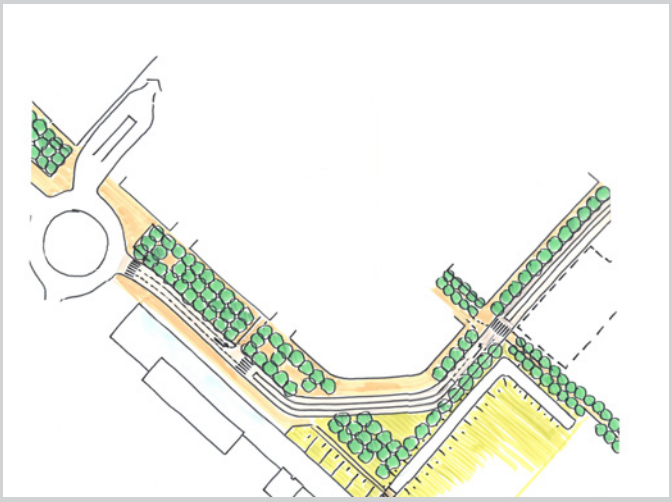




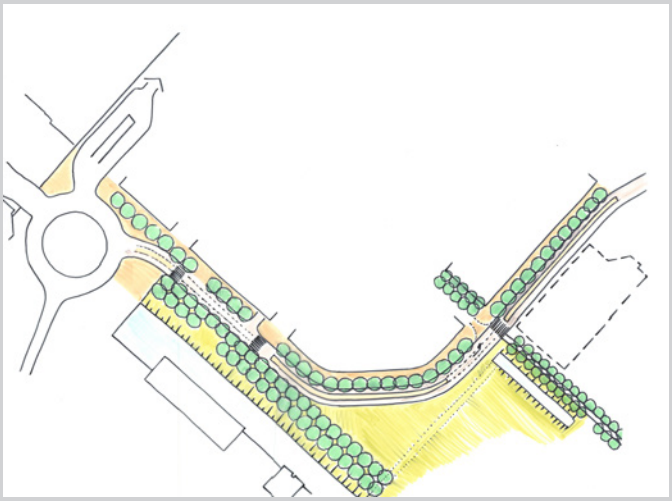
Impressies groene inrichting en bomenrij

ONTWERPEND ONDERZOEK PARKBOULEVARD

In dit stedenbouwkundig kader is een aantal varianten voor de inrichting van de Burgemeester van der Willigenlaan onderzocht. Een voorkeursoptie wordt uitgewerkt in samenhang met de verkeerskundige aspecten.



Variant 1
De Burgemeester van der Willigenlaan blijft zoveel mogelijk op dezelfde plek liggen. De weg wordt waar mogelijk versmald om meer ruimte te bieden aan de openbare ruimte en om goede oversteekplekken te kunnen maken.



Variant 2
De Burgemeester van der Willigenlaan blijft zoveel mogelijk op dezelfde plek liggen. De weg wordt waar mogelijk versmald om meer ruimte te bieden aan de openbare ruimte en om goede oversteekplekken te kunnen maken.



Variant 3
De Burgemeester van der Willigenlaan wordt verschoven richting de bebouwing aan de Noordzijde van de weg en krijgt een haakse bocht. De haakse bocht maakt het makkelijker om met de auto de parkeergarage te betreden en maakt het mogelijk ook van het blok Parkzicht een vierkant blok te maken.

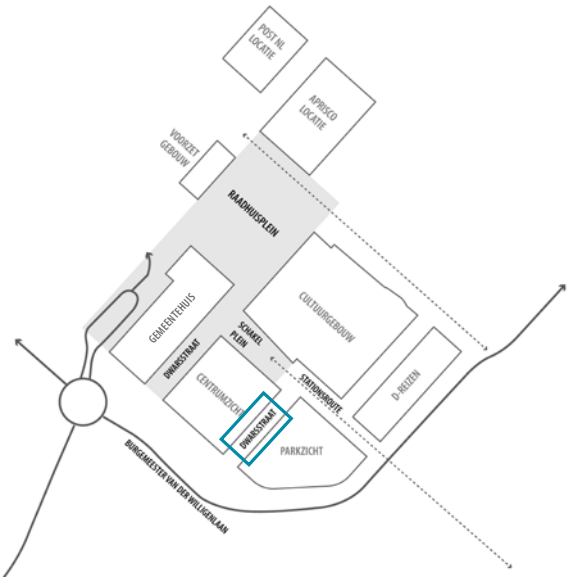


Impressie Parkboulevard nieuwe situatie



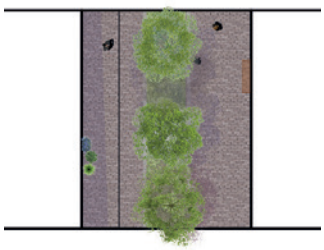
DWARSSTRAATJES: GROEN EN AUTOLUW

Tussen de nieuwe blokken worden straten geïntroduceerd met een stedelijk, maar tegelijkertijd groen karakter. Deze dwarsstraten zijn straten, waar zowel aan gewerkt als comfortabel aan gewoond kan worden. De straten zijn autoluw of autovrij en hebben een groenstrook in het midden die zorgt voor een prettige afscheiding tussen het wonen en werken.





Gemeentehuis *Centrumzicht*







Voorbeelden van dwarsstraten met een groene inrichting




Polderplein
P - route

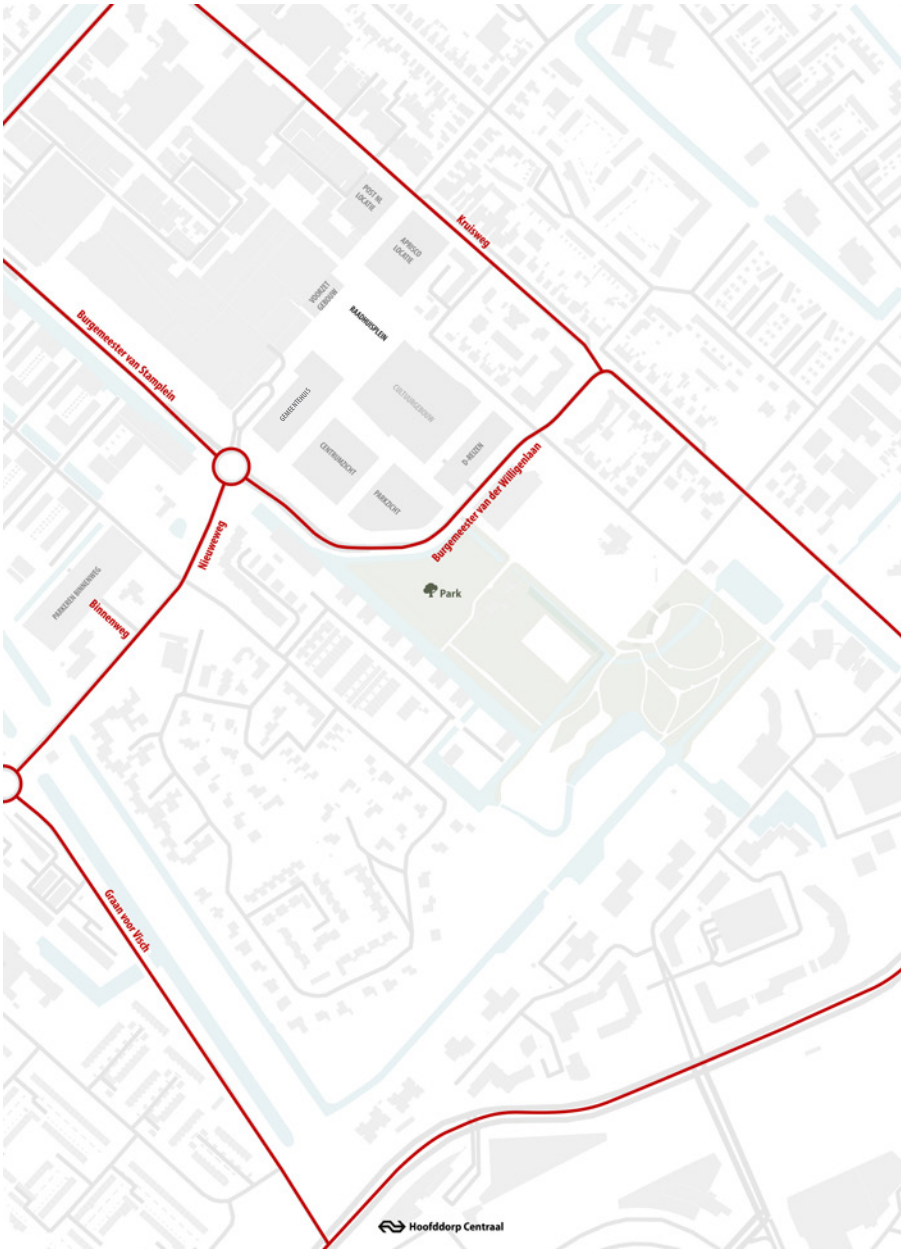
5. VERKEER EN BEREIKBAARHEID

In Stadscentrum Hoofddorp zijn veel belangrijke voorzieningen voor Hoofddorp, heel Haarlemmermeer en de regio. Een belangrijke kwaliteit is de goede bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets en het parkeergemak. Randvoorwaarde is dat het centrum gedurende de hele transformatie goed bereikbaar blijft. Een substantieel aantal openbare parkeerplaatsen wordt verplaatst. Deze plaatsen komen met name bij de Burgemeester van der Willigenlaan, Binnenweg en bij het Marktplein. In dit hoofdstuk wordt de bereikbaarheid per auto, fiets, te voet en voor expeditie beschreven.

AUTOVERKEER

Belangrijke toegangswegen van het centrum zijn de Nieuweweg en Burgemeester van der Willigenlaan. Bij een toename van woningen, voorzieningen en bijbehorende parkeerplaatsen zal de verkeersdruk op het netwerk rondom het stadscentrum zwaarder belast worden en aangepast dienen te worden. Onderdeel van de aanpassing van de Nieuweweg is de ontsluiting van de nieuw te realiseren bovengrondse of ondergrondse Binnenweggarage. De benodigde aanpassingen worden op basis van actuele verkeersgegevens nader onderzocht in samenhang met het op te stellen stedenbouwkundige plan voor Binnenweg en omgeving.

Aandachtspunten bij de aanpassing van de Burgemeester van der Willigenlaan zijn de aansluiting op de rotonde met Nieuweweg en de positie van de inritten van de nieuwe parkeergarages onder het raadhuis, Centrumzicht en Parkzicht. Dit laatste ter voorkoming van filevorming op de doorgaande weg. Er dient voldoende opstelruimte te zijn voor de inrit naar de parkeergarage. De inrit van de parkeergarage zal bij de huidige inzichten ongeveer 70-80 meter ten oosten van de rotonde komen te liggen.



Hoofd infrastructuur autoverkeer

De rotonde Nieuweweg / Burgemeester van der Willigenlaan verdient nader onderzoek. De mogelijkheid om de rotonde op termijn te vervangen door een T-splitsing en daarmee de oversteek in het verlengde van de route vanaf de Binnenweg (parkeergarage) sterk te verbeteren zal in relatie met de verkeerskundige aspecten nader moeten worden onderzocht. Belangrijk is het om deze opgave integraal voor het stadscentrum aan te pakken en te koppelen aan de parkeerbalans voor het hele centrum en de ambitie om de Burgemeester van der Willigenlaan te her profileren.

PARKEREN

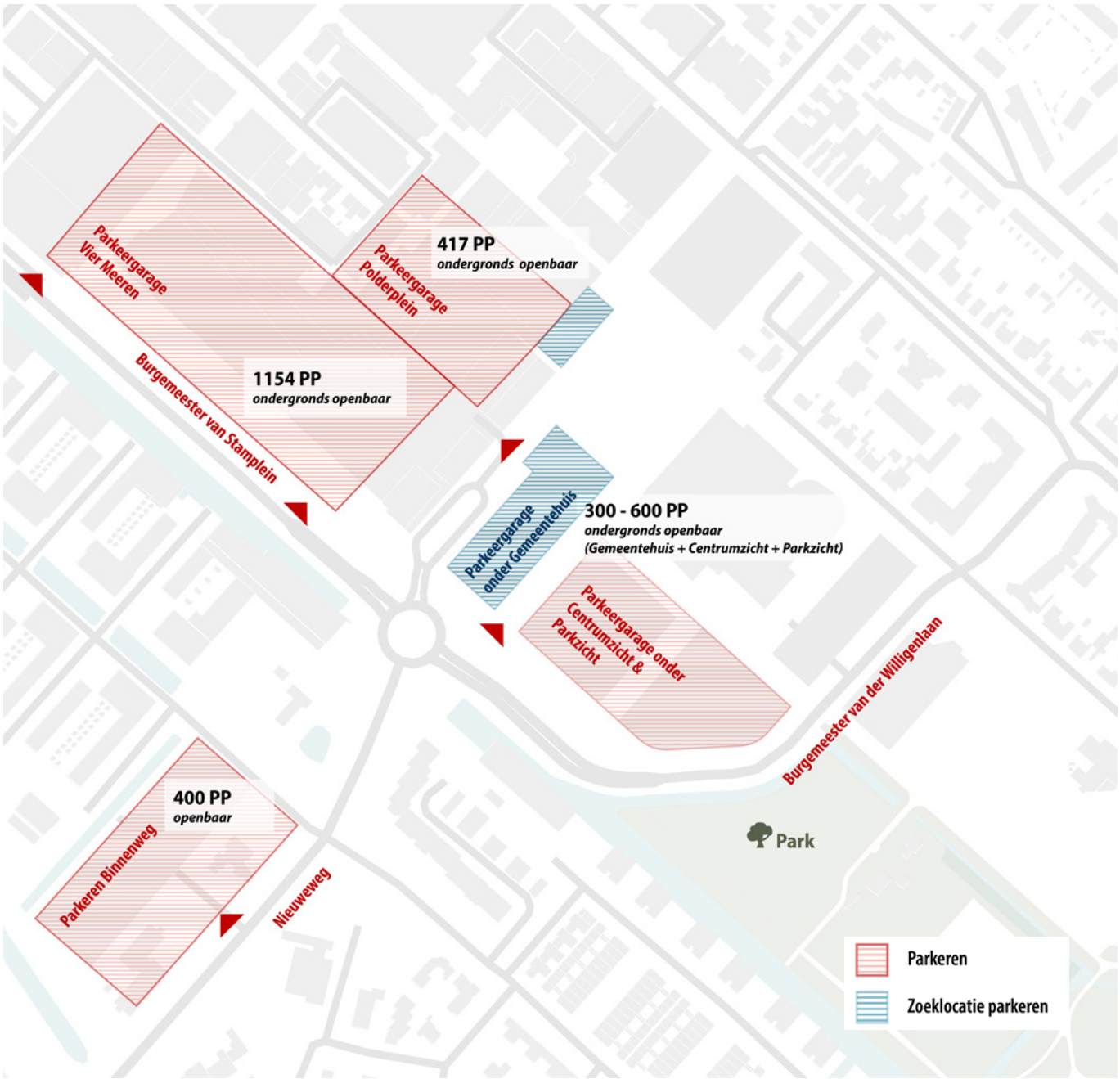
De parkeernormen voor Haarlemmermeer zijn opgenomen in het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer en gebaseerd op de landelijke richtlijn, uitgegeven door het CROW. Deze parkeernorm bestaat uit parkeerplaatsen voor bezoekers van de centrumfuncties, bewoners en bezoekers van bewoners. In de nieuwe publieke parkeergarage onder het gemeentehuis, Centrumzicht en Parkzicht zijn circa 500 openbare

Soort gebruik	Parkeernorm	Waarvan bezoekers	Parkeernorm excl. bezoekers
Woningen duur	1	0,3	0,7
Commerciele dienstverlening (met balie)	1,3	0,26	1,04
Woningen middelduur	0,9	0,3	0,6
Commerciele dienstverlening (met balie)	1,3	0,26	1,04
Restaurant	8	6,4	1,6
Café	4	3,6	0,4
Kantoor	0,9	0,045	1,45
(horeca/kantine/werk/vergaderplekken)	4	3,6	0,4
(horeca/kantine/werk/vergaderplekken)	4	3,6	0,4
(leisure/sportschool)	2,2	1,98	0,22
(woon-werkcombinatie)	1,4	0,07	1,33

parkeerplaatsen mogelijk. Op dit terrein is nu een capaciteit van 624 plekken die ook dienen voor het parkeren ten behoeve van het raadhuis. Per saldo worden hier dus circa 100 parkeerplekken ingeleverd ten opzichte van de huidige situatie.

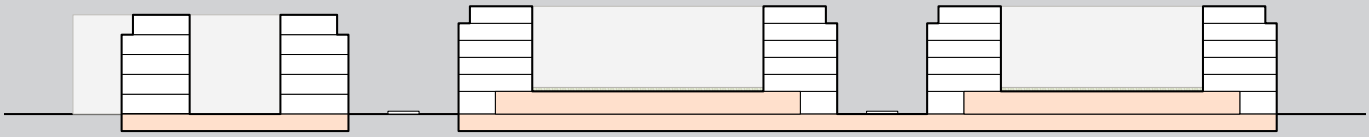
In dit stedenbouwkundig kader is het parkeren op de Binnenweg vanwege de ruimtelijke impact bijgesteld naar circa 400 parkeerplaatsen afhankelijk van het type ontwikkeling ter plaatse. In totaal zijn er op beide locaties, Burgemeester van der Willigenlaan en Binnenweg ca 900-1000 gebouwde parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum mogelijk.
Voor het bezoekersparkeren van de woningen en de extra toegevoegde voorzieningen wordt gebruik gemaakt van de centrumgarages. Bij Centrumzicht en Parkzicht wordt in de parkeervraag voorzien door een extra ondergrondse laag toe te voegen of een uit het zicht gesitueerde bovengrondse laag. Het uitgangspunt voor de overige private ontwikkelingen is het realiseren van parkeren op eigen kavel.

Openbare parkeervoorzieningen nieuwe situatie

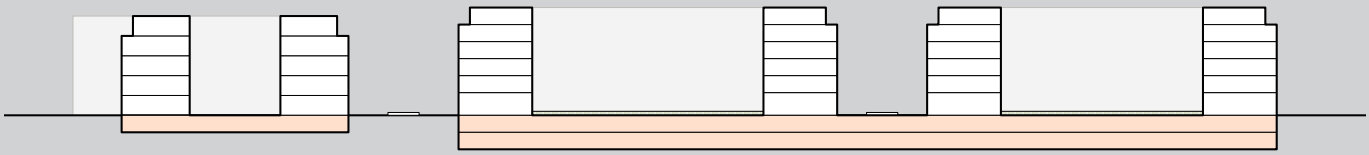


VOORBEELDUITWERKING PARKEREN

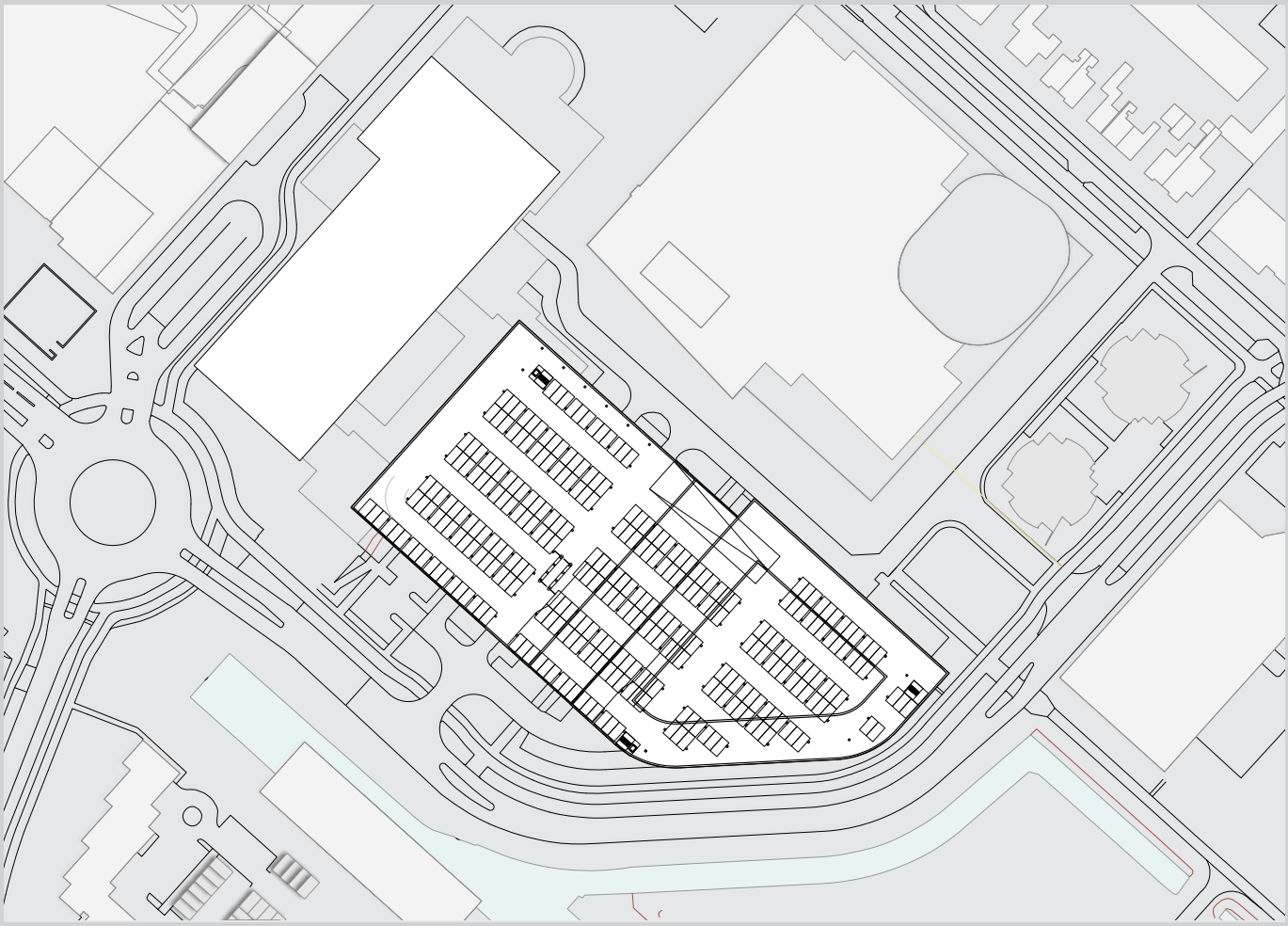
Onderstaande voorbeelduitwerkingen laat een parkeervoorziening zien van twee lagen gedeeltelijk of geheel onder het Parkzicht en Centrumzicht en 1 parkeerlaag onder het nieuwe gemeentehuis. Zo kunnen er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd en wordt de overgang tussen de plint van de bebouwing en de openbare ruimte goed vormgegeven. De hoofdentree naar de parkeergarage voor voetgangers is voorgesteld op de noordelijke hoek van Centrumzicht.



Parkeeroplossing eenlaags ondergronds + parkeren op maaiveld



Parkeeroplossing tweelaags ondergronds

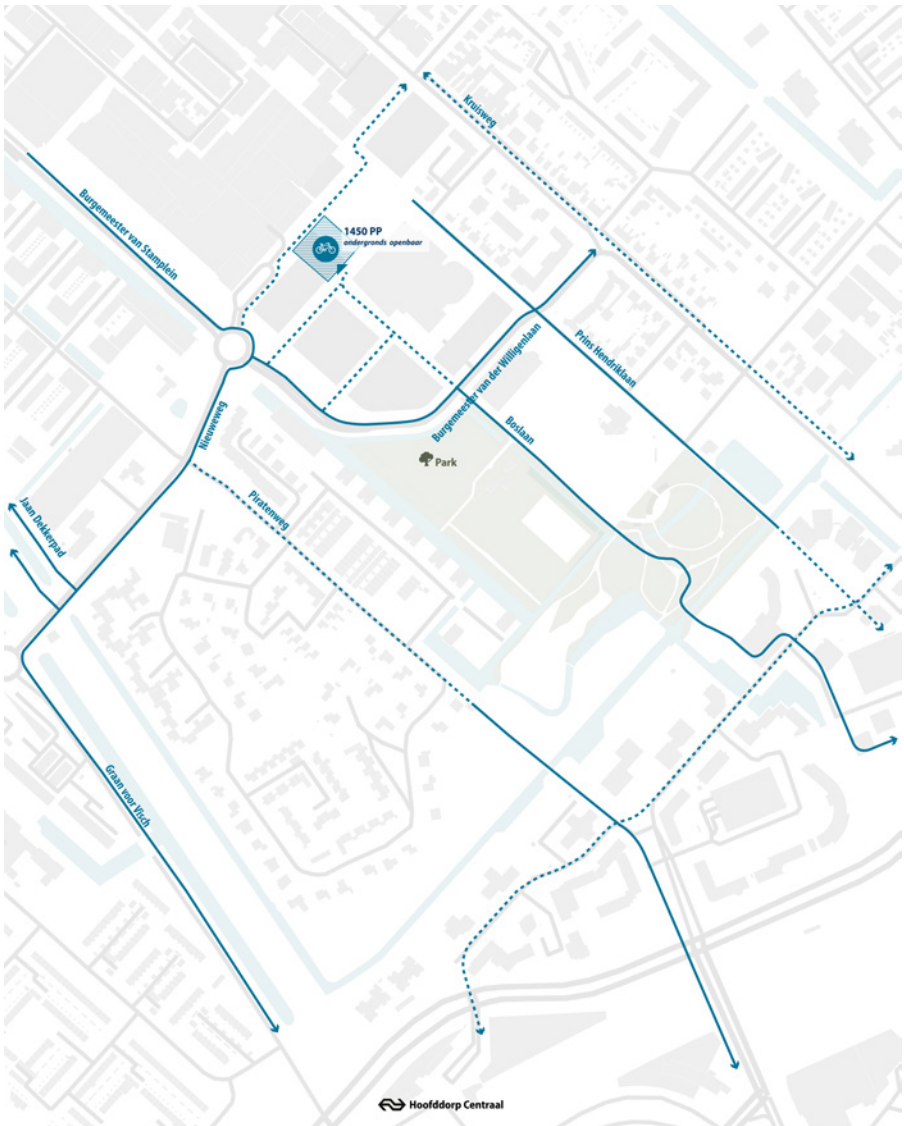


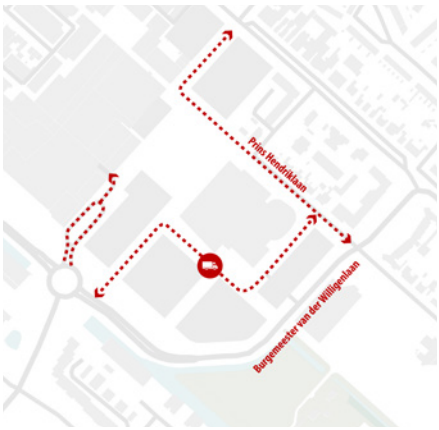
LANGZAAM VERKEER

Bij de herinrichting van de Nieuweweg worden de fiets- en wandelpaden meegenomen. Vanuit het open proces Hoofddorp-Centraal is er een nieuwe langzaam verkeerontsluiting vanaf station Hoofddorp door het stadscentrum naar het Raadhuisplein ontwikkeld. Fietsparkeren wordt onder meer opgelost in een grote voorziening onder het nieuwe gemeentehuis. Deze voorziening wordt eveneens goed bereikbaar vanuit de richting van de Nieuweweg. Het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving wordt grotendeels autovrij en autoluw waar dit niet anders kan. De fietsroutes op onderstaande kaart zijn indicatief, deze moeten zo worden ingepast dat ze samengaan me de verblijfsfunctie van het plein.

ROUTES EN EXPEDITIE

Het nieuwe gemeentehuis krijgt een expeditietoegang recht tegenover het bestaande expeditie dok van winkelcentrum Vier-Meren. Het vrachtverkeer ten behoeve van het Cultuurgebouw rijdt via de binnendoor route tussen de Prins Hendriklaan, het expeditie dok en de Burgemeester van der Willigenlaan. Expeditie verkeer dat het Raadhuisplein op moet, rijdt daar vanaf de Kruisweg en Nieuweweg naar toe. De routes moeten hierop gefundeerd en ingericht zijn.





Expeditie route

Vrijliggend fietspad

Fietsroute

6. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

De uitbreiding van het centrum heeft veel potentie voor tal van nieuwe functies en voorzieningen. De menging tussen wonen, werken en voorzieningen in een nieuwe stedelijke mix is benoemd als één van de centrale ambities van het stedenbouwkundig kader. Een mix van functies die bijdraagt aan levendigheid en een sociaal duurzame omgeving. Een belangrijke kanttekening bij de kans rijkheid voor nieuwe functies is dat deze aanvullend zijn op het bestaande aanbod in het (winkel)centrum. In dat kader heeft Bureau Stedelijke Planning een marktanalyse voor kantoren, maatschappelijke en commerciële voorzieningen uitgevoerd. Dit heeft geleid tot het definiëren van een bepaalde bandbreedte in termen van ontwikkelruimte per functie. De uitkomsten van deze scan zijn in dit stedenbouwkundig kader ruimtelijk vertaald. Daarbij is nadrukkelijk de wens meegenomen om niet alles tot achter de komma vast te leggen, maar juist flexibiliteit mee te geven voor nadere uitwerking.


WOODSTONE
Pizza and Wine

GEMEENTEHUIS

De nieuwbouw van het gemeentehuis voorziet op dit moment in circa 16.000 m2 BVO aan programma. Een aanzienlijk deel zal bestaan uit ambtelijke huisvesting. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk aaneengesloten kantoorvloeren van minimaal 1.000 m2. Het overige deel is gereserveerd voor het publieke en bestuurlijke deel waaronder de raadzaal.

Onder het nieuwe gemeentehuis zal een stalingsgarage worden gerealiseerd. Het voorste deel ter plaatse van de huidige kelder zal als grote stallingsvoorziening voor fietsen worden bestemd.

STEDELIJK WONEN

Aan de Zuidoostzijde van het gemeentehuis komen twee nieuwe woningbouwontwikkelingen met beiden een bijzondere woonkwaliteit. Beide blokken grenzen aan het Stadspark. Daarnaast is er, op de Apriscolocatie, de Post NL en de D-Reizen locatie, ook sprake van private initiatieven voor (hoofdzakelijk) woningbouw. De private en publiek gestuurde ontwikkelingen zorgen in samenhang voor een stevige intensivering van het wonen in het stadscentrum.

Voor alle ontwikkellocaties in Stadscentrum Hoofddorp, met uitzondering van de Emmaschoollocatie, geldt dat woningbouw in gestapelde vorm plaatsvindt. Het is de gemeentelijke ambitie om verschillende doelgroepen aan te trekken in dit gebied. Voor elke ontwikkeling geldt het uitgangspunt dat 50% betaalbaar is en 50% vrije sector (huur en koop), conform gemeentelijk woonbeleid.. De sociale huurwoningen worden door een corporatie beheerd en verhuurd, tenzij een corporatie hiervoor niet kan worden gevonden.

Dit biedt kansen om wonen voor senioren in combinatie met zorgvoorzieningen in de plint mogelijk te maken (zie hiervoor ook de marktanalyse van BSP). Samen met de reeds aanwezige eerstelijns zorgfuncties in de buurt kan een kansrijke combinatie van zorgvoorzieningen ontstaan die ook voor andere senioren in Hoofddorp centrum interessant zijn.

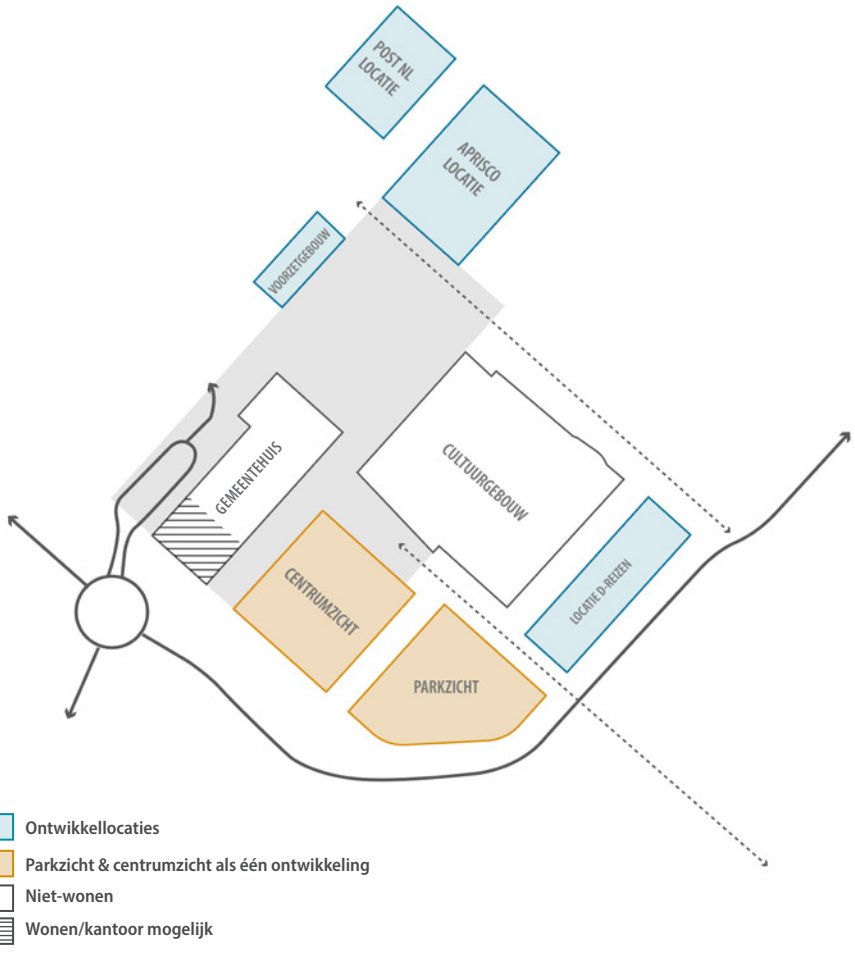
	Minimaal te realiseren programma	Maximaal te realiseren programma
Parkzicht	15000	19700
Centrumzicht	15000	20400

ANDERE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN

Naast wonen en de grote publieke werkfuncties zijn kleinschalige maatschappelijke en commerciële functies kansrijk in dit deel van het centrum. Deze functies zijn met name bedoeld voor de plinten van gebouwen, waardoor er een interactie plaatsvindt tussen de gebouwen en de openbare ruimte. In het rapport van Bureau Stedelijke Planning is een onderbouwing en overzicht geleverd van de functies die in dat kader kansrijk worden geacht. In 2020 is dit rapport geactualiseerd met een laddertoets door bureau STEC.

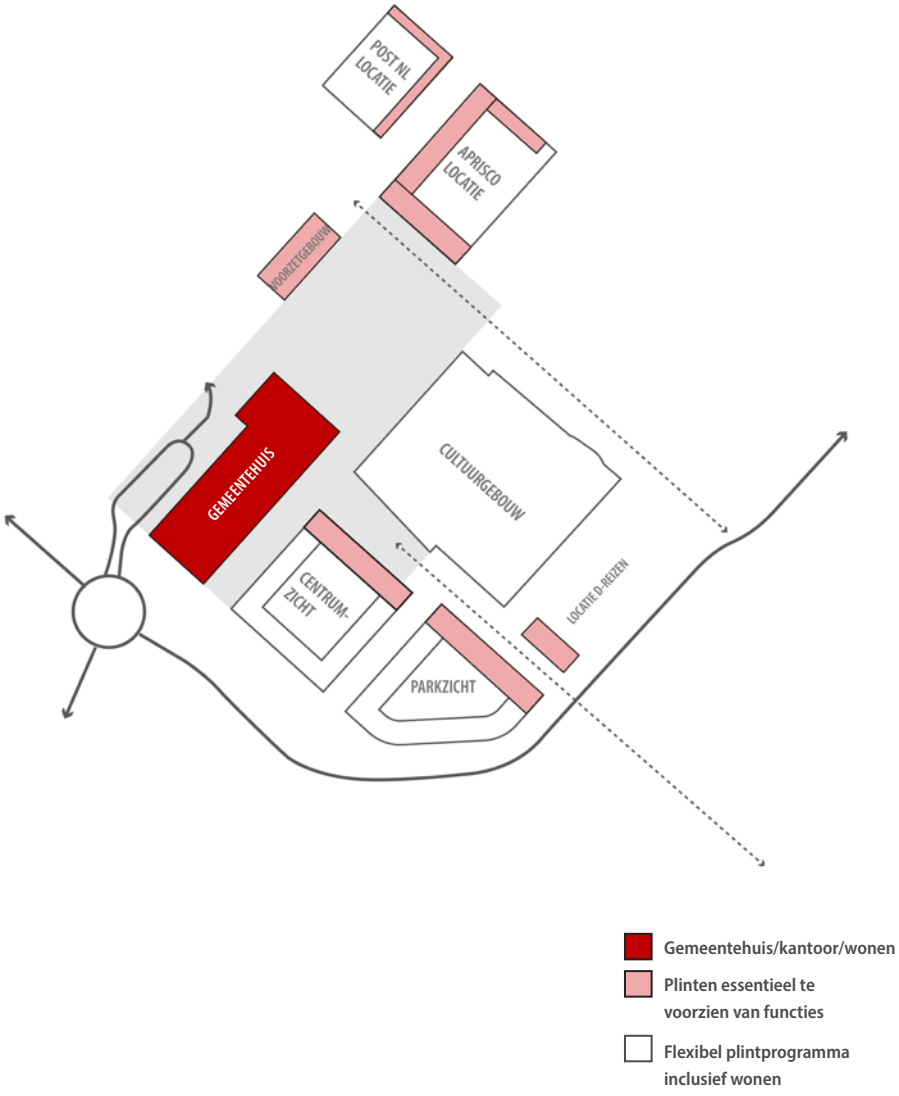
Indicatief programma Raadhuisplein Hoofddorp (Bron: Bureau Stedelijke Planning)

Functie	**Indicatie metrage (m² BVO)**
Horeca	1.200 – 2.100 m²
Fitness/kleinschalige sport	250 - 500 m²
Maatschappelijke dienstverlening	250 - 300 m²
Overige gemaksfuncties (detailhandel/ambacht)	200 – 300 m²
Totaal voorzieningenscan (afgerond)	**1.900 – 3.200 m²**
Kleinschalige kantoorconcepten	2.000 – 4.000 m²
Totaal voorzieningen inclusief kantoor (afgerond)	**3.900 – 7.200 m²**



ESSENTIEEL PLINTPROGRAMMA

In dit stedenbouwkundig kader is inzichtelijk gemaakt hoeveel plintprogramma in totaal door middel van de private en publieke ontwikkelingen beschikbaar is. Dit totaal overstijgt de totale, verwachte marktvraag aan programma. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen plinten waarvan het in de stedenbouwkundige structuur essentieel is om deze te voorzien van publieke functies en voorzieningen en plinten die in eerste instantie ook bestemd kunnen worden voor de woonfunctie. De keuze voor deze plinten hangt sterk samen met de ambitie om de stationsroute en het Raadhuisplein te verlevendigen.

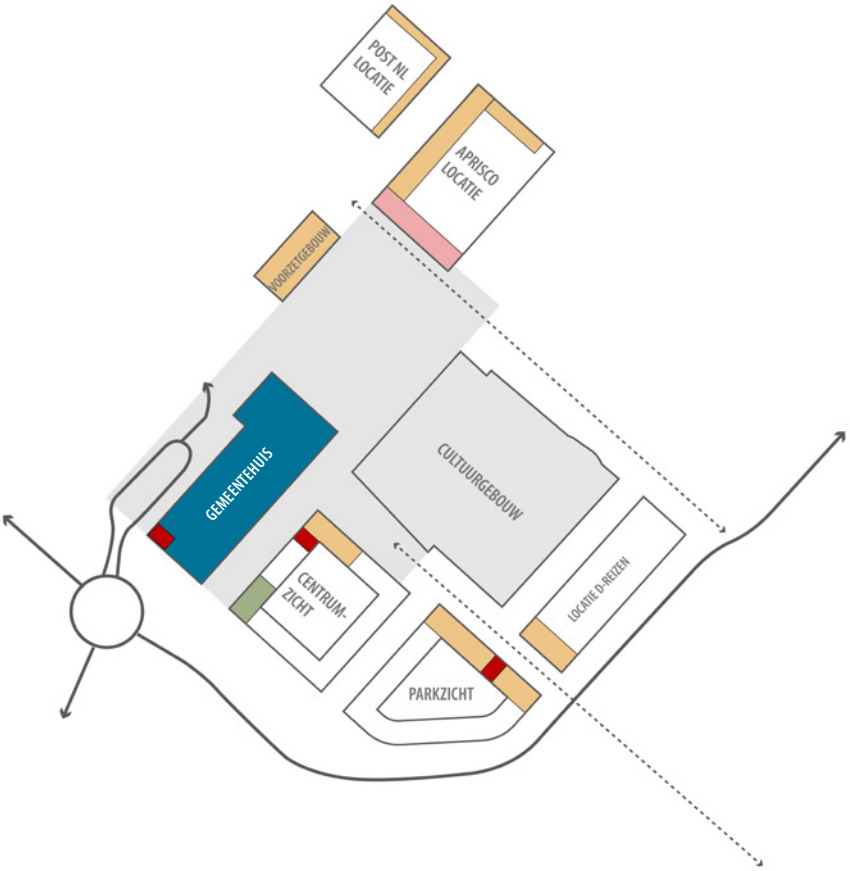


Plintprogramma	Essentieel plintprogramma	Flexibel plintprogramma inclusief wonen	Entrees parkeergarage
Parkzicht	860	1940	100
Centrumzicht	870	1960	100

FLEXIBILITEIT

Binnen dit aanbod aan 'essentiële' plinten is het uitgangspunt dat de ontwikkelende (markt)partijen de flexibiliteit hebben om specifieke functies te faciliteren. Daarbij mag dit per functie niet de bovenkant van de bandbreedte overstijgen. Daarnaast geldt dat in sommige plinten in het stadscentrum ook de ambitie bestaat om specifieke functies te huisvesten. Ook deze zijn in beeld gebracht. Dit heeft betrekking op de plint van het Apriscoterrein die qua bezonning prima condities biedt voor (kleinschalige) horeca. In de plint van 'centrumzicht' zijn de voorwaarden voor maatschappelijke zorgfuncties kansrijk, in de nabijheid van de reeds aanwezige eerstelijns zorgvoorzieningen en in combinatie met wonen. Tot slot zal binnen een aantal plinten voetgangersentrees worden gerealiseerd voor de ondergrondse parkeervoorziening en een in- en uitrit voor auto's aan de Burgemeester van der Willigenlaan.

Voor de plinten die resteren, biedt het stedenbouwkundig kader de mogelijkheid om ook de woonfunctie (inclusief entrees) op de begane grond te huisvesten. Deze plinten zijn zoveel mogelijk op de openbare ruimte gericht zodat ze bijdragen aan de levendigheid op straatniveau. Dichte plinten en parkeren zijn niet toegestaan. De plinten hebben overal een extra hoge maat van vloer tot plafond, waardoor het mogelijk is om deze in de toekomst van functie kunnen veranderen.



Indicatief nieuwbouw programma	Bandbreedte (in bvo)	Waarvan essentieel plintprogramma en entrees parkeergarages (in bvo)	Maximaal woonprogramma (in bvo)
Parkzicht	15000-19700	960	18740
Centrumzicht	15000-20400	970	19430

7. DUURZAAM EN CIRCULAIR

Duurzaamheid en circulariteit zijn een belangrijke thema's in gemeente Haarlemmermeer. Belangrijke factoren hierin zijn energie, materialisatie, water en groen, slim ontwerpen, circulariteit en gezondheid. Vanuit de 7 pilaren voor een circulaire economie zijn criteria voor circulaire gebiedsontwikkeling opgesteld voor Stadscentrum Hoofddorp.

MATERIALEN

Het is belangrijk de materiaalstromen te inventariseren. Bij sloop en renovatie kunnen materialen hergebruikt of gerecycled worden. Bij nieuwbouw dient een bewuste keuze gemaakt te worden voor hergebruikte of andere duurzame materialen. Een materialenpaspoort kan bijdragen om nieuw in te brengen materialen op den duur weer verder te gebruiken.

WATER

Gemeente Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben een samenwerkingsagenda opgesteld om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te realiseren in Haarlemmermeer. De hoofdlijnen zijn vastgelegd in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, de uitwerking daarvan is beschreven in de Samenwerkingsagenda 2014-2030. Hemelwater kan opgevangen worden en gebruikt worden voor sanitair gebruik.

ENERGIE

Met de oriëntatie en het plaatsen van hoogteaccenten is rekening gehouden met bezonning. Met het oog op oriëntatie van de bebouwing en het beschikbaar dakoppervlak ligt er een potentie van 2.1 miljoen kWh voor opwekking met PV-panelen. Voor het gemeentehuis is de ambitie om energie neutraal te worden. In de warmte- en koude vraag kan met Warmte Koude Opslag (WKO) volledig voorzien worden.

WARMTE KOUDE OPSLAG (WKO)

Geadviseerd wordt een collectieve WKO te realiseren voor alle gebouwen omdat:

1. bij individuele systemen de inpassing ten opzichte van de bestaande WKO's kritisch is.
2. de onderhoud en beheerskosten van kleinschalige WKO's significant groter zijn dan bij een collectief systeem.
3. er verschillende functies (wonen versus kantoren) aanwezig zijn. Via een collectief systeem kan de warmte en koude onderling worden uitgewisseld.

Een bodemenergieplan voor stadscentrum Hoofddorp is in voorbereiding. Dit plan gaat richting geven aan de inzet van WKO's.

GROEN, BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN

Bij het ontwerp van openbare ruimte, gevels en daken kan groen een belangrijke rol spelen bij het opvangen van stormwater, stadshitte, en luchtkwaliteit. Ook kan groen bijdragen aan de CO2-reductie. Migratie corridors en inbrengen van lokaal groen in de openbare ruimte kan een gunstig effect hebben op de biodiversiteit. Zo zouden er connecties gemaakt kunnen worden met het nabij liggende Stadspark. Implementatie van Centrale Vermicompostering kan schaarse nutriënten zoals N en P recyclen door het composteren van GFT afval. Een dergelijke centrale in het gebied heeft een ruimtebeslag van 90m^2.

SOCIALE DUURZAAMHEID

Door het toevoegen van een diversiteit in woningen, werken en voorzieningen ontstaat er een gebied met een grote sociale cohesie. Een autoluw gebied met veel ontmoetings- en verblijfsplekken en een actieve plint versterkt dit.

GEMEENTEHUIS

De eis voor het nieuwe gemeentehuis is een energieneutraal gebouw waarbij zowel gebouw- als gebruiker gebonden energie gecompenseerd wordt door PV-panelen op/ in het gebouw. Het betreft een all-electric variant waarbij geen (aard)gas wordt toegepast. Het betreft dus een Nul-op-de-meter gebouw.

Daarnaast is door de gemeente besloten om niet de GPR als instrument te hanteren voor de aanbesteding maar BREEAM. Vertaald naar min of meer gelijkwaardige BREEAM-scores geldt uiteindelijk onderstaande als uitgangspunt: BREEAM Outstanding.

CIRCULAIRE MAATREGELEN

Aan onderstaande maatregelen moet in ieder geval worden gedacht om genoemde ambities te realiseren:

1. Bouwafval moet worden gescheiden, afgevoerd en verwerkt;
2. Bij nieuwbouw kunnen alle gebruikte materialen worden opgenomen in een materialenpaspoort, zodat bij afwaardering van de gebouwen deze materialen gemakkelijk hergebruikt kunnen worden;
3. Toepassing van uitsluitend hout met FSC-keurmerk of gelijkwaardig;
4. Minimaal 10 bouwmaterialen hebben een DUBO-keurmerk of C2C-keurmerk;
5. Uitgangspunt is dat alle (nieuwe) materialen duurzaam en/of recyclebaar moeten zijn, tenzij dit om moverende en onderbouwde (gekwantificeerde) redenen niet mogelijk is;
6. Ontwerp moet zoveel als mogelijk demontabel zijn. Natte knopen, lijm, PUR en kitten moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen.
7. Geen materialen van de Banned List of Chemicals van Cradle to Cradle, versie 3.0 tenzij dat hiermee niet aan (wettelijke) eisen kan worden voldaan of de meerkosten voor betreffende onderdelen meer dan 10% is ten opzichte van vergelijkbaar conventioneel alternatief. Indien dit het geval is moet dit door aannemer worden aangetoond en onderbouwd.

PARKZICHT EN CENTRUMZICHT

Voor Parkzicht en Centrumzicht gelden de ambities voor GPR zoals vastgesteld in 2018. Hierbij gelden de volgende waarden (GPR Gebouw versie 4.3).

Uitgangspunten ambitie duurzaamheid Bestuurscentrum	
Energie (Energieneutraal op gebouwniveau EPC=0,0**	GPR >10,0*
Milieu (grondstoffen en water)	GPR 8,0
Gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort)	GPR 9,5
Gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit, sociale veiligheid)	GPR 8,5
Toekomstwaarde (voorzieningen, flexibiliteit, beleving)	GPR 8,5

** Uitgangspunt voor GPR scores is versie 4.3 van GPR gebouw voor bestaande bouw.*
*** Het huidige bestuurscentrum heeft label E. Doel is een GPR score van 10 op energie. Daarnaast moet het gebouw voldoen aan de BENG norm die vanaf 31 december 2018 verplicht is voor nieuwbouw voor overheidsgebouwen. Daarbij geld dat circa 100% duurzame energie wordt gehaald zodat sprake is van een energieneutraal gebouw op gebouwniveau (ongeveer conform een EPC=0 bij de huidige EPG norm).*

Streefwaarden per categorie	**Energie**	**Milieu**	**Gezondheid**	**Geruiks-kwaliteit**	**Toekomst-waarde**
Woningbouw	8,5	7,0	8,0	7,5	7,0
Kantoorgebouwen	9,0	8,0	8,5	8,0	8,0
Onderwijsgebouwen	8,5	7,0	8,0	7,5	7,5
Bedrijfsgebouwen	8,0	7,0	8,0	7,5	7,5
Logiesgebouwen	8,5	7,0	8,0	7,5	7,5
Bijeenkomstgebouwen	9,0	8,0	8,5	8,0	8,0
Gemeentelijk vastgoed	9,0	8,0	8,5	8,0	8,0

8. BEELDKWALITEITSPRINCIPES

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 verkeerroutes moeten goed op elkaar en op de entrees naar het winkelcentrum aansluiten. Daarnaast gaat de nieuwe stationsroute een belangrijke rol vervullen. Deze wordt aantrekkelijker vormgegeven en zorgt voor interactie met de nieuwe stadsblokken. Aantrekkelijke plinten met functies verlevendigen de route en begeleiden de wandelaar en fietser naar het centrum. Een nieuwe invulling van het Raadhuisplein met ruimte voor horeca op de begane grond gaat voor meer levendigheid 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 vormentaal, 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.

GEMEENTEHUIS

Het nieuwe gemeentehuis moet gezien worden als een 'special' binnen het stedelijk ensemble rond het Raadhuisplein. Het nieuwe gemeentehuis krijgt een hoogwaardig uitstraling, maar hoeft door zijn bijzondere functie maar ten dele te voldoen aan de beeldkwaliteitsprincipes. Enkel als het gaat om de detaillering en de bouwhoogte worden de beeldkwaliteitsprincipes overgenomen. Het nieuwe gemeentehuis wordt in nauwe relatie met het Raadhuisplein ontworpen net zoals destijds bij het cultuurgebouw het geval was. De begane grond met voldoende (over)hoogte krijgt een zo publiek mogelijk karakter en verdient extra aandacht als het gaat om transparantie en materialisatie.

Het gemeentehuis wordt een gebouw uit één stuk en staat als het ware op het plein. Een centraal atrium is kansrijk om vorm te geven aan zowel de duurzaamheidsambities als de wens tot interactie tussen inwoners, het ambtelijk deel en het stadsbestuur. Het nieuwe gemeentehuis krijgt een adres en hoofdingang aan het Raadhuisplein. Ook een toegang vanaf de Burgemeester van der Willigenlaan is wenselijk. Bevoorrading vindt plaats aan de Noordwestzijde tegenover de expeditietoegang van winkelcentrum Vier Meren.

PRINCIPES

1. Bouwhoogte / bouwmassa
2. Dakafwerking / dakrand
3. Hoogte accenten
4. Korrelgrootte
5. Hoeken
6. Plinten
7. Entrees
8. Reclame uitingen
9. Gevel geleding
10. Gevelmateriaal
11. Detaillering
12. Binnentuinen
13. Buitenruimten
14. Duurzaamheid:
    - Wateropvang gebouwen
    - PV cellen
    - Groene gevels
    - Groene daken



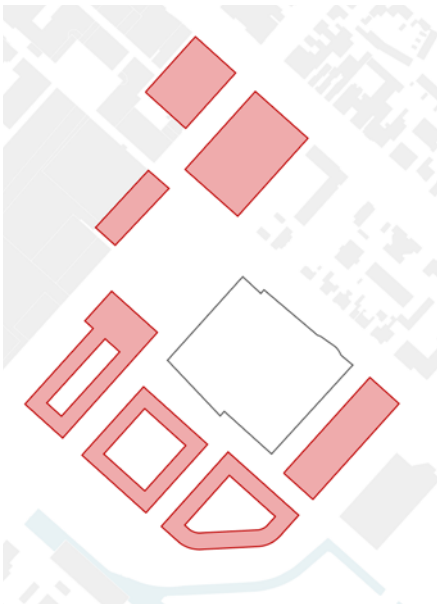
Bouwblokken die moeten voldoen aan de principes

BOUWHOOGTE & BOUWMASSA

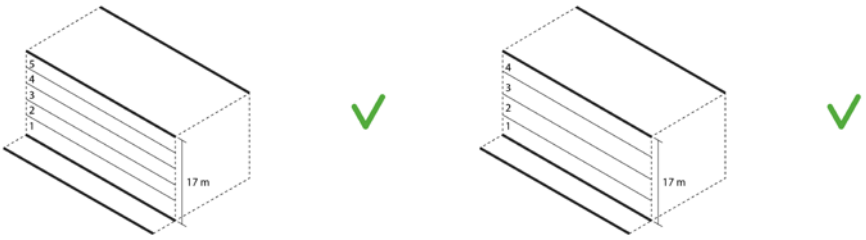
Om te zorgen voor eenheid in het stadscentrum is de bouwhoogte in de basis overal hetzelfde. Een minimale bouwhoogte van 17 meter is waaraan ieder blok, met uitzondering van het Voorzetgebouw, moet voldoen. Hierin zit voldoende ruimte om 5 bouwlagen te realiseren, met een plint die wat hoger is. 4 bouwlagen met een hogere verdiepingshoogte is binnen dit principe ook mogelijk.

Het maken van een extra laag met een hoogte van 4 meter bovenop de basis van 17 meter is toegestaan, maar deze moet ondergeschikt zijn aan de basis van het gebouw. Deze extra laag kan worden vormgegeven als een set back of als een dakopbouw. Uitzondering is het gemeentehuis waar nog 2 keer een laag van 4 meter kan worden toegevoegd.

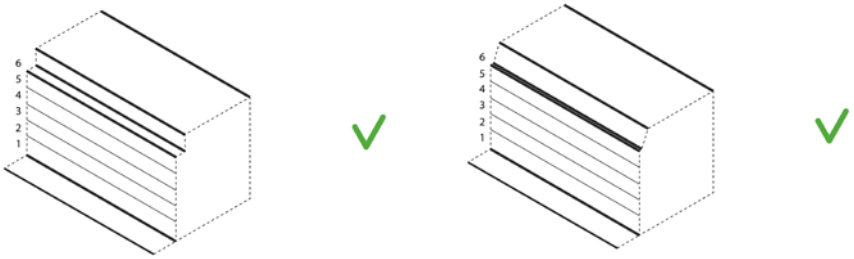
Om de basis te versterken worden verspringingen in de gevel niet toegestaan.



Basis bouwhoogte



Basishoogte

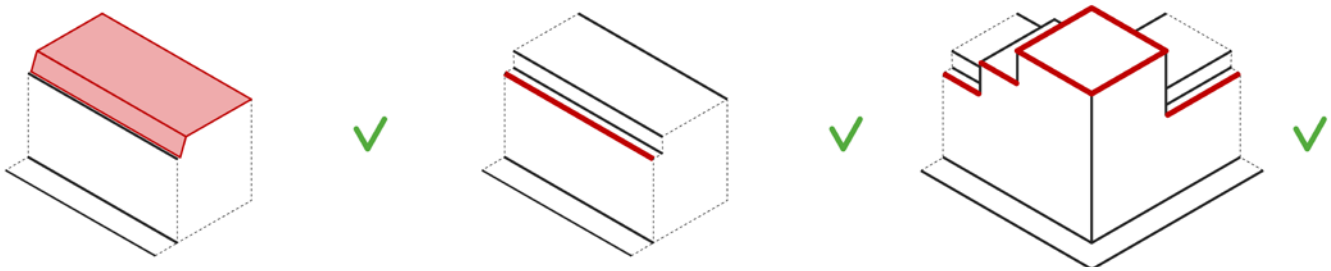


Toevoeging extra laag

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

DAKAFWERKING/DAKRAND

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



Beëindiging van de gevel

Dakafwerking

- **Gebouwen worden op een hoogwaardige manier beëindigd met een dakrand, kroonlijst of borstwering**



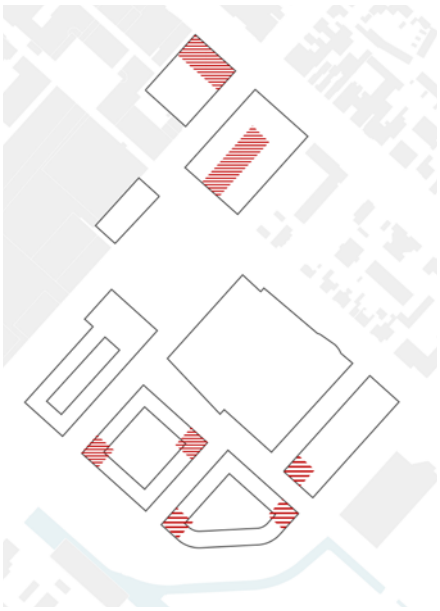




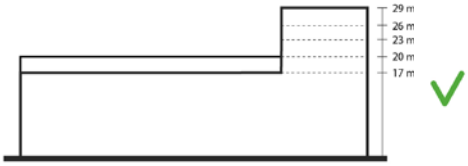
HOOGTEACCENTEN

Voor meer diversiteit in schaal en maat en meer allure voor het stadscentrum zijn er hoogteaccenten mogelijk op aangewezen plekken. Deze plekken zijn gekozen om een aantal redenen. De hoogteaccenten begeleiden de verschillende routes (stations route en Burgemeester van der Willigenlaan) en markeren een aantal plekken, zoals het schakelplein. Hoogteaccenten zijn gelijkmatig verspreid over de blokken zodat er voldoende licht en lucht is binnen de blokken en de het stedelijke gevoel tot aan het park wordt doorgezet.

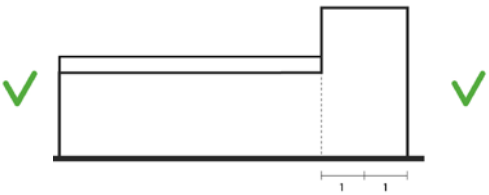
Hoogteaccenten zijn maximaal 29 meter hoog en maximaal 9 bouwlagen. Verder moeten ze worden gerealiseerd in de aangegeven zone en mogen maximaal 2 stramienen (16,20m) breed zijn.
Hoogteaccenten zitten altijd op een hoek en maken deel uit van het volume.
De hoogteaccenten op de Aprisco locatie en de locatie Post NL wijken in hoogte, volume en positie af. De bestaande plannen zijn hier het uitgangspunt. Op de Post NL locatie is een hoogteaccent van 50 meter gewenst. Mocht dit vanwege het LIB niet mogelijk zijn dan is 32 meter hier het uitgangspunt.
Bij de toepassing van hoogteaccenten is een windhinder onderzoek wenselijk.



Zoekgebied voor hoogteaccent



Toegestane hoogtes



Breedte hoogteaccent

- **Hoogteaccenten tot 29m zijn toegestaan op aangewezen plekken**
- **Hoogteaccenten mogen maximaal 2 stramienen breed zijn**
- **Hoogteaccenten moeten op de hoek zitten**





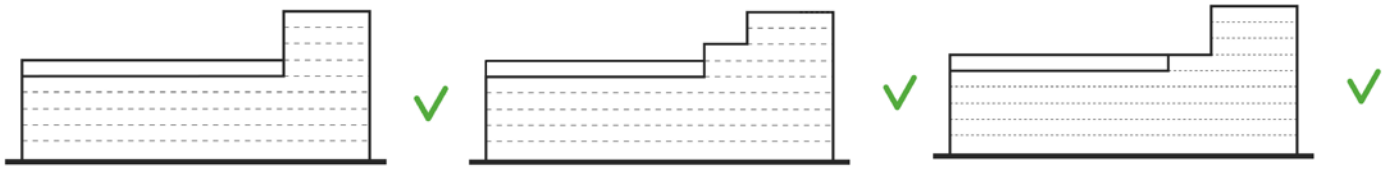




Zoekgebied voor verspringing hoogteaccent

Verspringing hoogteaccent
Aan één zijde van het hoogteaccent mag een verspringing zitten, van maximaal 1 stramien (8,10m). De verspringing heeft een totale hoogte van 20 meter (6 lagen) of 23 meter (7 lagen). Met een verspringing is het hoogteaccent altijd asymmetrisch met een vertrapping aan één zijde. De verspringing heeft een hoogteverschil van 6 meter of meer ten opzichte van het hoogteaccent.

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



Hoogteverschil tussen hoogteaccent en verspringing

- **Een verspringing is toegestaan aan één zijde van het hoogteaccent op aangewezen plekken**
- **De verspringing heeft een hoogte van 20m of 23m**
- **De verspringing mag maximaal 1 stramien breed zijn**
- **Het hoogteverschil tussen hoogteaccent en verspringing is minimaal 6m**

- **Hoogteaccenten zijn een compositorisch onderdeel van het gebouw**



Hoogteaccent compositorisch onderdeel van het gebouw

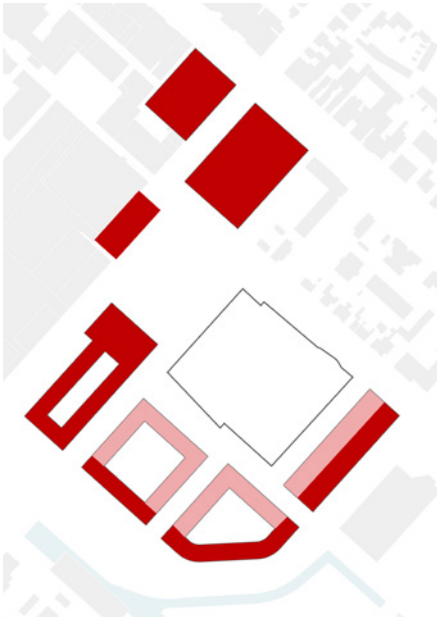
KORRELGROOTTE

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

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

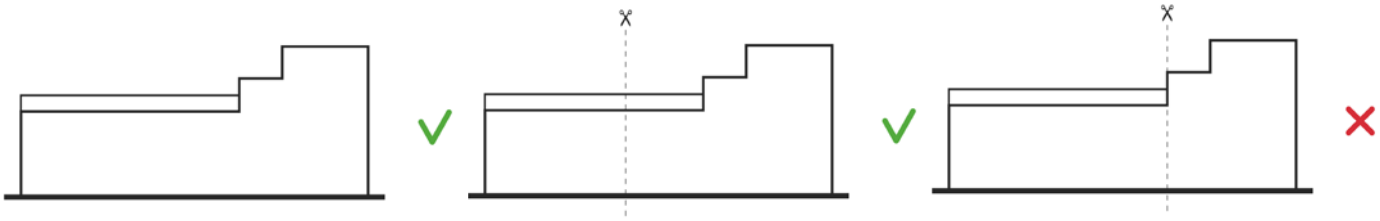
Buitenzijde

Doordat de buitenzijde van het centrumgebied de rand van het centrum markeert stellen we hier andere eisen aan. Gebouwen aan deze zijde krijgen een grotere schaal en zijn zoveel mogelijk doorlopend. Aan de Burgemeester van der Willigenlaan mag er per bouwblok maximaal 1 gebouwknip worden gemaakt, waardoor



Korrelgrootte Burgemeester van der Willigenlaan

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



Gebouwdelen aan de Burgemeester van der Willigenlaan

er dus maximaal twee gebouwen ontstaan. Aan deze zijde mag ook niet direct ná de hoek geknipt worden, om te voorkomen dat er een kop- en langsgevel ontstaan aan deze zijde.

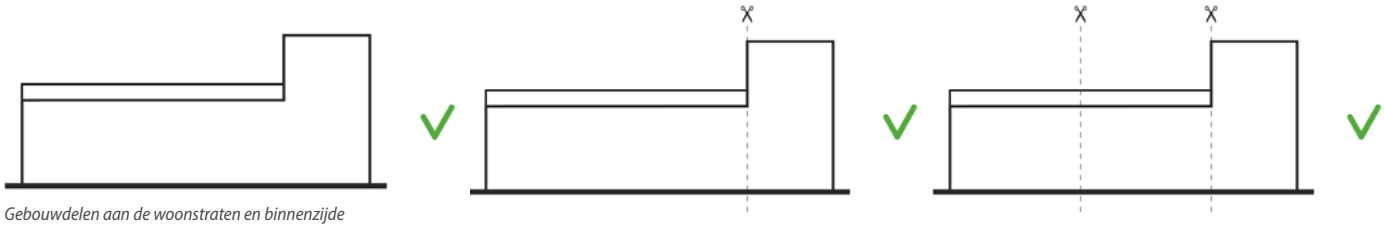
Binnenzijde

Aan woonstraten en aan de binnenzijde is een kleinere schaal wel wenselijk en mogen meer gebouwknippen gemaakt worden. Hier geldt het uitgangspunt dat er maximaal twee gebouwknippen mogen worden gemaakt, wat maximaal 3 gebouwen oplevert.

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

Een uitzondering op de eisen die aan de korrelgrootte worden gesteld vormen de Apriscolocatie, Voorzetgebouw en de Post Nl- locatie. Deze zullen als een gebouw gerealiseerd.

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



Gebouwdelen aan de woonstraten en binnenzijde

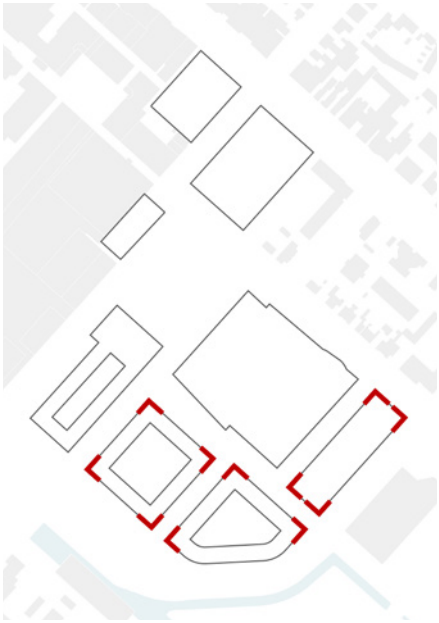




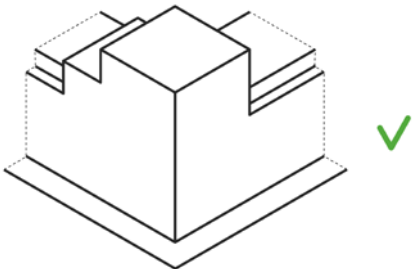


HOEKEN

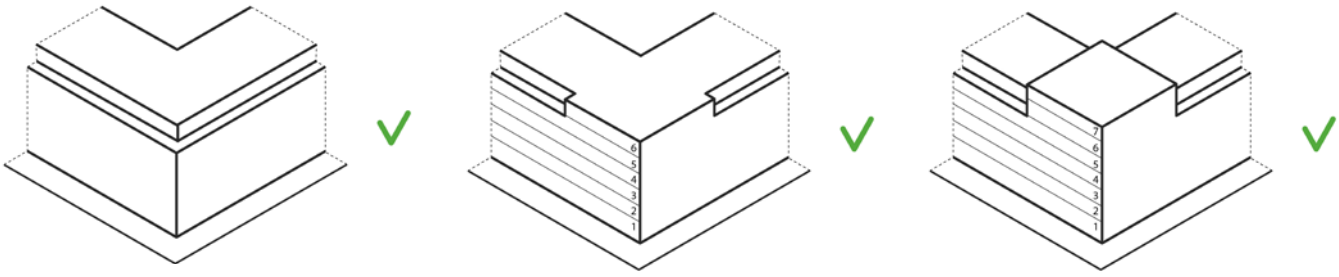
Een gebouw gaat altijd de hoek om. Met andere woorden, gebouwen die de hoek om gaan zijn alzijdig. Hierdoor ontstaan bouwblokken die geheel alzijdig zijn. De vormgeving van de hoogteaccenten draagt hieraan bij, deze liggen altijd in het vlak van de gevel en zijn eveneens alzijdig. Set backs mogen ook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



Gebouwen gaan de hoek om



Hoogteaccenten vormen een verbijzondering



Gebouw gaat altijd de hoek om

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





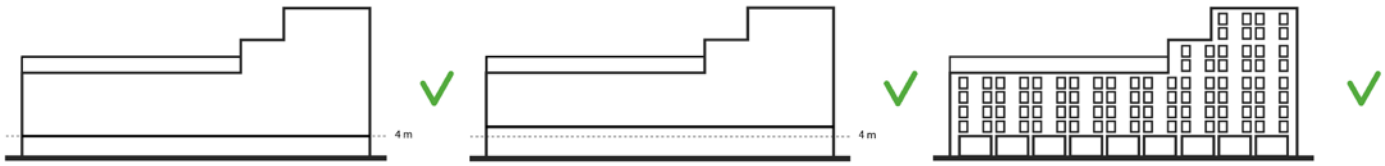


PLINTEN

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

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

We maken onderscheid tussen niet-woon functies en woonfuncties op de begane grond. Bij plinten van niet-woonfuncties lopen ramen en entrees door tot de grond. Bij plinten van woonfuncties is er meer keuzevrijheid en mogen ramen opgetild worden ten opzichte van maaiveld.



Hoogte plint

Plinten zijn onderscheidend en doen mee met de ritmiek van de gevel

- **Plinten hebben een minimale hoogte van 4 meter**
- **Plinten onderscheiden zich ten opzichte van de rest van het gebouw**
- **Plint doet mee in ritmiek van de gevel**
- **Plinten zijn zoveel mogelijk transparant**
- **Bij plinten met niet-woonfuncties lopen ramen en entrees door tot de grond**
- **Bij plinten met woonfuncties mogen ramen worden opgetild ten opzichte van maaiveld**







ENTREES

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

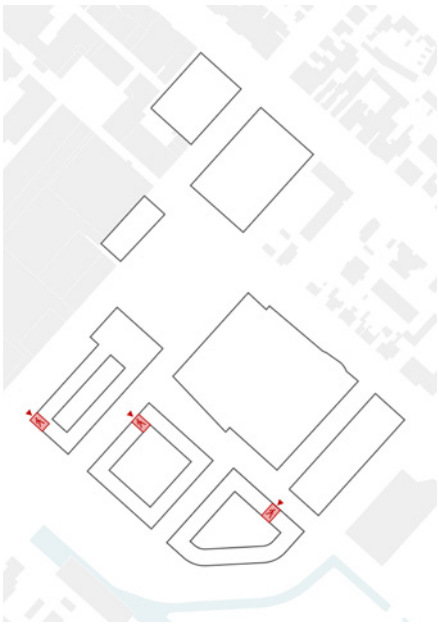
We maken onderscheid tussen entrees voor woonfuncties, voetgangersentrees tot de parkeergarages, en tussen de entrees voor overige niet-woonfuncties.

Entrees wonen

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

Entrees parkeergarages

De voetgangers in- en uitgangen van de parkeergarages zitten niet op dezelfde plek als de in- en uitgangen voor auto's. Door de entrees van elkaar te splitsen worden ook de verkeersstromen van elkaar gesplitst. Dit is veiliger en een goede plaatsing van voetgangersentrees zorgt daarnaast voor de gewenste looproutes van- en naar het centrum. Om te zorgen voor een goede vindbaarheid van de voetganger entrees zijn ook deze entrees vormgegeven als een verbijzondering van de gevel. Ze hebben evenals de entrees voor woonfuncties een entree die minimaal de hoogte heeft van de plint en zijn zoveel mogelijk transparant. Daarbij geldt dat een eventuele naam aanduiding integraal mee-ontworpen is.



Entrees parkeergarage



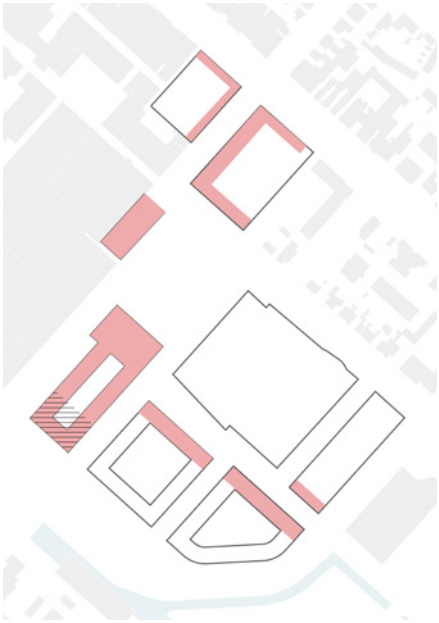
Ieder gebouw heeft zijn eigen entree



Verbijzondering van entree bij woon -en parkeerfunctie

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

Niet-woonfuncties
Het aantal entrees voor deze functies houdt verband met de programmatische invulling van de plint en is veranderlijk in de tijd. Te veel afwijkingen in de gevel heeft een onrustig effect op het gevelbeeld. Om ervoor te zorgen dat het bouwblok zijn eenheid behoudt is het niet gewenst iedere entree te articuleren en aan te duiden met een verbijzondering in de gevel. Entrees voor deze functies zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de plint en doen mee in de ritmiek van de plint en gevelopeningen.



Mininmale niet-woon programma in de plint

Wonen mogelijk



Entree bij niet-woonfuncties

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



Entree bij woonfuncties

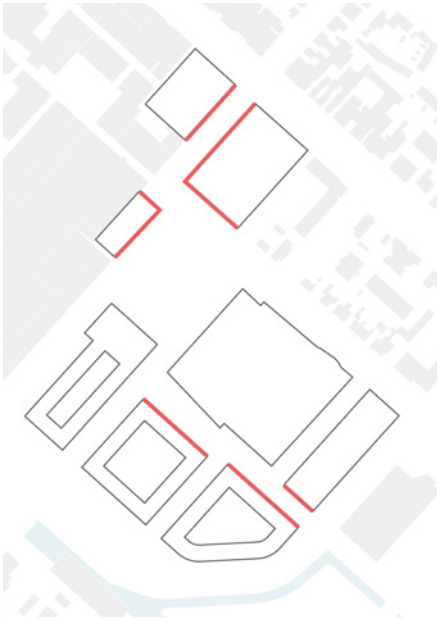




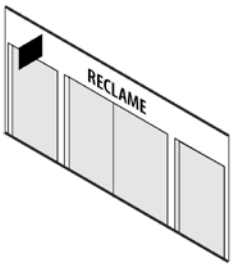
Entree bij niet-woonfuncties

RECLAME-UITINGEN

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



Gevelreclame



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



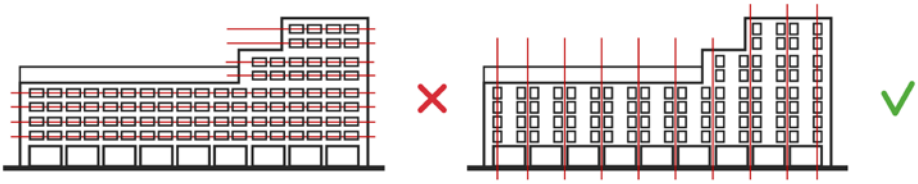


Ingetogen gevelreclame

GEVELGELEDING

De gebouwen hebben een verticale geleding. Gevelopeningen zijn verticaal georiënteerd: oftewel, ramen zijn hoger dan breed.

Plinten onderscheiden zich van de rest van het gebouw in architectuur en beeldtaal. Daarnaast zijn de ramen van de plint hoger dan de ramen van de verdiepingen daarboven.



- **Gebouwen hebben een verticale geleding**







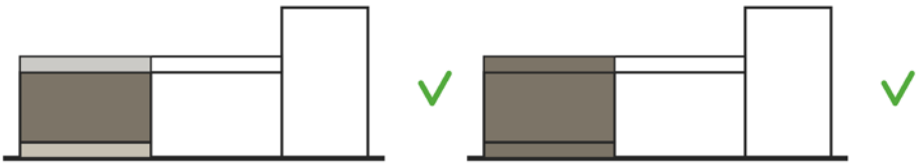
GEVELMATERIAAL

Om te zorgen voor eenheid in het plangebied worden de verschillende gebouwen in de basis uitgevoerd in baksteen met aardetinten (zie kleurenpallet). Baksteen zorgt voor een warme uitstraling en geeft textuur aan de gevel.

Binnen de gebouwen mag daarvan worden afgeweken bij zowel de plint als bij de dakopbouw en/of set back. De plint mag ook in andere steenachtige materialen worden uitgevoerd, zoals beton of natuursteen.

De plint mag van kleur verschillen met daarboven gelegen lagen, maar dat hoeft niet. De eventuele dakopbouw en/of set back mag ook in andere materialen worden uitgevoerd.

Voor de herkenbaarheid van de verschillende gebouwen mogen naastgelegen gebouwen niet dezelfde kleur hebben. Te grote kleurschakeringen binnen een gekozen baksteentype zijn niet gewenst.



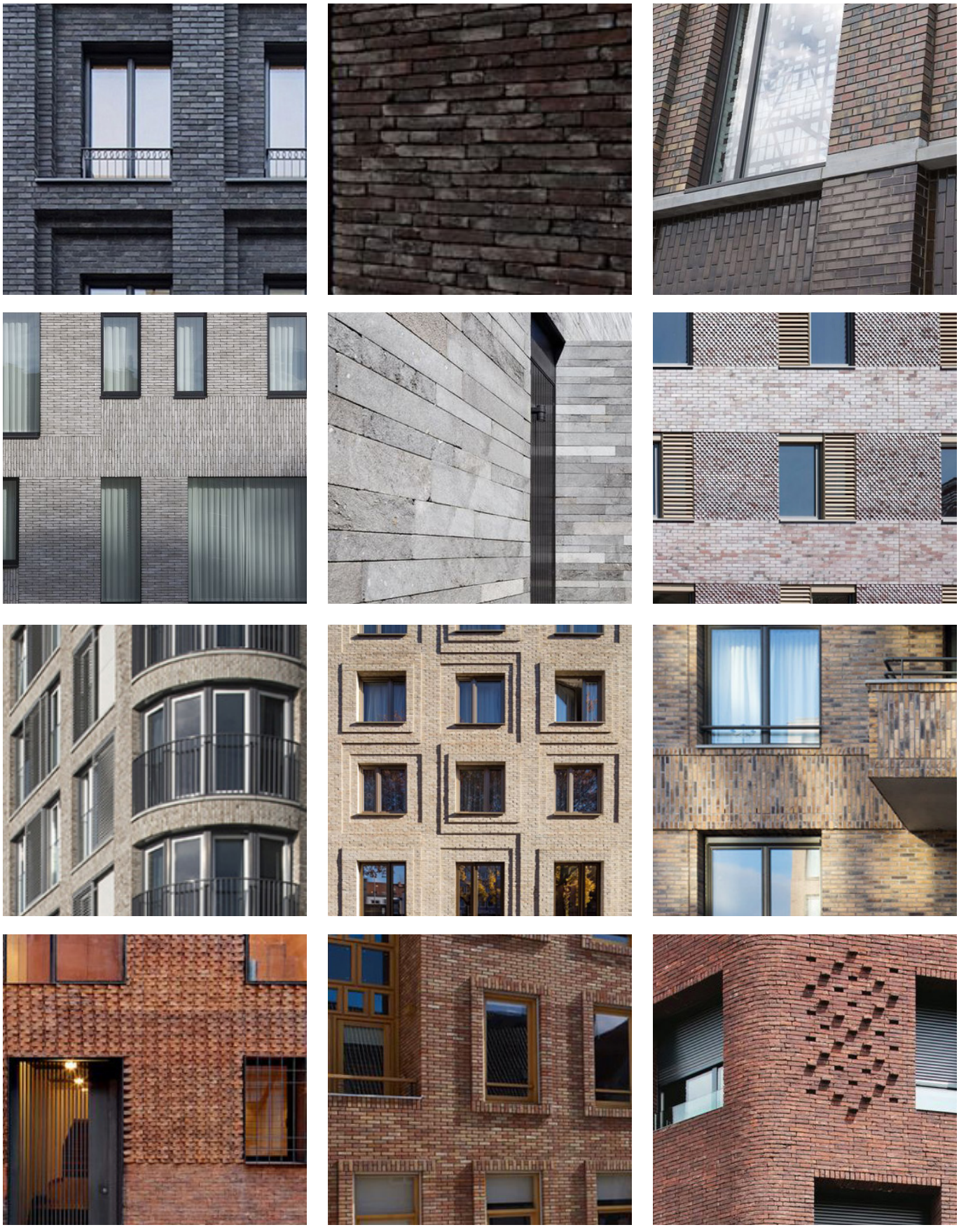
- **Gebouwen worden in de basis uitgevoerd in baksteen met aardetinten**
- **De plinten mogen worden uitgevoerd in steenachtige materialen**
- **Materiaalkeuze voor dakopbouw en/of setback is keuzevrij**



- **Verschillende (naastgelegen) gebouwen hebben een andere kleur**



- **Te grote kleurschakeringen binnen een gekozen baksteentype is ongewenst**



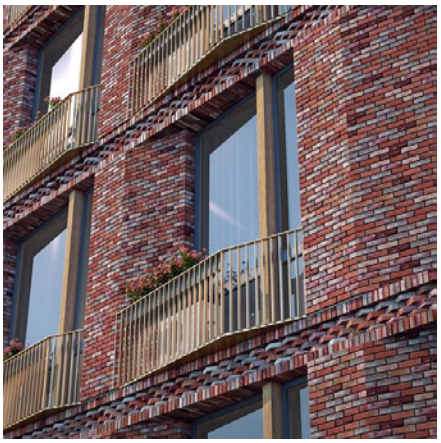
Kleurenpallet gebouwen

DETAILLERING

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

- **Ramen liggen terug tov het gevelvlak**
- **Gebouwen zijn ontworpen in baksteenarchitectuur**
- **Dieptewerking in de gevel wordt nagestreefd**



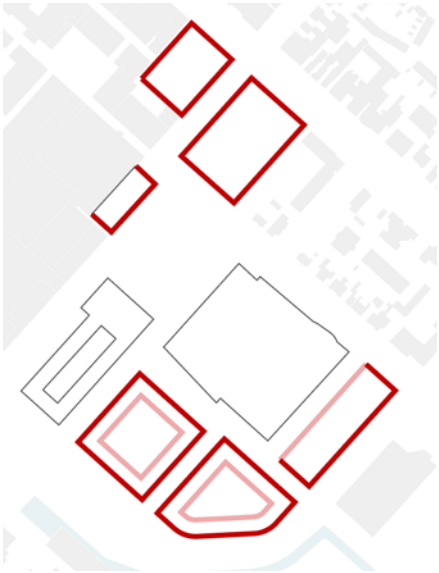




Dieptewerking en plaatsing van gevelopeningen

BUITENRUIMTEN

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



Binnen- en buitenzijde



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





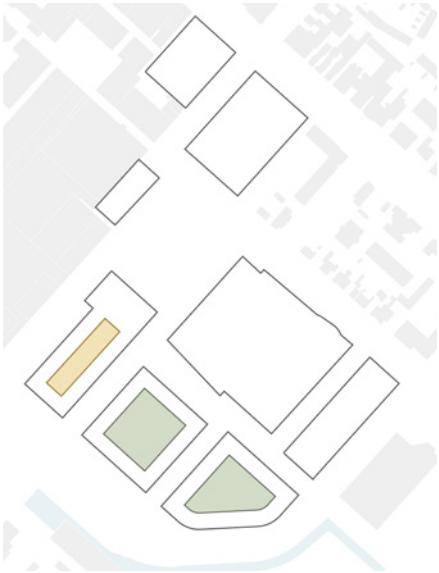
Buitenruimtes buitenzijde van de blokken

BINNENTUINEN

Binnentuinen zijn groen en collectief. Daarvoor is voldoende gronddekking vereist zodat niet alleen laag groeiend groen, maar ook groen kan groeien dat meer gronddekking nodig heeft zoals kleine bomen en struiken.

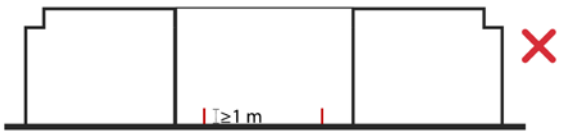
De binnentuinen zijn niet openbaar toegankelijk maar slechts toegankelijk voor bewoners en gebruikers. Ieder gebouw in het bouwblok heeft een eigen entree tot de binnentuin, zodat alle bewoners eenvoudig toegang hebben tot de binnentuinen.

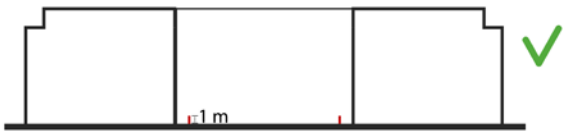
Er is geen ruimte voor privétuinen. Het is wel toegestaan om terrassen te maken voor de direct aan de tuin grenzende woningen. Om zoveel mogelijk openheid te garanderen en het groene karakter in het binnenblok te behouden moeten de afscheidingen worden mee ontworpen met het gebouw.



Binnentuinen

- **Binnentuinen zijn groen en collectief**
- **Binnentuinen zijn niet openbaar toegankelijk**
- **Ieder gebouw heeft een eigen entree tot de binnentuin**





- **Privé tuinen zijn niet toegestaan, terrassen wel**
- **Eventuele afscheidingen tussen terrassen zijn mee ontworpen met het gebouw**





- **De binnentuinen hebben voldoende gronddekking**







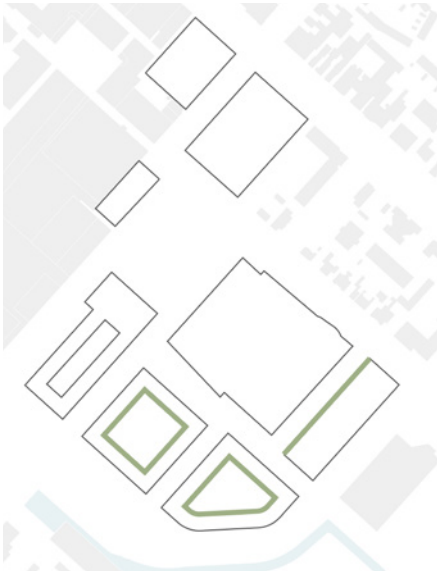
DUURZAAMHEID

Groene gevels
Groene gevels zijn alleen toegestaan aan de binnenzijden van de bouwblokken. Ze zijn een structureel onderdeel van de façade of worden geïntegreerd met buitenruimten toegepast als voorzetgevel.

Groene daken
Daken zijn groen. Dit heeft een gunstig effect op de waterberging en isolatie van de bebouwing. Groene daken zijn te combineren met PV-cellen.

PV cellen
PV-cellen worden alleen toegepast op het dak en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

Wateropvang gebouwen
Wateropvang is wenselijk maar niet zichtbaar in de gevel.



Groene gevels aan de binnenzijde van de blokken



- **Groene gevels zijn slechts toegestaan aan de binnenzijden van de bouwblokken**

- **Daken zijn groen**
- **PV-cellen mogen alleen worden toegepast op de daken**
- **PV-cellen zijn niet zichtbaar vanaf de straat**







9. TAL VAN UITWERKINGSMOGELIJKHEDEN

Het stedenbouwkundig kader voor het Raadhuisplein en omgeving is uitgewerkt in het licht van de motie "smoel geven" (5 oktober 2017). In deze motie geeft de gemeenteraad twee belangrijke signalen af: enerzijds constateert zij dat de planuitwerking ruimte moeten bieden aan de creativiteit van marktpartijen, anderzijds dat het plan meer smoel en allure moet krijgen.

SMOEL EN ALLURE

In het stedenbouwkundig kader staat de openbare ruimte van het gebied centraal. Er ligt een voorstel voor de toevoeging van levendige en aangename plekken in het centrum waarbij de menselijke maat het uitgangspunt vormt. De openbare ruimtes werken verbindend in alle windrichtingen. Een belangrijk deel van de ambitie om smoel en allure te maken wordt waargemaakt in het publieke domein.

VRIJHEID VOOR VERDERE UITWERKING

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

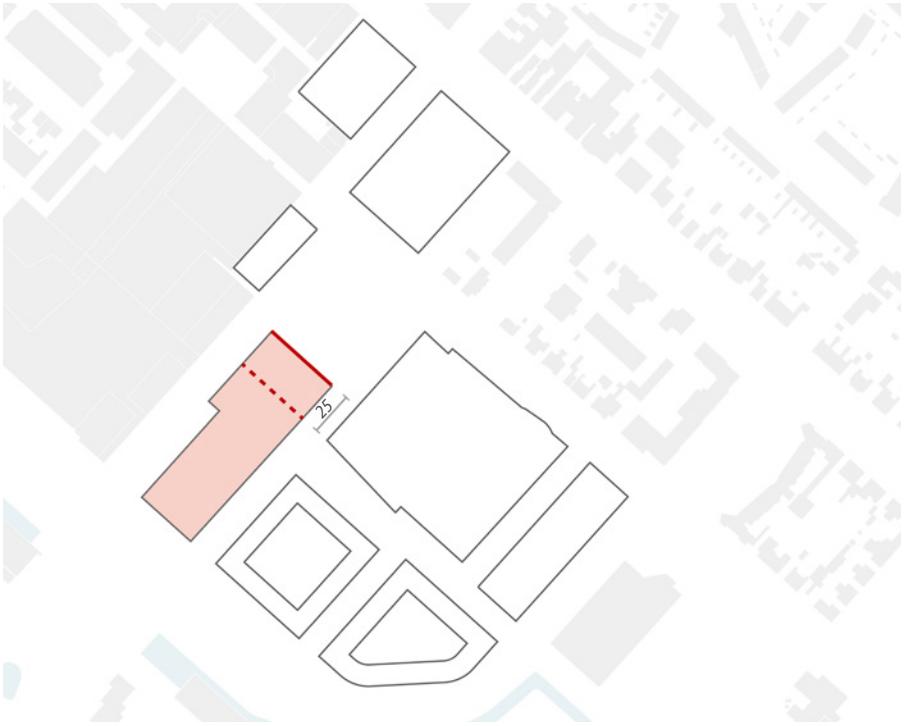
Voor drie hoofdthema's wordt in dit hoofdstuk verbeeld hoe deze op verschillende manieren uitgewerkt kunnen worden. Dit zijn: bouwhoogte, korrelgrootte en programma.

BOUWVLAK GEMEENTEHUIS

Om ruimte te geven aan een goed ruimtelijk samenspel van het nieuwe gemeentehuis en het nieuwe Raadhuisplein is een zone van 25 meter diep aangegeven waarbinnen de gevel van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein gerealiseerd kan worden. De ontwerpen van het nieuwe gemeentehuis en het nieuwe plein dienen daar op afgestemd te worden. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur dat het Raadhuisplein wat groter wordt door het gemeentehuis naar achteren te plaatsen. Dit dient in balans te zijn met een goed ontwikkelbare bouwvlek voor het realiseren van een kosteneffectief en compact gemeentehuis. Hierbij is het hergebruiken van de kelder onder het raadhuis een ruimtelijk en bouwtechnisch aandachtspunt.

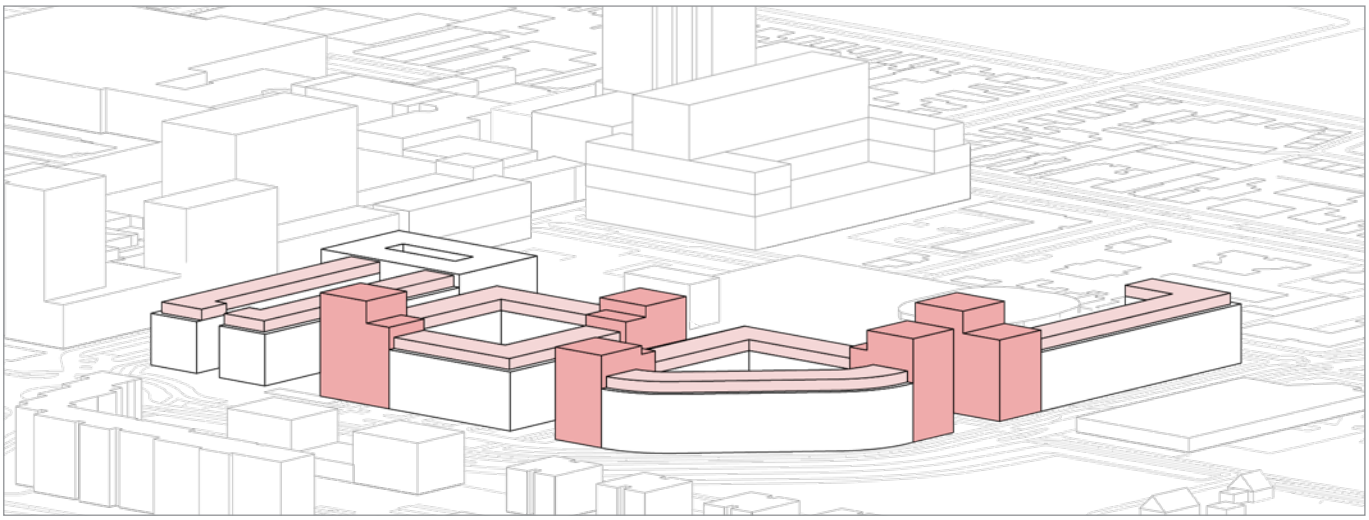
BOUWHOOGTE

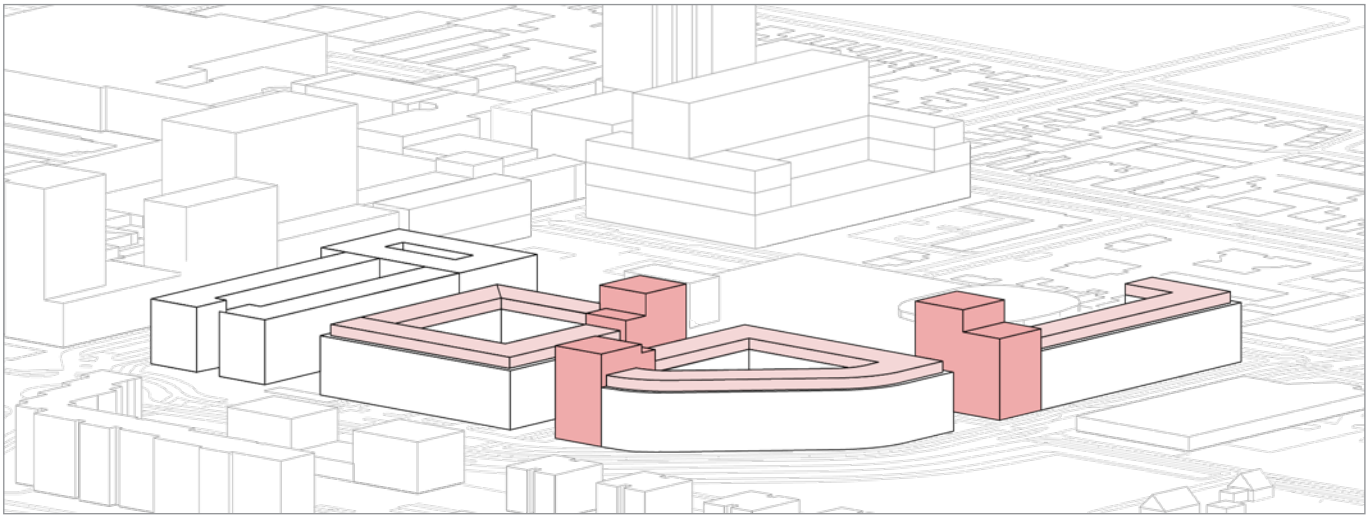
In de basis is de bouwhoogte overal hetzelfde. Daarboven kan gevarieerd worden met een extra bouwlaag. Deze extra bouwlaag kan vele vormen hebben, en de materiaalkeuze voor deze bouwlaag is vrij. Om de verscheidenheid te vergroten mogen op een aantal hoeken hoogte accenten worden gemaakt tot 29 meter.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

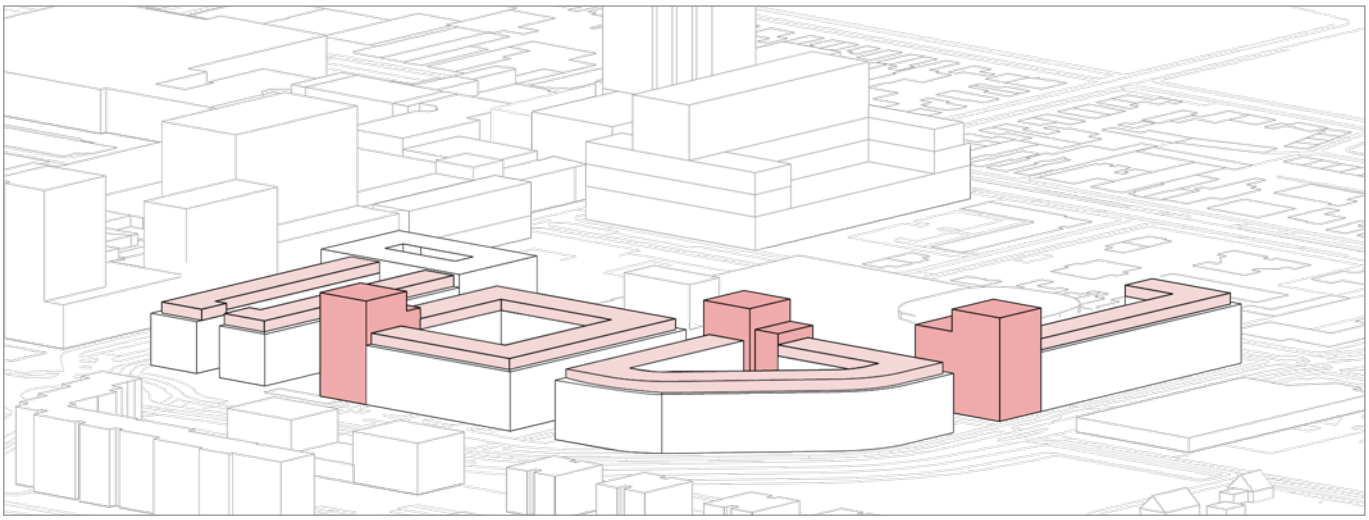


Zoekgebied rooilijn gemeentehuis

BOUWHOOGTE



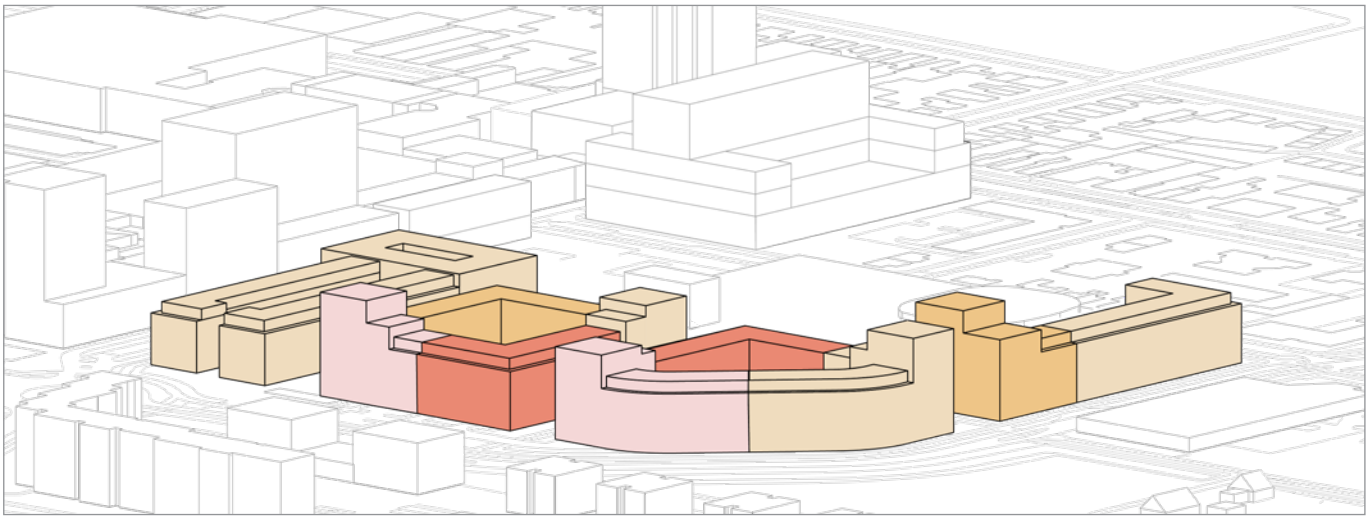


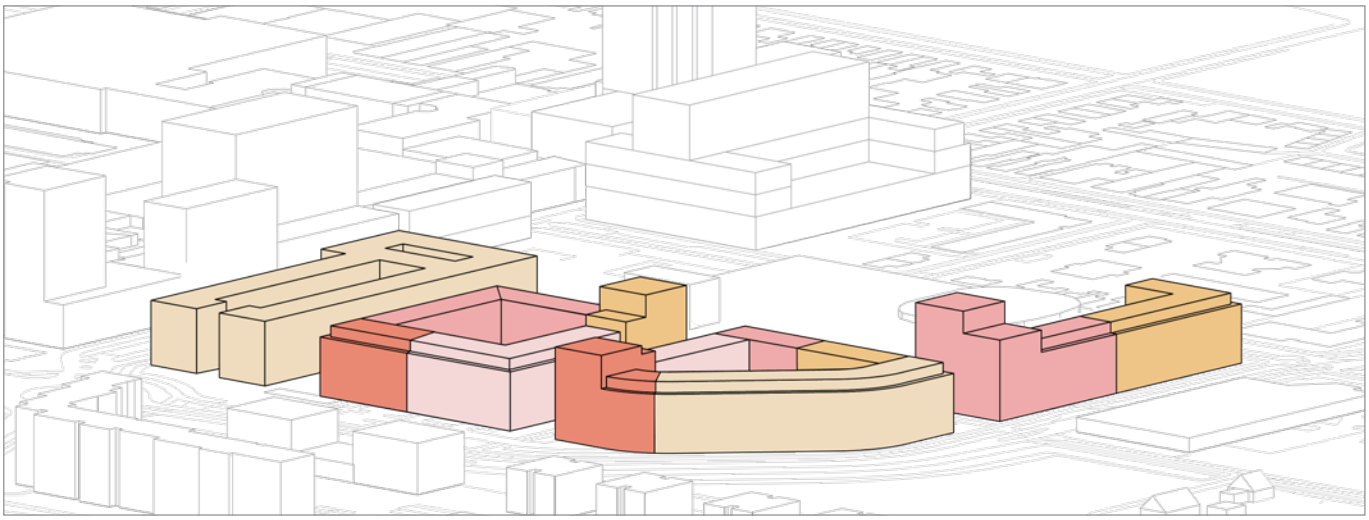


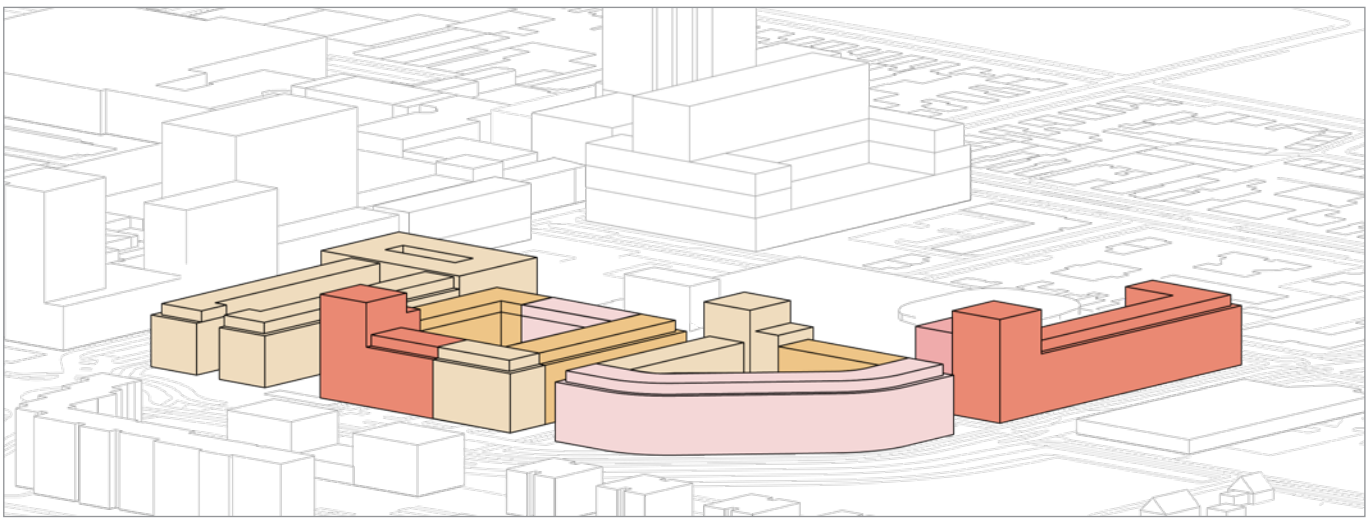
KORRELGROOTTE

Door de bouwblokken op te knippen in verschillende gebouwen ontstaat er een menselijke schaal die voor een aangenaam woonklimaat zorgt. De verschillende gebouwen die zijn ontstaan hebben hun eigen identiteit, en kunnen variëren in architectuur en materialisering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de rand langs de Burgemeester van der Willigenlaan en de overige zijden. Aan de Burgemeester van der Willigenlaan kan het blok bestaan uit 1 of 2 gebouwen. Aan de overige zijden kan er per blok gekozen worden voor 2 of 3 kleinere gebouwen.

KORRELGROOTTE



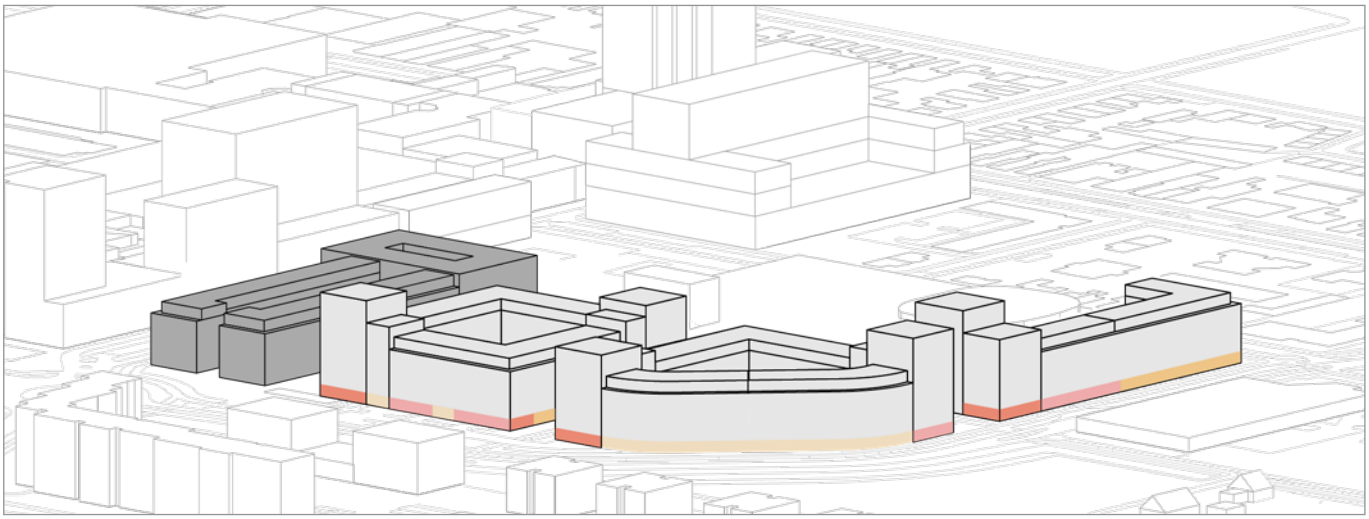


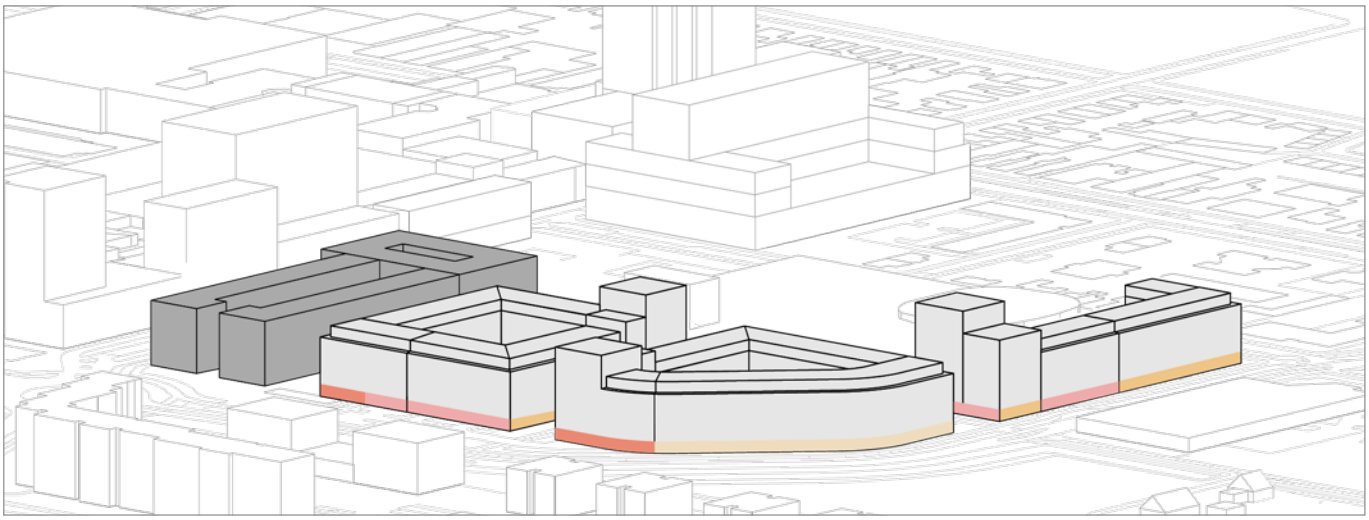


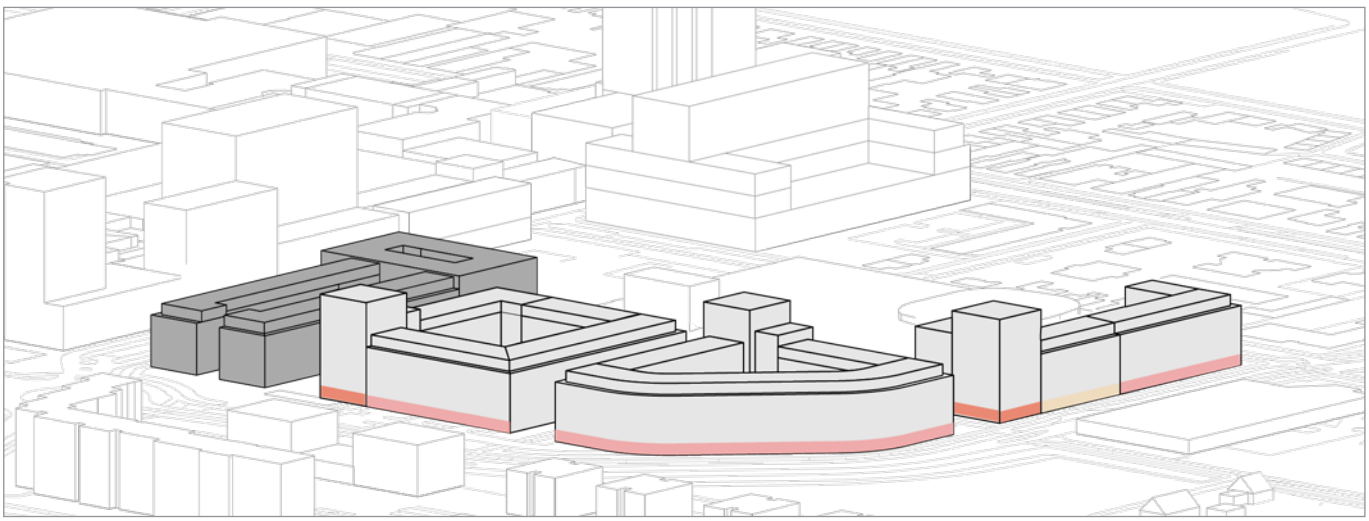
PROGRAMMA

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

PROGRAMMA



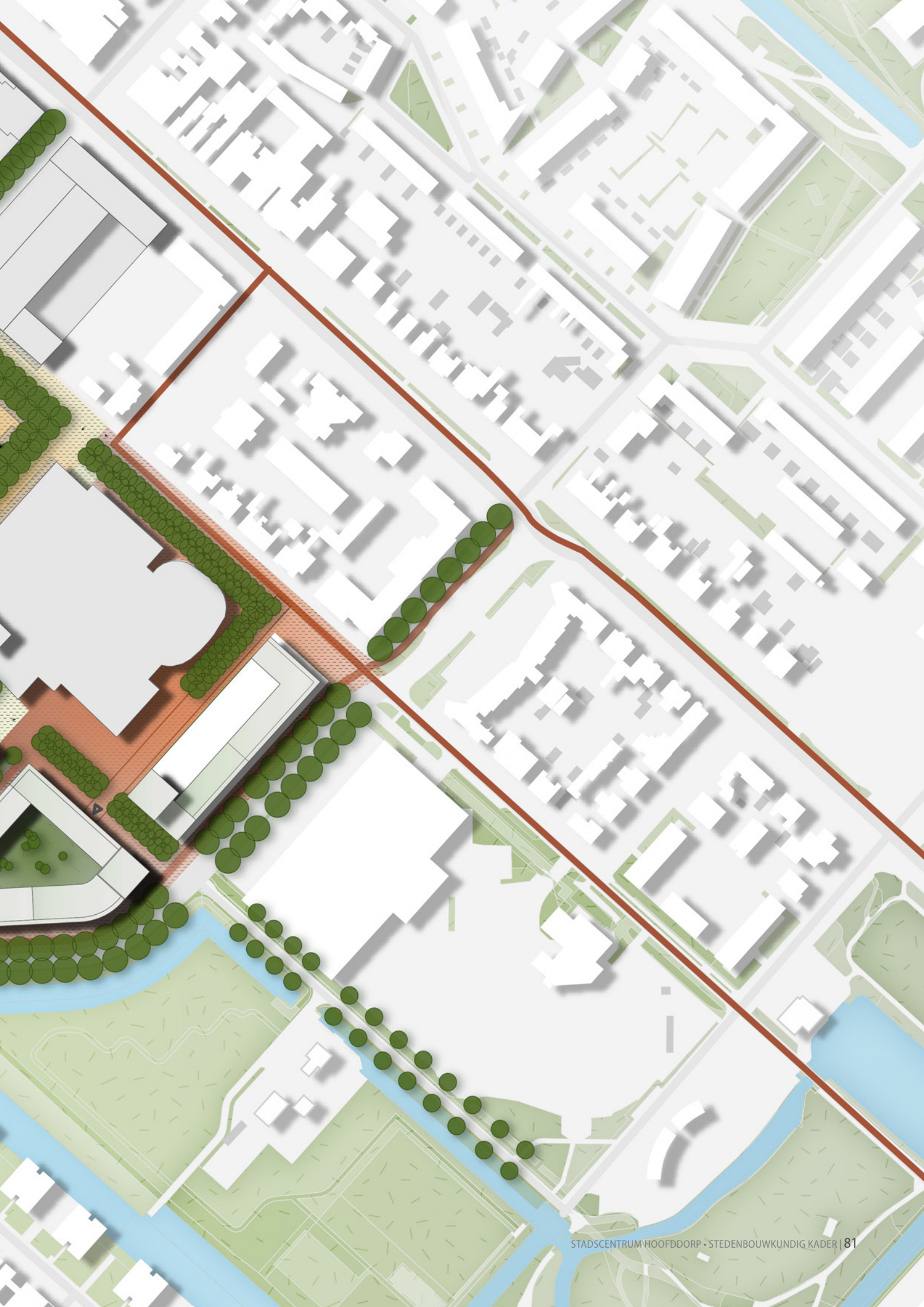




VOORBEELDUITWERKING

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

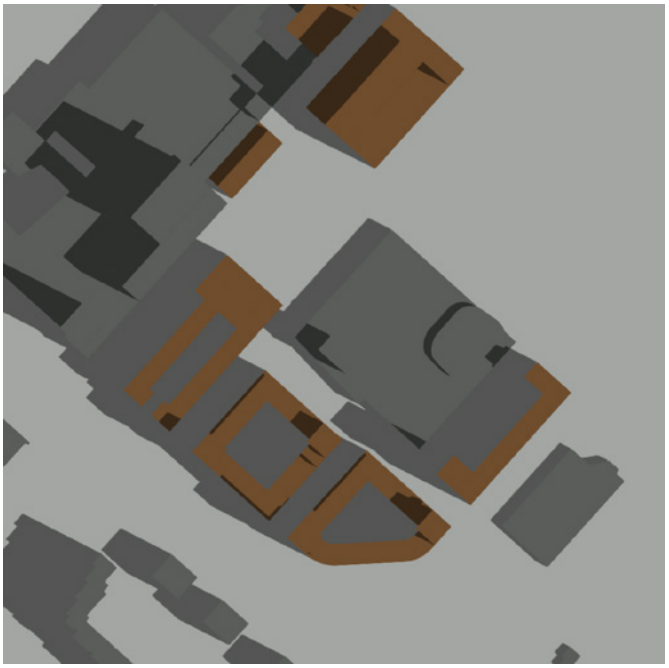




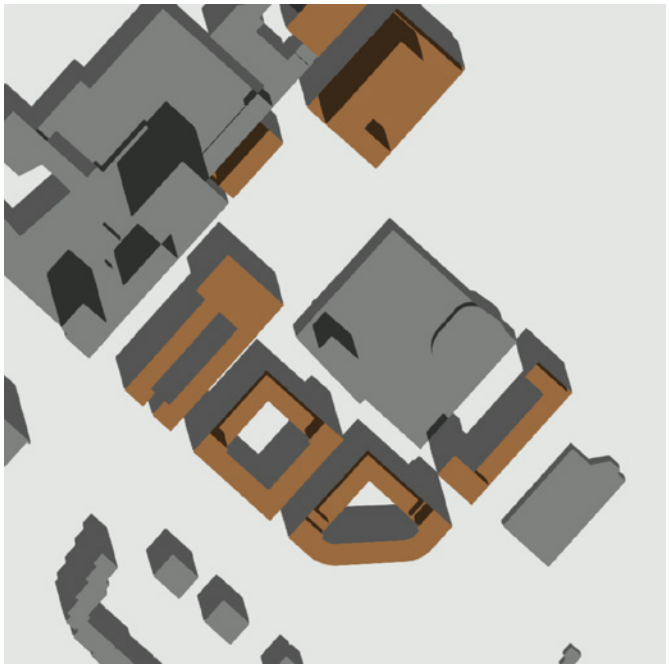
BIJLAGE 1. ZONNESTUDIE

Bezonningsstudie op basis van een bouwhoogte van 17 meter voor het gemeentehuis

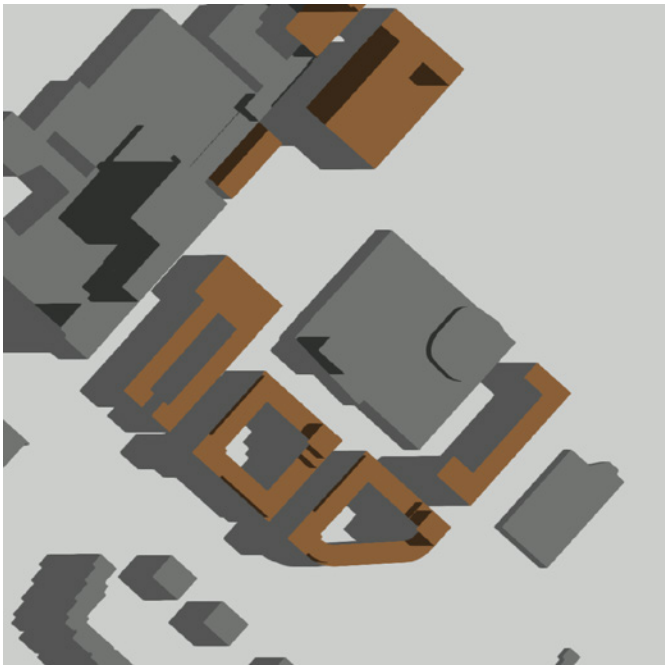
De zonnestudie laat zien dat de positie van de hoogteaccenten minimaal effect heeft op het aantal zonuren op de pleinen, zowel in de zomer als in de winter. Het Schakelplein ligt gedurende de dag – tot ongeveer vier uur - in de zon. Het Raadhuisplein ontvangt de gehele dag direct zonlicht. Zowel het Voorzetgebouw als de nieuwbouw op het Apriscoterrein liggen gunstig op de zon en lenen zich uitstekend voor horeca met terrassen.



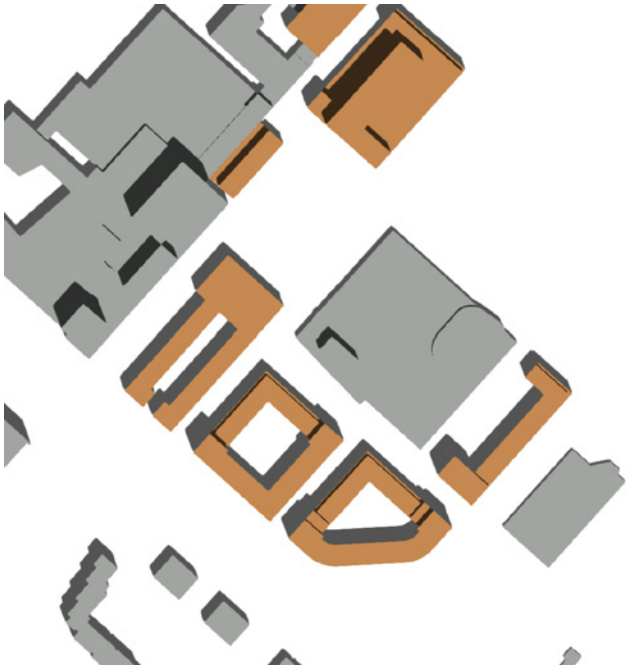
21 MAART - 09.00 u



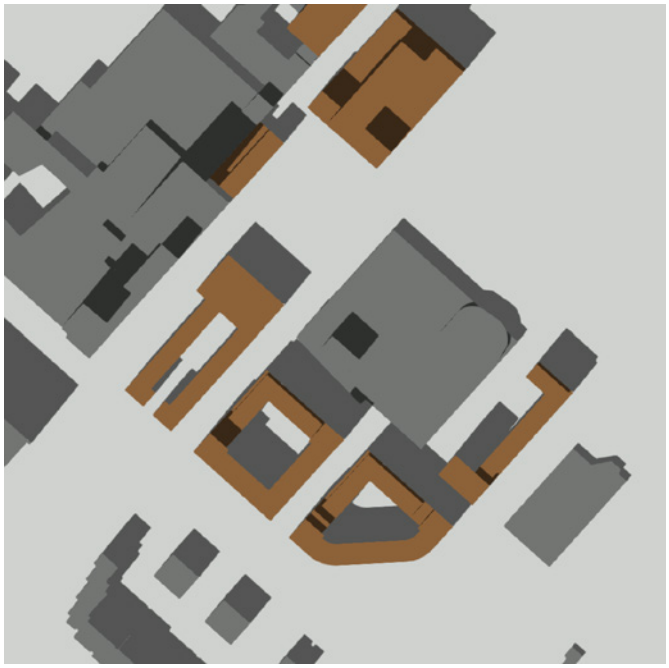
21 MAART - 12.00 u



21 JUNI - 09.00 u



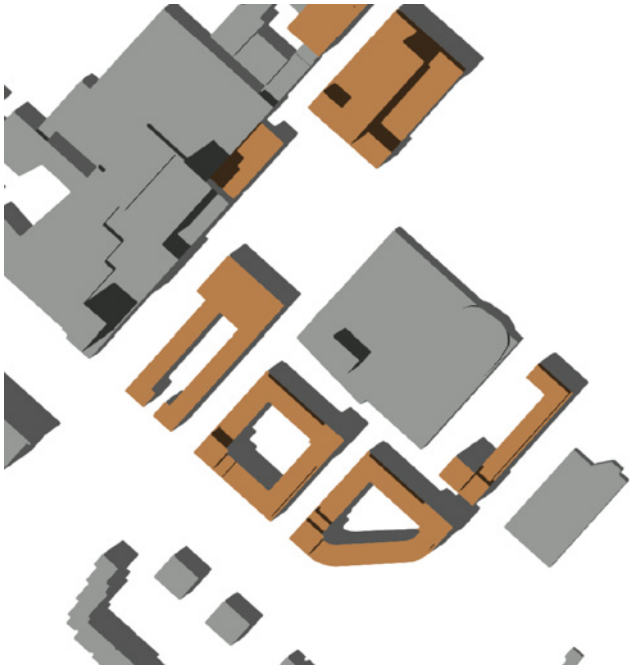
21 JUNI - 12.00 u



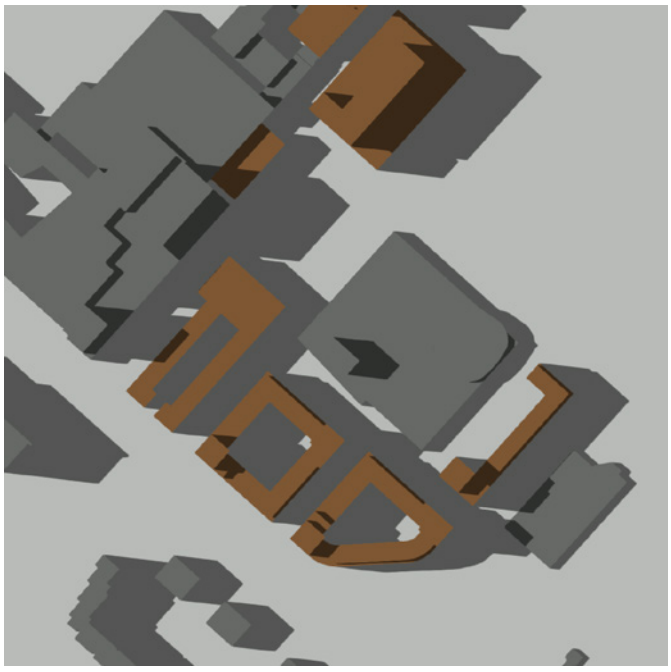
21 MAART - 15.00 u



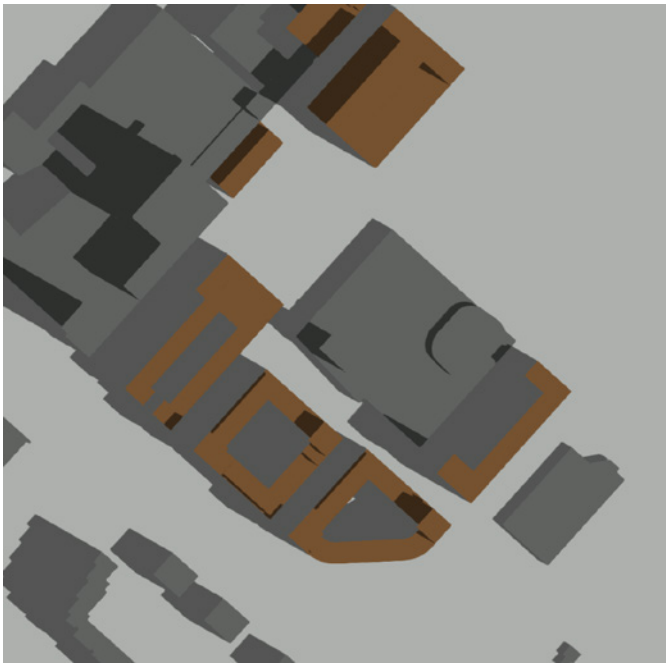
21 MAART - 18.00 u



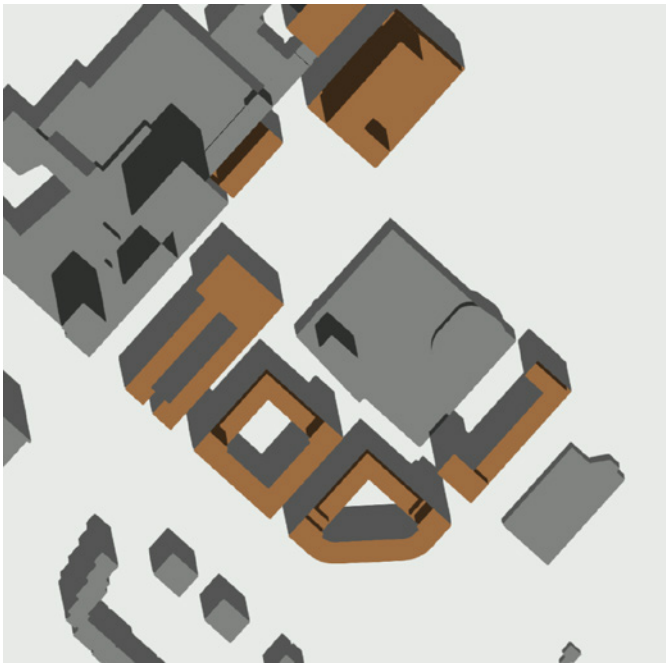
21 JUNI - 15.00 u



21 JUNI - 18.00 u



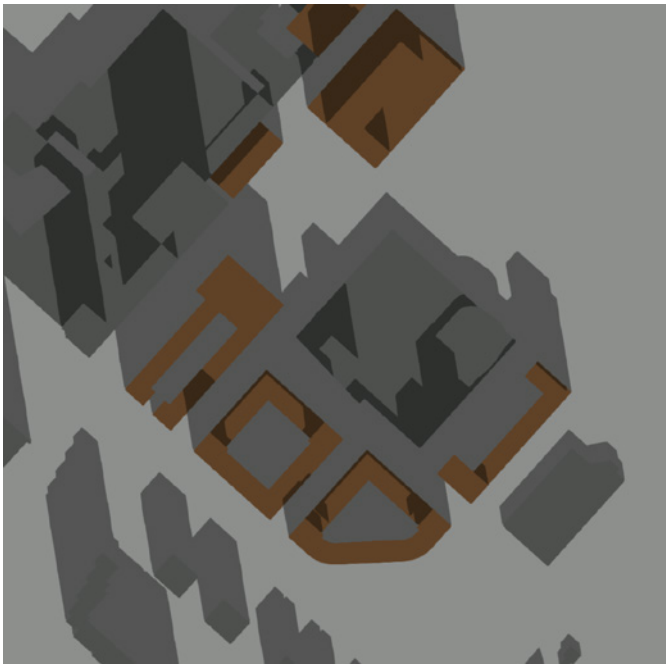
21 SEPTEMBER - 09.00 u



21 SEPTEMBER- 12.00 u



21 DECEMBER- 09.00 u



21 DECEMBER - 12.00 u



21 SEPTEMBER - 15.00 u



21 SEPTEMBER - 18.00 u



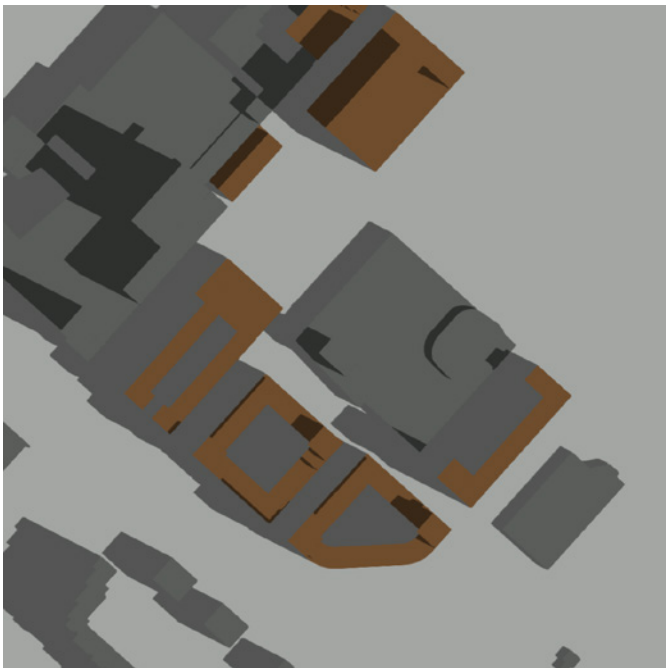
21 DECEMBER - 15.00 u



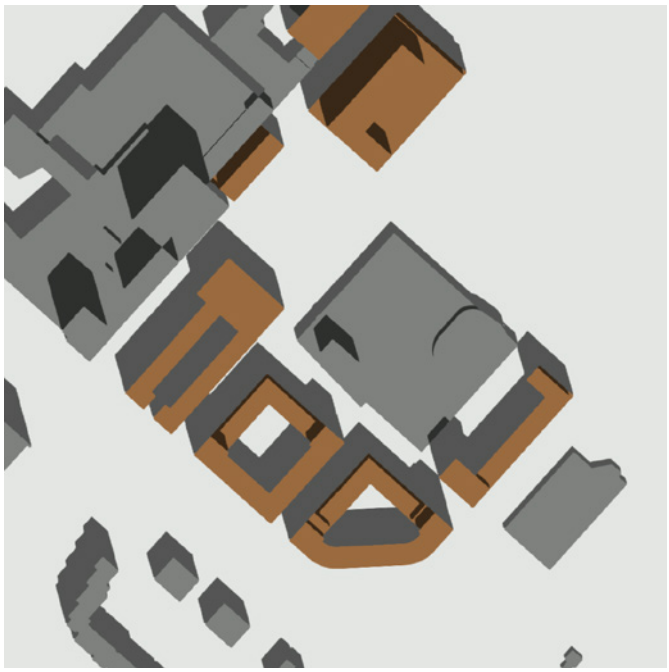
21 DECEMBER - 18.00 u

BIJLAGE: ZONNESTUDIE

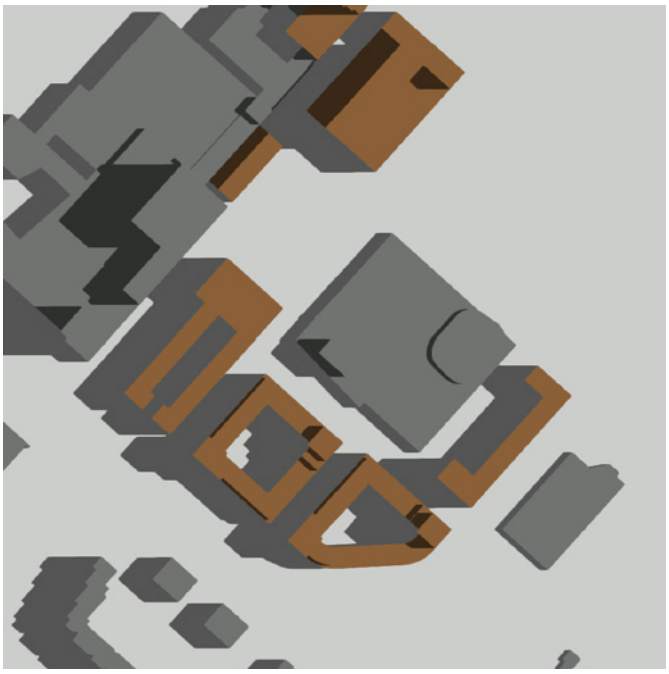
Bezonningsstudie op basis van een bouwhoogte van 20 meter voor het gemeentehuis, rooilijn deels teruggeschoven.



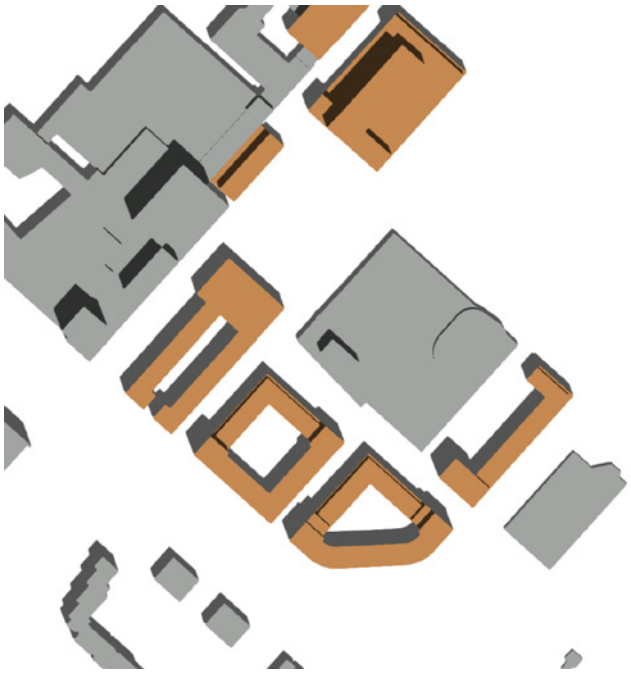
21 MAART - 09.00 u



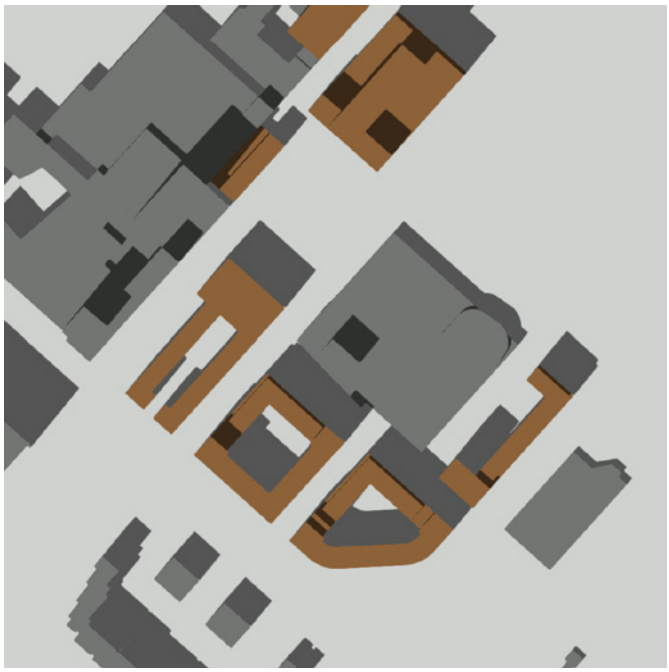
21 MAART - 12.00 u



21 JUNI - 09.00 u



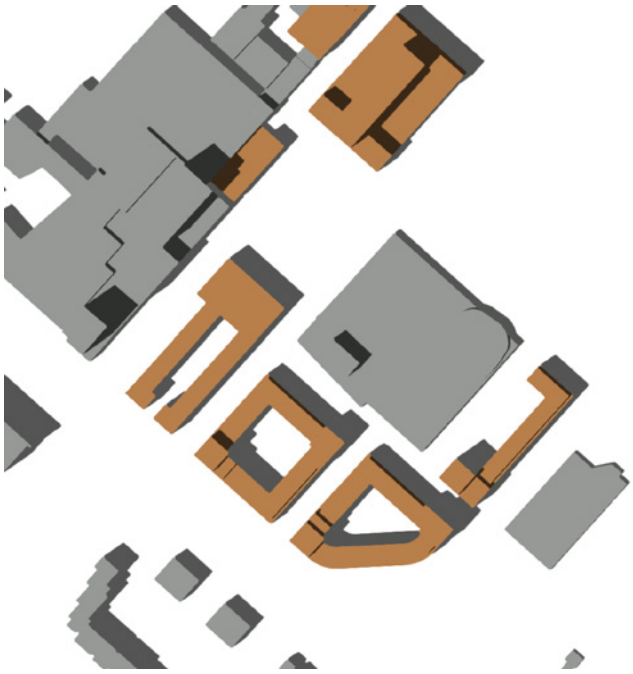
21 JUNI - 12.00 u



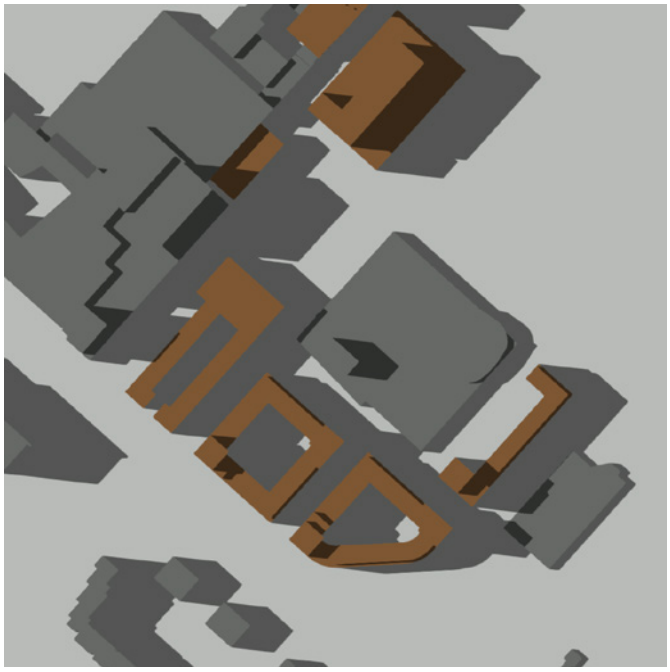
21 MAART - 15.00 u



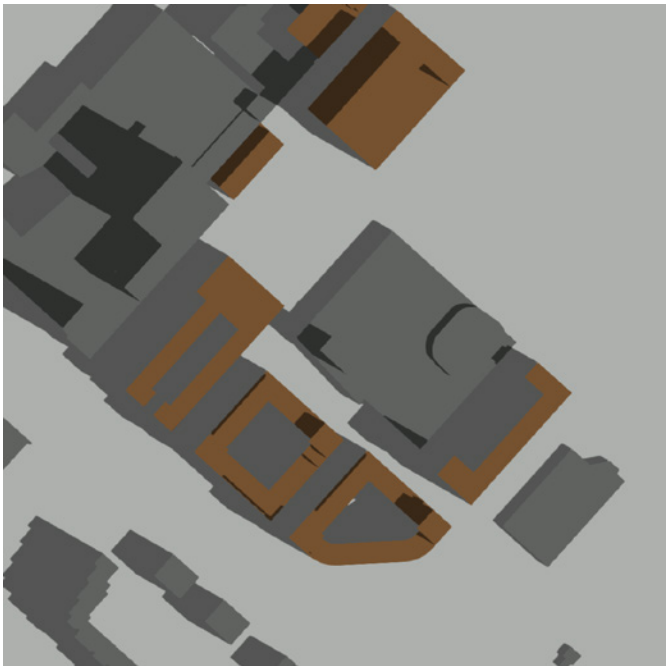
21 MAART - 18.00 u



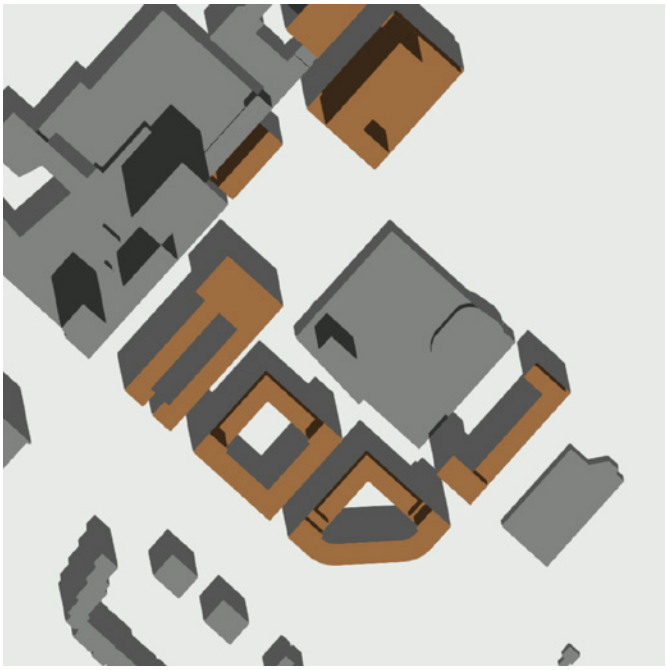
21 JUNI - 15.00 u



21 JUNI - 18.00 u



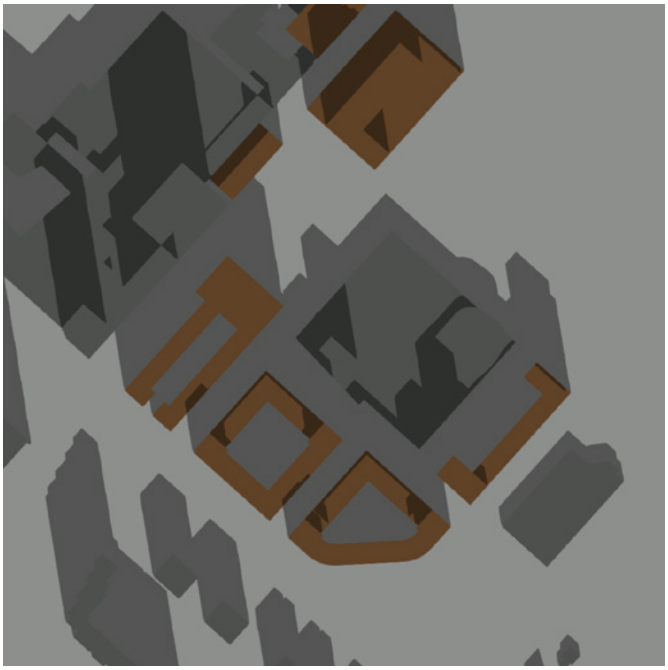
21 SEPTEMBER - 09.00 u



21 SEPTEMBER- 12.00 u



21 DECEMBER- 09.00 u



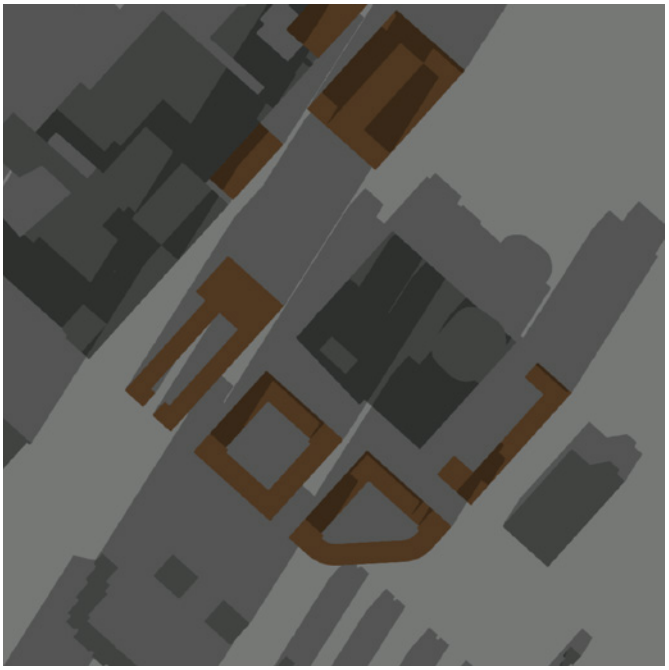
21 DECEMBER - 12.00 u



21 SEPTEMBER - 15.00 u



21 SEPTEMBER - 18.00 u



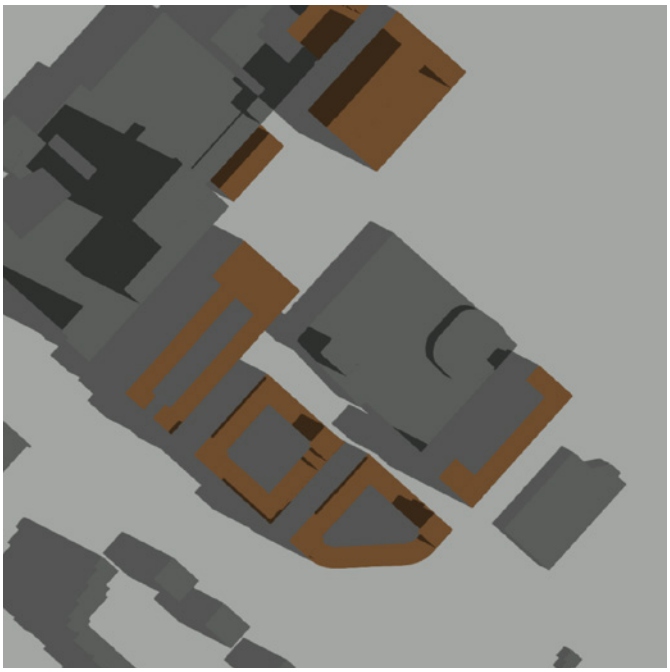
21 DECEMBER - 15.00 u



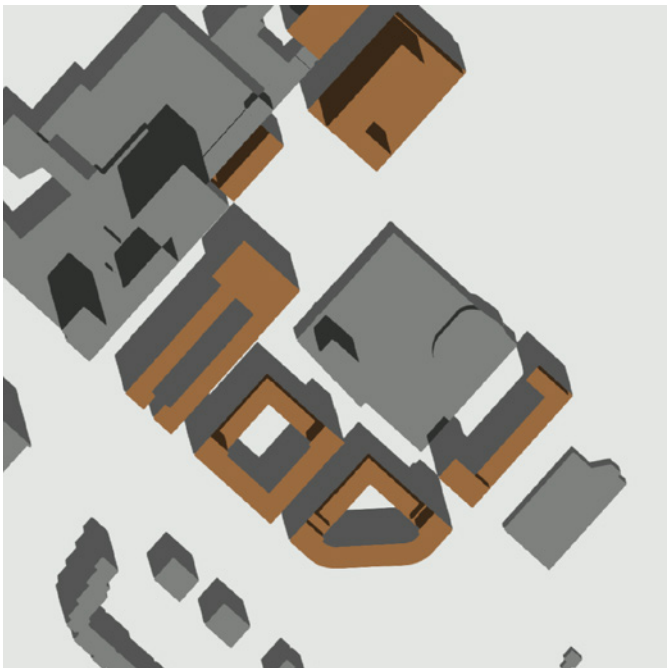
21 DECEMBER - 18.00 u

BIJLAGE: ZONNESTUDIE

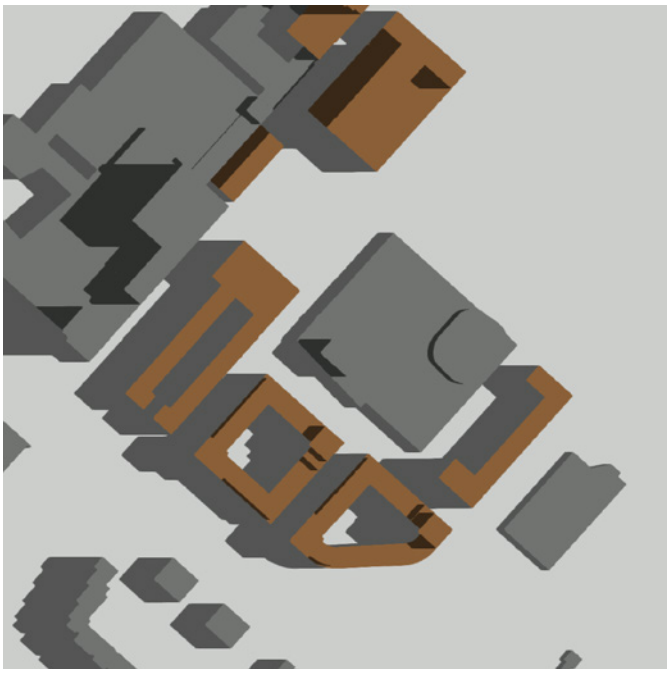
Bezonningsstudie op basis van een bouwhoogte van 20 meter voor het gemeentehuis, uiterste positie rooilijn.



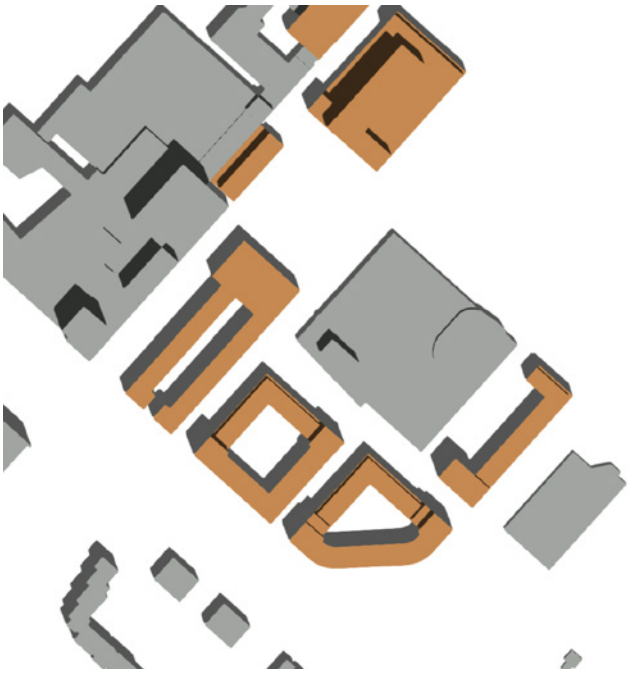
21 MAART - 09.00 u



21 MAART - 12.00 u



21 JUNI - 09.00 u



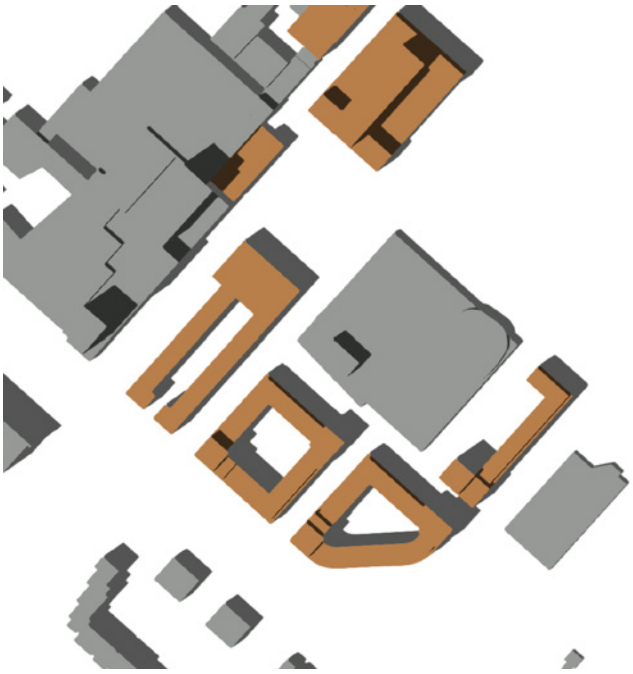
21 JUNI - 12.00 u



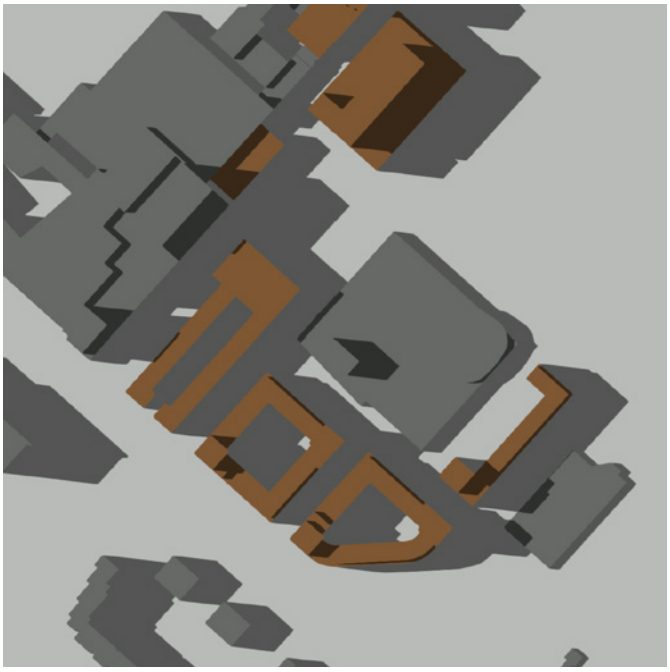
21 MAART - 15.00 u



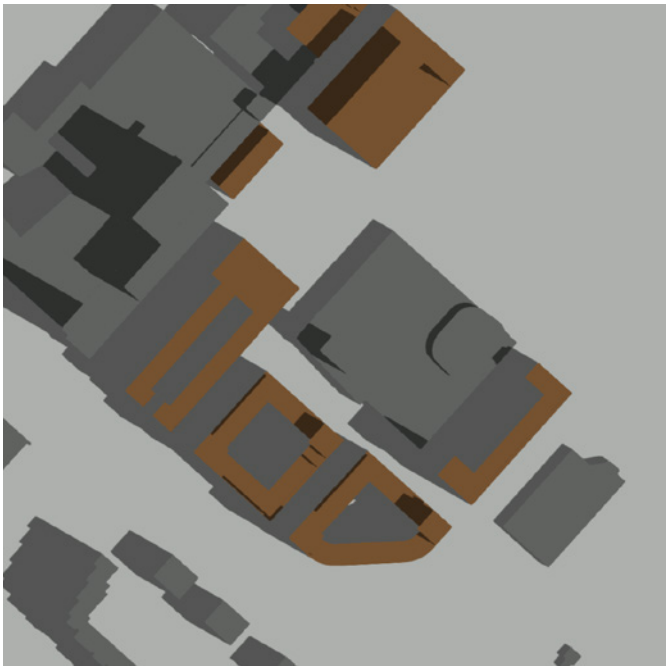
21 MAART - 18.00 u



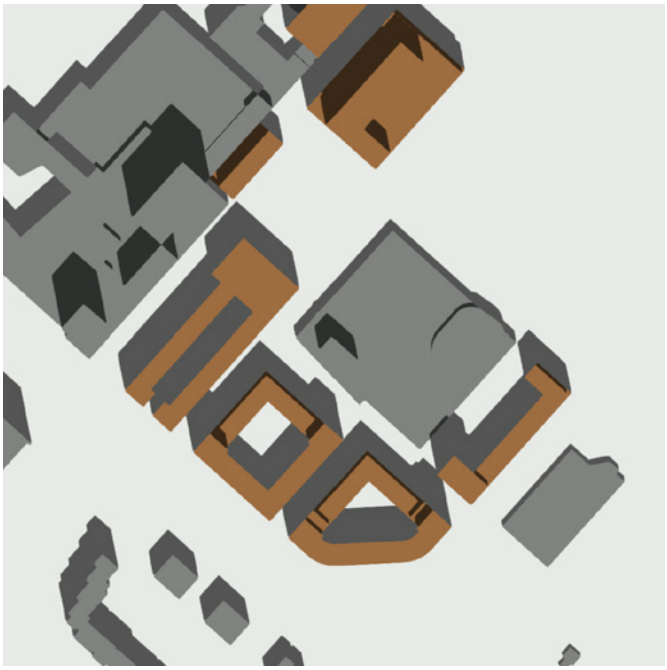
21 JUNI - 15.00 u



21 JUNI - 18.00 u



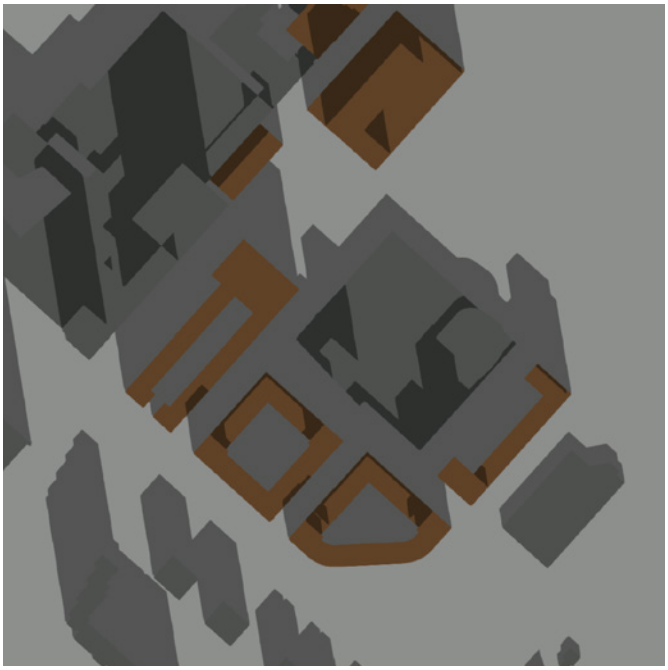
21 SEPTEMBER - 09.00 u



21 SEPTEMBER- 12.00 u



21 DECEMBER- 09.00 u



21 DECEMBER - 12.00 u



21 SEPTEMBER - 15.00 u



21 SEPTEMBER - 18.00 u



21 DECEMBER - 15.00 u



21 DECEMBER - 18.00 u

BIJLAGE 2. RELEVANTE BELEIDSKADERS

Hieronder volgt een overzicht van de vigerende beleidskaders op nationaal en provinciaal niveau en van de gemeente Haarlemmermeer.

LuchthavenIndelingsBesluit (LIb)
Voor dit gebied gelden geen beperkingen volgende IIB contouren. De voorgestelde bebouwing past binnen het LIB.

Deelstructuurvisie hoofddorp
De deelstructuurvisie uit 2013 is het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen in Hoofddorp tot en met 2030. Hierin staat het volgende: 'Hoofddorp moet een moderne plaats worden voor wat betreft functies en uitstraling, intensief en levendig, met een goed leef- en werkklimaat, en heeft een centrale verzorgingsfunctie voor Haarlemmermeer. Hoofddorp wordt een centrum met een goede balans tussen kwaliteit van wonen en voorzieningen.'

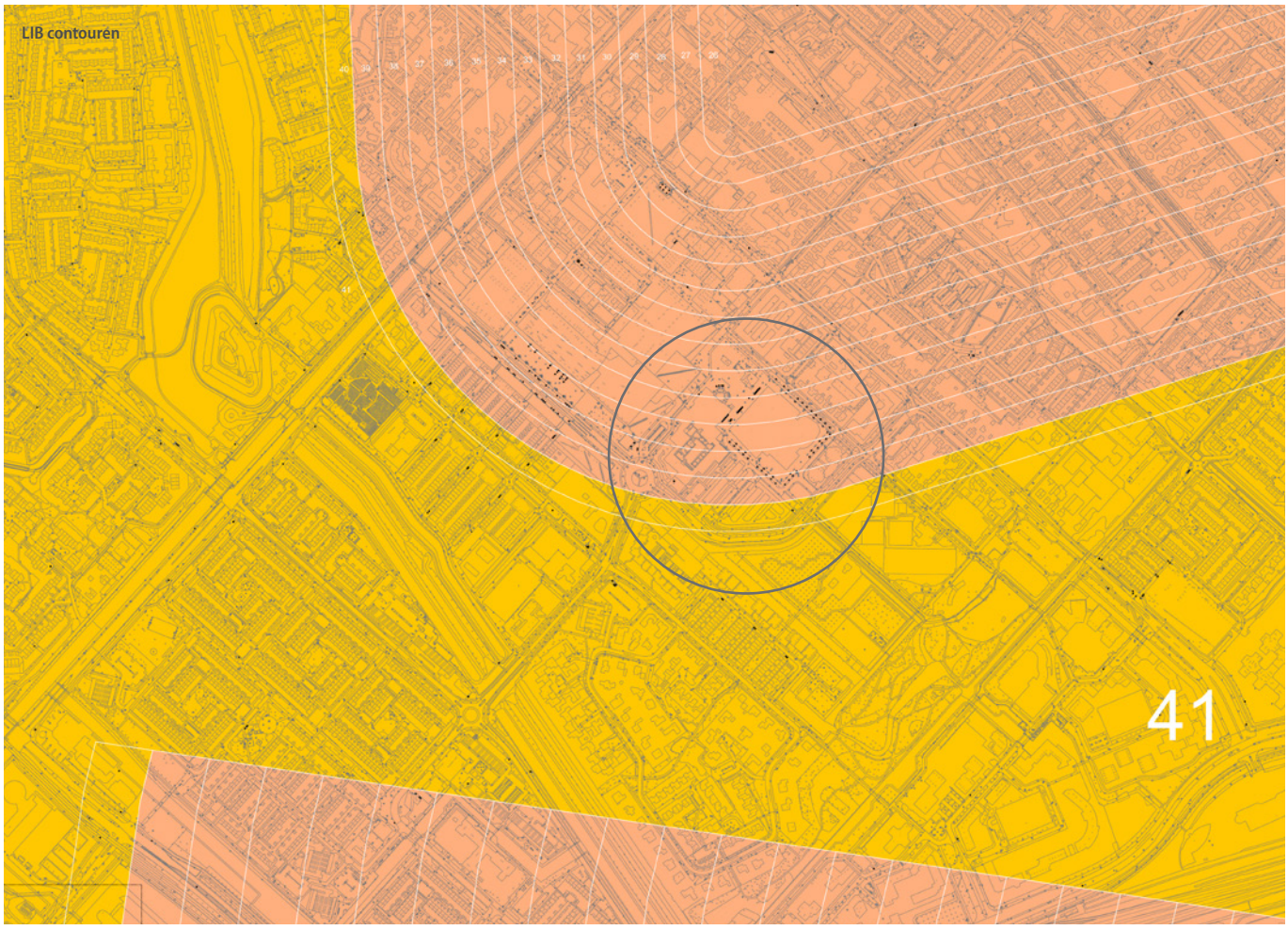
Woonvisie Haarlemmermeer
In 2019 is het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025: Het verschil maken' opgesteld en in januari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld (2019.0058049).
In het Woonbeleidsprogramma staan vier beleidslijnen centraal, die het kader bieden voor onze inspanningen in het woonbeleid.

- Divers aanbod door middel van nieuwbouw.
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen.
- Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen.
- Goede huisvesting van aandachtsgroepen.

De helft van de woningen bouwen we betaalbaar, oftewel: in de prijssegmenten laag en midden.

Gemeentelijk uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen door een corporatie worden verhuurd en beheerd. Met betrekking tot de woonruimteverdeling is de Huisvestingsverordening Haarlemmermeer van toepassing.

Parkeren
Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen in Haarlemmermeer wordt beoordeeld of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De Beleidsregel 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' is hiervoor het toetsingskader. Aan deze normen dient voldaan te worden tenzij de ontwikkelaar met innovatieve/ alternatieve mobiliteitsvoorstellen komt die de parkeervraag verlaagd.



Duurzaamheid
Gemeente Haarlemmermeer hanteert de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR). Deze GPR geeft streefwaarden aan op vijf verschillende duurzaamheidsthema's. Onderstaande tabel toont de door de gemeente vastgestelde ambities.

In Haarlemmermeer streven we naar een aardgas loze en energieleverende gemeente. Dit is in lijn met de landelijke ambitie om in 2050 volledig aardgas loos te zijn. Om dit voor elkaar te krijgen wordt vanaf 1 februari 2018 in de Metropoolregio Amsterdam aardgas loos gebouwd. Voor het Raadhuis wordt minimaal EPC=0 geëist. De ambitie is om het Gemeentekantoor energieleverend te maken.

In Haarlemmermeer streven we naar een circulaire economie waarin we grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop houden en voorkomen dat er afval ontstaat. Daarnaast wordt het gebruik van herbruikbare biobased materialen in de bouw ook aangemoedigd waardoor minder fossiele grondstoffen nodig zijn en CO2 uitstoot wordt verminderd.

Naast energie en circulariteit zijn er in Haarlemmermeer polder specifieke wateropgaven. Klimaatverandering zal voor heftigere buien zorgen die niet meer altijd direct door riolering opgevangen kunnen worden. Hierdoor is het van belang om vertraagde afvoer te realiseren en infiltratie van water in de bodem mogelijk te houden. Hiervoor kan groen op dak en tuin worden toegepast, het afkoppelen van regenpijpen, hergebruik van regenwater, oppervlaktewater te creëren en bijvoorbeeld door wadi's aan te leggen. Deze maatregelen dragen daarnaast bij aan het voorkomen van hittestress, het stimuleren van biodiversiteit en het afvangen van fijnstof. Ontwikkelaars worden gevraagd om verdergaande duurzaamheidsvoorzieningen te realiseren.

Beleid commerciële voorzieningen
Op 19 december 2019 heeft de raad nieuw beleid voor Commerciële voorzieningen vastgesteld (2019.0057889). Dit om een passend vervolg te geven aan het in het coalitieakkoord opgenomen uitgangspunt: "Vooral Hoofddorp krijgt een meer stedelijk karakter. In het nieuwe Commerciële voorzieningen beleid krijgen horeca en detailhandel daarom een prominente plek".

In Stadscentrum Hoofddorp vindt de consument een groot aantal functies en voorzieningen. Niet voor niets is het Stadscentrum een regionale trekker van formaat. We zetten in op het compact blijven van het winkelcentrum (binnen het bredere Stadscentrum) met ruimte voor detailhandel en aanvullend programma op het gebied van cultuur, horeca en vermaak. Een attractieve centrumbeleving staat voorop.

Een kwalitatieve versterking is nodig om de potentie van het Stadscentrum volledig te benutten en te benadrukken. De belangrijkste onderdelen van de koers zijn:
- doorontwikkeling van regionaal koopcentrum naar een stadscentrum met meer ruimte voor ontmoeting en beleving;
- denken in deelgebieden en gericht samenwerken;
- routing naar en in centrum verbeteren (loop, fiets, OV en auto);
- verlengen en verbeteren verblijf, ontmoeten stimuleren;
- verhaal Stadscentrum Hoofddorp gezamenlijk verder ontwikkelen.

Maatschappelijk beleid
Het maatschappelijk beleid is er onder meer op gericht om een leefklimaat te realiseren waarin onze huidige en toekomstige inwoners kunnen wonen, werken en leven en daarbij waar nodig en wenselijk een beroep kunnen doen op voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, sport en cultuur. Er is gemeentelijk beleid ten aanzien van de vestiging van maatschappelijke voorzieningen, wanneer deze grotendeels door de gemeente gesubsidieerd of gefinancierd worden. Er is een breed scala van beleidskaders beschikbaar, een aantal zeer relevante bij de ontwikkeling van dit gebied zijn: Visie Wonen met Zorg 2030, Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte (de normen voor speelruimte zijn opgenomen in de DIOR), Sportnota Haarlemmermeer, Koers en Uitwerking van de Koers Sociaal Domein, Sociale basis, Actualisatie cultuurbeleid 2017-2020, Lokale en regionale nota volksgezondheidbeleid, Lokale Inclusieagenda, Integraal huisvestingsplan onderwijs.

Streefwaarden GPR 4.3 per categorie	Energie	Milieu	E & M (DPG)	Gezond-heid	Gebruiks-kwaliteit	Toekomst-waarde
Woningbouw	8,5	6,5	8	8	7,5	7
Kantoorgebouwen	9	6,5	8	8,5	8	8
Onderwijsgebouwen	8,5	6,5	8	8	7,5	7,5
Bedrijfsgebouwen	8	6,5	n.v.t.	8	7,5	7,5
Logiesbouwen	8,5	6,5	8	8	7,5	7,5
Bijeenkomstgebouwen	9	6,5	8	8,5	8	8
Gemeentelijk vastgoed	10	6,5	8	8,5	8	8

VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking
Haarlemmermeer maakt jaarlijks een inclusieagenda om uitvoering te geven aan het VN-verdrag. Om voldoende toegankelijkheid voor onze inwoners te borgen vragen we aan ontwikkelaars om:

- Bij planvorming voor woningen, woongebouwen en woonomgeving gebruik te maken van ervaringskennis van de BGH, de Belangengroep Gehandicapten Haarlemmermeer;
- Gebruik te maken van het Handboek voor Toegankelijkheid. Het Bouwbesluit voor projecten voor wonen met zorg of bewoners met een beperking voorkomt de tekorten in toegankelijkheid namelijk nog onvoldoende (buitenruimte als balkon of tuin; berging; laadpunten en opstelruimten scootmobielen en electrische rolstoelen; niveauverschillen in gebouwen en gebouwdelen);
- Naar de gemeente en de belangenbehartigende organisaties (BGH; Participatieraad) expliciet te maken hoe men met eisen van toegankelijkheid rekening houdt.

Evenementenbeleid
Onderdeel van het beleid 'Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025' (2020.00003800 is een afwegingskader voor evenementen. Het doel is in onze gemeente een kader te creëren en een ambitieniveau vast te stellen waarbij we optimaal baat hebben bij evenementen. Waarbij prioriteiten gesteld kunnen worden bij het samenstellen van een evenwichtig passend aanbod van grote en kleine evenementen. Dat past bij de gemeente en haar inwoners, bezoekers en ondernemers.

Evenementen leggen beslag op schaarse middelen: ruimte, tijd, subsidie en inzet van ondersteuning en hulpdiensten.
In het huidige (subsidie)beleid worden evenementen ad hoc beoordeeld. Nieuwe initiatieven en uitbreiding van het evenementenaanbod komen daardoor niet altijd van de grond. Met het vaststellen van nieuw beleid, met als onderdeel een afwegingskader, willen we komen tot een meer integrale, afgewogen beoordeling en keuzes van evenementen.

Evenementen zijn belangrijk voor het bevorderen van cohesie. Evenementen dragen bij aan de aantrekkelijkheid die wij willen bieden aan huidige en toekomstige inwoners en bezoekers.
Het belangrijkste doel van het evenementenbeleid is blijven inzetten op (kleinere) lokaal georiënteerde evenementen en deze nadrukkelijk stimuleren. Lokaal georiënteerde evenementen dragen bij aan sociale cohesie, lokale levendigheid, cultuur, educatie en/of bewegen en sporten.

Winkelen is voor veel mensen een aangename vrijetijdsactiviteit, zeker als dit is te combineren met andere vormen van vrijetijdsbesteding en horeca. Het trekken van bezoekers draagt positief bij aan het in stand houden en verbijzonderen van de commerciële voorzieningen.
Vanuit toeristisch oogpunt beogen we versterking van de centrumfuncties door middel van het toevoegen en stimuleren van vrijetijdsvoorzieningen, waarmee de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht voor inwoners en bezoekers wordt vergroot.

DIOR
Voor de inrichting van de openbare ruimte hanteert de gemeente de DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte).

Haalbaarheidsonderzoeken en milieu
Woningbouw is mogelijk tot de maximaal bepaalde bouwhoogte uit het Luchthaven indeling besluit Schiphol (LIB). De Gevelbelasting op woningen ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester van der Willigenlaan valt binnen de wettelijke grenzen. Op het gebied van luchtkwaliteit, kabels & leidingen en externe veiligheid gelden geen beperkingen. Het plangebied bevat geen archeologische verwachtingswaarden. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht en herbergt het gebied ook geen monumenten.

Bodem
Het maaiveld in en rondom het plangebied is redelijk vlak en ligt rond de NAP -4,3 m. Uit onderzoek blijkt dat er geen beperkende vervuiling aanwezig is.

Water en Riolering
Om de toename in verharding te compenseren moet nieuw oppervlaktewater (450 m^2) worden gerealiseerd binnen het peilvak. De gemeente en het waterschap hebben beiden een voorstel tot compensatie gedaan gelegen bij het plangebied, waarbij voldoende wateroppervlak kan worden gerealiseerd (circa 750 m^2). Daarnaast moet gekeken worden naar de invulling van hemelwaterafvoer en waterberging binnen het plangebied. Voor de uitvoering van de parkeerkelder is een hydrologisch advies opgesteld.

Conform het beleid van de gemeente moet het vuilwater- en hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar de rioolwaterzuivering worden geleid en het hemelwater naar een waterberging.

Flora en Fauna
Vanuit de wet Natuurbescherming is er geen belemmering om deze gebieden te ontwikkelen, onder de voorwaarden dat bij werkzaamheden dieren de gelegenheid wordt geboden naar elders te ontsnappen en eventuele broedende vogels in de bomen niet worden verstoord.