



SPvE VOORZETGEBOUW

Ingenieursbureau Haarlemmermeer



gemeente
Haarlemmermeer

COLOFON

Stedenbouwkundig programma van Eisen Voorzetgebouw

26-01-2023

Opdrachtgever

gemeente Haarlemmermeer

Opsteller

Ingenieursbureau Haarlemmermeer

Afbeeldingen

In het document zijn kaarten en afbeeldingen gebruikt die in het bezit zijn van of door de gemeente Haarlemmermeer zijn vervaardigd. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een afbeelding, neem dan contact op met de auteurs.

Zie voor meer informatie

<https://haarlemmermeergemeente.nl/stadscentrum-hoofddorp/voorzetgebouw>



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUD

blz.

4 1 INLEIDING

- 5 1.1 Inleiding
- 6 1.2 Kavel en ligging
- 8 1.3 Foto's
- 10 1.4 Historische ontwikkeling
- 12 1.5 Analyses

18 2 DOELEN ONTWIKKELING

- 18 2.1 Doelen
- 20 2.2 Sfeerbeelden en principedoorsneden
- 22 2.3 Voorbeelduitwerking

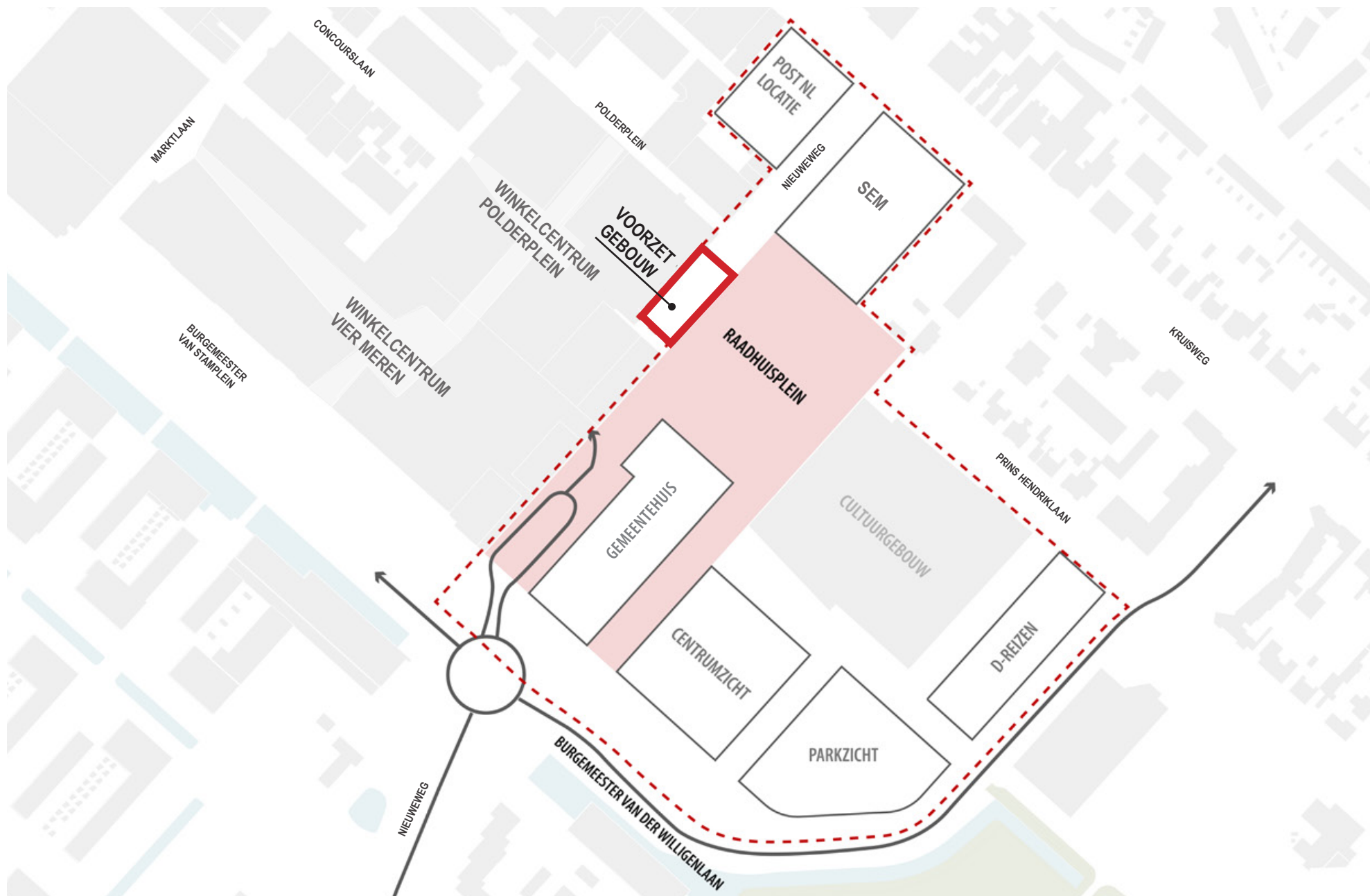
24 3 SPvE VOORZETGEBOUW

- 25 3.1 programmatische invulling
- 26 3.2 bouwregels
- 30 3.3 beeldkwaliteitsprincipes
- 37 3.4 mobiliteit (parkeren/ontsluiting)
- 39 3.5 openbare ruimte
- 40 3.6 duurzaamheid
- 41 3.7 milieu en techniek

43 4 PROCES

44 BIJLAGEN

- 1 KAVELPASPOORTKAART & GRONDVERKOOPTEKENING
- 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS
- 3 BOUWTEKENINGEN OMGEVING
- 4 STUDIE PROGRAMMATISCHE INVULLINGEN
- 5 STUDIE KELDER-VARIANTEN
- 6 BEZONNINGSSTUDIE
- 7 STUDIE VARIANTEN FIETSENSTALLING



Locatie aan het Raadhuisplein en omgeving

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

In dit Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) staan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Voorzetgebouw. Het SPVE formuleert de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden die gemeente Haarlemmermeer stelt aan de ontwikkeling.

Gemeente Haarlemmermeer heeft de ambitie om het stadscentrum van Hoofddorp aantrekkelijker en levendiger te maken. Centraal in het stadscentrum ligt het Raadhuisplein en omgeving, waar kansen liggen om hier een bijdrage aan te leveren. Er spelen diverse initiatieven van marktpartijen die ook bijdragen aan deze ambitie. Samen met de ontwikkeling van de gemeentelijke locatie zal een sterke kwaliteitsimpuls in dit gebied plaatsvinden. Het Voorzetgebouw is onderdeel van de ontwikkelingen rondom het Raadhuisplein.

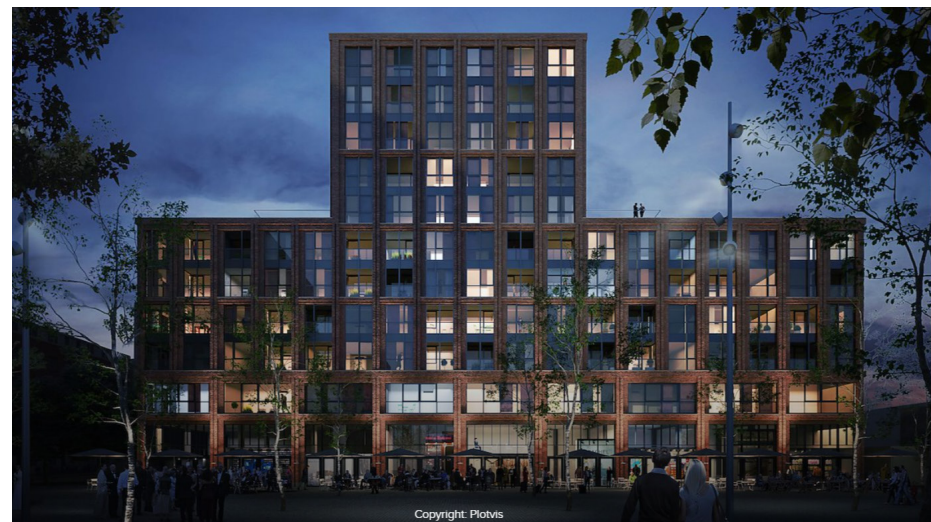
Het stadscentrum wordt verbonden met het stationsgebied. De openbare ruimte is drager van het hele plan. Het Raadhuisplein met daaraan het nieuwe gemeentehuis vormt het centrale punt. Het Raadhuisplein en het omliggende gebied wordt verdicht met bebouwing, met smoel en allure. De visie en ambities zijn in 2020 vastgelegd in het geactualiseerde stedenbouwkundig kader Raadhuisplein en omgeving.

Het Voorzetgebouw dient een markante pleinwand te vormen. Het is één van de drie nieuwe pleinwanden die komende jaren wordt ontwikkeld. De andere gevelwanden zijn die van het nieuwe gemeentehuis en het gebouw SEM. Deze laatste zal met een hoge en brede arcade aansluiten op het Raadhuisplein en daar terrassen krijgen. Samen met het bestaande Cultuurgebouw zullen ze zorgen voor een aantrekkelijk plein met meer levendigheid en verblijf aan het Raadhuisplein.

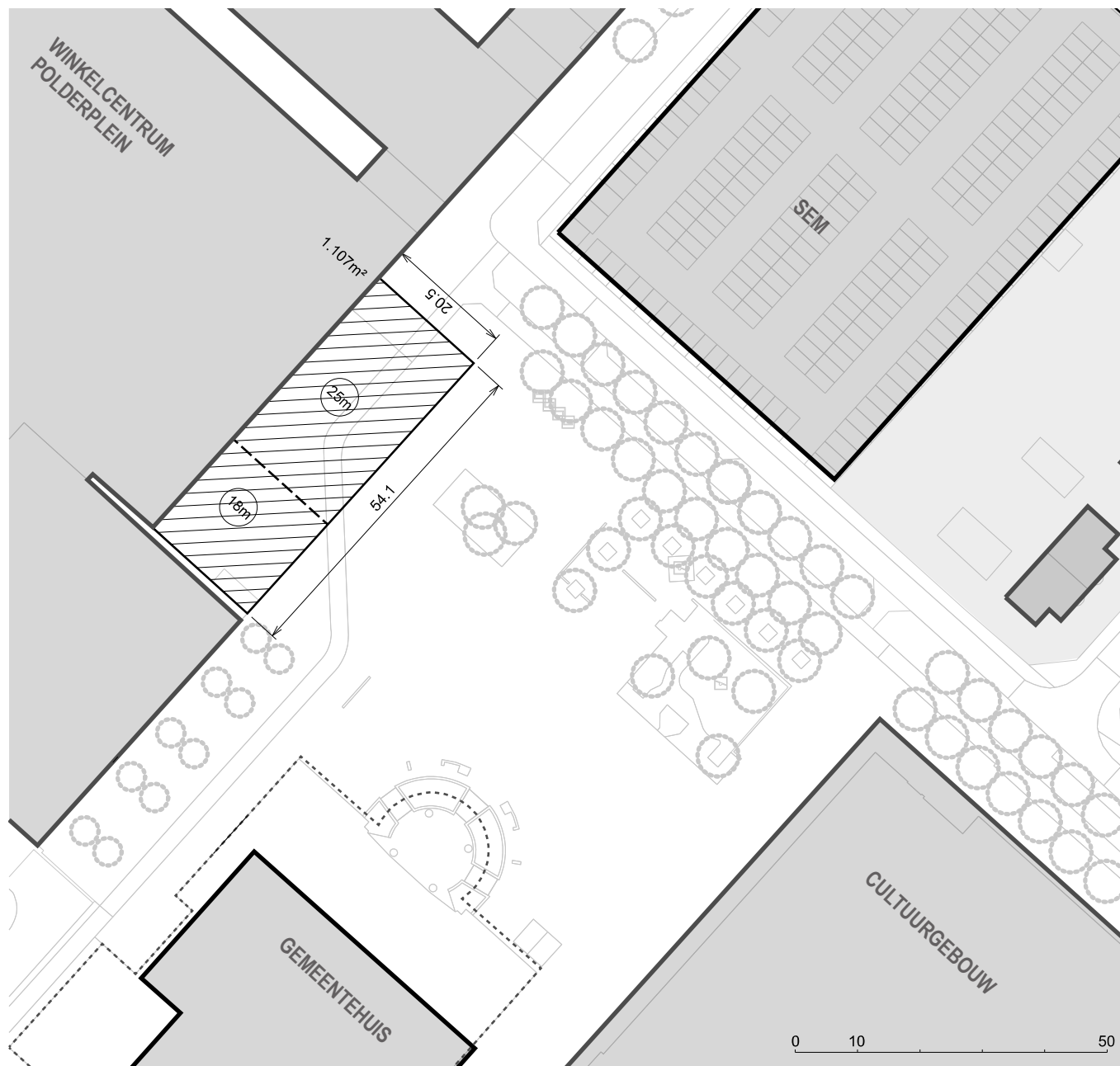
Vanwege de positie van het Voorzetgebouw aan het Raadhuisplein zal veel aandacht uitgaan naar hoogwaardige beeldkwaliteit, programmatische samenhang, beleving van de plint en een duurzame materialisering. De totstandkoming van het Voorzetgebouw vormt, samen met een nieuwe inrichting van het Raadhuisplein zelf, de sluitsteen tot een geheel nieuw stedelijk hart van Hoofddorp.



Het nieuwe gemeentehuis, door cepezed architecten



Het gebouw SEM, door Kraaijvanger Architects



Kavel voor het Voorzetgebouw

1 INLEIDING

1.2 Kavel en ligging

De kavel is gelegen aan de noordwestzijde van het Raadhuisplein, centraal in het stadscentrum van Hoofddorp. In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is deze omgeving van benoemd als het te ontwikkelen Stadscentrum Hoofddorp met een aantrekkelijke, duurzame en levendige stad met een hoogstedelijke

allure voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen, ontmoeten en winkelen. Het te ontwikkelen gebied rond het Raadhuisplein vormt de ruimtelijk-functionele verbinding tussen het bestaande stadscentrum en het reeds ontwikkelende stedelijke gebied rondom het station.

De locatie Voorzetgebouw ligt naast de ingang tot de passage die naar het winkelcentrum Polderplein leidt. De kavel is 20,5 m bij 54 m met een oppervlak van 1.107 m². De kavel ligt tegen de bebouwing en percelen van het

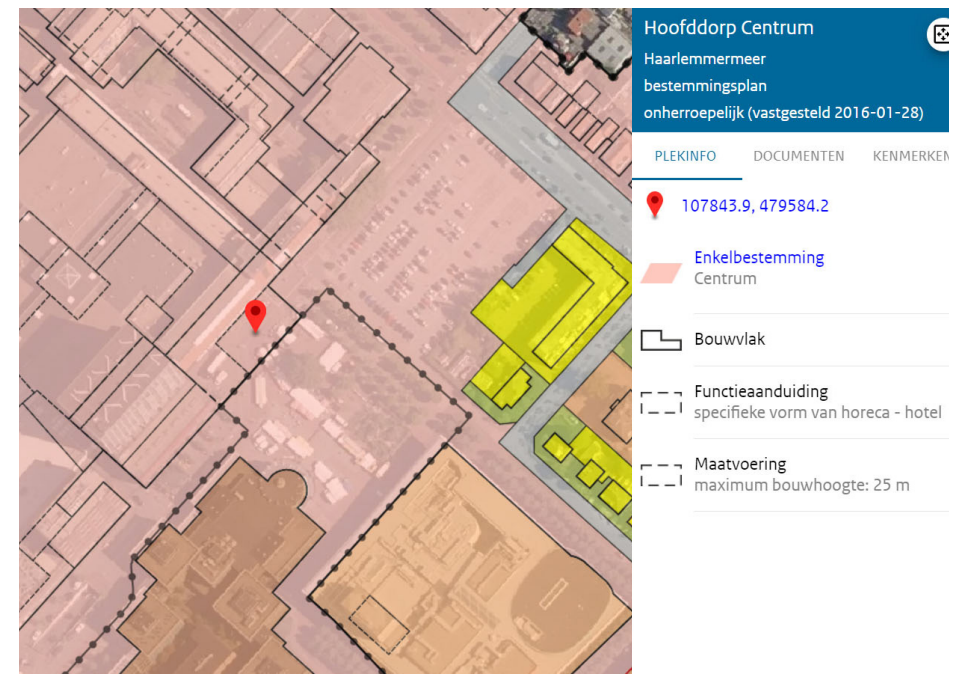
winkelcentrum het Polderplein en de bioscoop aan. Het Voorzetgebouw zal voor het Polderpleingebeouwd worden en kan onafhankelijk worden ontwikkeld.

In het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum is er een bouwvlak opgenomen voor de kavel. Het bouwvlak heeft twee maatvoeringsvlakken voor de bouwhoogte: 18 m hoog naast de bioscoop en 25 m voor het deel bij de poort tot het winkelcentrum Polderplein.

De bestemming Centrum maakt veel verschillende functies mogelijk binnen het bouwvlak. Hiervoor is gekozen gezien de centrale ligging aan het Raadhuisplein, zodat het kan bijdragen aan en inspelen op de dynamische omgeving.

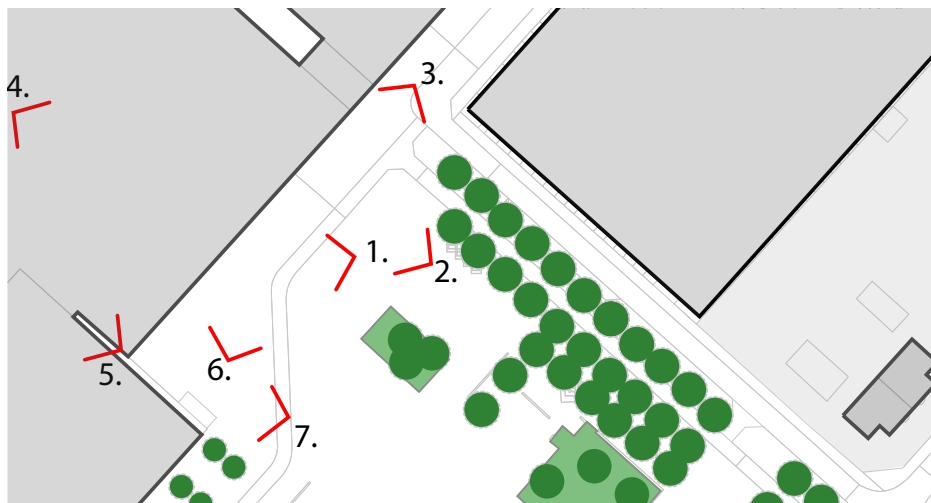


Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 met vierkant wit kader om de locatie



Bestemmingsplankaart Hoofddorp Centrum (2016)

1.3 Foto's



Kaart met fotopunten



1. Bioscoop-hoek



2. Hoogteaccent en portiek bestaande appartementen



3. Toegang tot Polderplein

1 INLEIDING

1.3 Foto's



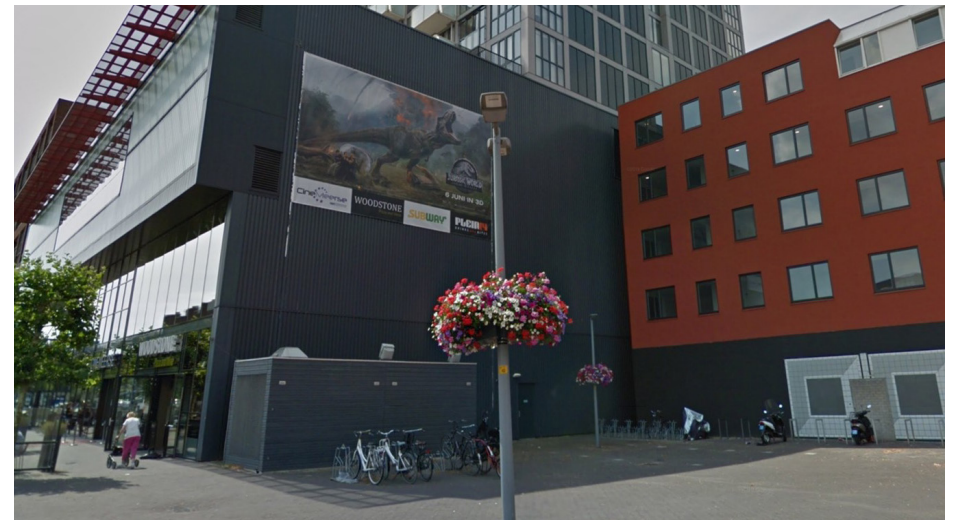
4. winkelcentrum Polderplein, foto richting Raadhuisplein



5. Steeg naar fietsenstalling van de appartementen boven de bioscoop



6. Foto vanuit de hoek richting ingang Polderplein



7. Foto ontluichtings- en toegangsgebouw en toegang tot de steeg op achtergrond.

1 INLEIDING

1.4 Historische ontwikkeling

De locatie ligt in Hoofddorp wat in 1852 vormgegeven is als centrum van de Haarlemmermeerpolder. De twee hoofdassen in de polder, de Hoofdvaart en de Kruisweg, vormen hier een kruis. Aan de vier hoeken van het kruis zijn de eerste belangrijke gebouwen gesitueerd. Vervolgens is Hoofddorp langs de assen gegroeid middels lintbebouwing en vervolgens ook perceelsgewijs. De percelen van Haarlemmermeer waren oorspronkelijk 200 bij 1000 meter. Daarbij waren ze in de lengte georieënteerd op de Hoofdvaart.

De kavel is gelegen aan het Raadhuisplein in Hoofddorp. Dit plein ontstaat in het begin van de jaren '80 als eerst de Nieuweweg naar de nieuwe wijk Graan voor Visch en de Piratenwijk wordt aangelegd en vervolgens het nieuwe gemeentehuis wordt gebouwd. Hierbij wordt de hoofdingang van het gemeentehuis aan de zuidwestzijde van het plein gelegd. Verderop wordt het station Hoofddorp in 1981 geopend aan de nieuwe Schiphollijn door de polder.

Begin jaren '00 ontstaat aan de noordwestzijde van het plein het winkelcentrum Polderplein en aan de zuidoostzijde het Cultuurgebouw. Hierbij wordt er geanticipeerd op een latere toevoeging van bebouwing, het zogenaamde Voorzetgebouw, om een volwaardige pleinwand te maken aan de noordwestzijde van het Raadhuisplein. Begin jaren '10 wordt wel het naastliggende kavel bebouwd, langs de Nieuweweg, met de nieuwe bebouwing van de bioscoop, en bij de hoek met het Burgemeester van Stamplein de appartemententoren op de winkel- en voorzieningenplint.

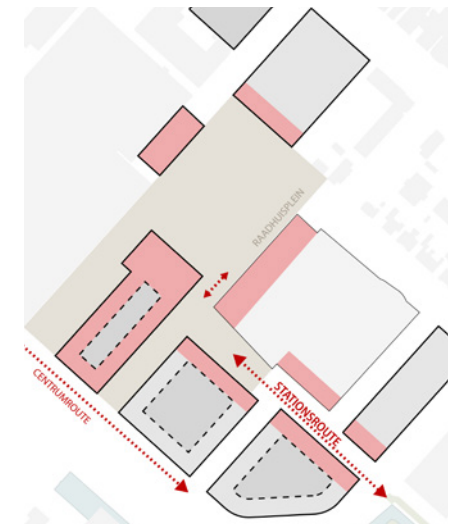
Aan de noordoostzijde van het Raadhuisplein, aan de Prins Hendriklaan en de aan de Nieuweweg bevinden zich tot circa 2005 rijen vrijstaande woonhuizen. Daarna wordt dit tijdelijk een openbaar parkeerterrein (Aprisco) tot het opnieuw ontwikkeld wordt met een stedelijkere bebouwing. Dit proces duurt langer dan voorzien, in 2022 ligt er een bouwplan (gebouw SEM) wat kan rekenen op instemming van de gemeente.

Eind jaren '10 ontstaat er de behoefte aan een integraal plan voor de herontwikkeling van de terreinen en bebouwing tussen het stadscentrum en het stationgebied. In juli 2007 is de Stedenbouwkundige visie Hoofddorp-Centrum de aanzet hiertoe, die is uitgewerkt in het stedenbouwkundig kader Raadhuisplein en omgeving. Dit stedenbouwkundige kader is geactualiseerd in 2020 en geeft ook randvoorwaarden voor het Voorzetgebouw.

Het Raadhuisplein wordt met deze ontwikkeling niet alleen het culturele en bestuurshart van de Haarlemmermeer maar ook het hart van het stadscentrum van Hoofddorp. Er komen nieuwe stadsblokken met veel woningen en een actieve plint. Levendigheid, verblijfskwaliteit en allure kenmerken straks dit nieuwe hart. Het Voorzetgebouw is een belangrijk stedenbouwkundig onderdeel wat hieraan moet bijdragen.



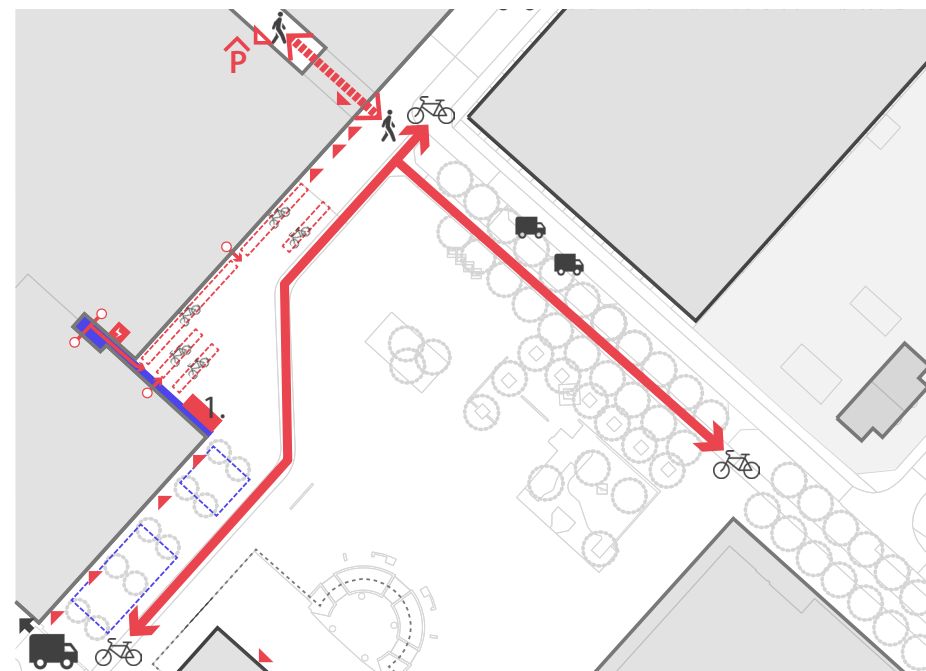
Stedenbouwkundig kader Raadhuisplein e.o. (actualisatie, 2020): Een groen verblijfsplein



Kader Raadhuisplein e.o. (actualisatie, 2020): Actieve plinten



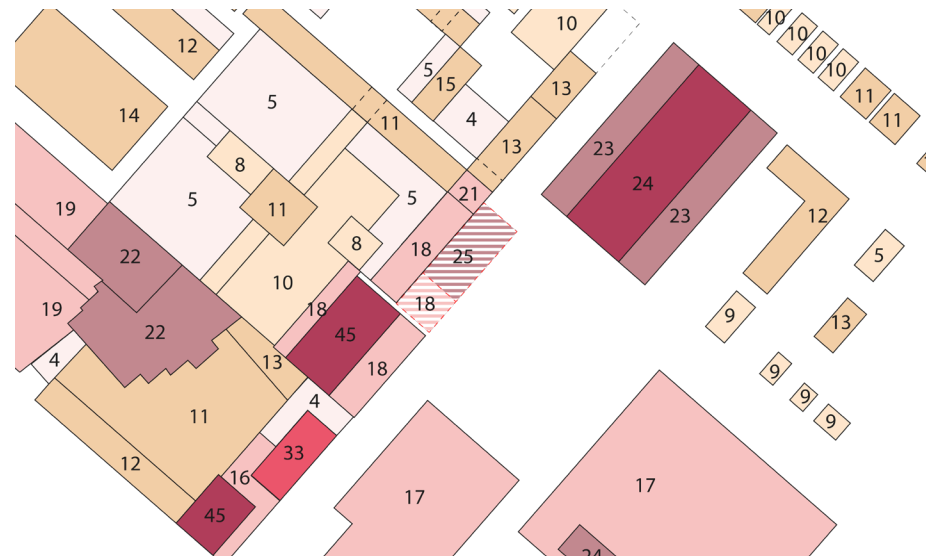
Hoek met ontluichtings- en toegangsgebouw tunnel, plantenbakken, fietsnietjes en rechts de steeg



Huidig gebruik (bovengronds)



De bioscoop en de huidige gevelwand zijn 18 meter hoog.



Bouwhoogtes

1 INLEIDING

1.5 Analyse

Huidig gebruik

De kavel is nu in gebruik als openbare ruimte en onderdeel van het Raadhuisplein. Het gebruik is nu als voetgangersroute langs de Nieuweweg en naar de poort-ingang van het Polderplein. Er loopt een fietspad over het plein en deels over de kavel. Er staat op de hoek naast het bioscoopgebouw een gebouwtje (1.) dat de toegang en ontluchting verzorgt van een niet-gebruikte autotunnel. In de hoek en langs de gevels bevinden nu circa 120 fietsstalplaatsen.

Het bestaande gebouw, waar het Voorzetgebouw voor moet komen, heeft een portiek ter hoogte van het hoogteaccent. Dit portiek is de ontsluiting van de bovengelegen appartementen. Deze appartementen zijn ontsloten op elke verdieping vanuit een gang die aan de pleingevel ligt. De appartementen zijn georiënteerd op de andere zijde. Het is destijds zo ontworpen dat er een gebouw eenvoudig voor kan worden gezet. Zodoende is de plint van het huidige gebouw ook grotendeels gesloten. Uitzondering hierop is een nooduitgang die in het midden uitkomt op de kavel van het Voorzetgebouw, nu nog openbare ruimte.

Langs de bioscoop loopt een strook (1,5 meter breed, blauw op de tekening) eigen terrein, die halverwege overgaat in een steeg tussen de bioscoop en het winkelcentrum. In de steeg bevinden zich nooduitgangen van de bioscoop en de erboven gelegen appartementen. Ook is hier de toegang tot de bewoners-fietsenstalling. Het winkelcentrum heeft in de steeg ook twee nooduitgangen en er is een ingebouwde transformator.

> *Een aantal van bovenstaande functies stellen eisen aan de ontwikkeling, zoals het integreren van vluchtwegen, het bereikbaar houden of eventueel verplaatsen van de transformator, en het compenseren van de bestaande fietsstalplaatsen. Deze worden opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen in hoofdstuk 3.*

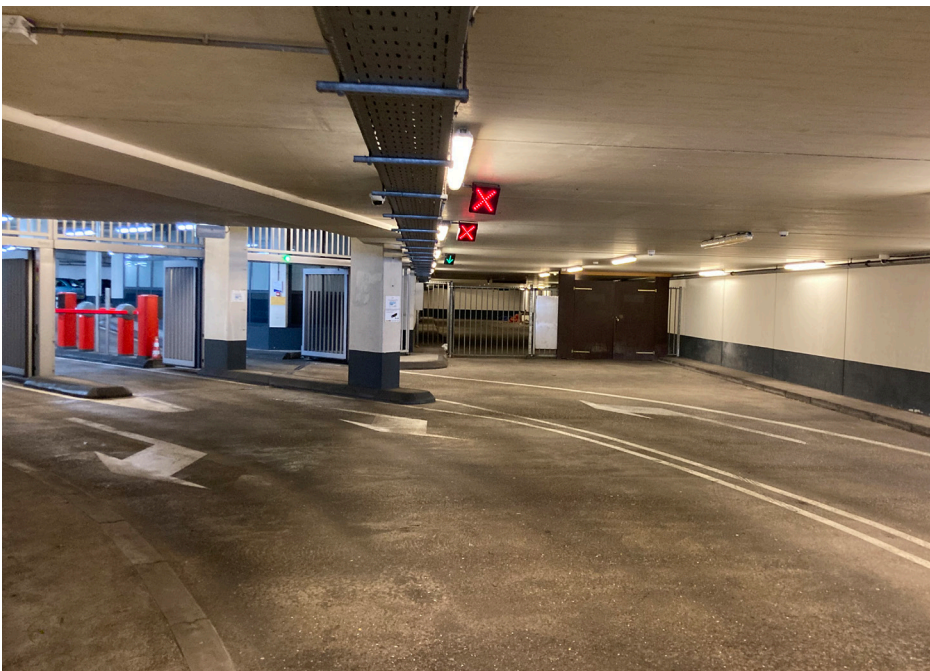
Bouwhoogtes

Rondom het te ontwikkelen kavel en het Raadhuisplein staat bebouwing of zijn er concrete plannen. De bouwhoogtes die voor het Voorzetgebouw-kavel in het bestemmingsplan zijn opgenomen betreffen deels 18 meter en deels 25 meter.

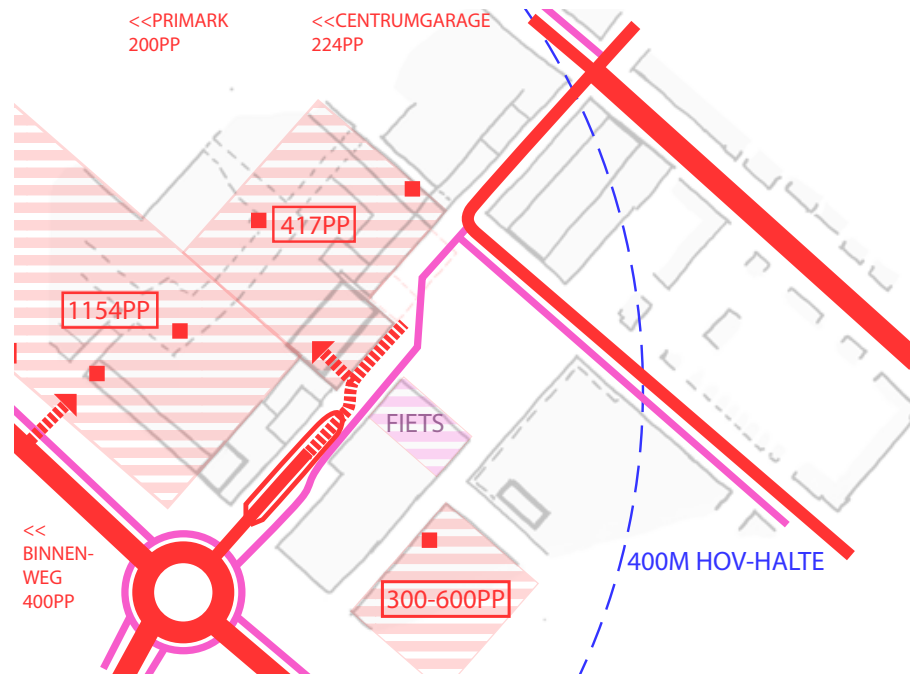
Achter het kavel van het Voorzetgebouw staat een bestaand gebouw. Het is de achterzijde van het winkelcentrum en heeft een blinde muur op de begane grond aan het plein. Op de verdiepingen bevinden zich woningen. Het gebouw is circa 18 meter hoog. Het heeft een hoogteaccent van ca. 21,5 meter naast deingangspoort tot het Polderplein. Bij de ontwikkeling van dit gebouw is al rekening gehouden met de komst van het Voorzetgebouw. Het bestemmingsplan heeft dan ook hiervoor de deels vergelijkbare bouwhoogte van 18 meter opgenomen, en een hoogteaccent op de hoek tot 25 meter. Het bouwvlak gaat er van uit dat er tegen de bestaande bebouwing gebouwd kan worden.

De naastliggende bioscoop is 18 meter hoog. Er boven is een appartemententoren gelegen, waarmee een bouwhoogte van 45 meter hoog wordt bereikt. In de omgeving worden veel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Hiervoor is het stedenbouwkundig kader Raadhuisplein en omgeving opgesteld. Conform dit kader komen langs de Burgermeester van der Willigenlaan een aantal nieuwe stadsblokken met een basishoogte van 17 tot 21 meter. Er is een schetsontwerp voor een nieuw gemeentehuis waarbij de bouwhoogte ca. 17 meter is. Dit kan nog wijzigen in de uitwerking naar een definitief ontwerp. Aan de noordoostzijde komt het SEM-gebouw met een hoogte van 23 meter en een torenopbouw van 42 meter. Het voormalige postkantoor op de hoek van de Nieuweweg met Kruisweg kan tevens worden herontwikkeld.

- > *De bouwhoogten uit het bestemmingsplan van 18 meter en 25 meter past stedenbouwkundig goed in deze omgeving. Het wijkt lichtelijk af van de algemene bebouwingshoogten uit de visie Raadhuisplein en omgeving.*
- > *Deze visie is meer gericht op de nieuwe bouwblokken terwijl het Voorzetgebouw zich ook goed moet relateren aan de bestaande omgeving.*
- > *De bezonningstudies in het geactualiseerde kader Raadhuisplein e.o. laten zien dat de in het bestemmingsplan voorziene bouwhoogtes niet leiden tot nadelige gevolgen ter plaatse van het nieuwe Raadhuisplein.*



Tunnel naar parkeergarage Polderplein links. Rechtdoor is de afgesloten doodlopende tunnel naar het Raadhuisplein te zien.



Verkeer en parkeren



Op en rond het Raadhuisplein vinden evenementen plaats zoals het jaarlijkse MeerLive



Functionies

Verkeer en parkeren

De kavel is niet gelegen aan een rijweg voor auto's. De dichtstbijzijnde weg is de Prins Hendriklaan die met een hoek aansluit op de Nieuweweg en de Kruisweg. Bij de inrit tot de ondergrondse parkeergarage van het Polderplein is een ongebruikte doodlopende tunnel aanwezig. Deze loopt door tot aan het ontluichtingsgebouwtje op de kavel van het Voorzetgebouw. Deze is destijds aangelegd ten behoeve van een geplande ondergrondse parkeergarage onder het Raadhuisplein.

Voor bezoekers komend met de auto is er in de omgeving binnen een straal van 400 meter een parkeercapaciteit aanwezig van circa 2.600-3.000 parkeerplaatsen. Meegerekend is hierbij een geplande openbare garage van 300-600 pp onder de nieuwe bouwblokken Centrumzicht en Parkzicht bij het nieuwe gemeentehuis. Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum Polderplein en Vier Meren is in 2003 contractueel bepaald dat 50 parkeerplaatsen in de garage voor de gemeente en de latere ontwikkeling van het Voorzetgebouw beschikbaar zijn. Hiervan zijn 41 plaatsen nog resterend.

Het winkelcentrum wordt bevoorradet vanuit de Nieuweweg, daar is een logistiek hof gelegen tussen de bioscoop en het hoekgebouw met het Burgemeester van Stamplein. Het Voorzetgebouw zal een eigen bevoorraading moeten krijgen in het voetgangersgebied.

Per openbaar vervoer is de kavel goed bereikbaar vanaf station Hoofddorp en Schiphol, er is een hoge frequentie aan bussen die halteren bij de nabije HOV-halte Burgemeester van Stamplein.

De fietsbereikbaarheid van de kavel vanuit de verschillende zijden van Hoofddorp is goed. Wel dient het bestaande fietspad van de kavel verwijderd te worden. De huidige 120 fietsstalplaatsen die nu op de kavel zijn gelegen zijn goed bereikbaar vanaf omliggende wegen. Er wordt onderzocht of er in deze omgeving een openbare fietsenstalling kan komen en hoe groot deze moet worden.

- > *De kavel is beperkt qua omvang en bereikbaarheid, het oplossen van de parkeervraag volgens de norm op eigen kavel is niet mogelijk.*
- > *Voor deze ontwikkeling kan gebruikgemaakt worden van 41 gereserveerde parkeerplaatsen in de garage Polderplein.*

- > *Het verdwijnen van de fietsparkeerplaatsen op de Voorzetgebouw-kavel dient gecompenseerd te worden.*
- > *Het fietspad moet verwijderd worden van het kavel voor het Voorzetgebouw.*
- > *De ongebruikte tunnel zou kunnen worden gebruikt voor de ontsluiting van een eventuele kleine parkeerkelder onder het kavel.*
- > *Eventueel kan de ongebruikte tunnel een deel bevoorrading, technische ruimtes of fietsenstalling van het Voorzetgebouw huisvesten.*

Functionies

De omgeving wordt gekenmerkt door winkels, horeca, dienstverlening en andere bedrijfsruimtes op de begane grond. De huidige gevelwand, waar het Voorzetgebouw voor moet komen, heeft aan het plein geen actieve toegangen maar een blinde muur op de begane grond. Aan de overzijde staat het Cultuurgebouw en komt het toekomstige gemeentehuis na de sloop van het oude gemeentehuis. Naast de kavel van het Voorzetgebouw ligt de bioscoop.

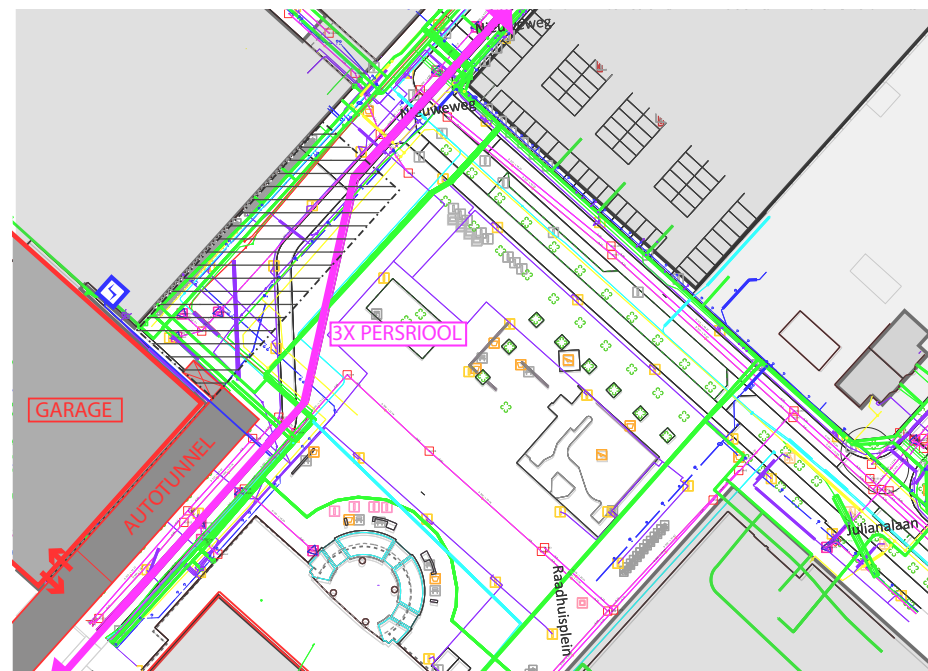
Op het plein vinden af en toe evenementen plaats. Dit kan sporadisch leiden tot een acceptabele overlast bij omliggende bewoners. Vanuit dit gegeven en het maken van een duidelijk ander pleinkarakter is voor het Voorzetgebouw niet wenselijk in te zetten op meer woonprogramma. Het bestemmingsplan voorziet in een hotelbestemming. In de omgeving van het stadscentrum zijn weinig hotels gelegen.

Het SEM-gebouw zal naast horecafuncties al tevens wonen op de verdiepingen toevoegen aan het plein. Op termijn kunnen er drie nieuwe woonblokken met deels bedrijfsplinten gerealiseerd worden bij de Burgemeester van der Willigenlaan.

- > *Deze locatie heeft een actief programma op de begane grond nodig die het Raadhuisplein verlevendigt en aansluit op het stadscentrum.*
- > *Het Voorzetgebouw vraagt functionele programma's die goed aansluiten op het dynamische pleinkarakter.*



Steeg bij de bioscoop, met rechts de transformator



Ondergrondse infrastructuur



Steeg bij de bioscoop, met rechts de transformator



Huidig groen

Ondergrondse infrastructuur

Onder en naast de kavel bevinden zich naast de gebruikelijke hoeveelheid aan kabels en leidingen ook een aantal bijzonderheden. Hierbij gaat het om de ongebruikte doodlopende autotunnel. Deze heeft verbinding met het kleine ontsluitings- en ontluchtingsgebouw op de hoek naast de bioscoop. Andere bijzonderheden zijn een drietal persriolen en een zware elektriciteitsleiding die verlegd dienen te worden in opdracht van de gemeente.

De huidige bebouwing heeft een in pandige transformator, bereikbaar vanaf de steeg. Ook kan het bestaande gebouw een aantal infra-aansluitingen hebben die bereikbaar moeten blijven in de nieuwe situatie. Dit kan met het vrijhouden van een strook van 2 meter op begane grond waaronder de kabels en leidingen komen te liggen. Dit is mogelijk niet nodig zodra het bestaande gebouw integraal met het Voorzetgebouw wordt ontwikkeld, in het geval van samenwerking van de eigenaren.

- > *De gemeente zorgt voor het verleggen van de belangrijkste kabels en leidingen zodat het kavel voor het Voorzetgebouw geschikt wordt voor bebouwing.*
- > *Er moet een strook van 2 m voor het bestaande gebouw toegankelijk blijven t.b.v. onderliggende nutsaansluitingen.*
- > *Er moet rekening gehouden worden met inpassing van de ontsluiting en ontluchting van de ondergrondse tunnel.*
- > *Er moet rekening gehouden worden met de inpassing van een (vervangende) transformator die toegankelijk moet zijn.*
- > *Het verleggen van kabels en leidingen naar een nieuwe plek dient afgestemd te worden met de te ontwerpen herinrichting Raadhuisplein.*

Groen

Er is geen vaste beplanting aanwezig op de kavel. Er staan 10 plantenbakken en de straatlantaarns zijn voorzien van hangende bloembakken. Het nabij gelegen groen betreft vooral de bomen op het Raadhuisplein en een aantal rijen kleine bomen aan de Nieuweweg voor de bioscoop. Op loopafstand (200 m) ligt het Stadspark, bereikbaar vanuit de Boslaan. De Geniedijk is gelegen op een afstand van ca. 560 m en kan tevens gebruikt worden als wijkgroen. Bij de Cor van de Meerstraat, ca. 350 m afstand, ligt een speeltuin.

In het vastgestelde kader Raadhuisplein e.o. (actualisatie, 2020) is aangegeven dat het Raadhuisplein een nieuwe inrichting dient te krijgen met meer ruimte voor groen, verblijf, actieve programma's in de plinten van de gebouwen rondom het plein en klimaatadaptieve maatregelen. Als verbeelding is een Raadhuisplein met een dubbele bomencarré geschetst. Het verdere ontwerp van het Raadhuisplein is nog in ontwikkeling.

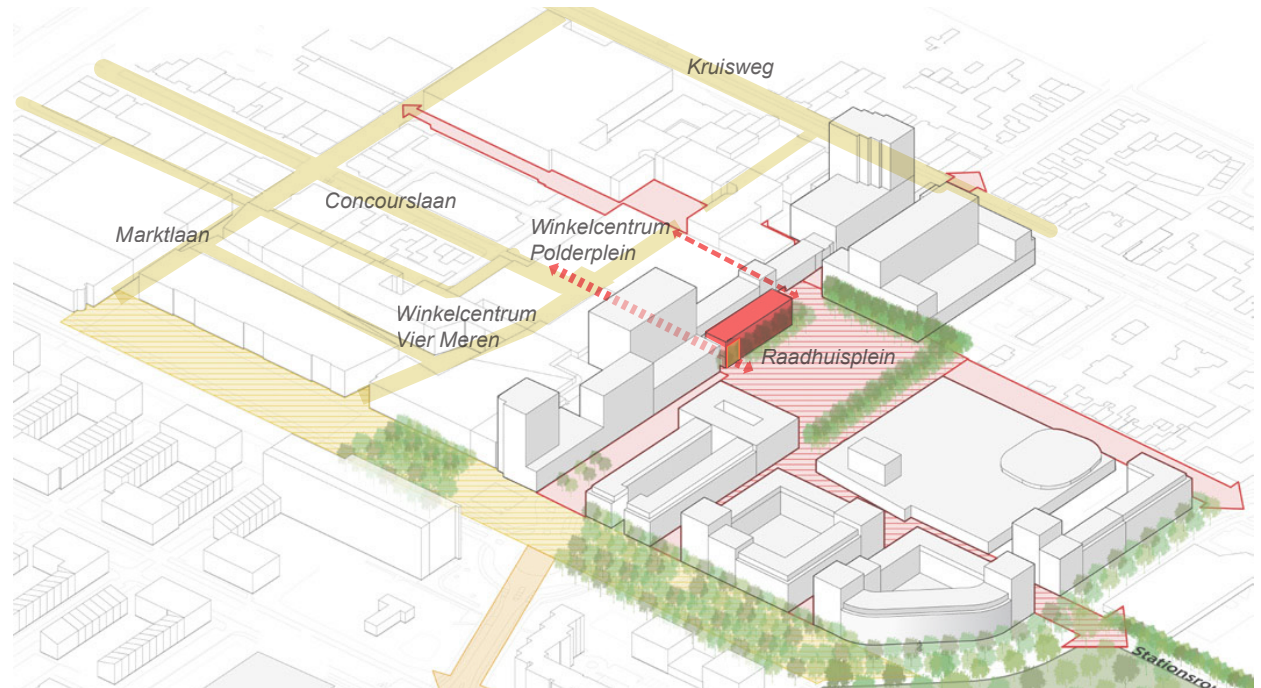
- > *De grote mate van verharding in de omgeving geeft hittestress en wateroverlast. Het Voorzetgebouw zal hiermee rekening moeten houden.*
- > *Het nieuwe Raadhuisplein zal bij de herinrichting moeten voorzien in groen, waterberging en verkoeling.*

2 DOELEN ONTWIKKELING

Welke ambitie hebben we voor het Voorzetgebouw?

In dit hoofdstuk worden de doelen beschreven die we hebben voor het Voorzetgebouw. Op basis van een integrale beleidsafweging en de mogelijkheden van de locatie wordt voorgesteld om in te zetten op vier doelen:

1. Het programma draagt bij aan een levendig stadscentrum
2. Het maakt een aantrekkelijke pleinwand
3. Het versterkt de relatie met het winkelcentrum
4. Het is een duurzame stedelijke ontwikkeling



2.1 Levendig pleinprogramma

Het bebouwen van de kavel met een nieuw gebouw zorgt voor meer gebruikers en bezoekers van het stadscentrum en het Raadhuisplein. Programma-tisch biedt het plaats aan een levendige stedelijke mix aan functies. Gedacht moet worden aan een grand café met erboven een bijzonder boetiekhotel. Het Voorzetgebouw draagt hiermee bij aan de realisatie van het stadscentrum als hart van Haarlemmermeer. Samen met de andere ontwikkelingen rondom het Gemeentehuis zorgt het Voorzetgebouw voor de nodige vergroting van het stadscentrum richting het stationsgebied.

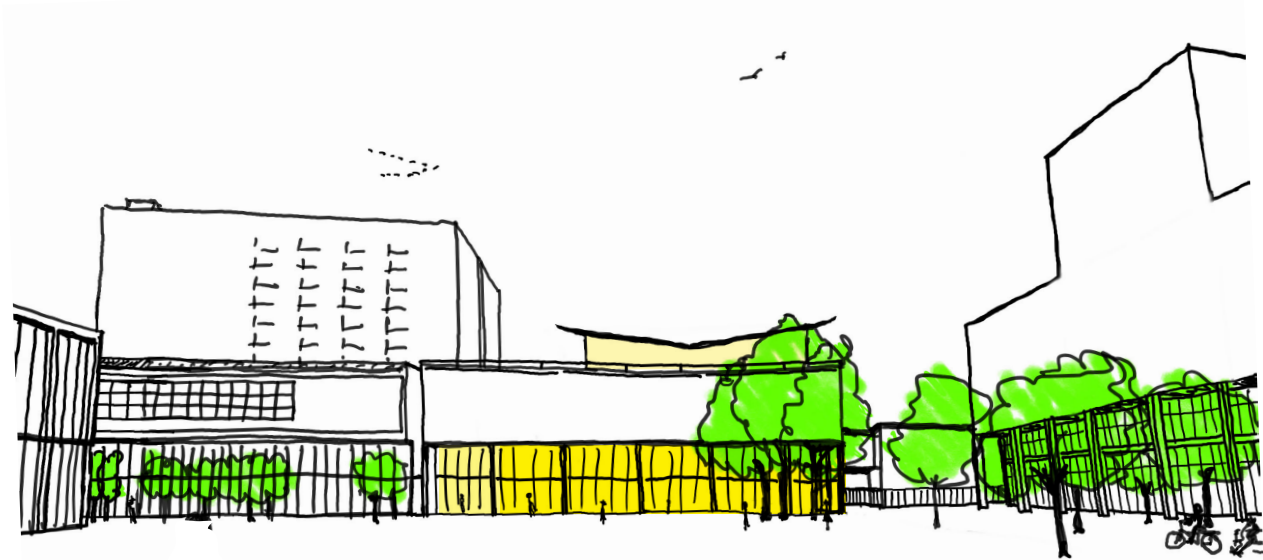
Het Voorzetgebouw zorgt er mede voor dat het Raadhuisplein een eigen identiteit en functie heeft in relatie tot de andere pleinen in het stadscentrum. Het Voorzetgebouw moet onafhankelijk van omliggende bebouwing kunnen worden ontwikkeld. Een goede bezonning van het Raadhuisplein is van belang voor een comfortabel verblijfsklimaat.

2.2 Aantrekkelijke pleinwand

Het toevoegen van een pleinwand met het Voorzetgebouw zorgt ervoor dat het Raadhuisplein kan worden ervaren als een besloten plein. De rooilijn wordt vanaf het naastliggende bioscoopgebouw doorgetrokken tot de ingang van het Polderplein. Hiermee wordt het Raadhuisplein een duidelijke stedelijke ruimte in het stelsel van pleinen en straten in het stadscentrum. Met een aantrekkelijke architectuur sluit het aan op het ensemble gebouwen rondom het Raadhuisplein en draagt het bij aan de aantrekkingskracht van het Raadhuisplein.

Een bijzonder element van deze pleinwand is een actief programma in de plint van het Voorzetgebouw. De plint wordt met een zorgvuldig vormgegeven arcade en terrasmogelijkheden voorzien van een geleidelijke overgang van gebouw naar openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een levendige en comfortabele verblijfsplek aan deze zijde van het plein. Samen met het programma op de verdiepingen van het nieuwe Voorzetgebouw ontstaat gedurende de gehele dag gebruik van deze zijde van het Raadhuisplein.

2 DOELEN ONTWIKKELING



Schets Voorzetgebouw
Programma:
■ actieve plintfuncties
□ flexibele invulling
■ bijzondere functie

2.3 Versterking winkelgebied

Het Voorzetgebouw komt voor het bestaande winkelcentrum te staan. Het moet een aantrekkelijke route er naar toe vormen door een hoge beeldkwaliteit en aantrekkelijke plint op ooghoogte. De programmatische invulling van het Voorzetgebouw begeleidt de route naar het bestaande winkelhart van Hoofddorp. Het Voorzetgebouw kan, door aanvullende functies, zorgen voor een goede verbinding met het winkelgebied.

Door de bouw van het Voorzetgebouw komt de huidige bescheiden poorttoegang tot het Polderplein enigszins uit het zicht te liggen. Een buitengewone kans ligt er om een rechtstreekse functionele verbinding te leggen met een nieuwe voetgangerspassage van het Raadhuisplein naar het overdekte plein van het winkelcentrum. Zo kan ook het achterligende stadscentrumgebied rondom de Concourslaan-Marktlaan meer betrokken worden bij de omgeving van het Raadhuisplein. Het Raadhuisplein wordt hiermee de levendige toegang tot het winkelgebied en het stadscentrum.

2.4 Duurzame stedenbouw

Het Voorzetgebouw levert een bijdrage aan de duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van het stadscentrum van Hoofddorp. Binnenstedelijke verdichting is duurzaam omdat efficiënter van de aanwezige stedelijke voorzieningen gebruik kan worden gemaakt. De reisafstanden zijn kort. De belangrijkste zeven pilaren van duurzame stedenbouw zijn: circulair bouwen, klimaatadaptief bouwen, natuurinclusief bouwen, duurzame energie, sociale duurzaamheid en duurzame mobiliteit.

Met duurzame mobiliteit gaan we uit van de trendbreuk om meer het lopen en fietsen te stimuleren. Dit kan door het maken van aantrekkelijke routes en (openbare) fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers van het stadscentrum. Door de centrale ligging in het voetgangersgebied en het beperkte oppervlak van de kavel wordt gekozen om geen parkeeroplossing voor auto's hier te realiseren. Wel biedt het Voorzetgebouw de kans om een openbare fietsenstalling te realiseren. Hiermee wordt een duurzamere en gezondere vorm van mobiliteit gestimuleerd.

2 DOELEN ONTWIKKELING

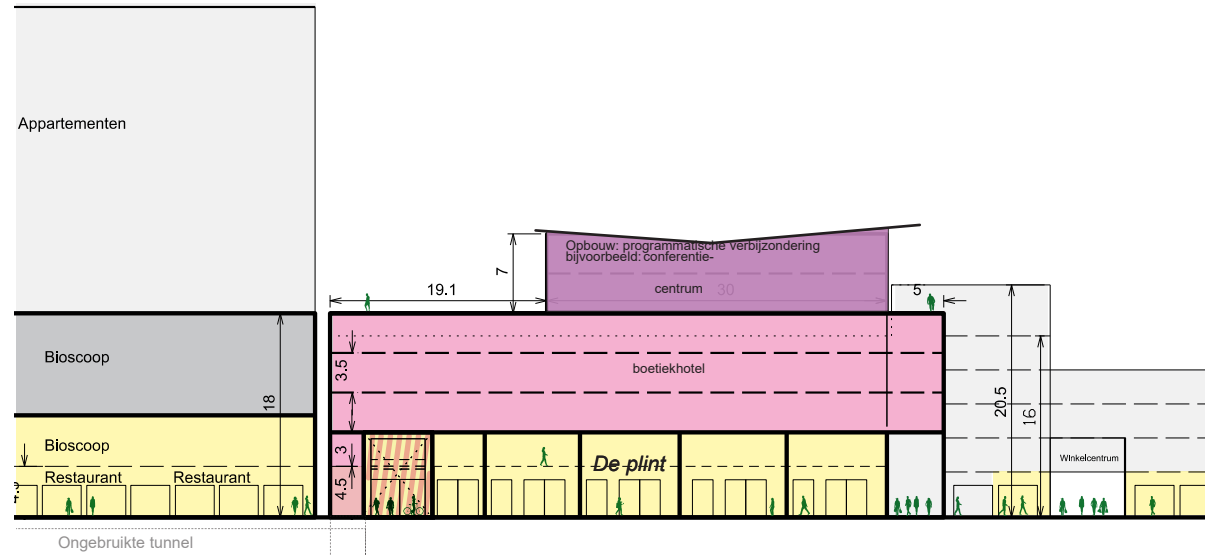
Programmatische sfeerbeelden



2 DOELEN ONTWIKKELING

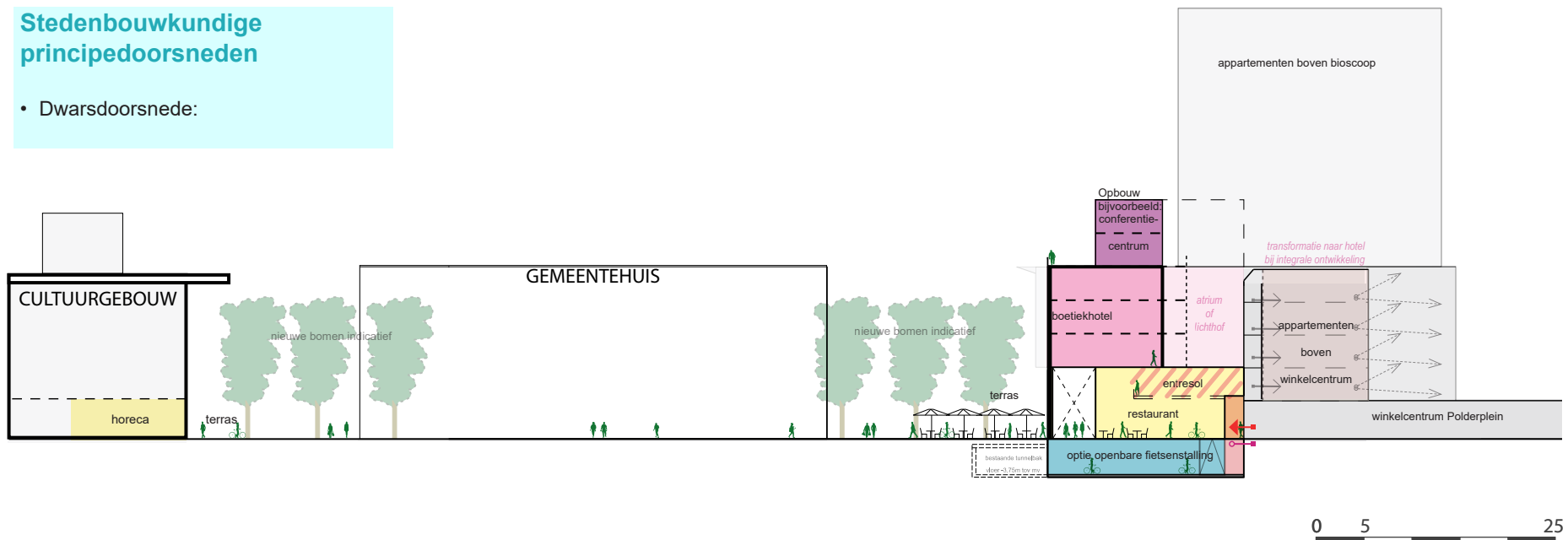
Stedenbouwkundige principedoorssneden

- Lengtedoorsnede



Stedenbouwkundige principedoorssneden

- Dwarsdoorsnede:



2 DOELEN ONTWIKKELING

Voorbeelduitwerking: hotel en openbare fietsenstalling

Er is een openbare fietsenstalling in de kelder voor 300-600 plekken.

In de plint van het gebouw bevindt zich:

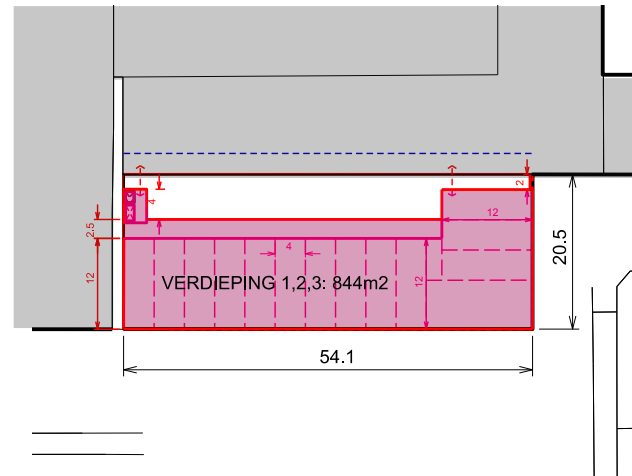
- een openbare horecagelegenheid van ca. 780m² bvo en ca. 400 m² terras
- De toegang tot de fietsenkelder en hotellobby

Het hotel bestaat uit:

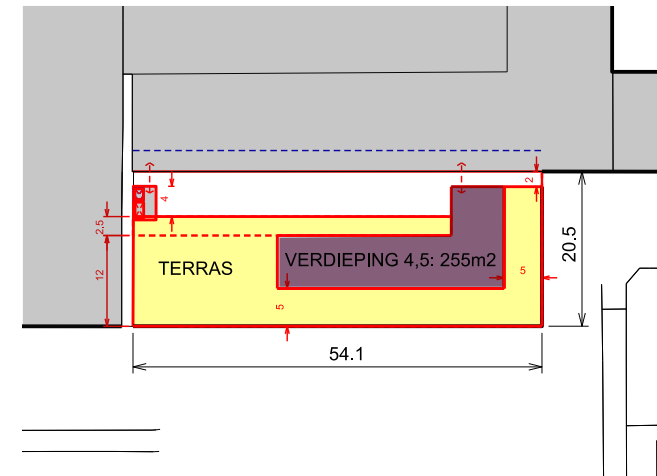
- ongeveer 42 kamers van 48 m² bvo in het middendeel
- een dakopbouw met vergaderzalen en een dakterras.

Duurzame mobiliteitsoplossing:

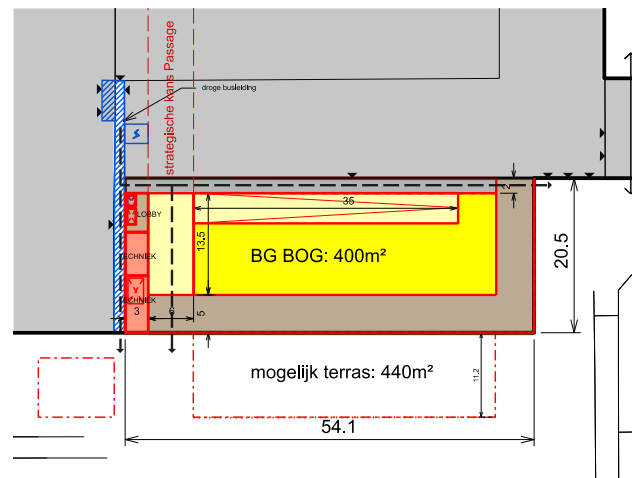
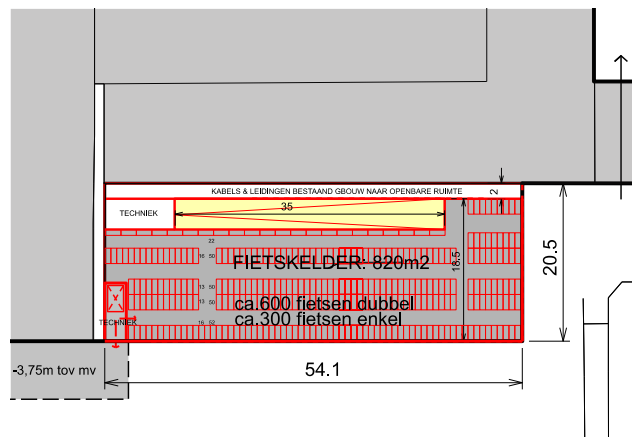
- Dit bouwprogramma geeft volgens de parkeernorm een auto-parkeervraag van ca. 32-42 parkeerplaatsen. Deze worden elders opgelost in openbare garages
- Er ontstaat een fiets-parkeervraag (CROW) van ca. 20-67 fietsstalplekken. Deze kan worden opgelost in een openbare stalling van 300-600 fietsstalplekken.



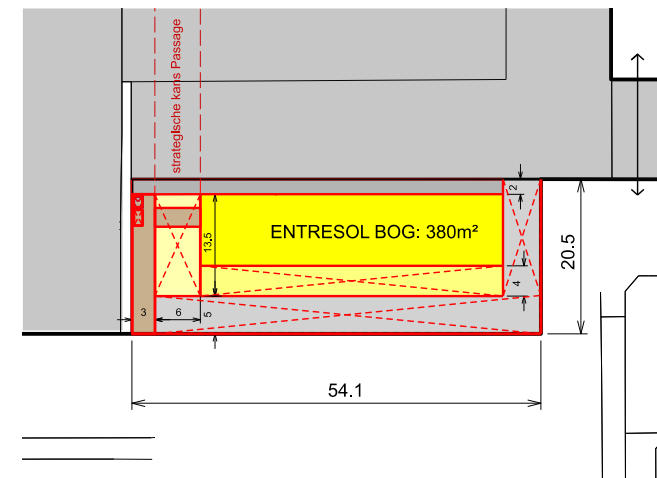
voorbeelduitwerking: hotelverdieping



voorbeelduitwerking: dakterras en opbouw

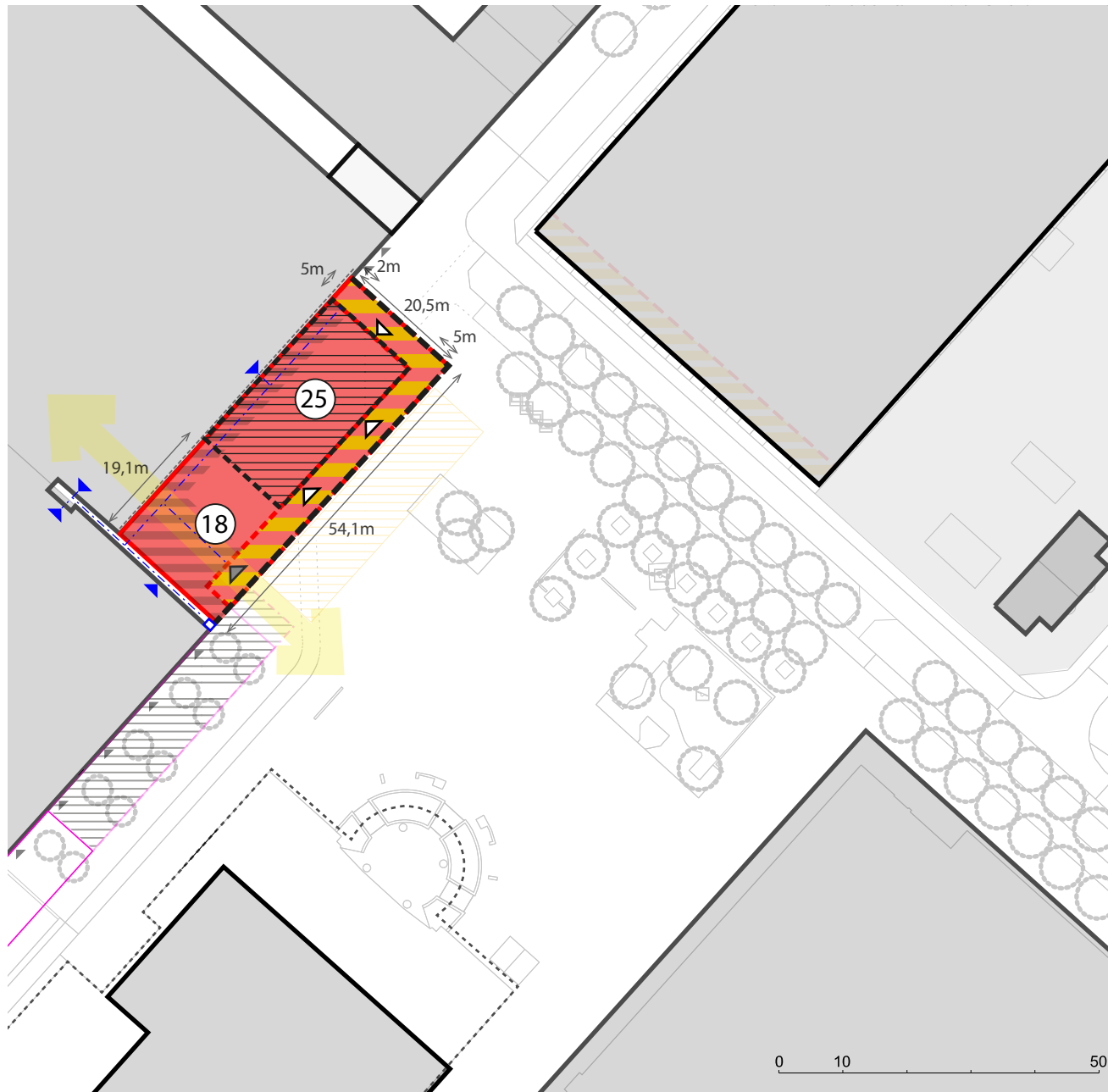


voorbeelduitwerking: begane grond



voorbeelduitwerking: eerste verdieping of entresol

3 STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN



KAVELPASPOORT

Verklaring

-  Bouwvlak met bouwhoogte
-  Te volgen rooilijn
-  Openbare toegankelijke arcade
-  Begane grond met vlucht/nutswegen
-  Toegangen (minimum aantal)
(type entree/nutstoegangen/vluchtweg)
-  Ongebruikte tunnel/ eventuele uitbreiding
-  Vluchtwegen & afsluiting steeg
-  Kans extra entree winkelcentrum
-  Indicatief terras (10m x 40m)

3 STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Programmatische invulling

Voor een levendig stadscentrum is een goede invulling van de plinten en bebouwing van groot belang. Op de meeste plekken in het centrum is de invulling van de plint flexibel. Het bestemmingsplan laat bij het Voorzetgebouw tevens meerdere functies toe, zowel in de plint als op de verdiepingen. Het gaat hierbij om de bestemmingen: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, verkeer, wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening, horeca tot en met categorie 3a van de tot het plan behorende Staat van Horeca-activiteiten, cultuur en ontspanning, met dien verstande dat een casino uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'casino' is toegestaan. Als bijzonderheid is met een aanduiding op zowel het kavel van het Voorzetgebouw, als het achterliggende bestaande gebouw, een hotelbestemming mogelijk gemaakt.

Programma-eisen

- De omvang van het programma krijgt een vloeroppervlak van circa 3.100-5.000 m² bvo afhankelijk van de precieze ruimtelijke uitwerking.
- De bovenkant van de bandbreedte kan worden bereikt door een integrale ontwikkeling met de bestaande achterliggende bebouwing.
- De programmatische invulling draagt bij aan de doelstelling dat er een levendig stadscentrum ontstaat aan deze zijde van het Raadhuisplein. Een Raadhuisplein waar gedurende meeste uren van de dag levendigheid is.
- Een levendige en aantrekkelijke plint (begane grond en 1e verdieping)
- Een hoogwaardig dynamisch programma voor de bovenliggende verdiepingen; een boetiekhotel met een programmatische verbijzondering op het dak.

Programmatische invulling

- In het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat een hotel de meest gewenste functie voor het Voorzetgebouw is. Ingezet op een boetiekhotel.
- Andere invullingen zijn enkel mogelijk als hetzelfde effect wordt bereikt. Hierbij gaat het om de verlevendiging en allure van de omgeving, de veronderstelde bijdrage aan de wisselwerking met de openbare ruimte. Zodoende zijn op de verdiepingen boven de horecaplint tevens programma's zoals een flexkantoor, vrijetijdsbesteding zoals fitness, cultuur en ontspanning (als minder gewenst alternatief) mogelijk.
- Het programma zal zich aan de beperkingen van de kavel moeten houden zoals de eenzijdige lichtinval of oriëntatie, geluid van evenementen en markten, en de beperkte ontsluiting en bevoorrading in de openbare ruimte.

Mobiliteitsprogramma

- Het aantal autoparkeerplaatsen conform de parkeernorm wordt in de omliggende openbare parkeervoorzieningen opgelost. Er zijn 41 parkeerplaatsen beschikbaar te maken door de gemeente.
- Er kan worden voorzien in een openbare fietsenstalling van tenminste 120 fietsparkeerplaatsen. In de aanbestedingsfase wordt besloten of dit een eis wordt. De situering kan ondergronds of op begane grond of in de entresol.
- Voor de gebruikers van het Voorzetgebouw wordt voorzien in het aantal fietsparkeerplaatsen conform het CROW.
- Meer over de mobiliteitsvragen staan in 3.4 Mobiliteit.

Levendige plint

- In de zogenoemde "plint", dient één of meerdere voorzieningen te komen met een publiek verblijfskarakter, zoals een restaurant, grand café.
- Er wordt gestreefd naar een levendige plint die de sociale veiligheid bevordert en een programmatische invulling heeft die een toevoeging is aan het stadscentrum. In de plint (begane grond en entresol) worden de functies detailhandel, wonen en kantoor uitgesloten.
- De plint is dynamisch doordat de entrees van andere voorzieningen zich er tevens bevinden.
- Eventueel vormt de plint ook de toegang tot het winkelcentrum.
- Een hoogwaardig vormgegeven intermediaire ruimte zoals een arcade zorgt dat de dynamiek van binnen het gebouw geleidelijk overloopt in de openbare ruimte.
- Het programma manifesteert zich ook in de openbare ruimte met een terras.
- De plint van een gebouw met gemengde functies kenmerkt zich door veel ruimteclaims (vluchtroutes, logistiek, bevoorrading en nutsvoorzieningen), maar moet tegelijkertijd op ooghoogte erg aantrekkelijk zijn. In par. 3.2 en 3.3 zijn bouwregels gesteld op het gebied van stedenbouw en beeldkwaliteit.

De opbouw als 'special'

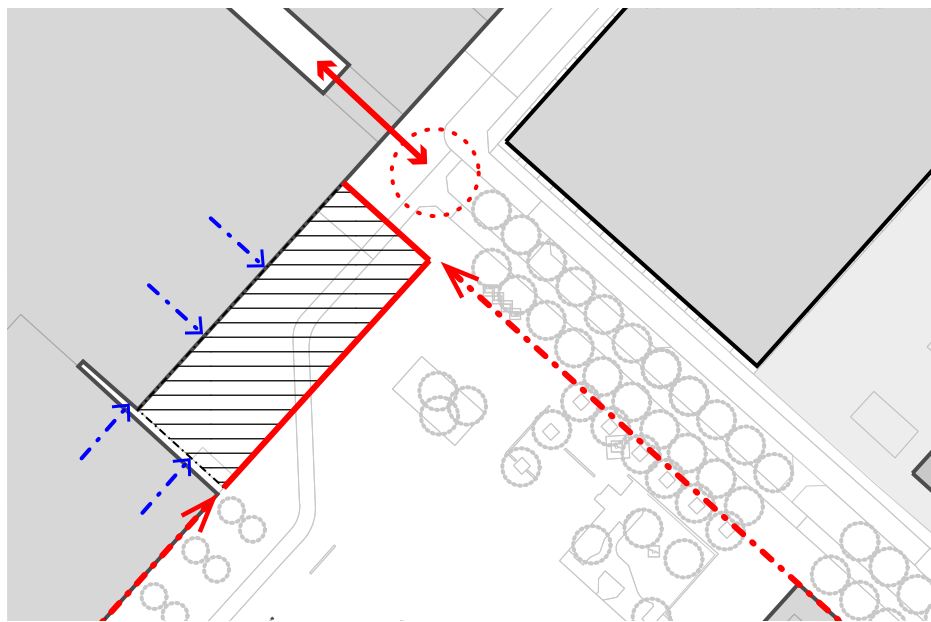
- De opbouw bovenop de basis van het gebouw (18m) zal als stedenbouwkundige en architecturale 'special' worden vormgegeven. Door de hoge situering zal het goed zichtbaar zijn vanaf het plein.
- De opbouw zal een bijzondere functie moeten krijgen. Vanuit de opbouw en een dakterras is een weids zicht op het plein en omgeving. Hierdoor is het bijzonder geschikt voor een publieksfunctie. Mogelijkheden zijn een leisure of culturele invulling, een skybar met dakterras, of bijvoorbeeld een conferentiecentrum.

3 STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

3.2 Bouwregels

Het kavelpaspoort geeft de Bouwregels voor de ontwikkeling van het Voorzetgebouw. De Bouwregels zijn onderverdeeld in 5 thema's:

1. Rooilijnen
2. Bouwhoogte en bouwmassa
3. Oriëntatie van de bebouwing
4. De korrelgrootte en geleding
5. De plint
6. Aansluiting omliggende bebouwing



Rooilijnen

1. Rooilijnen

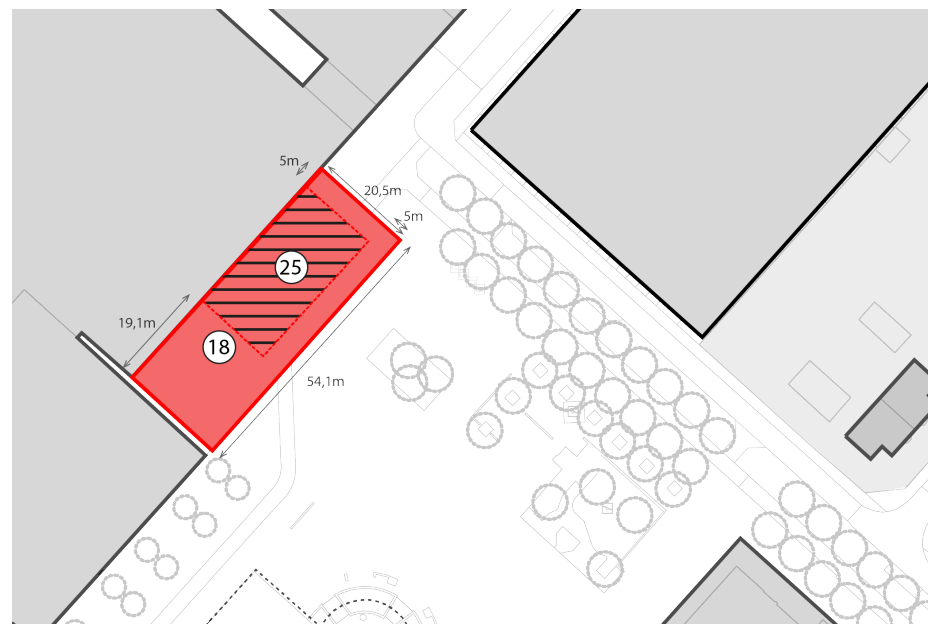
- De rooilijnen bepalen het bouwvlak waar het Voorzetgebouw komt.
- Het bouwvlak (1.107 m²) is gelijk aan het bouwvlak in het bestemmingsplan.
- De hoofdmassa wordt binnen het bouwvlak gebouwd, in de voorgevelrooilijnen.
- Het bouwvlak wordt bepaald door een tweetal voorgevelrooilijnen:
 1. Aan de noordoost-zijde van het Voorzetgebouw komt een rooilijn in het verlengde van de rooilijn van het Cultuurgebouw aan de Prins Hendriklaan. Door deze rooilijn blijft een royale doorgang richting de Nieuweweg en de poort tot het Polderplein. Bovendien wordt met de maatvoering van deze rooilijn rekening gehouden met de nood- en hulpdiensten.
 2. De zuidoostelijke rooilijn aan het Raadhuisplein komt in het verlengde te liggen van de bioscoop. Zo wordt deze wand aan het Raadhuisplein één geheel. Net als het naastliggende bioscoopgebouw kan boven de plint worden uitgekraagt tot een afstand van 1,5 meter.
- Het bouwvlak wordt bepaald door een tweetal overige lijnen:
 1. Aan de zuidwestelijke zijde sluit het bouwvlak aan op de kadastrale grens van de bioscoop. Hierdoor ontstaat een diepe en hoge steeg tot de achterliggende uitgangen. Zodoende zal deze steeg worden afgesloten met een deur aan de openbare ruimte.
 2. Aan de noordwestelijke zijde staat de bestaande bebouwing van het winkelcentrum Polderplein, de voorgevel vormt de grens van het bouwvlak. Er mag tegen het gebouw aangebouwd worden, bij de voorgevelrooilijn is dit verplicht. Zo ontstaat geen onoverzichtelijke donkere steeg in de hoek van de openbare ruimte.
- 3. Eisen hierbij zijn:
 - Binnen 2 m van de kadastrale grens heeft men bij het situeren van gevelopeningen goedkeuring nodig van de naastliggende eigenaar.
 - Tevens dienen de bestaande vluchtwegen in acht genomen te worden.
 - Op de begane grond en in de kelder dient een strook van 2 m breed vrijgehouden te worden tussen de gevel van het bestaande gebouw en het Voorzetgebouw voor kabel- en leiding-aansluitingen en de vluchtweg.

2. Bouwhoogte en bouwmassa

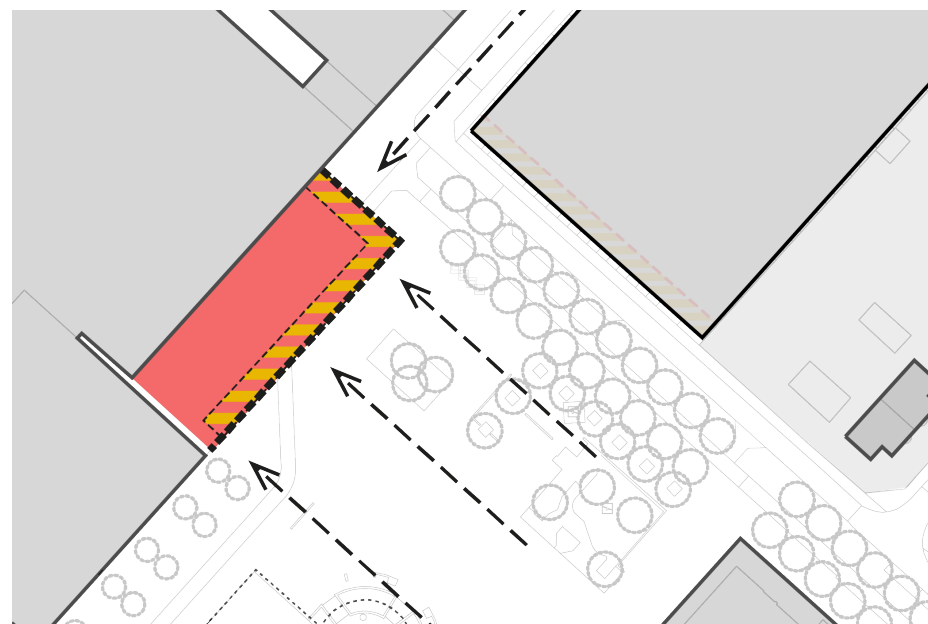
- De maximale bouwhoogten van het bestemmingsplan gelden voor het Voorzetgebouw. Deze varieert van minimaal 16 meter tot maximaal 18 meter naast de bioscoop en tot 25 meter bij de poort tot het Polderplein.
- Binnen deze hoogte is ruimte voor meerdere bouwlagen, waarbij aan de plint extra hoogte is toegekend zie paragraaf 3.2.5 Plint.
- In het bouwvlak tot 25 meter wordt vanaf 18 meter hoogte terugliggend tot de voorgevel gebouwd. Deze 'setback' betreft tenminste 5m.
- De vormgeving van de opbouw heeft een eigen karakter.

3. Oriëntatie bebouwing

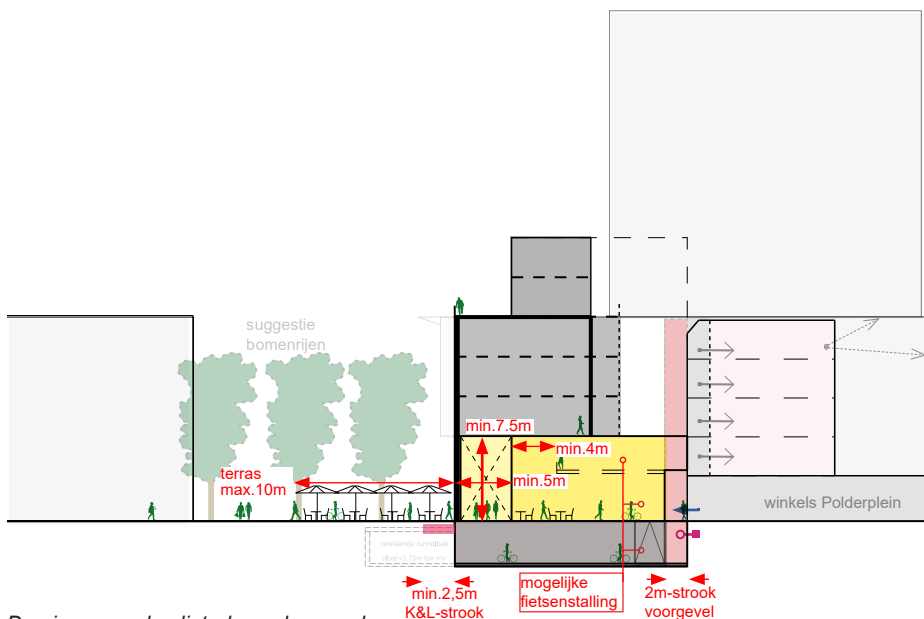
- De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de omliggende openbare ruimten: het Raadhuisplein en de Nieuweweg.
- Aan deze zijden presenteert het Voorzetgebouw zich met aantrekkelijke gelijkwaardige gevels en door levendige plinten en positionering van de entrees.
- Ook de opbouw is georiënteerd op de Nieuweweg en het Raadhuisplein maar is wel alzijdig. De hooggelegen opbouw springt vanaf een afstand in het oog vanuit de openbare ruimte.
- Om de levendigheid van het Raadhuisplein te vergroten dient het programma zoveel mogelijk direct te worden ontsloten via een arcade.
- De arcade geeft de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de voetganger. Het biedt een kwalitatieve beleving op ooghoogte, hiervoor zijn eisen opgenomen in 3.3 Beeldkwaliteitsprincipes.
- De arcade draagt bij aan het comfort van de voorbijganger en bezoeker.



Bouwhoogte en bouwmassa



Oriëntatie



6. Aansluiting omliggende bebouwing/ omgeving

- De aansluiting op de omliggende bebouwing stelt eisen aan de ontwikkeling. De vluchtweg van het bestaande gebouw en nutsaansluitingen dienen met een 2-meter brede gang op de begane grond (en daar direct onder ten behoeve van kabel en leidingen) naar de openbare ruimte geleid te worden en toegankelijk te zijn voor beheer.
- Bij een onafhankelijke ontwikkeling van het Voorzetgebouw dient rekening gehouden te worden met tenminste 2-m-afstand tot de gevelwand. Binnen deze 2 meter is goedkeuring vereist van de eigenaar van het bestaande gebouw indien hier gevelopeningen of terrassen worden gesitueerd die uitzicht hebben op het bestaande gebouw,
- Bij een integrale herontwikkeling waarbij het bestaande gebouw en het Voorzetgebouw worden ontwikkeld kan de 2-m-gang niet benodigd zijn. Ook is dan de 2-m-afstandslijn t.o.v. de huidige voorgevel niet relevant.
- Bij een integrale herontwikkeling kunnen de huidige woonappartementen onderdeel worden van het hotel, de bestemming hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan.
- De ontsluiting van de niet-gebruikte tunnel dient in enige vorm in stand gehouden te worden. De ontluiking kan geïntegreerd worden in het gebouw of in de voorliggende openbare ruimte.
- De niet-gebruikte tunnel kan integraal onderdeel worden van een ondergronds gebruik (stalling/logistiek/ techniek) t.b.v. het Voorzetgebouw.
- Er dient rekening gehouden te worden met een nutsreservering (transformator) op begane grond die toegankelijk moet zijn.
- Voor de ontsluiting van vluchtwegen, nutsvoorzieningen en de functies op de verdiepingen/ kelder/ tunnel wordt een 5m brede doorgang aan de linkerzijde van de voorgevel gevraagd.
- De nieuwe gevelwand aan de Nieuweweg sluit aan op het bestaande Polderpleingebouw waardoor een gesloten hoek ontstaat.
- De steeg op het terrein van de bioscoop wordt afgesloten met een deur.
- De situering van het terras voor het gebouw kan maximaal tot 10 m uit de gevel en dient nader afgestemd te worden met het herinrichtingsplan voor het Raadhuisplein.
- Voor de nieuwe kavelgrenzen ligt een strook van 2,5 meter onder de bestrating voor kabels en leidingen.

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes



De beeldkwaliteit van de huidige noordwestelijke pleinwand waar het Voorzetgebouw moet komen.



De noordoostelijk pleinwand waar het SEM-gebouw moet komen.



De impressie van de zuidwestelijke pleinwand waar het nieuwe gemeentehuis moet komen.



De zuidoostelijke pleinwand met het Cultuurgebouw.

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

In het Stedenbouwkundig kader Raadhuisplein e.o.(actualisatie, 2020) wordt gestreefd naar een levendig stadscentrum voor Hoofddorp, waar werken, wonen en voorzieningen samenkomen en goed zijn verbonden met de omgeving. Hoofddorp moet een stadscentrum krijgen met smoele allure, waar men trots op kan zijn. Om dat voor elkaar te krijgen wordt een aantal belangrijke kernwaarden voor de beeldkwaliteit gehanteerd.

Eenheid

Allereerst streven we ernaar dat het centrum 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 centrum en voor een betere wisselwerking met het winkelcentrum. Eenheid wordt niet alleen gezocht in de aansluiting met de omgeving, maar ook in de beeldtaal van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het is belangrijk op zoek te gaan naar eenheid in beeld en vormtaal, zodat het centrum ook gelezen wordt als één gebied met een eigen identiteit. Eenheid betekent echter niet dat alles hetzelfde is. Juist door bepaalde dingen vast te leggen (zoals het maken van meerdere gebouwen binnen één bouwblok) wordt voorkomen dat alles hetzelfde wordt.

Menselijke maat

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

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een thema waar de gemeente een voorbeeldfunctie heeft. Zo duurzaam en circulair mogelijk is het uitgangspunt, waarbij er wordt gestreefd naar een goede inpassing van duurzaamheidsmaatregelen in het beeldkwaliteitsplan. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld geïntegreerde nestvoorzieningen, 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.

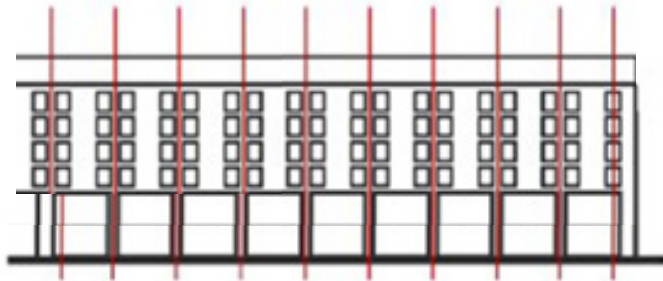
Beeldkwaliteitsprincipes Voorzetgebouw

Uit bovenstaanden kernwaarden vloeit een aantal beeldkwaliteitsprincipes die zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig kader Raadhuisplein e.o.(actualisatie, 2020). Ze bieden vrijheid en flexibiliteit om in het vervolgproces nader uitgewerkt te worden. Voor het S.p.v.e. Voorzetgebouw zijn de beeldkwaliteitsprincipes per thema uitgewerkt voor deze specifieke opgave.

1. Geleding
2. Hoeken
3. Dakafwerking / dakrand
4. De driedeling en opbouw
5. Plint en arcade
6. Entrees
7. Gevelmateriaal
8. Buitenruimten
9. Detaillering
10. Reclame uitingen
11. Binnenhof/ atrium
12. Geïntegreerde duurzaamheid

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

1. Geleding

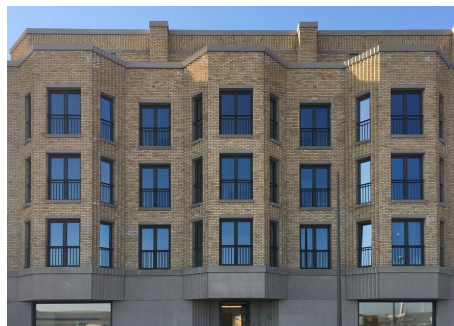


Verticale geleding bij een stedenbouwkundige korrel.

- Voor het SEM-gebouw en het Voorzetgebouw geldt aan de pleinzijde dat er een gebouw uit één stuk wordt gerealiseerd, zoals ook bij het Cultuurgebouw en nieuwe gemeentehuis het geval is.
- Met verticale gelaagde geleding wordt gezorgd dat het gebouw een menselijke maat en een sterke aantrekkingskracht krijgt. De verticale geleding kan worden aangebracht in de gevel en met elementen zoals buitenruimten, erkers, uitkragingen, luifels, de arcade en de gevelopeningen.
- De gevels 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.

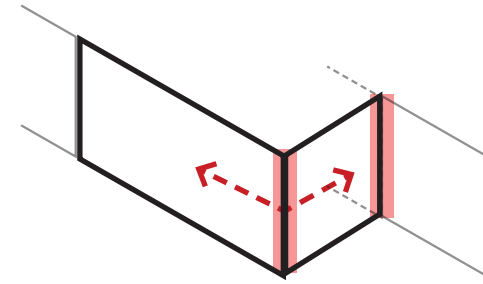


DOK architecten



Happel Cornelisse Verhoeven architecten

2. Hoeken



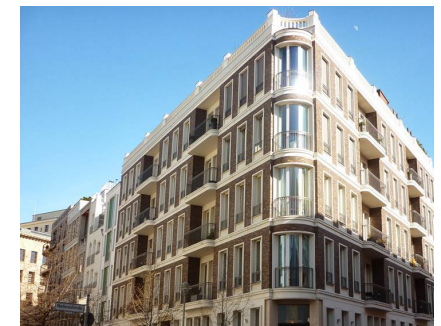
2 hoeken en overhoeks ontwerpen

Het Voorzetgebouw heeft 2 hoeken. Eén belangrijke vormt de hoek van het Raadhuisplein naar de Nieuweweg. De andere hoek ontstaat door de noordelijk-oostelijke gevel van het Voorzetgebouw en sluit aan op de bestaande bebouwing van het Polderplein. Deze gevel vormt tevens het belangrijkste gezicht vanuit de Nieuweweg en de twee hoeken liggen hiermee aan een belangrijke voorzijde.

- De gevel van het gebouw gaat altijd de hoek om. Hierdoor ontstaat een geheel alzijdige oriëntatie op beide openbare ruimten.
- De gevel van de opbouw is geheel alzijdig, gaat alle hoeken om.
- Setbacks gaan alleen bij de buitenhoek aan het Raadhuisplein de hoek om.
- De gevel bij de hoek, die ontstaat bij de aansluiting op de bestaande bebouwing, dient geheel aan te sluiten.



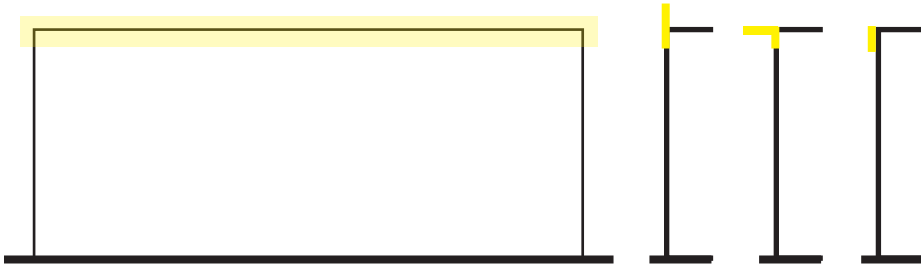
Piercy & Company architect, Londen



Müller Van Reimann Architekten, Berlijn

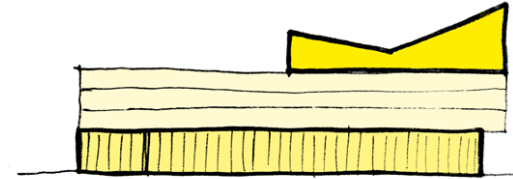
3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

3. Dakafwerking en dakrand

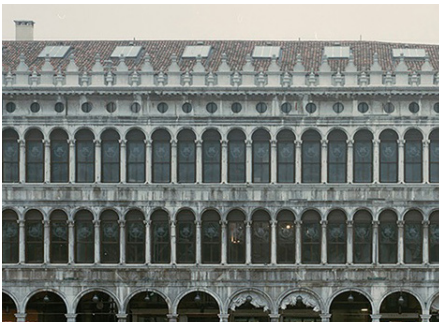


- Gebouwen met allure zijn gebouwen met een goede beëindiging van de gevel. De bovenkant van het gebouw moet daarom op een goede en hoogwaardige manier worden afgewerkt met een dakrand, een kroonlijst of een borstwering.
- Gebouwen worden op een hoogwaardige manier beëindigd met een dakrand, kroonlijst of borstwering.

4. Driedeling - opbouw



- Er is sprake van een duidelijke driedeling in de massopbouw.
- De dubbelhoge plint is de basis voor het middendeel.
- De opbouw op het dak is een alzijdig volume wat zich onderscheidt van de middenbouw waarop het staat. De vormgeving van de massa en de beeldkwaliteit kan ook contrasterend zijn.
- De opbouw kan uit twee bouwlagen bestaan.
- De opbouw vormt samen met het dak de vijfde gevel. Vanuit omliggende hogere bebouwing is het goed zichtbaar en zodoende een ontwerpopgave



architecten Codussi, Bon, Sansovino, San Marcoplein



Incassobank, Utrecht



architects Kraus + Schoenberg, Bradford



Geurst & Schulze architecten, Utrecht

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

5. Plint en arcade



- Plinten zijn belangrijk om de bouwblokken van een menselijke maat te voorzien en interactie te bevorderen. Plinten hebben een minimale hoogte van 7,5 meter voor een hoge begane grond en een (terugliggende) entresol.
- Er wordt gestreefd naar levendige plinten, met een programmatische invulling die past bij het centrum, logistiek en stallingen worden uit het zicht vanaf de openbare ruimte opgelost.
- De dubbelhoge plint bevindt zich in de arcade. De arcade is minimaal 5 meter breed (tussen rooilijn en arcadegevel). Dit vormt de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte. Deze aansluiting is goed ontworpen.
- De plint volgt de ritmiek van de gevel én onderscheidt zich in vormtaal.
- Plinten zijn zoveel mogelijk transparant en toegankelijk. Ze zijn op een goede manier aangesloten op het maaiveld.
- De gevelopeningen lopen zoveel mogelijk door tot de op de vloer voor een zo groot mogelijke transparantie en flexibiliteit in het gebruik.
- Het plafond, de kolommen en de gevelbeëindigingen op de uiteinden van de arcade worden zorgvuldig vormgegeven.



SEM-gebouw: een 8 m. hoge arcade



Arcade, via Brunelleschi, Florence

6. Entrees



Aantrekkelijke entrees dragen bij aan een menselijke maat en aangenaam milieu op ooghoogte. Goede entrees zijn van belang voor de vindbaarheid (van bijvoorbeeld een hotellobby of fietsenstalling) maar dragen ook bij aan een hoogwaardige uitstraling van de architectuur en een interessant en levendig gevelbeeld.

- De (hoofd-)entrees zijn een verbijzondering in de gevel en hebben een hoogwaardige uitstraling. Hierdoor zijn deze goed vindbaar en herkenbaar vanaf de openbare ruimte
- De entrees hebben een minimale hoogte van de volledige plintheogte
- De entrees gelegen aan de arcade zijn zoveel mogelijk transparant en brievenbussen en bellentableaus zijn integraal meeontworpen.
- De gevelopeningen in de arcade zijn zoveel mogelijk ontworpen als te gebruiken entrees door gevelopeningen tot de op de vloer voor een zo groot mogelijke flexibiliteit in het gebruik en toegangen.



Rapp & Rapp architecten, Den Haag



Hilmer Sattler Architekten, Berlin

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

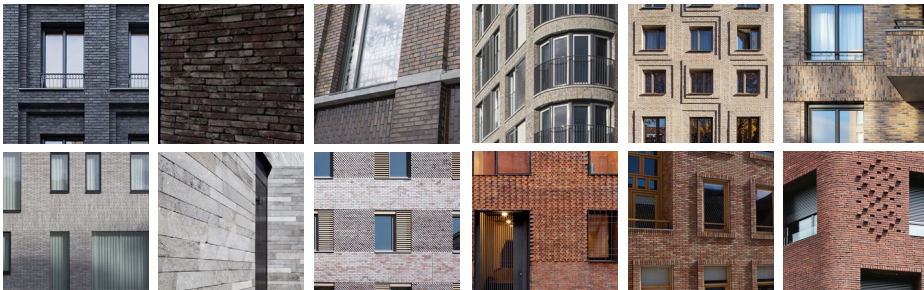
7. Gevelmateriaal

Materialen:

- De verschillende nieuwe gebouwen rondom het Raadhuisplein worden in de basis uitgevoerd in baksteen (zie kleurenpalet Stedenbouwkundig Kader Raadhuisplein, actualisatie 2020).
- Het Voorzetgebouw zal met baksteen als gevelmateriaal goed aansluiten op het SEM-gebouw en de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg.
- Er ontstaat zo contrast met de publieke gebouwen gemeentehuis, bioscoop en Cultuurgebouw, die meer transparante vliesachtige gevels hebben.
- Baksteen zorgt voor een warme uitstraling en geeft textuur aan de gevel.
- Een materialisering in groen (beplanting) is als accenten in de gevel voorstelbaar.
- De plint mag ook in andere steenachtige materialen worden uitgevoerd, zoals hergebruikt natuursteen of keramiek.
- De opbouw of special mag ook in andere materialen worden uitgevoerd.

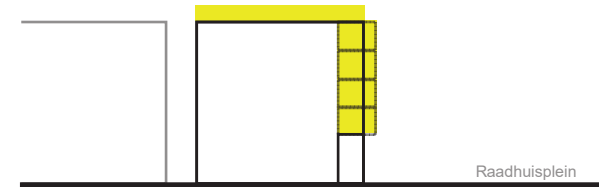
Materiaalkleuren:

- Gebouwen worden in de basis uitgevoerd met aardetinten
- De plint mag van kleur verschillen met daarboven gelegen lagen.
- Voor de herkenbaarheid van de verschillende gebouwen mogen naastgelegen gebouwen niet dezelfde kleur hebben.
- Te grote kleurschakeringen binnen een gekozen baksteentype zijn niet gewenst.



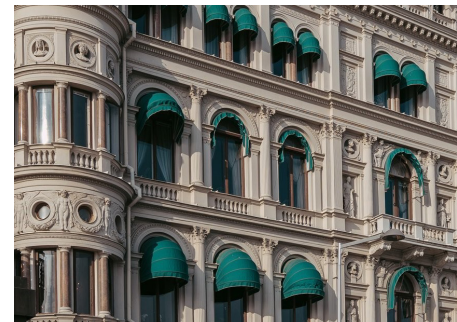
kleurenpalet Stedenbouwkundig Kader Raadhuisplein, actualisatie 2020

8. Buitenruimten

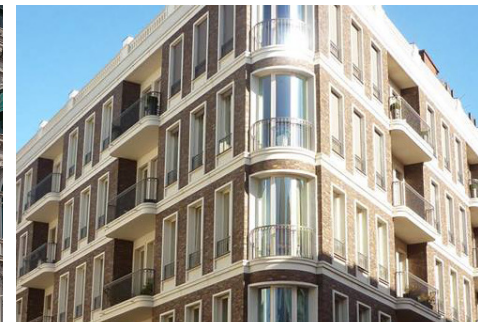


Er wordt zoveel mogelijk eenheid nagestreefd in beeld- en vormtaal om een zo sterk mogelijke identiteit van het centrum te vormen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de buiten- en binnenzijde van bouwblokken. De buitenzijde is de representatieve zijde. Deze zijde begeleidt het Raadhuisplein en de Nieuweweg.

- Het is van belang dat er een sterke interactie met het plein op de verdiepingen mogelijk wordt gemaakt door het toepassen van buitenruimtes en te openen delen.
- Het toepassen van geheel uitkragende balkons aan deze zijde is ongewenst om een rommelig beeld te voorkomen.
- Buitenruimtes aan de buitenzijden van het gevelvlak worden voor 2/3 als loggia's uitgevoerd.
- De vormgeving van de buitenruimte draagt bij aan de verticale geleding.
- De buitenruimte kan als loggia in een erker worden opgenomen.
- De buitenruimte op het dak is gebruiksruimte en daktuin.



Verschillende typen buitenruimte aan één gevel



Buitenruimte is opgenomen in de bouwmassa en bestaat uit loggia's en franse balkons

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

9. Detaillering



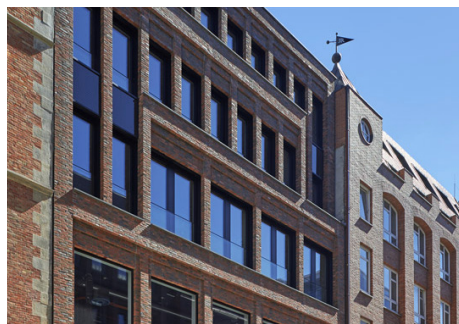
Dieptewerking in de gevel wordt nagestreefd

De gebouwen worden ontworpen in ambachtelijke baksteenarchitectuur. Het gevelmateriaal is leidend in de vormgeving van de gebouwen. De plastic 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 diep terug t.o.v. het gevelvlak.
- Gebouwen zijn ontworpen in baksteenarchitectuur.
- Dieptewerking in de gevel wordt nagestreefd.
- De detaillering op ooghoogte is verfijnder dan op de verdiepingen.
- De detaillering zorgt voor een schone en duurzame veroudering.

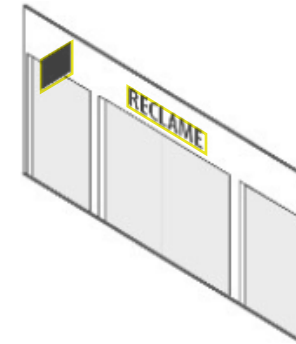


De detaillering op ooghoogte is verfijnder



Ramen liggen diep terug t.o.v. het gevelvlak

10. Reclame uitingen



- Gevelreclame is alleen toegestaan bij panden met een bedrijfsfunctie.
- Gevelreclame dient verband te houden met de diensten of producten die in het pand plaatsvinden of worden verkocht.
- Gevelreclame is ondergeschikt aan de architectuur. Reclame is een geïntegreerd onderdeel van het architectonisch concept van het gebouw en mag niet de samenhang en ritmiek van de gevel verstoren.
- Reclame-uitingen van verschillende bedrijven op dezelfde gevel zijn afgestemd qua kleurtint en hoogte.
- Gevelreclame dient beperkt te blijven tot de eerste bouwlaag en mag niet op de verdiepingen worden aangebracht.
- Er zijn maximaal twee reclame-uitingen op/aan per 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 mogelijke transparant.



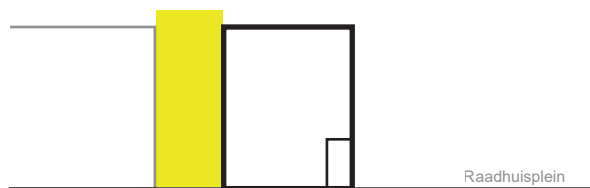
Verskillende reclameuitingen in één kleur



Reclameuitingen op één hoogte

3.3 Beeldkwaliteitsprincipes

11. Binnenhof/ atrium

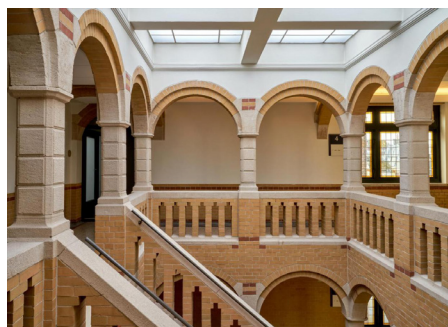


De tussenruimte tussen het Voorzetgebouw en het bestaande gebouw kan bij een integrale ontwikkeling meer betekenis krijgen met een daktuin of atrium. Het combineert een aangename verticale verplaatsing met natuurlijk licht en groen.

- De tussenruimte tussen Voorzetgebouw en bestaand gebouw wordt aantrekkelijk ontworpen waarbij lichtinval en verlichting een aandachtspunt is.
- De tussenruimte wordt bij een onafhankelijke ontwikkeling van het Voorzetgebouw en bij een integrale herontwikkeling met het bestaande gebouw, voorzien van functies en aantrekkelijke vormgeving.



Een aantrekkelijk atrium



Een lichte hof

12. Geïntegreerde duurzaamheid



- Daken zijn tenminste voor 20% beplant. Dit heeft een gunstig effect op het welbevinden van mensen en de biodiversiteit, de waterberging en isolatie van de bebouwing. Groene daken zijn te combineren met PV-cellen.
- PV-cellen worden alleen toegepast op het dak en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Tenzij ze integraal onderdeel zijn van het architectuurconcept.
- Wateropvang gebouwen: Wateropvang op eigen terrein heeft prioriteit, echter niet zichtbaar in de gevel.
- Natuurinclusief bouwen: nestkasten en andere maatregelen voor verschillende diersoorten moeten worden geïntegreerd in het architectuurconcept.
- Groene gevels zijn toegestaan aan de gevels mits deze integraal onderdeel zijn van het architectuurconcept. Ze zijn een structureel onderdeel van de façade of worden geïntegreerd met buitenruimten toegepast als Voorzetgevel.
- Biobased bouwen en houtgebruik wordt gestimuleerd, de gemeente heeft hiervoor met verschillende partijen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een convenant ondertekend.



PV-cellen mee ontworpen



Een beplant dak

3.4 Mobiliteit (parkeren/ontsluiting)

Eisen ten aanzien van de mobiliteit bij de ontwikkeling van het Voorzetgebouw betreffen de volgende thema's:

- Routing auto en fietser
- Autoparkeren
- Fietsparkeren
- Bevoorrading en afvalinzameling
- Nooddiensten

Routing auto, fietser en voetganger

- Het Raadhuisplein en omgeving krijgt een groter voetgangersgebied door het opheffen van de doorgaande verkeersfunctie van de Prins Hendriklaan voor zowel de fietser als de auto.
- Het fietspad dat nu de kavel van het Voorzetgebouw kruist, wordt opgeheven of verlegd.
- De voetgangerstroom wordt via een openbaar toegankelijke arcade naar de huidige toegangspoort tot het winkelcentrum Polderplein geleid.
- Bij de indeling van de plint is rekening gehouden met de mogelijkheid van een toegang tot het achterliggende winkelcentrum.

Autoparkeren

- Het vigerende parkeerbeleid eist een oplossing op eigen terrein voor de autoparkeervraag. Voor dit bouwprogramma gaat het om ca.40-50 parkeerplaatsen.
- Gezien de ligging in het voetgangersgebied en de beperkte afmetingen van de kavel en ambities voor de omgeving en bebouwing is het onwenselijk deze parkeercapaciteit (ondergronds) op te lossen op deze kavel.
- De autoparkeervraag kan opgelost worden in de omliggende openbare parkeervoorzieningen. De gemeente heeft bij de ontwikkeling van het winkelcentrum reeds 40-50 parkeerplaatsen gereserveerd voor deze ontwikkeling, die nu ingezet en afgenomen kunnen worden.
- Bezoekers van het Voorzetgebouw die geen gebruik kunnen maken van de bovengenoemde parkeerplaatsen kunnen gebruik maken van de verschillende openbare parkeergarages in de omgeving.

Fietsparkeren

- Er wordt verwacht dat er aanvullend beleid komt ten aanzien van het fietsparkeren. Er wordt nu onderzocht of er in het centrum een of meerdere openbare fietsenstallingen moeten komen en in hoeveel fietsstalplaatsen moet worden voorzien. Er zullen tevens fietsparkeernormen gesteld worden

voor de ontwikkeling waarbij dit op eigen terrein moet worden opgelost. Dit S.P.v.E. anticipeert hierop en stelt een fietsparkeernorm conform de CROW-norm.

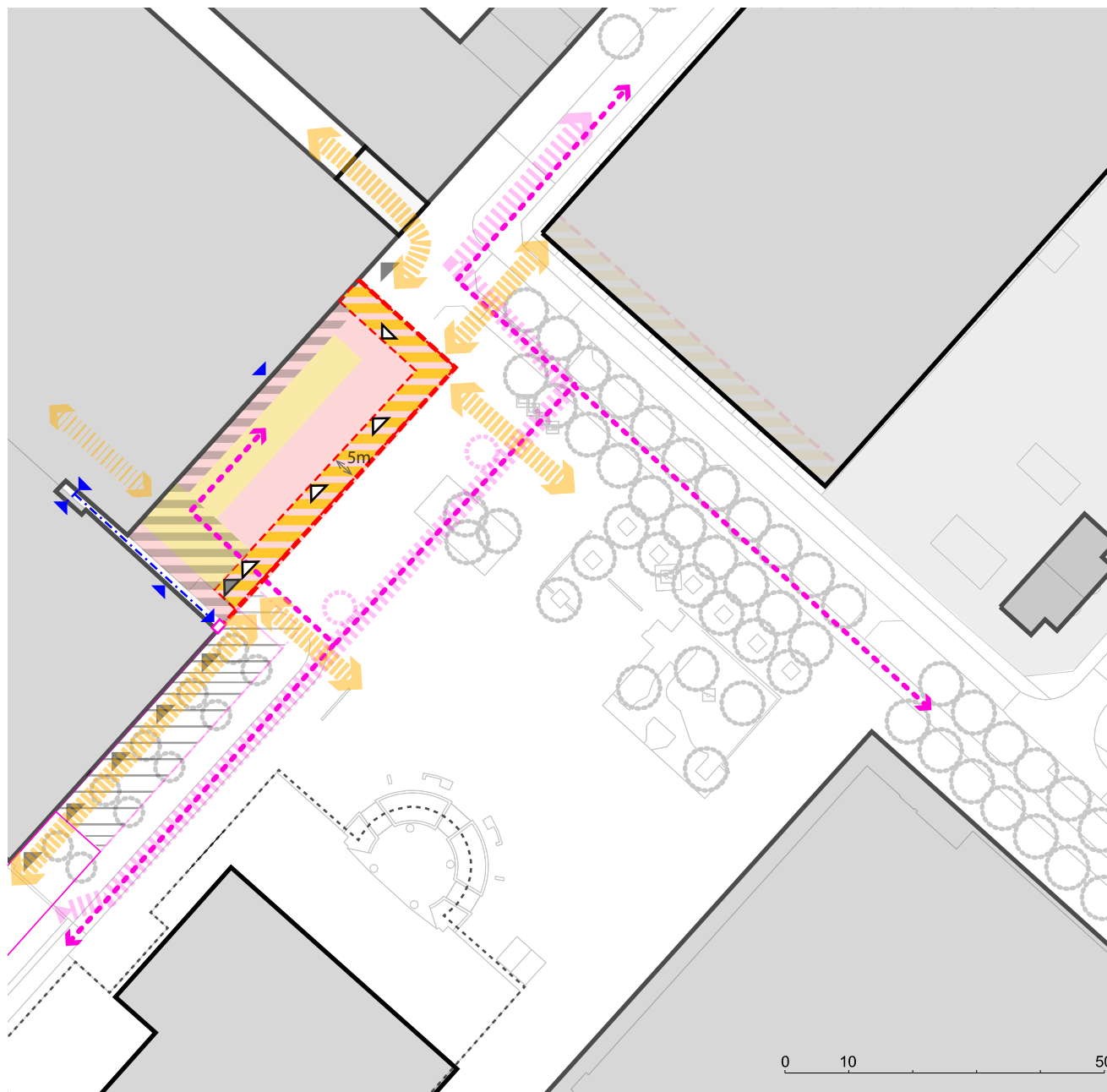
- Er ontstaat bij dit bouwprogramma een fietsparkeervraag (CROW) van ca. 20-67 fietsstalplekken voor gebruikers en bezoekers.
- Er wordt rekening gehouden met een openbare fietsenstalling in het Voorzetgebouw die de bestaande openbare 120 fietsstalplekken compenseert. Bij de aanbestedingsfase wordt deze eventuele eis bepaald.
- Van de fiets-/scooterparkeerplekken moet minimaal 5% geschikt zijn voor bijzondere fietsen zoals bak- en/of elektrische fietsen of scootmobielen.
- Er wordt rekening gehouden bij de indeling van de plint met de inpassing van een toegang en hellingbaan naar een openbare fietsenstalling in de kelder of op een verdieping. De stalling zelf is uit het zicht vanaf de openbare ruimte.
- Een ondergrondse fietsenstalling kan invulling geven aan de ongebruikte tunnel. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de integratie van de vluchtwegen en ventilatieschacht.

Bevoorrading en afvalinzameling

- De omgeving van de kavel betreft voetgangersgebied en is niet toegankelijk voor voertuigen. Laden en lossen (bevoorrading en afvalinzameling) is mogelijk binnen de venstertijden van maandag t/m vrijdag, van 7:00 tot 11:00. Hiervoor is een éénrichtingsroute voorzien, keren op het Raadhuisplein wordt uitgesloten.
- Buiten deze tijden is de bevoorrading enkel vanaf bestaande laad- en losplaatsen in de omgeving mogelijk.
- Aangezien er geen wonen wordt voorzien, is geen plek in de openbare ruimte nodig voor ondergrondse afvalcontainers. Er wordt voorzien in bedrijfsmatige afvalinzameling en men houdt voldoende ruimte vrij op eigen terrein op de begane grond of in de kelder voor afvalcontainers.
- De ongebruikte tunnel kan mogelijk een rol spelen voor de bevoorrading.

Nooddiensten

- Het bestaande gebouw en het Voorzetgebouw dienen voldoende bereikbaar te zijn voor de nooddiensten. Hiervoor moet overeenstemming bereikt worden over de opstelplekken in de openbare ruimte.
- De bestaande nooduitgangen op begane grondniveau dienen met een overzichtelijke en voldoende ruime route verlengd te worden naar de openbare ruimte. De breedte is tenminste 2 meter.
- De droge busleiding op het perceel van de bioscoop blijft functioneel en bereikbaar.



Verklaring

-  Voetgangerstromen
-  Kans toegang winkelcentrum
-  Fietsontsluiting (indicatief)
-  Galerij als plint
-  Begane grond met vlucht/nutswegen
-  Zoekgebied voet-/fietsontsluiting
-  Toegangen/ nuttoegangen/ vluchtweg
-  Bevoorraadingsroute (indicatief)
-  Ongebruikte tunnel/ eventuele uitbreiding



voorbeeld van een hellingbaan bij een fietsenstalling

3.5 Openbare ruimte

In algemene zin worden de volgende eisen gesteld aan de inrichting openbare ruimte: verkeersveilig, sociaal veilig, kwalitatief hoogwaardig, bereikbaar en beheerbaar. De openbare ruimte voldoet aan de wettelijke eisen en eisen van niet gemeentelijke instanties, waaronder bijvoorbeeld die van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het sluit bovendien aan op het beleid van de gemeente.

Herinrichting Raadhuisplein

De ontwikkeling van het Voorzetgebouw betreft een gebouw en een openbare ruimte in de vorm van een arcade op het eigen terrein. Het grenst aan het herinrichtingsproject Raadhuisplein. De inrichting van dit openbaar gebied moet bijdragen aan de herkenbaarheid en het karakter van het stadscentrum. Bij de herinrichting van het Raadhuisplein zal voldaan moeten worden aan de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte 2016 (DIOR).

De eisen aan het Voorzetgebouw vanuit het Raadhuisplein zijn:

- De ruimtelijke samenhang en aansluiting op omliggende gebieden zijn hierbij van belang. De overgang van openbaar naar (semi)privégebied dient zorgvuldig vormgegeven te worden. Hierbij gaat het om de voorzijde en de arcade van het Voorzetgebouw. Het moet ten allen tijde openbaar, veilig en schoon ogen.
- Het Raadhuisplein is onderdeel van de verschillende pleinen in het stadscentrum. Elk plein heeft zijn eigen sfeer en functie. De sfeer van het Raadhuisplein zal die zijn van een groen verblijfsplein met als blikvanger het nieuwe gemeentehuis. Het krijgt specifieke functies zoals het voorzien in horecagelegenheden en terrassen en fungeert tevens als evenementenlocatie. Het Voorzetgebouw sluit aan op deze sfeer en functies.
- Een strook van 2,5m breedte rond de uitgegeven grond van het Voorzetgebouw is gereserveerd voor leidingen en kabels.

Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte 2016 (DIOR)

Een goed ingerichte en beheerde openbare ruimte is belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit in de woonkernen en werklocaties. De DIOR is het kader voor de inrichting van de openbare ruimte en bakent daarmee de speelruimte af voor partijen die betrokken zijn bij het ontwikkelen van openbare ruimte en gebouwen. De ontwikkeling van het Voorzetgebouw betreft openbaar toegankelijke ruimte op uitgegeven terrein. De DIOR stelt hiervoor eisen. De DIOR is te vinden op: <https://haarlemmermeergemeente.nl/file/5353/download>.

- De Leidraad duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR) is van toepassing voor de inrichting van de gemeentelijke openbare ruimte.

- De gemeente is als toekomstig eigenaar van de gemeentelijke openbare ruimte aanspreekbaar én aansprakelijk.
- De definitieve maatvoering en inpassing van de toekomstig openbare ruimte worden getoetst door o.a. het Ingenieursbureau en Beheer & Onderhoud van gemeente Haarlemmermeer. Tevens wordt het ontwerp getoetst door externe belanghebbenden zoals Veiligheidsregio Kennemerland (brandweer), Fietzersbond, Ongehinderd, e.d.
- Bij het afwijken van de inrichtingsprincipes van de DIOR dient vooraf afstemming met de gemeente plaats te vinden. Hiervoor is mogelijk een raadsbesluit nodig. Bij afwijkingen dienen altijd de kosten voor het beheer en onderhoud inzichtelijk gemaakt te worden.
- Per fase van het project staan de aan te leveren documenten aangegeven in hoofdstuk 3 van de DIOR.

Groen- en Speelruimtenormen

In Haarlemmermeer wordt gebruik gemaakt van normen die aangeven hoeveel groen en spelen nodig is per inwoner en binnen welke straal vanaf de woningen dit groen moet voorkomen. Normeringen zijn richtlijnen. Ze zijn noodzakelijk om te kunnen bepalen of voldoende groen per groentype aanwezig is. Het gemeentelijk speelruimtebeleid staat verwoord in de Nota Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte (2009). De precieze hoeveelheden groen en speelplaatsen die nodig zijn hangt af van de omvang van de functies, de kwaliteit (potenties, ruimtelijke opbouw) en het karakter (identiteit) dat het groen op bepaalde plaatsen al heeft. Er wordt aangenomen dat het Voorzetgebouw geen woningen zal huisvesten, zodoende wordt er geen groen- en speelruimtenorm gesteld. Wel dienen de bewoners en gebruikers van het stadscentrum voldoende voorzien te worden in kwalitatief groen en voldoende speelgelegenheden. De herinrichting van het Raadhuisplein zal hieraan een bijdrage leveren.

3.6 Duurzaamheid

De duurzaamheidseisen zijn onderverdeeld in 6 thema's:

- GPR-streefwaarden
- Energie
- Gezonde mobiliteit
- Klimaatadaptief
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair en biobased bouwen

GPR-streefwaarden

- De gemeente hanteert de GPR streefwaarden als minimum.
- De minimale streefwaarden in GPR versie 4.3 voor Logiesbouwen zijn: Energie 8,5 ,Milieu 6,5 ,E&M (DPG) 8 ,Gezondheid 8 ,Gebruikswaarde 7,5 ,Toekomstwaarde 7,5.
- De indiening van het Definitief ontwerp gaat gepaard met een GPR-rapport.

Energie

- De ontwikkeling is zoveel mogelijk energieneutraal door integratie van maatregelen voor de opwekking van energie voor eigen gebruik.
- De ontwikkeling beperkt de energievraag zoveel mogelijk door goede isolatie en natuurlijke klimaatmaatregelen (zoals luifels, licht- en luchthof, enz.).
- De ontwikkeling maakt gebruik van de aan te leggen gebieds-WKO.

Gezonde mobiliteit

- Wandelen en fietsen worden in het ontwerp gestimuleerd met aantrekkelijke trappen, arcades, fietsenstallingen, een fijne stedenbouwkundige structuur, enz.
- Autoparkeren is op afstand, fiets- en scooterparkeren is op eigen terrein.

Klimaatadaptief

- Tegen hittestress wordt het dak voor tenminste 20% voorzien van beplantingen en worden andere klimaatmaatregelen (bijv. luchthof) meeontworpen.
- 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van verblijfsgebouwen worden warmtewerend zoals luifels, ingericht.
- Tevens worden er voorzieningen tegen droogte op het kavel of in de nabije omgeving getroffen voor waterinfiltratie.
- Om hemelwateroverlast tegen te gaan, wordt zoveel mogelijk hemelwater geborgen, geïnfiltreerd en pas in laatste instantie afgevoerd. Zie voor meer watergerelateerde eisen paragraaf 3.7 Milieu en techniek.

Natuurinclusief bouwen

- De gemeente stimuleert ontwikkelende partijen om natuurinclusieve maatregelen in een vroegtijdig stadium te integreren in het ontwerp. Hierbij gaat het erom dat het gebouw voorziet in een deels groen dak en nestgelegenheden voor verschillende doelsoorten.

Circulair en biobased bouwen

- Een grondstoffenpaspoort moet ervoor zorgen dat de toegepaste materialen en componenten bekend zijn en faciliteert toekomstig hergebruik. Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen.
- Houtbouw wordt gestimuleerd. In de lijn van het getekende Houtconvenant is er sprake van houtbouw als de constructie minimaal 65% biobased is,
- Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, en is voor minimaal een "70% FSC mix" en/of "70% PEFC" gecertificeerd.
- Circulair bouwen kan ook worden bereikt door bestaande afvalmaterialen te hergebruiken.
- Ten behoeve van het meetbaar maken van Circulair Bouwen hanteert de gemeente de GPR waarin het binnen het thema Milieu is opgenomen. Hiermee kan gemeten worden hoe biobased en circulair een project is. Het onderdeel Milieu uit GPR gebouw bestaat voor 60% uit de MPG-berekening. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht vanuit het Bouwbesluit.

3.7 Milieu en techniek

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.
- De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanleveren van gegevens waaruit blijkt dat bodemkwaliteit voldoet aan de norm voor duurzame geschiktheid voor de functie (Regeling Bodemkwaliteit).

Riolering

De gemeente heeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan Haarlemmermeer 2021-2023 opgenomen:

- a) Realiseren van een duurzaam watersysteem om nadelige gevolgen van klimaatsverandering op te vangen.
- b) Klimaatadaptatie is structureel opgenomen in de beheerketen. Bij (her)inrichting van gebieden is klimaatadaptatie een van de invloeden op de herinrichting (zie ook Proeftuin klimaatbestendige stad).
- c) Afvalwaterstelsel: gemeente Haarlemmermeer streeft naar een duurzaam goed beheerbaar afvalwaterstelsel om de volksgezondheid te beschermen, de goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen.
- d) Hemelwaterstelsel: gemeente Haarlemmermeer streeft ernaar om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen en af te voeren. Voorwaarde daarbij is, dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit of wateroverlast.
- e) Drainagestelsel: gemeente Haarlemmermeer streeft naar een goede ontwatering van het openbaar gebied en schept in dat openbare gebied de mogelijkheden die nodig zijn voor een goede ontwatering van particuliere terreinen.
- f) Nieuwbouw: de nieuwbouw of ingrijpende verbouwing dient de particulier het hemelwater gescheiden van het afvalwater aan te leveren. Het moet maximaal controleerbaar zijn waar het hemelwater vandaan komt. In nieuwbouwwijken wordt ook het afstromend hemelwater van het openbare gebied gescheiden ingezameld.
- e) Ontwerp- en toetsnorm - bestaand gebied: T=2 bui 08.- nieuwbouwgebieden en grootschalige reconstructiegebieden: T=5 bui 09.

- Door de ontwikkelende partij moet onderzocht worden of het aansluiten van het vuilwaterriool geen nadelige gevolgen heeft (qua capaciteit) op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Onduidelijk is of het riool voldoende capaciteit heeft, daar is nog onvoldoende onderzoek naar gedaan. Daarvoor moeten capaciteitsberekeningen gedaan worden. De capaciteit van het riool moet door de ontwikkelaar zelf worden uitgerekend of door een gespecialiseerd bureau. De kosten voor het opstellen van deze berekeningen en de eventuele aanpassingen aan de gemeentelijke riolering zijn voor de ontwikkelende partij.
- HWA riolering (particulier en openbaar) dient op oppervlaktewater te lozen. Het toepassen van een drainagesysteem is verplicht, bij particuliere kavels dient een aansluitmogelijkheid op drainage aanwezig te zijn.
- 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.
- De Milieuwet geeft in artikel 10.29a aan wat de voorkeursvolgorde is en hoe we in het belang van het milieu met afvalwater (dus ook afstromend hemelwater) moeten omgaan:
 - a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt.
 - b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt.
 - c) Afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater.
 - d) Huishoudelijk afvalwater en, voor zover doelmatig en kostenefficiënt, afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar de "RWZI" getransporteerd.
 - e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, wordt hergebruikt.
 - f) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.
 - g) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d naar een "RWZI" wordt getransporteerd.
- De eigenaar van het te ontwikkelen gebouw voorziet bij het Definitief Ontwerp in een rapport wat invulling geeft in de rioleringgerelateerde zaken.

Water

- Er is voor de realisatie van het Voorzetgebouw geen sprake van toename in verharding en derhalve geen noodzaak tot watercompensatie elders.
- Er moet wel invulling gegeven worden aan de hemelwaterafvoer en waterberging conform het gemeentelijk beleid en de landelijke wetgeving.
- Waterwet: Het artikel 3.5 Hemelwater geeft aan dat de eigenaar van de grond waar het hemelwater op valt, diezelfde eigenaar ook zorg moet dragen voor dit hemelwater. Betekent dat deze wet aangeeft dat de perceeleigenaar in eerste instantie verantwoordelijk is voor het vasthouden van het hemelwater, berging en als het echt niet anders kan, dan pas afvoeren. Dit laatste gebeurt meestal bij gemeente Haarlemmermeer als aanliggend perceeleigenaar (openbaar gebied). Volgens de wet moet er aangetoond worden dat het hemelwater op particuliere grond redelijkerwijs niet kan worden geveegd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevraagd het afvloeiend hemelwater op, of in de bodem, of in het oppervlaktewater te brengen; enz. De bewijslast ligt bij de eigenaar van het perceel.
- Voor de kelder moet een hydrologisch advies opgesteld worden.

Nutsvoorzieningen

- De kabels en leidingen komen conform DIOR profielen te liggen onder de straatprofielen. De invoer is vanaf de ontsluitingsweg.
- De ontwikkelaar dient een Klic-melding te doen.
- Houdt rekening met, en zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van een trafostation mocht deze benodigd zijn.
- Onder een deel van de kavel liggen aansluitingen van het bestaande gebouw naar de openbare ruimte. Deze dienen in integraal onderdeel te worden van de ontwikkeling en het ontwerp en bereikbaar te zijn.
- Overall waar gereden en geparkeerd kan worden moet de bestrating gefundeerd worden (zie DIOR).
- Het is niet toegestaan kabels en leidingen onder wegfundering te plaatsen.
- Een strook van 2,5m breedte rond de uitgegeven grond van het Voorzetgebouw is gereserveerd voor leidingen en kabels. De kabels en leidingen komen conform DIOR te liggen onder het trottoir. Tracés worden in overleg met Beheer en Onderhoud bepaald.
- De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanvraag en afstemming met nutsbedrijven, zie www.mijnaansluitingen.nl.

Afval

- Afvalinzameling volgens beleid Haarlemmermeer: VANG, mei 2020 (LET OP, afvalbeleid omschreven in DIOR verouderd.).
- Uitgegaan wordt van een invulling met niet-woonfuncties en een bedrijfmatige ophaal van het bedrijfsafval. Dit gebeurt tijdens de venstertijden middels een éénrichtingsroute door het voetgangersgebied.
- Er wordt in het gebouw op eigen terrein voldoende ruimte gereserveerd voor de opslag van afvalrolcontainers.

Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

- Er moet een BLVC-plan worden opgesteld bij het Definitief Ontwerp.
- Een BLVC-plan omvat 4 belangrijke aspecten waar tijdens een bouwproject veel aandacht naar moet uitgaan. Aan de hand van de BLVC-systematiek komen opdrachtgevers van projecten en hun bouwers tot goede afspraken met de omgeving van het project, zodat deze zo min mogelijk hinder ervaren. Het project kan dan zo soepel mogelijk tot een goed einde gebracht worden. Hoewel werken zonder overlast te veroorzaken niet mogelijk is, kunnen er wel maatregelen op de verschillende BLVC-gebieden genomen worden om de hinder acceptabel te maken.
- Door de gemeente wordt onderzocht of middels een Bouwhub op een bedrijventerrein, voor mogelijk meerdere projecten in het stadscentrum, met een kleinere bouwplaats bij de ontwikkeling kan worden volstaan. Tevens dient het de leefbaarheid en veiligheid van de omgeving tijdens de bouw.

4 PROCES

Procedure vervolgproces

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend SPvE opgesteld. Het SPvE bevat stedenbouwkundige, architectonische, technische en functionele uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze kavel. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn het resultaat van het vertalen van beleid, wet- en regelgeving en het analyseren van de situatie en omgeving in één samenvattend document.

Het SPvE vormt de onderlegger voor een aanbestedingsproces om te komen tot een ontwikkelaar en een Structuurontwerp (SO).

Dit ontwerp zal (mogelijk door een Kwaliteitsteam) begeleid worden in de uitwerking naar een Definitief Ontwerp.

Er zal vervolgens een omgevingsprocedure moeten worden doorlopen.

Hieronder een schematisch overzicht van het te doorlopen proces.

Kwaliteitsteam

In navolging op voorgaande wordt gesproken over de mogelijkheid een kwaliteitsteam samen te stellen om het ontwerp van het Voorzetgebouw te begeleiden. Mogelijk zal het kwaliteitsteam meerdere ontwikkelingen in het stadscentrum begeleiden en zorgen van afstemming op gebiedsniveau. De rol van het kwaliteitsteam is inspireren, sturen, begeleiden en bewaken van het ambitieniveau en de kwaliteit. Het helder overdragen van uitgangspunten en randvoorwaarden is daarbij een belangrijke taak.

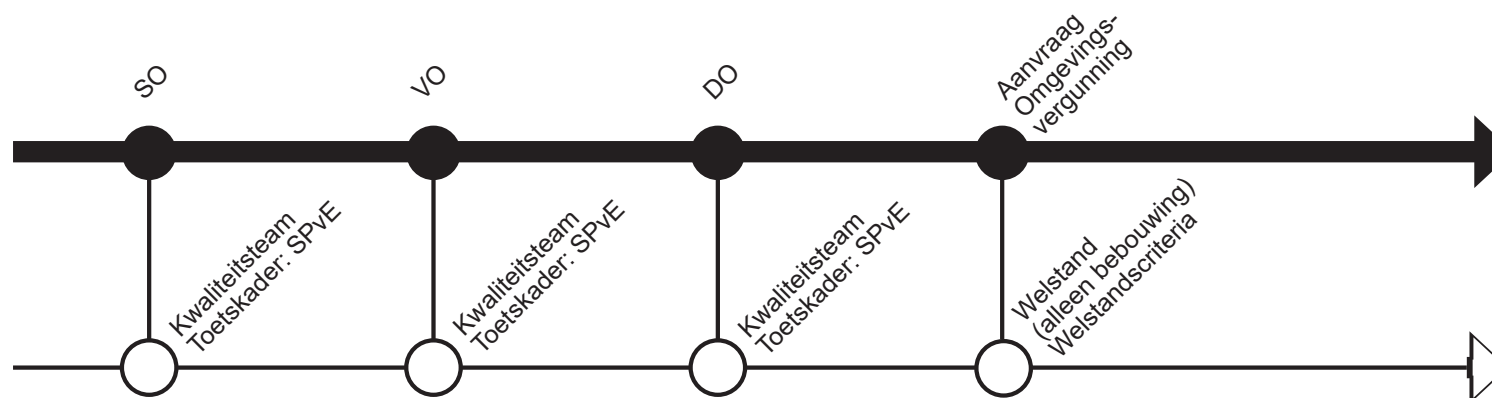
Door het kwaliteitsteam goedgekeurde bouwplannen worden vervolgens behandeld in de welstandscommissie. Het is ook mogelijk de supervisor van het kwaliteitsteam te mandateren als welstandslid, waardoor het niet in de commissie behandeld hoeft te worden.

Toetsingskader welstand (welstandcriteria)

In het voorliggend SPvE zijn naast eerdere benoemde stedenbouwkundige en functionele eisen, ook beeldkwaliteitsprincipes opgesomd. Voor de toetsing van het bouwplan door de gemeentelijke welstandscommissie, vertaalt de gemeente deze beeldkwaliteitsprincipes naar welstandcriteria. Hierdoor maken deze welstandcriteria onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

Indieningsvereisten

Voor een goede toetsing en beoordeling van de producten in de afzonderlijke SO-, VO- en DO-fasen, dient bij iedere fase één gezamenlijk document te worden aangeleverd waarin alle ontwerpvoorstellen tot één planvoorstel zijn geïntegreerd.

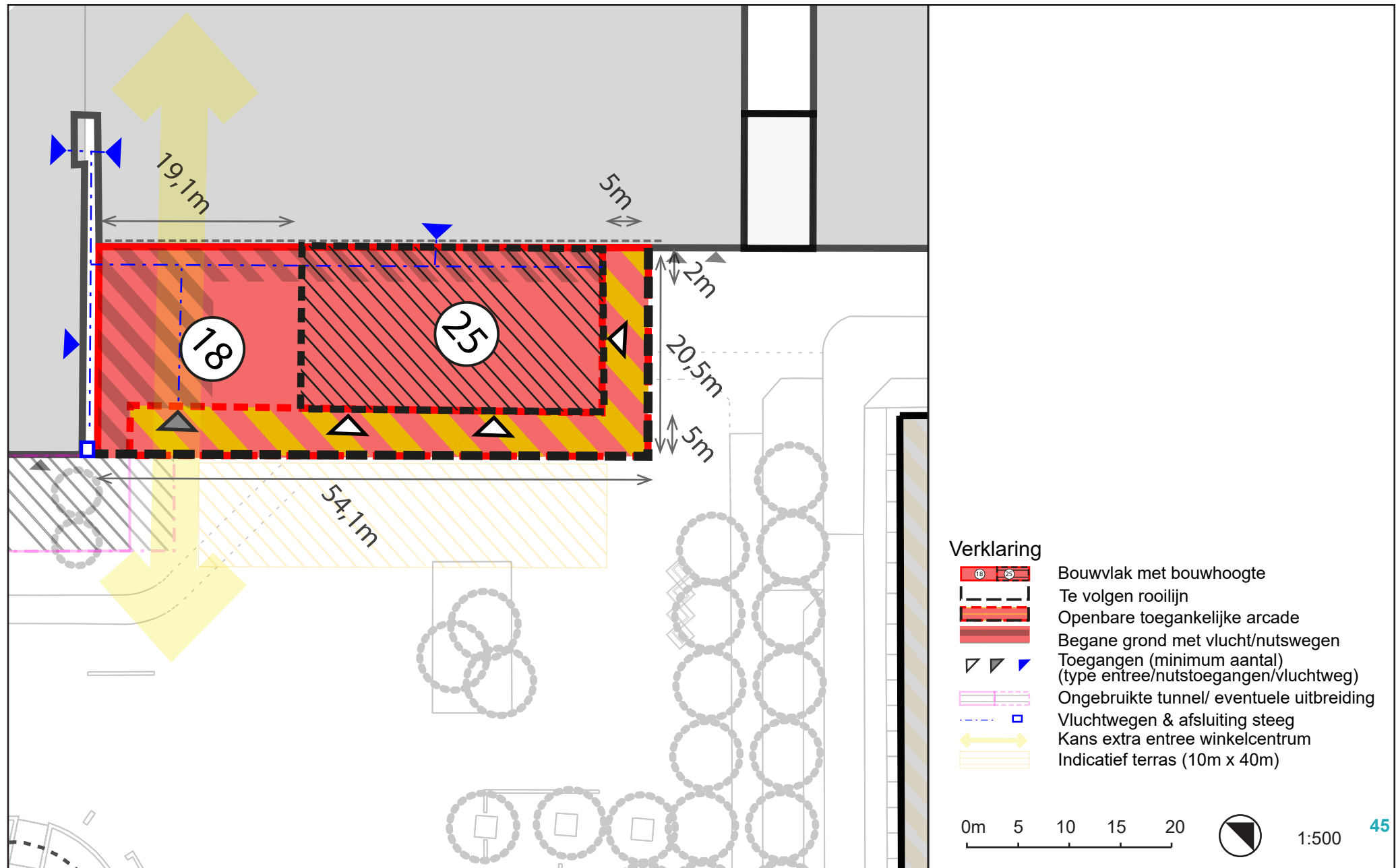


BIJLAGEN

BIJLAGEN

- 1 KAVELPASPOORTKAART & GRONDVERKOOPTEKENING
- 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS
- 3 BOUWTEKENINGEN OMGEVING
- 4 STUDIE PROGRAMMATISCHE INVULLINGEN
- 5 STUDIE KELDER-VARIANTEN
- 6 BEZONNINGSSTUDIE

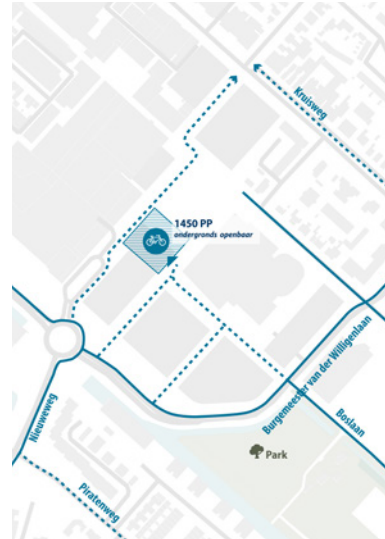
BIJLAGE 1 KAVELPASPOORT KAART & GRONDVERKOOPTEKENING



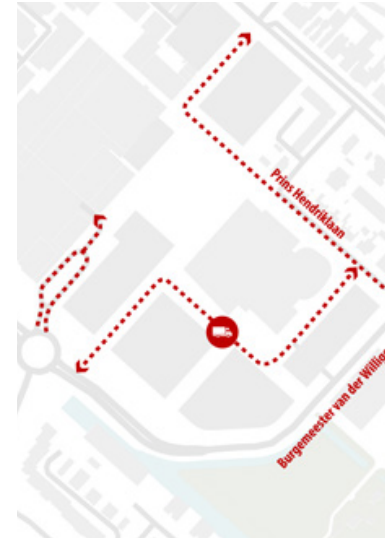
BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS



Kader Raadhuisplein e.o.: een groen plein



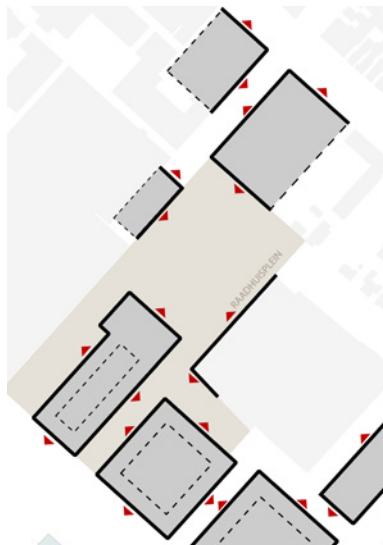
Kader Raadhuisplein e.o.: Fiets



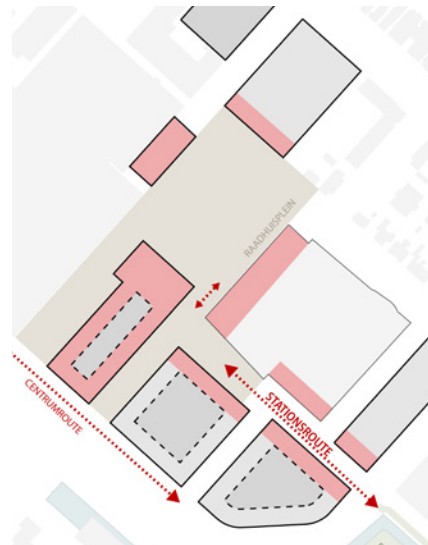
Kader Raadhuisplein e.o.: Bevoorrading



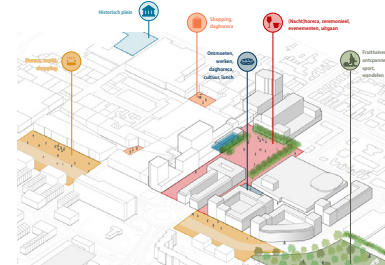
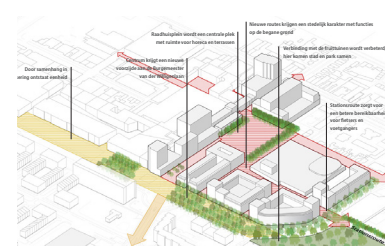
Omgevings- & Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040



Kader Raadhuisplein e.o.: Voorzijden, op ooghoogte



Kader Raadhuisplein e.o.: Actieve plint



Kader Raadhuisplein e.o.: Verbonden met zijn omgeving, Plein met eigen identiteit en functie



De Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS

Ruimtelijke kaders

LuchthavenIndelingsBesluit (LIB)

Voor dit gebied gelden de hoogtebeperkingen volgens de LIB-contouren. De bebouwingsenvelop en bestemming uit het bestemmingsplan past binnen het LIB.

Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022) & concept-Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022)

De Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is vastgesteld en de Verdichtingsvisie is een aanvulling erop die de randvoorwaarden stelt voor verdichting. De Omgevingsvisie benoemt het stadscentrum als plek voor verdichting maar ook voor verbetering van de omgevingskwaliteiten, meer functiemenging en een goed bereikbaarheid. Voor het plangebied en de opgave rondom het Raadhuisplein zijn geen beleidswijzigingen ten opzichte van de Deelstructuurvisie van 2013. Op basis daarvan is reeds een stedenbouwkundig kader gemaakt en vastgesteld voor het Raadhuisplein-gebied.

Stedenbouwkundige kader Raadhuisplein en omgeving (Actualisatie, 2020)

Dit vastgestelde kader geeft de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkelingen rondom het Raadhuisplein. Het stedenbouwkundig kader is gebaseerd op zes ambities:

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

Specifiek voor het Voorzetgebouw zijn een aantal uitgangspunten te herleiden uit het stedenbouwkundig kader:

- Het Raadhuisplein wordt ingericht tot een hoogwaardige openbare ruimte met sterke groene sfeer in de vorm van een dubbel bomencarré.
- De bebouwing wordt alzijdig en levendig op ooghoogte, een hoge plint (begane grond) een uitgangspunt.
- De plint krijgt een actief programma en de bebouwing een stedelijke functiemix.
- De bebouwing rond het Raadhuisplein vormt een samenhangend ensemble.

- Het Voorzetgebouw bestaat uit één stuk, één stedenbouwkundige korrel.
- De basisbouwhoogte voor de bebouwing is 17 meter, met uitzondering van het Voorzetgebouw. Hiermee is een goede bezonning van Raadhuisplein mogelijk waarbij met name het SEM-gebouw en Voorzetgebouw een gunstig situering hebben voor terrassen. Er is een bezonningstudie uitgevoerd zie bijlage 6.
- Om de functie als stadsplein te ondersteunen, wordt de Prins Hendriklaan ter plaatse van het plein opgeheven als rijweg voor auto's.
- Doorgaande fietsverbindingen over het plein worden heroverwogen.
- De gemeente zet hoog in op (sociaal) duurzame, natuurinclusieve en circulaire stedenbouwkundige gebiedsontwikkeling.
- De beeldkwaliteit is hoogwaardig, krijgt een menselijke maat, is ambachtelijk, de gevels zijn gelaagd en de materialisatie is duurzaam en kan de tand des tijds goed doorstaan. Er worden in het kader hiervoor beeldkwaliteitseisen gesteld o.a. aan de plint en verticale geleiding, die zullen terugkomen in hoofdstuk 4 van dit S.P.V.E. voor het Voorzetgebouw.

Welstandsnota Uiterlijke kenmerken

De gemeente wil de kwaliteit van bestaande en toekomstige bouwwerken zo goed mogelijk bewaken. De welstandscommissie ziet toe op het behouden van deze kwaliteit op basis van de Welstandsnota Uiterlijke kenmerken. Hieraan worden nieuwe omgevingsaanvragen getoetst.

De nota kan worden uitgebreid met Beeldkwaliteitsplannen voor gebieden die gaan veranderen. Voor het Raadhuisplein geldt dat het stedenbouwkundig kader Raadhuisplein en omgeving is vastgesteld en beeldkwaliteitseisen formuleerd. Deze kunnen worden vastgesteld als Beeldkwaliteitsplan en zodoende onderdeel worden van de Welstandsnota.

DIOR

Voor de inrichting van de openbare ruimte hanteert de gemeente de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR). Deze leidraad zal in 2022 herzien worden. De leidraad geeft de eisen voor de inrichting van de openbare ruimte, de materialen en het proces. Het stelt ook eisen ten aanzien van het toevoegen van benodigd groen- en speeloppervlak bij de nieuwbouw van woningen. Voor de opgave van de ontwikkeling van het Voorzetgebouw zal de DIOR met name relevant zijn voor de herinrichten openbare ruimte van het Raadhuisplein en de in de openbare ruimte benodigde voorzieningen voor het Voorzetgebouw zoals bijvoorbeeld een laad- en losplaats voor bevoorrading en afvalophalen.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS



Evenementenbeleid



Beleid commerciële voorzieningen



Maatschappelijke voorzieningen

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS

Programmatische kaders

Beleid commerciële voorzieningen

Centrale doel van het beleid is de realisatie van een toekomstbestendige voorzieningenstructuur waarbinnen ruimte bestaat voor ondernemerschap, dynamiek en innovatie. Voor onze inwoners, ondernemers, bezoekers en de werknemers is het (versterken van het) commerciële voorzieningenaanbod en zijn vitale centrumgebieden noodzakelijk. We houden vast aan clustering en waar nodig gaan we in de centra in overleg over het compacter maken van gebieden. We zetten in op het compact blijven van het winkelcentrum van Hoofddorp (binnen het bredere Stadscentrum) met ruimte voor detailhandel en aanvullend programma op het gebied van cultuur, horeca en vermaak.

Een attractieve centrumbeleving staat voorop. De belangrijkste onderdelen van de koers voor Stadscentrum Hoofddorp 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.

Specifiek voor de ontwikkeling van het Voorzetgebouw wordt het beleid vertaald naar een sterke voorkeur voor een dynamisch programma. Een hotel met één of twee openbaar toegankelijke horecagelegenheden op de begane grond om levendigheid aan het Raadhuisplein te creëren. Het bestemmingsplan maakt dit al mogelijk, net als vele andere functies. Andere programma's zullen in mindere mate een attractief effect hebben. Een invulling met detailhandel of (vormen van) wonen zijn vanuit het commerciële voorzieningenbeleid minst opportuun. Een dynamische stedelijke functiemix (zonder wonen of hotel) zou een alternatief kunnen zijn, zolang het bijdraagt aan de bovenstaande doelen om te komen tot een attractieve centrumbeleving. Daarom wordt aangeraden in te zetten op het hotelprogramma.

Maatschappelijke voorzieningenbeleid

Het maatschappelijke voorzieningenbeleid 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 relevante bij de ontwikkeling van het Raadhuisplein 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 volksgezondheidsbeleid, Lokale Inclusieagenda, Integraal huisvestingsplan onderwijs. Er is een concept-Integraal Accommodatiebeleid voor alle maatschappelijke voorzieningen.

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 ruimtelijke ontwikkelingen gebruik te maken van ervaringskennis van de BGH, de Belangengroep Gehandicapten Haarlemmermeer;
- gebruik te maken van het Handboek voor Toegankelijkheid. Het Bouw besluit 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 elektrische 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.

Specifiek voor de ontwikkeling van het Voorzetgebouw wordt het beleid als volgt vertaald: Er is geen ruimte vraag voor culturele maatschappelijke voorzieningen, wel is de locatie geschikt voor verschillende vormen van zorgwonen. Er is een vraag in het stadscentrum naar ruimten voor commerciële zorg zoals huisartsen, fysiotherapie, enz.

Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025

Het verblijfsaccommodatiebeleid gaat over verschillende vormen van verblijfsaccommodaties: hotels, campings, bungalowparken, camperplaatsen, groepsaccommodaties en toeristische verhuur van woonruimte: particuliere vakantieverhuur (ook wel 'Airbnb' genoemd) en Bed & Breakfasts.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS



Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025



Verkeersbeleid



Woonbeleidsprogramma 2019-2025
'Het verschil maken'

Het 'verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025' streeft naar een toekomstbestendig, evenwichtig en gediversifieerd aanbod van verblijfsaccommodaties in Haarlemmermeer, dat aansluit op het toeristisch aanbod. We zetten in op het behoud van bestaande hotels. Op enkele uitzonderingen na zijn in de bestemmingsplannen in onze gemeente geen hotelfuncties met een directe bestemming hotel of logies opgenomen. De initiatiefnemer moet dus een omgevingsvergunning aanvragen. Alleen (kleinschalige) initiatieven die het aanbod van hotels verbreden zijn onder voorwaarden, zoals opgenomen in het afwegingskader voor nieuwe hotels, mogelijk te onderbouwen als afwijking van het bestemmingsplan. Gezien de grote gevolgen van corona voor de hotelsector zetten we in op behoud van de bestaande hotels. Dit betekent dat we voorlopig geen nieuwe hotelontwikkelingen zullen toestaan, behoudens die nu in de pijplijn zitten of in het bestemmingsplan mogelijk zijn. Specifiek voor de ontwikkeling van het Voorzetgebouw is geen bestemmingsplanafwijking benodigd omdat het rechtstreeks bestemd is met de hotelaanduiding. Daarom wordt aangeraden in te zetten op het hotelprogramma.

Door de omvang van de ontwikkeling kan een invulling met hotel gekarakteriseerd worden als een kleinschalige hotelontwikkeling. De ligging in het stadscentrum zorgt voor een kansrijke economische spinn-off en aanvulling omdat er relatief weinig hotels in het stadscentrum zich bevinden.

Toerisme en Evenementenbeleid

De omgeving van het Raadhuisplein en het Voorzetgebouw zijn voor toerisme en evenementen zeer belangrijke plekken. Het Raadhuisplein is de plek voor het houden van buitenevenementen in het stadscentrum van Hoofddorp. De opgave is een goede invulling van het Voorzetgebouw zodat de ontwikkeling bijdraagt aan het toerisme in dit gebied. Een hotelfunctie zoals opgenomen in het bestemmingsplan, met openbare horeca in de plint, sluit hier goed op aan.

Verkeer- en parkeerbeleid

Haarlemmermeer ligt in de Metropoolregio Amsterdam, de sterkste economische regio in Nederland. De ligging van Haarlemmermeer in Nederland is ideaal: midden in de Randstad en goed bereikbaar. Haarlemmermeer wil nu en in de toekomst goed bereikbaar blijven. Voor alle vormen van vervoer zijn er uitdagingen. Naar verwachting groeit het autoverkeer. Daarnaast is er behoefte aan comfortabel openbaar vervoer. En goede aansluiting op treinen vanuit Haarlemmermeer. Het fietsverkeer op grotere afstanden neemt toe dankzij de elektrische fiets. Het huidige fietsnetwerk moeten we verbeteren. Fietsen moet comfortabel, snel en veilig zijn.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS

Gemeente Haarlemmermeer wil de nummer 1 economische positie van Metropoolregio Amsterdam houden. Daarvoor moeten verschillende vormen van vervoer goed op elkaar aansluiten. De 9 hoofdpunten uit de Mobiliteitsvisie:

- Aandacht voor alle soorten vervoer, dus ook vervoer voor en door mensen met een lichamelijke beperking.
- Meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en technologie. Zoals slimmere verkeerslichten en ruimte voor deelauto's en -fietsen.
- Een flexibel en beter verkeer- en vervoersysteem. Bij de bouw wordt rekening gehouden met meer verkeer op deze plek. Verder zorgt de gemeente voor veilige oversteekplaatsen en voor een veilig en goed fietsnetwerk.
- Bestaande knelpunten oplossen door de doorstroming of veiligheid te verbeteren.
- Verbeteren met zo min mogelijk overlast. Geluidsoverlast en luchtvervuiling wordt zoveel mogelijk voorkomen.
- Meer veiligheid en minder verkeersslachtoffers.
- Zo veel mogelijk aandacht voor knooppunten, fietsers en voetgangers.
- Meer samenwerking met omliggende gemeenten. En ook met de Rijksoverheid, de provincie, de regio en het bedrijfsleven.
- Vervuiling tegengaan. Meer ruimte voor fietsen, lopen en openbaar vervoer. En meer laadpunten voor elektrische auto's.

De Mobiliteitsvisie is uitgewerkt in de Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040. De Netwerkstudie beschrijft oplossingen voor vervoerproblemen op basis van 3 principes:

- Duurzaamheid en nabijheid door bijvoorbeeld lopen en fietsen te bevorderen. We gebruiken bij het prioriteren de volgorde Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (deelvervoer en dergelijke en privé-auto).
- Een sterk netwerk, dat ook werkt als er delen uitvallen. Vooral door het goed op elkaar aansluiten van verschillende vormen van vervoer.
- Aanpassing aan technische en maatschappelijke ontwikkelingen. Zoals zelfrijdende auto's, toenemend gebruik elektrische fiets en het doortrekken van de metro naar Hoofddorp.

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 op eigen terrein voldaan te worden.

In het geval van het Voorzetgebouw is in het verleden geanticipeerd met het reserveren van parkeerplaatsen hiervoor in de garage Polderplein. Om het beleid om lopen en fietsen te bevorderen wordt voorzien in het vergroten van het voetgangersgebied rondom het Raadhuisplein en het compenseren van de huidige 120 fietsenstalplekken op de kavel van het Voorzetgebouw in enige vorm. De gemeente doet op dit moment onderzoek naar de behoefte van fietsenstallingen in het stadscentrum. De planning is om dit t.z.t. samen met het instellen van fietsparkeernormen voor te leggen als vast te stellen nieuw beleid.

Woonbeleid

In het woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' worden de visie, ambities en keuzes behandeld van wonen binnen de Haarlemmermeer. Dit programma is onderdeel van de Omgevingsvisie. Hierin worden de diversiteit van het woningaanbod, de actuele woningbehoefte en de aantallen woningen beschreven. In het gebied van het Raadhuisplein en omgeving, en het grotere stadscentrum zal door meerdere herontwikkelingen een verdichting plaatsvinden van het aantal woningen in het gebied. Het Voorzetgebouw leent zich in eerste instantie op basis van een integrale beleidsafweging minder voor een invulling met wonen gezien de wens om een dynamisch programma aan het Raadhuisplein te situeren.

Wanneer er wel woningen worden gerealiseerd dan is het woonbeleid van toepassing. Ons woonbeleid gaat uit van eigenheid, verscheidenheid en doorstroming. We zorgen ervoor dat in alle woonmilieus de helft van de nieuwe woningen betaalbaar (prijsegmenten laag en midden) wordt en blijft. We bieden ruimte voor meer kleinschalige geclusterde woon- zorgvoorzieningen en zelfstandige woningen voor mensen die uitstromen uit onzelfstandige (zorg) instellingen. Ten behoeve van mensen met een beperking of een beperkte mobiliteit worden meer woningen gerealiseerd die levensloopbestendig of zorggeschikt zijn.

We gaan onze gemeente nog diverser maken. Dat betekent: meer woningen in landelijke, centrum-dorpse en centrumstedelijke woonmilieus, meer appartementen voor starters en ouderen en uitbreiding van het aantal woonzorginitiatieven. Met een groter aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen denken we de zoektijden te kunnen verkorten.

Voor de bouw van woningen in het lage segment zal aan de ontwikkelende partij gevraagd worden in eerste instantie woningcorporaties te betrekken.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS

Indien die onverhoopt niet worden gevonden en een particulier gaat de huurwoningen in het lage prijssegment bouwen, dan wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar en andere kwaliteitseisen gesteld. De hierboven beschreven verhouding (30% in het lage segment en 20% in het middensegment) binnen (deel-)projecten geldt als inzet voor alle gebiedsontwikkelingen met meer dan 30 woningen.

Omstandigheden kunnen verschillen tussen gebiedsontwikkelingen. Op goede gronden kan het college besluiten in uitzonderlijke situaties met een initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst een lager dan wel hoger aandeel woningen in de segmenten laag en midden toe te staan.

Bij binnenstedelijke bouwlocaties vergroten we het 'centrum-stedelijk' woonmilieu. In het stadscentrum van Hoofddorp gaan we, bijvoorbeeld in HydePark, in het woonmilieu 'stedelijk plus' bouwen. Wonen gaat in deze beide centrale stedelijke milieus samen met werken, recreëren en winkelen. Allerlei groepen als alleenstaande starters, vitale ouderen of werkende stellen zonder kinderen zullen hier een nieuw thuis vinden. We komen op binnenstedelijke locaties tegemoet aan de behoefte aan compacte woningen voor starters en ouderen.

Aanvullend op het Woonbeleidsprogramma geeft de nota Betaalbaar wonen 17 eisen en voorwaarden voor projecten met meer dan 30 woningen. De volgende eisen en voorwaarden zijn van toepassing op het Voorzetgebouw:

2. Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.
3. De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.
4. De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens.
5. De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen.
6. Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.
7. De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.
8. Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding voor een periode van vijf jaar.
9. Voor sociale huurwoningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.

10. Voor sociale huurwoningen met een gebruiksoppervlak van 30 m² tot 50 m² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.
11. Woningen in het middensegment hebben een oppervlak van minimaal 50m² gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van deze woningen heeft een oppervlakte van 60m² gebruiksoppervlak.
12. Voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie in onze woningmarktregio.

Er is ambtelijk mandaat om akkoord te gaan met plannen die geheel voldoen aan de eisen in de nota. Mocht afwijking nodig zijn, dan bieden opdrachtgever en opdrachtnemer een alternatief aan. Het voorgestelde alternatief moet het resultaat zijn van een onderhandeling. Uitgangspunt is dat tegenover een afzwakking van de ene eis, een versterking van een andere eis staat

De locatie is geschikt voor kwetsbare jongeren die "beschermd thuis" wonen. 24 m² per jongere is dan te verkiezen. Te denken valt aan 12 jongeren die in deze setting wonen in 12 kleine studio's (24m²) met een gezamenlijke woonkamer, gezamenlijke facilitaire ruimte. Daar is dus circa 8 x 48m² voor nodig. Dit loopt altijd via een zorgaanbieder. Dergelijke woonzorg wordt ingekocht door de gemeente via de regionale aanbesteding voor Beschermd Wonen. Voor het gehele complex is dan een mix mogelijk met andere jongeren (ook studio's van 24m²) en/of jonge werkende starters die 2kamerappartement (48m²) huren.

Hoofddorp stadscentrum, met voorzieningen en HOV dichtbij is in principe geschikt voor ouderen met een zorgvraag of voor inwoners met een lichamelijke beperking. Ook is het Voorzetgebouw geschikt voor ouderen zonder zorgvraag die in een woongroep of gezamenlijke woonvorm wonen met gemeenschappelijke ruimte(n). Een Knarrenhof bijvoorbeeld met een gemeenschappelijke daktuin. Er is ook een initiatief bekend van Indische ouderen die een locatie zoeken.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS

Streefwaarden GPR 4.3 per categorie	Energie	Milieu	E & M (DPG)	Gezondheid	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
Logiesgebouwen	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

De Haarlemmermeer hanteert voor duurzaamheid de volgende streefwaarden.



Klimaatadaptatiebeleid: risicokaart

Duurzaamheidsbeleid

Gemeente Haarlemmermeer hanteert bij aanbestedingstrajecten zoals de ontwikkeling van het Voorzetgebouw verschillende duurzaamheidsambities en indicatoren. Er wordt ingezet op de Circulaire economie en duurzame Energie. Hiermee wil de gemeente een reductie bereiken van afvalstromen, optimale benutting van grondstoffen zoals hergebruik en versterking van biodiversiteit en ecologische waarde. Op het gebied van energie wil de gemeente energie besparen en duurzame energie opwekken.

Bij gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR versie 4.3) als maatstaf voor de streefwaarden bij verschillende duurzaamheidsthema's. Bijgaande tabel toont de door de gemeente vastgestelde ambities. In Haarlemmermeer streven we naar een aardgasloze en energieleverende gemeente. Daarnaast wordt het gebruik van herbruikbare biobased materialen aangemoedigd. De gemeente heeft met de Metropool-regio Amsterdam een Houtconvenant ondertekend om meer houtgebruik te gaan stimuleren en vragen bij gebiedsontwikkelingen. Zo zijn minder fossiele grondstoffen nodig en wordt de CO2-uitstoot verminderd.

Klimaatadaptatiebeleid

Met het Klimaatadaptatiebeleid zorgen we ervoor dat de Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig is. We beperken de gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen voor nu en voor de toekomst. We willen naar een omgeving die bestand is tegen hitte en droogte en waar weinig wateroverlast is.

Naast energie en circulariteit zijn er in Haarlemmermeer polderspecifieke 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. 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.

De gemeente heeft voor hemelwater de ambitie dat:

- het bebouwd gebied een bui van 60 mm per uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Hiervan wordt 20 mm via het on-

BIJLAGE 2 SAMENVATTING BELEIDSKADERS

dergrondse hemelwaterstelsel verwerkt en wordt 40 mm tijdelijk opgeslagen in de openbare en private ruimten (daken, tuinen, etc.).

- de maximale sponswerking van de polder gebruikt wordt (VDS-systeem, zie ook Strategische SamenwerkingsAgenda). Dus zo veel als mogelijk toepassen van vertraagde hemel- en grondwater afvoer.
- met het toepassen van een stresstestbui 120mm/2uur ontdekt wordt of en waar er knelpunten ontstaan.

De gemeente heeft voor grondwater de volgende ambities:

- Maximale sponswerking van de polder gebruiken (VDS-systeem, zie ook Strategische SamenwerkingsAgenda). Dus zo veel als mogelijk toepassen van vertraagde hemel- en grondwater afvoer.

Voor het watercompensatiebeleid volgt de gemeente de Keur van het Hoogheemraadschap:

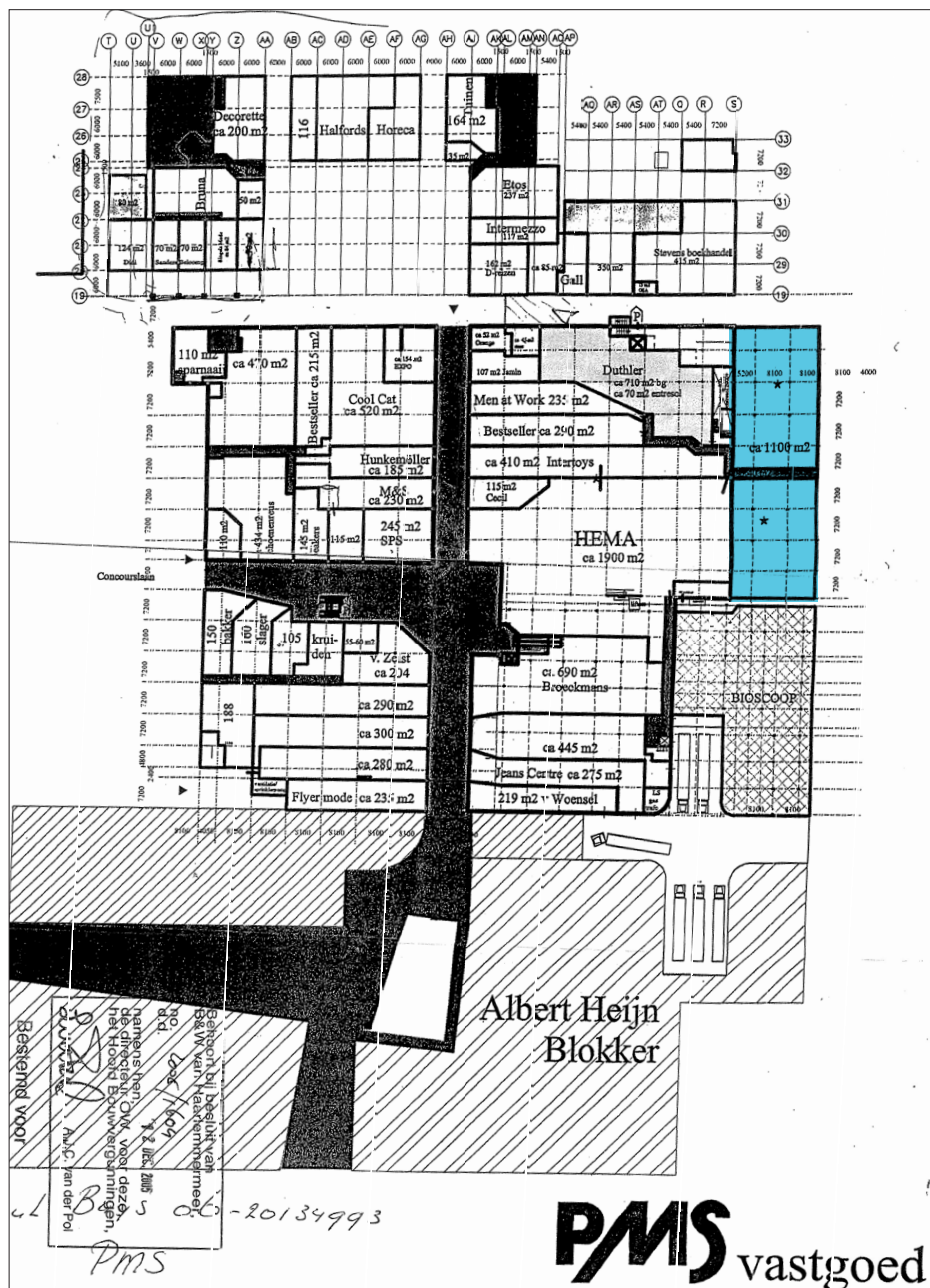
- De betreffende locatie is al verhard en bestemd voor bebouwing, zodoende is er geen watercompensatie benodigd volgens de Keur

Natuurinclusief bouwen

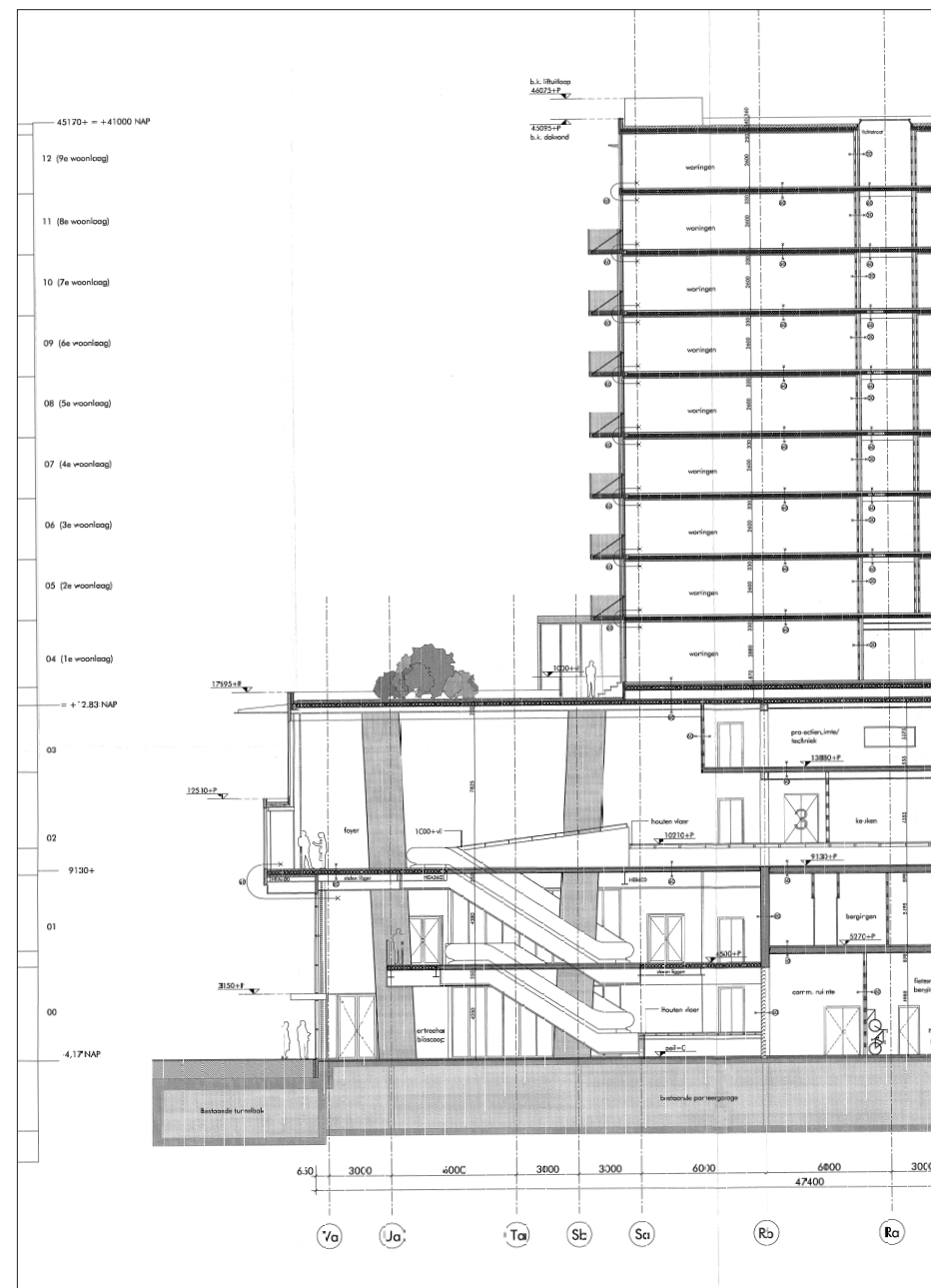
Vanuit de wet Natuurbescherming is er geen belemmering om dit gebied te ontwikkelen, het ontbeert in grote mate groen en nestmogelijkheden. Biodiversiteit behouden en versterken is één van onze ambities uit de Omgevingsvisie. De kansen voor biodiversiteit vergroten we door natuurverbindingen aan te leggen en te versterken. Ook willen we natuurinclusief bouwen. Dat is zo bouwen dat dieren en planten ook wat aan het gebouw hebben.

- > De samenvatting is gemaakt op basis van het nu bekende beleid. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan het dan vigerende beleid.

BIJLAGE 3 BOUWTEKENINGEN BESTAANDE BEBOUWING

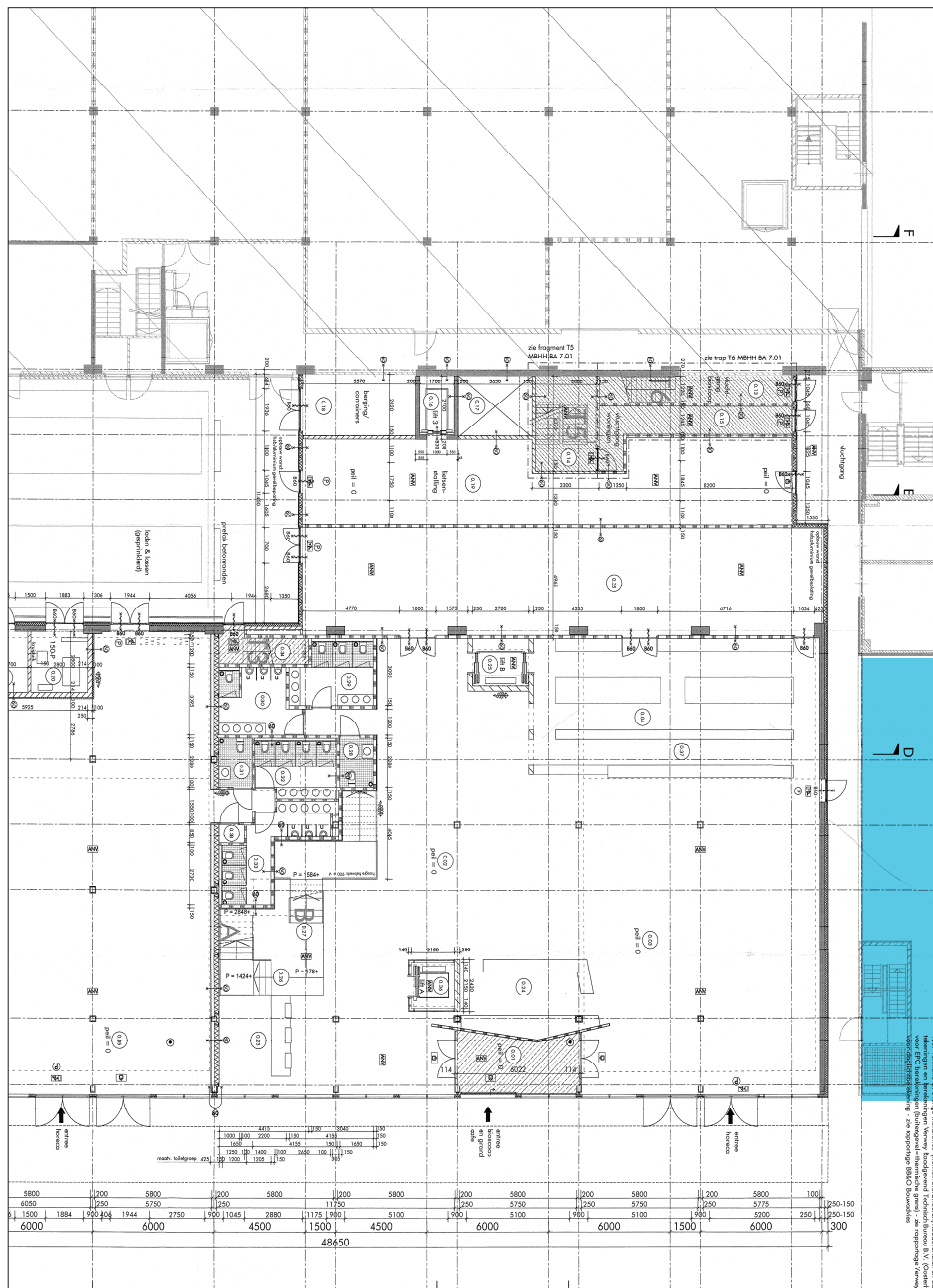


Bouwtekening winkelcentrum Polderplein met locatie Voorzetgebouw in blauw

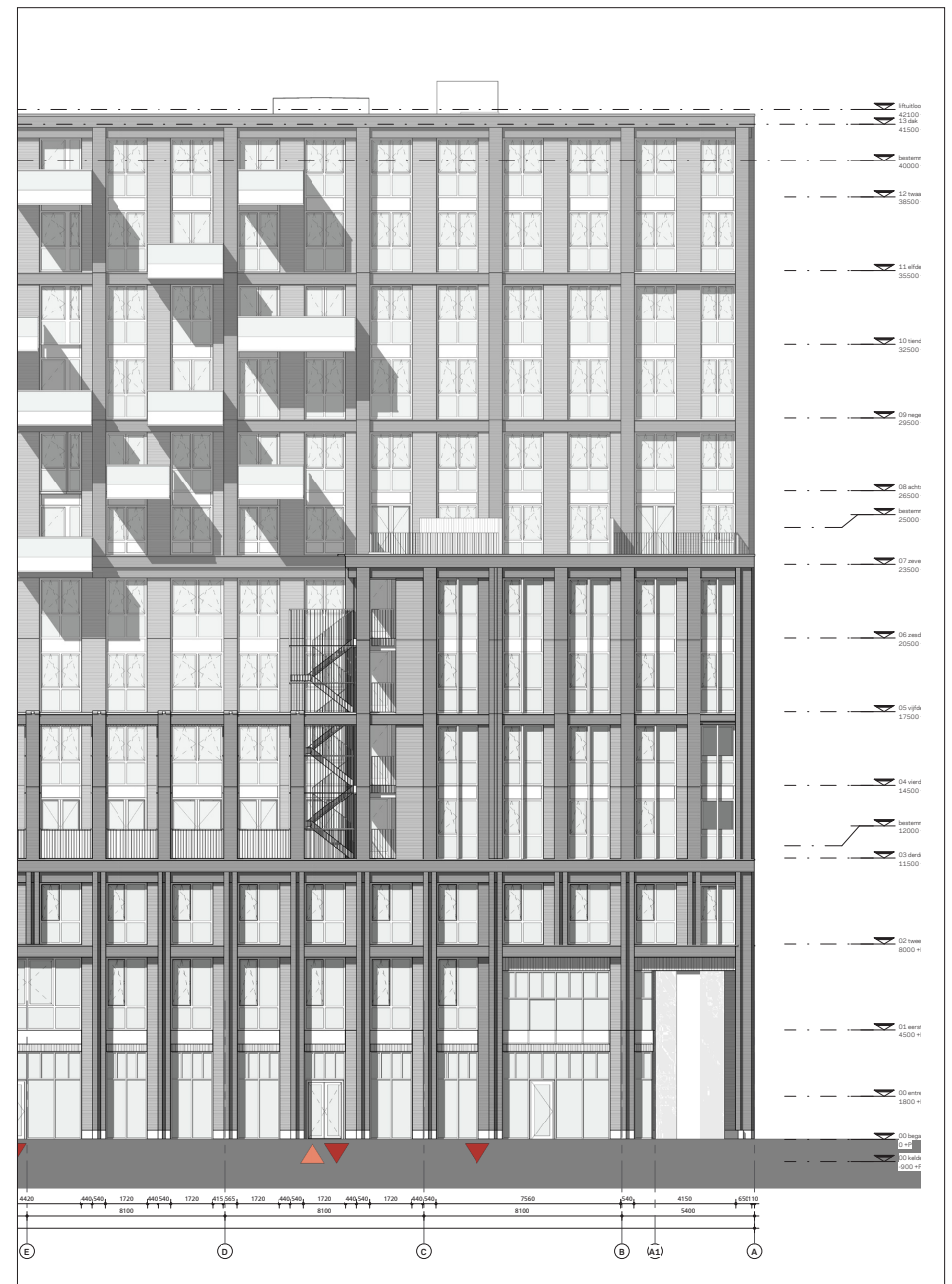


Bouwtekening bioscoop met afleesbaar bouwhoogte, de plint en de ondergrondse tunnel

BIJLAGE 3 BOUWTEKENINGEN BESTAANDE BEBOUWING

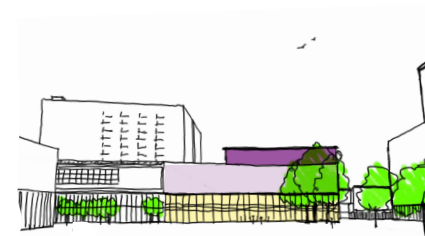
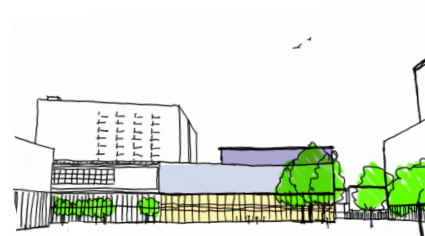
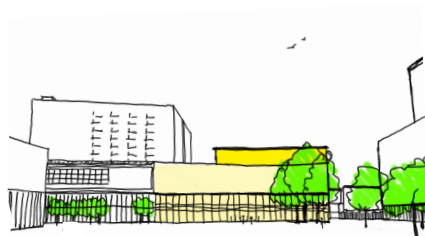


Bouwtekening bioscoop, met de diepe steeg tussen toekomstig Voorzetgebouw (in blauw)



BIJLAGE 4

STUDIE NAAR PROGRAMMATISCHE INVULLINGEN



Hotel

Een hoteluitwerking heeft een openbare horecagelegenheid en lobby in de plint.
In het middendeel komen ongeveer 42 kamers van 48 m² bvo.
De opbouw heeft penthouses

Er ontstaat een auto-parkeervraag van ca. 32-42 parkeerplaatsen die elders opgelost dienen te worden.
Er ontstaat een fiets-parkeervraag van ca. 20-67 parkeerplaatsen.

Uitstraling:
Veel dynamiek
Hoge allure
Grotendeels openbaar toegankelijk

Nadeel:
Beperkte omvang voor een internationaal hotel
Voorrijden en parkeren kan niet op deze locatie

Wonen

Een woonuitwerking heeft één of meerdere winkels in de plint.
In het middendeel komen ongeveer 42 kamers van 48 m² bvo.
De opbouw heeft een skybar.

Er ontstaat een auto-parkeervraag van ca. 84-87 parkeerplaatsen die elders opgelost dienen te worden.
Er ontstaat een fiets-parkeervraag van minimaal 146 parkeerplaatsen.

Uitstraling:
Benodigde dynamiek ontstaat enkel bij een passage naar achterliggende winkelcentrum.
Minder toegankelijk

Nadeel:
Er ontstaan bij wonen claims op de openbare ruimte i.d.v.v. afvalvoorzieningen, groen en spelen.
Bewoners kunnen last ervaren bij evenementen en andere drukte.

Het nieuwe werken

De uitwerking heeft een openbare horecagelegenheid en lobby in de plint.
In het middendeel bevindt zich een flexkantoor van circa 2.200 m² bvo.
De opbouw heeft vergaderfaciliteiten.

Er ontstaat een auto-parkeervraag van min. 44 parkeerplaatsen die elders opgelost dienen te worden.
Er ontstaat een fiets-parkeervraag van ca. 70-105 parkeerplaatsen.

Uitstraling:
Veel dynamiek
Hoge allure
Grotendeels openbaar toegankelijk

Nadeel:
Beperkte omvang voor een kantoor

Leisure

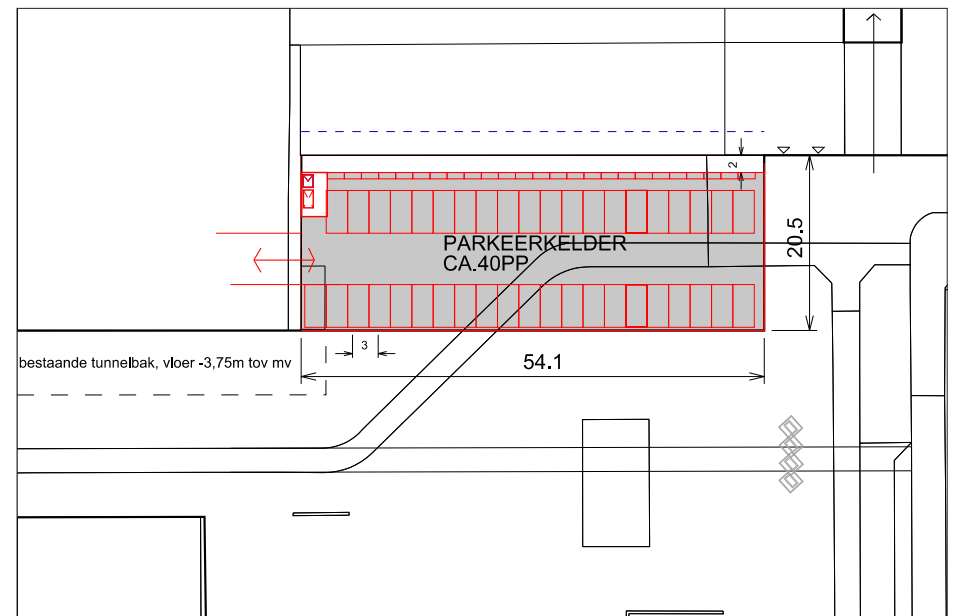
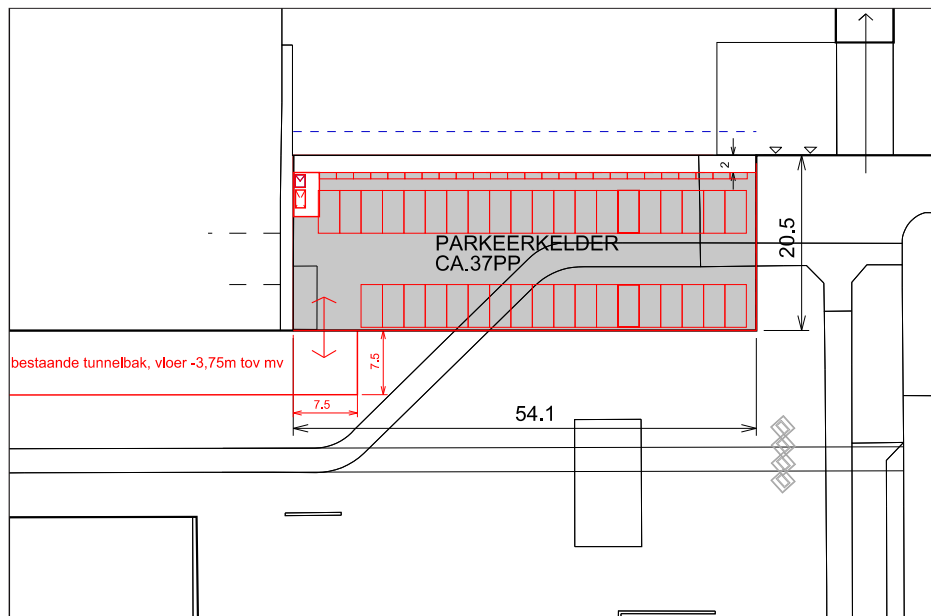
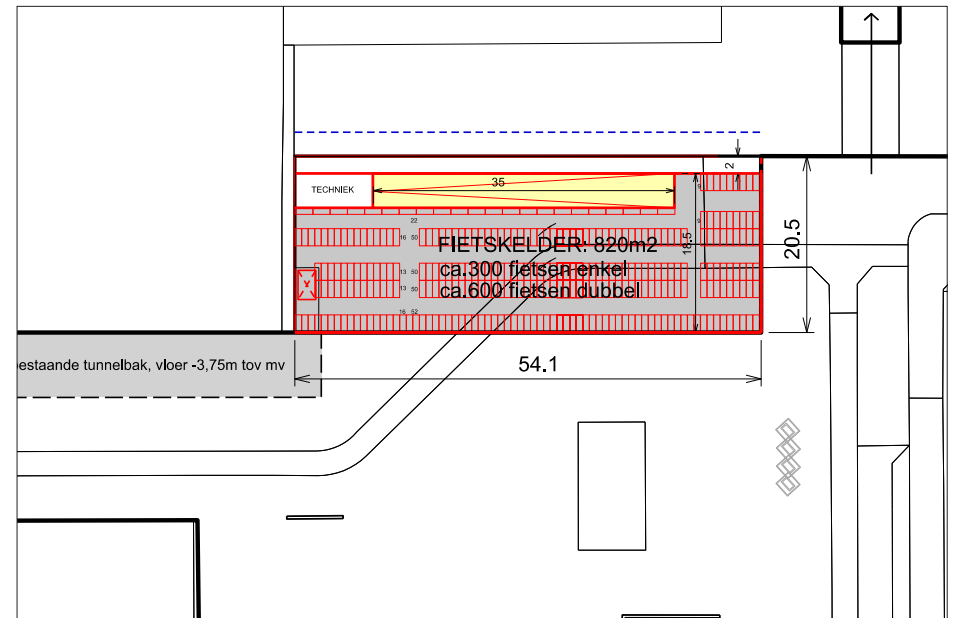
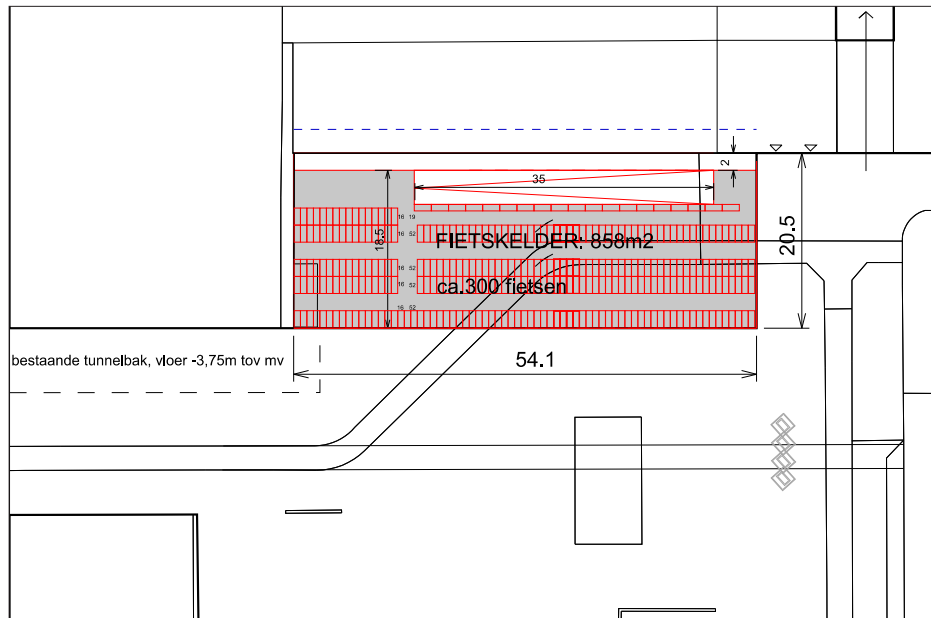
Leisure heeft als uitwerking één of meerdere horecagelegenheden en een lobby in de plint.
In het middendeel bevindt zich ca. 2.200 m² bvo aan fitnessruimte.
De opbouw is een cultureel centrum.

Er ontstaat een auto-parkeervraag van ca. 68-74 parkeerplaatsen die elders opgelost dienen te worden.
Er ontstaat een fiets-parkeervraag van min. 108 parkeerplaatsen.

Uitstraling:
Veel dynamiek
Nadruk op gezondheid en vrije tijd
Minder toegankelijk

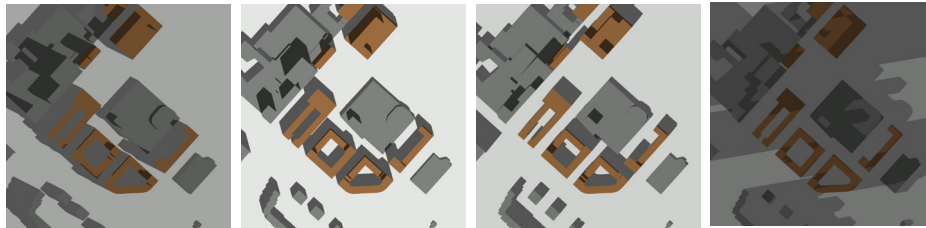
Nadeel:
Er is geen culturele ruimtevraag bekend

BIJLAGE 5 STUDIE VARIANTEN VOOR DE KELDER



BIJLAGE 6

BEZONNINGSSTUDIE (STEDENBOUWKUNDIG KADER RAADHUISPLEIN E.O., URHAHN, 2021)

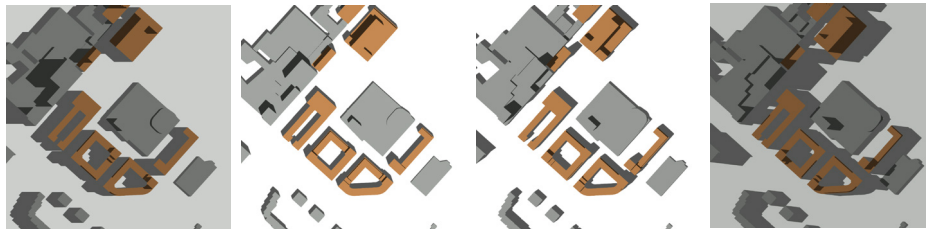


21 MAART - 09.00 u

21 MAART - 12.00 u

21 MAART - 15.00 u

21 MAART - 18.00 u



21 JUNI - 09.00 u

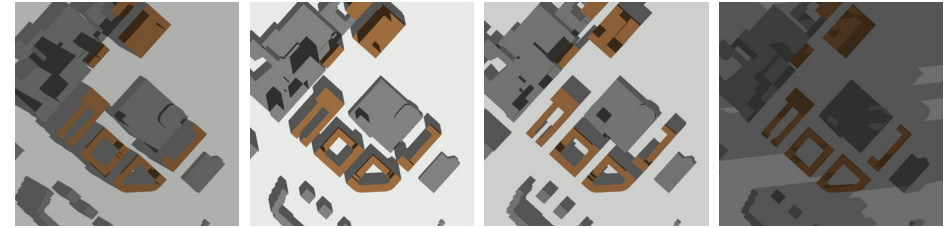
21 JUNI - 12.00 u

21 JUNI - 15.00 u

21 JUNI - 18.00 u

RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

Voorzetgebouw bouwhoogte 17 m met hoogteaccent 31m

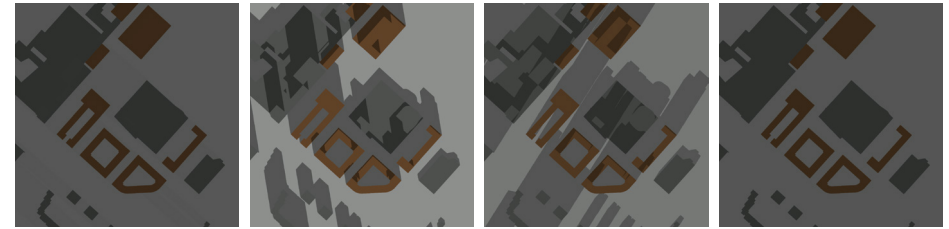


21 SEPTEMBER - 09.00 u

21 SEPTEMBER - 12.00 u

21 SEPTEMBER - 15.00 u

21 SEPTEMBER - 18.00 u



21 DECEMBER - 09.00 u

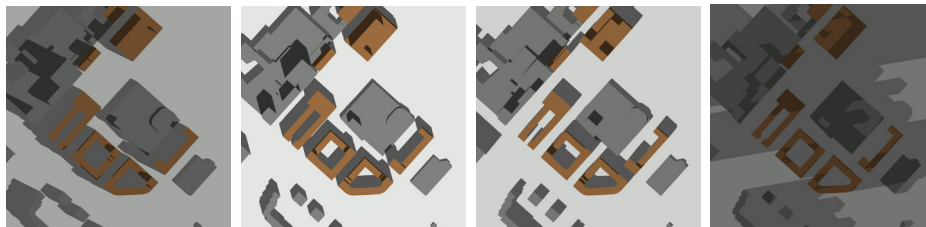
21 DECEMBER - 12.00 u

21 DECEMBER - 15.00 u

21 DECEMBER - 18.00 u

RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

Voorzetgebouw bouwhoogte 17 m met hoogteaccent 31m

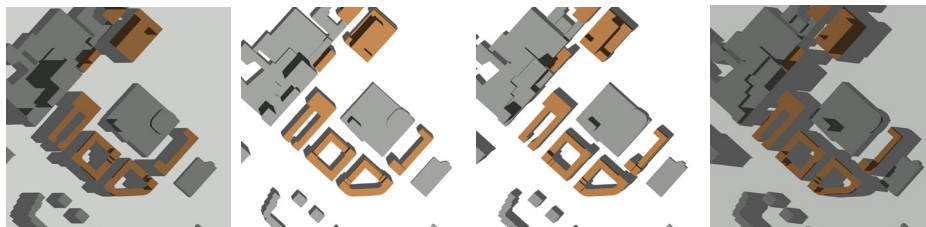


21 MAART - 09.00 u

21 MAART - 12.00 u

21 MAART - 15.00 u

21 MAART - 18.00 u



21 JUNI - 09.00 u

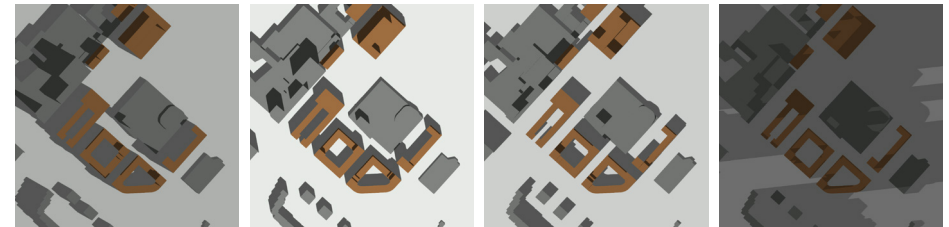
21 JUNI - 12.00 u

21 JUNI - 15.00 u

21 JUNI - 18.00 u

RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

Voorzetgebouw bouwhoogte 17 m met hoogteaccent 25m

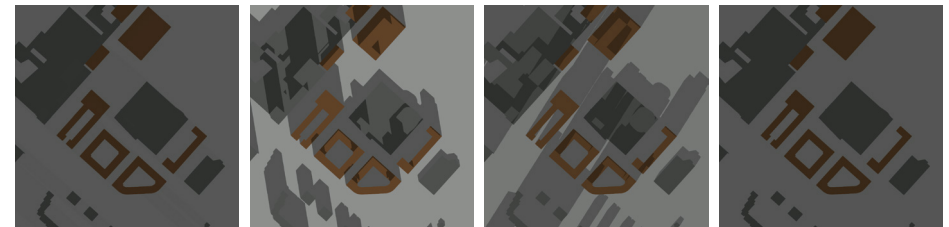


21 SEPTEMBER - 09.00 u

21 SEPTEMBER - 12.00 u

21 SEPTEMBER - 15.00 u

21 SEPTEMBER - 18.00 u



21 DECEMBER - 09.00 u

21 DECEMBER - 12.00 u

21 DECEMBER - 15.00 u

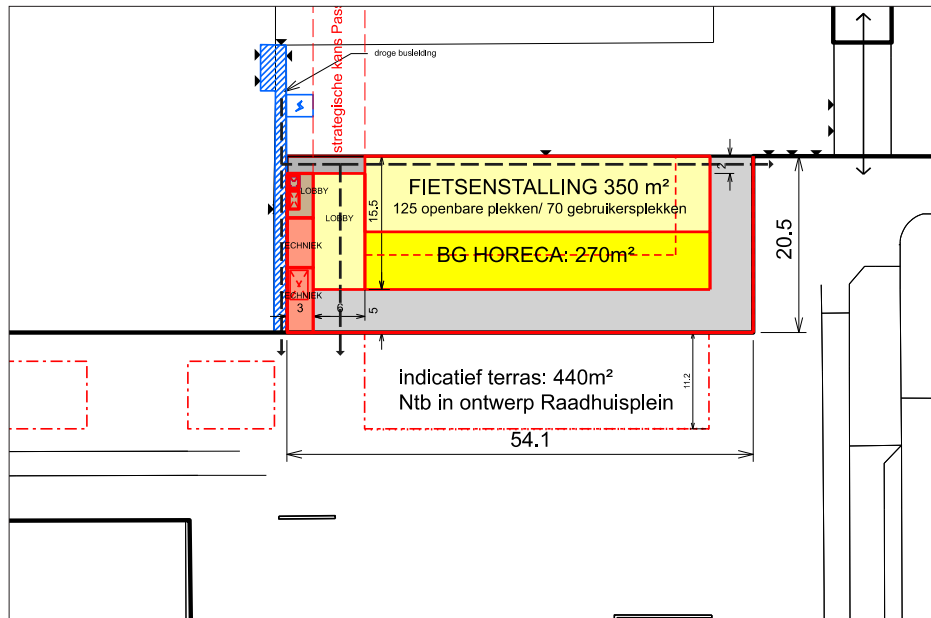
21 DECEMBER - 18.00 u

RAADHUISPLEIN HOOFDDORP

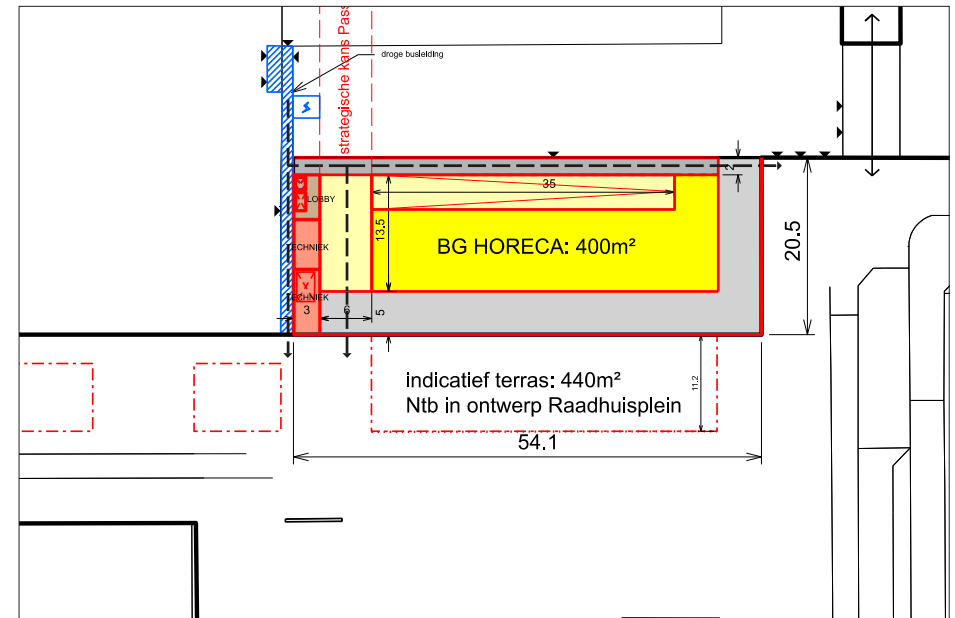
Voorzetgebouw bouwhoogte 17 m met hoogteaccent 25m

BIJLAGE 7

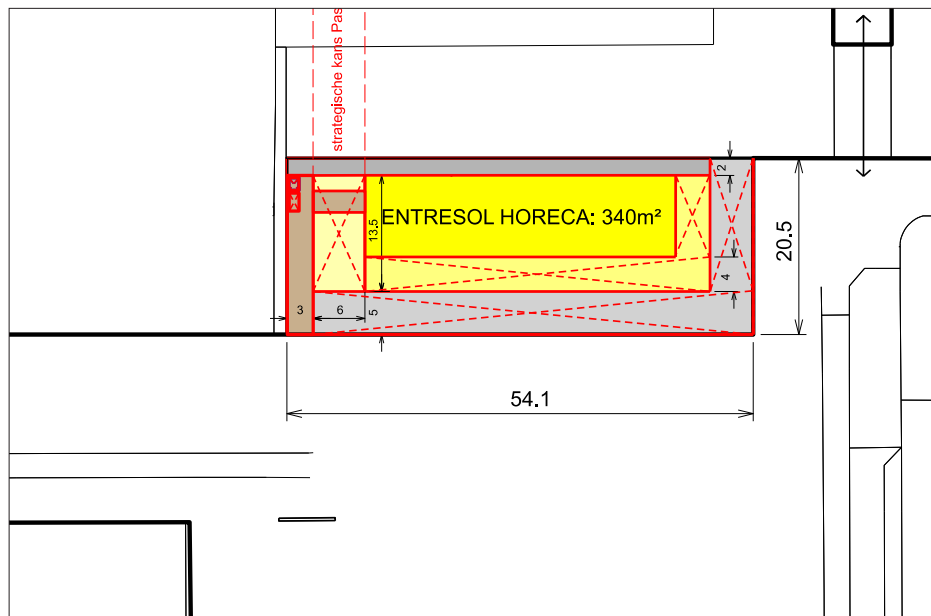
STUDIE VARIANTEN VOOR EEN OPENBARE FIETSENSTALLING



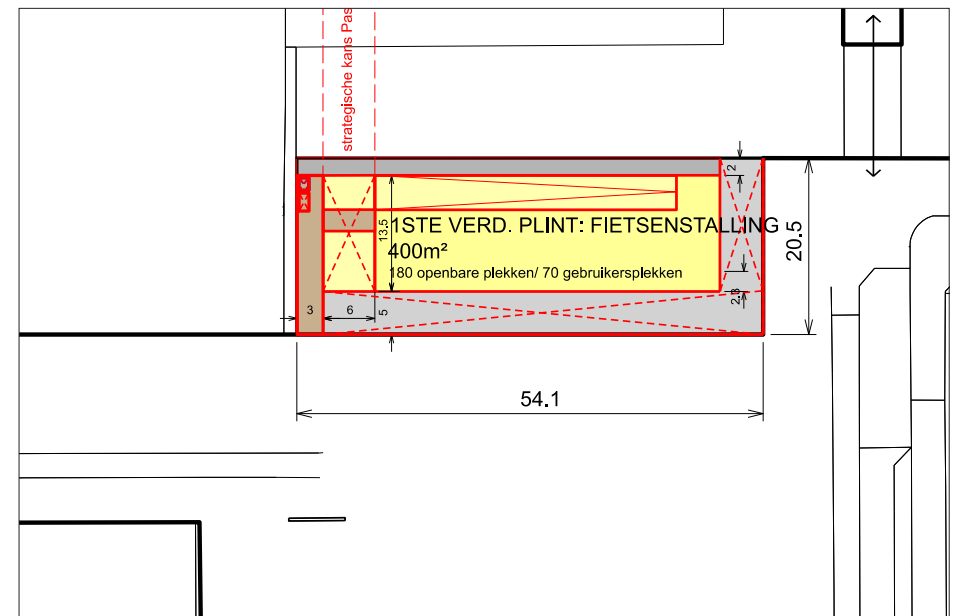
variant 1: fietsenstalling op begane grond



variant 2: fietsenstalling op entresol



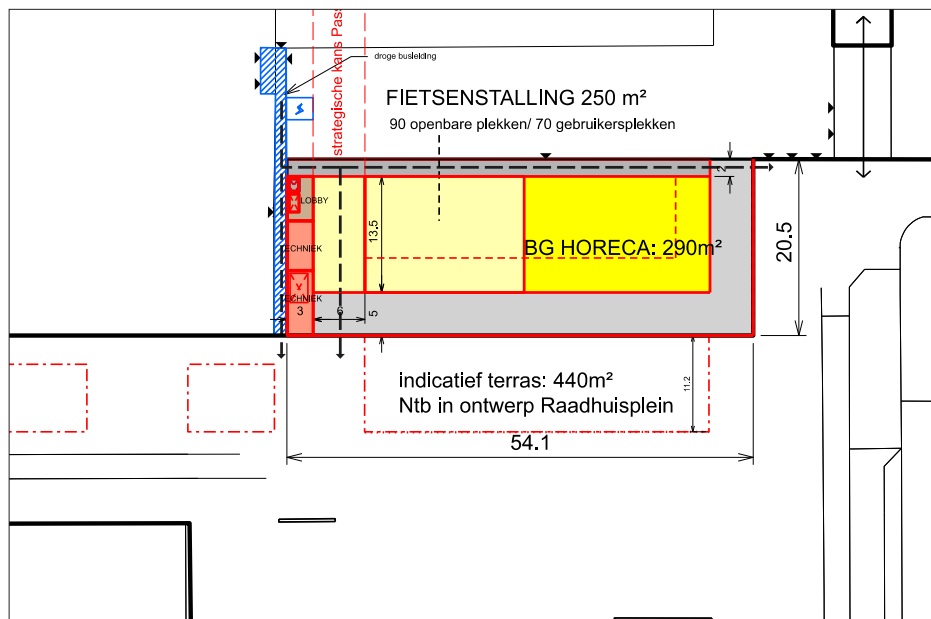
variant 1: fietsenstalling op begane grond



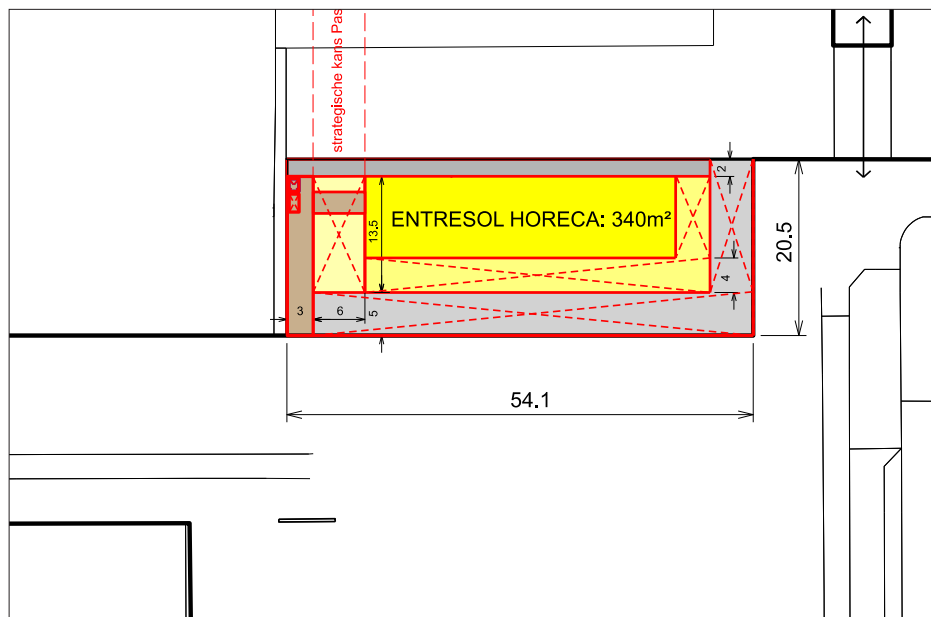
variant 2: fietsenstalling op entresol

BIJLAGE 7

STUDIE VARIANTEN VOOR EEN OPENBARE FIETSENSTALLING



variant 3: fietsenstalling op begane grond in het zicht



variant 3: fietsenstalling op begane grond in het zicht

Studie varianten voor een openbare fietsenstalling

In het SPvE is een ondergrondse parkeeroplossing voor fietsen opgenomen als mogelijkheid voor een openbare fietsenstalling voor de omgeving Raadhuisplein. Deze biedt mogelijk ruimte voor circa 600 fietsparkeerplekken bij een dubbele hoge uitvoering.

Op basis van de studie kan geconcludeerd worden dat er tevens varianten mogelijk zijn op andere verdiepingen waardoor geen kelder gemaakt hoeft te worden:

- variant 1: fietsenstalling op de begane grond achter een plintfunctie.
- capaciteit circa 195 fietsparkeerplekken
- variant 2: fietsenstalling op de entresol met een hellingbaan achter de plintfunctie.
- capaciteit circa 250 fietsparkeerplekken
- variant 3: fietsenstalling op de begane grond, in het zicht, naast een plintfunctie.
- capaciteit circa 150 fietsparkeerplekken

De varianten passen binnen het SPvE met de opmerking dat variant 3 hoge eisen stelt aan de gevel en invulling van de functie i.v.m. de ligging in het zicht. Na het vaststellen SPvE Voorzetgebouw volgt de fase van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Dan moet duidelijk zijn welke eis ten aanzien van een invulling met een openbare fietsstalling wordt gesteld. Hiervoor dient in een verkeersonderzoek en verkeersbeleid te worden onderbouwt waarom het onderdeel moet worden van de ontwikkeling van het Voorzetgebouw. Het SPvE Voorzetgebouw maakt het mogelijk maar stelt nog niet de eis ten aanzien van de realisatie van een openbare fietsenstalling.

