

KAVELPASPOORT

Bedrijventerrein De President 1.1

Kavel

4e1

6 maart 2025

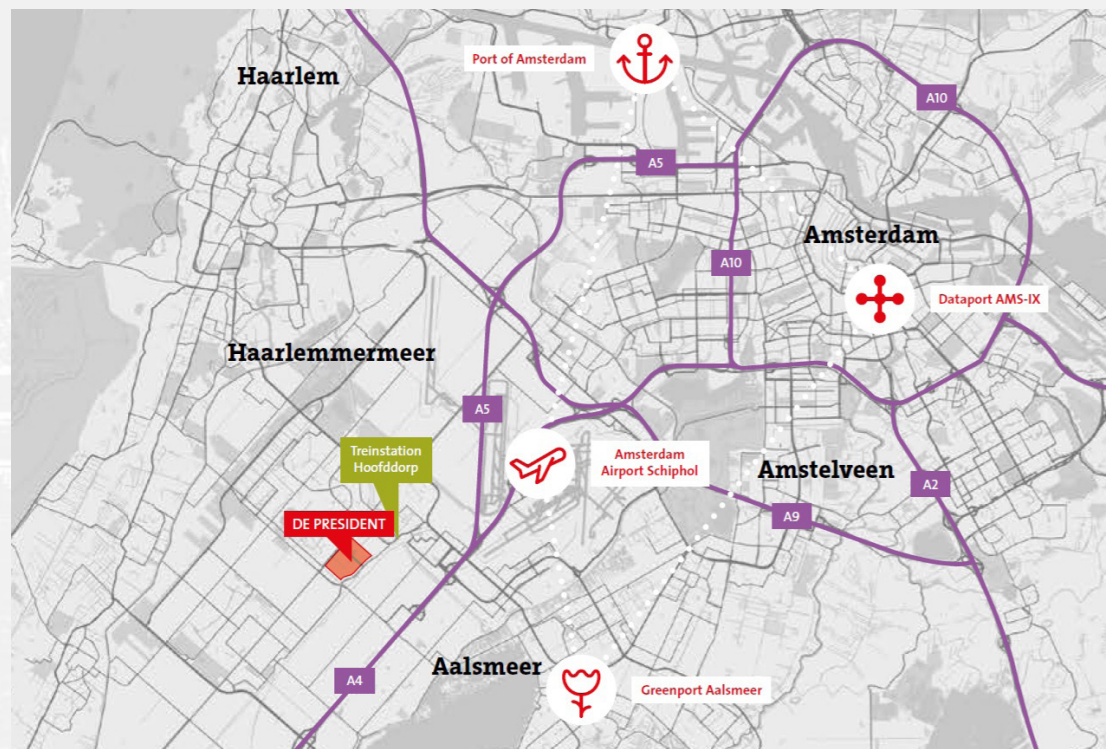


gemeente
Haarlemmermeer

Bedrijvenpark De President – verkoop bedrijfskavel 4e1 (ca. 4.873 m2) op fase 1.1

INLEIDING

De President is een bedrijvenpark in Hoofddorp met een hoogwaardige en kwalitatieve uitstraling, nabij Schiphol en centraal gelegen in de Randstad. Het is uitstekend bereikbaar, per openbaar vervoer, auto en fiets. Het bestaat uit drie deelgebieden: 1.1, 1.2 en 2.0. Zowel lokale, regionale als internationale bedrijven uit het midden- en hoogwaardige segment wordt de kans geboden om zich op dit park te vestigen. Het bijzondere aan dit bedrijvenpark is de combinatie van moderne architectuur en een praktische, hoogwaardige inrichting van de buitenruimte. Zelfs een kinderdagverblijf ontbreekt niet. Ook is er een zeer actieve parkmanagementvereniging.



Gevestigde bedrijven

Onder andere:

- STULZ Groep
- Somfy
- Scotch & Soda
- Vitakruid
- Pneutec
- Sky Group
- Master Totaalinrichting
- Nelson Schoenen
- Hikvision
- Schwalbe

Voordelen

- Midden in de Randstad, vlakbij Schiphol en Amsterdam en dicht bij de A4 en A5
- Dicht bij de afrit van de snelweg A4
- Groen, modern en professioneel
- Voorzieningen binnen handbereik
- Individuele en gezamenlijke huisvesting
- Flexibele verkaveling
- Diversiteit in bedrijven, in branche en grootte
- Hoogwaardig parkmanagement
- Station Hoofddorp Centrum op 15 min, halte van buslijn R-net op 10 min lopen, eigen bushalte lijn 162

Deelgebied President 1.1 wordt door de gemeente ontwikkeld. Het grootste deel van President 1.1 is al in gebruik genomen. Bedrijven als Sky Logistics, Schwalbe Benelux, Master Totaalinrichting, Nelson, Hikvision Europe en Pneutec hebben zich hier gevestigd. Op dit moment resteert nog een drietal uitgifbare kavels. Het gaat om de kavels 3b en 4e1 (beide bedrijvenkavels) en 4i (kavel waarop ook horeca mogelijk is). Dit kavelpaspoort is voor kavel 4e1. (De verkoop van de kavels 3b en 4i wordt voorlopig aangehouden in verband met een mogelijk HOV-tracé.)

BEDRIJFSKAVEL 4e1

Bedrijfskavel 4e1 ligt aan de Henri Wenckebachdreef in Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummer 3105 (gedeeltelijk).

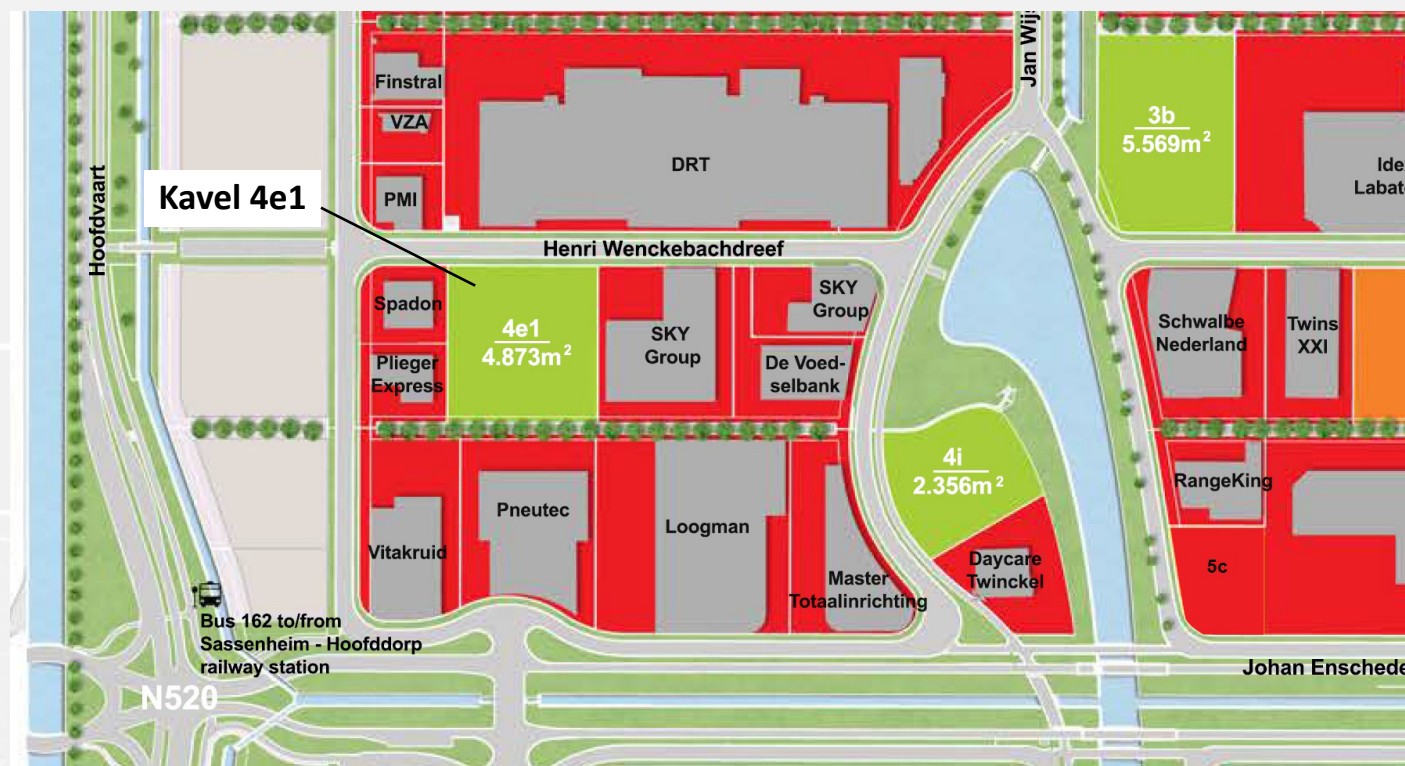
Oppervlakte: ca. 4.873 m²

Afmetingen: ca. 68 x 72 meter

De kavel wordt bouwrijp opgeleverd. Voor de koopsom zie de verkoopleidraad.

OMGEVINGSPLAN

Binnen het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer is het bestemmingsplan Hoofddorp De President 1e herziening uit 2017 vigerend voor de invulling van de kavel. Hieronder worden de belangrijkste bouwvoorschriften beschreven.



Overzicht van de drie beschikbare kavels op De President 1.1 (4e1, 3b en 4i).

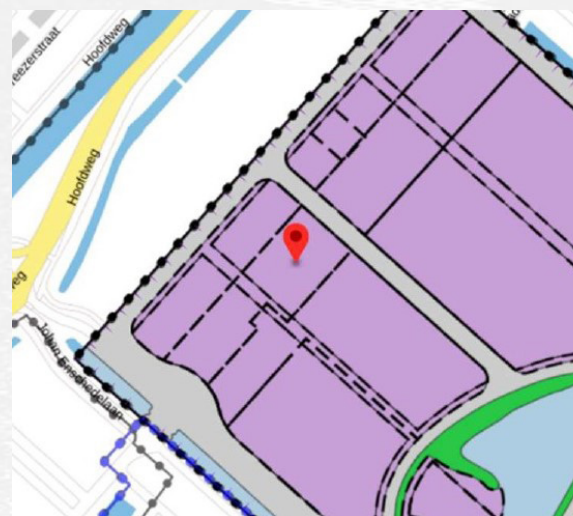
Bouw- en gebruiksregels op hoofdlijnen

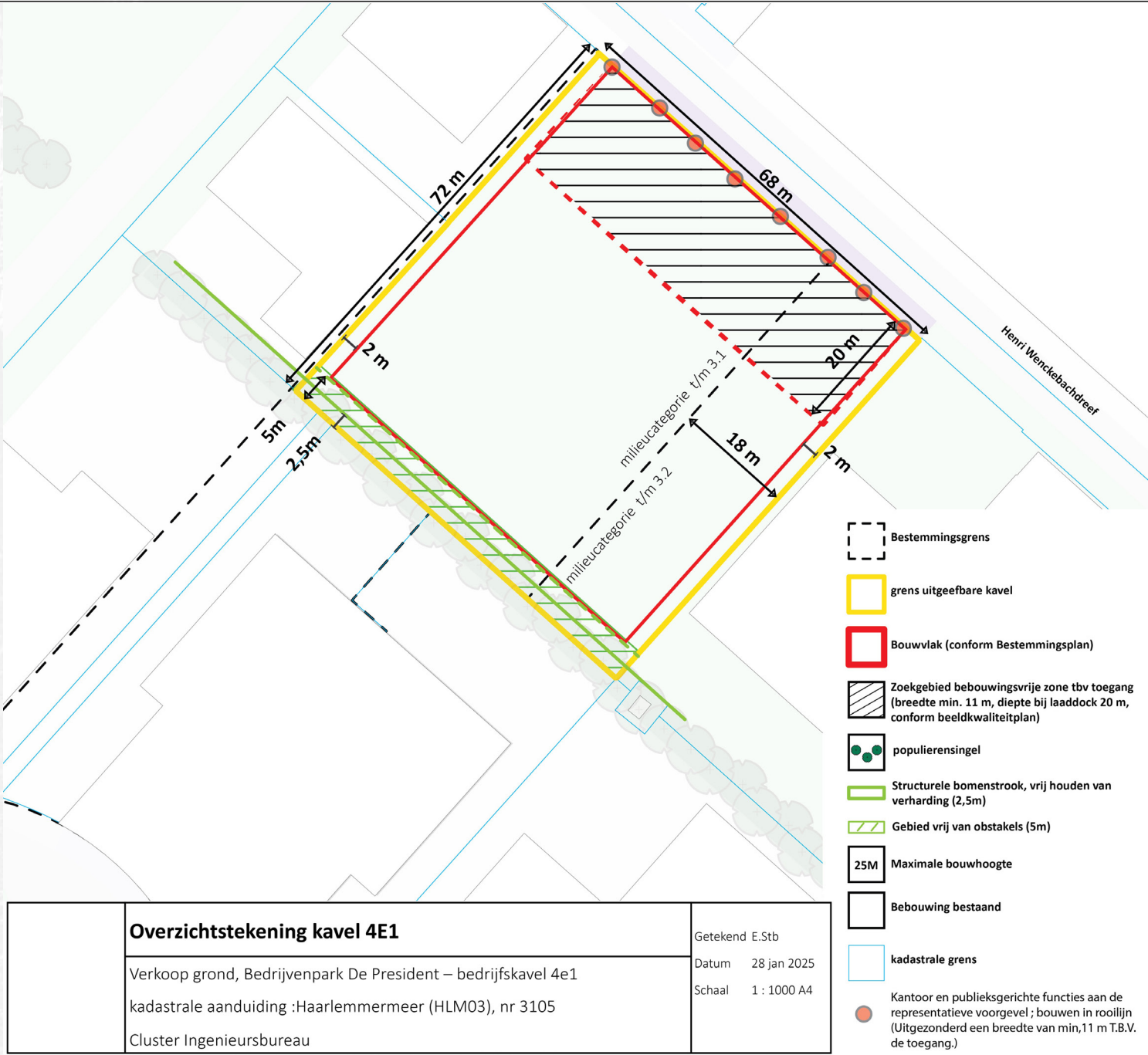
- Maximaal categorie 3.1 (een klein gedeelte aan de zuidostrand 3.2)
- Maximum bebouwingspercentage 100%
- Minimum bebouwingspercentage 45%
- Maximum bouwhoogte 25 meter
- Minimum bouwhoogte 7 meter
- Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoorruimte toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 2.000 m².

Voor een compleet overzicht van alle regels die gelden op deze locatie wordt verwezen naar:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor vragen over de exacte juridische mogelijkheden verwijzen wij u naar het Loket Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (<https://loket.odnzkg.nl/>).





OVERIGE RICHTLIJNEN VOOR BEBOUWING EN INRICHTING

Beeldkwaliteitsplan

Op De President wordt veel aandacht geschonken aan architectuur. Een hoogwaardige en duurzame architectuur geeft het bedrijvenpark de gewenste meerwaarde.

De belangrijkste bouw- en gebruiksregels zijn:

- De rooilijn van de bebouwing aan de voorzijde ligt op de kavelgrens. Ten behoeve van de ontsluiting van de kavel moet de voorzijde over een breedte van minimaal 11 meter vrij zijn van bebouwing. Voor het overige is het verplicht om aan de voorzijde op de rooilijn te bouwen.
- Laden, lossen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Er komen geen parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor laden en lossen wordt bij toepassing van een laaddok minimaal een afstand van 20 meter tussen de overheaddeur en kavelgrens aangehouden.
- Op de achterkavelgrens staat een windsingel van populieren, die in beheer is bij Parkmanagement De President. Aan weerszijden van deze singel blijft een zone van minimaal 2,5 meter breed vrij van verharding en obstakels. Een zone van 5 meter aan weerszijden van de singel blijft vrij van bebouwing.
- Kantoor- en publieksgerichte delen van het gebouw liggen aan de representatieve (voor)gevel.
- Fietsenstallingen en containerruimten worden opgenomen in het gebouw of in een gebouwde voorziening, die wordt mee-ontworpen met het gebouw.
- Er gelden beperkingen voor reclame-uitingen, vlaggenmasten e.d. en hekwerken (voor meer informatie, zie beeldkwaliteitsplan)
- Bij de vergunningaanvraag moet een inrichtingsplan worden overlegd.

Het volledige beeldkwaliteitsplan is te raadplegen via deze link:

<https://haarlemmermeer01.omgevingsviewer.nl/kaart>

Naast het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan dient iedere ontwikkeling te voldoen aan de regels die zijn opgenomen in diverse gemeentelijke documenten, waaronder:

- LIOR: De Leidraad duurzame Inrichting Openbare Ruimte (2024)
- Klimaatadaptatiebeleid Gemeente Haarlemmermeer (vastgesteld juli 2022)
- Het handboek parkeren gemeente Haarlemmermeer, gebaseerd op het Parapluplan parkeerregels (2018)

Parkeren

Voor deze locatie op De President gelden de volgende vigerende parkeernormen per 100 m² BVO (maximum, rest bebouwde kom in een sterk stedelijk gebied), conform het Parapluplan parkeerregels uit 2018:

WERKEN

kantoor (zonder baliefunctie)	1,90
(commerciële) dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,50
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,40
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,20
bedrijfsverzamelgebouw	1,80

De parkeernormen uit het beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan Hoofddorp De President 1e herziening uit 2017 zijn niet meer van toepassing.

Het handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer is te raadplegen via:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR682524/2>

Voor fietsparkeren is het minimaal vereist om te voldoen aan de Fietsparkeercijfers van de CROW uit 2019. Deze zijn hier te vinden:

<https://www.crow.nl/kennisproducten/fietsparkeercijfers-2025/>



Bron: www.groenegevels.be

Voor een kantoor in de bebouwde kom buiten het centrum geldt als minimale norm 0,9 fietsparkeerplekken per 100 m² BVO of per 5 werkplekken. Conform het Beeldkwaliteitsplan dient de fietsenstalling inpandig of in een gebouwde voorziening, die wordt mee-ontworpen met het gebouw te worden opgelost. Voor bezoekers moet een goede alternatieve voorziening getroffen worden.

Techniek

Eisen

- Technische eisen conform LIOR (Leidraad duurzame Inrichting Openbare Ruimte) (Gemeente Haarlemmermeer, 2024)
- Transformator (indien nodig) op eigen terrein, bij voorkeur in dezelfde stijl als de bebouwing. Zie ook de aanwijzingen en eisen van de netbeheerder (Liander). Inpandig heeft geen voorkeur voor Liander.
- Afvalwater moet gescheiden worden aangeboden. Per kavel zijn één aansluiting op het vuilwaterriool (DWA) en één aansluiting op het hemelwaterriool aanwezig. De locaties zijn op te vragen bij de Gemeente Haarlemmermeer. Op eigen terrein net binnen de erfgrans zitten de overnamepunten met een put (diameter 600 mm met inspectiedeksel).
- Indien voor de gedeelten van de buitenkant van de te realiseren bebouwing die in aanraking kunnen komen met hemelwater, uitlopende materialen zoals koper, lood en zink worden gebruikt is de koper verplicht om op eigen terrein een zuiveringsvoorziening te maken voor het hemelwater.
- Voor de plaatsing van (tijdelijke) elektrische voorzieningen is voor wat betreft de afstand tot het gebouw landelijke regelgeving van toepassing.

Aandachtspunten

- De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de inrit tot aan de kavelgrens.
- De aansluitingen voor de nutsvoorzieningen bevinden zich aan de Henri Wenckebachdreef. De koper is verantwoordelijk voor de aanvraag van de voorzieningen en de aanleg van de benodigde kabels en leidingen binnen de kavel.
- De kavel is gelegen in een gebied dat door netbeheerder Liander is aangewezen als een congestiegebied, zodat de beschikbaarheid van elektrische stroom op dit moment geen gegeven is.
- Dit kan gevolgen hebben voor de capaciteit van de gewenste aansluiting. De risico's hiervan zijn voor de koper. Meer informatie is te vinden op <https://www.liander.nl/grootzakelijk>.
- Koper dient rekening te houden met de bijzondere bodem- en grondwateromstandigheden.



Bron: www.bouwwereld.nl

Duurzaamheid

- Klimaatadaptatie (zie Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer, vastgesteld juli 2022) met de volgende eisen:
 - ◊ een waterneutrale ontwikkeling, geen extra aan- of afvoer van water
 - ◊ een waterrobuuste leefomgeving: zo veel mogelijk water moet worden vastgehouden op eigen terrein. Binnen de bebouwde kom is dat 85% van een maatgevende bui (70 mm in 1 uur), slechts 15% mag via het riool worden afgevoerd. Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur. Dit moet worden aangetoond met een rapport van een deskundige.
 - ◊ een koele werkomgeving: o.a. minimaal 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van verblijfsgebouwen moeten warmtewerend worden ingericht.
- Minimaal 20% van de gevel en minimaal 30% van het dak worden bedekt met groen of beplanting.
- Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw). De gemeentelijke ambities voor duurzaamheid zijn in 2018 vastgelegd (update) in de nota 'Actualisatie Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR)' d.d. 30 januari 2018. Daarin staan de prestatie-eisen voor diverse bouwcategorieën, waaronder bedrijfsgebouwen. Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende streefwaarden:
 - Energie: 8
 - Milieu: 6,5
 - E & M (DPG): nvt
 - Gezondheid: 8
 - Gebruikskwaliteit: 7,5

Toekomstwaarde: 7,5

Aandachtspunten bij GPR:

- ◊ De volgorde van ontwerpen is: compact, minimaal volume, minimaal verliesoppervlak, minimaal materiaalgebruik. Daarna zo duurzaam mogelijke en hernieuwbare materialen toepassen, daarna zo goed mogelijk isoleren om de energievraag te beperken, daarna zoveel mogelijk energie opwekken.
 - ◊ Streef naar een hoog percentage bio-based materialen. Overige materialen zijn bij voorkeur 'non-virgin', dus hoogwaardig hergebruikt. Voor alle materialen wordt de voorkeur gegeven aan materialen en toepassingen die aanwijsbaar hoogwaardig her te gebruiken zijn.
 - ◊ Bij gebruik van natuursteen (bijvoorbeeld in de gevel) rekening houden met de wet "Zorgplicht Kinderarbeid" en beleid Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eist bij nieuwbouw verblijfsvoorzieningen voor de beschermde diersoorten; huismuis, gierzwaluw en vleermuis.
 - Voor de buitenruimte op de kavel is vleermuisvriendelijke verlichting vereist.

Toelichting ecologie

Op de planlocatie zijn maatregelen gewenst voor de vleermuis en de gierzwaluw, aangezien deze kansrijk zijn op deze locatie. Voor vleermuisverblijven is variatie belangrijk: in functie, materiaal en windrichting. Voor de specifieke eisen wordt gerefereerd naar hoofdstuk 3.3 van het kennisdocument van BIJ12 voor de gewone dwergvleermuis: <https://www.bij12.nl/kennisdocumenten/>.

Voor gierzwaluwen geldt dat geschikte nestgelegenheden op een niet te warme plek in de zon liggen. Deze dienen bij voorkeur op een hoek of langs de kopse kant van een gebouw in de koele, schaduwrijke noord- en oostgevels aangebracht te worden zodat geen overmatige hitte kan ontstaan in de kleine broedruimte. Als nestgelegenheden tussen 9.00 en 19.00 uur in de schaduw blijven, bijvoorbeeld onder een dakrand of dakgoot, kunnen andere windrichtingen overwogen worden.

Met betrekking tot de verspreiding is het belangrijk dat de kasten in gescheiden clusters worden geplaatst waarbij de afzonderlijke nestkasten goed te onderscheiden zijn. Hierbij geldt een maximaal aantal van 3 aangrenzende ruimtes. Idealiter

worden er aparte kasten geplaatst met enige afstand er tussen (+/- een aantal meters).

Voor de volledige eisen wordt gerefereerd naar hoofdstuk 3.2 van het kennisdocument van BIJ12 voor de gierzwaluw: <https://www.bij12.nl/kennisdocumenten/kennisdocument-gierzwaluw/>.

Parkmanagement

Bedrijvenpark De President heeft een actieve ondernemersvereniging die zorgt voor levendigheid, veiligheid en kwaliteit: met onder andere gezamenlijke bewaking, bewegwijzering en parkonderhoud. De leden van de vereniging zijn ondernemers en grondeigenaren op het bedrijvenpark. Elk bedrijf dat zich vestigt op De President dient hier verplicht in te participeren. Samen behartigen en waarborgen zij de gezamenlijke belangen. Niet alleen wordt hierdoor een prettige werkomgeving en de waarde van het onroerend goed gewaarborgd, een bijkomend voordeel is bovendien dat ondernemers elkaar goed kennen wat de samenwerking versterkt. Voor meer informatie over de organisatie en het dienstenpakket van de vereniging kunt u terecht op <https://www.pmdepresident.nl>.

Disclaimer: De regels zoals omschreven in dit kavelpaspoort zijn een samenvatting van de regels die gelden voor de betreffende bouwkavel. Voor de volledige en (juridisch) bindende weergave van alle geldende regelgeving met betrekking tot het bouwen en de ruimtelijke inrichting van de kavels verwijzen wij naar het omgevingsplan, de welstandsnota en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Hoewel dit kavelpaspoort met zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Aan de hier gepresenteerde informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



© Gemeente Haarlemmermeer maart 2025

