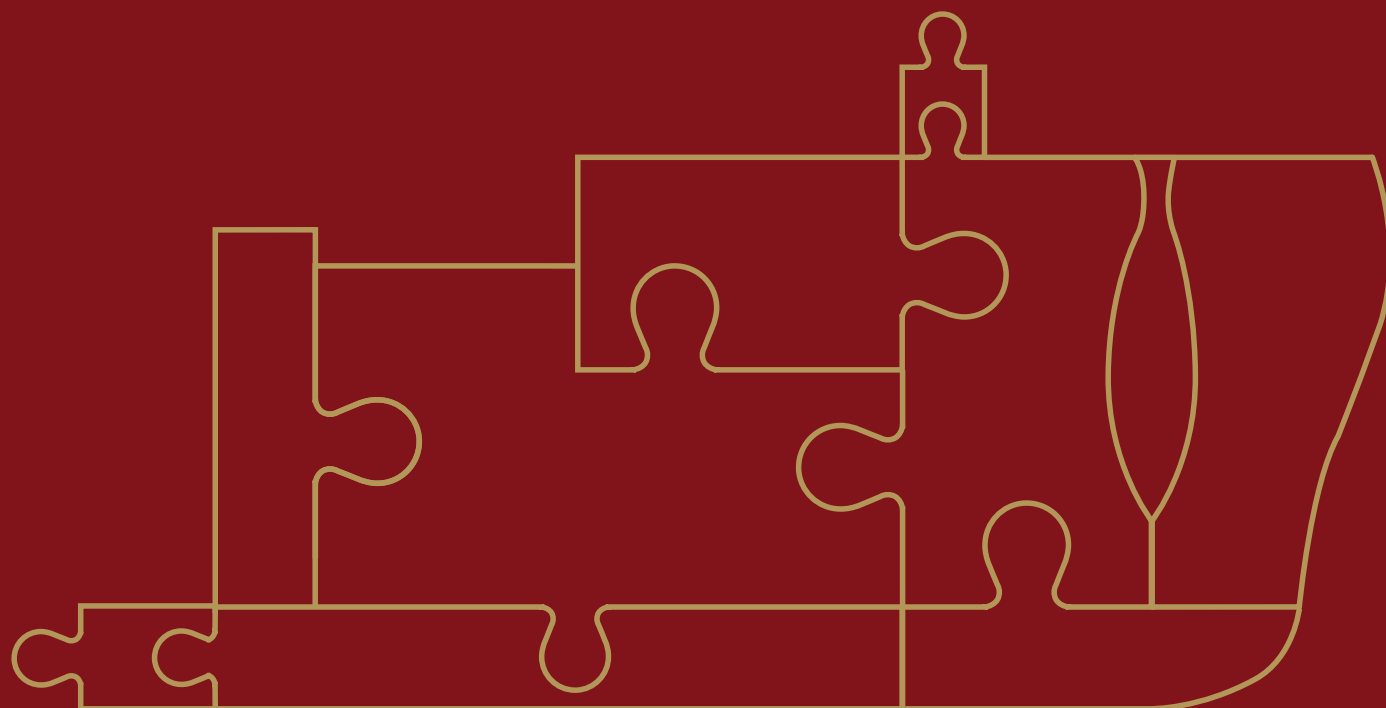


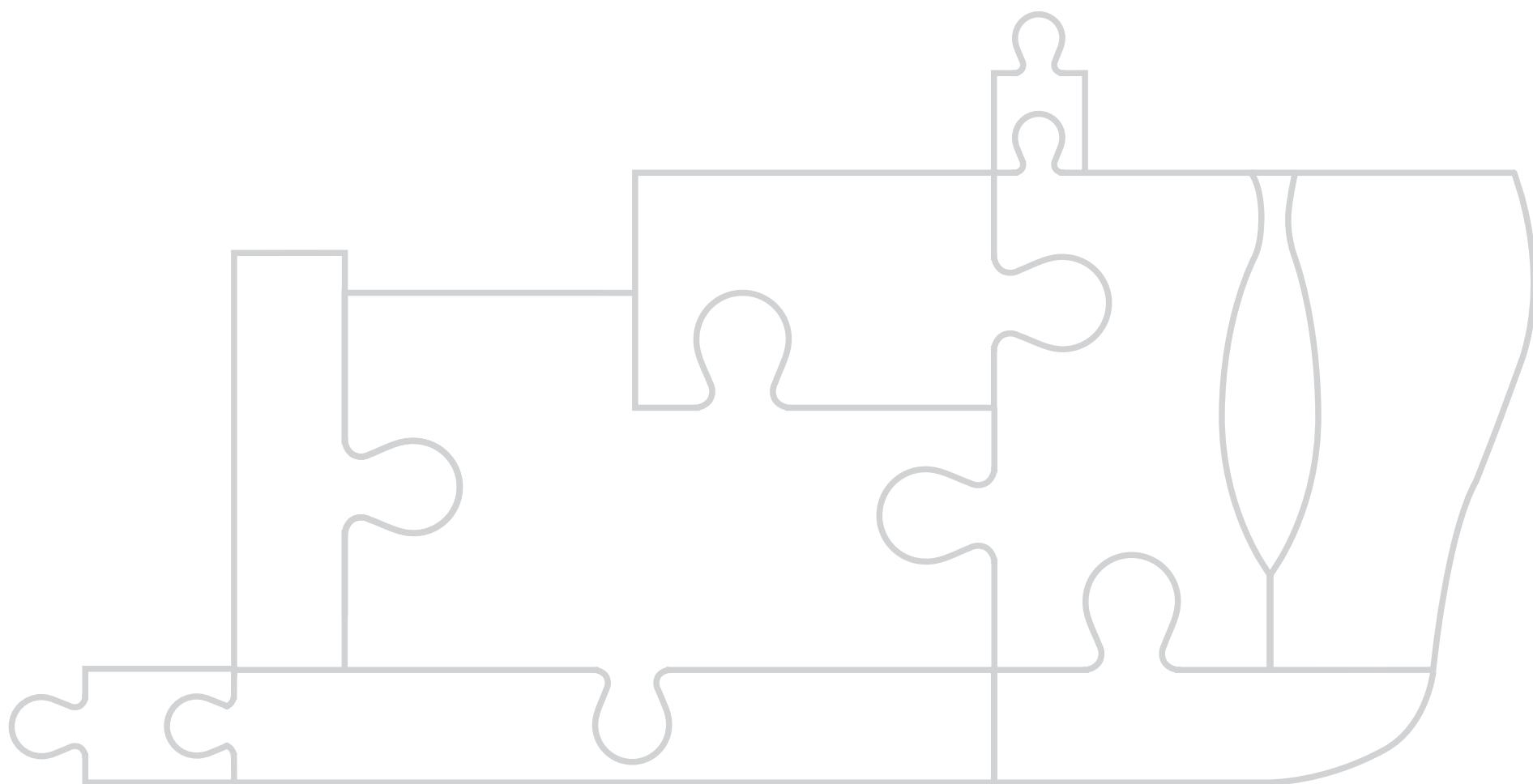


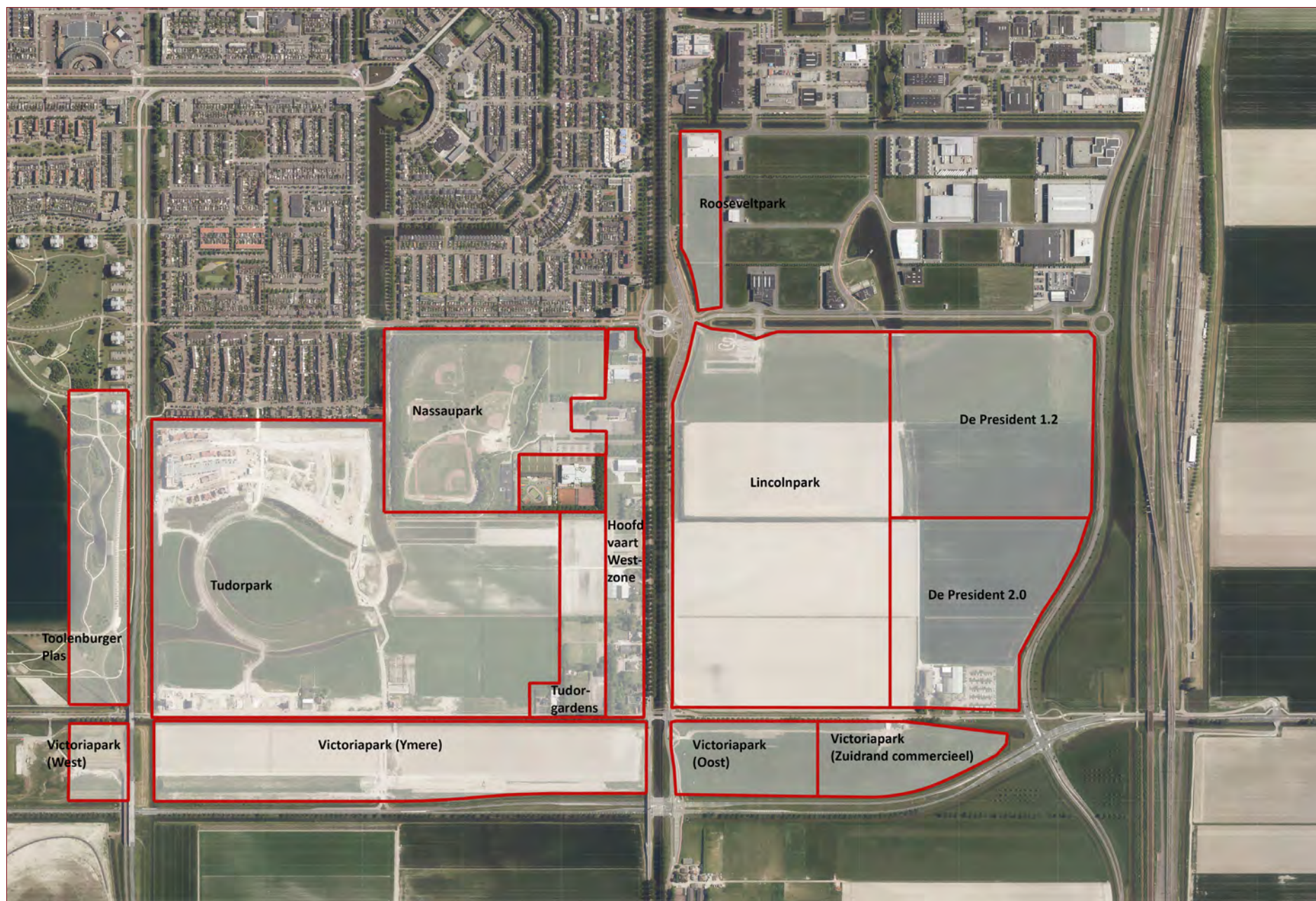
De Parken

Essentiekaart Hoofddorp zuid oost

De Parken

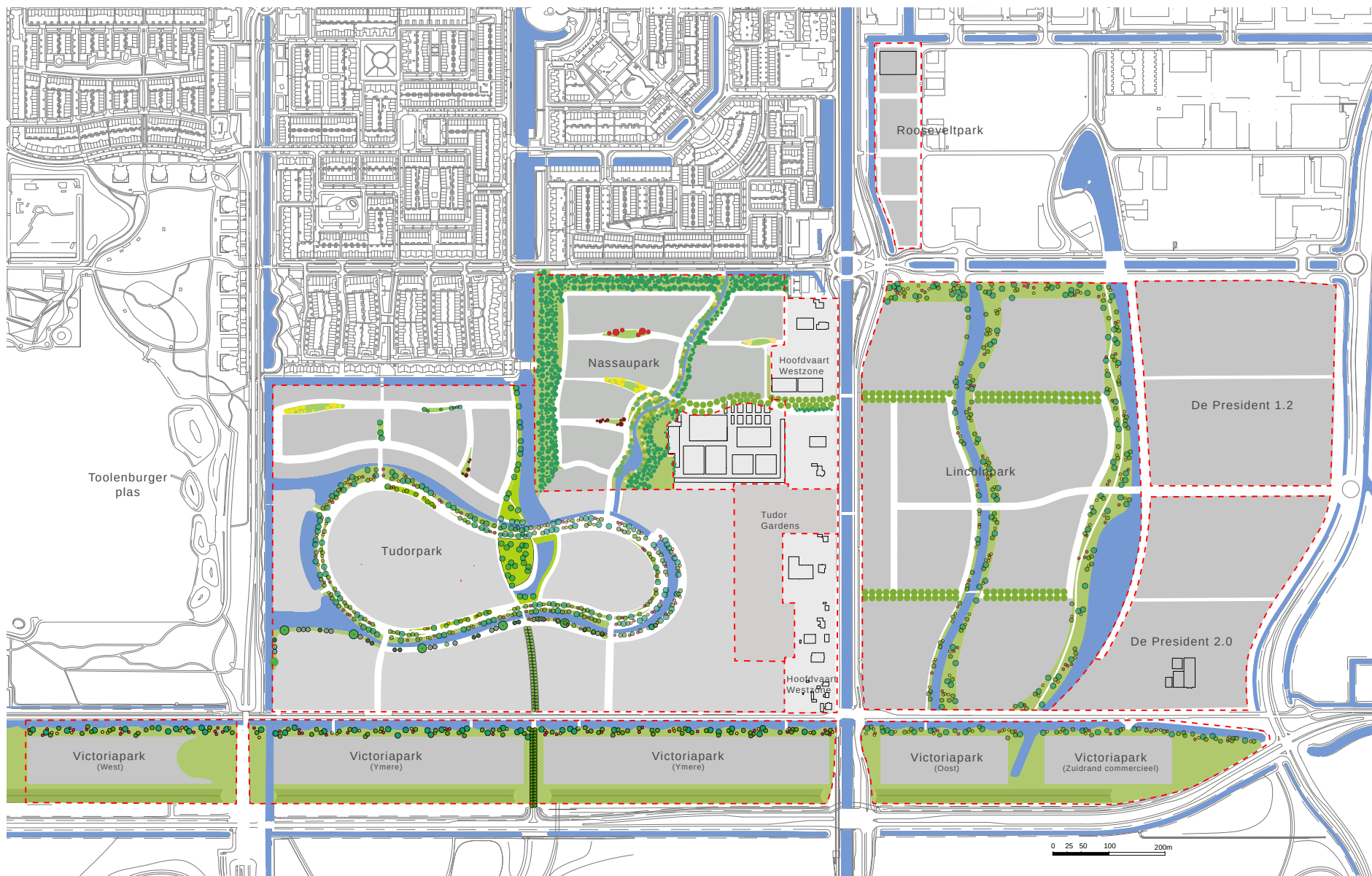
Essentiekaart Hoofddorp zuid oost





Inhoud

1.	INLEIDING	5
1.1.	AANLEIDING.....	5
1.2.	DOEL EN FUNCTIE ESSENTIEKAART	5
1.3.	GEBIEDSBEGRENZING	6
2.	KADERS.....	7
2.1.	STRUCTUURVISIE HAARLEMMERMEER EN DEELSTRUCTUURVISIE HOOFDDORP 3.0.....	7
2.2.	VERKEER	7
2.3.	BESTEMMINGSPLANNEN EN MER HOOFDDORP ZUID	8
2.4.	REFERENTIEKADER ZUIDRAND	8
2.5.	ESSENTIEKAART TUDORPARK	9
2.6.	NASSAUPARK	9
2.7.	HOOFDVAARTVISIE	9
2.8.	PARK 21, MASTERPLAN	9
3.	BELEMMERINGEN.....	11
3.1.	BEPERKINGENGEBIED LIB EN 20 KE	11
3.2.	MILIEUZONERING.....	11
3.3.	WEGVERKEERSLAWAAI, RAILVERKEERSLAWAAI EN INDUSTRIELAWAAI.....	11
4.	GEBIEDSOPGAVEN	13
4.1.	WONINGBOUW.....	13
4.2.	VOORZIENINGEN	13
4.3.	INFRASTRUCTUUR.....	14
4.4.	DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING	16
4.5.	WATER.....	17
4.6.	GROEN	17
5.	HET PLAN: ESSENTIEKAART DE PARKEN.....	21
	HOOFDVAARTZONE	24
	DE BENNEBROEKERWEGEN	25
	LINCOLNPARK	27
	ROOSEVELTPARK	29
	VICTORIAPARK	30
	TUDORPARK	34
	TUDORGARDENS	36
	NASSAUPARK	37
	TOOLENBURGERPLASZONE, RELATIEPARK 21	40
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1.	FINANCIËLE VERKENNING	41
6.2.	PARTICIPATIE/ MAATSCHAPPELIJKE VERKENNING	41
6.3.	PLANOLOGISCH JURIDISCH.....	41
6.4.	PLANNING.....	41
7.	BIJLAGEN:.....	43



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Hoofddorp zuidoost worden diverse projecten ieder zelfstandig tot ontwikkeling gebracht. Binnen deze projecten spelen diverse vraagstukken die aanleiding geven het gebied in bredere context en meer in samenhang te beschouwen. Dit zijn o.a.:

- De vigerende structuurvisie Hoofddorp 2030 geeft op middellange termijn de mogelijkheid om woningbouw te realiseren op het westelijk deel van het nog niet ontwikkelde deel van bedrijventerrein de President en een deel aan de Hoofdweg westzijde. Met de toevoeging van een eventuele toekomstige woningontwikkeling ontstaat het vraagstuk hoe met voorzieningen en verbindingen om te gaan;
- In Nassaupark is ruimte gereserveerd om plek te kunnen bieden aan het voorzieningenprogramma van Hoofddorp- Zuid (Zuidrand, Tudorpark en Nassaupark). Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheid, onderwijs, sportvoorzieningen en commerciële voorzieningen gericht op dienstverlening. Met de toevoeging van woningbouw kan het totale draagvlak veranderen en dit geeft misschien aanleiding om de behoefte aan voorzieningen en het soort voorzieningen opnieuw te bepalen;
- Ymere heeft verzocht om de planontwikkeling kavels Ymere Zuidrand opnieuw (programmatisch) te bezien;
- De ontwikkelingen op de kavel Zuidrand tussen Spoorlaan, Hoofdweg en de Bennebroekerwegen zijn (uitgezonderd hotel) tot op heden niet doorgegaan. Een nadere analyse voor de functionele invulling van deze kavel is gewenst;
- De vraag of stedenbouwkundige doorzetting van de rand Toolenburgerplas gewenst is, dan wel dat nadere verbindingen met de nieuwe woongebieden noodzakelijk cq. wenselijk zijn;
- De verkoop van Tudorpark en Nassaupark verloopt voorspoedig en voorziet duidelijk in een behoefte;
- Er is een grote behoefte aan woningen en de investeringsbereidheid in woningbouw is fors toegenomen;
- De verbindingen (fysiek en niet fysiek) tussen de gebieden zijn deels aangegeven.

Het doel van de essentiekaart is het geven van een ruimtelijke visie die meerwaarde creëert voor de ontwikkeling van het totale gebied ‘Hoofddorp zuidoost’. De ruimtelijke visie biedt in navolging van de structuurvisie een onderlegger voor de verdere planontwikkeling van de opgenomen gebieden. Zij geeft het ambitiekader voor de nog niet belegde gebieden. Door integraal en project overstijgend de samenhang en verbindingen tussen de verschillende deelgebieden in kaart te brengen, wordt voorkomen dat er ‘postzegels’ worden ontwikkeld en wordt samenhang en kwaliteit in het gebied geborgd.

Bij het uitwerken van de onderlinge samenhang en de relatie met de omgeving spelen vragen op het gebied van infrastructuur, water, groen, programma

en voorzieningen. Is er behoefte aan nieuwe routes die gebieden onderling verbinden, hoe ontsluiten we de afzonderlijke gebieden, is er behoefte aan (aanvullende) voorzieningen (commercieel, maatschappelijk) en zo ja, waar. Tot slot vragen ook opgaven in het kader van een duurzame gebiedsontwikkeling aandacht alsmede belemmeringen als gevolg van de nabijheid van Schiphol.

Om antwoord te geven op bovengenoemde vragen en om te komen tot een ruimtelijk-functionele samenhang binnen Hoofddorp Zuid Oost wordt een ruimtelijke visie opgesteld in de vorm van een essentiekaart. Het betreft geen blauwdruk maar een inspirerend kader en een globale analyse van de haalbaarheid.

1.2 Gebiedsbegrenzing

Onderstaand is weergegeven het gebied dat in ogenschouw is genomen. De naamgeving is in de afbeelding reeds in samenhang beschouwd, de Parken. In hoofdstuk 4 wordt daar nader op ingegaan.



Afbeelding: studiegebied de Parken

Het integrale gebied wordt begrensd door de Spoorlaan en Johan Enschedelaan, Jacob Spijkerdreef, Hoofdweg, Nieuwe Bennebroekerweg, oostkant recreatieplas Toolenburg, Maria Tesselschadelaan en Rosa Spierstraat.

De essentiekaart heeft daarmee betrekking op de ruimtelijke samenhang tussen de volgende projectgebieden:

1. Lincolnpark/ Rooseveltpark: President Woningbouw (woningbouw mogelijk conform structuurvisie Hoofddorp 2030)
2. Hoofdvaart westzijde en Tudorgardens (woningbouw mogelijk conform structuurvisie Hoofddorp 2030)

3. Tudorpak (woningbouw conform Bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving)
4. Victoriapark west, Ymere en oost en commercieel (kavels Zuidrand)
5. Nassaupark (woningbouw conform bestemmingsplan Hoofddorp Nassaupark)
6. Overgangszone Tudorpark/rand Toolenburgerplas

2. Kaders

Voor de ontwikkeling van het studiegebied is een aantal bestaande kaders relevant. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kaders kort aangeduid.

2.1. Structuurvisie Haarlemmermeer en deelstructuurvisie Hoofddorp 3.0

In de structuurvisie is het gebied de Parken aangeduid als woongebied, uitgezonderd het oostelijk deel van de President en de oostelijke gelegen kavel in de Zuidrand.



Uitsnede kaart structuurvisie Haarlemmermeer



Uitsnede kaart deelstructuurvisie Hoofddorp 3.0

In de bedrijven en kantorenstrategie is geconstateerd dat de vraag naar kantoren en bedrijven lager blijft dan het totale aanbod in de regio. Daarop is gereageerd door de ontwikkeling van een aantal kantoren en bedrijventerreinen te bevroren en voor een aantal terreinen te kijken of er andere functies mogelijk zijn (transformatie). In de structuurvisies zijn mede daarom de kantoren en bedrijvengebieden die buiten de geluidscontour van Schiphol (20Ke) liggen, en waar dus ook woningen gebouwd kunnen worden – deels – aangeduid als woongebied. Een van die gebieden waarbij sprake is van een beleidswijziging van bedrijven naar wonen is het nu nog onbebouwde deel westelijk deel van bedrijventerrein ‘De President’. In het studiegebied Lincolnpark en Rooseveltpark geheten. Daarmee komt in Hoofddorp Zuid Oost, het gebied de Parken, het accent te liggen op woningbouw. Naast Lincolnpark en Rooseveltpark en Hoofdweg westzijde, zijn er in dit deel van Hoofddorp nog de woningbouwgebieden Tudorpark, Tudorgardens (Hoofdweg887), Victoriapark en Nassaupark. Voor een belangrijk deel van de binnenstedelijke woningbouwopgave wordt hier ruimte gevonden.

De kracht van dit gebied is de ligging aan de groengebieden Park21 en de Toolenburgerplas. In de structuurvisie is opgenomen dat een (groen)stedelijk grondgebonden compact woonmilieu het beste past bij dit gebied, waarbij bij knooppunten en langs de vaarten hoogteaccenten passend zijn. Een brede strook aan de Hoofdvaart kan daarbij ontwikkeld worden als gemengd woon en werkgebied met een hoogwaardige uitstraling (appartementen, gemengd met kantoorachtige bedrijven en voorzieningen). Dat is vergelijkbaar met de ontwikkeling die aan de noordzijde van de Hoofdvaart (bij Graan-voor-Visch Zuid) gaande is.

2.2 Verkeer

In het wegcategoriseringsplan 2015 is de bestaande hiërarchie van de wegen in en rondom het plangebied opgenomen. Verkeer vanuit woongebieden wordt via erftoegangswegen geleid naar gebiedsontsluitingswegen en vervolgens naar stroomwegen. De Johan Enschedelaan, de Nieuwe Bennebroekerweg, de Hoofdweg oostzijde en de Spoorlaan zijn belangrijke gebiedsontsluitingswegen die het verkeer geleiden naar de rijksweg A4. De Bennebroekerweg, ter hoogte van het plangebied een 50 km/uur weg binnen de bebouwde kom, zorgt als gebiedsontsluitingsweg voor het geleiden van het autoverkeer van de woonwijk Tudorpark, Victoriapark en sportvelden naar de Nieuwe Bennebroekerweg. Daar waar zich In Tudorpark langs de Bennebroekerweg woonkavels bevinden, zijn deze ontsloten door middel van een ventweg parallel aan de Bennebroekerweg.

Langs de Hoofdweg westzijde, tussen de Maria Tesselschadelaan en de Bennebroekerweg, bevinden zich woonpercelen die via deze weg ontsloten zijn. De weg ligt binnen de bebouwde kom en kent een snelheidsregime van 50 km/h.



Wegcategorisering 2015

Wanneer het woongebied aan de oostzijde van de Hoofdweg, Lincolnpark tot ontwikkeling komt en het stedelijk gebied van Hoofddorp zich uitbreidt, ligt het voor de hand dit gebied aan te wijzen als onderdeel van de bebouwde kom van Hoofddorp. Voor de Hoofdweg oostzijde betekent dit een wijziging in het snelheidsregime van 60 naar 50 km/h met behoud van de functie als gebiedsontsluitingsweg.

De Hoofdweg westzijde is in het Wegcategoriseringplan aangeduid als een aandachtsweg. Als historisch polderlint is het gewenst deze weg een autoluw karakter te geven. De functie van erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/h zou op basis daarvan voor de hand liggen. Dit zou voor fietsverkeer een gunstige maatregel zijn aangezien de westzijde, in tegenstelling tot de Hoofdweg oostzijde, geen vrij liggende fietspaden kent. Naast het aanpassen van de bestaande infrastructuur is het een opgave voor de toekomst om het gebied de Parken op een heldere en robuuste wijze te ontsluiten. De voorgestane ontsluiting op hoofdlijnen wordt beschreven in paragraaf 4.3.

2.3. Bestemmingsplannen en MER Hoofddorp Zuid

De huidige bestemming van het gebied is vastgelegd in de bestemmingsplannen. Voor de vaststelling van de bestemmingsplannen voor Hoofddorp-Zuid is een milieueffect rapport (MER) uitgevoerd. Het MER geeft een beschrijving en beoordeling van de milieugevolgen van de voorgenomen plannen. Inmiddels is in Hoofddorp zuid een aantal bestemmingsplannen vastgesteld.

Tudorpark en Nassaupark hebben reeds de bestemming woondoeleinden al dan niet met uitwerkingsplicht. Het bestemmingsplan Hoofddorpse nieuwbouwwijk 'Tudorpark'. In de wijk Tudorpark is ruimte voor circa 1.250 woningen en 700 m2 aan voorzieningen. De hoofdstructuur voor het water en groen alsmede de verkeersstructuur van de wijk liggen vast. De woningen

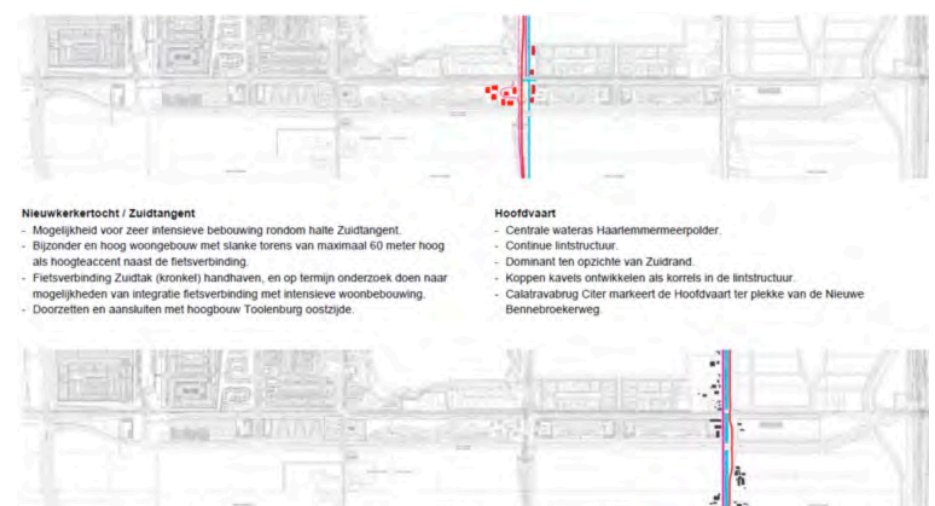
worden vervolgens gefaseerd ontwikkeld. Rekening houdend met deze fasering is voor grote delen van de te ontwikkelen wijk een uit te werken bestemming opgenomen.

Het bestemmingsplan Hoofddorp Nassaupark biedt de juridische basis voor de bouw van Nassaupark. Hier is ruimte voor maximaal 300 woningen en voor het voorzieningenprogramma van Hoofddorp- Zuid. De bestaande groene randen worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt en nieuwe waterpartijen sluiten aan bij waterstructuur van Toolenburg en Tudorpark.

De President is als bedrijventerrein bestemd middels het bestemmingsplan Hoofddorp de President. De ontwikkeling van De President betreft hierin in totaal 100 ha. bruto. De Nieuwe Bennebroekerweg met aansluitingen heeft de bestemming verkeersdoeleinden, de vlakken tussen de Bennebroekerwegen, Victoriapark west en Ymere en hun aansluitingen, hebben de bestemming Agrarische doeleinden. Voor deze gebieden zijn de bestemmingsplannen Zuidrand Arie Cornelishoeve en Zuidrand bij Citer in procedure gebracht. Het vlak Victoriapark ten zuiden van Lincolnpark heeft de bestemming Sauna Thermen en Hotel.

2.4. Referentiekader Zuidrand

In 2009 is het Referentiekader Zuidrand vastgesteld en zijn keuzes gemaakt ten aanzien van programma en ruimtelijke structuur. Uitgangspunten zijn een programma van 1200 woningen, waarvan 67 procent gestapeld en maatschappelijke en commerciële recreatieve voorzieningen. Ruimtelijke eenheid en herkenbaarheid ontstaat door toepassen van een geluidswal en parkzone langs de Bennebroeketrocht. De westzijde van de Zuidrand is inmiddels volop in ontwikkeling. Het Sportcomplex Koning Willem Alexander, Haarlemmermeerlyceum en AQUAradius zijn opgeleverd. Medio 2017 wordt hier de verdere ontwikkeling verwacht van het gebied Zuiderhoeven en Hof van Pampus. De kavels aan de oostzijde van de Zuidrand (hier Victoriapark), welke onderdeel uit maken van de essentiekaart de Parken worden de komende jaren in ontwikkeling gebracht.



2.5. Essentiekaart Tudorpark

In 2012 is de Essentiekaart Tudorpark vastgesteld. Hierin zijn de hoofdstructuren en uitgangspunten voor Tudorpark vastgesteld. Uitgegaan wordt van een programma van circa 1.250 woningen en 700m2 aan voorzieningen. Daarbij is gekozen voor een duidelijk signatuur van het gebied middels een aantal regels voor de Tudor bouwstijl.

2.6. Nassaupark

In 2015 is het bestemmingsplan voor Nassaupark vastgesteld. Deze biedt ruimte voor maximaal 300 woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een langgerekte, meanderende waterpartij die centraal door het plangebied loopt. Langs deze waterpartij en aan de randen van het gebied is een brede groenstrook ontworpen. Daarnaast gaat het ontwerp uit van verschillende woonblokken die worden omsloten door een wegenstructuur. De hoofdstructuur van wegen, groen en water is bepalend voor de ruimtelijke structuur van het gebied.

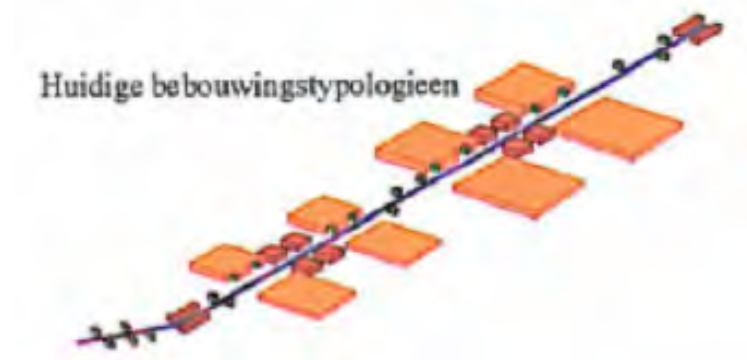
2.7. Hoofdvaartvisie

De Hoofdvaartvisie richt zich op het handhaven en versterken van het karakter van de Hoofdvaart. Daarbij gaat het onder meer om het zorgen voor de continuïteit en helderheid van de hele lijn van de Hoofdvaart met een logische groenstructuur, het creëren van heldere overgangen tussen de gebieden en het inzetten op gebiedseigen bebouwing typologieën. Daarnaast gaat in deze visie aandacht uit naar het hanteren van heldere verkeersprincipes, een eenduidige inrichting van de openbare ruimte door de verschillende gebiedstypen heen en het zodanig vormgeven van kruisingen en bruggen dat de ruimtelijke continuïteit van de Hoofdvaart wordt versterkt.

De Hoofdvaart doorsnijdt in de gehele lengte de polder. Hij passeert gebieden die van elkaar verschillen in sfeer en karakter. In de ruimtelijke opbouw van die gebieden zijn vier gebiedstypen te onderscheiden: buitengebied, dorpen, tussengebied en de centra. In het plangebied waar de essentiekaart zich op richt zijn twee van deze gebiedstypen te onderscheiden: een tussengebied en het buitengebied.



Een tussengebied kenmerkt zich door het feit dat dit gebied niet op de Hoofdvaart is georiënteerd. Er zijn bebouwingsvlekken die een eigen oriëntatie kennen die over het algemeen naar binnen gericht is. Tussen de gebieden en de Hoofdvaart zelf ligt een zoom (een tussenzone) die ervoor zorgt dat de ontwikkelgebieden enige afstand hebben tot de Hoofdvaart. Bebouwing in deze ontwikkelgebieden vertoont richting de Hoofdvaart soms een voorkant maar vaak ook een achterkant. Het is verkeerskundig onmogelijk om iedere bestemming op de Hoofdvaart te ontsluiten.



De bebouwing aan de Hoofdvaartzijde moet een eenheid vormen, ofwel door eenduidige architectuur ofwel door plaatsing in de rooilijn. Bebouwing is georiënteerd op de Hoofdvaart maar heeft geen adres aan de Hoofdvaart. De ontsluiting van de bebouwing moet centraal geregeld zijn en op een enkele plek op de Hoofdwegen aantakken. De bebouwing mag niet afzonderlijk, per kavel, ontsloten worden.

2.8. Masterplan Park 21



Tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep is het recreatiegebied Park21 voorzien. Voor de inrichting van dit gebied is een verbeelding opgesteld die uitgaat van een opbouw uit drie lagen: de polderlaag, de parklaag en de leisuurlaag. De lagen vullen elkaar aan, maar verschillen ook heel duidelijk. De polderlaag houdt het bestaande polderlandschap herkenbaar en transformeert van traditioneel agrarisch naar verbrede stadslandbouw. De parklaag zorgt voor

samenhang. Het is een openbare groenstructuur. Hier ligt een netwerk van wandel-, fiets-, skate- en ruiterspaden. Het is de publieke ruimte en functioneert als kapstok voor alle andere initiatieven. De leisurelaag biedt voorzieningen en (inter)nationale topattracties.

Aangezien het Park ook een belangrijke rol speelt bij het bieden van recreatiemogelijkheden voor inwoners van met name Hoofddorp en Nieuw-Vennep is het van belang dat Park21 breed toegankelijk wordt. Nieuwe (recreatieve) verbindingen voor langzaam verkeer, bijvoorbeeld vanuit Hoofddorp zuid oost, zijn nodig voor een goede bereikbaarheid.

3. Belemmeringen

In het plangebied moet bij de ontwikkeling van woningbouw rekening worden gehouden met belemmeringen op het gebied van milieu. In het bijzonder gaat het daarbij om wegverkeerslawaai en het luchthavenindelingsbesluit (LIB). In het recente verleden zijn in het MER Hoofddorp Zuidrand de milieueffecten van de voorgenomen verstedelijking van de Zuidrand beschreven en is bekeken op welke wijze negatieve effecten kunnen worden beperkt, dan wel positieve effecten kunnen worden versterkt. Voor zover delen van het plangebied van de essentiekaart onderdeel uitmaakten van het onderzoeksgebied van het MER, kunnen de uitkomsten van het MER als vertrekpunt voor verder onderzoek gebruikt worden. Aandachtspunten die naar voren kwamen uit het MER Hoofddorp Zuidrand zijn onder meer de verkeersafwikkeling tussen de Spoorlaan en de A4 (capaciteit van de weg), de geluidsbelasting van met name de Nieuwe Bennebroekerweg, luchtvaartlawaai in relatie tot gezondheidseffecten en de ligging binnen de 20 Ke contour. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste milieubelemmeringen.

3.1. Beperkingengebied LIB en 20 Ke

Het Luchthavenindelingbesluit legt beperkingen op ten aanzien van bebouwing en functies in de omgeving van de luchthaven Schiphol. In het gebied dat dicht tegen de start en landingsbanen van Schiphol aanligt (LIB4) zijn mogelijkheden voor woningbouw beperkt vanwege de geluidsoverlast en veiligheidsregels. In de zone daarbuiten (20Ke) mogen gemeenten woningen bouwen mits dit enkel binnen bestaand stedelijk gebied gebeurt. Leegstaande panden, zoals kantoren, die nog geen woonfunctie hebben kunnen getransformeerd worden om de leefbaarheid te verhogen en om aan de vraag naar woningen te voldoen. Gemeenten moeten bij het bepalen van locaties rekening houden met het informeren van bewoners, de aanwezigheid van vliegroutes en het middellange termijntraject waarbij de nieuwe geluidscontouren en routes worden vastgesteld.

De 20 Ke contour valt grotendeels over de Zuidrand van Hoofddorp, in ieder geval over de locatie Victoriapark. Lincolnpark (De President) ligt deels binnen de 20 ke contour. Voor beide locaties zijn bestemmingsplannen van kracht die voorzien in een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Daardoor kunnen de gebieden aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. Bij de uitwerking van Lincolnpark en de verkenning van mogelijkheden voor woningbouw op Victoriapark-oost is het van belang dat de situatie voor vliegverkeer en ruimtelijke afspraken hierover worden meegenomen.

3.2 Milieuzonering

De geprojecteerde woningbouw in het plangebied, voor zover gelegen aan de



Ligging 20 Ke contour ter plaatse van plangebied Hoofddorp zuid oost

oostzijde van de Hoofdvaart, grenst aan het bedrijventerrein De President. Om rekening te houden met de milieuruimte van bedrijven, waarbij aspecten zoals geur, stof en geluid een rol spelen, worden richtafstanden aangehouden tussen die bedrijven enerzijds en de geprojecteerde woningbouw anderzijds. Deze richtafstanden zijn afhankelijk van de maximale milieucategorie voor bedrijven. Uitgangspunt is voor bedrijven op De President die in de nabijheid van woningen geprojecteerd zijn een maximale milieucategorie toe te staan van 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Bedrijven die verder van de woningen af liggen kunnen een hogere milieucategorie krijgen. Tussen het woongebied Lincolnpark en het bedrijventerrein wordt voorzien in een waterpartij met openbaar groen. Op deze manier wordt een natuurlijke scheiding gecreëerd en wordt voldaan aan de onderlinge afstand van 100 meter. Voor Rooseveltpark is het van belang tot maatwerk te komen en de maximaal toegestane milieucategorie aan te passen naar 2. In het in procedure zijnde bestemmingsplan De President 1e herziening wordt hier op voorgesorteerd.

3.3 Wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai

Woningbouw wordt ingevolge de Wet geluidhinder beschouwd als een geluidgevoelige functie. Om die reden is het nodig om te berekenen wat de geluidbelasting is op geprojecteerde gevels van woningen in de nabijheid van wegen. In de Wet geluidhinder zijn de zones langs wegen aangegeven waarbinnen het uitvoeren van dit onderzoek nodig is in het geval daar

woningen (of andere geluidsgevoelige functies) zijn geprojecteerd. Voor wegverkeerslawaaï is een voorkeursgrenswaarde bepaald van 48 dB. Mocht de geluidbelasting hoger zijn dan deze waarde dan bestaat de mogelijkheid voor het verlenen van een hogere waarde, maximaal 63 dB in stedelijk gebied. Hier moet wel een motivatie aan ten grondslag liggen. Ingegaan moet worden op bronmaatregelen en/of stedenbouwkundige maatregelen die de geluidbelasting op woningen kunnen reduceren.

In het plangebied is het van belang geluidonderzoek uit te voeren voor woningbouwlocaties in de directe nabijheid van de Nieuwe Bennebroekerweg, de Bennebroekerweg, de Hoofdweg Oostzijde en Westzijde, de Johan Enschedelaan en de Spoorlaan.

Het plangebied ligt in de nabijheid van het spoor Hoofddorp-Leiden. Van belang is om na te gaan of de woningbouw geprojecteerd is binnen de zone van dit spoortraject. Mocht dat het geval zijn dan geldt voor nieuwe woningbouw een voorkeursgrenswaarde van 55 dB als gevolg van railverkeerslawaaï.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bij het planologisch mogelijk maken van nieuwe woningbouw speelt dit aspect dan ook geen rol.

4. Gebiedsopgaven

In dit hoofdstuk zijn de ambities en uitgangspunten per thema weer gegeven. De hoofdoopgave ligt in het uitwerken van een ruimtelijke visie waarin de woningbouwopgave is opgenomen. Opgaven op het vlak van programma, infrastructuur, stedenbouw, water en groen en duurzaamheid zijn in dit hoofdstuk benoemd.

4.1 Woningbouw

De regionale woonopgave is fors. De komende vijf jaar kent de metropoolregio Amsterdam een woonopgave van een kleine 60.000 woningen. In De Parken kan aan een deel van deze opgave invulling gegeven worden.

In de gebieden Tudorpark, Nassaupark en Victoriapark worden naar verwachting tot circa 2022 ruim 2200 woningen gerealiseerd. Hierbij gaat het in Tudorpark (circa 1200 woningen) om een divers aanbod van eengezinswoningen, twee- onder een kappers, vrije kavels en huurwoningen. In Nassaupark gaat het voornamelijk om zelfbouw. Via particulier opdrachtgeverschap worden circa 250 woningen gerealiseerd. In Victoriapark worden naar verwachting circa 700 woningen gerealiseerd. Uit een marktanalyse naar woningbouw in De Parken (Fakton, Heroriëntatie De President en Zuidrand te Hoofddorp Doelgroepen en hun vraag naar nieuwbouwwoningen), blijkt dat de effectieve vraag naar een nieuwbouwwoning van de eigen inwoners in Hoofddorp ongeveer 325 – 400 nieuwbouwwoningen per jaar bedraagt. Ook uit de regio wordt een substantiële vraag verwacht. De analyse geeft als richting kansen voor een grondgebonden en luxe woonwijk en op strategische plekken hoogbouw. Dit komt overeen met de visie uit structuurvisie, te weten (groen) stedelijk grondgebonden compact woonmilieu met hoogteaccenten bij knooppunten en langs de vaarten.

Voor Lincolnpark, Rooseveltpark, Tudorgardens en Hoofdvaart westzijde is in de structuurvisie eveneens woningbouw voorzien. Globaal gaat het hier, bij dichtheden van circa 35-40 woningen (netto) per hectare, om circa 1200 woningen. Het totale woonprogramma in De Parken komt daarmee op circa 3500 woningen. Een deel hiervan is reeds gerealiseerd of in aanbouw. De komende tien jaar kunnen naar verwachting de resterende woningen worden gerealiseerd (circa 3000).

Woonagenda en woonopgave De Parken

Bij het woningbouwprogramma voor dit woongebied is en wordt aangesloten bij de uitgangspunten die in de Woonvisie en Woonagenda (Nota nr. 2015. 0011692) met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in de gemeente zijn opgenomen. Een van die uitgangspunten is dat uit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling 30 procent van de woningen in nieuwe woongebieden/ uitlegebieden moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Het gaat hierbij zowel om appartementen als -grondgebonden woningen. Een ander segment waarvoor nadrukkelijk ruimte moet zijn, is het derde segment : beleggershuurwoningen in de prijsklasse van €700,- tot €900,- . Dat segment is een belangrijke aanvulling op onze woningmarkt. Op grond van de huidige investeringsbereidheid bij beleggers wordt een aandeel van 10 procent in het totale programma zondermeer haalbaar geacht. En wellicht is er potentie om dit aandeel groter te laten zijn. In de uitwerking van met name Lincolnpark en Rooseveltpark wordt hier nader naar gekeken.

Bij de koopsector (resterende deel van circa 60 procent) is het uitgangspunt een gevarieerd aanbod zonder deze op voorhand nader te specificeren qua prijssegment en/of woningtypologie. Bij de daadwerkelijke start van de planontwikkeling kunnen afhankelijk van de aanwezige marktomstandigheden specifieke segmenten, bijvoorbeeld jongerenwoningen, goedkope koopwoningen, ouderenwoningen, woningen via zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) in de woningbouwprogramma's van de verschillende deelplannen opgenomen worden. Voor het aandeel stapeling in dit segment kan vooralsnog circa 15 procent worden aangehouden. Aandachtspunt is dat er ook ruimte moet zijn voor kleinschalige woonzorg-initiatieven, die in alle drie segmenten gerealiseerd zouden kunnen worden.

Voor De Parken is onderstaande de indicatieve woonopgave.

	eengezinswoning	meergezinswoning	Totaal %
Sociale huur	15	15	30
Derde segment	7	3	10
Koop	45	15	60

Zuidrand

In het Referentiekader Zuidrand is een woningbouwprogramma opgenomen van 67 procent gestapeld. Voorgesteld wordt op dit onderdeel het programma te wijzigen. In het Referentiekader is aangegeven dat deze 67 procent afweek van de Woonvisie en de haalbaarheid nader onderzocht dient te worden. Mede naar aanleiding van het marktonderzoek wordt voorgesteld in navolging van Tudorpark het definitieve aantal appartementen te bepalen op basis van de marktvraag. En als ambitie de realisatie van een stedelijke rand Zuidrand en aansluiting bij Woonvisie, zoals ook hierboven gedefinieerd vast te houden.

4.2. Voorzieningen

Momenteel is Hoofddorp zuid in ontwikkeling en krijgen ook voorzieningen daarin hun plaats. In de Zuidrand zijn het Haarlemmermeerlyceum en het Sportcomplex Koning Willen Alexander opgeleverd.

Voor een indicatie van een wenselijk en haalbaar cluster voor commerciële voorzieningen heeft Bureau Stedelijke Planning nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebied met circa 3500 woningen en de relatief (in afstand en moeite) grote afstand tot de bestaande voorzieningen, draagvlak geeft voor een wijkcentrum, met de boodschappenfunctie als basis. De minimale fietsafstand vanaf de randen van de wijk is één kilometer, de minimale afstand met de auto ruim twee kilometer. De variant met twee elkaar aanvullende supermarkten, aangevuld met overige winkels (dagelijks en niet-dagelijks) en kleinschalige dienstverlening, horeca en leisure komt als voorkeursvariant uit het onderzoek. Hierbij gaat het om een kleine 5.000 m² bruto vloeroppervlakte aan supermarkten, winkels en overige commerciële voorzieningen. Inclusief parkeren en logistiek is dat circa 13.500 m².

Ten aanzien van de mogelijke locatie voor het toekomstig wijkcentrum is een nadere afweging gemaakt op het gebied van bereikbaarheid voor langzaam verkeer en auto, beschikbare ruimte, clustering met andere (maatschappelijke) voorzieningen en centrale ligging (hart van de wijk). Hieruit is het advies gekomen om het wijkcentrum voor de Parken te voorzien in Lincolnpark. Een eventuele bundeling van een wijkcentrum met de maatschappelijke voorzieningen in Nassapark is ook overwogen. Ruimtelijk is deze echter lastig inpasbaar. Ook geeft dit een onacceptabele verkeersdruk op de interne ontsluitingsstructuur die uit rustige erftoegangswegen bestaat en neemt de verkeersstroom over de rotonde de Luit verder toe. Een eventueel wijkcentrum in Tudorpark stuit op dezelfde bezwaren qua intern ontsluitingsstructuur, bovendien is benodigde ruimte niet beschikbaar. In Victoriapark is de ligging niet meer centraal en geeft kans op vastlopen van de ingang van de wijk. Een wijkcentrum aan de Hoofdweg oostzijde is goed te ontsluiten en in te passen, als onderdeel van de ontwikkelingen rond Lincolnpark. Bovendien is deze locatie beschikbaar, is eventueel een combinatie met een middelbare school en een tweede gezondheidscentrum mogelijk en er is ruimte om een sterk ruimtelijk samenhangend concept te realiseren.

Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen houden we rekening met de volgende voorzieningen:

Een basisschool in combinatie met kinderopvang en peuterspeelzaal (gezamenlijk ongeveer 3450 m² footprint, 8625 m² terrein). Verder is er behoefte aan een gymvoorziening voor de basisschool (900 m² bvo, ongeveer 2250 m² terrein). Voor deze voorzieningen is een plot van 1,3 hectare in Nassapark gereserveerd.

Een of meerdere ontmoetingsfuncties met een maximum van 870 m² bvo en ongeveer 2175 m² terrein. Omvang en aard van de voorzieningen worden nog verder uitgewerkt, daarbij wordt aansluiting gezocht met de kenmerken van het gebied, de toekomstige bewoners en de overige geplande voorzieningen. De ontmoetingsfuncties worden bij voorkeur in samenhang met de scholen of eventuele andere voorzieningen gerealiseerd.

Verder zijn de President, Lincolnpark en Victoriapark Oost zoekgebied voor eventuele huisvesting van voortgezet onderwijs. Verwacht ruimtebeslag is

4500 m² bvo, met een terreinoppervlakte van 11.250 m². In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs wordt hier nader op ingegaan. Van belang is dat beiden voorzieningencusters (commercieel en maatschappelijk) via langzaam verkeersroutes met elkaar worden verbonden. Hiervoor zijn langzaam verkeersbruggen over de Hoofdvaart voorzien.

Ook voor het voortgezet onderwijs zijn gymvoorzieningen nodig (1400 m² bvo, 3500 m² grond).

Ten aanzien van de gymvoorzieningen voor de scholen kan gelet op de omvang nog gedacht worden aan één geclusterde sportvoorziening, centraal en bereikbaar gelegen ten opzichte van de scholen. In dat geval is sprake van 3 afzonderlijke maatschappelijke voorzieningen. Ongeacht of er op 2 of 3 plekken voorzieningen worden gerealiseerd, is er behoefte aan maximaal 27.800 m² terrein ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

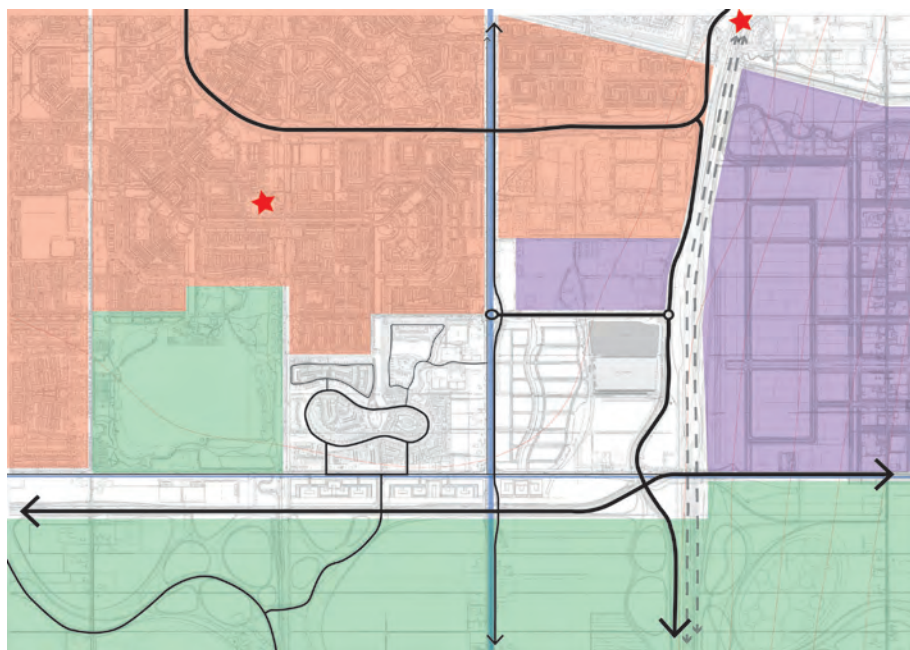
4.3. Infrastructuur

Algemeen uitgangspunt ten aanzien van de infrastructuur is dat het gebied de Parken voor autoverkeer goed ontsloten is op het omliggende wegennet. Daarnaast is het van belang dat vanuit de woongebieden voorzieningen zoals detailhandel en scholen goed en verkeersveilig bereikbaar zijn. Ook de bereikbaarheid voor langzaam verkeer van de recreatiegebieden Toolenburgse plas en (het toekomstige) Park21 is van belang. Aansluiting op de bestaande routestructuren in de omgeving is een belangrijk aandachtspunt voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Opgave weginfrastructuur

Bij realisatie van nieuwe woningbouwgebieden is het van belang dat de infrastructuur berekend is op woon-werkverkeer. In Haarlemmermeer ontstaan bij nieuwbouwlocaties met name verkeersbewegingen van en naar de rijksweg A4. Het is daarom belangrijk de Nieuwe Bennebroekerweg door te trekken tussen Spoorlaan en A4. Deze verbinding maakt deel uit van het project Duinpolderweg. Daarnaast is het van belang dat de nieuwe woonwijken zelf goed worden ontsloten. Hier is een aantal maatregelen voor nodig.

Nassapark is primair ontsloten via de Hoofdweg westzijde. Verkeer naar de A4 vervolgt zijn weg via de Johan Enschedelaan naar de Spoorlaan. De Bennebroekerweg zal worden geknipt ter hoogte van de brug tussen de Hoofdweg oostzijde en Hoofdweg westzijde, waarbij op de brug alleen nog langzaam en landbouw verkeer is toegestaan. Dit verbetert de leefbaarheid langs deze historische polderlint en ontlast het kruispunt op de Hoofdweg oostzijde. Echter, het forceert het verkeer vanuit Nassapark richting A4 om de rotonde bij de Johan Enschedelaan te gebruiken. Uit onderzoek is gebleken (februari 2015, Goudappel Coffeng) dat de rotonde de grote stroom niet meer kan verwerken. Het is daarom van belang dat deze wordt uitgebreid met een extra rechtdoorstrook vanaf de Maria Tesselschadelaan naar de Johan Enschedelaan, waarbij laatstgenoemde een dubbele afrijstrook krijgt. Op deze manier is de ontsluiting van Nassapark toekomst vast.

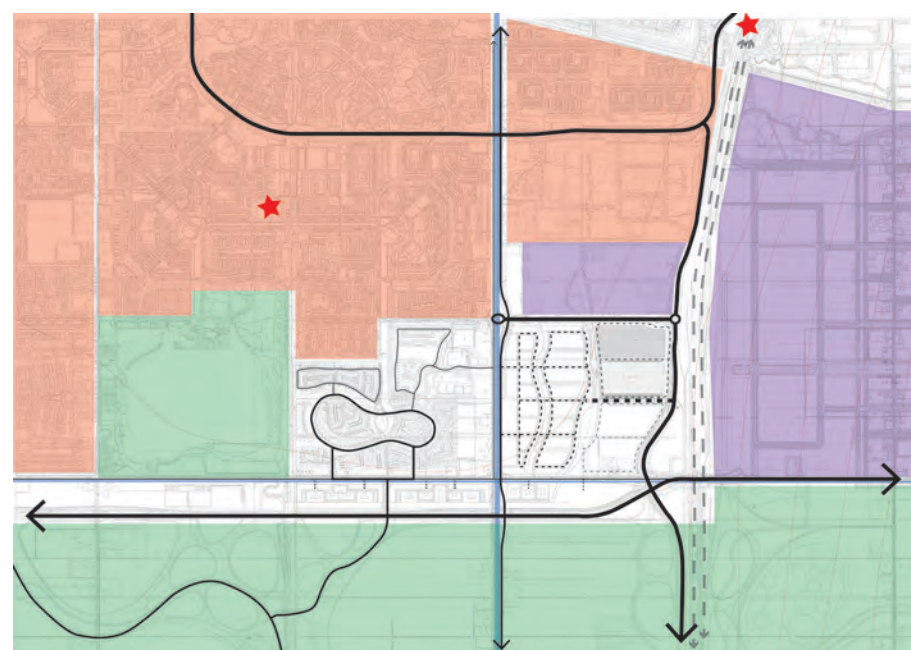


Autonetwerk bestaand

De primaire ontsluiting van Lincolnpark loopt via de Spoorlaan, rekening houdend met de hoge belasting van de rotonde bij de Johan Enschedelaan. Om het verkeersaanbod te spreiden en te zorgen voor een goede bereikbaarheid vanuit de woonwijk naar het centrum van Hoofddorp, zullen daarnaast twee aantakkingen op de Hoofdweg Oostzijde dienst doen om de wijk te ontsluiten. Verder dient Lincolnpark ontsloten te worden op de Spoorlaan met een ongeregelde T-splitsing, waarbij het verkeer Hoofddorp in, een aparte linksaffer krijgt. Bij de aanleg van de T-splitsing wordt rekening gehouden met een eventuele aanleg van een rotonde in de toekomst. Voor een veilige verkeersafwikkeling is het hier verder nodig om de Spoorlaan af te waarderen naar 50 km/u, waarbij de bebouwde kom vanaf de Bennebroekerweg begint. Op de lange termijn is ook een aanpassing van de kruising Spoorlaan-Nieuwe Bennebroekerweg nodig. Dit vanwege het doortrekken van de Nieuwe Bennebroekerweg tussen Spoorlaan – A4 en de toename van het verkeersaanbod door autonome groei, en de woningbouw- en bedrijvenontwikkelingen.

Voor de Hoofdweg Oostzijde is het logisch eveneens de bebouwde kom vanaf de Bennebroekerweg te laten beginnen en het snelheidsregime van deze weg te wijzigen van 60 km/h naar 50 km/h. De functie van de weg blijft die van gebiedsontsluitingsweg.

Voor de Hoofdweg westzijde, gelegen tussen de Bennebroekerweg en de ontsluiting van Nassaupark, is uitgangspunt deze aan te wijzen als erftoegangsweg, met een 30 km/h regime. Behoud van het historische karakter van dit polderlint en het autoluw houden van dit weggedeelte is uitgangspunt.



Autonetwerk nieuw

Opgave openbaar vervoer

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich in de huidige situaties routes en haltes van (hoogwaardig) openbaar vervoer. Met name door de aanwezigheid van het regionale tracé van R-net tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep ligt een groot deel van het (toekomstige) woningbouwgebied binnen de invloedssfeer van de aan dit tracé gelegen haltes. Daarnaast worden ook delen van De President/ Lincolnpark bediend door de aanwezigheid van lokale buslijnen en haltes.

Alleen de zuidzijde van Tudorpark, de Hoofdvaartzone (west), een deel van Victoriapark en de zuidzijde van De President/ Lincolnpark vallen buiten het invloedsgebied van haltes. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van NS station Hoofddorp.

Het is de bedoeling dat het gehele woningbouwgebied wordt bediend door middel van haltes van openbaar vervoer. In de essentiekaart gaan we daarom uit van een fijnmaziger openbaar vervoernetwerk door toevoeging van een bushalte langs de Hoofdweg Oostzijde. Daarvoor is overleg nodig met de concessiehouder over de bediening van de nieuwe halte.

Op de lange termijn wordt onderzocht of een HOV-verbinding via de zuidrand van Hoofddorp tot de mogelijkheden behoort. Deze ontwikkeling is onder andere afhankelijk van ruimtelijke ontwikkelingen in het westen van Haarlemmermeer. Eventuele vrije infrastructuur voor deze verbinding wordt niet onmogelijk gemaakt bij de planontwikkelingen in de zuidrand van Hoofddorp. Hiervoor wordt een ruimtelijke reservering meegenomen in de planvorming.



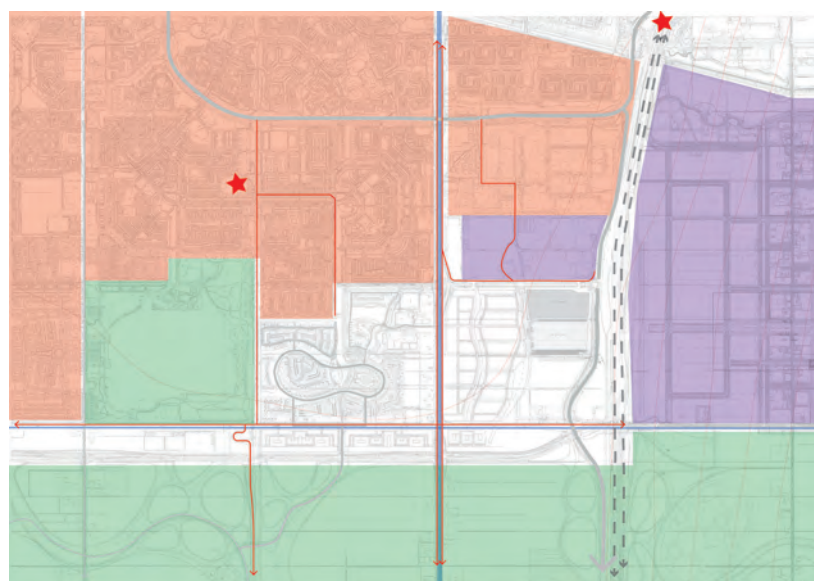
Haltes openbaar vervoer en invloedsgebieden

Opgave fietsverkeer

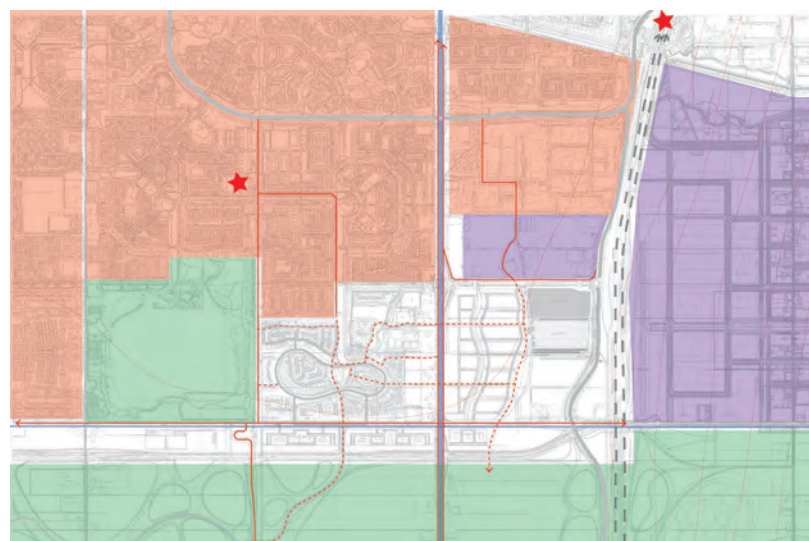
Voor een goede (onderlinge) aansluiting is het voor het fietsverkeer van belang dat er verbindingen worden aangelegd tussen de (woon)gebieden aan de westzijde en de oostzijde van de Hoofdvaart. Concreet is dit in de essentiekaart vertaald door de aanleg van bruggen voor langzaam verkeer over de Hoofdvaart.

Naast de hoofdroute door de wijk Tudorpark speelt de fietsroute langs de Bennebroekerweg een belangrijke rol voor de bereikbaarheid van recreatiegebied Toolenburgse plas en sportvoorzieningen in de Zuidrand. Het kunnen benutten van deze routes door fietsers vanuit de nieuwe woongebieden is uitgangspunt. Daarom voorziet de essentiekaart in het creëren van logische aansluitingen op deze bestaande routes.

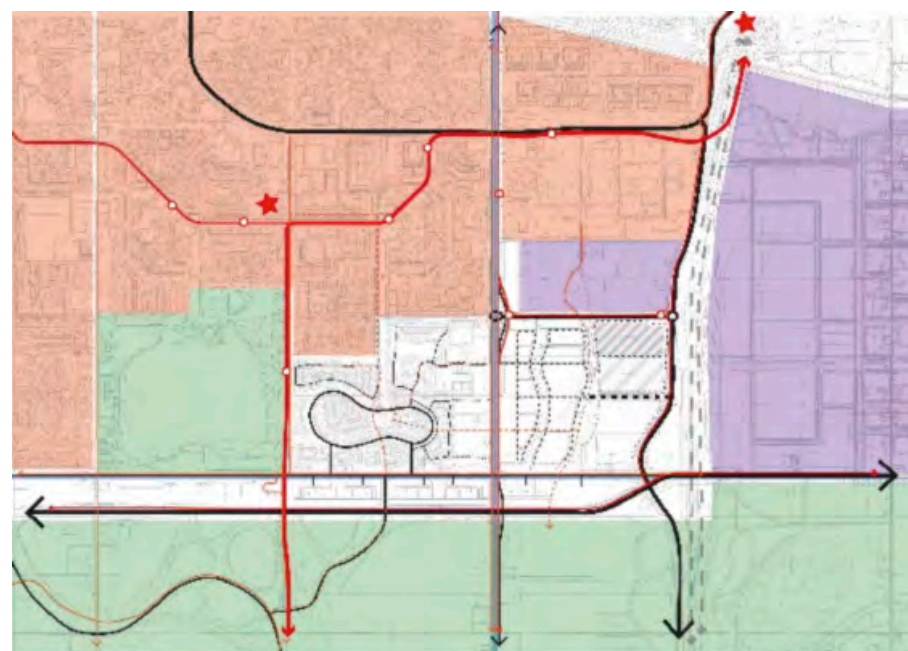
Naast oost-westroutes zijn ook noord-zuid routes noodzakelijk tussen Hoofddorp (centrum) naar Park21. Het gaat om het doortrekken van de fietsroute door Tudorpark naar het Park en die vanuit Hoofddorp centrum door de President naar het recreatiegebied.



Fietsnetwerk bestaand



Fietsnetwerk nieuw



Routestructuur plangebied

4.4. Duurzame Gebiedsontwikkeling

De duurzame ambities zijn geformuleerd in het Programma “Duurzaam 2015-2018, Haarlemmermeer naar een circulaire samenleving, van een gemeentelijke naar een gemeenschappelijke visie!”, vastgesteld op 30 april 2015 (kenmerk 2015.0008286).

Het toewerken naar circulariteit gebeurt aan de hand van drie inhoudelijke thema's: water, energie en grondstoffen. De ambitie voor water, zoals ook vastgelegd in de Structuurvisie Haarlemmermeer (2012.0033712), is dat in Haarlemmermeer een zo duurzaam mogelijk en klimaatbestendig watersysteem wordt ontwikkeld. De ambitie op het thema energie is dat Haarlemmermeer energieleverend wordt. Ten aanzien van het thema

grondstoffen is de ambitie deze zo lang mogelijk in de kringloop te houden of niet in de kringloop te brengen.

In het bijzonder bij de ontwikkeling van Lincolnpark zijn er kansen om te komen tot een ontwikkelvisie voor duurzame gebiedsontwikkeling gericht op de circulaire economie.

Gedachtenkader circulaire ambities Lincolnpark, nader te onderzoeken en uit te werken in de verdere planvorming:

Ketensamenwerking is de basis van ons succes waarin ontwikkelaars, inwoners en gemeente op basis van waardering voor en vertrouwen in elkaar samenwerken aan een toonbeeld van duurzaamheid.

We ontwerpen en ontwikkelen in symbiose en samen met de luchthaven.

Lincolnpark is afvalvrij en we ontwerpen en organiseren daarvoor zo veel mogelijk collectieve oplossingen en zijn daarin zo min mogelijk afhankelijk van de directe omgeving.

Onze gebouwen zijn een materialendepot; ze zijn de- en remontabel met lichte, hernieuwbare, biobased en non-toxische materialen.

Klimaatverandering vangen we op door het watersysteem hierin te optimaliseren en benutten de kansen voor waterberging in de stad.

Ecologisch divers Lincolnpark versterken we door het ecosysteem horend bij een (droogmakerij) agrarisch gebied weer terug te brengen. Een rijk landschappelijk vocabulaire en inspiratie document zal ontwerpers daarbij ondersteunen. Daarbij vervlechten we tegelijk de wateropgave o.a. met nieuwe decentrale sanitatievormen .

Gebouwen zijn een onderdeel van het rijke plaatselijke landschap en hebben een rol, zij dragen bij aan ecosysteem-diensten zoals lucht zuiveren, energie opwekken, water filteren.

Sociale divers we ontwerpen voor jong tot oud, van student tot sociale elite en creëren daarmee een diversiteit en mix aan woningtypologieën en woonconcepten, van zelfbouwkavels tot traditioneel ontwikkeld; met of zonder tuin, of een tuin in collectief eigendom.

Func tiedivers we verrijken het gebied door zoveel mogelijk verschillende functies te stapelen in de openbare ruimte; water vormt daarin een belangrijke drager (groenblauwe structuur). We stimuleren werken aan huis en kleinschalige economische activiteit in het gebied om woon monocultuur te verrijken.

4.5. Water

De ambitie voor water, zoals ook vastgelegd in de Structuurvisie Haarlemmermeer (2012.0033712), is dat in Haarlemmermeer een zo duurzaam mogelijk en klimaatbestendig watersysteem wordt ontwikkeld. Een van de belangrijkste elementen om onze ambitie waar te maken is om groene gebieden met elkaar te verbinden met groene routes voor langzaam verkeer, gekoppeld aan waterlopen en ecologische verbindingen. Op deze wijze wordt de groenervaring en -beleving groter. Tevens kan de waterbergingsopgave hier gevonden worden en kan de belevingswaarde van de natuur, door ecologische verbindingen hieraan te koppelen vergroot worden.

In de Essentiekaart de Parken is van belang hier invulling aan te geven.

De fietsroute langs de waterpartij Graan voor Visch en President is daarbij kansrijk om verder uit te werken en te realiseren.

Ook de fietsroute langs de Bennebroekertocht en van Lincolnpark, door Tudorpark naar Toolenburgerplas zijn hiervoor van belang. Water en ook groen zijn daarmee ook structurerende elementen in de stedenbouwkundige opzet.

In de uitwerking van de plannen dient naast bovenstaande verder te worden voldaan aan de wettelijke randvoorwaarden en eisen van Europa, landelijk, provinciaal en van het Hoogheemraadschap Rijnland.

4.6. Groen

Groenstructuur

De gemeente probeert aantrekkelijke woonomgevingen te creëren. Belangrijk onderdeel daarvan is het groen in de buurten en wijken. Stedelijk groen kan een gebied schoonheid geven en daarmee opvallend maken. Een mooie openbare ruimte (esthetische waarde) kan aantrekkelijk worden om te wonen en te werken en krijgt zo ook een economische waarde. De gemeente hanteert hiervoor groennormen als richtlijn voor het openbaar groen. Er wordt gebruik gemaakt van normen per inwoner en binnen welke straal vanaf de woning dit groen moet voorkomen. Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit belangrijk, immers een goedgeplaatste solitaire boom kan grotere invloed hebben op de verblijfskwaliteit dan een vergelijkbare boom in het buitengebied. Belangrijk daarvoor is het onderscheiden van de verschillende en typen groen en haar functies. Belangrijk ontwerpuitgangspunt bij de vormgeving van groen is het benutten van de kans tot het vergroten van diversiteit en duurzaamheid door variatie. Kansen liggen vooral in het investeren in een groenstructuur die gericht is op de lange termijn, bijvoorbeeld door aanplant van linden, iepen en eiken. Deze soorten zijn ecologisch van waarde en kunnen heel oud worden. Bij het ontwerpen dient niet enkel op beeld maar biotopen gedacht te worden. Dit maakt het groen interessant voor flora en fauna met daarin bijzondere planten en dieren. Nestelgelegenheid voor insecten en kleine dieren maken het gebied rijker en interessanter. Omwille van de biodiversiteit maar ook voor educatieve doeleinden kan dit grote meerwaarde hebben.

Hiërarchie

Binnen de groenstructuur is een hiërarchie in groenelementen van belang. Elementen op het niveau van de hele polder (Ringdijk, polderelementen) verwijzen naar het polderlandschap en verbinden de nieuwe wijken met de omgeving. Hoofdontsluitingswegen zijn belangrijk voor de oriëntatie in het dorp. Groene lijnen en zichtassen horen bij de karakteristiek van het hele dorp en parken geven als groene gebieden afwisseling in het stedelijk gebied. Buurtontsluitingswegen zorgen voor het vinden van de weg in de buurt en kleine groenplekken kunnen zorgen voor de aankleding van de plek. Afschermend groen kan zorgen voor veiligheid en aankleding. Daarnaast produceert groen zuurstof, voedsel en hout en is daarmee gezond voor de bevolking. Naast het stedelijk/openbaar groen is privégroen ook een belangrijk onderdeel van de leefomgeving en mede bepalend voor de groenstructuur. Parken zijn grotere aaneengesloten groengebieden die in een stenig gebied zorgen voor een groene afwisseling. Ze bieden aan alle inwoners van het dorp ruimte voor sport, spel en ontspanning. Het zijn aangename plekken om te wandelen en te fietsen. Er kunnen verschillende typen park worden onderscheiden: buurtparken, wijkparken en bovenwijks groen.

Een buurtpark biedt ruimte voor: aankleding van de woonwijk, karakter en sfeer, gebruiksgroen voor mensen direct in de nabije omgeving met een multifunctionele inrichting. In Victoriapark (Zuidrand) worden door de stedenbouwkundige hofstructuur buurtparken gecreëerd. In Lincolnpark wordt het groen op buurtpark niveau in de straten zelf opgelost vergelijkbaar met Tudorpark.

Wijkparken bieden ruimte voor: kijk- en gebruiksgroen, aankleding, spelmogelijkheden voor alle leeftijden (zoals een kinderspeelplek, basketbalveld en trapveld), zitplekken, wandelroutes, visplekken, hondenuitlaatplek en natuur. Het park tussen de bedrijven op de President 2.0 en de woningbouw van Lincolnpark lijkt hiervoor de juiste maat en plek te hebben, evenals de parkstrook in Victoriapark aan de Bennebroekerweg. De ontwikkeling van een groene zone tussen de woningen en bedrijven bij Lincolnpark biedt ook kansen om hier het ecologisch netwerk te versterken, indien deze ook ecologisch wordt uitgevoerd. Door deze parkzone te koppelen aan de noordzijde aan het botenhuis, met omliggende orchideeënplas, en via de watergang richting van Heuven Goedhartlaan dwars door Graan voor Visch zuid (met orchideeënrijke oevers) ontstaat er een samenhangend systeem richting Geniedijk. Dit geeft een duidelijke versterking van het ecologisch netwerk.

Bovenwijks groen is een uitloopgebied voor een dorpdeel of het hele dorp en biedt ruimte voor: het maken van ommetjes, natuur, afscherming, recreatievoorzieningen, bos en plas, wandel- en fietsroutes, hondenuitlaatroutes, sportvoorzieningen, picknickplaatsen, speelweiden. Park21 en Toolenburgerplas is het groen dat op bovenwijks niveau deze functie vervuld.

Groennormen

Normeringen zijn richtlijnen. Ze zijn noodzakelijk om te kunnen bepalen of voldoende groen per groentype in de kernen aanwezig is. De precieze hoeveelheid groen die nodig is hangt af van de functies, de kwaliteit (potenties, ruimtelijke opbouw) en het karakter (identiteit) dat het groen op bepaalde plaatsen heeft. De gemeente Haarlemmermeer rekent met een norm van 32,1 m² groene openbare ruimte per inwoner. In het Algemeen Groenstructuur Rapport is deze norm vastgelegd. Het groen in het centrum en het werkgebied is hierin niet meegenomen.

Het openbaar groen wordt onderverdeeld in:

Woonomgeving groen	6.1 m ²
Infrastructuur	4.0 m ²
Buurtpark	4.0 m ²
Wijkpark	6.0 m ²
Bovenwijks groen	12 m ²
TOTAAL	32.10 m ²

Het is de bedoeling om in de straten de norm voor woonomgevinggroen, infrastructuurgroen en buurtparkgroen mee te nemen (dus 14,1 m²). De normen voor Wijkpark en Bovenwijksgroen zijn om te bepalen hoe groot die parken moeten zijn afhankelijk van het aantal inwoners.

Speelruimte

Het gemeentelijk speelruimtebeleid staat verwoord in de Nota Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte (2009). In de nota wordt onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdsgroepen. Centrale doelstelling is de jeugd voldoende gelegenheid bieden om nu en in de toekomst leuk en veilig buiten te kunnen spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Er moeten daarom evenredig verdeeld (op blok-, buurt- en wijkniveau) voldoende locaties zijn, afgestemd op het aantal peuters en kleuters, kinderen en jongeren per wijk/kern (kwantiteit). Ook moeten de speel-, sport- en ontmoetingsplekken de jeugd aanspreken en uitdagen tot spel en ontmoeting (kwaliteit). Het is belangrijk om het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de huidige én toekomstige bevolkingssamenstelling. Naast voldoende formele speelruimte moet er ook voldoende ruimte zijn voor informeel spel. Deze plekken moeten goed toegankelijk en bereikbaar te zijn. Voor het spelen worden onderstaande normen gehanteerd.en uitdagen tot spel en ontmoeting (kwaliteit). Het is belangrijk om het aanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de huidige én toekomstige bevolkingssamenstelling. Naast voldoende formele speelruimte moet er ook voldoende ruimte zijn voor informeel spel. Deze plekken moeten goed toegankelijk en bereikbaar te zijn. Voor het spelen worden onderstaande normen gehanteerd.

	LEEFTIJDSCATEGORIE		
	Peuters en kleuters (0 t/m 5 jaar)	Basisschooljeugd (6 t/m 11 jaar)	Jongeren (12 t/m 18-23 jaar)
1. Relatie leeftijd, spelbereik en verzorgingsgebied			
<i>Afstand tot woning</i>	100 meter	300 tot 400 meter	> 1.000 meter
<i>Niveau</i>	Straat/blok	Buurt	Wijk/stad
<i>Minuten lopen</i>	2 minuten	5 minuten	15 minuten
<i>Verzorgingsgebied</i>	3 hectare	50 hectare	300 hectare
2. Aantal per speelplek			
<i>Aantal woonachtig binnen actieradius</i>	15 tot 30 ¹⁶	55 tot 70	85 tot 100
3. Inrichting speelplek			
<i>Oppervlakte¹⁷</i>	100 tot 500 m²	500 tot 2.000 m²	1.000 tot 6.400 m² ¹⁸
<i>Voorzieningen</i>	3 toestellen, 3 speelpruiken, bank, afvalbak.	3 toestellen, 4 speelpruiken, bank, afvalbak.	4 toestellen, 4 speelpruiken, bank, afvalbak, eventueel verlichting (bij een ontmoetingsplek).
<i>Voorbeeld voorzieningen</i>	Glijbaan; Schommel; Speelhuisje; Wip(veer).	Trapveld; Combinatietoestel; Klimtoestel; Schommel; Kabelbaan; Duikelrek.	Trapveld; Skateveld; Basketbalveld; Zit-aanleidingen; Ontmoetingsplek met overkapping.
<i>Voorbeeld speelpruiken en zit-aanleidingen</i>	Betonpoefs; Betonblijzen; Verschillende bodemmaterialen; Hoogteverschillen; Bankjes	Betonpoefs; Paaltjes; Hoogteverschillen; Bosjes (verstoppert); Zand en water.	Betonpoefs; Bankjes; Muurtjes; Pad of plein van (glad) asfalt.
<i>Stimulatie en begeleiding ontwikkeling</i>	Veel variatie; Veel fantasie; Grove motoriek.	Groepsbesef; Toename creativiteit; Grotere doelgerichtheid.	Informele ontmoeting; Zoekt bevestiging; Sportieve krachtmeting.

¹⁶ Bij minder dan 15 kinderen kan een speelplek worden opgeheven en bij meer dan 30 kinderen kan een extra speelplek worden overwogen of een extra grote worden aangelegd, (idem bij 6 t/m 11 jaar en 12 t/m 18 jaar).

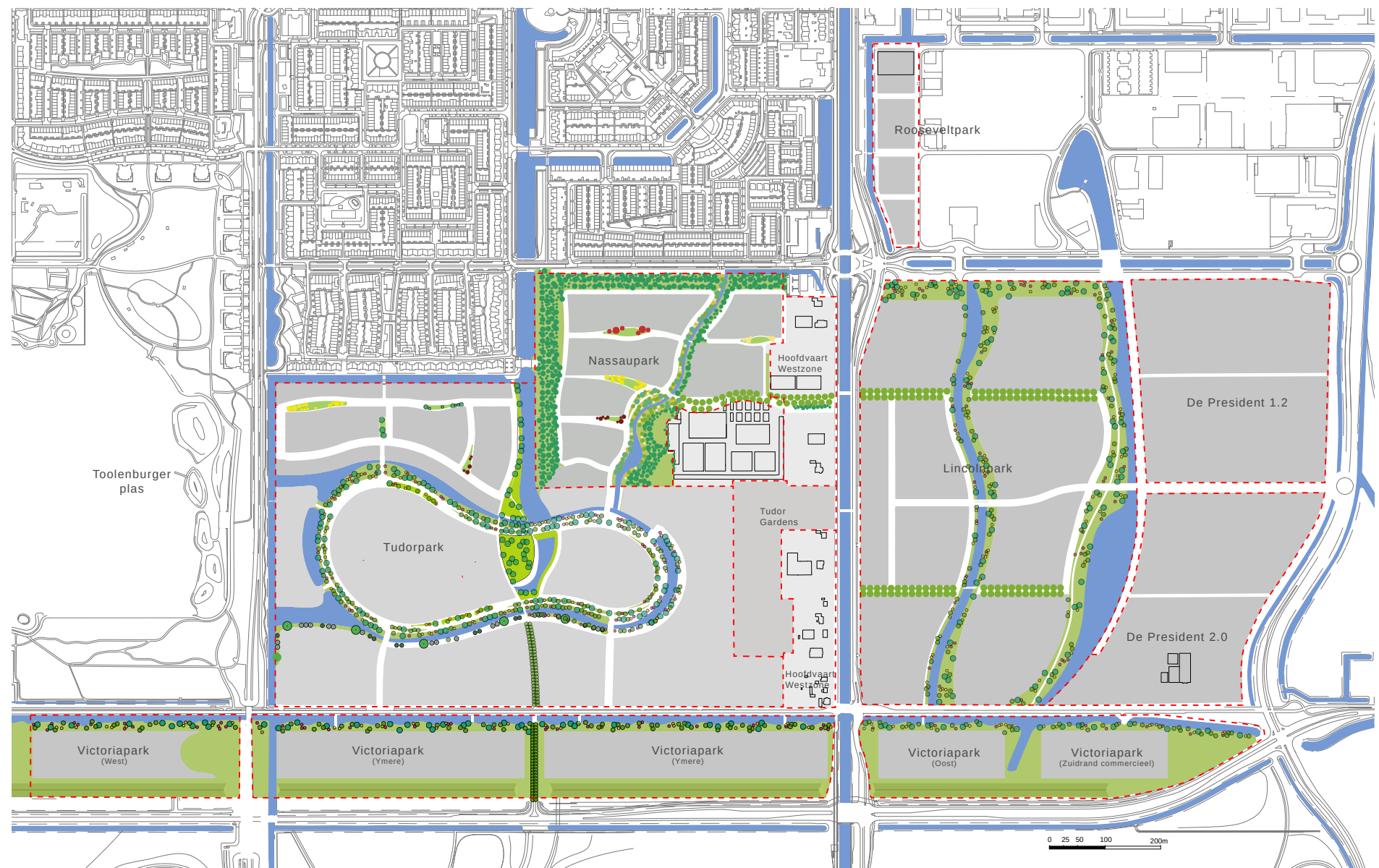
¹⁷ De oppervlakten voor de plekken zoals in de tabel genoemd betreffen de oppervlakten van het speel-, sport- of ontmoetingsterrein zelf. Daarnaast moet er nog ruimte zijn voor paden er naar toe, de omliggende beplanting, de toegangen en de omgeving.

¹⁸ Deze oppervlakten gelden met name voor sportterreinen, zoals trap- en basketbalveldjes of een skateplek. Voor een ontmoetingsplek met overkapping is uiteraard veel minder ruimte nodig.

5. Het plan: Essentiekaart de Parken

In de essentiekaart worden hoofduitgangspunten met betrekking tot infrastructuur, groen, water, programma en ruimtelijke principes beschreven. Deze visie biedt het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking. De essentiekaart bevat het gehele studiegebied Hoofddorp Zuidoost. De essentiekaart laat ruimte voor de nadere invulling van de bouwvelden. In onderstaande figuur is dit grafisch weergegeven.

Er is samenhang op hoofdstructuur en grote verschillen op deelplanniveau. In een verdere uitwerking worden de precieze afspraken voor de samenhang en de nuances hierin verfijnd. Zaak is dat de tijd en de economisch situatie geen vat krijgt op de samenhang en de hoofdstructuur stand houdt.



De essentiekaart voor de Parken is een samenspel van de voorliggende plannen voor de delen, Nassaupark, Tudorpark, Hoofdvaartzone westzijde, Lincolnpark, Rooseveltpark en Victoriapark. De kenmerkende groen, water, infra en bebouwingsstructuur is de ruggengraat van het plan. De vernoemde onderdelen van het totaalplan vormen samen het geheel. Het is als genoemd bedoeld als een kleurrijk geheel, als een schilderij met verschillende accenten.

Naast het borgen van ruimtelijke samenhang is in de planvorming een groen en waterrijk woonmilieu het streefbeeld. De stedenbouwkundige structuur van Tudorpark en Nassaupark is hierbij een referentie. Groen en water zijn hier enerzijds structurerend aan de infrastructuur gekoppeld, maar anderzijds ook aan het wonen gekoppeld. De woningen zijn veelal gelegen aan een plantsoen, een lommerrijke laan of een singel.

In Victoriapark zijn groene hoven waar omheen gewoond wordt evenals de parkzone richtinggevend voor de plannen. De infrastructuur is gekoppeld aan de stedenbouwkundige opzet en ook de waterstructuur is richtinggevend in de plannen. Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Het bezoekers parkeren kan wel in het straatbeeld worden opgenomen.

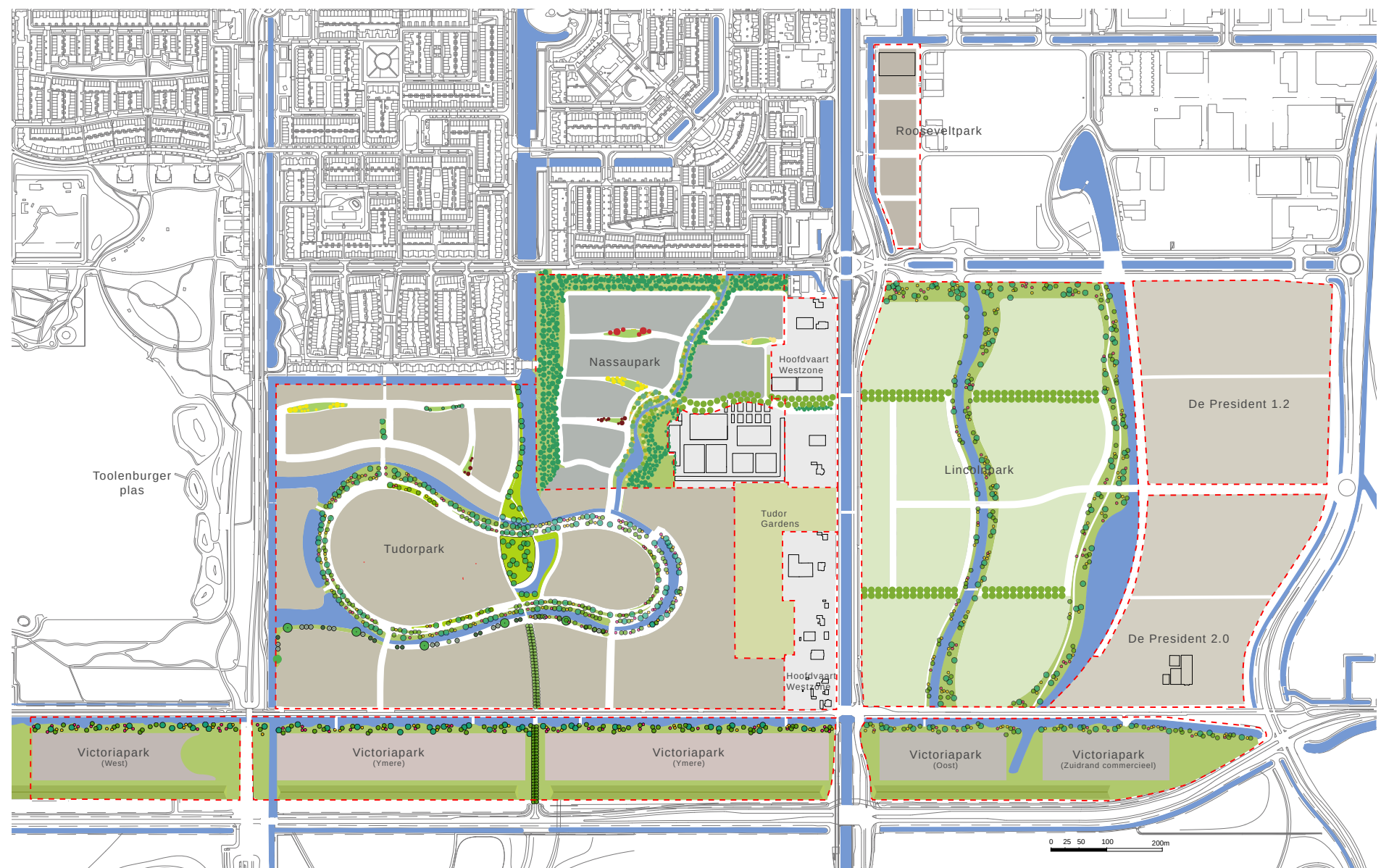
De oude polderlinten krijgen in deze visie een prominente plek. Het is de bedoeling dat de achterliggende plannen zich aan deze wegen laten zien. Zo krijgt Tudorpark een gezicht aan de Bennebroekerweg en de Hoofdvaart en krijgt Lincolnpark eveneens een front aan de Hoofdvaart.

Ten noorden van Lincolnpark (Rooseveltpark) wordt een kleine uitstulping rondom de Calatravarotonde meegenomen in deze studie. Ook hier is de bedoeling om ruimtelijke samenhang met de eerdere bebouwing aan de Toolenburgzijde te bewerkstelligen.

Ambitie

Samengevat is de ruimtelijke ambitie voor het gehele gebied:

- Hoofdzakelijk/ nadruk op woningbouw (stedelijk met verschillende accenten in dichtheid);
- Gebieden hebben een eigen identiteit maar kennen samenhang in stedenbouw en uitstraling;
- Een groen- en waterrijk woonmilieu;
- Borgen van goede bereikbaarheid via alle modaliteiten en borgen van verbindingen onderling;
- Afstemming inzake programma, beeldkwaliteit en voorzieningen;
- Duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij (bij nieuwe projecten als Lincolnpark) ingezet wordt op toepassing van principes van de circulaire economie.



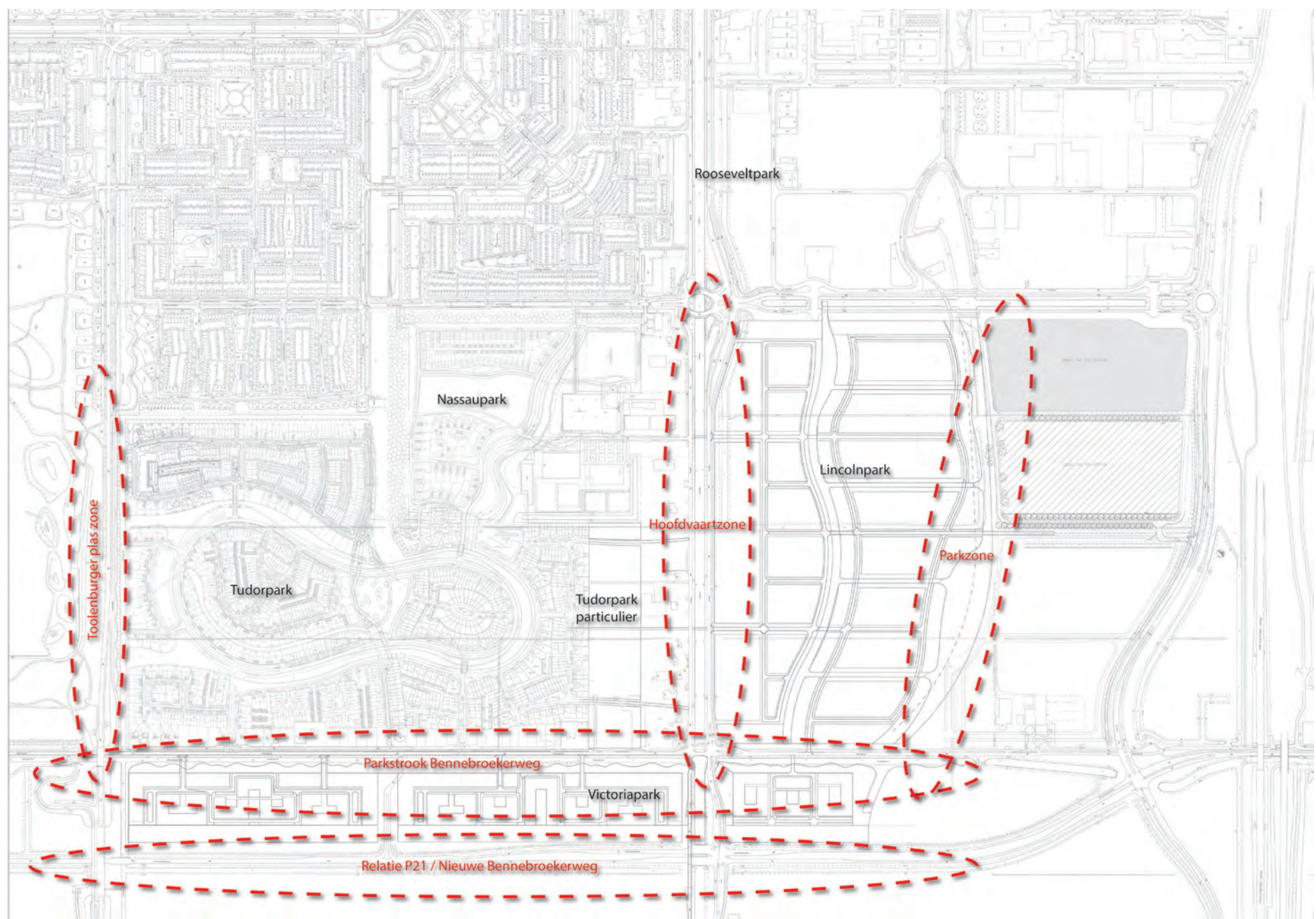
Naamgeving

Om te duiden dat de ruimtelijke samenhang van groot belang is, is tot de naamgeving De Parken gekomen. De kracht van het plangebied is de ligging tussen Park Toolenburgerplas en Park 21 en nabij de uitvalsweg A4 en het centrum van Hoofddorp. Bestaande naamgevingen in het gebied zijn onder meer Tudorpark en Nassaupark. De President West wordt, nu de functie verandert in woningbouw, Lincolnpark en Rooseveltpark. De kavels ten zuiden van Tudorpark (voorheen Zuidrand) worden Victoriapark.

In de essentiekarta zijn hoofdlijnen opgenomen om samenhang te bewerkstelligen. Nassaupark en Tudorpark zijn reeds in ruimtelijke samenhang

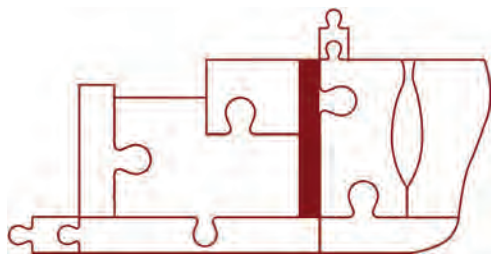
ontworpen. Het beeld van puzzelstukken die tezamen één eindbeeld vormen is evident hier. Lincolnpark en Victoriapark van Hoofddorp sluiten in de essentiekarta aan bij dit geheel. Met name ook op de snijlijnen van deze plangebieden zoals de Bennebroekerweg en de Hoofdvaart worden in dit plan ruimtelijke voorstellen gedaan om tot een coherent geheel te komen van het gehele plangebied.

Per gebied en gebiedszone wordt hierna ingezoomd op ambitieniveau en hoofduitgangspunten.



Gebiedszones de Parken

Hoofdvaartzone



De Hoofdvaartzone zal als hoofduitgangspunt in dit deel van de polder ruimtelijke samenhang kennen. Het beeld van een ritssluiting is overdrachtelijk een duidelijk vertrekpunt. De

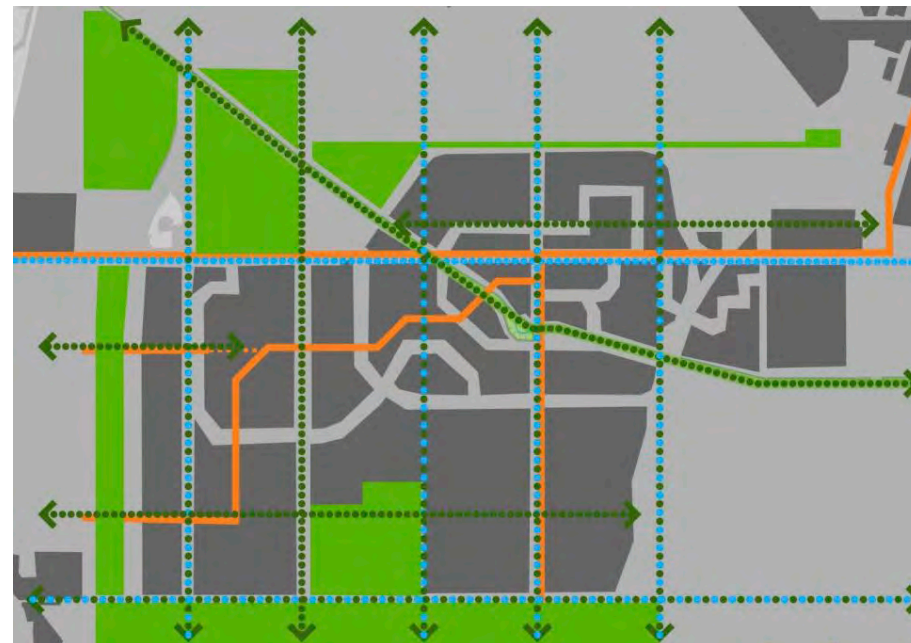
bedoeling is op vrijkomende locaties de achterliggende plannen te laten zien, zij het in een speciale stedenbouwkundige setting. De beeldregie van de betreffende achterliggende plannen worden hier als vertrekpunt gehanteerd. De richting die in de Structuurvisie is voorgesteld, kleinschalige stapeling als verstedelijkingsmodel wordt hier overgenomen. De vrijkomende plots zullen in maatwerk een ensemble per plan vormen. We vragen aan de ontwikkelende partijen hier krachtige architectuur die zich verstaat met het achterliggende plan.

De stedenbouwkundige setting is als genoemd een kleinschalig gestapeld element en een ensemble van laagbouw, als ware het een agrarische nederzetting van een cluster van woningen, schuren rondom een hogere silo. In de verdere uitwerking zullen hier scherpere uitgangspunten voor worden geformuleerd. In de beeldtaal doen de plots mee met de achterliggende plannen. Dit betekent voor Hoofdvaart Westzijde in het plangebied meedoen met uitgangspunten van Tudorpark en voor de Hoofdvaart Oostzijde meedoen met de uitgangspunten van Lincolnpark.

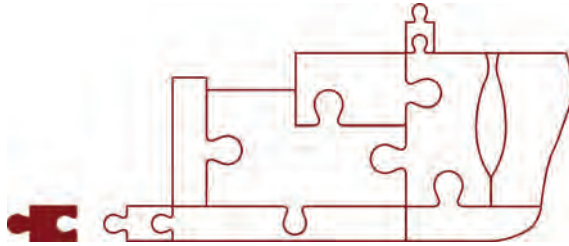
Het is de bedoeling dat rondom de rotonde van Calatrava een samenhangend beeld ontstaat. In principe kan hier aan de Oostzijde een redelijk fors programma van gestapelde bouw analoog aan de torens aan de Toolenburg zijde worden voorgesteld.

In beeldtaal vragen we in dit plan samenhang in architectuur, kleur en materiaal. Zo zullen op de vier kwadranten in evenwicht volumes kunnen komen die in bouwhoogte refereren aan de overzijde.

Het eindbeeld van de Hoofdvaart in het plangebied de Parken is dan een reeks van plannen met een staccato van gestapelde woongebouwen, vergelijkbaar met de torens van de eilanden van Floriande. De gestapelde volumes zijn echter hier bescheidener, namelijk maximaal vier lagen om een samenhangend ensemble met laagbouw te vormen.



De Bennebroekerwegen



De Bennebroekerweg wordt voorgesteld als een samenhangend geheel met de overzijde. Hier zal de kleine korrel van vrijstaande woningen en agrarische ensembles

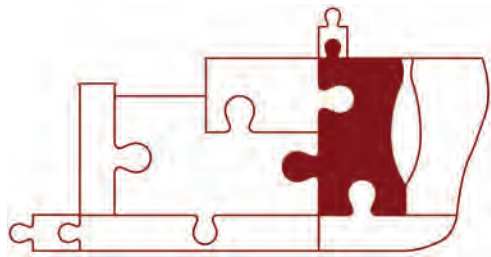
de toon zetten, zowel aan de zijde van Tudorpark, Lincolnpark als aan de zijde van Victoriapark. In Victoriapark dan weliswaar achter de circa 20 meter parkstrook, welke als kader zoals opgenomen in het Referentiekader Zuidrand blijft gehandhaafd. De lossere korrels vormen met de achterliggende bebouwing een logisch geheel. Aan de noordzijde van de Nieuwe Bennebroekerweg vormt de geluidvoorziening in de vorm van een dijk en/of groen scherm het continue karakter.





Illustraties uit Driehoven voorheen Tegenpleinen, Plan AM / Soeters van Eldonk

Lincolnpark



Het voormalige plan de President West wordt in deze visie omgevormd tot een woningbouwplan met een groen en waterrijk karakter. De buffer tussen de bedrijfsbebouwing en de woningbouw wordt

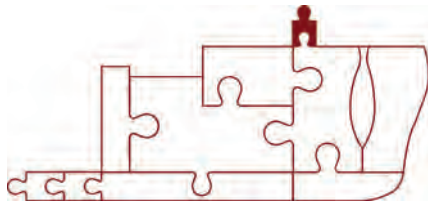
gevormd door een langgerekt park, waar de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk achter is verborgen. Het karakter van de bedrijfsbebouwing zelf zal wat beeld betreft wellicht ook nog in de planvorming tegen het licht worden gehouden. De gewenste stedenbouwkundige opzet van Lincolnpark kent de Haarlemmermeerse polderverkaveling als basis. Deze basis wordt omgevormd naar wat meer soepele lijnen in het verlengde van Tudorpark, zij het in soberder belijningen. Kenmerk van de straten zijn kleinschalige

groene parkjes en plantsoenen direct in de woonomgeving, analoog aan Nassaupark en Tudorpark. Als beeldtaal wordt in dit plan zogenaamd Dutch Colonial voorgesteld. Het is de architectuur van Hollandse boeren die naar Amerika vertrokken en daar met de referenties uit hun eigen Holland boerderijen en huizen bouwden met inheemse materialen. Waar anders dan in Haarlemmermeer, waar de traditie van de Hollandse boerderijen uit heel Nederland ooit een plek kreeg zou hier ruimte voor zijn. De inspiratiebeelden hier zijn klassiek en rijk gedetailleerd. Wellicht dat een eigentijdse strakkere beeldtaal hier ook op zijn plaats is waarbij aansluiting gezocht kan worden met de stedenbouwkundige korrel, zijnde het agrarisch ensemble van de overkant. Aan de Hoofdvaart oost wordt aansluiting gezocht met de in de structuurvisie voorgestelde grotere korrel, aan de oostzijde zijn agrarische ensembles het ruimtelijk vertrekpunt.





Rooseveltpark

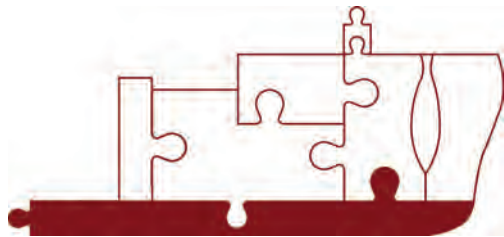


Rooseveltpark is de strook van de President die grenst aan de Hoofdvaart. In de structuurvisie is deze strook benoemd als mogelijke locatie voor woningbouw. Omdat ten noorden van deze strook woningbouw aan de vaart grenst en in de toekomst

ten zuiden ook is het een logisch beeld ook hier deze functie door te zetten. Er staat al een gebouw met een bedrijfsfunctie, Kawasaki. De nieuwe bebouwing zal qua verschijningsvorm en stedenbouwkundige opzet vergelijkbaar zijn aan de westzijde van Lincolnpark. Er is hier ook ruimte voor functiemenging.

De Calatravabrug met haar hoogbouw vormt een uitzondering. De verdichting hier geeft aanleiding dit concept ook aan de zijde van Rooseveltpark te realiseren ten einde een stedelijke knoop te realiseren rondom een belangrijke ontsluitingsstructuur. De bebouwing zal samen met de bebouwing aan de Toolenburgzijde een ensemble moeten vormen. De hoek aan de zijde van Rooseveltpark is rondom de Calatravabrug de vreemde eend in de bijt qua functie en schaal, zijnde bedrijfsbebouwing met bijbehorende bouwhoogte en korrel. Het kan om die reden binnen het ensemble een verbijzondering zijn. De hoogte van de bebouwing aan de Toolenburgzijde is 12 lagen. Op deze plek kan tot 15 lagen gebouwd worden. Om dit de uitzondering te laten blijven dienen de overige plots die de carré rondom de brug completeren bescheidener te zijn qua hoogte en afwijkend van elkaar zodat een spannend ensemble ontstaat dat samen een decor vormt voor de Calatravabrug. De architectuur is hoogwaardig maar ingetogen. De materialisatie coherent met wat er reeds gebruikt wordt.

Victoriapark

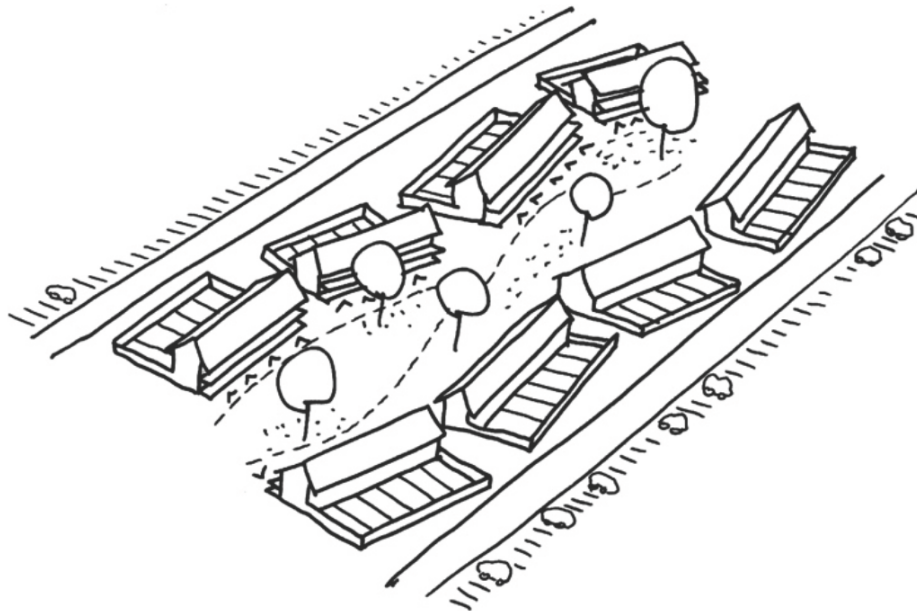


De locatie tussen de beide Bennebroekerwegen ten zuiden van Tudorpark, Toolenburgseplas en Lincolnpark noemen we Victoriapark. De plot ten zuiden van Tudorpark wordt ook wel de Ymerekavel genoemd, omdat deze woningbouwcorporatie de

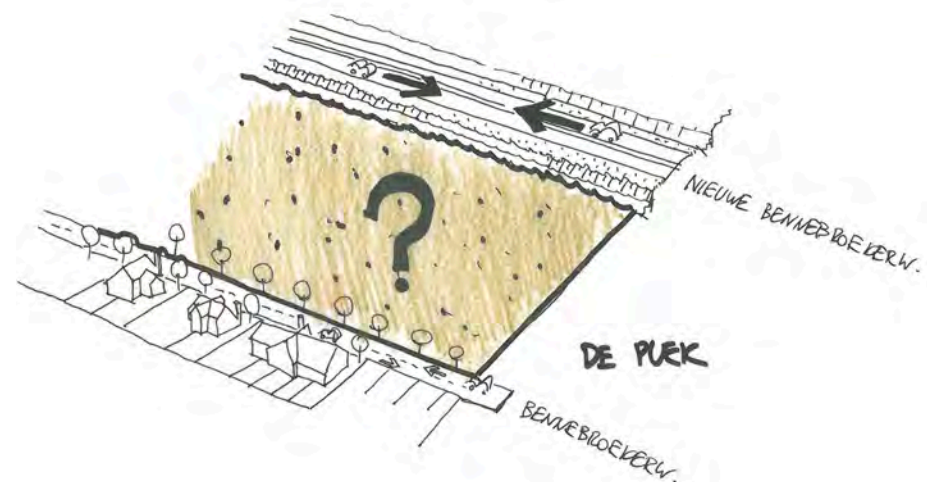
eigenaar op dit moment is.

In stedenbouwkundige structuur borduren we voor Victoriapark voort op de uitgangspunten die ook gelden voor het plan Zuiderhoeven, namelijk hoven en agrarische ensembles. Zij het met een meer stedelijk karakter.

Aan de Bennebroekerweg vragen we kleine korrels als vertrekpunt, losse volumes in combinatie met achterliggende hoven, groene plekken met rondom woonbebouwing. Achterliggend vragen we een wat meer stedelijke context van meer stapeling. Als beeldreferentie wordt aansluiting gezocht met Tudorpark, mogelijk met een ander accent. De beelden van Victoriaans en Edwardiaans Engeland zoeken zo aansluiting in een wat stedelijke context van meer stapeling opdat een stedelijke rand ontstaat. Engelse hofbebouwing als in Oxford of Cambridge, maar ook de referentie uit Pavia kunnen inspireren en helpen in een hogere dichtheid een stedenbouwkundige uitwerking te maken.



De verdere uitgangspunten als de continuïteit van de geluidsvoorziening aan de zuidzijde van de plot en de parkstrook van circa 20 meter aan de noordzijde als vastgesteld in het referentiekader Zuidrand zijn en blijven hier uitgangspunt.

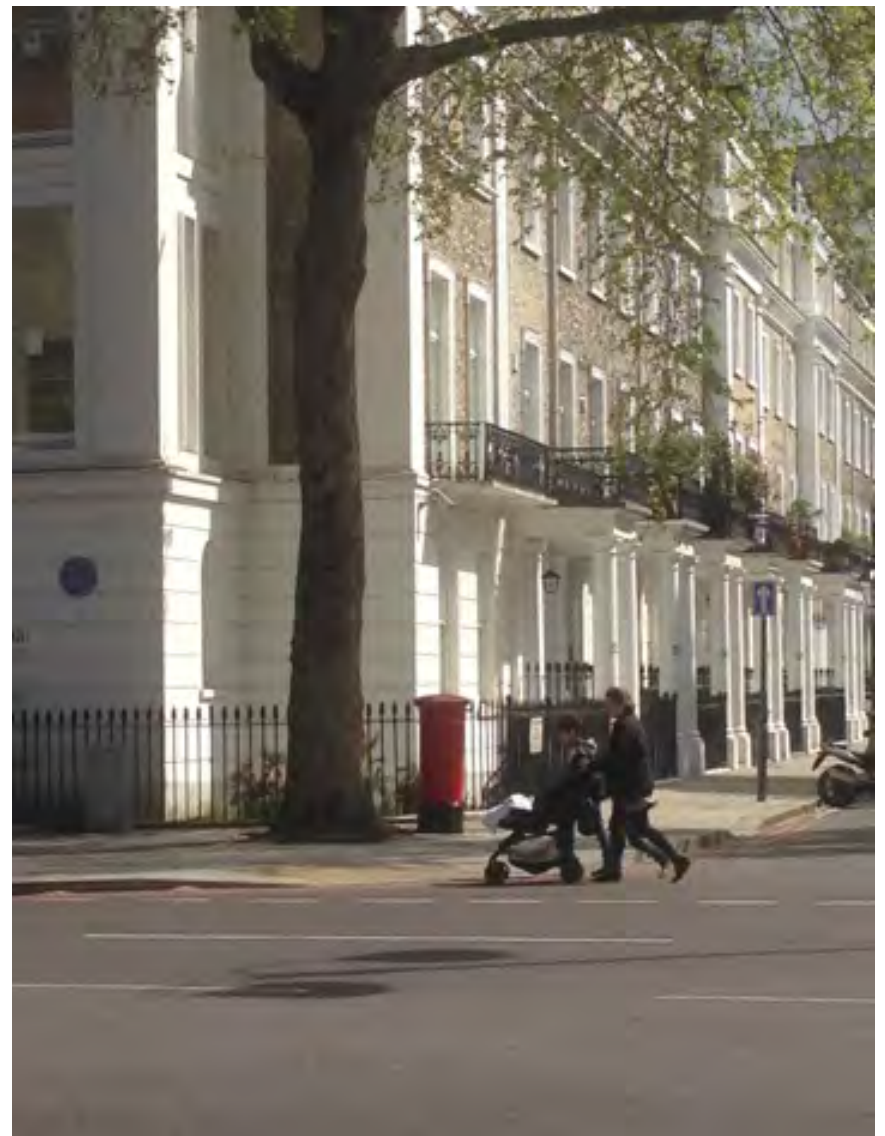




Stedebouwkundige/architectonische referenties en sfeerbeelden

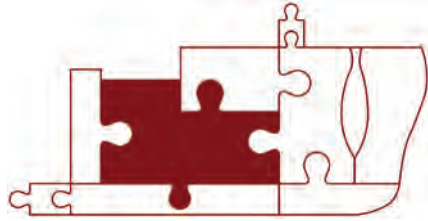


Stedebouwkundige/architectonische referenties en sfeerbeelden



Stedebouwkundige/architectonische referenties en sfeerbeelden

Tudorpark



In stedenbouwkundige setting is voor het voorliggende plan De Parken de essentiekaart van Tudorpark vertrekpunt geweest. Het plan kenmerkt zich door het vastleggen van de essenties, namelijk de groen-

water- en infrastructuur. De bebouwingstructuur is dan vormgegeven in samenhang hiermee. In principe zijn voorzijden van woningen gekoppeld aan deze structuur. Naast de essentiekaart is voor dit plan een beperkt aantal architectonische afspraken gemaakt, bijvoorbeeld in detaillering en materialisatie.

Gemaakt in tijden van economische crisis kon zo de tijd geen vat krijgen op het plan en zou de waan van de dag dit plan voorbij gaan. In principe is dit principe ook uitgangspunt voor de uitwerking van het plan De Parken. Een zeer globaal plan dat lang mee kan en verder een bescheiden aantal beeldkenmerken, die ook tijd overschrijdend zijn. De begeleidende beelden van dit plan laten de bedoelingen goed zien.



Tudorpark



Tudorpark deelplan 1



Tudorgardens

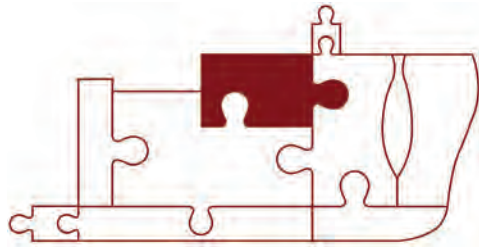
Een aantal percelen tussen de Hoofdvaartzone Westzijde en Tudorpark is particulier eigendom. Ruimtelijk maken deze plots/ percelen onderdeel uit van Tudorpark. In de uiteindelijke situatie zullen ze qua infrastructuur ook aansluiten op Tudorpark en niet op de Hoofdvaart, behoudens een langzaam verkeerverbinding. In de beeldtaal wordt dan ook aansluiting gezocht bij Tudorpark. Kenmerken van Tudorstijl zijn onder andere de leien daken, roede

verdeling, chimney pots, de aardetinten en dakkapellen (zie bijlage bouwregels Tudorpark) die regelmatig door de daklijst heen zakken. Hierdoor ontstaat een rijke detaillering die een romantisch beeld oplevert waarmee de wijk zich onderscheidt ten opzichte van andere wijken.



Overzicht vrije kavels Tudorpark

Nassaupark



Het plan dat voor Nassaupark werd gemaakt is in zijn structuur een klein broertje van Tudorpark. De setting is echter een wat rijkere, zowel in de programmering als wel in de bestaande groenstructuur.

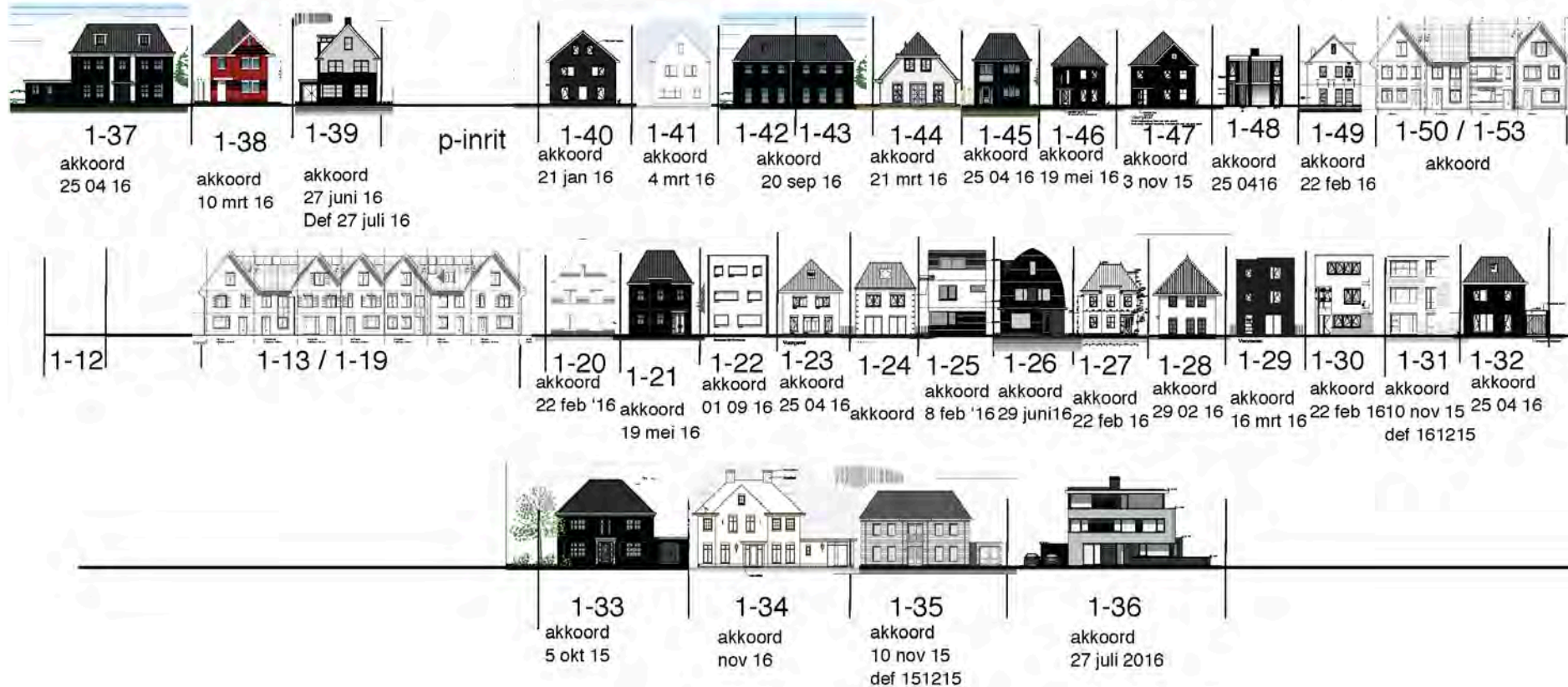
Het plan kent aan de noord- en

aan de westzijde een zware groenstructuur als restant van de oorspronkelijke sportvelden die hier lagen. In de programmering zijn voor het plan grotendeels vrije kavels voorgesteld. Particulier opdrachtgeverschap is het vertrekpunt geweest voor dit deel van Hoofddorp. Daarnaast zijn aan de westzijde enkele projectmatige woningbouw blokken gedacht om ook voor de lagere inkomens zoveel als mogelijk aan eigen woonwensen te voldoen.

Aan de oostzijde van dit plan is een aantal voorzieningen als een sportschool en een kinderspeelvoorziening gesitueerd. Deze blijven en maken onderdeel uit van een groter geheel van voorzieningen aldaar.

De particuliere opdrachtgevers zijn slechts gebonden aan een bescheiden aantal randvoorwaarden, met name op het gebied van materialisatie en natuurlijk het bestemmingsplan. Stedenbouwkundig loopt het plan vloeiend over in Tudorpark. In de beeldvorming is dit vanzelfsprekend niet zo.







Toolenburgerplaszone

Deze zone wordt niet bij de verdere planontwikkeling betrokken. De recreatiewaarde van de Toolenburgerplas zone is zodanig dat ambitie is het bestaande beeld te behouden. Langzaamverkeers verbindingen tussen de Toolenburgerplas en de Parken worden geborgd door langzaamverkeersroutes langs de Bennebroekerweg en het fietspad langs het R-net naar de Toolenburgerplas en langzaamverkeersroutes over de Hoofdvaart door Nassaupark, Tudorgardens en Tudorpark naar de Toolenburgerplas.

Relatie Park 21

Park21 valt in de categorie bovenwijksgroen. Dat betekent dat het een recreatieve functie heeft voor meerdere wijken van Hoofddorp en Nieuw Vennep. Stedenbouwkundig wordt juist de tegenstelling gezocht tussen de bebouwing en het park door in Victoriapark door middel van de grondwal met bebouwing een stedelijke rand te creëren.

De aansluiting van de Parken gebeurt via een aantal langzaam verkeerverbindingen, namelijk langs de R-net route, via Tudorpark door Victoriapark, door Lincolnpark en Victoriapark en langs de Hoofdweg. Zie ook de afbeelding fietsnetwerk. Op deze manier kunnen de bewoners hier eenvoudig gebruik van maken.

6. Uitvoerbaarheid

Om uiteindelijk tot een goede uitvoering van voorgestaan ruimtelijk kader te komen is een financiële verkenning gedaan en met een aantal betrokken partijen gesproken. Hieronder wordt op beiden nader ingegaan.

6.1. Financiële verkenning

Op hoofdlijnen is een financiële analyse uitgevoerd voor de Parken. Daarbij is ingegaan op de verschillende deelplannen, waarbij voor de verschillende gebieden een financiële analyse is uitgevoerd.

De gemeente is eigenaar van de grond in het exploitatiegebied Lincolnpark. Recent is de grondruil met SADC bekrachtigd, waardoor de gemeente geheel eigenaar is van de westzijde van de President 2.0., in de Essentiekaart Lincolnpark geheten. In de geheime bijlage Financiële verkenning de parken maart 2017 is per gebied een globale analyse gedaan.

De westzijde van de President/ Lincolnpark betreffen gronden in eigendom van gemeente. Hier zal na fatterring door de gemeenteraad een ontwikkelstrategie en financieel kader voor worden opgesteld.

De kavels aan de Hoofdweg westzijde zijn merendeels in particulier eigendom. De financiële haalbaarheid van een ontwikkeling aan de westzijde van de Hoofdvaart moet geborgd worden door middel van anterieure overeenkomsten. Evenals de ontwikkeling van de kavels in de Zuidrand Victoriapark in eigendom van Ymere.

Het eventuele financiële effect van verkleuring van programma op de President 1.1/ Rooseveltpark en Zuidrand commerciële voorzieningen/ Victoriapark oost, naar woningbouw wordt onderzocht en geduid in de betreffende grondexploitaties. Voor beiden grondexploitaties betreft het een kans op hogere opbrengsten.

6.2. Participatie/ maatschappelijke verkenning

De ontwerp Essentiekaart de Parken heeft van 13 september tot en met 23 oktober 2016 ter inzage gelegen. Hierop zijn 17 reacties binnen gekomen. In de nota van Reacties, ontwerp essentiekaart de Parken, maart 2017 zijn de reacties en antwoorden opgenomen. Tijdens het onderzoek voor commerciële voorzieningen is gesproken met diverse vastgoedeigenaren en retailers uit de directe omgeving.

Een deel van de Parken als Tudorpark en Nassaupark is al volop in ontwikkeling. Voor de andere gebieden wordt een aantal zaken nog verder uitgewerkt. De hoofduitgangspunten worden nog verder uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen, waarbij onder andere ook de situatie voor vliegverkeer en ruimtelijke afspraken hierover worden meegenomen. In de uitwerking van projecten als Lincolnpark, Rooseveltpark en Victoriapark en ook Tudorgardens worden de betrokken partijen nader geraadpleegd.

6.3. Planologisch juridisch

Gelijk met het maken van de Structuurvisie Haarlemmermeer is een plan-MER opgesteld.

Het doel van deze plan-MER is bij strategische keuzen, zoals locaties voor woningbouwlocaties voor bedrijventerreinen en aanleg van nieuwe dan wel uitbreiding van bestaande infrastructuur het milieubelang volwaardig af te kunnen wegen op basis van goede informatie. Om de informatie uit de plan-MER zo goed mogelijk te kunnen benutten bij het opstellen van de Structuurvisie, is ervoor gekozen om de drie in het voorontwerp geschetste scenario's (accent op binnenstedelijke verdichting in Hoofddorp, accent op uitleggebieden of een combinatie van beide) uit te werken in alternatieven en die te toetsen aan de door Commissie voor de Milieueffectrapportage aangereikte milieucriteria. Daarbij is niet alleen gekeken naar de gevolgen voor het milieu, maar ook naar de mate waarin de in de alternatieven geschetste oplossingsrichtingen kunnen bijdragen aan de doelen en uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid, leefmilieu en klimaatbestendigheid.

Uit de rapportage kunnen we concluderen dat het alternatief met het accent op de binnenstedelijke verdichting in Hoofddorp volgens de Plan-MER de meeste doelen behaalt.

Het realiseren van knooppunten op plekken waar vervoers- en plaatswaarde samenkomen, leidt ertoe dat zowel de gemeentelijke doelstelling 'duurzame mobiliteit' als de doelstelling 'ontmoeten en verbinden' behaald wordt.

Een deel van het gebied De Parken heeft reeds haar nieuwe woonbestemming. Zo zijn de gebieden Tudorpark en Nassaupark al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid bestemd tot woningbouw. Delen van de Zuidrand hebben ook een woonbestemming, dan wel loopt de procedure van het bestemmingsplan.

Voor de volgende gebieden in De Parken waar met de essentiekaart woningbouw wordt beoogd is een nadere planologische procedure nodig. Dit betreft:

- Lincolnpark;
- Rooseveltpark;
- Hoofdweg westzijde/ Tudorgardens
- Victoriapark west en Ymere (bestemmingsplan procedure loopt);
- Victoriapark oost

Na verdere uitwerking en accordering van de plannen en anterieure overeenkomsten zal worden gestart met de benodigde planologische procedures.

6.4. Planning

Realisatie van de woningbouw en voorzieningen in de Parken beslaat naar

verwachting een periode tot 2025. De lopende projecten als Nassaupark en Tudorpark worden naar verwachting gerealiseerd in de periode tot circa 2021. Victoriapark en Lincolnpark worden in de periode van circa 2018/19 tot 2025 uitgegeven en gerealiseerd.

7. Bijlagen

Tudor bouwregels

1. Tuindorpse blokken:

Blokken zijn leesbaar als een compositorische eenheid. De bloklengthe voor eengezinswoningen is maximaal 8 woningen. Een blok is een samenstel van woningen met verscheidene gevelverschijningsvormen; maximaal 5 woningen zijn hetzelfde in één blok. De gestapelde bouwblokken hebben een kleine korrel, waardoor zij leesbaar zijn als grote villa's die logisch opgenomen zijn in de overige bebouwing. Balkons vormen een logisch onderdeel van de massa.

Het plan is opgebouwd met bouwblokken. Alle straatgerichte zijdes van het bouwblok zijn voorkanten. De bebouwing van het blok gaat de hoek om. Dit betekent dat er een tweezijdige oriëntatie is op de hoeken. De hoekwoning is de belangrijkste woning in de rij en in het architectonisch ontwerp dient hier de aandacht naar uit te gaan.

2. Kappen:

Alle woningen en woonblokken hebben zadeldaken met een dakhelling groter dan 50 graden. Ook zadeldaken op de straatgerichte losstaande bijgebouwen.

De langskap is dominant, maar wordt onderbroken door dwarskappen. Dwars- en langskappen zijn als aparte volumes leesbaar, bijvoorbeeld door verschillende nok- en goothoogtes. De beëindiging van het blok in een straatgerichte kopgevel is expressief gemaakt. Dat kan bijvoorbeeld door het dakvlak, aanbouwen of bijzondere elementen in de gevel.

Dakkapellen op de eerste verdieping hebben een schuine kap en zijn verzonken in de, buiten de gevel aangebrachte, dakgoot. Ze zweven niet in het dakvlak. Dit laatste kan wel op de tweede of bovenste daklaag.

3. Ramen:

Ramen hebben een slanke roedeverdeling in het glas. Alle ramen zijn leesbaar als gaten in het metselwerk. In principe is de verhouding van de raamopeningen staand, maximaal vierkant. De gevelcompositie is een spel van symmetrie en asymmetrie. De kozijnen zijn slank in zwart of wit metaal. Raamdorpelsstenen opnemen in metselwerk. Gevellateien integraal in metselwerk of uitgevoerd L-staal.

4. Metselwerk:

De gevels van alle blokken worden in metselwerk uitgevoerd. Het metselwerk is beeldbepalend: rijk aan kleur en textuur. Alle andere materialen zijn hieraan ondergeschikt in vorm en kleur. Per blok is één steen dominant en voor het totale project is er een beperkte sortering van stenen. Ondergeschikte delen mogen uitgevoerd worden in witte

vlakken stucwerk, gekiemd metselwerk of hout refererend aan het vakwerk van de Tudor-style.

5. Pannen:

De langs- en dwarskappen van de woningen en woongebouwen worden gedekt met een genuanceerde vlakke keramische pan. Per blok wordt slechts één type pan toegepast, voor het gehele project is er een beperkte sortering van pannen.

6. Hemelwaterafvoeren en goten:

De hemelwaterafvoer en goten aan de straatgerichte gevels vormen een belangrijk onderdeel van de grafiek van de gevel, zij zijn van metaal en donker van kleur. Goten zijn van het type mastgoot. Visueel maken de goten onderdeel uit van het dakvlak. Boeiboorden aan de straatgerichte gevels moeten worden vermeden. Alle daken hebben een subtiel overstek.

7. Privé openbaar

De overgang tussen privé en openbaar is ontworpen in de landschappelijke context van het plan. Bergingen, carports, tuinmuren en heggen maken onderdeel uit van de ontwerpopgave. De sfeer aan de achterzijde is informeler en groener dan de voorzijde.

8. Woningtoegang:

De entree van de woning wordt in het ontwerp benadrukt door een omlijsting. Er wordt gekozen uit een beperkte sortering van Toolenburgse voordeuren.

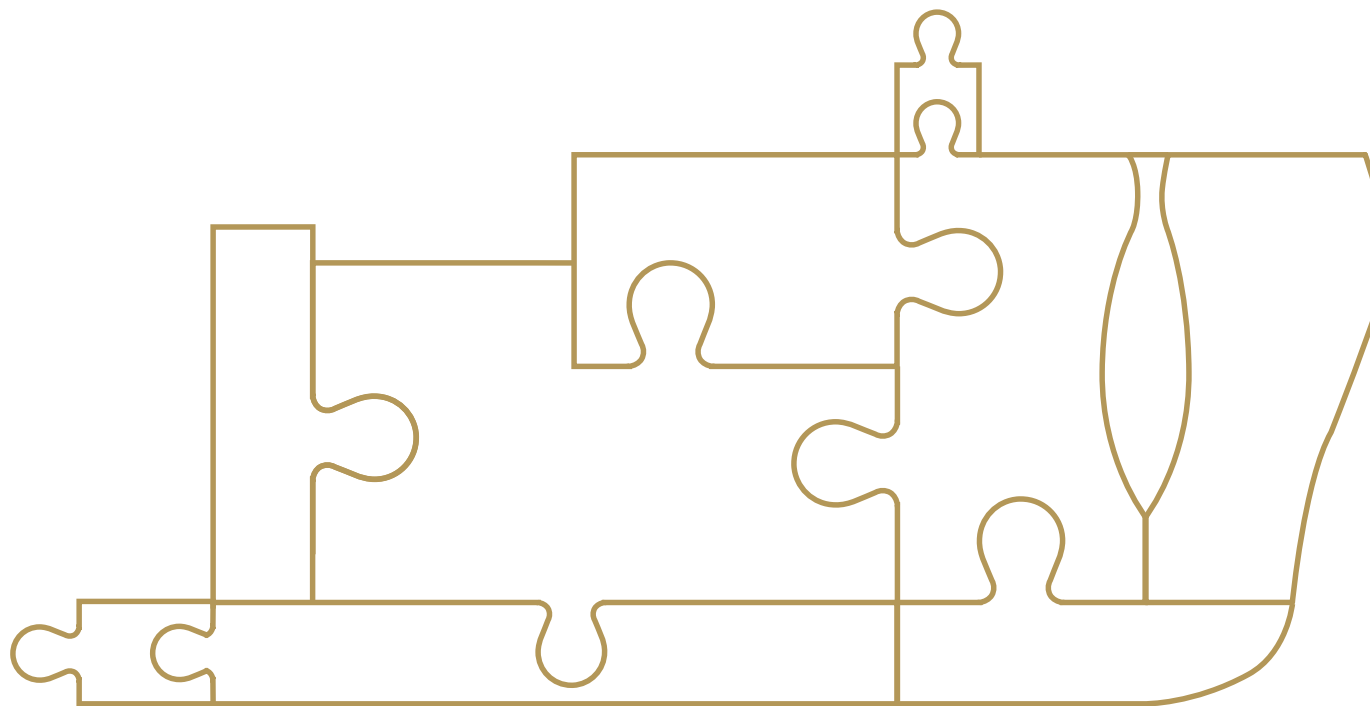
9. Schoorstenen

Gemetselde expressieve schoorstenen zijn opgevat als een geïntegreerde architectonische opgave. Per deelplan worden op in het oog springende plekken schoorstenen toegepast, veelal is dit op kopgevels doorlopend tot de begane grond.

Optioneel:

Accentuering van bijzondere plekken; in het plan komen bijzondere plekken voor die een route of zichtlijn markeren. De bebouwing hier dient bijzonder expressief te zijn. Op deze plekken kan gemotiveerd worden afgeweken van bovenstaande regels.

Sprongen in voorgevels, wisselingen in blokdieptes.



Colofon

Uitgave: gemeente Haarlemmermeer

Redactie: Peter Beelen, Fred Kaaij, Aafke Kaspers, Marianne Filius, Thomas van Hulst en Alies Breuer

Verbeelding Essentiekaart: Loos van Vliet

Vormgeving: Peter de Vette (DeVetteBernard)

Meer informatie

www.haarlemmermeer.nl

Disclaimer:

Hoewel dit boekje met grote zorgvuldigheid is samengesteld, zijn de makers niet aansprakelijk voor directe of indirecte schade die zou kunnen ontstaan door gebruik van de hierin aangeboden informatie.

Het boekje is puur illustratief en aan de inhoud kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt.



gemeente
Haarlemmermeer