2. Marktplein 1-3 (Kruisweg) te Hoofddorp

MOOI nummer	26010160
Zaaknummer partij	02. Collegiaal overleg T. van Hulst
Omschrijving	Realiseren nieuwbouwproject Woonholland
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Haarlemmermeer
Zaakbeheerder	zaakbeheer gemeente Haarlemmermeer
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Regulier welstandsregime
Bestemmingsplan	Anders

Behandeling 04-03-2026

Bevindingen

Beschrijving
Het betreft opnieuw een overleg over het plan Woonholland te Hoofddorp. De stedenbouwkundige van de gemeente, aanvrager en ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is aangepast op de volgende aspecten:
·de toegang naar fietsgarage
·materialisering van de gevels
·het tuinontwerp (materialisatie, programma en vegetatie)
·de passage van de hoofdentree
·de techniek en het verblijf op de daken

Beleid en context
De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die te maken hebben met omgevingskwaliteit en de bijbehorende beleidsregels in de gemeentelijke nota Uiterlijk van Bouwwerken Haarlemmermeer (2020). De commissie gebruikt ook de uitgangspunten voor omgevingskwaliteit in het beleid van de gemeente in de visie polderlinten Haarlemmermeer en
beeldkwaliteitsplan voor de erven.

Bevindingen
De commissie dankt voor de toelichting. Er is waardering voor de materiaalkeuze voor de gevels, de geveluitwerking en de gevoeligheid waarmee het plan tot stand is gekomen. Zij erkent dat de architecten voor een uitdaging staan om op deze locatie dit uitgebreide programma te realiseren, binnen de beleidskaders.
Het plan bevat nu nog knelpunten, waarmee er onvoldoende omgevingskwaliteit wordt bereikt. De commissie heeft serieuze bedenkingen bij de relatie van het gebouw en de directe omgeving; het gaat hier om de entree en de woonstraat. Zij merkt op:
·De entree is te nauw voor de hoeveelheid verschillende bewegingen op deze plek. Hier bevindt zich zowel de inrit voor de garage, de toegang naar de tuinstraat en woningen boven de entree. De commissie heeft zorgen over de algemene veiligheid. Een stoplicht bij de garage lost dit

probleem wellicht voor het autoverkeer op, maar niet voor de voetgangers. Ook heeft zij zorgen over windspoeling en geluidsoverlast van auto's voor de direct omliggende woningen en de gebruikers van de tuinstraat.

·Leg deze puzzel opnieuw. Ontknoop functies en onderzoek een alternatieve positie voor de ingang van de parkeergarage, of zoek naar meer hoogte en breedte bij de voorgestelde positie. Geef meer ruimte aan de voetganger, zodat de woningen veiliger te bereiken zijn en voor een betere omgevingskwaliteit. De commissie adviseert de omgevingskwaliteit minstens zo zwaar te laten wegen als de commerciële ruimte en exploitatie in de plint en parkeren.

·Er is nog een harde overgang tussen de straat, de entree en de tuinstraat daarachter. De commissie adviseert de overgang zachter te maken.

·De tuinstraat heeft een zwaar programma. Ook hier worden verschillende functies gecombineerd op een klein oppervlak; het is een toegangsweg naar voordeuren, er zijn kleine terrasjes voorzien voor bewoners, collectieve zitplekken , speelruimte voor kinderen en beplanting (in volle grond) ten behoeve van de ecologie. De commissies stelt zich voor dat het teveel stapelen van de programmering de verblijfskwaliteit niet ten goede komt en adviseert de collectieve zitplek te laten vervallen; zo ontstaat er meer ruimte voor de andere functies. Ook adviseert zij om (in de gevel) de privéterrasjes meer duiding te geven om te voorkomen dat bewoners zelf privacyschermen, schutting en dergelijke. gaan plaatsen.

·Bovenstaande knelpunten moeten opgelost worden om tot een acceptabele omgevingskwaliteit te komen. Dit vraagt om ontwerpcreativiteit. De commissie acht een ontwerpslag goed mogelijk en geeft de bovengenoemde oplossingen mee. Zij erkent dat het stedenbouwkundige beleid met betrekking tot het parkeren op eigen terrein bij verdichtingsopgaven tot ingewikkelde situaties kan leiden. Zij kan echter niet voorbij gaan aan haar eigen opdracht als onafhankelijke adviescommissie op het gebied van omgevingskwaliteit. Zij neemt de problematiek serieus en zal aankaarten bij de gemeente dat het parkeerbeleid in centra niet goed samengaat met de verdichtingsopgave.

Conclusie

In het kader van goede omgevingskwaliteit en op grond van het bovenstaande adviseert de commissie niet akkoord te gaan. Zij ziet een aangepast plan, met inachtneming van het bovenstaande, graag tegemoet.

Welstandsadvies	**Niet akkoord**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Informele advisering

Behandeling 21-01-2026

Bevindingen

Beschrijving

Het betreft een preadvies over het plan Woonholland te Hoofddorp. Het gaat om de bouw van een wooncompex met 53 woningen in het centrum van Hoofddorp, aan de Kruisweg. De stedenbouwkundige van de gemeente, aanvrager en ontwerpers zijn aanwezig voor een toelichting.

Het wooncomplex bestaat uit een hoofdgebouw aan de Kruisweg met daarachter (vast aan het hoofdgebouw) lagere bebouwing met appartementen, een rij van drie grondgebonden woningen en een ondergrondse garage. Midden in het complex is een collectieve tuinstraat beoogd voor toegang naar de woningen en als buitenruimte voor de bewoners.

De straat- en tuinzijde van het complex zijn verschillend gematerialiseerd. Voor het hoofdgebouw was oorspronkelijk een gevel van beton (deels met agregaat, deels gepolijst, in rozige terracottakleur) beoogd, voor de achterliggende volumes een houten gevel. Nu stelt de architect voor ook de voorgevel in hout uit te voeren. In de geleding van de voorgevel is middels de detaillering een kleine korrel nagestreefd.

Beleid en context
De commissie baseert haar advies op de regels in het omgevingsplan die te maken hebben met omgevingskwaliteit en de bijbehorende beleidsregels in de gemeentelijke nota Uiterlijk van Bouwwerken Haarlemmermeer (2020). De commissie gebruikt ook de uitgangspunten voor omgevingskwaliteit in het beleid van de gemeente in de visie polderlinten Haarlemmermeer en
beeldkwaliteitsplan voor de erven.

Bevindingen
De commissie dankt voor de toelichting. Er zijn aantrekkelijke beelden getoond die het verhaal van dit project op heldere wijze weergeven. Het concept van een meer formele, harde voorzijde en een zachte tuinzijde is een passende benadering voor deze locatie. Ook de kleine korrel in de voorgevel, om het complex beter te laten aansluiten bij de laagbouw in de straat, is een goed uitgangspunt. Andere aspecten van het plan vragen echter nog om een kwaliteitsslag:

Conceptueel
·Het concept van wonen aan een polderlint met een eigentijdse vertaling van een klassiek erf is in deze stedelijke context niet erg overtuigend. De voorgestelde tuinstraat draagt het concept veel beter. Stel de tuinstraat dan ook centraal in de conceptualisering.
Buitenruimtes
·De hoge dichtheid van het plan heeft consequenties voor de uitwerking; het is essentieel voor het functioneren van het complex dat buitenruimten voorzien in voldoende omgevings- en leefkwaliteit.
·De commissie maakt zich grote zorgen over de hoge dichtheid en betwijfelt zeer of de krappe maatvoering van de
beschikbare buitenruimten voldoende is voor een goede leefkwaliteit. Zo lijkt het formaat van de tuinstraat niet in verhouding te staan met de hoogte van de bebouwing, de hoeveelheid gebruikers en de verschillende beoogde functies (collectief ontmoeten en spelen, vluchtroute, particuliere zitjes voor woningen, volwassen beplanting in volle grond). Ook de overige buitenruimtes kunnen door hun beperkte maat anders en/of minder worden benut dan beoogd, waarmee de

leefbaarheid van het complex onder druk zal komen te staan.
·Dit betreft ook het dakterras. De commissie vraagt zich af of de ruimtelijke kwaliteit van de dakterrassen voldoende zal zijn door de hoge dichtheid aan installatie techniek - en uitlopen. Een oplossingsrichting is om de PV-panelen te clusteren en zo volwaardige daktuinen te realiseren. Het is de commissie ook nog onvoldoende duidelijk op welke wijze de collectieve dakterrassen vanuit de woningen bereikt worden.
·Het is goed dat een deel van de tuin in de volle grond wordt ingeplant. Wel voorziet de commissie dat volle bomen qua maat niet goed passen en het gebruik van de tuinstraat bemoeilijken.
·De commissie doet de suggestie om de gevels ook te laten begroeien, zodat een verbinding ontstaat met de overige begroeide bouwdelen welke kunnen fungeren als stepping stone voor flora en fauna.
·Hoe ervaar je vanaf de Kruisweg dat de onderdoorgang toegang geeft tot een groene (collectieve) tuinstraat? de huidige onderdoorgang oogt zeer utilitair.
Architectuur / materialisering
·Een meer formele, harde voorzijde sluit goed aan bij de stedelijke omgeving. De commissie adviseert dan ook een steenachtig materiaal en geen hout toe te passen. Dit kan naast of in plaats van beton bijvoorbeeld ook baksteen zijn.
·Let bij de materialisering op het onderhoud; detailleer dusdanig dat de vervuiling beperkt blijft. Het gekleurde beton en hout zijn kwetsbaar voor vervuiling en daardoor onderhoudsgevoelig.
·krijgen de dakranden bij de daktuinen een hekwerk of borstwering, en hoe zien die eruit? Welke gevolgen heeft dat voor het gevelbeeld?
·Is er in alle woningen ook voldoende daglichttoetreding? Met name de woningen met een buitenruimte direct aan de erfgrens zijn twijfelachtig.
Conclusie
In het kader van goede omgevingskwaliteit en op grond van het bovenstaande adviseert de commissie niet akkoord te gaan en nader overleg te voeren over het plan. Zij ziet een aangepast plan, met inachtneming van bovenstaande opmerkingen, graag tegemoet.

Welstandsadvies	Niet akkoord, nader overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies