

Bouwenvelop

Ruimtelijke en planologische randvoorwaarden

Herontwikkeling voormalige HEMA-locatie; nabij Marktplein 1-3 / Kruisweg 1003-1005 te Hoofddorp

gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk
Gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
E-mail info@haarlemmermeer.nl
Internet www.haarlemmermeer.nl

februari 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Opgave en doel 5

3. Ligging en situering projectgebied 6

4. Beleid en juridisch kader 8

5. Ruimtelijke voorwaarden 10

5.1 Stedenbouwkundige voorwaarden 10
5.2 Bouwprogramma en woonbeleid 11
5.3 Mobiliteit en (fiets)parkeren 14
5.4 Duurzaamheid 15
5.4.1 Klimaatadaptief / klimaatbestendigheid / Water 15
5.4.2 Natuurinclusiviteit 15
5.4.3 Energieplan (energievoorziening/-infrastructuur) 16
5.4.4 Grondstoffen en circulariteit 17
5.5 Milieuaspecten 17
5.5.1 Geluidsaspecten 17
5.5.2 Trillingshinder 18
5.5.3 Luchtkwaliteit 18
5.5.4 Geurhinder 18
5.5.5 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat 19
5.5.6 Ecologie 19
5.5.7 Bedrijven en milieuzonering 19
5.5.8 Gezondheid 19
5.5.9 Afvalinzameling 20
5.5.10 Riolering 20
5.5.11 Externe Veiligheid 20
5.5.12 Milieueffectrapportage 22
5.6 Archeologie en cultuurhistorie 22
5.7 Bodem en ondergrondse infrastructuur 22
5.8 Openbare ruimte 23

6. Ontwikkeling in de omgeving 24

1. Inleiding

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad.
Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Deze ontwikkeling, ook bekend als de voormalige Hema, ligt op een belangrijke plek in het centrum, namelijk nabij het hart van het centrum en aan de Kruisweg. Er wordt al jaren geprobeerd om op deze locatie tot ontwikkeling te komen. Nu ligt er een planvoorstel dat op hoofdlijnen voldoet aan de ambitie van de gemeente, vastgelegd in de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 ‘van dorpshart naar stadscentrum’ (8414059).

In onderhavig document worden de ruimtelijke en planologische randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze locatie bepaald, die in lijn moeten liggen met de vastgestelde visie voor Stadscentrum Hoofddorp. Dit zijn randvoorwaarden met betrekking tot o.a. de bouwhoogte, het auto- en fietsparkeren, de plint van het toekomstige gebouw en de effecten op de directe omgeving. In het bepalen van de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze locatie wordt zowel gekeken naar de ruimtelijke aspecten in het eindbeeld als de ruimtelijke aspecten tijdens de bouwperiode. Deze uitgangspunten, zowel ruimtelijk als planologisch worden vastgelegd in een bouwenvelop.

2. Opgave en doel

Om van een initiatief tot haalbaar project te komen is de ontwikkeling van deze locatie ondergebracht bij het programmateam Stadscentrum Hoofddorp.
Om toe te werken naar de totstandkoming van een intentieovereenkomst (en vervolgens een anterieure overeenkomst) met de betrokken initiatiefnemer/ontwikkelende marktpartij dient de gemeente haar ruimtelijke en planologische randvoorwaarden vast te stellen. Middels deze bouwenvelop worden deze voorwaarden vastgesteld en waar nodig onderbouwd.
Het doel van deze bouwenvelop is het bieden van een integraal kader voor de verdere planvorming. Beleid, stedenbouwkundige kaders, beeldkwaliteit voor architectuur en buitenruimte, en eisen en ambities voor duurzaamheid vormen hierbij de basis.

3. Ligging en situering projectgebied

Deze locatie ligt binnen het ontwikkelgebied ‘winkelgebied’, zoals aangeduid in de visie Stadscentrum Hoofddorp 2040. Doel voor de ontwikkeling van het stadscentrum is ‘het hebben en houden van een aantrekkelijk en levendig stedelijk gebied, waar werken, wonen en voorzieningen met elkaar vermengen en er een aangenaam verblijf is’. De projecten binnen een ontwikkelgebied worden in samenhang ontwikkeld, inclusief planvorming en voorbereiding. De locatie ligt in het centrum van Hoofddorp aan de Kruisweg en het Marktplein. Aan de noordoostzijde grenst het projectgebied aan de tuinen van de woningen aan de Parklaan. Aan weerszijden van het perceel grenst bebouwing.



Afbeelding - Locatie Marktplein 1-3 / Kruisweg 1003-1005

Het projectgebied bestaat uit twee percelen; Marktplein 1-3 en Kruisweg 1003-1005. Het huidige pand aan het Marktplein omvat drie bouwlagen en is terugliggend ten opzichte van het gebouw aan de Kruisweg. Het huidige pandaan de Kruisweg heeft twee bouwlagen. Beide panden hebben een commerciële plint (alsmede commerciële ruimte op de verdieping) waar de afgelopen jaren diverse winkels in gevestigd zijn. Beide panden staan reeds enkele jaren te huur of te koop.



Afbeelding - Huidige bebouwing Hangar 20 en de fietsenzaak

De ontwikkeling van deze locatie wordt gezien als een kwaliteitsimpuls voor de Kruisweg, passend binnen de vastgestelde visie voor het Stadscentrum. Dit plan kan dienen als eerste voorbeeld van hoe een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling vormgegeven kan worden en vormt daarmee een sterk precedent voor de verdere ontwikkeling van de Kruisweg met architectuur van hoge kwaliteit. Een ontwikkeling op deze locatie speelt bovendien in op de aanzienlijke woningbouwbehoefte.

4. Beleid en juridisch kader

Het vigerende beleid is onderdeel van het kader waarin het project wordt uitgevoerd. Voor de ontwikkeling gelden de beleidskaders zoals die zijn vastgesteld op het moment van vergunningverlening. Het beleid zoals hieronder weergeven kan dus nog veranderen. Voor deze locatie zijn op dit moment verschillende kaders van toepassing, waaronder:

Kader: Omgevingsplan

Voor de ontwikkellocatie zijn de regels zoals opgenomen in de voormalige bestemmingsplannen 'Hoofddorp Centrum (2016)', 'Parapluplan wonen (2022), Parapluplan parkeerregels (2018) en 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening' (2023) relevant. Deze maken inmiddels van rechtswege deel uit van het Omgevingsplan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de begane grond is wonen niet toegestaan, op de verdiepingen wel. Er geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter aan de zijde van de Kruisweg, deels met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 10 en 7 meter verder naar achteren. Zie ook paragraaf 3.2 met de nadere details. Het Omgevingsplan voorziet in de regels in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%.

Voor de ontwikkeling van deze locatie is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 & Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040

De Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is vastgesteld en de Verdichtingsvisie is een aanvulling erop die de randvoorwaarden stelt voor verdichting. De Omgevingsvisie benoemt het stadscentrum als plek voor verdichting, maar ook voor verbetering van de omgevingskwaliteiten, meer functiemenging en een goede bereikbaarheid.

Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040, van dorpshart naar stadscentrum

In de visie staat hoe de gemeente van het centrum van Hoofddorp een aantrekkelijk stadscentrum maakt. Dat betekent een betere kwaliteit van de leefomgeving met meer groen, minder auto's en meer openbare ruimte waar mensen samen kunnen komen en activiteiten kunnen ondernemen. In de visie wordt duidelijk hoe Stadscentrum Hoofddorp er in 2040 uitziet. Maar ook hoe Hoofddorp van dorp naar een aantrekkelijke en levendige woonstad groeit en hoe de gemeente zorgt voor samenhang in de verschillende ontwikkelingen. Daarnaast beoordelen wij de visie of nieuwe ontwikkelingen en initiatieven in het stadscentrum passen.

Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020

De voormalige welstandsnota maakt inmiddels deel uit van het Omgevingsplan. Aanvragen voor omgevingsvergunningen worden door de Commissie Omgevingskwaliteit getoetst op basis van de Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020.

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer (LIOR Haarlemmermeer)

Wij hanteren de LIOR Haarlemmermeer (versie 2026) als kader voor het opstellen en toetsen van nieuwe ontwerpen voor de (her-)inrichting van de openbare ruimte.

Woonbeleid

Indien er wordt gekozen om een woonprogramma te realiseren, dan wordt het woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' gehanteerd. In het woonbeleidsprogramma worden de visie, ambities en keuzes behandeld van wonen binnen de Haarlemmermeer. Dit programma is onderdeel van de omgevingsvisie. Hierin worden de diversiteit van het woningaanbod, de actuele woningbehoefte en de aantallen woningen beschreven. In het woonbeleidsprogramma zijn eigenheid, verscheidenheid en doorstroming belangrijke begrippen.

Het woonbeleidsprogramma 2019-2025 vormt het thematische deel rond wonen voor de omgevingsvisie. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen vier verschillende woonmilieus: landelijk, centrum dorps, stedelijk centrum en stedelijk plus. Deze locatie valt onder de categorie stedelijk plus. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een hoge woningdichtheid, gecombineerd met werkgelegenheid, een gevarieerde mix aan voorzieningen in de plint, kwalitatief goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten, een goede bereikbaarheid en gepositioneerd in of direct tegen het stedelijk gebied.
Het Woonbeleidsprogramma en de nota Betaalbaar wonen gelden tot 4 februari 2026. Vanaf dan gelden de Visie op Wonen en Volkshuisvesting en het Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026.

Beleid commerciële voorzieningen

Het centrale doel van het beleid is de realisatie van een toekomstbestendige voorzieningenstructuur waarbinnen ruimte bestaat voor ondernemerschap, dynamiek en innovatie. De belangrijkste onderdelen van de koers voor Stadscentrum Hoofddorp zijn: doorontwikkeling van een regionaal koopcentrum naar een stadscentrum met meer ruimte voor kwaliteit, ontmoeting en beleving, het denken in deelgebieden en gericht samenwerken, de routing naar en in het stadscentrum verbeteren, het verlengen en verbeteren van het verblijf en het verhaal voor Stadscentrum Hoofddorp gezamenlijk verder ontwikkelen.

Maatschappelijke voorzieningenbeleid

Het maatschappelijke voorzieningenbeleid is er onder meer op gericht om een leefklimaat te realiseren waarin onze huidige en toekomstige inwoners kunnen wonen, werken en leven en daarbij waar nodig en wenselijk een beroep kunnen doen op voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, sport en cultuur.

Verkeer- en parkeerbeleid

De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in de Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040. Bij de nieuwe ontwikkelingen in Haarlemmermeer wordt beoordeeld of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Op basis van de regeling in het Omgevingsplan is de Beleidsregel ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’ het toetsingskader. Dit handboek is recent geactualiseerd en per maart 2025 gelden deze normen.

Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)

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

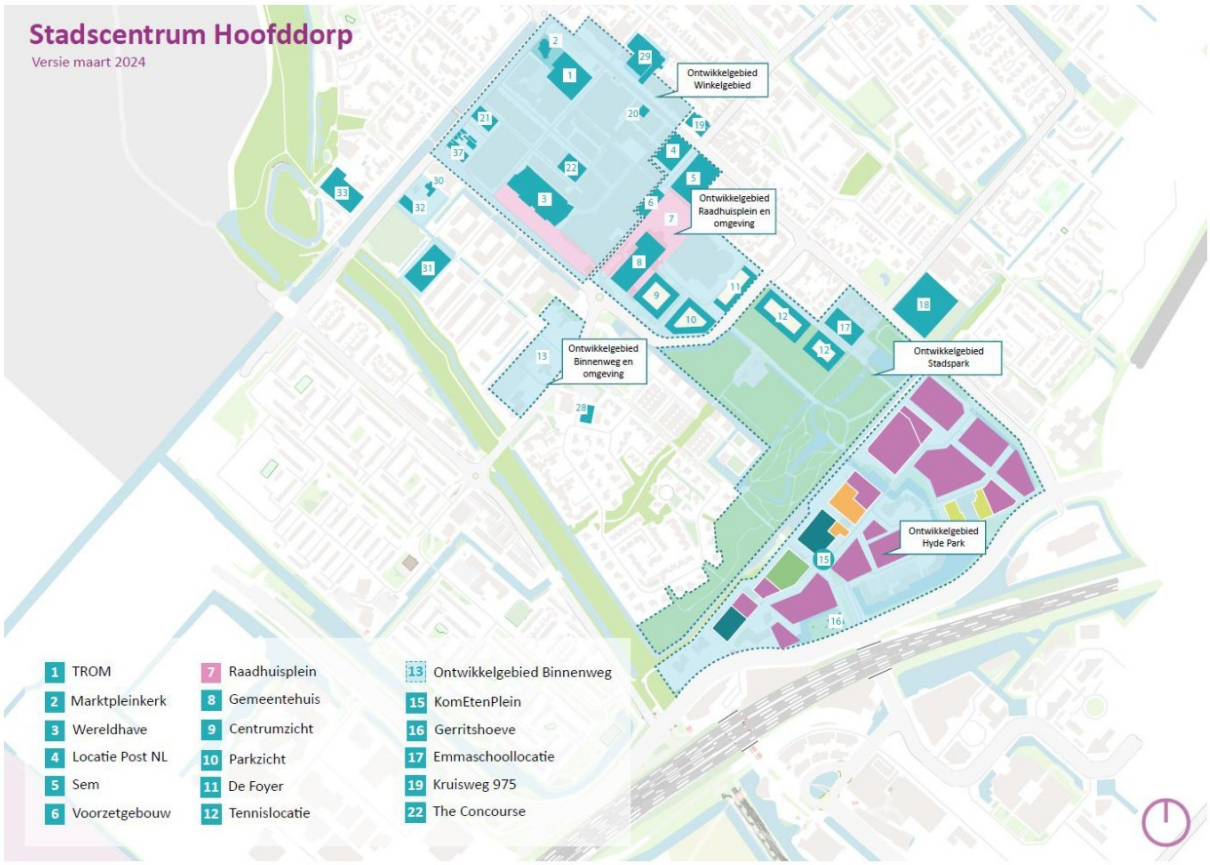
Klimaatadaptiebeleid Haarlemmermeer

Dit beleid stelt dat “de basisveiligheidsniveaus de minimale eisen zijn om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten”. Ontwikkelingen dienen daarom bij te dragen aan een koele en comfortabele woon- en verblijfsomgeving, het verminderen van droogtegevoeligheid en een water robuuste inrichting van het perceel en de directe openbare ruimte.

5. Ruimtelijke voorwaarden

5.1 Stedenbouwkundige voorwaarden

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijk en levendig stadscentrum met een eigen identiteit. Voor de ontwikkeling van stadscentrum Hoofddorp is november 2023 de visie “Stadscentrum Hoofddorp 2040 – Van dorpshart naar stadscentrum” vastgesteld. Deze visie geldt voor het gebied tussen de Hoofdvaart, de Geniedijk, de Parklaan/Leeghwaterstraat en de Van Heuven Goedhartlaan, waar de locatie Kruisweg onderdeel van uitmaakt (afbeelding 2).



Afbeelding - Locatie 29: Marktplein 1-3 / Kruisweg 1003 - 1005 in Stadscentrum Hoofddorp

De herontwikkeling van deze locatie dient te passen binnen de gestelde ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden zoals ook opgenomen in de visie voor Stadscentrum Hoofddorp.

Stedenbouwkundig concept

Er worden veel verdichtingsvoorstellen gedaan in Hoofddorp Centrum. Dat kan en sluit aan bij de ambities van de gemeente, maar er geldt wel een aantal voorwaarden. De stedenbouwkundige hoofdlijn is het aanhelen van de wand langs de kruisweg met een bescheiden stedelijk volume. Achter deze wand kan in de luwte een woongebied ontstaan dat enerzijds leunt op de kwaliteit van het centrum in de vorm van voorzieningen en reuring, maar ook haar eigen woonkwaliteit kent in de tweede lijn. De bouwenvelop voorziet in een zorgvuldige aansluiting op de grondgebonden woningen aan de Parklaan. Dit kan in de vorm van een groen stedelijk hofje, met een mooie entree, zij het in een modern jasje. Een fijnmazige dooradering voor voetgangers richting de Parklaan kan dit concept versterken zodat er ook kwaliteit toegevoegd wordt aan de stadsplattegrond. Gezocht wordt ook naar zorgvuldige aansluiting op de omliggende percelen, zowel nu als in de toekomst bij verdere herontwikkeling.

Maximale bouwhoogte

Uitgangspunt in de visie Stadscentrum Hoofddorp voor deze locatie is vier bouwlagen als richtinggevend (inclusief kap) en een pandsgewijze opbouw aan de Kruisweg. Binnen het Omgevingsplan kan er aan de zijde van de Kruisweg

tot 14 meter hoog gebouwd worden, gedeeltelijk met een maximale goothoogte van 10 meter en met een binnenplanse afwijking van 10% is dit een bouwhoogte van 15,4 meter. Daarmee kunnen er vijf lagen gerealiseerd worden. Om te ontwikkelen conform de idee van de visie kan de afwijking benut worden mits de vijfde laag terugliggend gerealiseerd wordt en afwijkend gematerialiseerd is.

Korrel
De Kruisweg is één van de oudste wegen in de gemeente en kent van oudsher een kleinschalige korrel (maximale gevelbreedte van een architectonische eenheid. Deze pandsgewijze opbouw kan, hoewel in een moderne interpretatie, terugkomen. Een verticale gevelgeleding is dus gewenst.

Levendige plint van het gebouw
De plint (de begane grondlaag van het gebouw) is belangrijk om de bouwblokken van een menselijke maat te voorzien en levendigheid te creëren. Er komt commercieel programma zoals detailhandel in kleine units of mogelijk dag- en avondhoreca op de begane grond aan de Kruisweg. Om dit te benadrukken onderscheiden de plinten zich niet alleen in programmatische zin, maar ook in beeld en 'vormtaal'. De plint van het gebouw is zoveel mogelijk transparant en toegankelijk en goed aangesloten op maaiveld. Enkel parkeren of een dichte fietsenstalling is onwenselijk.

Actieve plint
De invulling van de plint aan de Kruisweg draagt in sterke mate bij aan de beleving van de openbare ruimte van het centrum. Belangrijk hierbij is dat de gebouwen zich oriënteren op de Kruisweg en de programmering conform de bestemming Centrum is (geen wonen). De inpassing richting bestaande of toekomstige woningen wordt in het project verder ontworpen.

Wonen op de begane grond
In het omgevingsplan is wonen op de begane grond niet toegestaan. Stedenbouwkundig is dit aansluitend op de woningen aan de Parklaan niet onmogelijk, mits zorgvuldig ingepast. Aan de Kruisweg is wonen op de begane grond ongewenst.

Beeldkwaliteit
Hoewel er nog geen beeldkwaliteitsplan is voor dit deel van de Kruisweg worden vanwege de centrum bestemming wel hoge kwaliteitseisen gesteld. De verschillende functies mogen tot uitdrukking komen in de architectuur en een klassieke gevel opbouw van plint, middendeel en afronding is goed voorstelbaar waarbij de 5^{e} laag afwijkt van de rest in bijvoorbeeld massa en/of materialisering. Een stedelijke uitstraling met formele voorzijde, steenachtige, duurzaam verouderende materialisering en buitenruimtes in de vorm van loggia's zorgen voor zowel woonkwaliteit als stedenbouwkundige kwaliteit. De architectuur dient ingetogen te zijn en in samenhang ontworpen. Aangehangen balkons aan de Kruisweg zijn niet mogelijk.

Landschap
Er wordt in principe gewerkt met groennormen voor woningbouw, 31m^{2} per woning. Het is denkbaar dat deze groennormen binnenstedelijk anders ingevuld moet worden wegens de dichtheid. Hierbij kan worden uitgegaan van een verhoogde gebruiks- en verblijfskwaliteit. Een grondpakket van voldoende maat is nodig, ook voor daktuinen (>60cm).

5.2 Bouwprogramma en woonbeleid

Gemeentelijk beleid inzake woningbouw
Het gemeentelijk beleid inzake woningbouw is op dit moment vastgelegd in het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (Woonbeleidsprogramma) en de Eerste wijziging van de nota betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (nota Betaalbaar wonen).
Het Woonbeleidsprogramma noemt de volgende hoofdopgaven:

1. We bouwen circa 20.000 woningen tot 2040 en maken daarmee verschil. We groeien door tot een gemeente met 200.000 inwoners. De doorstroming die de nieuwbouw teweegbrengt, verkort de wachttijden en heeft invloed op de leefbaarheid. Het aandeel kleine huishoudens en het aantal ouderen groeit. Voor hen is er weinig aanbod. Ons beleid sluit aan bij de veranderende woningbehoefte.
2. We willen bouwen in woonmilieus die passen bij de locatie waar gebouwd wordt en die aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbehoefte.

3. We willen in elk bouwplan en in elk woonmilieu een gemengd bouwprogramma realiseren naar eigendomscategorie en prijsklasse. De helft van de woningen bouwen we betaalbaar, oftewel: in de prijssegmenten laag en midden.
4. We stimuleren en reguleren de bouw van woningen in het middensegment om aanbod te houden voor huishoudens met een inkomen dat net hoger is dan modaal.
5. We willen de zoektijd naar sociale huurwoningen terugdringen. We gaan daarom een substantieel deel van de betaalbare productie als sociale huurwoning bouwen om slaagkansen van actieve woningzoekenden te verbeteren.
6. We streven naar gemengde wijken naar woningtypes, inkomens en gezinssamenstelling. We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de verschuiving van intramurale zorg naar ambulante begeleiding bij geestelijke gezondheidszorg (ggz), beschermd wonen en maatschappelijke opvang komt er een toename van kwetsbare mensen in de wijk.
7. We werken aan een aardgasarme en energiezuinige woningvoorraad.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma zetten wij in op ten minste 30% sociale huur en 20% middensegment, samen ten minste 50% betaalbaar.

De nota betaalbaar Wonen geeft aanvullende eisen en voorwaarden die wij stellen aan woningbouwprojecten groter dan 30 woningen, om de ambities voor betaalbaar wonen in Haarlemmermeer te realiseren. Deze luiden:

1. minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar, dat wil zeggen sociale huur, huur in het middensegment en koop in het middensegment;
2. minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
3. de maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden is de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, exclusief nieuwbouwtoeslag;
4. de maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de maximale prijs voor betaalbare koopwoningen die door de rijksoverheid is vastgesteld;
5. de gemiddelde prijzen van nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 87% van de bovengrens; de gemiddelde prijzen van nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 95% van de bovengrens;
6. om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren;
7. inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente (reeds besloten b&w nota 2021.0001471);
8. nieuwe sociale huurwoningen worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd; nieuwe huurwoningen in het middensegment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd;
9. de maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%, tenzij de rijksoverheid hiervoor andere regels vaststelt;
10. voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding voor een periode van vijf jaar;
11. voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30 m2 is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
12. voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30 m2 tot 50 m2 is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
13. de te bouwen woningen in het middensegment hebben een oppervlak van minimaal 50 m2 gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van deze woningen heeft een oppervlakte van 60 m2 gebruiksoppervlak;
14. gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70 m2 zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket;
15. voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt; pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar;
16. voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben

gemaakt. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar;

17. voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt.

Het Woonbeleidsprogramma en de nota Betaalbaar wonen gelden tot 4 februari 2026. Vanaf dan gelden de Visie op Wonen en Volkshuisvesting en het Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026 (Volkshuisvestingsprogramma).
De Visie op Wonen en Volkshuisvesting is op 25 september vastgesteld. Hierin zijn de volgende doelen bepaald:

- een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke wijken en kernen, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben;
- een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen;
- voor inwoners die zorg nodig hebben, dat die zorg geleverd kan worden en dat de woning daarvoor geschikt is of kan worden gemaakt;
- een toegankelijke woningmarkt voor iedereen: starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, (studerende) jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer;
- dat wonen haalbaar en betaalbaar is voor onze lokale woningzoekenden en nemen ons aandeel in de regionale behoefte; en
- meer woningen in het goedkope en middeldure segment.

In het Volkshuisvestingsprogramma is bepaald hoe wij uitvoering geven aan deze visie. Het Volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld op 27 januari 2026. In het Volkshuisvestingsprogramma zijn in enkele actielijnen de eisen opgenomen die wij stellen aan nieuwbouwprojecten:

Actielijn 2: variatie aan betaalbare nieuwbouw realiseren

- Bij nieuwe projecten met meer dan 1 woning hanteren wij de volgende eisen:
  - het woningbouwprogramma bestaat uit ten minste 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het middensegment; binnen de segmenten is er een zekere prijsdifferentiatie, zie verderop in deze actielijn;
  - we verhogen we het huidige percentage van 50% betaalbare woningen bij bouwprojecten waarvoor de gemeente een woningbouwimpuls (WBI) ontvangt van het Rijk;
  - nieuwe woningen zijn zo veel mogelijk levensloopbestendig en bij elke locatieontwikkeling worden nultredenwoningen gerealiseerd;
  - elk nieuwbouwproject draagt aantoonbaar bij aan de bouwopgave wonen met zorg, zoals beschreven in hoofdstuk 2.
  - in de nieuwe wijken en bij nieuwbouw in bestaande wijken wordt de relatie gelegd met aanwezigheid en realisatie van (zorg)voorzieningen.

  Deze eisen gelden echter niet bij kleinschalige bouwontwikkelingen waarvoor (niet gewerkt wordt met een SOK of IOK) wij voor 4 februari 2026 een Globaal Haalbaarheidsonderzoek (GHO) zijn gestart of een anterieure overeenkomst hebben afgesloten. De betaalbaarheidseis van minimaal 50% betaalbaar is voor deze projecten qua segment vrij in te vullen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
- Wij actualiseren dit Volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Op dat moment gaat de betaalbaarheidsnorm voor nieuwbouwprojecten naar verwachting van 50% naar twee derde betaalbaar. De nieuwe betaalbaarheidseis treedt met een overgangsregeling in werking na actualisatie van het Volkshuisvestingsprogramma.
- We sluiten aan bij landelijke definities voor de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Binnen deze categorieën werken we met een richtlijn die ervoor zorgt dat niet alle sociale huur en betaalbare koop worden verhuurd op de bovengrens van de bewuste categorie.
  - Voor sociale huur geldt de eis dat in elk geval de helft van de gerealiseerde woningen worden aangeboden onder de aftoppingsgrens, zodat deze betaalbaar zijn voor woningzoekenden met een laag inkomen. Zie ook actielijn 4 voor een nadere verdeling in prijssegmenten.
  - Voor middenhuur geldt de eis dat de gemiddelde huurprijs bij oplevering niet meer bedraagt dan 95% van de landelijk geldende bovengrens voor middenhuur.
  - Voor betaalbare koop geldt de eis dat de gemiddelde koopprijs bij oplevering niet meer bedraagt dan 95% van de landelijk geldende bovengrens voor betaalbare koop.

Actielijn 3: zorgen voor betaalbaarheid van morgen

- Bij de realisatie van sociale huurwoningen leggen we een inspanningsverplichting op aan de initiatiefnemer om de nieuwbouw eerst aan te bieden aan de woningcorporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. In de fase waarin het schetsontwerp voor het woongebouw wordt opgesteld, moet de initiatiefnemer één van deze corporaties bij de planontwikkeling betrekken. Als duidelijk is dat samenwerking tussen initiatiefnemer en corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar. Een schriftelijke verklaring van ontwikkelaar en ten minste twee corporaties is daarbij vereist. Ook kunnen wij daarbij om een toelichtend gesprek tussen de partijen vragen.
- We zorgen dat nieuwgebouwde woningen in het betaalbare segment voor lange tijd beschikbaar blijven voor inkomensgroepen die daarvan afhankelijk zijn. De volgende instandhoudingstermijnen zijn verplicht:
  - Sociale huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders blijven ten minste 25 jaar als sociale huurwoning beschikbaar voor de wettelijke doelgroep van woningcorporaties. Met corporaties maken we prestatieafspraken over exploitatie en doelgroepen en huurprijzen.
  - Middenhuurwoningen blijven ten minste 25 jaar in het segment behouden.
  - Bij betaalbare koopwoningen gelden zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. Wij kunnen besluiten hiervan af te wijken als er koopinstrumenten worden ingezet zoals KoopGarant en KoopStart, al dan niet in combinatie met het Stimuleringsfonds Betaalbare Koopwoningen van het Rijk, zie de volgende actie.
- We stimuleren betaalbare koop door:
  - Ontwikkelaars te vragen om instrumenten in te zetten die maximaal bijdragen aan het betaalbaar houden van koopwoningen. Voorbeelden van instrumenten zijn KoopGarant en KoopStart met terugkoopregeling.
  - Ontwikkelaars te vragen om met ontwerpkeuzes en woningtypologie te zorgen dat woningen zo lang mogelijk betaalbaar blijven. Woningen zonder uitbouwmogelijkheden, zoals rug-aan-rugwoningen en appartementen, blijven langer beschikbaar in het betaalbare segment.
  - In de eerste helft van 2026 nieuw woonbeleid over dit vraagstuk te formuleren: Hoe kunnen we met welke instrumenten - indien nodig marktcontrair - invulling geven aan dit betaalbare koopsegment? Woningprijzen stijgen sneller dan de inkomens en dan de wettelijk gereguleerde maximale prijzen van het middensegment. Marktconforme woningen in dit segment worden daardoor steeds kleiner. Dit kan conflicteren met de oppervlakte-eisen die wij stellen aan betaalbare koopwoningen.
- Afspraken over de hiervoor genoemde onderwerpen leggen wij vast in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en in eisen en wensen bij aanbestedingen/tenders. Indien nodig nemen wij hierover bepalingen op in het omgevingsplan.

Actielijn 4: sturen op kwaliteit van betaalbare woningen

- Bij de realisatie van sociale huurwoningen moet het programma van eisen van de woningcorporatie als uitgangspunt worden gehanteerd. Als de sociale huurwoningen niet bij een woningcorporatie worden ondergebracht, dan moeten deze voldoen aan de volgende eisen:
  - De woningen hebben ten minste twee kamers en een gebruiksoppervlak van ten minste 45m^2;
  - 75% van de woningen heeft ten minste drie kamers en een gebruiksoppervlak van ten minste 60m^2;
- We sturen op een minimumkwaliteit bij woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Als standaardeis geldt:
  - De te bouwen woningen in het middensegment hebben een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m^2;
  - Ten minste de helft van deze woningen heeft een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m^2.

5.3 Mobiliteit en (fiets)parkeren

Achtereenvolgens wordt in deze paragraaf de onderwerpen ‘parkeernormering’, ‘verkeersintensiteiten’ en ‘ontsluiting’ behandeld:

Parkeernormering

Voor het bepalen van de parkeereis dient het *Handboek Parkeernormen Gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)* als uitgangspunt te worden gebruikt. Daarbij geldt dat de parkeeroplossing op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Indien sprake is van een bestaand tekort aan parkeergelegenheid, kan dit tekort worden gesaldeerd in de openbare ruimte, mits wordt aangetoond dat de piekmomenten van de bestaande en de nieuwe functies gelijktijdig optreden.

Voor het gedeelte van de parkeervraag dat in de openbare ruimte wordt opgelost, geldt aanvullend dat in het stadscentrum geen parkeervergunningen in de openbare ruimte worden uitgegeven aan nieuwe bewoners.

Fietsen
Randvoorwaarden en uitgangspunten m.b.t. het stallen van fietsen zijn opgenomen in de op 8 juli 2025 door het college van B&W vastgestelde 'beleidsregel gemeenschappelijke fietsenberging bij woongebouwen Haarlemmermeer'.

Verkeersintensiteiten
De ontwikkelaar dient de verkeerseffecten te onderbouwen op basis van de CROW-kencijfers. Er dient in beeld te worden gebracht met hoeveel motorvoertuigen per etmaal het verkeer toe- of afneemt ten opzichte van de huidige situatie en wat de effecten hiervan zijn op het omliggend wegennet.

Ontsluiting
De bestaande in- en uitrit aan de Kruisweg moet op dezelfde locatie worden gehandhaafd en mag niet worden verplaatst. In de nieuwe situatie dient de in- en uitrit opnieuw te worden vormgegeven, zodat deze voldoet aan de geldende eisen voor verkeersveiligheid. Daarbij mag de hellingbaan niet direct uitkomen op het voetgangersgebied. In het ontwerp moet tevens rekening worden gehouden met het voorkomen van wachtrijen op het trottoir.
Een uitrit van een parkeergarage dient derhalve ingepast te worden in de bestaande situatie en rekening te houden met verkeersbesluiten.

5.4 Duurzaamheid

5.4.1 Klimaatadaptief / klimaatbestendigheid / Water
Voor deze bouwenvelop zijn de basisveiligheidsniveaus uit het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022) van toepassing. Dit beleid stelt dat "de basisveiligheidsniveaus de minimale eisen zijn om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten". De ontwikkeling dient daarom bij te dragen aan een koele en comfortabele woon- en verblijfsomgeving, het verminderen van droogtegevoeligheid en een waterrobuuste inrichting van het perceel en de directe openbare ruimte. Dit betekent onder meer dat wordt gestreefd naar het afkoppelen van hemelwater van het gemengde riool en het lokaal vasthouden en infiltreren van regenwater, conform de drietrapsstrategie vasthouden–bergen–afvoeren. Daarnaast geldt dat "50% van de horizontale en verticale oppervlakken van verblijfsgebouwen warmtewerend wordt ingericht" ter beperking van hittestress in het stedelijk gebied. Waar de locatie of het programma beperkingen kent (bijvoorbeeld door kavelgrootte of ondergrondse inpassing) kan gemotiveerd maatwerk worden toegepast, waarbij in overleg met gemeente en Hoogheemraadschap wordt bepaald op welke wijze het ambitieniveau zo goed mogelijk gerealiseerd wordt.

Rekening houden met klimaatadaptiebeleid (waterberging) zowel op gebouw niveau als openbare ruimte.

5.4.2 Natuurinclusiviteit
Voor deze locatie zijn vleermuizen het meest belangrijk aangezien er, o.a. vanuit onderzoek van het oude Raadhuis, bevestigd is dat gewone dwergvleermuizen voorkomen en verblijven binnen het stadscentrum.

Huismussen en gierzwaluwen zijn ook mogelijk, maar dit is op basis van waarnemingen vanuit het NDFF waarin huismussen zijn waargenomen in de woningen in de omliggende straten (Leeghwaterstraat, Parklaan etc.). Voor gierzwaluwen geldt dat deze aan de overzijde van de hoofdweg zijn waargenomen. Beide zijn mogelijk aanwezig, maar de inschatting is dat deze eerder zullen kiezen om in de omgeving rondom het stadscentrum te verblijven aangezien het leefgebied daar beter is (meer struiken, bomen en overig leefgebied). Eerder genoemde conclusies zijn afkomstig uit een onderzoek dat in 2022 voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen is uitgevoerd. Voor een uiteindelijke BOPA-aanvraag is een actualisatie benodigd. Als uit die actualisatie komt dat er wél verblijfplaatsen aanwezig zijn, dan zijn daar mogelijk specifieke maatregelen aan verbonden. Dit ook mogelijk in de vorm van kasten voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Van belang hierbij is dat er goed onderscheid wordt gemaakt tussen de wettelijke vereisten en wat er vanuit aanvullende natuurinclusiviteit wordt geleverd.

Hieronder per soort een samenvatting van wat de vereisten zijn voor kasten:
Vleermuizen
Voor vleermuizen wordt geadviseerd om inbouwvoorzieningen te treffen. Dit zijn kasten die vooraf in het ontwerp worden meegenomen en ingebouwd worden in de gevel. Dit levert zowel minimale impact op de gevel als een permanente verblijfvoorziening.

Het advies voor plaatsing is variatie: variatie aan functie, variatie aan windrichting en geschikt materiaal.
Voor de specifieke eisen wordt gerefereerd naar hoofdstuk 3.3 van het kennisdocument van BIJ12 voor de gewone dwergvleermuis. https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf
Dit is specifiek voor de gewone dwergvleermuis, maar de vereisten komen grotendeels overeen met andere gebouwbewonende soorten, dus deze kan aangehouden worden.

Gierzwaluwen
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 enkele afstand er tussen (+/- een aantal meter).
Voor de volledige eisen wordt gerefereerd naar hoofdstuk 3.2 van het kennisdocument van BIJ12 voor de gierzwaluw. https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Gierzwaluw.pdf

Huismussen
Voor huismussen geldt dat hun nesten vooral gebonden zijn aan geschikt leefgebied eromheen. De keuze om voorzieningen voor huismussen te treffen hangt dus sterk samen met de inrichting van de openbare ruimte. Met betrekking tot materiaal gaat de voorkeur naar houtbeton aangezien enkel hout het risico loopt om ingenomen te worden door andere soorten dan huismussen (zoals halsbandparkieten).

Voor de specifieke eisen wordt gerefereerd naar pagina's 40 en 41 van het Kennisdocument:
https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Huismus.pdf

5.4.3 Energieplan (energievoorziening/-infrastructuur)
Bij de verdere uitwerking van het plan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het realiseren van een duurzame energievoorziening. Indien sprake is van een warmte-koudeopslag (WKO)-systeem dat dient dat systeem in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd.
De WKO maakt integraal onderdeel uit van het gebouw gebonden energiesysteem en dient te voldoen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities zoals vastgelegd in het bodemenergieplan Stadscentrum. De ontwikkelaar levert en borgt:

- een concreet energieconcept waarin de WKO centraal staat, inclusief ontwerp, dimensionering en exploitatiestrategie;
- een interferentieanalyse en balansberekening die rekening houden met bestaande bodemenergiesystemen in de omgeving (bijv. nabijgelegen bronnen op Raadhuisplein of Cpunt), conform het bodemenergieplan Stadscentrum Hoofddorp;
- een vergunning gereed ontwerp conform de richtlijnen van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, de provincie Noord-Holland en het gemeentelijke bodemenergieplan Stadscentrum Hoofddorp;
- een beheer- en onderhoudsplan waarin taken, verantwoordelijkheden en monitoring van prestaties (energieverbruik, COP/SPF, temperatuurregime) zijn vastgelegd;
- periodieke rapportage aan de gemeente over het functioneren van de installatie tijdens de exploitatieperiode;
- afstemming met de gemeente over de mogelijke koppeling of uitwisseling van warmte/koude met andere gemeentelijke objecten in de directe omgeving;
- Er dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke leidraad voor middenspanningsruimtes.
- In het op te stellen energieplan voor deze ontwikkeling rekening houden met de principes van netbewuste nieuwbouw.

De bovengenoemde onderdelen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Bij de beoordeling van het ontwerp en de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst of de ontwikkelaar aan deze eisen voldoet.

5.4.4 Grondstoffen en circulariteit

Aandachtspunten bij duurzaam bouwen zijn:

- 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 - Streven 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 wet ''Zorgplicht Kinderarbeid'' en beleid MVO.
- Streven naar een gesloten grondbalans, dan wel een zo klein mogelijke afvoer van grond. Houd transportafstanden (aan- en afvoer) zo klein mogelijk.
- Streven naar Zero Emissie op de bouwplaats door elektrificatie van materieel op groene stroom of groene waterstof.

Recentelijk heeft de gemeente Haarlemmermeer het convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) op basisniveau ondertekend. We volgen daarmee de routekaart SEB. Schoon en Emissieloos Bouwen is een programma in Nederland dat de bouwsector helpt om schoner, gezonder en duurzamer te werken met als doel, minder uitstoot van schadelijke stoffen zoals CO_2, stikstof en fijnstof, op- en rond bouwplaatsen.
https://www.opwegnaarseb.nl/site/binaries/sitecontent/collections/documents/2024/11/04/routekaart-seb/Routekaart+SEB.pdf
Voor ondertekenaars van dit convenant betekent dit concreet een inspanningsverplichting voor de inzet van emissiearm bouwmaterieel (Mobiele en Stationaire voertuigen, werktuigen en Bouwlogistiek) waarbij eisen zijn geformuleerd wat betreft het verlagen van de Stikstof (NOx) en CO2-emissies. Met deze eisen wordt mede invulling gegeven aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke doelstellingen.

Recentelijk heeft de gemeente zich voor wat betreft woningbouw aangesloten bij het convenant houtbouw (de Greendeal). Dit betekent concreet een inspanningsverplichting voor de partners bij het convenant om vanaf 2025 20% van alle nieuwe woningbouw in hout of een biobased materiaal te laten uitvoeren. Volgens het beeldkwaliteitplan kan hout echter niet toegepast worden als hoofdmateriaal van de buitengevels. Maar wellicht kan hout of een biobased materiaal wel toegepast worden in de constructie, of als ondergeschikt gevelmateriaal (accenten en verbijzonderingen).

5.5 Milieuaspecten

5.5.1 Geluidsaspecten

Wegverkeerslawaai
Het geluid ten gevolge van de omliggende wegen wordt getoetst aan het normeringsstelsel van het BKL. In afwijking van het voormalige toetsingskader van de Wet geluidhinder geldt voor 30 km/h wegen ook een onderzoeksverplichting vanaf een verkeersintensiteit van 1000 mvt/etm.

Naast de toetsing in het kader van het BKL hanteert de gemeente zgn. 'akoestische randvoorwaarden'. Dit zijn de kaders waarbinnen voor het aspect geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) conform Art. 8.0a, lid 2 BKL. Voor de ontwikkeling wordt een passende set randvoorwaarden opgesteld voor toepassing onder het regime van de Omgevingswet gebaseerd op de huidige gemeentelijke akoestische randvoorwaarden. Met name de aanwezigheid van een zgn. 'geluidsluwe gevel' per woning is hierbij een belangrijke voorwaarde.

Overige geluidsbronnen (detailhandel/horeca)
Voor de overige geluidsbronnen, zijnde de activiteiten als genoemd in het BAL, gelden de algemene rijksregels als weergegeven in het BAL. Daarnaast is de normering als opgenomen in de bruidsschat (Activiteitenbesluit) van toepassing. Conform artikel 4.5 Omgevingswet kunnen mits goed gemotiveerd maatwerkvoorschriften worden toegepast middels de gangbare procedure (afdeling 4.1.2 of bij uitzondering 4.3 Awb).

Met betrekking tot bronnen die niet onder de werkingssfeer van de bruidsschat (Activiteitenbesluit) vallen zoals bv. stemgeluid zal als toetsingskader alsnog het normeringsstelsel van het Activiteitenbesluit worden gehanteerd ten behoeve van de toetsing aan de evenwichtig toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

5.5.2 Trillingshinder

Ten aanzien van het aspect trilling gelden de regels als opgenomen in de bruidsschat, afdeling 22.3 'milieubelastende activiteiten'. Indien de gemeente aanvullende regels opstelt ten aanzien van trillingen maakt zij gebruik van de instructieregels voor trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen als opgenomen in het BKL.

5.5.3 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geldt het volgend beleidskader:

1) Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor lucht uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
2) Gemeentelijk luchtkwaliteitsbeleid voor minimale afstanden.

1. *Toetsing aan het Besluit kwaliteit leefomgeving Bkl:*
   In beginsel moet elke ontwikkeling worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dit hoeft niet als de ontwikkeling geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. De initiatiefnemer moet aantonen dat de voorgenomen ontwikkeling wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 microgram/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project onder NIBM valt, kan op twee manieren:
   - Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
   - Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

   Als een ontwikkeling wél In Betekenende Mate (IBM) bijdraagt dan dient met een luchtkwaliteitsonderzoek te worden aangetoond dat aan de rijksomgevingswaarden en aan de nieuwe EU Grenswaarden 2030 wordt voldaan.

2. *Gemeentelijk luchtkwaliteitsbeleid voor minimale afstanden:*
   Voor gevoelige functies zoals woningen, speelpleinen, kinderdagverblijven, sportlocaties ed. gelden minimale afstanden op basis van het gemeentelijke luchtkwaliteitsbeleid.
   De gevoelige functies zijn:
   - Woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen, woonboten;
   - Kinderopvang (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal) inclusief erbij behorende speelpleinen;
   - Basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs inclusief erbij behorende speelpleinen;
   - Verpleeg-, verzorgings- en bejaardentehuizen;
   - Revalidatie-instellingen;
   - Gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan recreatiewoningen en asielzoekerscentra;
   - Tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen (zie de toelichting);
   - Short stay;
   - Sportvelden (buiten).

De beoogde ontwikkellocatie bevindt zich direct naast de drukke wegen, o.a. de drukke Kruisweg. Hier gelden minimale afstanden waarmee rekening moet worden gehouden bij het ontwerpen van gevoelige functies.

5.5.4 Geurhinder

Geurhinder wordt getoetst enerzijds aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anderzijds wordt ook de norm waar aansluiting bij wordt gezocht:

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m3
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m

5.5.5 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Onderdeel van de toetsing aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dat er sprake is van een garantie op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het geheel van de beoogde ruimtelijke- en milieuaspecten tezamen moet namelijk hiertoe leiden. Voor toetsing kan hierbij aansluiting gezocht worden bij de normeringen die gelden voor geluid, lucht of externe veiligheid maar het heeft ook een eigen afwegingskader wat verder gaat dan enkel het voldoen aan een bepaalde norm. Zeker gelet op het gegeven dat de meeste normen uiteindelijk ter bescherming zijn van, en niet ter voorkoming van (gezondheids) schade, hinder of overlast. Daarbij geldt dat bij de belangenafweging van alle betrokken belangen het bestuur ervoor kan kiezen om een ruimere norm te kiezen dan bijvoorbeeld de meest aanvaardbare norm als de belangenafweging daar een aanleiding voor geeft. Uiteraard mag het gevolg van het afwijken van de meest aanvaardbare norm niet betekenen dat er uiteindelijk een onevenredige inbreuk van het woon- en leefklimaat gaat optreden. Het afwijken mag dus niet onaanvaardbaar zijn.

5.5.6 Ecologie

Soortenbescherming

Op basis van artikel 1.2 en 2.1 uit de Omgevingswet dient inzichtelijk te zijn wat de gevolgen van de activiteiten zijn op de fysieke leefomgeving. Een onderdeel van de fysieke leefomgeving betreft het aspect natuur.

Er is reeds een quickscan uitgevoerd. Hieruit bleek dat er een nader onderzoek benodigd was voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Deze is in 2022 uitgevoerd. Op basis van de Ruimtelijke onderbouwing en de daarbij geleverde onderzoeken is het aannemelijk dat er ten tijde van het onderzoek geen beschermde diersoorten in het gebouw bevonden. Echter, het onderzoek is in 2022 uitgevoerd en ecologische onderzoeken zijn 3 jaar geldig. Als de locatie onveranderd is, dan kunnen in de 3 jaar sinds de uitvoering van het nadere onderzoek weer nieuwe beschermde soorten zich gevestigd hebben op locatie. Met name voor vleermuizen is dit aannemelijk aangezien de nabijgelegen Hoofdweg een vastgestelde vliegroute is. Voor een BOPA-aanvraag is er derhalve een actualisatie benodigd van de nadere onderzoeken.

Gebiedsbescherming *(o.a. ook stikstof)*

Vanuit gebiedsbescherming is NNN-gebied niet relevant aangezien de locatie niet binnen NNN-gebied ligt.
Met betrekking tot het onderwerp stikstof zal, bij de BOPA-aanvraag de nog op te stellen Aerius berekeningen door de ODNZKG worden getoetst.

5.5.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor Bedrijven en Milieuzonering wordt vooralsnog aansluiting gezocht bij de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 voor geur, stof geluid en gevaar. Indien niet aan de richtafstanden van deze brochure kan worden voldaan zal feitelijk onderzoek nodig zijn. Voor geluid wordt bijvoorbeeld dan in beginsel aansluiting gezocht bij de normering uit de handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

5.5.8 Gezondheid

Gezondheid is een van de vele facetten die een rol spelen bij een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen alle milieueffecten te worden betrokken. Wanneer er andere bronnen van belang zijn (zoals industrie, verkeer of luchtvaart) kunnen afstandszones overigens ook uitkomst bieden voor het oplossen van overige milieueffecten (zoals negatieve effecten van geluid en het aanhouden van voldoende afstand tot de weg vanwege de luchtkwaliteit);

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3 onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden dient te worden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor aspecten die relevant zijn voor het beschermen van de gezondheid, zoals

luchtkwaliteit, geluid en geur. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen van een ontwikkeling kunnen ook gezondheid bevorderende aspecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging en sociale cohesie.

Een deel van de beschreven milieu- en omgevingsaspecten in de voorgaande paragrafen heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Van belang is dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de gezondheidssituatie. Dit dient door een initiatiefnemer te worden aangetoond.

5.5.9 Afvalinzameling

Er moet voldaan worden aan het gemeentelijk afvalbeleid (VANG Haarlemmermeer).
Voor appartementen wordt dit naar een centraal punt met ondergrondse containers gebracht. De containers dienen op een plek geplaatst te worden waar bewoners het minst overlast ervaren van geluid. Daarnaast mogen de containers niet in het groen worden geplaatst.

- Bedrijfsafval inzameling dient inpandig te geschieden, er dient inpandig een plek voor een rolcontainer aanwezig te zijn. Deze mag alleen in de openbare ruimte staan op inzameldagen;
- Ondergronds huisvuil-containers inpassen in bestaande openbare buitenruimte. Als er binnen de aangegeven loopafstanden reeds containers aanwezig zijn in de openbare ruimte kan bekeken worden of deze gecombineerd kunnen worden (in afstemming met Meerland);
  Rekening houden met de volgende fracties:
  - PMD
  - Restafval
  - GFT-E
  - Papier.

5.5.10 Riolering

Het ontwerpen en aanleggen van nieuwe riolering vanaf het gebouw tot aan de bestaande gemeentelijke riolering is onderdeel van het ontwikkelproject. De riolering dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in vigerend beleid en eisen van de gemeente. Verschillend afvalwater dienen verschillend aangeboden te worden. Hemelwater (mits geborgen en vertraagd binnen de ontwikkeling, conform vigerende wet- en regelgeving dient via het bestaande hemelwaterriool en/of de bestaande/ nieuwe waterpartijen te worden afgevoerd. Het vuilwater dient op het bestaande (gemengd) vuilwaterriool aangesloten te worden. Het is op dit moment onduidelijk of het gemeentelijk riool voldoende capaciteit heeft voor de toename in het hemelwater en/of vuilwater vanuit de ontwikkeling te verwerken. Een ontwikkelende partij dient dit nader te motiveren en onderbouwen. Daarvoor gelden de volgende concrete eisen:

- Een ontwikkelende partij dient een rioolcapaciteitsberekening op te stellen. De berekening dient aan te tonen dat het huidige rioolstelsel (vuilwater, hemelwater en drainage) het aanbod van de nieuwe ontwikkeling kan verwerken. Mocht uit de berekening blijken dat dit niet het geval is dan dienen er maatregelen en aanpassingen aan het bestaande rioolstelsel voorgesteld te worden. Het uitvoeren van deze voorstelmaatregelen behoren bij de verplichtingen van de ontwikkelende partij.
- Een ontwikkelende partij dient de riolering op toekomstig openbaar gebied en toekomstig eigen terrein verder uit te werken tot een definitief ontwerp. De technische eisen en overige uitgangspunten (zoals berging, maximale afvoer, e.d.) zijn in het document LIOR 2026 en het gemeentelijk klimaatadaptatiebeleid terug te vinden. In de rioolaansluitingen naar de gemeentelijke riolering dienen overnamepunten aangebracht te worden. Het aantal overnamepunten vanaf een toekomstig perceel zijn in principe beperkt tot maximaal één overnamepunt per afvalwatersoort (HWA, DWA en drainage). Bij gebouwen ontworpen (gebouwd) tot op de erfgrens maximaal één overnamepunt per afvalwatersoort buiten het gebouw. Koppelen van riolering dient zoveel mogelijk in het gebouw uitgevoerd te worden. Het aanbieden van het afvalwater op de openbare riolering dient op één locatie per toekomstig perceel te gebeuren. De technische eisen voor deze overnamepunten zijn aangeven in de LIOR 2026.
- Eventuele vetvangvoorzieningen (vetafscheider) inpandig / op eigen terrein inpassen

5.5.11 Externe Veiligheid

Externe veiligheid *(omgevingsveiligheid)*
Deze locatie ligt niet binnen risicocontouren of aandachtsgebieden van risicovolle milieubelastende activiteiten. Daarnaast ligt de locatie niet binnen de voor externe veiligheid relevante zones van het Luchthavenindelingsbesluit. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.



Afbeelding - Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid



Afbeelding - Uitsnede Luchtvaartbeperkingenkaart

Brandveiligheid

Randvoorwaarden m.b.t. brandveiligheid zijn op te vragen bij Brandweer Kennemerland.
Risicobeheersing@vrk.nl

In het algemeen is van belang dat als in het plan nieuwe technieken (zoals energieopslagsystemen) worden toegepast dat dan wel een effect naar de omgeving kan hebben die beperkingen kan oproepen in het kader van veiligheid.

5.5.12 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-beoordeling (milieueffectrapportagebeoordeling) is een procedure die toetst of een geplande activiteit, zoals bouw of infrastructuur, aanzienlijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit is het geval bij projecten die vallen onder de (project)m.e.r.-beoordelingsplicht, vaak gerelateerd aan de schaalgrootte van de bepaalde activiteit of ligging nabij kwetsbare gebieden.
De uitkomst van de beoordeling bepaalt of een uitgebreid Milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is enerzijds, of dat volstaan kan worden met enkel de beoordeling anderzijds. Het doel is om in ieder geval de eventuele belangrijke negatieve milieueffecten vroeg in het besluitvormingsproces mee te nemen.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Vastgesteld kader (raadsbesluit): Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030 Raadsbesluit 10258430.

In de Archeologische beleidskaart valt het gebied in de zone: Waarde – archeologie 6. Hieruit volgt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 cm.
Er is geen verplichtend onderzoek nodig bij plannen van het voorgestelde volume. Als bij de werkzaamheden toch archeologisch vondsten worden gedaan, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook. De werkzaamheden moeten dan worden gepauzeerd, en onderzoek door een KNA archeoloog worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie
Cultuurhistorische waarden worden sinds 1 januari 2024 beschermd door de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (artikel 5.130 lid 2), door provinciale voorbeschermingsregels en door regels in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege.

Vastgesteld kader: Ontwikkelprincipes BKP Erven in Visie Polderlinten.
De gemeentelijke visie voor polderlinten is een uitwerking van de Omgevingsvisie, Link naar de Visie Polderlinten Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036)

De locatie ligt in stedelijke context in het hart van Hoofddorp. Hoofddorp is ontstaan als Kruisdorp op de kruising van de Hoofdvaart en de Kruisvaart. Dit markante kruispunt is mettertijd voorzien van hoekbebouwing die belangrijk is geweest voor de groei en ontwikkeling van Hoofddorp: een raadhuis, pand Polderlanden, een kerk en de beurs. Vanuit hier zijn kleinere ontwikkelingen, vooral commerciëler natuur, langs de Kruisweg ontstaan. In de loop der tijd zijn de agrarische functies geheel uit het stadscentrum verdwenen, en is het gebied langs de Kruisweg verder verdicht, met name in de tweede helft van het 20e eeuw.
De locatie van is geen onderdeel van het Beschermd Dorpsgezicht Hoofddorp en ook niet aangemerkt als monument. Het is wel van belang het karakter van het gebied als levendig en actief stadshart verder te ontwikkelen en bij verdichting en functiewijzigingen erop te letten dat deze aansluiten bij de omliggende ontwikkelingen en gestelde ambities van de Gemeente. Vooral bij parkeeroplossingen is er rekening mee te houden dat deze achter de voorgevelrooilijn en zo mogelijk uit het zicht van de Kruisweg worden geplaatst. Verder is de voorgevel representatief vorm te geven en is een groene uitstraling wenselijk.

5.7 Bodem en ondergrondse infrastructuur

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.
Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart Gemeente Haarlemmermeer geldt voor de locatie tot een diepte van 2,0 m-mv de bodemfunctieklasse 'Wonen'. De onderzoekslocatie valt in de bodemkwaliteitszone 'zone 2'. Hier kunnen zowel in de bovengrond als diepe laag licht verhoogde zware metalen, PAK, minerale olie en PCB worden verwacht.
Op basis van een in 2022 uitgevoerd indicatief bodemonderzoek zijn matig verhoogde waarde PAK aangetroffen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sterk verhoogde waarde PAK is gemeten. Er is geen aanleiding om te vermoeden dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.
Geadviseerd wordt om bij wijziging van het bodemgebruik of mogelijk grondroerende werkzaamheden een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Voorwaarde hierbij is dat er inpandig boringen geplaatst dienen te worden onder de betonnen vloer. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden in het kader van de omgevingsvergunning voor technisch bouwen.

Inpassing ondergrondse infrastructuur Kruisweg

- Riolering verzameling HWA/DWA inpandig/ op eigen terrein.
- Nieuwe K&L inpassen in bestaande openbare buitenruimte.
- Nieuwe kabel- en leidingtraces dienen afgestemd te worden met de nutsbedijven en goedgekeurd te worden door de gemeente Haarlemmermeer.
- Als blijkt dat er nieuwe nutsvoorzieningen nodig zijn zoals o.a. trafostation, verdeelstation welke alleen benodigd zijn te behoeven van de nieuwe ontwikkeling, dienen deze inpandig geplaatst te worden (in overleg met het nutsbedrijf).
- WKO /energie voorzieningen welke geen onderdeel zijn van een collectief systeem dienen op eigen terrein aangebracht te worden.

5.8 Openbare ruimte

Ten behoeve van het ontwerp van de openbare ruimte zal voldaan moeten worden aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (jan. 2026). Met de LIOR wordt het doel – een toegankelijke, groene en toekomstbestendige openbare ruimte – beter haalbaar. De LIOR betreft alle onderdelen in de openbare ruimte. Van bodem tot lichtmasten en alles daartussen zoals water, bruggen, speeltoestellen en parkeerplaatsen. De LIOR geldt sinds 2024 en is nadrukkelijk bedoeld als “levend document”. Het is mogelijk om de leidraad aan te passen aan veranderingen in beleid, in wetten en regels of aan nieuwe trends of praktijk. De gebruikte versie van de LIOR welke in de overeenkomst is aangegeven is geldend voor het project.

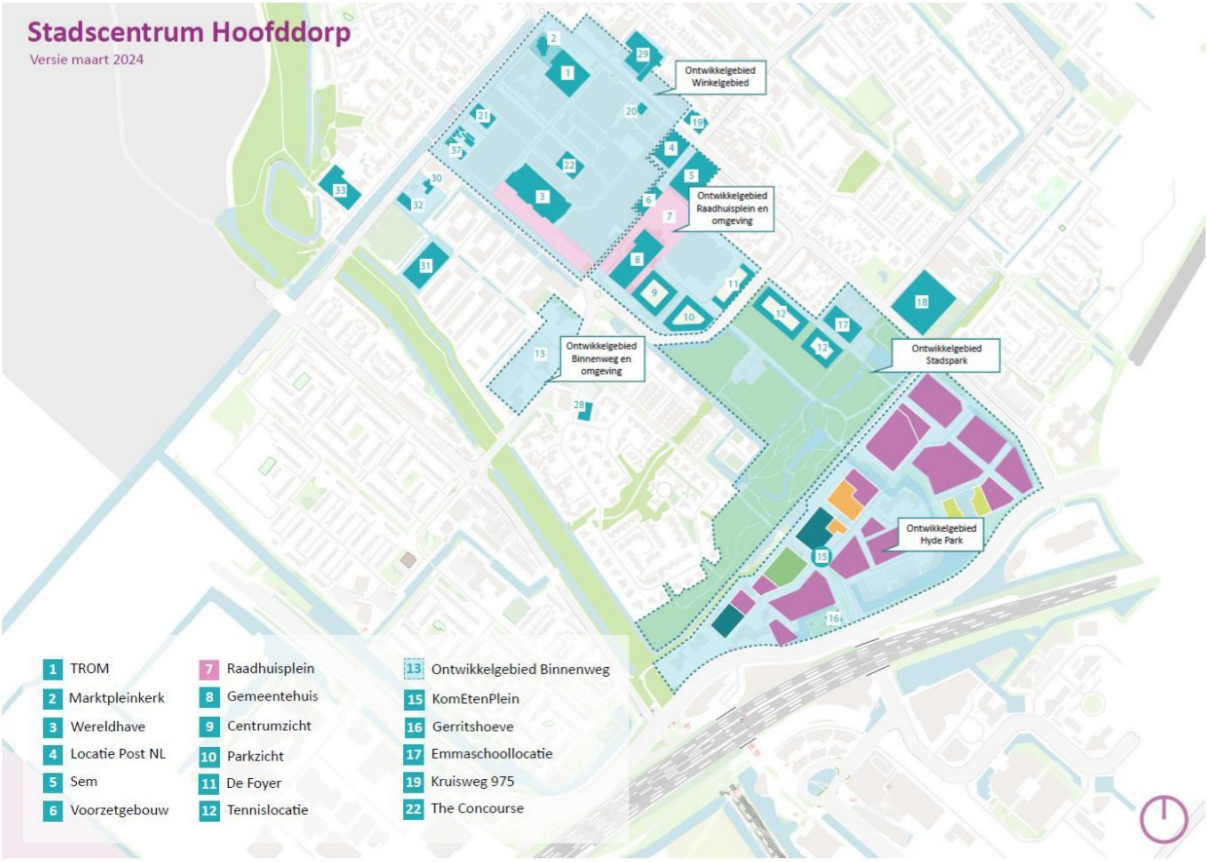
Randvoorwaarden en uitganspunten m.b.t. de openbare buitenruimte:

- Alle aanpassingen en wijzigingen in de openbare buitenruimte dienen te voldoen aan de uitgangspunten opgenomen in de LIOR en dienen ter toetsing/vaststelling te worden voorgelegd aan de gemeente;
- Openbare buitenruimte ter hoogte van locatie aanpassen aan nieuwe situatie;
- Ondergrondse huisvuil-containers inpassen in bestaande openbare buitenruimte;
- Materiaal gebruik (o.a. bestating, straatmeubilair) bij nieuwe inrichting openbare ruimte dient gelijk te zijn aan de reeds aanwezige materialen in de bestaande openbare ruimte.

LET OP:
Mogelijk is onderzoek noodzakelijk t.b.v. OOO (onontplofte oorlogsresten) aangezien het gebied in vlek 01 valt van de bodembelastingskaart CE.
Mogelijk is het onderzoek niet nodig omdat er al een pand inclusief fundering (palen) staat.

6. Ontwikkeling in de omgeving

In dit hoofdstuk komen onderwerpen aan bod over ontwikkelingen in de directe omgeving alsmede de relatie met omliggende projecten (zowel vastgoed als inrichting van de openbare ruimte).



In het kader van bereikbaarheid wordt gewerkt de verkeerstructuur van Hoofddorp. Dit heeft voor dit directe project inhoudelijk geen gevolgen, maar kan iets betekenen voor de voornaamste aanrijdroute.
In en om het stadscentrum loopt een aantal projectontwikkelingen. Direct aangrenzend speelt de ontwikkeling met Aprisco, ook nr. 29, welke vergelijkbaar is met deze ontwikkeling maar zich in een priller stadium bevindt. De verbouwing van de Marktpleinkerk (2) is reeds afgerond en de bouw van Trom (nr 1) een robuust woongebouw met publieke parkeergarage op een plint van voorzieningen) is in volle gang.