



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Aanvraag voorbereidingsbudget gebiedsontwikkeling
Purmerstraat/Wormerstraat in Hoofddorp

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel
Steller Jaap de Mos
Collegevergadering 22 november 2022
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 2022.0002350

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) voor de gebiedsontwikkeling Purmerstraat/Wormerstraat in Hoofddorp. Hiermee wordt ingestemd met de sloop en nieuwbouw van de gebouwen op de locatie Purmerstraat/Wormerstraat en de nieuwe inrichting van dit gebied.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingsbudget van € 200.000 te autoriseren in 2022 en hiertoe vast te stellen de 38^e begrotingswijziging van 2022 en deze kosten te dekken uit de toekomstige grondexploitatie.

2. Samenvatting

Op de locatie Purmerstraat/Wormerstraat in Hoofddorp bevindt zich een aantal maatschappelijke gebouwen. Alle gebouwen op deze locatie zijn aan het einde van de technische levenscyclus en zijn aan vervanging toe. Er vindt al enige jaren overleg plaats met het schoolbestuur Floreer over vervangende nieuwbouw voor de Dik Trom basisschool.

Als de gebiedsontwikkeling gereed is zijn de nu bestaande gebouwen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De huidige functies zijn grotendeels teruggebracht en er zijn circa 30 appartementen toegevoegd. Hierbij verandert de ligging van de gebouwen en de inrichting op de locatie. Vanwege de nauwe verwevenheid van de functies en de gebouwen op de locatie Purmerstraat/Wormerstraat wordt dit als gebiedsontwikkeling opgepakt.

3. Uitwerking

Op de locatie Purmerstraat/Wormerstraat in Hoofddorp bevinden zich nu de volgende gebouwen:

- Schoolgebouw

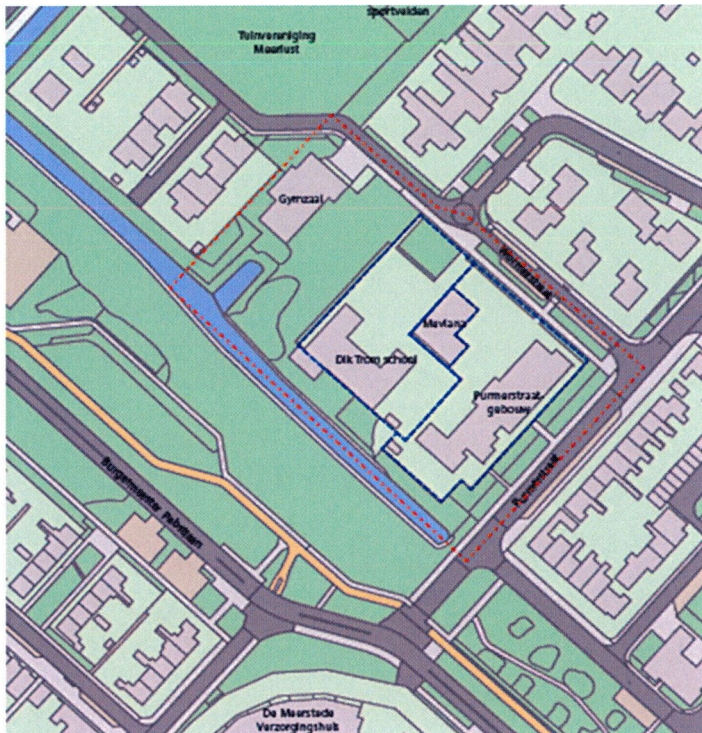
Gebruiker: Basisschool Dik Trom, met gymzaal op aangrenzend terrein

- Pand Purmerstraat 17 – 19 (Maatschappelijk commercieel)

Gebruikers:

- Huisartsenpraktijk de Wormer
- Fysiotherapeuten (PMC Skagerrak)
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer
- Kinderopvangorganisatie Partou
- Pand van de stichting Mevlana

Gebruiker: Turks-islamitische sociaal-culturele organisatie



Figuur 1: Huidige situatie

Alle gebouwen zijn aan het einde van de technische levensduur en zijn aan vervanging toe. Wij vervangen daarom de bestaande gemeentelijke gebouwen door nieuwbouw waarbij de ligging van de gebouwen en de inrichting op de locatie verandert. Vanwege de nauwe verwevenheid van de functies en gebouwen wordt dit als gebiedsontwikkeling opgepakt.

Op 1 maart 2022 is een initiatievenbudget van € 55.000 beschikbaar gesteld (B&W nota 2022.0000345) voor een haalbaarheidsonderzoek. Voor het haalbaarheidsonderzoek is een scenariostudie gedaan, waarbij een duidelijk voorkeursscenario naar voren is gekomen, zie de onderstaande figuur 2.



Figuur 2: Voorkeursscenario

Wij kiezen dit scenario omdat de opzet en het ontwerp goed past in deze omgeving past. Het bestaande groen krijgt hier een goede plaats. Op het nieuwe dienstengebouw komen circa 30 appartementen, waarvoor het parkeren waarschijnlijk op de locatie kan worden opgelost. De uitstraling van de nieuwe gebouwen zal met een kavelpaspoort afgestemd en geborgd worden. Doordat de gebouwen los van elkaar staan wordt de bouwfasering vereenvoudigd en voorkomen we de noodzaak van een tijdelijke voorziening voor de basisschool.

Dit scenario is opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE).

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen de bestaande bouw slopen en vervangen door nieuwbouw. De huidige functies zullen grotendeels op de locatie terugkeren en er zullen circa 30 appartementen aan de locatie worden toegevoegd. De indeling van de locatie wordt hierbij aangepast.

Wij willen een aantal verkeersknelpunten in de directe omgeving verbeteren en de openbare ruimte op en nabij de locatie aan de nieuwe inrichting op de Purmerstraat\Wormerstraat aanpassen.

Welk doel wordt nagestreefd?

Wij willen de locatie een kwaliteitsimpuls geven door een goed doordachte inrichting van de bebouwing en openbare ruimte. Het merendeel van de huidige functies zal worden

teruggebracht, waarbij circa 30 appartementen worden toegevoegd aan het nieuwe dienstengebouw.

Deze gebiedsontwikkeling wordt afgestemd op de omgeving. In verband met de ontwikkelingen in Hoofddorp Noord wordt een (beperkte) uitbreiding van de metrage voor maatschappelijke voorzieningen voorzien. De school kan, indien nodig, met een extra laag leslokalen uitgebreid worden.

Bij het ontwerp worden de gemeentelijke klimaatambities meegenomen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Na instemming met het SPVE en het voorbereidingsbudget wordt begonnen met de kaderstellende fase van de gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt de herinrichting van de locatie verder uitgewerkt. Bij de kaderstellende fase worden de volgende producten opgesteld:

- Kavelpaspoort (verkaveling en kwaliteitkadern)
- Onderzoeken voor bestemmingsplan
- GREX
- Overeenkomst met Mevlana
- Faseringsplan

Aan het eind van de kaderstellende fase zullen wij aan de raad een vast te stellen grondexploitatie en een aanvraag voor een uitvoeringsbudget voorleggen.

Als eerste stap van de herontwikkeling zal het huidige dienstengebouw gesloopt worden om ruimte te maken voor de nieuwbouw van de basisschool Dik Trom. Wij zeggen hiervoor de huurovereenkomsten van de gebruikers van het huidige dienstengebouw (Kinderopvang Partou, Vereniging van Huurders Haarlemmermeer, Fysiotherapeuten (PMC Skagerrak) en Huisartsenpraktijk Wormer) voor het einde van dit jaar op. De opzegtermijn voor de gebruikers is een jaar. De verlengingstermijn voor de Vereniging van Huurders Haarlemmermeer bedraagt vijf jaar vanaf 1 januari 2023. Er kan door de huurders bij de Kantonrechter een beroep worden gedaan op ontruimingsbescherming, indien dit wordt toegekend kan dit consequenties hebben voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

In de plint van het nieuwe dienstengebouw wordt ruimte opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder voor huisartsen en fysiotherapeuten. Vanwege het Didamarrest kan door de gemeente niet worden aangestuurd op herplaatsing van de gebruikers van het huidige dienstengebouw.

Het huidige gebouw van de stichting Mevlana bevindt zich centraal op de locatie. We onderzoeken samen met de stichting Mevlana de mogelijkheid van een verplaatsing op deze locatie, zodat het nieuwe dienstengebouw volgens het voorkeursscenario gerealiseerd kan worden. Vanwege het Didamarrest publiceren we dit vroegtijdig.

3.3 Wat mag het kosten?

Voor de kaderstellende fase wordt een voorbereidingsbudget van € 200.000 aangevraagd. Deze kosten dekken we uit de nog te openen grondexploitatie.

De financiering van de nieuwbouw vindt plaats op basis van de volgende kasstromen:

- Nieuwbouw basisschool met kinderopvang en de tijdelijke uitbreiding van de leslokalen: uit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (IHP).
- Nieuwbouw gymzaal: vanuit het budget voor bewegingsonderwijs of sport.

- Nieuw dienstengebouw (inclusief appartementen): door marktpartij of corporatie.
- Stichting Mevlana: De stichting draagt zorg voor de financiering van het nieuwe gebouw.

Om onnodige kosten te voorkomen wordt gestreefd naar een minimum van tijdelijke voorzieningen. Vanwege de groei van het aantal leerlingen op de huidige basisschool Dik Trom, is een tijdelijke uitbreiding van twee leslokalen nodig. Dit wordt aangestuurd vanuit het IHP. Met deze tijdelijke uitbreiding kan het huidige schoolgebouw in gebruik blijven tot de nieuwbouw school wordt opgeleverd.

Wat zijn de financiële risico's?

Bij het opstellen van de GREX tijdens de kaderstellende fase zal een risico analyse worden opgesteld.

De stichting Mevlana heeft een recht van opstal voor de huidige locatie van het gebouw. Het gebouw bevindt zich op de plek waar het nieuwe dienstengebouw zal worden gerealiseerd. Wij zijn daarom in goed overleg met de stichting over een andere plek op de locatie. Als hier geen oplossing voor is, kan dit het voorkeursscenario beïnvloeden en invloed hebben op de te openen GREX.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad wordt voorgesteld om een voorbereidingsbudget van € 200.000 beschikbaar te stellen waarover het college kan beschikken voor de kaderstellende fase van de gebiedsontwikkeling.

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Binnen het college is de portefeuillehouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie:

Gedurende de haalbaarheidsfase is met name overlegd met de partijen op de locatie en met de wijkraad Hoofddorp Noord. De wijkraad heeft positief gereageerd op het SPVE. De participatie wordt bij de kaderstellende fase uitgebreid, waarbij de omwonenden en andere belanghebbenden bij de ontwikkeling betrokken worden via een informatiebrief. Ook komt er een inloopbijeenkomst waarbij bewoners worden geïnformeerd over de inrichting van de locatie. Over de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersafwikkeling wordt geparticipeerd.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad zal over de voortgang worden geïnformeerd via de MPG en (t)MPG cyclus.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De geplande appartementen op het terrein dragen bij aan de woningbouwopgave in de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Michiel Ruis

de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage: Stedenbouwkundig Programma Van Eisen Purmerstraat/Wormerstraat



PURMER-WORMERSTRAAT

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

Ingenieursbureau Haarlemmermeer



gemeente
Haarlemmermeer

COLOFON

Purmer-Wormerstraat Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Datum

03-11-2022

Opdrachtgever

gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Opsteller

Ingenieursbureau Haarlemmermeer

Afbeeldingen

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

Zie voor meer informatie

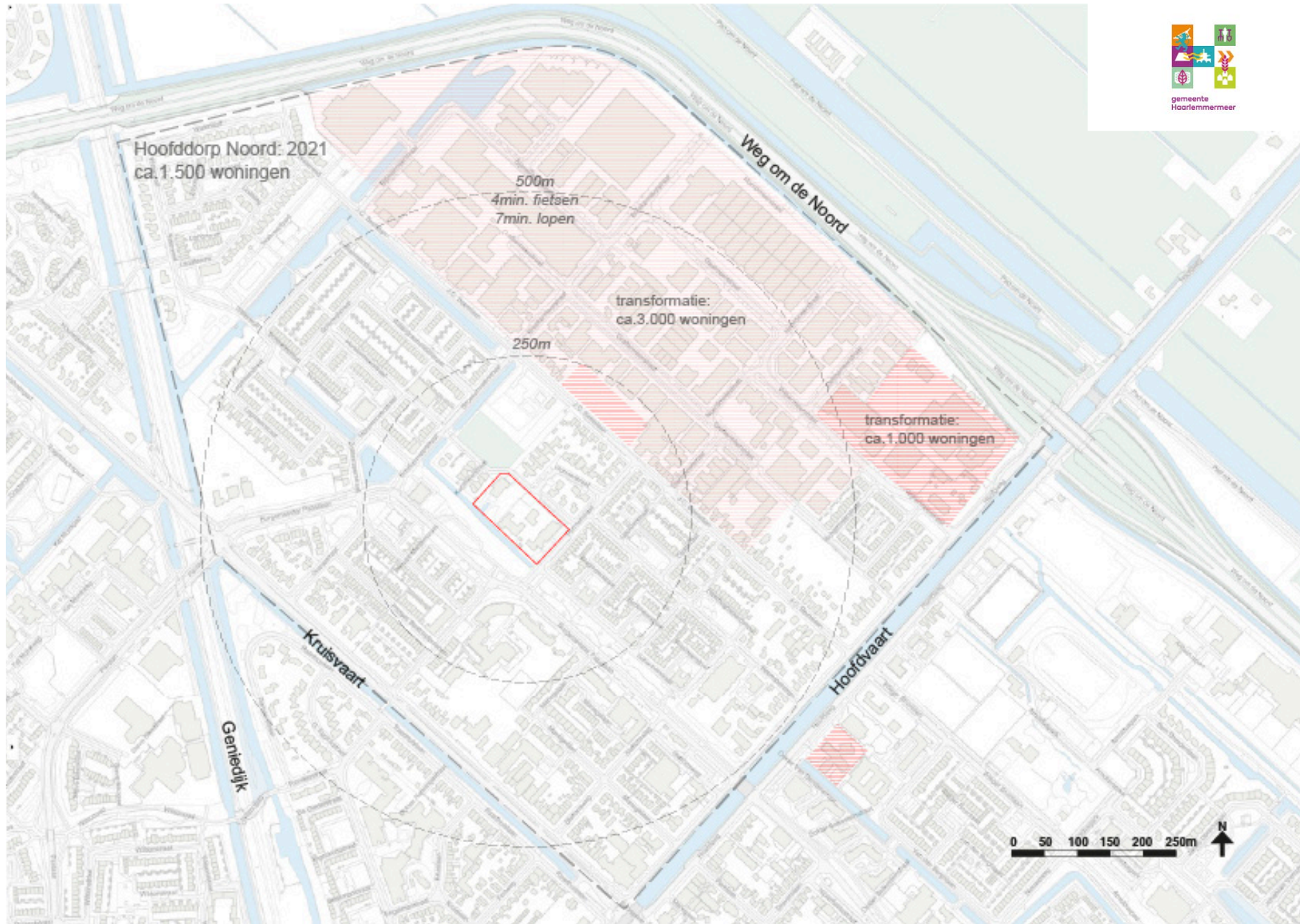
www.haarlemmermeer.nl



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUD

blz.		
4	1	Inleiding
5	1.1	Inleiding en opgave
5	1.2	Plangebied en omgeving
6	1.3	Foto's van het gebied
9	1.4	Ruimtelijke kenmerken plangebied
11	2	Programma van eisen
11	2.1	Programmatische eisen en wensen
13	2.2	Bebouwing
13	2.3	Buitenruimte
14	2.4	Planologische quickscan
15	2.5	Wonen en leefbaarheid
15	2.6	Gezondheid en sociaal
15	2.7	Verkeer, OV, auto-ontsluiting en parkeren
16	2.8	Groen en biodiversiteit
16	2.9	Ecologie
16	2.10	Groennormen
17	2.11	Spelen
17	2.12	Klimaatadaptatie, hemelwaterafvoer en watercompensatie
17	2.13	Watertoets
17	2.14	Energie
17	2.15	Duurzaamheid
17	2.16	Archeologie
17	2.17	Geluid
18	2.18	Externe veiligheid
18	2.19	Luchtkwaliteit
18	2.20	Milieuzonering
18	2.21	Bodem
18	2.22	Afval
18	2.23	Riool
18	2.24	Kabels en leidingen
19	3	Beeldkwaliteit
23	3.1	Uitgangspunten Beeldkwaliteit
25	3.2	Uitgangspunten Buitenruimte
26	4	Tijdelijke huisvesting
26	4.1	Locatiestudie



1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding voor de gebiedsontwikkeling van de locatie Purmerstraat/ Wormerstraat in Hoofddorp is de nieuwbouw van de openbare basisschool Dik Trom. In het algemeen is de huisvesting van de meeste voorzieningen hier aan het einde van zijn technische levensduur en in slechte staat.

Voor de gebiedsontwikkeling zal de bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw en kan het gebied opnieuw moeten worden ingericht. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om woningbouw aan de locatie toe te voegen. De verkeerssituatie wordt aangepast aan de nieuwe inrichting.

De gemeente is eigenaar (economisch in geval van het schoolgebouw) van zowel de gebouwen als de grond op deze locatie. Deze stedenbouwkundige verkenning moet de randvoorwaarden en mogelijkheden van het gebied verkennen. Het is een vervolg op de eerdere studie uit 2020 die voor een beperkter gebied en met andere opgave is uitgevoerd.

1.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied is centraal gelegen in de buurt Hoofddorp Noord. Via de Wormerstraat en Purmerstraat zijn de functies binnen het plangebied ontsloten naar grotere wegen zoals de J.C. Beetslaan en Burgermeester Pabstlaan.

De wijk heeft nu circa 1.520 woningen en ca.3.400 inwoners. 33% van de woningen zijn van een sociale woningbouwcorporatie en 72% van de woningen betreffen een-gezinwoningen. Op termijn transformeert het bedrijventerrein Hoofddorp Noord naar een gemengd gebied door de toevoeging van circa 4.000 woningen, voor meer info daarover zie: [Link Het Nieuwe Noord](#).

Binnen het plangebied zijn nu gelegen:

Wormerstraat 23, de gemeentelijke gymzaal: (huidig bebouwd oppervlak 465 m², geen kadastraal perceel)

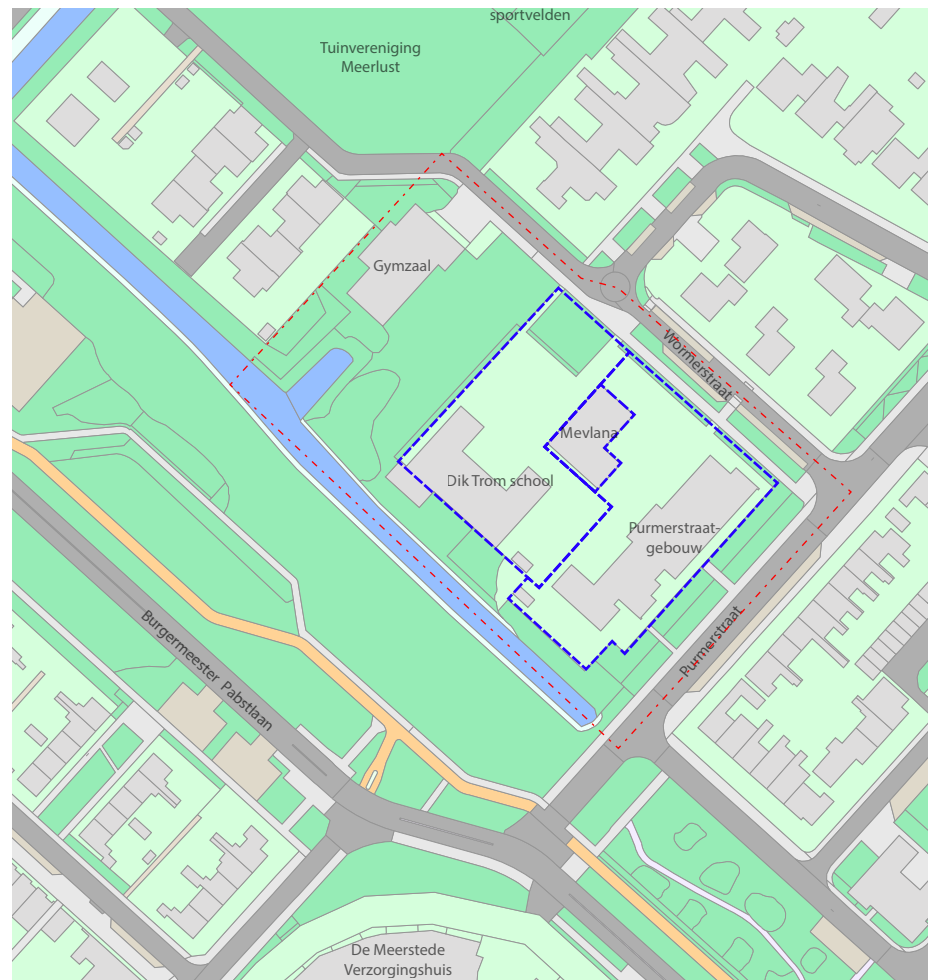
Wormerstraat 25, de basisschool Dik Trom: (bebouwd oppervlak 555 m², kadastraal perceel 2.200 m²)

Wormerstraat 27, de stichting Mevlana: (recht van opstal, kadastraal perceel 304 m²)

Purmerstraat 17-19, dienstengebouw met maatschappelijke voorzieningen:

(eigendom gemeente, kadastraal perceel: 2.400 m², bebouwd oppervlak ca.875 m²)
huurders:

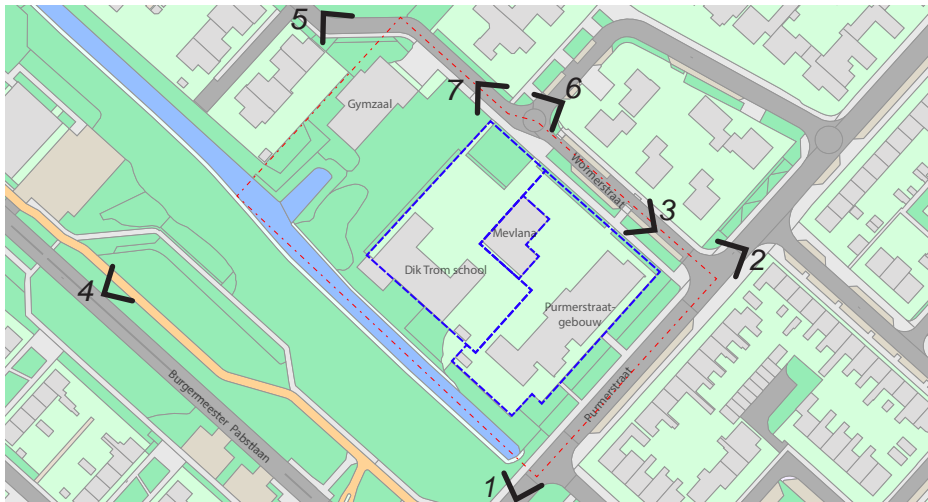
- Huisartsenpraktijk de Wormer
- Fysiotherapeuten (PMC Skagerrak)
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer
- Kinderopvangorganisatie Partou



Bestaande situatie en kadastrale percelen

1 INLEIDING

1.3 Foto's



Kaart met fotopunten



1. kruising Burgemeester Pabstlaan - Purmerstraat



2. Purmerstraat, met rechts de Wormerstraat



3. Wormerstraat, met links Mevlana

1 INLEIDING

1.3 Foto's



4. Burgemeester Pabstlaan



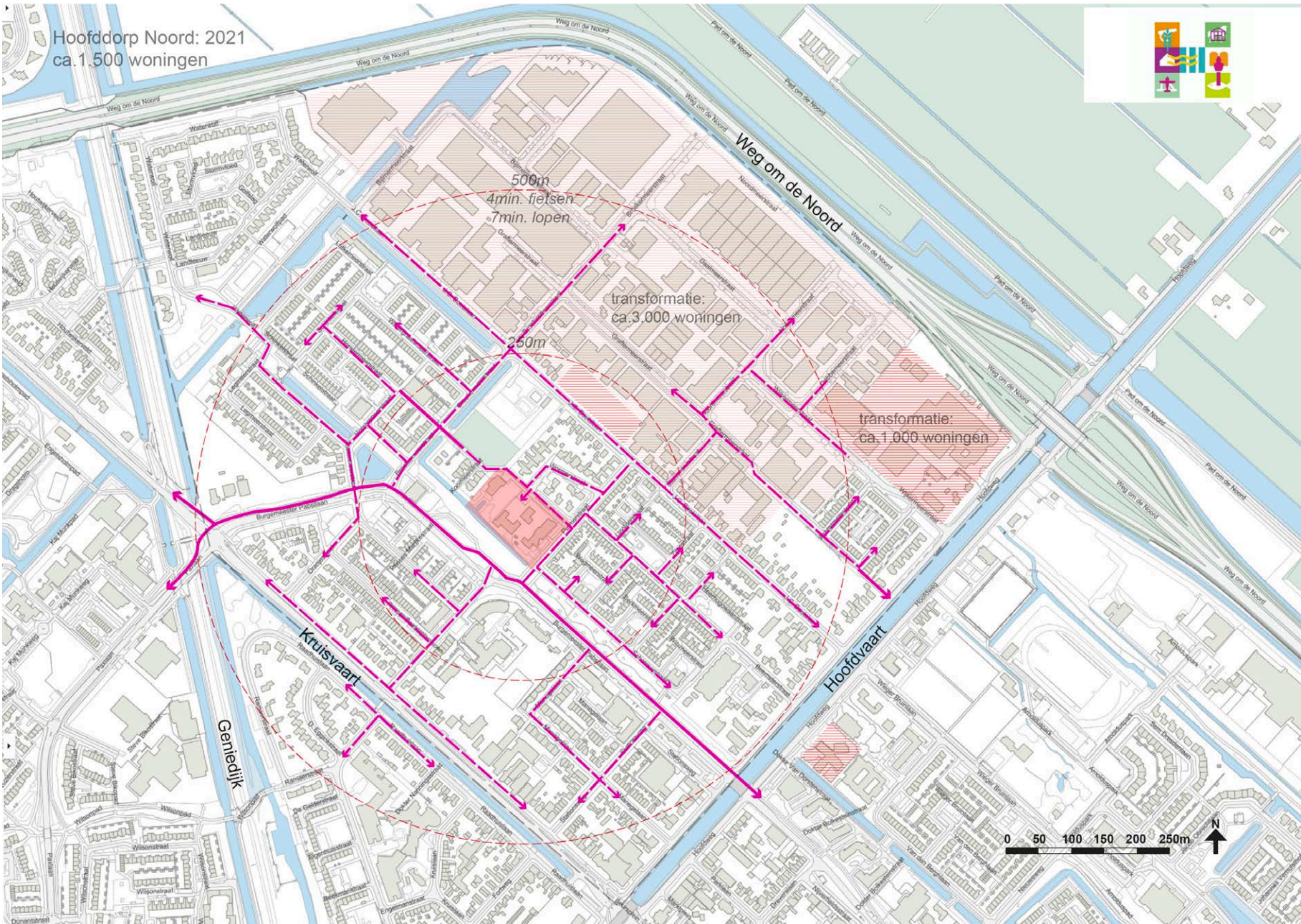
5. Wormerstraat, met zicht op de gymzaal



6. Wormerstraat met zicht op de Dik Tromschool



7. Wormerstraat



Hoofddorp Noord: 2021
ca. 1.500 woningen

500m
4min. fietsen
7min. lopen

transformatie:
ca. 3.000 woningen

transformatie:
ca. 1.000 woningen

250m

0 50 100 150 200 250m



1 INLEIDING

1.4 Ruimtelijke kenmerken

LIGGING

De locatie ligt centraal in Hoofddorp Noord. De locatie is grotendeels binnen 4 minuten fietsen en 7 minuten lopen bereikbaar vanuit de wijk. Het fiets- en autoverkeer vanuit het zuiden en oosten gaat allemaal door de Purmerstraat en vervolgens de Wormerstraat richting de school. Een langzaam verkeerverbinding over het water vanuit de Burgemeester Pabstlaan kan zorgen voor een kortere en veiligere verbinding.

RUIMTELIJK

De groene zone langs de Burgemeester Pabstlaan is kenmerkend. Het schoolgebouw en meerdere hoogteaccenten (circa 4 bouwlagen) oriënteren zich daar nu aan. De bebouwing aan de Purmerstraat is tevens goed zichtbaar. Het ontwikkelgebied heeft een lage bebouwingsintensiteit en heeft een onsamenhangende bebouwing.



Stedenbouwkundige analyse en bouwhoogtes in en om het plangebied

WAARDEN VAN HET GEBIED

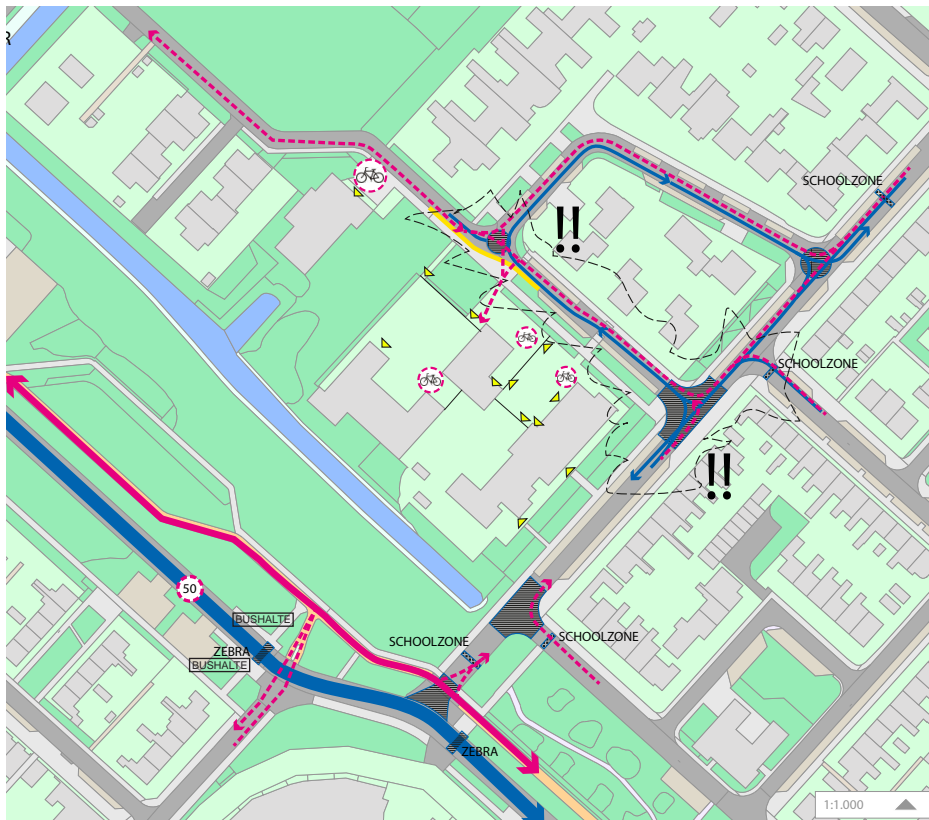
Het aanwezig groen is bepalend voor de huidige waarde van het gebied. De bebouwing is niet bijzonder waardevol op het gebied van cultuurhistorie, bouwkundig of qua architectuur. De stedenbouwkundige waarde is laag door de verschillende bebouwing en de verspreide situering ervan die het gebied een wat rommelige indruk geven. De monumentale bomen (donkergroen met rode rand op de kaart) zijn bijzonder en beschermd. De andere vele bomen of opgaand groen in de vorm van grote struiken markeren of vormen bijzondere plekken zoals; het voetbalveldje naast de gymzaal, de bosjes rond de inham van de watergang, de watergang zelf. De groenstrook langs de Burgemeester Pabstlaan is onderdeel van een doorlopende groenverbinding en waardevol voor het ontwikkelgebied. De bereikbaarheid en inrichting ervan is matig. Dezelfde groenstrook ten zuiden van de Purmerstraat is onlangs aantrekkelijk heringericht.



De waarden van het gebied

VERKEER

Het gebied is gelegen in een 30km-zone en er staat 'schoolzone' aangegeven op de straat. Het gebied heeft tijdens piekuren last van onoverzichtelijke situaties waardoor het benodigd is om 'verkeersregelaars' in te zetten. Deze situatie ontstaat door een combinatie van veel leerlingen te voet en te fiets, veel brengen per auto, en het niet houden aan het éénrichtingsverkeer. Veel ruimte op straat wordt ingenomen door parkeervakken, en er zijn veel anti-parkeermaatregelen (palen, gele streep). De straatinrichting voldoet niet meer aan de huidige eisen zoals bijvoorbeeld de maatvoering en afstand van parkeervakken tot kruisingen. Het huidige parkeren van de voorzieningen (28pp+11bez.pp) gebeurt in de omgeving. De functies in het ontwikkelgebied hebben voorzieningen voor het stallen van fietsen. De Burgemeester Pabstlaan is de enige 50 km/u-weg in de omgeving en heeft voor voetgangers zebra's als oversteekmogelijkheid. Bij de westelijke zebra ligt ook een bushalte.

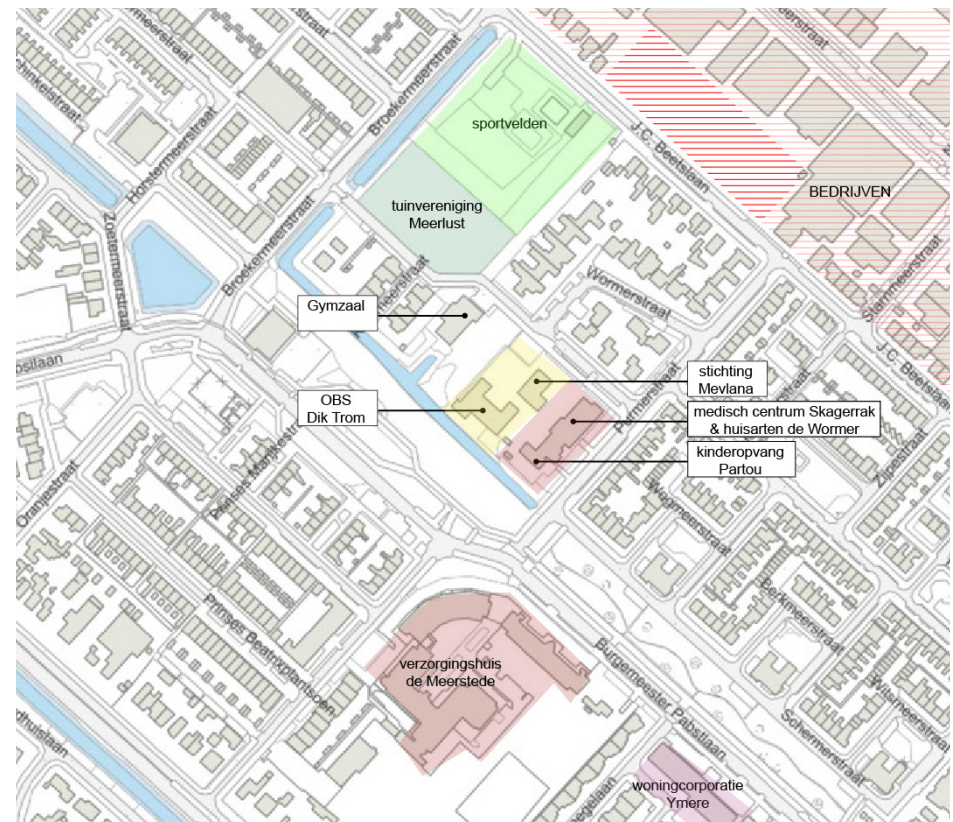


Huidige verkeerssituatie

FUNCTIEKAART

De omgeving van het ontwikkelgebied wordt met name gekenmerkt door de functie wonen. Hierbij gaat het vooral om grondgebonden woningen. Er is aan de noordzijde groen ten behoeve van sport- en tuinvereniging Meerlust. Aan de andere kant van de Burgemeester Pabstlaan ligt het zorgcentrum de Meerstede.

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2040 gaat uit van verdichting in de stad. Het toevoegen van gestapeld wonen is een gewenste aanvulling op de bestaande grondgebonden woningen. Daarnaast is er behoefte aan zorgwoningen, levensloopbestendig. Gezien het karakter van de locatie met al veel zorgfuncties ligt het voor de hand om hier in te zetten op zorgwonen met de Meerstede als zorgcentrum. Daarnaast kunnen er wederom (commerciële) zorgfuncties zoals een huisarts, fysiotherapie, enz. in een nieuwe en grotere bebouwing voorzien in de de behoefte naar deze voorzieningen.



De functies in en om het plangebied

2 PROGRAMMA VAN EISEN

2.1 Programmatische eisen en wensen

Basisschool Dik Trom, incl. KinderDagVerblijf (KDV)

- Een gebouw voor 300 leerlingen heeft 1.709 m² als Bruto Vloer Oppervlak (BVO) nodig. Dit is gelijk aan ca. 12 lokalen
- Kinderopvang (beoogd huurder SOKS) met 2 groepen KDV -> 230m²
- Rekening te houden met een Bruto Vloer Oppervlak van school en KDV = 1.709 + 230 m² = 1.939 m².
- De nieuwe school moet in één keer kunnen worden gebouwd, er is geen tijdelijke school nodig.
- Situering van de school aan de meer zichtbare Purmerstraat
- Benodigd perceel bij bouw in 2 bouwlagen -> 970 m² bebouwd oppervlak/ voetprint
- 600 m² speelplein bij een bebouwd oppervlak/voetprint -> 970 + 600 levert: 1.570 m²

Houdt rekening met een mogelijke uitbreiding op termijn in verband met binnenstedelijke verdichting. Een uitbreiding in de vorm van een opbouw of aanbouw voor mogelijk 2-6 lokalen is voorstelbaar.

- De uitbreiding betreft maximaal 846 m² BVO uitbreiding op het gebouw.
- Hiervoor wordt gerekend op iets hogere bouwkosten voor de 1ste fase.
- De kinderdagopvang (KDV) wordt iets groter door leslokalen te verbouwen.
- Bij uitbreiding behoeft er geen extra schoolplein te worden toegevoegd. Het is verstandig om bij aanleg al 10% extra speelplein (60 + 1.570 = 1.630 m²) op te nemen t.b.v. de latere uitbreiding.
- Het speelplein is exclusief fietsparkeren (bezoekers en docenten) en inpassingsverlies. Zodoende is er een schoolperceel van ca. 1.630-1.650 m² nodig.

Gymzaal.

- De gymzaal is een integraal onderdeel van het schoolgebouw
- Heeft tevens een eigen toegang zodat deze zelfstandig verhuurbaar is.
- 455 m² is het standaard oppervlak gymzaal met kleedkamers, enz.

Stichting Mevlana

- Mevlana zal onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling Purmerstraat-Wormerstraat, wellicht niet op huidige locatie, maar wel in de huidige omvang. Het bestaat de oppervlak bedraagt: 300 m² BVO
- Er zal nog overlegd worden met Mevlana over de toekomstige plek. Mevlana heeft eerder aangegeven liever grond te kopen t.b.v. nieuwbouw i.p.v. de huidige erfpacht.

Maatschappelijk programma

De gebiedsontwikkeling heeft als programmatische eis dat er ruimtes worden gebouwd voor maatschappelijke voorzieningen. Hiervoor geldt het maatschappelijke voorzieningenbeleid. Onderstaande punten gaan in op de specifieke punten voor deze ontwikkeling:

- Vanuit de benodigde herontwikkeling dient de verhuur van Purmerstraat aan de huurders (Vereniging Huurders Haarlemmermeer, huisarts, Partou en fysiopraktijk) te worden beëindigd.
- Vanuit wet, rechtspraak (Didam-arrest) en regelgeving kan niet gegarandeerd worden dat één of meerdere partijen terugkeren in de gebiedsontwikkeling. De herontwikkeling vindt plaats middels een openbare aanbesteding waarbij men zich onderdeel kan laten zijn van een van de inschrijvende partijen.
- (Commerciële) maatschappelijke zorgvoorzieningen voor de wijk vereisen een betaalbare huur i.v.m. gemaximaliseerde huur en vergoedingen aan zorgverleners. Dit zal vereisen hiervoor bepalingen op te nemen in een aanbesteding van de grond.
- De eis is tenminste 950 m² ruimte op de begane grond te voorzien voor (commerciële) maatschappelijke zorgvoorzieningen (exclusief IKC Dik Trom en Mevlana). Hier kunnen zodoende een huisarts, tandarts, en andere zorgverleners worden gehuisvest. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 2.6

Woningbouw

De gebiedsontwikkeling heeft als programmatische eis dat er wonen wordt toegevoegd aan het gebied. Op basis van de haalbaarheidsstudie is geconcludeerd dat dit om circa 30 woningen van ca. 67 m² gebruiksoppervlak kan gaan. Dit is een voorlopige invulling om de aantallen te berekenen. Voor de verdere uitwerking van het woonprogramma geldt het woonbeleid. Er worden specifieke opgaven benoemd in paragraaf 2.5 Wonen en leefbaarheid.

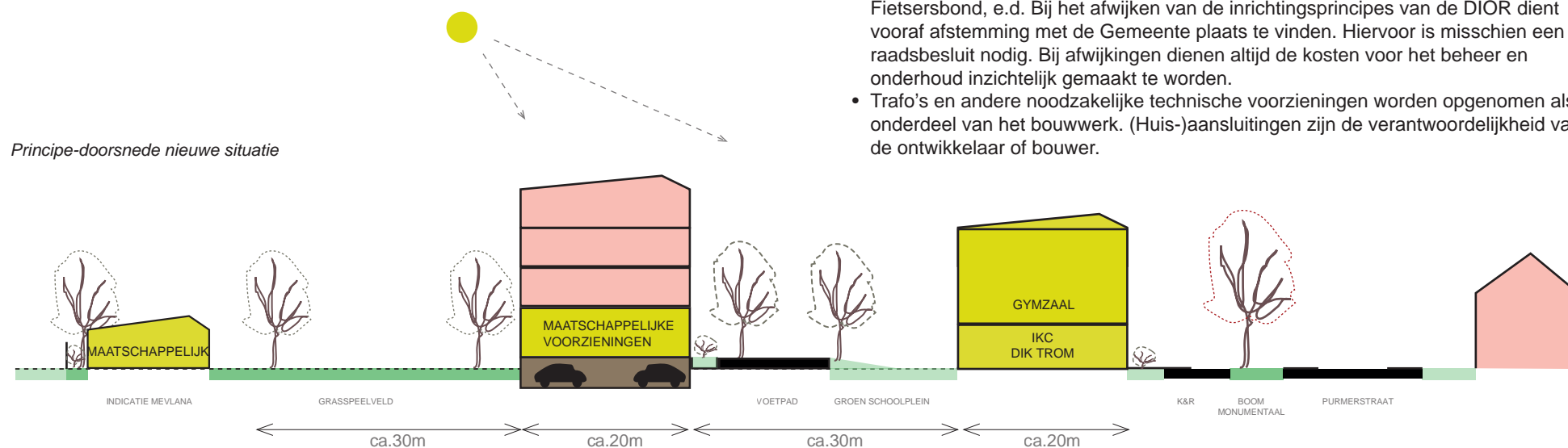


Plankaart 1:1.000

2.2 Bebouwing

Bebouwing

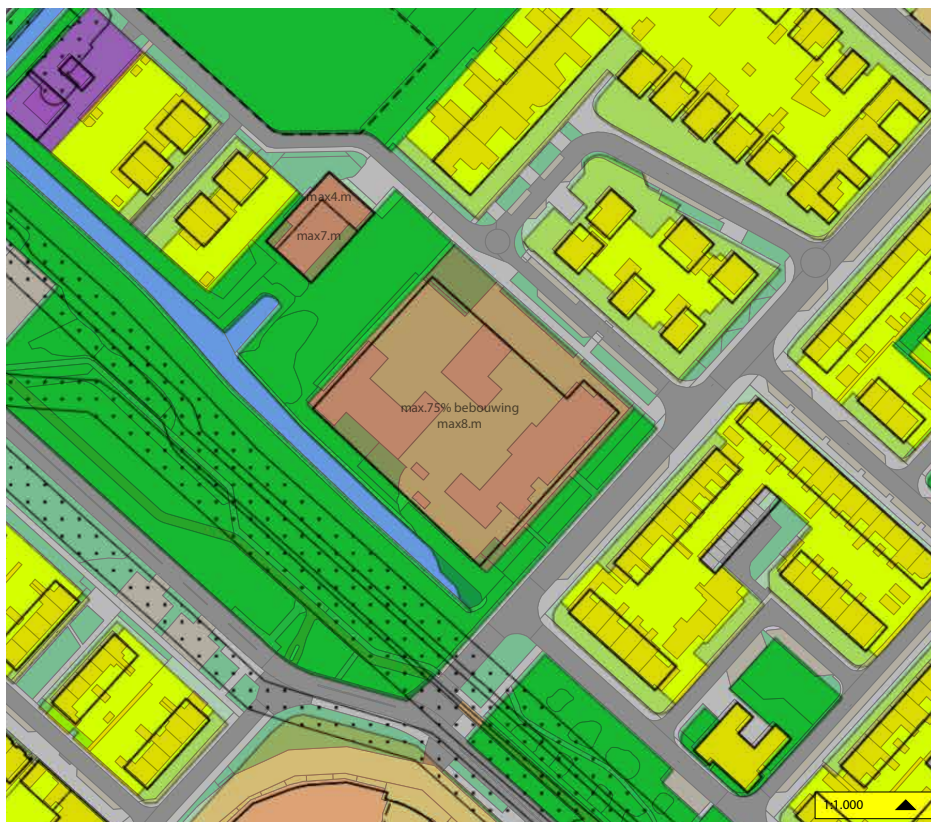
- Een maximale bouwhoogte van 13 meter is benodigd ten behoeve van de ontwikkeling.
- Stedenbouwkundig is deze hoogte passend in de omliggende straatprofielen en als onderdeel van de reeks hoogteaccenten van 4 bouwlagen langs de Burgemeester Pabstlaan.
- Maximaal 4 bouwlagen dienstengebouw de Wormer
- Maximaal 3 bouwlagen Integraal Kindcentrum Dik Trom en Gymzaal.
- De school is uitbreidbaar op een later moment.
- Maximale bouwvlakken zoals op het stedenbouwkundig plan,
- Mevlana bebouwingsvorm indicatief, max.opp.300m²
- Gebouw de Wormer en het schoolgebouw vormen een ensemble, de school is goed herkenbaar als bijzondere functie
- De woningen worden ontsloten vanuit 1 of 2 portiek(-en) naar het nieuwe voetpad
- De voorzieningen in de Wormer worden gelijkvloers ontsloten naar het nieuwe voetpad
- De school heeft een dubbelzijdige ontsluiting
- De gymzaal heeft een eigen entree/ is zelfstandig toegankelijk via een gezamenlijke hal.
- De woningen hebben buitenruimte die (deels) binnen het bouwvlak en de bouwmassa ligt.
- De parkeeroplossing onder gebouw de Wormer is geheel of halfverdiept.



2.3 Buitenruimte

Buitenruimte

- De monumentale bomen worden behouden (op plankaart met rode rand verbeeld).
- Het openbaar gebied wordt ontworpen en ingericht conform de leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare Ruimte (DIOR).
Zie <https://haarlemmermeergemeente.nl/file/5353/download>
- Het gebied komt geheel in een 'schoolzone' te liggen en zal op punten worden aangepast op basis van een veilige schoolzone-inrichting.
- Het bestaande gras-speelveld tussen de school en gymzaal, en het groen en bomen rond de waterinham blijven zoveel mogelijk behouden.
- Er komt een Kiss&Ridevoorziening aan de Purmerstraat t.b.v. de school.
- Er komt een langzaam verkeerspad met brug naar de Burgemeester Pabstlaan om wandelen en fietsen te stimuleren en de piekdrukke rondom de school te spreiden.
- Het groen langs de Burgemeester Pabstlaan wordt opgewaarderd en voorzien van een aantrekkelijke wandelroute langs de watergang.
- Behouden van de meeste bomen is het uitgangspunt voor de verkaveling. Er wordt ingezet op het terugplanten van bomen voor de te verwijderen bomen.
- De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan een klimaatadaptieve omgeving.
- De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan een biodiverse omgeving.
- De markering van de grenzen van privé- of schoolterrein gebeurt voornamelijk met hagen en beplanting.
- Toetsprocedure volgens de DIOR. De heringerichtingsplannen voor de (toekomstige) openbare ruimte worden getoetst door o.a. het Ingenieursbureau en Beheer & Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer. Ook wordt het ontwerp getoetst door externe belanghebbenden zoals Veiligheidsregio Kennemerland (brandweer), Fietsersbond, e.d. Bij het afwijken van de inrichtingsprincipes van de DIOR dient vooraf afstemming met de Gemeente plaats te vinden. Hiervoor is misschien een raadsbesluit nodig. Bij afwijkingen dienen altijd de kosten voor het beheer en onderhoud inzichtelijk gemaakt te worden.
- Trafo's en andere noodzakelijke technische voorzieningen worden opgenomen als onderdeel van het bouwwerk. (Huis-)aansluitingen zijn de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar of bouwer.



Het bestemmingsplan

2.4 Planologische quickscan

Het ontwikkelgebied ligt in het bestemmingsplan Hoofddorp Noord, vastgesteld in 2013. De nieuwe bebouwing ligt voor het grootste deel in de Maatschappelijke bestemming met bijbehorend bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag max.8 m hooggebouwd worden en het bebouwingspercentage is 75%. Rondom is de Groenbestemming aanwezig.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- educatieve (onderwijs)voorzieningen;
- voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
- voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- welzijnsinstellingen;
- sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- openbare dienstverlening

De nieuwe bebouwing is zodanig gesitueerd dat er zo min mogelijk de Groenbestemming wordt verkleind. En vooral binnen de bestemming Maatschappelijk wordt geïntensifieerd, hiervoor is een hogere bouwhoogte nodig dan de huidige maximale 8 meter.

Als er sprake is van het toevoegen van reguliere woningen zou de functie moeten worden aangepast naar Gemengd (Maatschappelijk en Wonen). Voor zorgwoningen geldt dat deze onder voorwaarden te scharen zijn onder een bestemming Maatschappelijk. Er moet worden vanuit gegaan dat er een Gemengde bestemming moet komen.

Het bouwvlak mag nu voor 75% bebouwd worden. Als dit hoger wordt dient 15% van het meer bebouwde oppervlak gecompenseerd te worden met uitbreiding van het oppervlaktewater. Naar verwachting is de oppervlakte van de nieuwe verkaveling hierbinnen passend.

De voorziene woningbouw en ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Een planologische procedure is benodigd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor zullen verschillende onderzoeken worden uitgevoerd zoals bijvoorbeeld een flora en fauna-onderzoek. Daarnaast dient de nieuwbouw, inrichting van de buitenruimte en het programma aan de dan geldende beleid, wet- en regelgeving te voldoen.

2.5 Wonen en leefbaarheid

De druk op de woningmarkt in Haarlemmermeer, en de Metropoolregio Amsterdam als geheel, is groot. Er is vraag naar woningen in alle segmenten: sociale huur, middeldure huur en koopwoningen in alle prijsklassen. Er is behoefte aan een grotere diversiteit in woonmilieus in de gemeente Haarlemmermeer. Hierbij is er naast eengezinswoningen ook behoefte aan (kleinere) appartementen en andere woonvormen. Een gevarieerd woningaanbod in een buurt draagt bij aan een prettig leefbare buurt, biedt woonkansen voor iedereen in alle buurten en voorkomt een eenzijdig woningaanbod.

Onderstaande punten zijn relevant of specifiek voor deze ontwikkeling:

- Bij meer dan 30 woningen moet voldaan worden aan het Woonbeleid (bijv. min 30% sociaal). De ontwikkeling betreft niet meer dan 30 woningen.
- De omgeving wordt gekenmerkt door (rijtjes) grondgebonden gezinswoningen. De vraag is groot naar kleinere appartementen voor jongeren, alleenstaanden en ouderen. Er wordt ingezet op het toevoegen van appartementen aan het plangebied.
- Er is een behoefte aan zorgwoningen, waarbij die mogelijk als aanleunwoning gebruik maken van de voorzieningen van het nabijgelegen zorgcentrum Meerstede. Hiervoor dienen gesprekken met Meerstede gevoerd te worden. Ook andere typen zorgwoningen zijn voorstelbaar.
- Er is reeds een groot aandeel corporatiebezit in deze omgeving aanwezig. Een menging van inkomensgroepen is de ambitie, zodoende is de inzet om woonprogramma te realiseren wat aanvullend is ten aan de omgeving.
- Alle woningen zijn rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig.

2.6 Gezondheid en sociaal

De buitenruimte wordt zo ontworpen dat deze de gezondheid en sociale interactie vergroot. Hierbij gaat het om nieuwe wandel- en sportrondjes alsmede zit- en speelplekken.

De ontwikkeling zorgt voor de nieuwbouw van comfortabele ruimten voor (commerciële) voorzieningen (minimaal 950 m² BVO) om een bijdrage te leveren aan de gezondheid en sociale aspecten van de wijk. De eis aan voorzieningen is gebaseerd op de ligging in de wijk Hoofddorp Noord met 1.517 woningen. In het noorden van de wijk is een geplande verdichting met 1.000 woningen op korte termijn en in totaal 4.000 op middellange termijn. Dat geeft ca 2.500 woningen in de wijk op korte termijn, en 5.500 op langere termijn. Er is een [referentienorm](#) (Havenstad, gemeente Amsterdam) van ca. 400 m² BVO aan voorzieningen per 1.000 nieuwe woningen. Voor deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met de kortere termijn. Er wordt van uitgegaan dat latere verdichting voorziet in eigen bijbehorende voorzieningen. Zodoende is de volgende berekening gemaakt $2.500/1.000 \times 400 = 2,5 \times 400 = 1.000$ m² BVO minimaal extra benodigd. Dit zou een groei van de oppervlakte van de bestaande voorzieningen betekenen van 875 m² met 1.000 m² BVO. De eerdere stedenbouwkundige haalbaarheidsstudie laat zien dat dit niet haalbaar is, tenzij men meerdere verdiepingen van het Wormergebouw aanwijst ten koste van het aantal nieuwe woningen. Wel is circa 950 m² BVO ten behoeve van (commerciële) maatschappelijke voorzieningen (bijv. huisartsen, fysio, tandarts, enz.) goed inpasbaar.

2.7 Verkeer, OV, auto-ontsluiting en parkeren

- Van toepassing is het Verkeersbeleid en de parkeernormen van de gemeente.
- Het bestaande programma parkeert geheel in de openbare ruimte. Voorgesteld wordt om voor dit programma in de nieuwbouwsituatie te continueren. Hiervoor wordt een onderbouwend parkeeronderzoek aangeleverd. Bijkomend voordeel is dat door gebruik te maken van de grotere openbare ruimte er minder geconcentreerd autobewegingen conflicteren in de schoolzone met de vele wandelende en fietsende schoolkinderen.
- Het toe te voegen programma zal het parkeren oplossen in het ontwikkelgebied.
- Naast het plangebied, aan de Burgemeester Pabstlaan ligt een bushalte, dit is geen HOV-halte. Op ca. 445 meter ligt een HOV-halte aan de Geniedijk. Hierdoor kan men de 'gemiddelde' parkeernorm hanteren.
- De inrichting van de buitenruimte in het gebied dient op orde gebracht te worden zodat deze veilig is en aansluit op de huidige normen en beleidsuitgangspunten. Hierdoor treedt mogelijk een verschuiving op van ca.5-7 parkeerplaatsen.



Verkeerstromen

- De opgave de omgeving in te richten conform de uitgangspunten van een Schoolzone ten behoeve van het stimuleren veilig voet- en fietsverkeer van de schoolkinderen en bewoners. Hierbij hoort bijvoorbeeld het nieuwe voetgangerspad naar de Burgemeester Pabstlaan.
- De opgave om de bekende verkeersknelpunten, met name rondom foutparkeren en autoverkeer tegen de rijrichting in tijdens piekuren, op te lossen in een nieuwe inrichting van de buitenruimte en verkeerscirculatie. Het omdraaien van de rijrichting van de Wormerstraat is hierbij onderwerp van onderzoek.
- Pilots zoals 'schoolstraten' (korte afsluiting voor autoverkeer rond de 2 piekmomenten per dag) onderzoeken als mogelijke (tijdelijke) oplossing op korte termijn.
- Een goede locatiekeuze voor de toegang tot de school en het plein, en de locatie van de fietsenstalling, zorgt voor spreiding van het verkeer en verkeersveiligheid.
- Kijkend naar de intensiteiten rijden op dit moment in de Purmerstraat gemiddeld 2.400 motorvoertuigen per etmaal. Als er gekeken wordt naar de verhouding tussen de intensiteit (aantal voertuigen) en de capaciteit van de straat dan is deze nu ongeveer 12% van de capaciteit. De verwachting is dat dit in de toekomstige jaren vergelijkbare aantallen behoudt. Hiermee is het te karakteriseren als een rustige autostraat. De beoogde ontwikkeling zal vrijwel geen invloed hebben op de auto-intensiteit omdat het gaat om maximaal 30 woningen.

2.8 Groen en biodiversiteit

- De groenzone langs de Burgemeester Pabstlaan is een belangrijke stedelijke groenstructuur.
- In de Natuurvisie Haarlemmermeer (vastgesteld 24-6-2021) wordt uitgegaan van het versterken van groenstructuren met aandacht voor meer biodiversiteit. Onderdelen die hieraan bijdragen:
- De boomrijke oever kan nog meer biodivers worden aangevuld met beplanting, verharding wordt zoveel mogelijk verwijderd. De andere oever kan voorzien worden van maatregelen om deze meer natuurvriendelijk of biodivers te maken.
- Beplanting met onderbegroeiing of struikgewas zijn essentiële stapstenen in een steeds verder verharde omgeving. Deze worden daarom minimaal behouden of binnen het plan teruggebracht. (Stapstenen zijn kleine oppervlaktes voor flora en fauna geschikt groen om zich van het ene groen naar het andere te verplaatsen).
- Plantsoen niet omzetten naar bomen in gras, ondergroei in de vorm van struiken is belangrijk voor kleine dieren, insecten en vogels. Als een dergelijke tussenlaag ontbreekt kan variatie worden gezocht in kruidenrijke mengsels en stroken.
- Bestaande groenstructuren in en rond het ontwikkelgebied blijven behouden. Infrastructuur voor autoverkeer blijft buiten de wortelvoet van bestaande bomen en bestaand groen wordt niet ingezet voor parkeren.
- Platte of licht hellende daken worden zoveel mogelijk uitgevoerd als 'groene daken'. Hiermee worden meerdere functies gediend: isolatie, waterretentie en biotoop voor bijvoorbeeld insecten. Groene daken zijn goed te combineren met zonnepanelen.

- Heggen rondom parkeren en erven zijn een plus gezien vanuit biodiversiteit. Deze kunnen voedsel, stapsteen en dekking bieden voor kleine (bedreigde) vogelsoorten en insecten.

2.9 Ecologie

Voor het bestemmingsplan/omgevingsvergunning is een flora- en faunaonderzoek nodig voor de planologische procedure/omgevingsvergunning. Gezien het grote aantal bomen en de hoeveelheid groen is het waarschijnlijk dat er beschermde diersoorten kunnen zijn en er maatregelen en regels benodigd zijn voor de uitvoering van benodigde werken. Tevens is een nauwkeurige bomen- en boomkronen-inventarisatie van belang voor de uitwerking van de situering van de bouwmassa's en inrichting van de buitenruimte.

2.10 Groennormen

Voor het toevoegen van woningen gelden opgaven om per nieuwe woning groen te realiseren. Aangezien het hier gaat om een binnenstedelijke herontwikkeling met meer bouwvolume is het toevoegen van substantieel meer groen oppervlak een onhaalbare opgave. Ingezet wordt op het behalen van de afstandnormen waarbinnen een bepaalde hoeveelheid groen gelegen moet zijn. Daarnaast wordt ingezet op het beter ontsluiten en inrichten van het bestaande groen. Hierbij is een grote rol weggelegd voor het nieuwe voetpad en de voetgangersbrug richting de Burgermeester Pabstlaan. Ook het herinrichten van de groenzone langs de Burgermeester Pabstlaan en het aanbrengen van een wandelroute langs de watergang dragen bij aan de groenwaliteit van de wijk.

Groennormen			
Per woning wordt een minimale hoeveelheid groen gerealiseerd. Dit groen bevindt zich op een maximale afstand tot de woning.			B
Niveau	Activiteit	M2/won	Maximale afstand tot woning
Blok	Spelen	2,5	100 m
Buurt	Spelen	6,0	400 m
	Overig	9,0	400 m
Wijk	Spelen	5,0	800 m
	Overig	8,5	800 m
	Bovenwijks	33,0	1600 m
	Sportvelden	17,0	
	Nutstuinen	4,0	

De groennormen uit de leidraad DIOR

2.11 Spelen

Het speelbeleid is vastgelegd in de nota 'Kom in Beweging'. Het speelgrasveld wordt behouden. Er moet binnen een afstand van 100m een speelplek worden gerealiseerd conform de normen. Het schoolplein wordt zo ontworpen en beheerd dat het buiten schooltijd bruikbaar is als speelplaats.

2.12 Klimaatadaptatie, hemelwaterafvoer en watercompensatie

De gemeente heeft in 2022 een klimaatadaptatiebeleid vastgesteld om maatregelen te treffen tegen te veel opwarming in het stedelijk gebied, tegen wateroverlast door meer-voorkomende zwaardere buien en regenval, tegen uitdroging van de ondergrond.

- Dit gebied is niet erg verhard en voorzien van veel beplanting waardoor het bij warm weer een verkoelend effect op de omgeving heeft.
- In de nieuwe situatie is het van belang om temperatuurverhoging tegen te gaan, ook met het oog op de nieuwe woningen met (mogelijk) een kwetsbare doelgroep. Zo is er aandacht gewenst voor voldoende schaduw door bomen, weinig verharding en groene gevels en daken.
- Wateroverlast is niet bekend in dit gebied. Om het voor te bereiden op zwaardere regenval is het van belang terughoudend te zijn met het verharden van het oppervlak. Wanneer dit benodigd is dan zo veel mogelijk open bestrating of half-verharding toepassen. Daarnaast zijn infiltratieplekken en het afvoeren naar het oppervlaktewater toepasbare maatregelen.
- Uitdroging en vasthouden regenwater. Vanuit de waterwet is het verplicht om het hemelwater op eigen terrein te bergen en daarna pas af te voeren. Tegen verdroging helpt het om het regenwater in het gebied te laten infiltreren of tijdelijk te bergen. Daarnaast is het aanbrengen van voldoende beplanting ten behoeve van schaduw een maatregel.
- Aangezien het een gebiedsontwikkeling betreft kan onderzocht worden of niet per perceel maar dat sommige maatregelen in het gehele ontwikkelgebied kunnen worden getroffen.

2.13 Watertoets

Onderhavig plangebied is in de bestaande situatie (planologisch) grotendeels verhard. Te verwachten is dat de oppervlakte verharding vergelijkbaar blijft, mede door het toepassen van een groen schoolplein en terughoudend gebruik van verharding/ bestrating. Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan mag voor 75% bebouwd worden oftewel max. 3.120 m². De bebouwingsvoet van de nieuwe ontwikkeling betreft 2x 20 x 50 = 2.000 m². Het bouwvlak van de huidige gymzaal zal tevens waarschijnlijk niet volgebouwd worden. Voor deze planontwikkeling is geen watercompensatie nodig.

2.14 Energie

Voor energie geldt de nationale regelgeving en het bouwbesluit. Verder voldoet men aan het minimale energiecijfer van de Gemeentelijke prestatie-richtlijn (GPR).

2.15 Duurzaamheid

- Met betrekking tot duurzaamheid is van belang dat men voldoet aan de GPR voor maatschappelijk vastgoed conform het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Bij de aanbesteding of tender zal de beoogde prestatie een rol spelen in de selectie. Bij de omgevingsvergunning-aanvraag wordt gevraagd om een gecertificeerd verificatie-rapport voor de GPR.
- De gemeentelijke streefwaarden, gemeten in GPR Gebouw, voor maatschappelijk vastgoed zijn als volgt: Energie: 8,5 Milieu: 8 Gezondheid: 8,5 Gebruikskwaliteit: 8,5 Toekomstwaarde: 8,5
- Daarnaast is van belang om een bijdrage te leveren met deze gebiedsontwikkeling aan het ondertekende houtconvenant Metropoolregio Amsterdam. E.e.a. is te vinden via: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2021/10/Convenant-Green-Deal-Houtbouw.pdf>
Dit betekent concreet een inspanningsverplichting voor de partners bij het convenant om vanaf 2025 20% van de bouw in hout te laten uitvoeren. Er is sprake van houtbouw als de constructie minimaal 65% biobased is (blz. 10 Houtconvenant). Er is een voorkeur dat het hout uit Europa komt, het gebouw in Europa geassembleerd wordt én voor minimaal een '70% FSC-mix' en/of '70% PEFC-gecertificeerd' is.
- De openbare ruimte wordt aangelegd conform de Duurzame leidraad Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).
- Geef ruimte aan deelauto's en oplaadplekken voor elektrische auto's.
- Doelstellingen van het gemeentelijk inkoopbeleid zijn: bijdragen aan de transitie naar circulaire economie, duurzame energie en brandstoffen en bijdragen aan CO2-reductie. Belangrijk is het beperken van primaire grondstoffen door het toepassen van secundair (geogst) materiaal.
- Beperk emissie op de bouwplaats. Elektrificatie van materieel op groene stroom.
- Bij gebruik van natuursteen (in de gevel) rekening houden met wet "Zorgplicht Kinderarbeid" en beleid MVO.

2.16 Archeologie

Ten aanzien van archeologie is de gemeentelijke archeologienota het kaderstellend beleidstuk. Op de archeologische verwachtingenkaart staat dit deel van Hoofddorp aangegeven als gebied zonder archeologie. Voor de locatie is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.

2.17 Geluid

De nabij gelegen Burgemeester Pabstlaan is een 50 km/u weg. In eerste instantie is het mogelijk om gebruik te maken van bestaande geluidscontouren (Kliktool Geluidregister). Mocht blijken dat de geluidsbelasting alsnog hoog is bv. > 57 dB dan is alsnog een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

2.18 Externe veiligheid

In en rond het plangebied bevinden zich verschillende ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. De aardgasleiding onder de burgemeester Pabstlaan een aftakking naar een gasdrukregel- en meetstation aan de Wormerstraat. De gasleidingen kennen een leidingdruk van 40 bar en een omtrek van 12, respectievelijk 6 inch. Uit onderzoek van de Gasunie in het kader van het bestemmingsplan uit 2013 is gebleken dat voor beide gasleidingen het groepsrisico lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er vinden nu echter ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen het invloedgebied van de gasleidingen. Om die reden dient er opnieuw onderzoek gedaan te worden naar de externe veiligheid.

2.19 Luchtkwaliteit

Onderhavig plan voorziet in de bouw van woningen en een basisschool met gymzaal. Dit zijn 'gevoelige bestemmingen'. In het bestemmingsplan uit 2013 is onderbouwd dat nieuwbouw van de Dik Tromschool mogelijk is vanwege het feit dat deze er nu ook aanwezig is. Aangezien de bouwopgave nu groter is dan enkel een basisschool, maar ook een gymzaal en woningen betreft moet onderzocht worden of er een luchtkwaliteitonderzoek benodigd is.

2.20 Milieuzonering

Bepaald moet worden of de ontwikkeling geen belemmering voor bedrijven in de omgeving oplevert. Ook moet bepaald worden dat de nieuwe functie geen verslechtering van de woon- en leefklimaat in de omgeving oplevert. Aangezien het plan de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen, (zorg-)woningen en de vervanging van een basisschool en gymzaal betreft, en in de omgeving ook enkel woningen staan vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het plan.

2.21 Bodem

De bodem in deze omgeving is al in gebruik voor 'gevoelige bestemmingen' zoals kinderopvang en een basisschool. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat de bodemkwaliteit hiervoor geschikt is en er geen vervuiling in de omgeving aanwezig is. Zodoende is er geen noodzaak om een bodemonderzoek uit te voeren.

2.22 Afval

Voor deze ontwikkeling het gemeentelijke afvalbeleid 'Vang!' van toepassing. Bij gestapelde woningbouw zijn ondergrondse afvalcontainers nodig. De maatschappelijke voorzieningen laten het afval ophalen door afvalbedrijven, ze hebben in pandig voorzieningen voor rolcontainers.

2.23 Riool

Als er sprake is van een gemengd riool dan dient deze afgekoppeld te worden om te voldoen aan het huidige gemeentelijk beleid. Onduidelijk is of het riool voldoende capaciteit heeft. Daarvoor moeten capaciteitsberekeningen gedaan worden. De kosten voor het opstellen van deze berekeningen en de eventuele aanpassingen aan de gemeentelijke riolerings zijn voor de ontwikkelende partij.

2.24 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen veel leidingen in de groenzone naast de Burgemeester Pabstlaan, waaronder een aardgastransportleiding die beperkingen kan opleveren voor de ontwikkeling van het terrein. Verder zijn er geen bijzondere kabels of leidingen in het ontwikkelgebied bekend.

3 BEELDKWALITEIT

3 BEELDKWALITEIT



Belangrijk zichtpunt



Belangrijk zichtpunt: entree Purmerstraat



Groenzone: sobere architectuur met lichte bakstenen, rood-oranje daken. Ritme van urban villa's met bruine baksteen, witte vierkante kozijnen



Wormerstraat: individuele traditionele bebouwing



Burgermeester Pabstlaan Huis Meerstede: herkenningspunt kruising, afwijkende ronde architectuur, gele baksteen en geel oranje betonplaten, horizontale opzet.



Witte bungalows langs de Wormerstraat



Burgermeester Pabstlaan: urban villa in sobere architectuur: bruine bakstenen en glazen balkons/puien



Mevlana oogt als tijdelijke bouw, witte kleur

3 BEELDKWALITEIT

REFERENTIES



Hoogteaccenten en architectuur langs de Burgemeester Pabstlaan



Duurzame stedenbouw, dubbelgrondgebruik met zorgvoorzieningen en erboven woningen, hoogwaardige baksteenarchitectuur circulair droog-gestapeld



School als herkenbaar ensemble



Bouwmassa van 4 bouwlagen met topbeëindiging



Duurzame stedenbouw: dubbelgrondgebruik met woningen boven een school, circulaire materialen, groene biodiverse gevels.



Dubbelgrondgebruik: Basisschool met erboven woningen en een daktuin

3.1 Bebouwing

Stedenbouwkundig

- De gebouwen vormen samen een ensemble aan de groenzone en in de buurt.
- Het ensemble maakt onderdeel uit van de reeks verbijzonderingen en hoogteaccenten langs de groenzone van de Burgemeester van Pabstlaan.
- De stedenbouwkundige bouwmassa zal zich voegen in de beeldkwaliteits sfeer door een bouwmassa afgedekt met een kap of verbijzonderde bovenste verdieping en/of topbeeindiging.
- Een verfijning en geleding van de bouwmassa is wenselijk op basis van de verschillende bijzondere onderdelen, zoals bijvoorbeeld de gymzaal, van het bouwprogramma van de school.
- Er ontstaat een oriëntatie en zichtlijn met de burgemeester Pabstlaan
- De minimale hoogte van de volledige begane grond is 3,5 m
- De maximale goothoogte is 13 m
- De hoofdentrees van het gebouw zijn georiënteerd op de aangrenzende belangrijkste openbare ruimten.
- Eventuele bijgebouwen, zoals bijvoorbeeld fietsenstallingen, worden in dezelfde stijl ontworpen.
- Het perceel is aan alle zichtbare zijden omzoomd door een stevige, eenduidige en structurele groene haag. Deze wordt aan de schoolzijde geplaatst.
- De haag vormt de overgang tussen privé en openbaar is en is maximaal één meter hoog.
- De school is verantwoordelijk voor beheer en instandhouding van het begroeid hekwerk.

Architectonisch

- De omgeving wordt gekenmerkt door sobere jaren '60 architectuur, de wittige bungalows en individuele traditionele woonbebouwing aan de Wormerstraat.
- Het nieuwe complex zal zich architectonisch en qua materialisering als een ensemble manifesteren.
- Het krijgt een verticale uitstraling door geleding van de massa, buitenruimten en gevelopeningen.
- Het nieuwe ensemble maakt een contrast met de omgeving Purmerstraat-Wormerstraat door gele baksteenarchitectuur. Het wordt hiermee goed zichtbaar vanaf de Burgemeester van Pabstlaan. Met een gele kleur sluit het ook aan op de gelige baksteengevels langs de Schermerstraat en de Burgermeester Pabstlaan.
- Het nieuwe ensemble heeft verschillende delen begroeiende gevels om een groene sfeer te creëren aansluitend op de lange groenzone en omliggende groene plekken.
- De bijzondere onderdelen (niet-wonen) is verbijzonderd in de gevel en/ of begane grond.
- De bouwmassa is afgedekt met een kap of verbijzonderde bovenste verdieping en/of een duidelijke topbeeindiging.
- Eventuele platte daken worden zoveel mogelijk begroeid.
- Er wordt zoveel mogelijk met (verbeterde) traditionele klimaatmaatregelen gewerkt zoals bijvoorbeeld diepe negges, luifels en overstekken tegen fel licht en opwarming. Hoge verdiepingshoogtes en een systeem van te openen ramen en ventilatiekanalen zorgen voor een frisse en natuurlijke luchtventilatie en lage energievraag.
- Hoge gevelopeningen en lichthoven zorgen voor natuurlijk licht en een lage energievraag voor de verlichting.
- Eventuele zonnepanelen en vergelijkbare onderdelen worden meeontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Eventuele luchtbehandelingsinstallaties en vergelijkbaar worden meeontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De indeling en constructie van de school schept voldoende flexibiliteit voor veranderende functies en wensen van deze of een toekomstige gebruiker
- Naamsaanduidingen aan de gevel in losse letters of duidelijk onderdeel van de gevel.

3 BEELDKWALITEIT

REFERENTIES



Hergebruikt natuursteen, speel- en verblijfaanleidingen



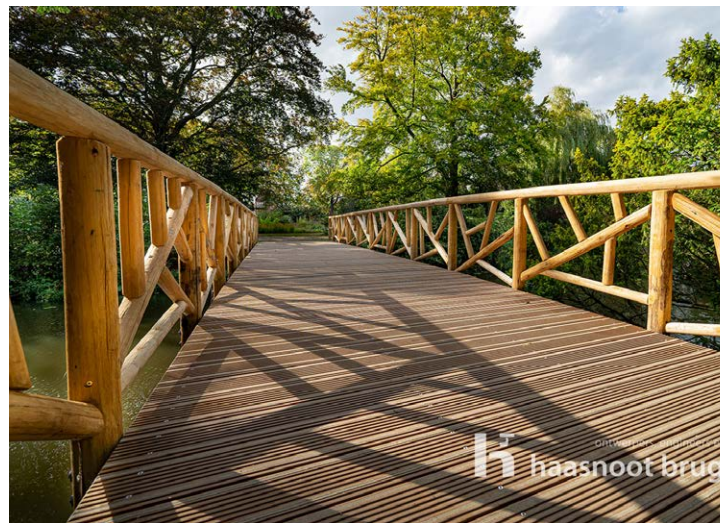
Geen verharding waar het kan, speelaanleiding



Aansluiten bij groeninrichting Burgemeester Pabstlaan ten zuidoosten



Groene schoolpleinen en toegankelijk buiten schooltijden



Aantrekkelijke openbare ruimte met zichtbaar circulaire en klimaatadaptieve maatregelen



Circulair, speelaanleiding

3.1 Buitenruimte

Openbare ruimte

- De nieuwe openbare ruimte en schoolpleinen zijn afleesbaar klimaatadaptief en circulair
- Erfafscheidingen worden met begroeiing gerealiseerd
- Er komt een langzaamverkeersbrug van hout
- De openbare ruimte krijgt speelaanleidingen, sportaanleidingen en nodigt uit tot ontmoeting en verblijf.
- De groenzone wordt verbeterd qua toegankelijkheid en inrichting voor de voetgangers zonder daarbij natuurwaarden te verwijderen.
- De verlichting is natuurvriendelijk en gedimd.
- Aanduidingen voor het verkeer zoals schoolzones enz. worden ingestraat.
- De eventuele k&r-zone is duidelijk herkenbaar
- De monumentale bomen en andere bomen worden behouden of verplaatst, en de boomspiegels verbeterd.
- Beplanting is divers om zo de biodiversiteit te vergroten, bijv. met een Zeeuwse haag

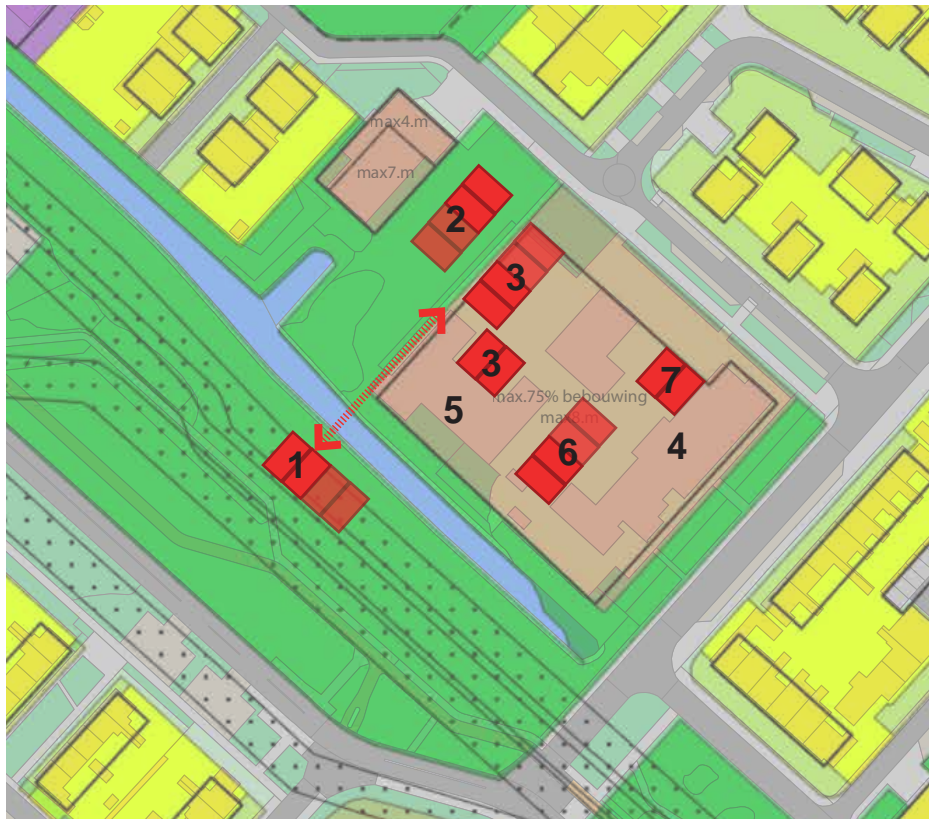


Ruimte voor langzaam verkeer en klimaatadaptieve maatregelen



Veilige openbare ruimte bij scholen

4 TIJDELIJKE HUISVESTING



4.1 Locatiestudie

Opgave korte termijn

- De school heeft aangegeven op korte termijn (eind 2022) al uitbreiding in de vorm van 2 lokalen (van elk ca 54 m²) tijdelijke huisvesting benodigd te hebben vanwege de groei van het leerlingenaantal.
- Vervolgens zijn daarna, op middellange termijn (ca.2023) nog 2 lokalen benodigd.
- Voor de planvorming is het mogelijk dat de verhuur van het gebouw de Purmerstraat stopgezet dient te worden en gekeken moet worden waar de huidige zorgvoorzieningen elders in de stad een (tijdelijk) onderkomen kunnen vinden. Dat behoort niet tot de scope van deze verkenning.
- Voor de planvorming kan het mogelijk zijn dat Mevlana een tijdelijk onderkomen krijgt. Dit in geval dat er een scenario gevolgd wordt waarbij Mevlana nieuwbouwt op de huidige kadastrale perceel. In dat geval is er een tijdelijke huisvesting van circa 300 m² BVO benodigd.

Ruimtelijke quickscan

- Het gaat om 108 m² in fase 1 en 108 m² in fase 2
- De lokalen zijn stapelbaar
- Voor een snelle ruimtelijke procedure voor tijdelijke huisvesting is het gunstigste dat men binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan bouwt.

Uit een eerste ruimtelijke quickscan komen een aantal locaties in beeld voor de tijdelijke schoollokalen:

1. *Dijklichaam met aanduidingen*

Hier liggen veel leidingen, waar je niet zomaar mag bouwen, daarnaast ligt het in de bestemming Groen. Misschien dat er een tijdelijk gebouw zou kunnen, maar dat moeten we dan met B&O en netbeheerders afstemmen. Vanwege de hoogspanningsleiding kan er een hoogafbreukrisico zijn. Er is zonder een brug een grote loopafstand.

2. *Groenveld naast Gymzaal*

Ligging in bestemming Groen, waarschijnlijk ecologisch onderzoek nodig en mogelijk kapvergunning als het niet tussen de bomen te situeren is.

3. *Binnen bouwvlak Maatschappelijk*

Hoogstwaarschijnlijk passend binnen bestemmingsplan, anders een ontheffing nodig voor overschrijding maximaal bebouwingspercentage (nu 75%). Mogelijkheden voor 4 op een rij of 2 verdiepingen, direct tegen de school met een interne doorbraak.

4. *Binnen gebouw Purmerstraat*

Alleen mogelijk als huidige verhuur beëindigd is.

5. *Op het huidige schoolgebouw*

Als de constructie het toelaat zijn lichte schoollokalen erop te plaatsen.

Wel is ontheffing benodigd voor de overschrijding van de maximum bouwhoogte van 8 meter met een aantal meter.

6. *Op het verhuurde perceel aan de Purmerstraat*

Het plaatsen van 4 lokalen op een rij of in 2 verdiepingen om speelruimte te behouden. Passend binnen bestemmingsplan. Overleg met Partou benodigd.

7. *Op het verhuurde perceel aan de Purmerstraat*

2 lokalen op 2 lokalen, geplaatst direct achter de huidige achtereingang tot het gebouw aan de Purmerstraat. Passend binnen bestemmingsplan. Afstemming met huurders van het gebouw Purmerstraat, en eventueel bouwkundige aanpassingen benodigd. Eventueel te benutten door Mevlana in het scenario dat men nieuwbouwt op eigen perceel en tijdelijke huisvesting nodig heeft.



referentie tijdelijke schoolhuisvesting



referentie tijdelijke schoolhuisvesting

