



PURMERSTRAAT WORMERSTRAAT

HOOFDORP

KAVELPASPOORT

Ingenieursbureau Haarlemmermeer



gemeente
Haarlemmermeer

februari 2026

COLOFON

Kavelpaspoort

17 februari 2026

Opdrachtgever

Gemeente Haarlemmermeer

Opsteller

Ingenieursbureau Haarlemmermeer
Stedenbouwkundige(n): M. Albashir / A. Neves / P. Peters

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het huidige schoolgebouw van basisschool Dik Trom is gedateerd en beperkt van omvang. Er zijn meerdere tijdelijke klaslokalen geplaatst om te voldoen aan het aantal leerlingen te huisvesten. Daarnaast is het huidige dienstengebouw en de bestaande gymzaal aan het einde van de levensduur en aan vervanging toe. De omgeving wordt nu gekenmerkt door een zeer lage dichtheid aan bebouwing. Het Integraal Huisvestingsplan heeft deze locatie benoemd als een ontwikkelgebied voor een nieuw schoolgebouw. Daarnaast wordt het ontwikkelgebied voorzien van meer ruimte voor maatschappelijke voorzieningen met eerstelijns zorgvoorzieningen met erboven (zorggeschikte) woningen. Hiermee ontstaat een aantrekkelijk voorzieningencluster en appartementen om onder andere te voorzien in een doorstroming van mensen die hier wonen.

1.2 Leeswijzer

Het kavelpaspoort beschrijft in hoofdstuk 2 de kwaliteiten van de bestaande omgeving. Hoofdstuk 3 is het kavelpaspoort, waarin het bebouwingsconcept wordt uitgelegd, het bouwprogramma en de bouwregels. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit, voor de openbare ruimte en de duurzaamheidsuitgangspunten. Hoofdstuk 5 gaat in op planologische regels en kaders, uitgevoerde onderzoeken en daaruit voortvloeiende kaders voor deze ontwikkeling.



Bestaande situatie : het plangebied en kadastrale percelen



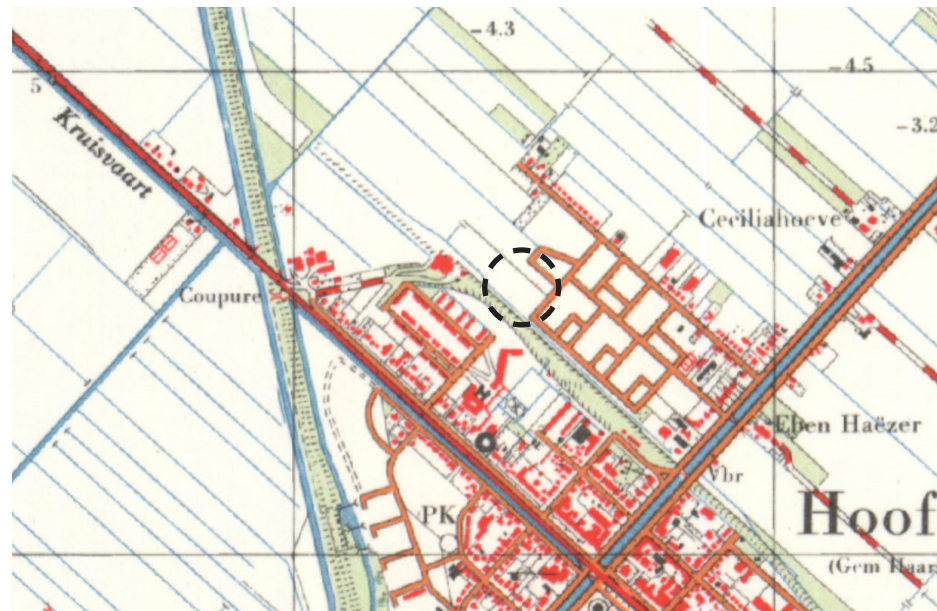
Bestemmingsplan

2 KARAKTER VAN DE PLEK

2.1 Ligging

Na de drooglegging van de polder in 1852 ontstond Hoofddorp in het midden van de polder. Rond 1910 werd er een spoorlijn aangelegd van Haarlem naar Hoofddorp en Aalsmeer. Hier loopt nu de Burg. Pabstlaan. Na 1945 is de spoorlijn alweer verwijderd. Rond 1960 werd de omgeving van de Purmerstraat aangelegd. Rond 1970 werd er een school gebouwd, bestemd voor de inmiddels rondom de locatie gebouwde woonwijken. Later werd de school uitgebreid met een kleuterschool en gymzaal. De school ligt goed centraal ten opzichte van de wijk.

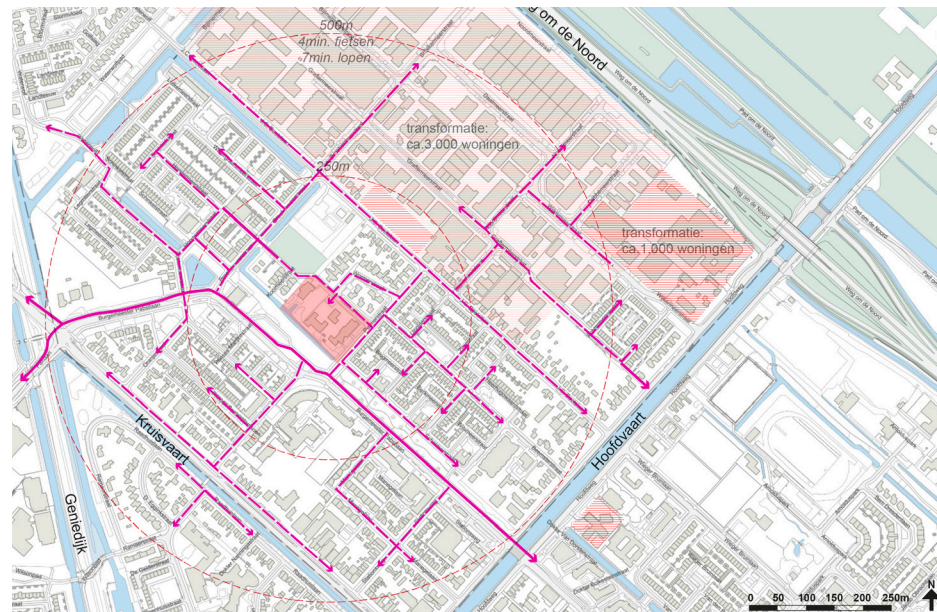
De oude spoordijk is een herkenbare lijn in het stedelijk weefsel. Naast de doorlopende wijkontsluitingsweg is er een groene zone. Hierlangs bevinden zich overwegend rijtjeswoningen, af en toe onderbroken door een klein hoogteaccent in de vorm van een appartementencomplex. Ter hoogte van de huidige schoolomgeving wordt de structuur diffuus en gekenmerkt door veel beplanting. De huidige school is 's zomers met moeite te zien vanaf de Burg. Pabstlaan. Hoofddorp Noord is nu een van de oudere wijken van Hoofddorp. Het bijbehorende bedrijventerrein staat in de planning om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Dit wordt in verschillende stappen gedaan, waardoor op korte tot middellange termijn ongeveer 1.000 woningen zullen worden toegevoegd aan de wijk.



Situatie rond 1960 (bron: www.topotijdreis.nl)



Stedenbouwkundige analyse & bouwhoogtes (donker=gestapelde bouw) in en om het plangebied.



Centrale ligging en bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers

2 KARAKTER VAN DE PLEK

2.2 Huidige kwaliteiten

De bebouwing in het gebied heeft een eenvoudige architectuur en beperkte cultuurhistorische waarde. De stedenbouwkundige waarde van de omgeving wordt bepaald door veel grondgebonden rijwoningen en groene voortuinen. Rond de Wormerstraat zijn grote woningen, vrijstaand op de kavel, te vinden. De huidige ontwikkellocatie geeft een rommelige indruk door de verschillende en verspreid liggende gedateerde bebouwing.

Het aanwezige groen is bepalend voor de huidige (natuur)waarde van het gebied. De monumentale bomen (donkergroen met rode rand op de kaart) zijn bijzonder en beschermd. De vele andere bomen en grote struiken markeren bijzondere plekken, zoals het voetbalveldje naast de gymzaal, de bosjes rond de inham van de watergang en de watergang zelf. De groenstrook langs de Burg. Pabstlaan is onderdeel van een doorlopende groenverbinding en waardevol voor het ontwikkelgebied.

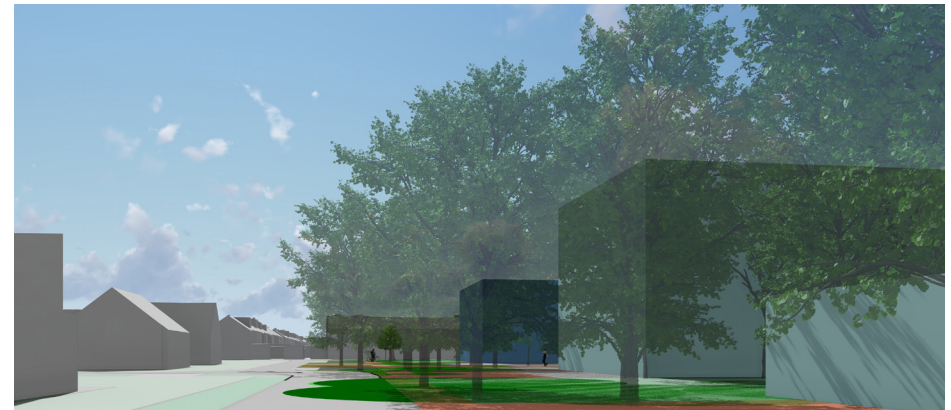
De beeldkwaliteit betreft veelal eenvoudige baksteenarchitectuur met ambachtelijke detaillering



De waarden van het gebied



kruising Burg. Pabstlaan - Purmerstraat



Wormerstraat, met rechts Mevlana-gebouwtje (bestaande gymzaal)



Wormerstraat met zicht op de Dik Tromschool

3 KAVELPASPOORT

3.1 Programma

Deelproject Dik Trom

Basisschool en gymzaal moeten worden gebouwd (aan de Purmerstraat), terwijl de bestaande school moet blijven functioneren.

- Basisschool (inclusief gymzaal en eventuele kinderopvang):
Met een maximale bouwenvelophe van 3.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO), bestemd voor de huisvesting van maximaal 400 leerlingen.
- Kinderopvang is optioneel geïntegreerd in de school binnen de maximale bouwenvelophe.
- Buitenruimte/schoolplein: ca. 750 m². Bij uitbreiding hoeft er geen extra schoolplein bij te komen (750 m² is inclusief speelterrein kindervang als die er komt).
- Gymzaal geïntegreerd in bouwenvelophe van de school met een eigen ingang voor de aparte verhuurbaarheid.
- Autoparkeren: de parkeervraag wordt integraal opgelost. Werknemers en bezoekers maken, net als in de huidige situatie, gebruik van de openbare ruimte. Ten aanzien van de extra parkeervraag kan er gebruikgemaakt worden van de in het plangebied aan te brengen openbare parkeerplaatsen en de bestaande openbare ruimte.
- Fietsenstalling/opstelplaats voor fietsen werknemers en bezoekers op eigen terrein: (0,8 m²/fietsplek) 160 m².
- Ontsluiting verkeer: inzetten op een verkeersveilige schoolomgeving voor lopen en fietsen, en op het spreiden van de aanvoerwegen ten behoeve van het voorkomen van pieken en drukte op één plek.

Duurzaamheidseisen

De nieuwbouw dient aan de duurzaamheidseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving te voldoen.

- De gemeente Haarlemmermeer stimuleert circulair en biobased materiaalgebruik.
- De nieuwe inrichting van de openbare ruimte, het schoolterrein en het schoolgebouw dienen te voldoen aan het klimaat adaptieve en natuur inclusieve gemeentebestuur.
- Er wordt zoveel mogelijk met (verbeterde) traditionele klimaatmaatregelen gewerkt, zoals bijvoorbeeld diepe negges, luifels en overstekken tegen fel licht en opwarming.
- Hogere verdiepingshoogtes door een vrije hoogte van de leslokalen van 2,8 meter te hanteren en een systeem van te openen ramen en ventilatiekanalen zorgen voor een frisse lucht en minder sterke luchtcirculatie.

- Hoge gevelopeningen en lichthoven zorgen voor natuurlijk licht.
- Eventuele zonnepanelen en vergelijkbare onderdelen worden meeontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Eventuele luchtbehandelingsinstallaties en vergelijkbare onderdelen worden meeontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De indeling inclusief constructie van het schoolgebouw schept voldoende flexibiliteit voor veranderende functies en wensen van deze of een toekomstige gebruiker en houdt rekening met een opbouw.
- Behoud van zo veel mogelijk (gezonde) bomen rondom is uitgangspunt, met name de monumentale bomen.

Deelproject stichting Mevlana

Mevlana verhuist naar het gebouw van de huidige gymzaal. Deze heeft een bebouwd oppervlak (footprint) van 466 m².

- In de bestaande gymzaal kan een verdieping worden ingebouwd om meer vloeroppervlak te maken. Er ontstaat maximaal 700 m² BVO vloeroppervlak op deze kavel.
- Autoparkeren: de parkeervraag wordt integraal in het gebied opgelost. Ten aanzien van de extra parkeervraag kan er gebruikgemaakt worden van de in het plangebied aan te brengen openbare parkeerplaatsen en de bestaande openbare ruimte.
- De entree of ontsluiting van het gebouw zal aan de zijde van de Wormerstraat blijven.
- De ruimte rondom de huidige gymzaal blijft openbare ruimte. Dit wordt onderdeel van de landschappelijke inrichting van het gebied. Er zullen openbare fietsparkeervoorzieningen worden ingepast.

Deelproject dienstengebouw de Wormer

eerstelijns zorgvoorzieningen

- De plint van het gebouw wordt ingevuld door eerstelijns zorgvoorzieningen voor de wijk. Dit gaat om de plint met een oppervlakte van 300 tot maximaal 1000 m² BVO.
- De plint kan worden ingevuld met eerstelijns zorgvoorzieningen zoals huisartsen, tandartsen, apotheek en fysiotherapie of als gemeenschappelijke ruimte van de zorggeschikte woningen of ruimte voor bijvoorbeeld wijkzorg, enz.
- De maatschappelijke plint heeft ten minste één eigen toegang vanaf het voetpad en deze heeft geen tot beperkende hoogteverschillen.
- Autoparkeren: de parkeervraag wordt integraal opgelost worden. Bezoekersparkeren wordt integraal opgelost door in het plangebied nieuwe toe te voegen en bestaande in de openbare ruimte aanwezige parkeerplaatsen, zoals in de huidige situatie opgelost.

Wonen

- Op de verdiepingen kunnen in totaal maximaal 30 woningen worden gerealiseerd.
- Deze woningen worden bij voorkeur uitgevoerd als zorggeschikte woningen, hoeven niet te voldoen aan Wonen In Beschermd Omgeving (WIBO) en voorzien in de vraag van de ouder wordende bevolking.
- Ten aanzien van fietsparkeren wordt een gezamenlijke fietsenstalling gemaakt die makkelijk bereikbaar is.
- Autoparkeren: de parkeervraag voor de woningen word integraal in het gebied opgelost.
- De woningen die liggen aan de zijde van het schoolplein zijn geluid belast en dienen geluidsmaatregelen te treffen, en tevens te voorzien in een goede buitenruimte (bijv. door realisatie van een afsluitbare loggia).
- De woningen hebben ten minste één toegang.

Duurzaamheidseisen

- De gemeente Haarlemmermeer stimuleert circulair en biobased materiaalgebruik
- De nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het klimaatadaptief en natuurinclusieve gemeentebestuur.
- Er wordt zoveel mogelijk met (verbeterde) traditionele klimaatmaatregelen gewerkt zoals bijvoorbeeld diepe negges, luifels en overstekken tegen fel licht en opwarming.
- Hoge gevelopeningen en lichte hopen zorgen voor natuurlijk licht.
- Eventuele zonnepanelen en vergelijkbare onderdelen worden meentwontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Eventuele luchtbehandelingsinstallaties en vergelijkbaar worden meentwontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De indeling en constructie van de plint en verdiepingen schept voldoende flexibiliteit voor veranderende functies en wensen van deze of een toekomstige gebruiker.
- Behoud zo veel mogelijk (gezonde) bomen rondom is uitgangspunt, met name de Monumentale bomen.

3 KAVELPASPOORT

3.2 Bebouwingsconcept

Stedenbouwkundig wordt ingezet op een ensemble van twee gebouwen als onderdeel van de serie hoogteaccenten langs de Burg. Pabstlaan. Voor het schoolgebouw aan de Purmerstraat is een gebouw van 3 bouwlagen benodigd. Het gebouw De Wormer krijgt een hoogte met een maatschappelijke plint begane grond met eerstelijns zorgvoorzieningen en 3 woonverdiepingen. Samen zullen ze een eenheid vormen en uitstralen qua beeldkwaliteit. De gymzaal wordt hergebruikt door de stichting Mevlana.

De landschappelijke inrichting gaat uit van het behoud van de meeste bomen en omvat een parkeerterrein en een schoolplein. De landschappelijke inrichting wordt klimaatadaptief en natuurinclusief uitgevoerd en bestaat bij voorkeur uit biobased en/of circulaire materialen.

De ontsluiting is grotendeels gericht op het scheiden van de toegang tot het parkeerterrein van voetgangers en fietsers. De Wormer krijgt een parkeerterrein op maaiveldniveau, ontsloten vanaf de Wormerstraat.

Verklaring letters:

- A.** Schoolplein (incl. plein KDV) : ca. 750m²
- B.** Fietsenstalling
- C.** Bestaand trapveldje
- D.** Geluidsmaatregelen in de gevel
- E.** Suggestie afmetingen gymzaal
- F.** Nieuwe boomplekken
- G.** Geluidsmaatregelen (Groene afscheiding)
- MB.** Monumentale boom



Kavelpaspoort en Schetsontwerp openbare ruimte



3 KAVELPASPOORT

3.3 Bouwregels

- Een maximale bouwhoogte van 13 meter is benodigd ten behoeve van de ontwikkeling, met uitzondering van de maximale bouwhoogte voor luchtbehandelingskanalen en zonnepanelen.
- De minimale hoogte van de begane grond is 3,5 m.
- Maximaal 4 bouwlagen dienstengebouw de Wormer.
- Maximaal 3 bouwlagen basisschool Dik Trom en Gymzaal met een maximale bouwhoogte van 11 meter, met uitzondering van de maximale bouwhoogte voor luchtbehandelingskanalen en zonnepanelen.
- Bij realisatie van een kleinere school, start het volume op de 2e verdieping vanaf de B. Babstlaan. Bouwen binnen de bouwvlakken van het kavelpaspoort
- Mevlana verhuist naar de bestaande gymzaal, deze kan intern verbouwd worden tot maximaal 700 m² BVO.
- Gebouw de Wormer en het schoolgebouw vormen een ensemble, de school is goed herkenbaar als bijzondere functie
- De woningen worden ontsloten vanuit minimaal 1 eigen entree naar het nieuwe pad.
- De voorzieningen in de Wormer worden gelijkvloers ontsloten naar het nieuwe pad
- De school wordt hoofdzakelijk ontsloten via een voetpad vanaf de Wormerstraat en heeft een secundaire entree aan de Purmerstraat.
- De gymzaal heeft een eigen entree/ is zelfstandig toegankelijk via een (gezamenlijke) hal. De gymzaal heeft een ontsluiting hoofdzakelijk aan een voetpad.
- De woningen hebben buitenruimte die (deels) binnen het bouwvlak en de bouwmassa ligt.
- De parkeeroplossing op maaiveld is gesitueerd voor De Wormer en is bereikbaar via een inrit en uitrit vanaf de Wormerstraat.
- Voor de bewoners (en eventueel hun bezoekers) wordt de parkeervraag integraal opgelost.
- Voor (de bezoekers van) de maatschappelijke plint en de basisschool Dik Trom inclusief gymzaal wordt de parkeervraag integraal opgelost.
- Naast het plangebied aan de Burg. Pabstlaan ligt een bushalte, dit is geen Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-) halte. Op ca. 445 meter ligt een HOV-halte aan de Geniedijk. Hierdoor kan men de 'gemiddelde' parkeernorm hanteren.



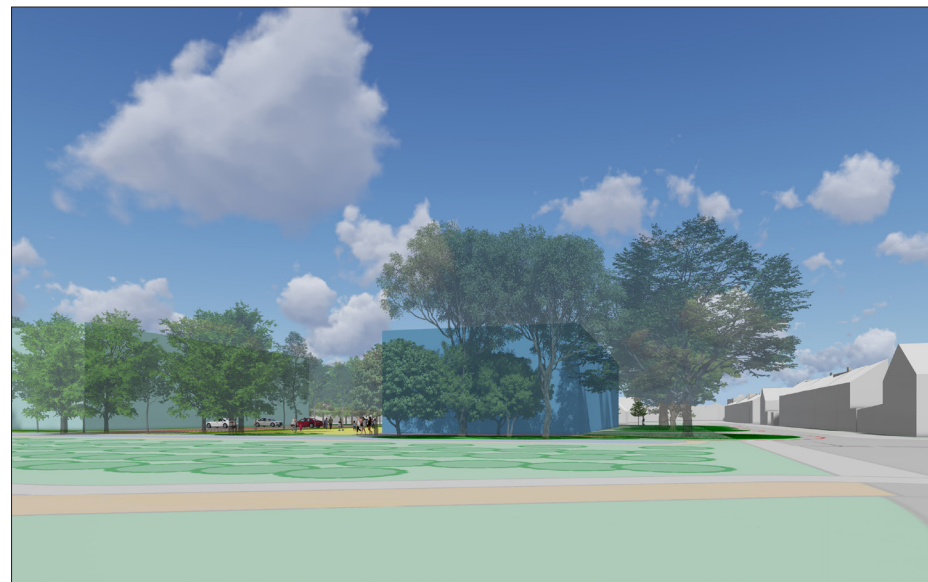
3d bestaande situatie en te herontwikkelen bebouwing



3d nieuwe situatie en bebouwingsenvelop bebouwing



3d bestaande situatie en te herontwikkelen bebouwing:
kruising Burg.Pabstlaan-Purmerstraat



3d nieuwe situatie en bebouwingsenvelop bebouwing:
kruising Burg.Pabstlaan-Purmerstraat



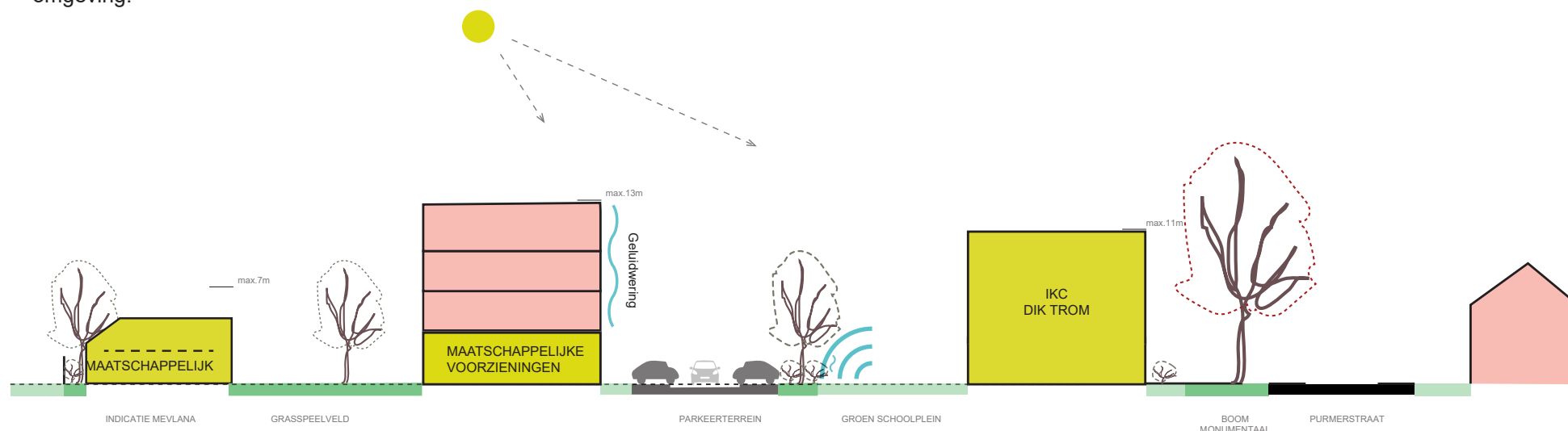
3d bestaande situatie en te herontwikkelen bebouwing:
kruising Purmerstraat-Wormerstraat



3d nieuwe situatie en bebouwingsenvelop bebouwing:
kruising Purmerstraat-Wormerstraat

3.4 Buitenruimte

- De monumentale bomen worden behouden (op plankaart met rode rand verbeeld).
- Het openbaar gebied wordt ontworpen en ingericht conform de Leidraad Inrichting van de Openbare Ruimte (LIOR).
- Op basis van het schetsontwerp in dit Kavelpaspoort volgt een ontwerpproces om dit uit te werken naar een Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp.
- 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.
- Het speelbeleid is vastgelegd in de nota 'Kom in Beweging'. Het speelgrasveld wordt behouden. Er moet binnen een afstand van 100 m een speelplek worden gerealiseerd. Het schoolplein wordt zo ontworpen dat het buiten schooltijd bruikbaar is als openbaar toegankelijke speelplek.
- De Natuurvisie geeft groene educatie op scholen prioriteit, de scholen beschikken over (bij voorkeur) groene schoolpleinen en (gezamenlijke) moestuinen.
- Het groen langs de Burg. Pabstlaan is opgewaardeerd en voorzien van een aantrekkelijke wandelroute langs de watergang.
- Behouden van de meeste bomen is het uitgangspunt voor de verkaveling.
- De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan een klimaatadaptieve omgeving.
- De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan een biodiverse omgeving (betreft uitvoeringsprincipe 6.6 van de Natuurvisie).
- De markering van de grenzen van privé- of schoolterrein gebeurt voornamelijk met bloeiende ecologische waardevolle hagen en beplanting.
- 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 schoolplein zal in verband met geluid voornamelijk in het nieuwe tussengebied komen te liggen, zo veel mogelijk richting de Burgermeester Pabstlaan. Het schoolplein komt niet voor de rooilijn van de nieuwbouw van basisschool Dik Trom aan de Purmerstraat.
- Toetsprocedure volgens de LIOR. De herinrichtingsplannen 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), Fietzersbond, e.d.. Bij het afwijken van de inrichtingsprincipes van de LIOR dient vooraf afstemming met de Gemeente plaats te vinden. Hiervoor kan aanvullende bestuurlijke besluitvorming nodig zijn. Bij afwijkingen dienen altijd de kosten voor het beheer en onderhoud inzichtelijk gemaakt te worden

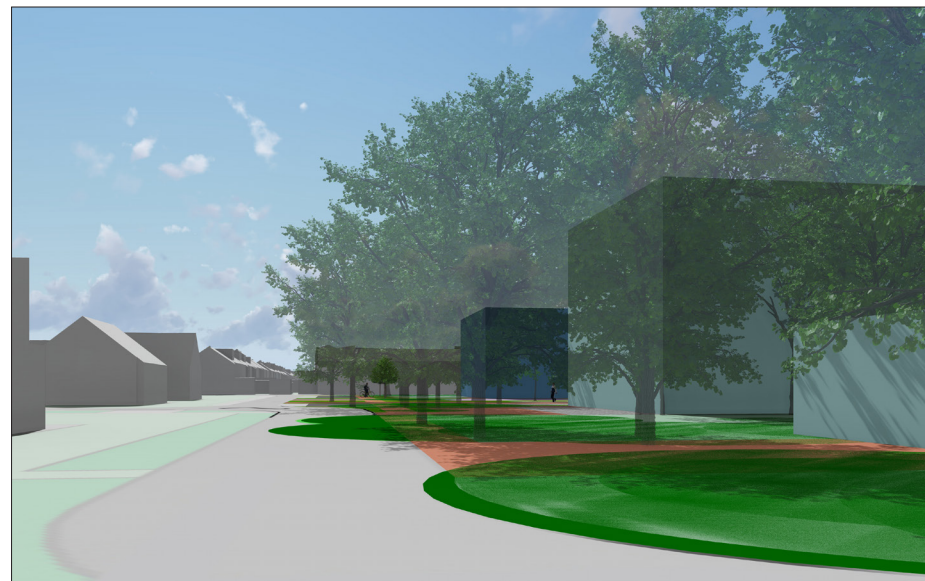


Principe-doorsnede nieuwe situatie (indicatief)

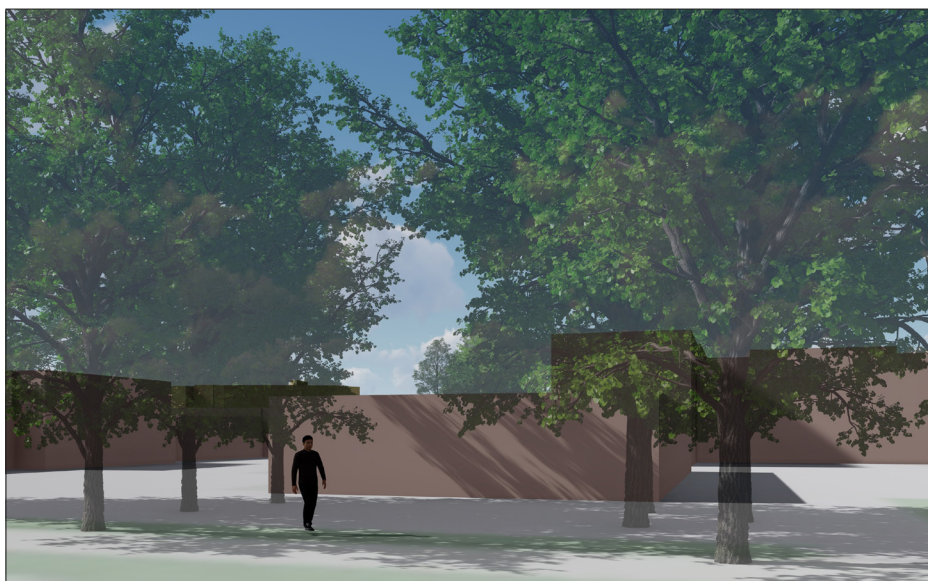
4 BEELDKWALITEIT



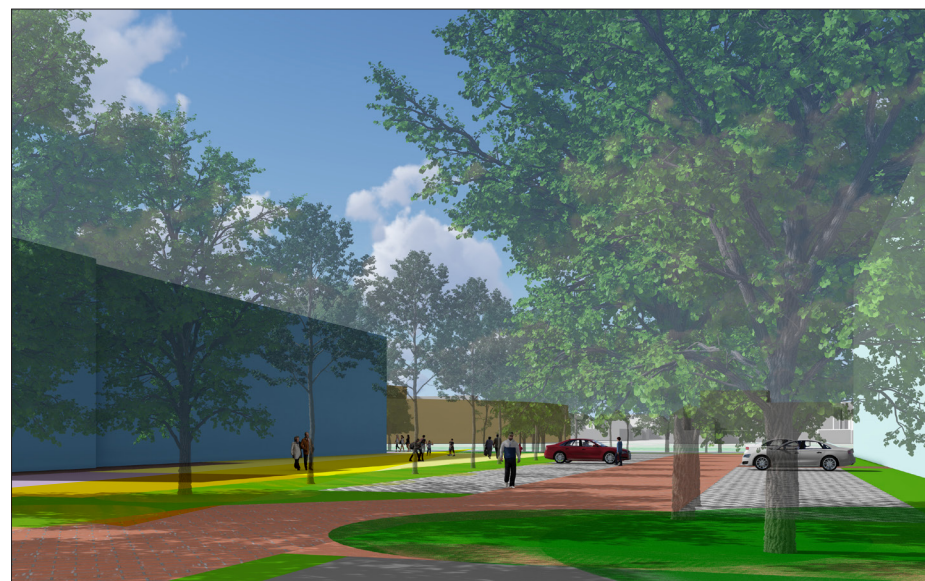
3d bestaande situatie en te herontwikkelen bebouwing:
Wormerstraat richting Purmerstraat



3d nieuwe situatie en bebouwingsenvelop bebouwing:
Wormerstraat richting Purmerstraat



3d bestaande situatie en te herontwikkelen bebouwing:
Wormerstraat richting Burg.Pabstlaan



3d nieuwe situatie en bebouwingsenvelop bebouwing:
Wormerstraat richting Schoolplein

4 BEELDKWALITEIT

4.1 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 Burg. Pabstlaan.
- De stedenbouwkundige bouwmassa zal zich voegen in de beeldkwaliteits sfeer door een bouwmassa afgedekt met bij voorkeur een verbijzonderde bovenste verdieping.
- 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 vanuit de ontwikkeling een oriëntatie en zichtlijn met de Burg. Pabstlaan.
- 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 als erfafscheiding.

Architectonisch



Een boomrij van fruitbomen



Groen dak met zonnepanelen

- 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 Burg. Pabstlaan. Met een gele kleur sluit het ook aan op de gelige baksteengevels langs de Schermerstraat en de Burg. Pabstlaan.
- Het nieuwe ensemble heeft bij voorkeur bij verschillende delen begroeide 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.
- Het gebouw wordt afgedekt met bij voorkeur een verbijzonderde bovenste verdieping.
- Eventuele platte en lichthellende daken worden bij voorkeur 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 mee ontworpen in de architectuur en/of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Eventuele luchtbehandelingsinstallaties en vergelijkbaar worden mee ontworpen 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.

4 BEELDKWALITEIT

REFERENTIES BEBOUWING



Hoogteaccenten en architectuur langs de Burg. Pabstlaan



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



School als herkenbaar ensemble



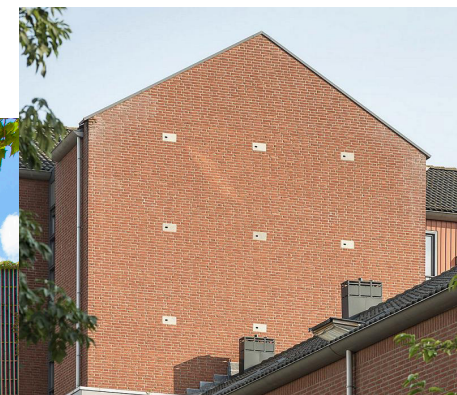
Circulaire materialen, Kaap Hoorn, M3H



Bouwmassa van 4 bouwlagen met topbeeindiging



Duurzame stedenbouw: compact bouwen, circulaire materialen, groene biodiverse gevels.



Meeontworpen natuurinclusieve maatregelen

4 BEELDKWALITEIT

4.2 Buitenruimte

Openbare ruimte

- De nieuwe openbare ruimte en het schoolplein is afleesbaar klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair/ biobased.
- Erfafscheidingen worden met ecologisch waardevolle begroeiing gerealiseerd
- De openbare ruimte krijgt speelaanleidingen, sportaanleidingen en nodigt uit tot ontmoeting en verblijf met zitgelegenheden.
- De groenzone wordt verbeterd qua toegankelijkheid en inrichting voor de voetgangers zonder daarbij natuurwaarden te verwijderen.
- De verlichting is natuurvriendelijk en gedimd bij ecologische gebieden zoals de watergang en groengebieden.
- De auto-ontsluiting naar het parkeerterrein is separaat en wordt zodanig ontworpen dat de veiligheid van alle gebruikers wordt gewaarborgd, met name die van de schoolkinderen.
- Een groene buffer met dichte beplanting scheidt het parkeerterrein fysiek en visueel van het schoolplein en draagt bij aan de veiligheid van de schoolkinderen.
- De school is toegankelijk via een voetpad vanaf de Wormerstraat.
- De Wormer heeft een voetgangersontsluiting vanaf de Wormerstraat.
- Ten behoeve van de verkeersveiligheid worden aanduidingen voor het verkeer zoals 'schoolzone' ingestraat.
- De monumentale bomen worden behouden 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 waarmee optimaal invulling wordt gegeven aan het toepassen van inheemse soorten, bloeiende en dragende struiken met meerwaarde voor o.a. vogels en bestuivende insecten. Beplanting draagt bij, conform de gemeentelijke Natuurvisie 2040, aan het vergroten van bewustwording over natuur en klimaat.



Ruimte voor langzaam verkeer en klimaatadaptieve maatregelen

4 BEELDKWALITEIT

REFERENTIES BUITENRUIMTE



Hergebruikt natuursteen, speel- en verblijfaanleidingen



Geen verharding waar het kan, speelaanleiding



Aansluiten bij groeninrichting Burg. Pabstlaan ten zuidoosten



Groene schoolpleinen en toegankelijk buiten schooltijden



Aantrekkelijke openbare ruimte met zichtbaar circulaire en klimaatadaptieve maatregelen



Circulair, speelaanleiding

5 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 juridisch-planologische aspecten

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 of bestaande onderzoeken voor zover nodig worden geactualiseerd 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.

Flora en Fauna

Het gebied heeft potenties voor vleermuizen, marterachtigen en vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen in de bomen op het terrein. Dat moet nader onderzocht worden ten behoeve van een wijziging of afwijking van het Omgevingsplan. Indien beschermde soorten- en/of functies worden aangetroffen, dan kan dit gevolgen hebben voor het ruimtelijk ontwerp en de planning. Er is dan een ontheffing Wet natuurbescherming

(=omgevingsvergunning Activiteit Natuur onder de Omgevingswet) nodig waarvoor geldt dat er mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat zowel voor de tijdelijke situatie tijdens de werkzaamheden als voor de nieuwbouw alternatieve verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen gerealiseerd moeten worden. Omdat sprake is van een gewenningstijd (Zie [kennisdocument*](#) gewone dwergvleermuis) verdient hier tijdig en voldoende aandacht aan te worden besteed.

Watercompensatie

Er wordt in de nieuwe situatie een bebouwd oppervlak van $2 \times 20 \times 50 \text{ m} = 2.000 \text{ m}^2$ gerealiseerd. Het huidige bestemmingsplan (omgevingsplan) staat 3.150 m^2 aan bebouwd oppervlak toe. Er hoeft zodoende geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Milieuzonering

De ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden voor milieuzonering. Met de uitbreiding van de Dik Tromschool en het toevoegen van woningen komen er nieuwe gevoelige functies bij. Daarom is opnieuw getoetst of de ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden voor bedrijven van de VNG.

Externe veiligheid

Het verplaatsen van de school, circa 60 m, van het een gasdrukregel- en meetruimte aan de Wormerstraat 21 zorgt niet voor een noodzaak een nieuwe afweging te maken ten aanzien van externe veiligheid. Het toevoegen van gestapeld wonen op de oude locatie van de school geeft eveneens geen aanleiding hiertoe. De leidingen in de Burg. Pabstlaan (water en hoogspanning) zorgen niet voor een risico ten aanzien van de gevoelige bestemmingen.

Geluid

Er is onderzoek gedaan naar geluid op basis van de verkaveling van het spve en het uitgewerkte kavelpaspoort. Op basis daarvan is de verkaveling en positionering van de gebouwen en het schoolplein veranderd om een betere geluidssituatie voor de nieuwe en bestaande woningen te bereiken. De naar verwachting eenzijdige georiënteerde woningen in het gebouw de Wormer worden geluidsbelast door het schoolplein en de Burg. Pabstlaan. Er dienen geluidsmaatregelen aan de gevel getroffen te worden, en te worden voorzien in buitenruimte, om tot een goede woonkwaliteit te komen. Zodoende is aan deze zijde tenminste een geluidswerende loggia per woning benodigd. Verder dient het schoolplein 'zacht' uitgevoerd te worden en kunnen zo mogelijk de fietsenstalling en tuinmuur een geluidswerende functie krijgen als dit nodig blijkt uit nader onderzoek.

* [www.bij12.nl/wp-content/](http://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf)

[uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf](http://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf)