gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling projectovereenkomst en Stedenbouwkundig Programma van Eisen Rooseveltpark in Hoofddorp
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Stèphanie van Cappelle – Buijs MSc.
Collegevergadering	15 juni 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0001473

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de projectovereenkomst inzake het woningbouwproject Rooseveltpark met Starthuizen Rooseveltpark B.V. en Exploitatiemaatschappij De Nieuwe President B.V.;
2. conform artikel 25, tweede lid, Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage projectovereenkomst met bijlagen met Starthuizen Rooseveltpark B.V. en Exploitatiemaatschappij De Nieuwe President B.V.
   De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden;
3. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 derde lid Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. De geheimhouding geldt voor de bijlage projectovereenkomst met bijlagen van dit raadsvoorstel inzake het woningbouwproject Rooseveltpark met Starthuizen Rooseveltpark B.V. en Exploitatiemaatschappij De Nieuwe President B.V.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Rooseveltpark vast te stellen;
2. de aanvullende kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA) van € 7.350 voor de totstandbrenging van de projectovereenkomst te dekken uit een exploitatiebijdrage van de ontwikkelende partijen;
3. deze kosten ten laste te brengen van het reeds beschikbare krediet van de grondexploitatie De President (2017.0069744).

2. Samenvatting

Voor de ontwikkeling van het woningbouwproject Rooseveltpark in Hoofddorp gaan we een projectovereenkomst aan met de ontwikkelaars Starthuizen Rooseveltpark B.V. (Starthuizen) en Exploitatiemaatschappij De Nieuwe President B.V. (DNP). In deze overeenkomst maken we onder andere afspraken over de kaders, uitgangspunten, rolverdeling en financiën. Ook borgen we in deze overeenkomst de integraliteit op onderdelen als planontwikkeling, woningbouwprogramma, parkeren en bouwfasering. We vragen de raad daarnaast om de nader uitgewerkte stedenbouwkundige, architectonische en technische kaders via het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Rooseveltpark vast te stellen.

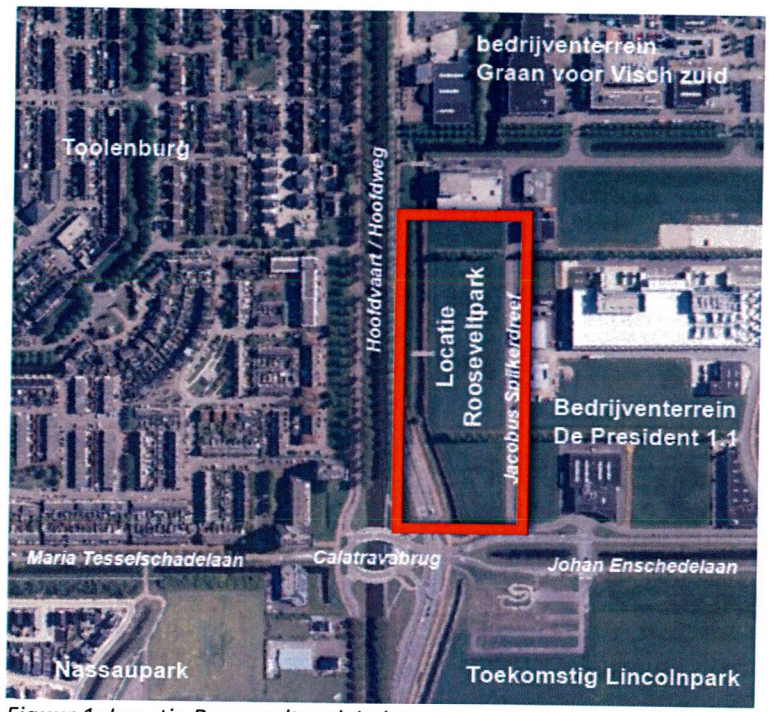
We gaan uit van een woningbouwprogramma van circa 330 huur- en koopappartementen. Het woonbeleid uit de Woonagenda Haarlemmermeer (2015.0011692) met de woonverdeling '30-10-60' is daarbij gezien het overgangsrecht van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats op zowel percelen die nu nog gemeentelijk eigendom zijn als op private percelen. De projectovereenkomst ziet daarom toe op zowel een toekomstige grondverkoop, als op een anterieure overeenkomst. De grondprijs en uitgangspunten voor het wettelijk kostenverhaal zijn in de projectovereenkomst opgenomen. Het omzetten van het plan van de huidige bestemming van bedrijventerrein naar de bestemming wonen leidt tot een financiële plus op de huidige grondwaarde. Ten aanzien van het kostenverhaal blijkt uit de gemaakte berekeningen dat er sprake is van een gegrond beroep op macroaftopping (dit wil zeggen dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn). De bijdrage Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) kan deels maar niet volledig door de ontwikkeling worden gedragen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Op 12 maart 2019 zijn wij voor woningbouwproject Rooseveltpark in Hoofddorp een intentieovereenkomst (2019.0013203) aangegaan met ontwikkelaars Starthuizen Rooseveltpark B.V. (Starthuizen) en Exploitatiemaatschappij De Nieuwe President B.V. (DNP). Dit woningbouwproject zal gerealiseerd worden aan de westzijde van bedrijventerrein De President 1.1. Aan de noordzijde is het plan begrensd door het bedrijf Kawasaki, aan de zuidzijde door de Johan Enschedelaan, aan de westzijde door de Hoofdvaart en aan de oostzijde door de Jacobus Spijkerdreef. Aan de zuidwestzijde bevindt zich één van de drie Calatravabruggen. De strook met uitgeefbare kavels maakt nu nog onderdeel uit van bedrijventerrein De President en valt onder het vigerende bestemmingsplan De President, waarvan de eerste herziening in 2017 is

vastgesteld (2017.0048117). Ontwikkelaar DNP is eigenaar van één van de kavels in het plangebied. De overige kavels zijn ons eigendom.



Figuur 1: Locatie Rooseveltpark in haar omgeving

In de intentieovereenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het onderzoek naar de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid en is de vergoeding van de door gemeente te maken kosten vastgelegd. Nu uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat de ontwikkeling in Rooseveltpark ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is, sluiten wij een projectovereenkomst af met ontwikkelaars Starthuizen en DNP.

Welk doel wordt nagestreefd?
In de projectovereenkomst worden de uitgangspunten en kaders voor het woningbouwproject vastgelegd. Daarnaast worden de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen nader vastgelegd. Om het woningbouwplan mogelijk te maken zijn we voornemens om de gronden die ons eigendom zijn aan de ontwikkelaars te verkopen en voor het private deel een anterieure overeenkomst af te sluiten. Tenslotte is in de projectovereenkomst opgenomen dat de nog niet definitief zijnde onderzoeken over de uitstoot van geluid vanuit het nabijgelegen bedrijventerrein en het wegverkeer afgerond moeten zijn voordat overgegaan kan worden tot het aangaan van vervolgovereenkomsten en het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan. Omdat de onderzoeken nog niet definitief zijn wordt dit nog als projectrisico gezien.
Daarnaast stellen wij de raad voor om het SPvE Rooseveltpark vast te stellen. De stedenbouwkundige kaders voor Rooseveltpark zijn in 2017 op hoofdlijnen vastgelegd in de Essentiekaart De Parken Hoofddorp Zuid-Oost (2017.0016044). Op basis daarvan is voor Rooseveltpark een woningbouwprogramma ontwikkeld van circa 330 huur- en koopappartementen. Daarvan is overeenkomstig het voormalig '30-10-60' woonbeleid uit de Woonagenda Haarlemmermeer (2015.0011692) minimaal 30% sociale huur. In de intentieovereenkomst was reeds besloten dat de ontwikkelaars het plan op basis van het

voormalig woonbeleid maken. Voor de sociale huurwoningen heeft Starthuizen al een intentieovereenkomst afgesloten met woningbouwcorporatie Eigen Haard.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Met de ontwikkelaars is in de intentiefase afgesproken dat wij zorgdragen voor de uitgangspunten en kaders, om de door ontwikkelaar aan te leveren ontwerpen en producten te kunnen toetsen. Hiervoor hebben wij een SPvE opgesteld, waarin de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en kaders voor de woningbouwontwikkeling voor deze locatie zijn opgenomen. Ingegaan wordt op zaken waaraan het woningbouwplan zal moeten voldoen. Uitgewerkt op het niveau van: woningbouwprogramma, verkeer en parkeren, inrichting (openbare) ruimte, civieltechnische eisen, geluidseisen en akoestische randvoorwaarden en duurzaamheid. Ook is er een aparte profielenstudie gemaakt van de Jacobus Spijkerdreef, die als straat in de openbare ruimte de afscheiding vormt tussen het toekomstig woningbouwplan en het bestaande bedrijventerrein De President. De in het SPvE opgenomen uitgangspunten zijn in lijn met ons beleid. Vanwege de ligging van het plan direct aan bedrijventerrein De President en nabij drukke hoofdwegen is in het SPvE extra aandacht gegeven aan de akoestische randvoorwaarden.

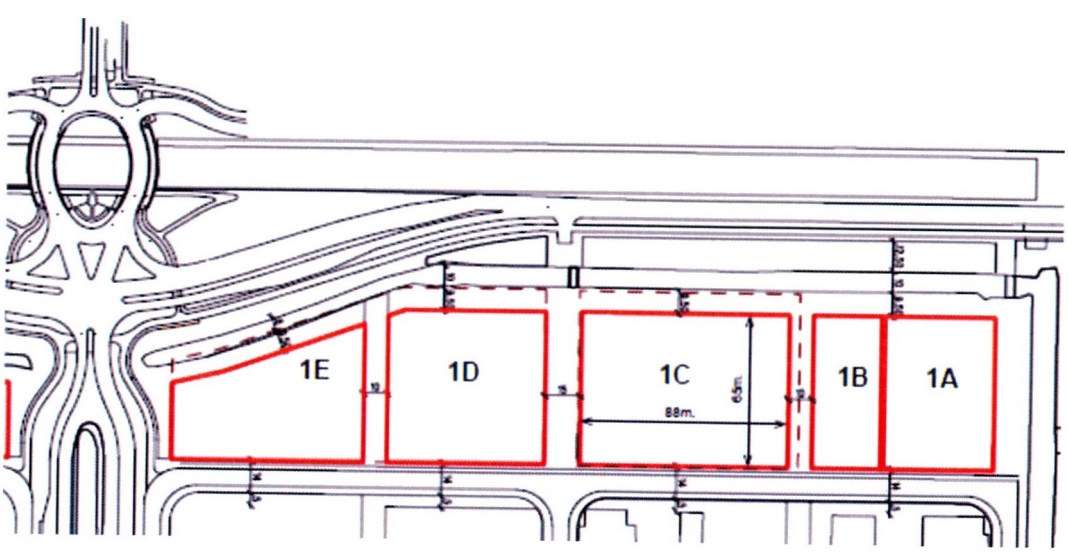
3.3 Wat mag het kosten?

Het financieel kader is opgenomen als (geheime) bijlage bij dit raadsvoorstel, als bijlage van de (eveneens geheime) projectovereenkomst. Op hoofdlijnen beslaat het financieel kader de volgende onderdelen:

- de grondprijs;
- anterieure kavel De Nieuwe President (DNP);
- de bijdrage aan Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH);
- de kosten van Voorbereiding, Toetsing en Administratie (VTA);
- herziening grondexploitatie De President.

Grondprijs

Onderstaand figuur laat het grondeigendom zien van het woningbouwplan. Kavels 1B, 1D en 1E zijn gemeentelijk eigendom. Kavel 1C is eigendom van ontwikkelaar De Nieuwe President. Bij verkoop van onze gronden zal kavel 1B aan ontwikkelaar DNP en kavels 1D en 1E aan ontwikkelaar Starthuizen verkocht worden. Voor de volledigheid wordt kavel 1A ook genoemd, waar het bedrijf Kawasaki gevestigd is. Deze kavel maakt verder geen onderdeel uit van het woningbouwproject Rooseveltpark, maar ligt wel in de invloedsfeer ervan.



Figuur 2: verdeling eigendommen binnen het plangebied.
1A = Kawasaki
1B + 1D + 1E = gemeente
1C = De Nieuwe President (DNP)

Over de grondprijs voor de gemeentelijke percelen hebben we met beide ontwikkelaars overeenstemming bereikt. Voor de berekening is uitgegaan van de residuele grondwaarde methode. Als onderlegger daarvoor hebben we een toets op de marktconformiteit laten uitvoeren door twee externe bureaus, die separaat van elkaar het plan hebben doorgerekend op te verwachte kosten en opbrengsten. Aan de hand van deze resultaten is de residuele grondwaarde bepaald. De gemiddelde grondprijs is over het totale plan gerekend, dus ook over de anterieure kavel 1C. De vastgestelde grondwaarden worden geïndexeerd volgens onze Algemene Verkoopvoorwaarden, uitgaande van prijspeil 1-7-2020. Het omzetten van het plan van de huidige bestemming van bedrijventerrein naar de bestemming wonen zal voor een financiële plus op de huidige grondwaarde zorgen. In de grondexploitatie van De President (waar Rooseveltpark nu nog onderdeel van uitmaakt) wordt uitgegaan van uitgifte van kavels met bestemming bedrijventerrein.

Anterieure overeenkomst kavel De Nieuwe President (DNP)
Voor kavel 1C, die in eigendom is van ontwikkelaar DNP, is sprake van gemeentelijk kostenverhaal. Dit betreft de aan dit deel toe te rekenen gemeentelijke investeringen, zoals de aanpassingen in het openbaar gebied en de gemeentelijke plankosten. Hiervoor hanteren we een verdeelsleutel in percentages tussen de grondexploitatie van de gemeente (65%) en de private ontwikkeling (35%) op basis van het aandeel in grondeigendom in m^2. Voor de private kavel wordt in de vervolgcontractering een anterieure overeenkomst opgesteld. Voor de gemeentekavels worden dit koopovereenkomsten.

De bijdrage aan Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH)
Over de anterieure kavel 1C wordt overeenkomstig ons beleid een RIH-bijdrage gevraagd. Uit de nu gemaakte berekeningen blijkt dat dit deelgebied een bijdrage aan RIH deels kan dragen maar niet volledig. Dit is grotendeels te verklaren vanwege de hoge bouwkosten voor met name het binnengebied en voor de entree naar het woongebied. Het woningbouwplot ligt direct naast bedrijventerrein De President 1.1 en zal haar woonkwaliteit voor een groot deel zelf moeten maken. Dit vraagt een hoogwaardige kwaliteit van het binnengebied met een groen en duurzaam 'leefdek' boven het parkeerterrein en een hoogwaardig entree naar het woongebied via de Jacobus Spijkerdreef. Het inzetten op deze kwaliteit draagt in grote mate bij aan de hoge bouwkosten in dit plan, waardoor de RIH-bijdrage niet volledig kan zijn. Hiervoor hebben de ontwikkelaars inzicht gegeven in hun eigen exploitatieoverzicht, om deze naast de marktconforme berekeningen van kosten en opbrengsten en geraamde kosten voor de openbare buitenruimte te leggen. Ten aanzien van het kostenverhaal blijkt uit de gemaakte berekeningen dat er sprake is van een gegrond beroep op macroaftopping.

De kosten van Voorbereiding, Toetsing en Administratie (VTA)
Via de projectovereenkomst verhalen we nu bij beide ontwikkelaars de kosten van de benodigde ambtelijke inzet (VTA) van € 7.350 voor de fase tot en met totstandkoming van de projectovereenkomst. Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar DNP worden de kosten voor de benodigde ambtelijke inzet vanaf opstellen anterieure overeenkomst tot einde realisatie nog meegenomen.

Herziening grondexploitatie De President

Het plangebied van Rooseveltpark valt binnen het plangebied van bedrijventerrein De President 1.1, waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. Daarin is Rooseveltpark als deelproject opgenomen. De laatste herziening van grondexploitatie De President dateert van 1-7-2017 (2017.0069744). Deze grondexploitatie wordt per 1-7-2021 herzien in verband met het verstrijken van de 4-jaars termijn. Gelijktijdig met deze herziening wordt de mogelijkheid tot woningbouw in deelproject Rooseveltpark meegenomen. Bij vaststelling van de anterieure overeenkomst voor de kavel van ontwikkelaar DNP zal gelijktijdig een kredietaanvraag volgen voor deze kosten. Dekking van deze kosten volgt uit de nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders. De raad heeft de grondexploitatie voor dit gebied vastgesteld, die dit jaar in herziene vorm nog ter besluitvorming wordt voorgelegd. Daarnaast zal aan de raad het juridisch-planologisch kader om woningbouw ten behoeve van het project Rooseveltpark mogelijk te maken worden aangeboden voor besluitvorming. Ons college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. In het college is het eerste aanspreekpunt de portefeuillehouder Wonen.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

De beoogde woningbouwontwikkeling voor Rooseveltpark vloeit voort uit de in 2017 vastgestelde Essentiekaart De Parken. In navolging hiervan zijn in het afgelopen jaar samen met de ontwikkelaars gesprekken gevoerd met de Vereniging van Eigenaren (VvE's) van appartementencomplex Concerto aan de overzijde van de Hoofdvaart, met de Parkmanagementvereniging van bedrijventerrein De President 1.1. en met de bedrijven die in de directe nabijheid van de beoogde woningbouw gelegen zijn. Eind 2019 zijn de bedrijven en de VvE's tijdens twee lunchbijeenkomsten op bedrijventerrein De President 1.1. in de gelegenheid gesteld om de plannen te bekijken en met de ontwikkelaars in gesprek te gaan. Aan de Parkmanagementvereniging en bedrijven zijn regelmatig updates gegeven over de stand van zaken en er wordt binnenkort een werkgroep opgericht met deelname vanuit de Parkmanagementvereniging en geïnteresseerde en belanghebbende bedrijven om de ontwerpen voor het bouwplan en de openbare buitenruimte in te bespreken.
Na de besluitvorming over de projectovereenkomst en het SPvE publiceren we een persbericht en wordt via onze website en via social media aandacht gegeven aan dit woningbouwproject.

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

Zowel bij de herziening van de grondexploitatie als bij het ontwerp bestemmingsplan wordt de raad nader over de voortgang van woningbouwproject Rooseveltpark geïnformeerd en gevraagd een beslissing te nemen. Naar verwachting leveren we beide voorstellen eind van dit jaar aan. Ieder half jaar wordt aan de raad met het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken gerapporteerd over de stand van de grondexploitatie. Ieder jaar wordt aan de raad bij de jaarlijks Bestuurlijke Voortgangsrapportages Wonen gerapporteerd over de stand van zaken van de woningbouw.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Projectovereenkomst met acht bijlagen (geheim)
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen



SPvE ROOSEVELTPARK

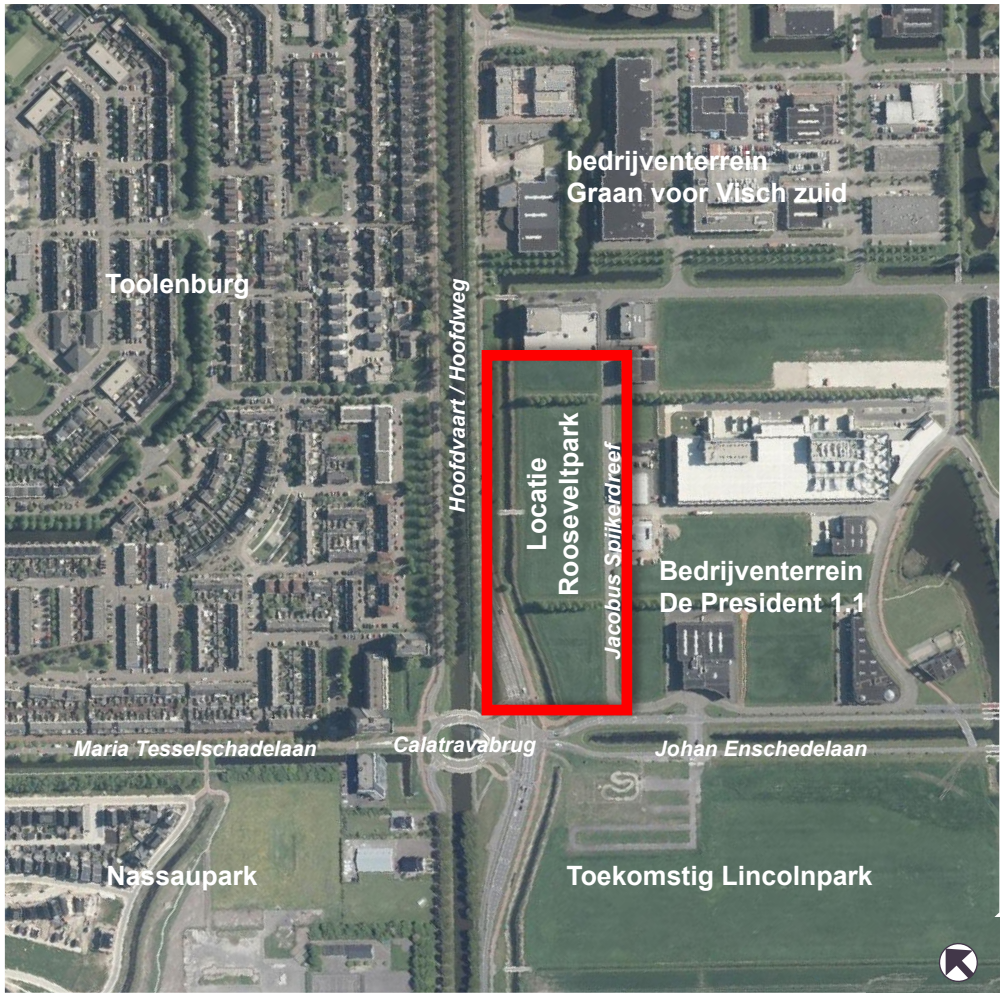
oktober 2020
Ingenieursbureau Haarlemmermeer

Gemeente Haarlemmermeer

INLEIDING / AANLEIDING

Inleiding

In dit Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) staan de stedenbouwkundige uitgangspunten en kaders voor woningbouwontwikkeling op de locatie Rooseveltpark. In het SPVE is ingezoomd op de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die voortvloeien uit gemeentelijk beleid. Tevens wordt ingegaan op het woningbouwprogramma, op verkeer en parkeren, de inrichting van de (openbare) ruimte, civiel technische eisen, klimaatadaptatie, duurzaamheid en proces.



Locatie in de omgeving

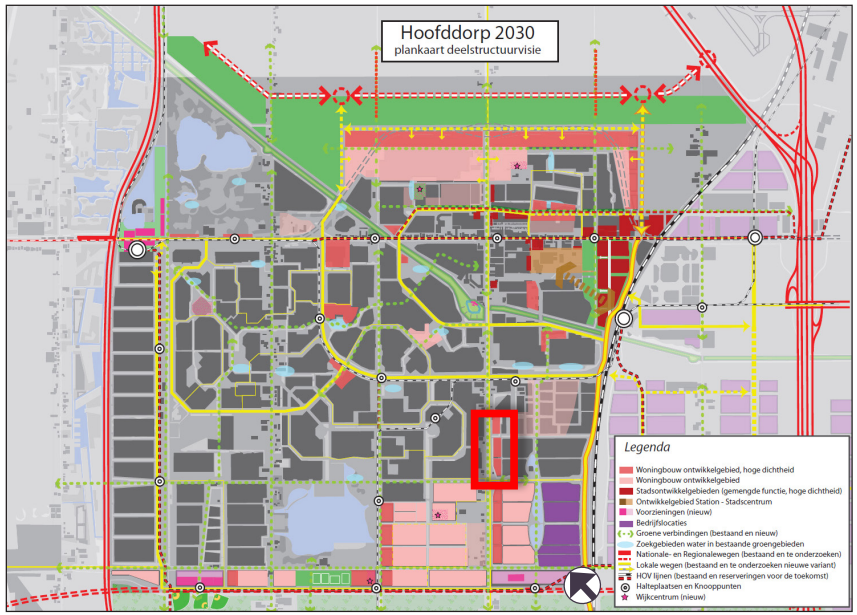
Aanleiding

In de structuurvisie Hoofddorp 2030 en later ook Essentiekaart Hoofddorp zuid oost, De Parken is de westelijke strook van De President 1.1. benoemd als mogelijk te ontwikkelen woningbouwgebied. Gezien de grote behoefte aan woningen en de ligging grenzend aan de woonwijken Toolenburg, Nassaupark en toekomstig Lincolnpark is woningbouw een gewenste programmatische invulling voor deze locatie.

Situatie

De kavel van Rooseveltpark ligt aan de oostzijde van de Hoofdvaart en grenst direct aan bedrijventerrein De President 1.1. Ten westen van de locatie liggen de woonwijken Toolenburg en Nassaupark/Tudorpark/Tudorgardens. Ten zuiden van de locatie zal de woonlocatie Lincolnpark worden gebouwd en ten noorden van de locatie ligt het bedrijventerrein Graan voor Visch zuid. De westpunt van de locatie grenst aan de kruising van 2 hoofdwegen binnen de Haarlemmermeerpolder; De Hoofdweg en de Maria Tesselschadelaan/Johan Enschedelaan. Dit knooppunt wordt benadrukt door de specifiek ontworpen Calatravabrug; De Luit.

- *Kenmerken omgeving locatie: aan de Hoofdvaart en de Calatravabrug, grensgebied tussen bedrijventerrein en (toekomstige) woonlocaties*



Structuurvisie 2030

RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012) en Deelstructuurvisie Hoofddorp 3.0 (2013)

In de structuurvisie Haarlemmermeer en de deelstructuurvisie Hoofddorp wordt Rooseveltpark benoemd als mogelijk te ontwikkelen woningbouwgebied.
In de structuurvisie wordt gesproken over een (groen)stedelijk woonmilieu waarbij bij knooppunten en langs de vaarten hoogteaccenten passend zijn. Een brede strook aan de Hoofdvaart kan daarbij ontwikkeld worden als gemengd woon- en werkgebied met een hoogwaardige uitstraling.

Hoofdvaartvisie september 2001

De Hoofdvaartvisie richt zich op het handhaven en versterken van het karakter van de Hoofdvaart. Daarbij gaat het onder meer om het zorgen voor de continuïteit en helderheid van de hele lijn van de Hoofdvaart met een logische groenstructuur, het creëren van heldere overgangen tussen de gebieden en het inzetten op gebiedseigen bebouwingstypologieën en o.a. het zodanig vormgeven van kruisingen en bruggen dat de ruimtelijke continuïteit van de Hoofdvaart wordt versterkt. De bebouwing aan de Hoofdvaartzijde moet een eenheid vormen.
De Hoofdvaart wordt gezien als de ruggengraat van de Haarlemmermeer. De continuïteit van de Hoofdvaart staat centraal. De Calatravabruggen richten de aandacht op de Hoofdvaart als belangrijk element van de polder. Hoofdvaart als een historisch monument

- Water, talud en bomen zijn beeldbepalend
- De Hoofdvaart is een continue lijn door gebieden met grote diversiteit
- Gebiedsgebonden bebouwingstypologieën langs de Hoofdvaart
  Hier: centrumgebied met bebouwing in losse korrels gericht op de Hoofdvaart
  - In de centrumgebieden moet worden gestreefd naar een losse, korrelige structuur met een zekere mate van diversiteit. De bebouwing bestaat uit voorname bebouwing met een bijzondere architectuur
  - Nieuwe bebouwing is van deze tijd, geschiedsvervalsing is uit den boze.

De Parken, Essentiekaart Hoofddorp zuid oost (2017)

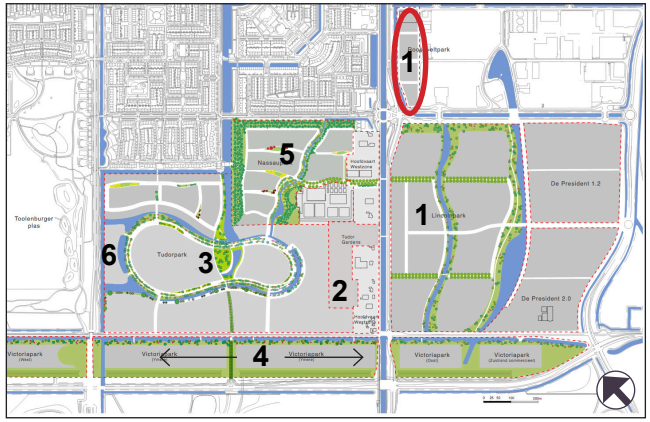
Het doel van de Essentiekaart is het geven van een ruimtelijke visie die meerwaarde creëert voor de ontwikkeling van het totale gebied ‘Hoofddorp zuidoost’. Door integraal en project overstijgend de samenhang en verbindingen tussen de verschillende deelgebieden in kaart te brengen, wordt voorkomen dat er ‘postzegels’ worden ontwikkeld en wordt samenhang en kwaliteit in het gebied geborgd. Naast het borgen van ruimtelijke samenhang is in de planvorming een groen en waterrijk woonmilieu het streefbeeld.

Uit Essentiekaart De Parken: Rooseveltpark

Rooseveltpark is de strook van de President die grenst aan de Hoofdvaart. In de structuurvisie is deze strook benoemd als mogelijke locatie voor woningbouw. Omdat ten noorden van deze strook woningbouw aan de vaart grenst en in de toekomst ten zuiden ook is het een logisch beeld ook hier deze functie door te zetten. De Calatravabrug met haar hoogbouw vormt een uitzondering. De verdichting hier (aan de westzijde van de Calatravabrug) geeft aanleiding dit concept ook aan de zijde van Rooseveltpark te realiseren ten einde een stedelijke knoop te realiseren rondom een belangrijke ontsluitingsstructuur. De bebouwing zal samen met de bebouwing aan de Toolenburgzijde een ensemble moeten vormen. De hoogte van de bebouwing aan de Toolenburgzijde is 12 lagen. Op deze plek (Rooseveltpark) kan (rondom de Calatravabrug) tot 15 lagen gebouwd worden. Om dit de uitzondering te laten blijven dienen de overige plots die de carré rondom de brug completeren bescheidener te zijn qua hoogte en afwijkend van elkaar zodat een spannend ensemble ontstaat dat samen een decor vormt voor de Calatravabrug. De architectuur is hoogwaardig maar ingetogen. De materialisatie coherent met wat er reeds gebruikt wordt.



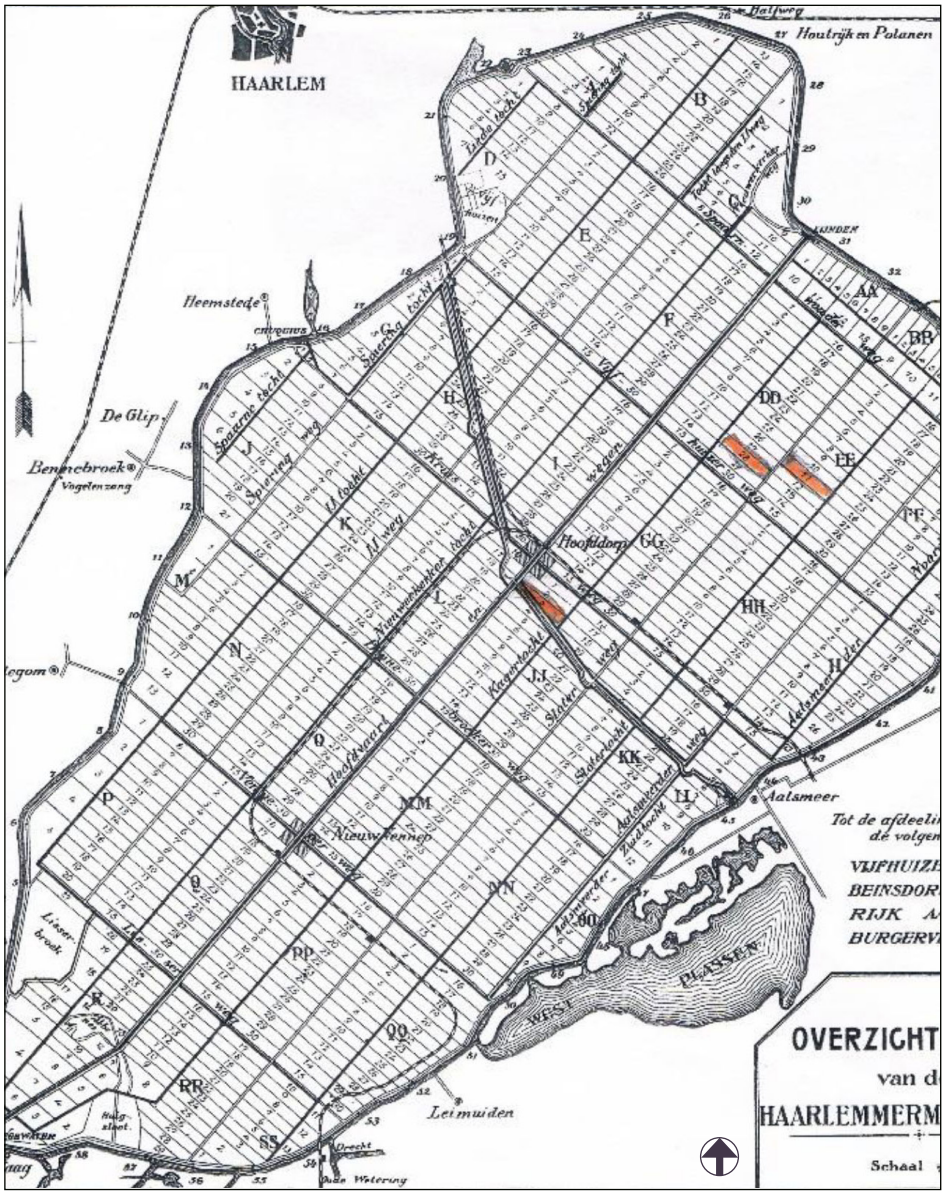
Essentiekaart De Parken: Rooseveltpark als onderdeel van het totaalgebied Hoofddorp zuidoost



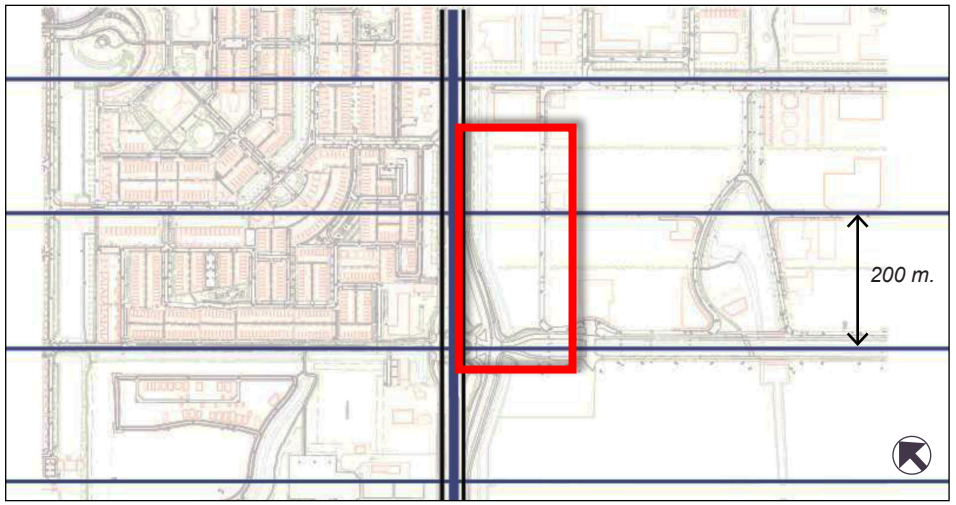
Essentiekaart De Parken: ruimtelijke samenhang en groen- en waterrijk woonmilieu.

De Essentiekaart heeft betrekking op de projectgebieden: 1. Lincolnpark/ Rooseveltpark (President Woningbouw), 2.Hoofdvaart westzijde en Tudorgardens, 3.Tudorpak, 4.Victoriapark west, Ymere en oost en commercieel, 5.Nassaupark en 6.Overgangszone Tudorpark/rand Toolenburgerplas.

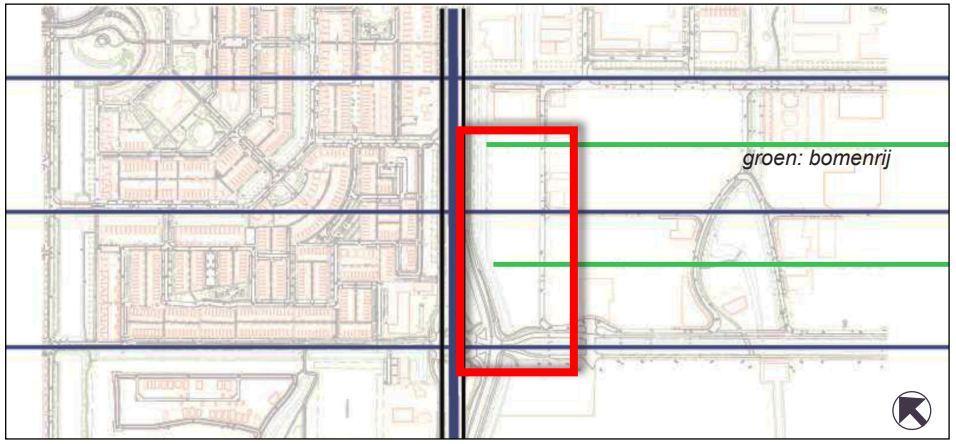
BEKNOPTE ANALYSE / STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



Oorspronkelijke inrichting Haarlemmermeer met slechts de Hoofdvaart, de Hoofdweg en de dwarsverkaveling van 200m bij 1000 m.



De onderliggende polderverkaveling ter plaatse van de locatie



Tussenstructuur met groene, kavelscheidende windsingels



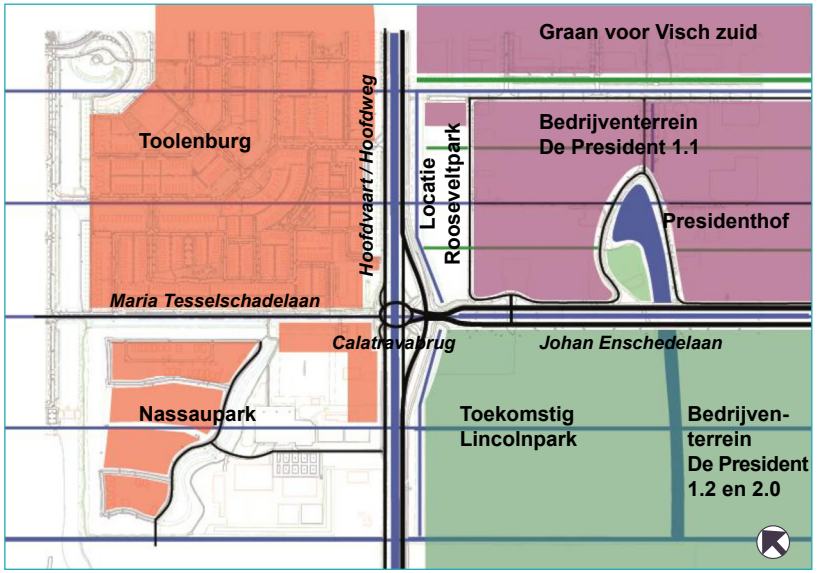


De bomenrijen benadrukken de polderstructuur

BEKNOPTE ANALYSE / STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Huidige structuur

In de huidige structuur is het oorspronkelijke poldergrid nog sterk te herkennen. Vaak zijn in de polder van de Haarlemmermeer de wegen op de voormalige kavelscheidende sloten gelegd, zoals bij de President. Bij de President is deze verkavelingsstructuur versterkt door de lange rijen bomen, de zogenaamde windsingels die in het poldergrid zijn geplaatst. Daarnaast zijn een aantal vormen bewust organisch gemaakt om af te wijken van het strenge poldergrid en extra kwaliteit toe te voegen ten behoeve van de verblijfskwaliteit. De Presidenthof in bedrijventerrein De President en de ‘pinda’ in Tudorpark zijn hier voorbeelden van.



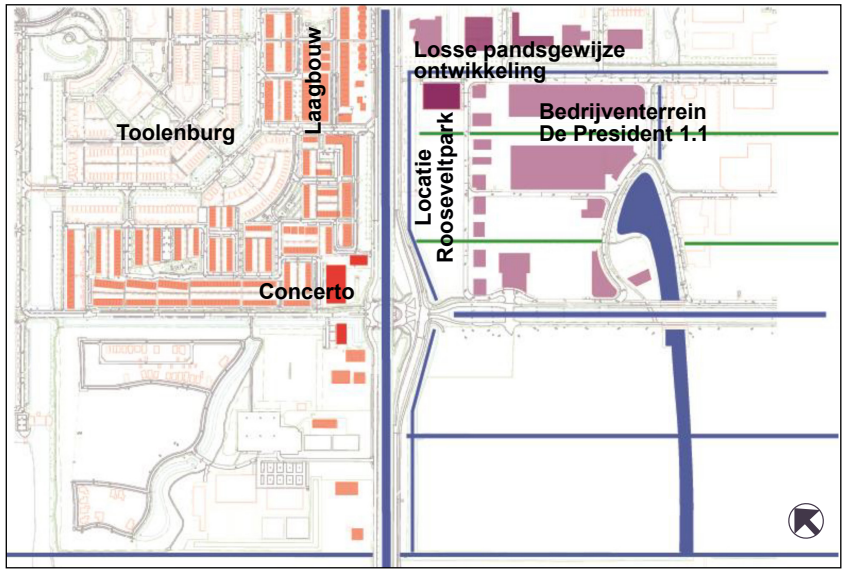
Huidige structuur: poldergrid, windsingels en organische vorm Presidenthof

Knooppunt Calatrava

De Calatravabrug over de Hoofdvaart markeert de kruising van de Maria Tesselschadelaan/Johan Enschedelaan en de Hoofdweg, een belangrijk infrastructureel knooppunt. De Maria Tesselschadelaan/Johan Enschedelaan vormen de ontsluiting voor zowel de bestaande wijken Toolenburg, Tudor- en Nassaupark en de President als voor de nieuw te bouwen wijken Lincolnpark en Rooseveltpark (de locatie). De Hoofdweg is van oudsher de ruggengraat van de polder en verbindt de verschillende kernen met elkaar. De Hoofdvaart en de Calatravabrug hebben cultuurhistorische waarde.

Morfologie

De bestaande bebouwing langs de westzijde van de Hoofdvaart (Toolenburg) bestaat uit grondgebonden rijwoningen met incidenteel gestapelde bouw. Bij de Calatravabrug bestaat de bebouwing uit een ensemble van hogere, gestapelde bouw, Concerto genaamd.
Aan de oostzijde van de Hoofdvaart is de bebouwing meer vormgegeven als een pandsgewijze ontwikkeling. De ontwikkelingen aan de oostzijde verschillen vaak van hoogte en breedte en kenmerken zich door diversiteit en een losse korrel.



Pandsgewijze ontwikkeling oostzijde Hoofdvaart, hogere bebouwingsdichtheid bij de Calatravabrug



Knooppunt wegen en markante Calatravabrug

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

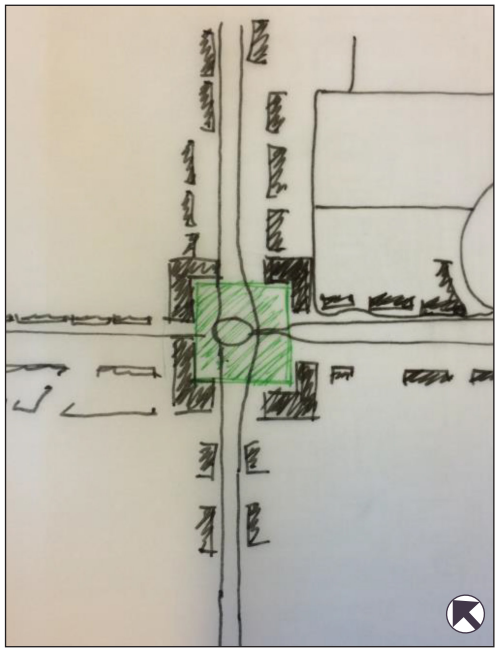
Voor de stedenbouwkundige invulling van de plot zijn op basis van beleid en analyse van de context een 5-tal ontwerpuitgangspunten geformuleerd.

1. Plein

De ontwikkeling zal de ruimte rondom de Calatravabrug moeten adresseren. De Calatravabrug staat als sculpturaal element op een belangrijk knooppunt.
De bestaande en toekomstig omringende bebouwing markeert het ‘plein’ rondom de Calatravabrug en tevens de daarachter gelegen woonwijken. Tegelijkertijd mag de bebouwing niet te overheersend zijn: de Calatravabrug is het belangrijkste zichtobject, de bebouwing daaromheen is rustig vormgegeven.

Het uitgangspunt is dat rondom de rotonde en de Calatravabrug een samenhangend beeld ontstaat. Aan de oostzijde van de rotonde kan een programma van gestapelde bouw worden gesitueerd analoog aan de torens aan de Westzijde (Concerto). Uitgangspunt is de Calatravabrug centraal te stellen. De nieuwbouw dient een ensemble te vormen met de bestaande woningbouw.

- *Samenhangend beeld van rustige vormgegeven bebouwing rondom de Calatravabrug*



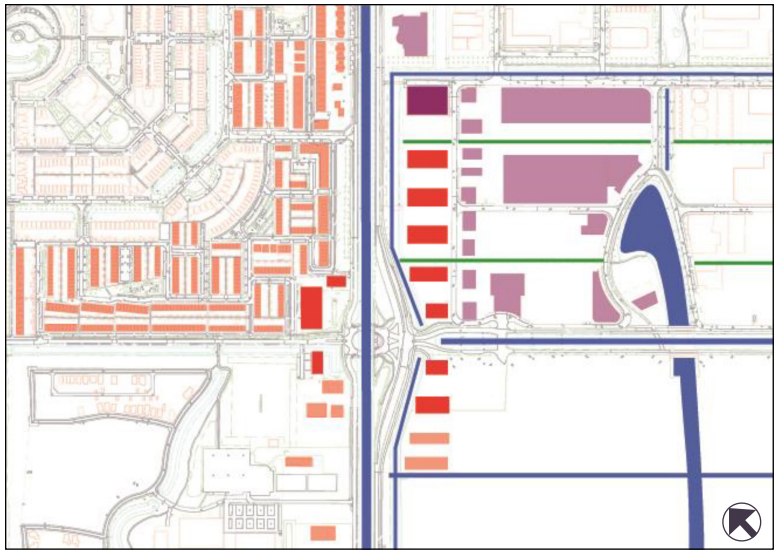


STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

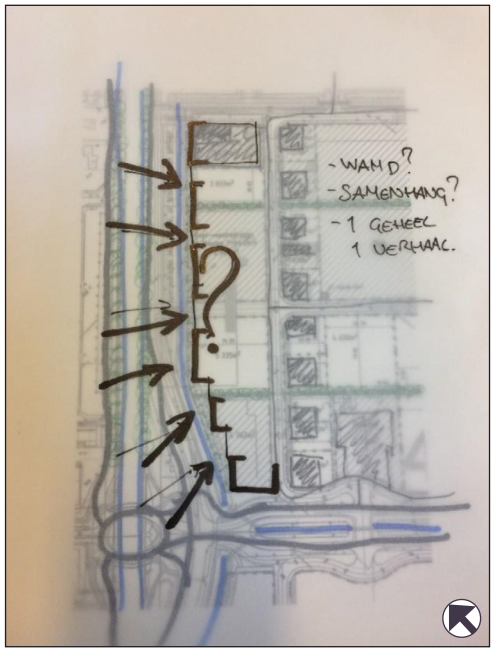
2. Zijde Hoofdvaart

De Hoofdvaartvisie gaat uit van samenhang en een continue beeld aan de Hoofdvaart. Langs de oostzijde van de Hoofdvaart bestaat de woningbouw vanaf het centrum van Hoofddorp richting de locatie uit kleine ensembles van bebouwing die in schaal en maat afsteekt t.o.v. de woningbouw aan de zijde van Toolenburg. Dit beeld van slanke, elegante volumes wordt ter plaatse van de locatie voortgezet. Door haakse verkaveling of het ritmisch plaatsen van losse bebouwingsobjecten ontstaat een continue begeleiding van de Hoofdvaart met doorzichten naar het gebied daarachter.

- *Samenhang van bebouwing langs de Hoofdvaart is het uitgangspunt*
- *Haakse verkaveling en ritmisch plaatsen van losse volumes*



Bebouwing als losse objecten langs de oostzijde van de Hoofdvaart



Bebouwing als losse objecten langs de oostzijde van de Hoofdvaart





Losse, elegante bebouwing aan de Hoofdvaart.

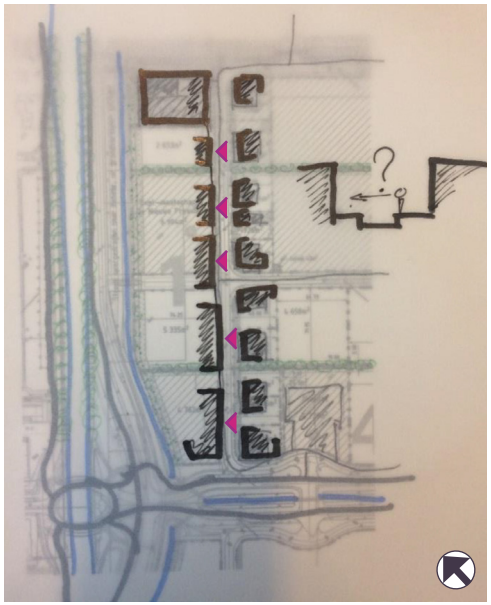
3. Straat

De entree van Rooseveltpark is gelegen aan de Jacobus Spijkerdreef.
Aan de ene kant van deze straat ligt de woningbouw van Rooseveltpark, aan de andere kant de bedrijfsbebouwing van De President. Om deze straat wel de representatieve uitstraling van de entree van een woongebied mee te geven is de inrichting van het straatprofiel en de kwalitatieve vormgeving van de nieuwbouw aan de zijde van Rooseveltpark van essentieel belang:

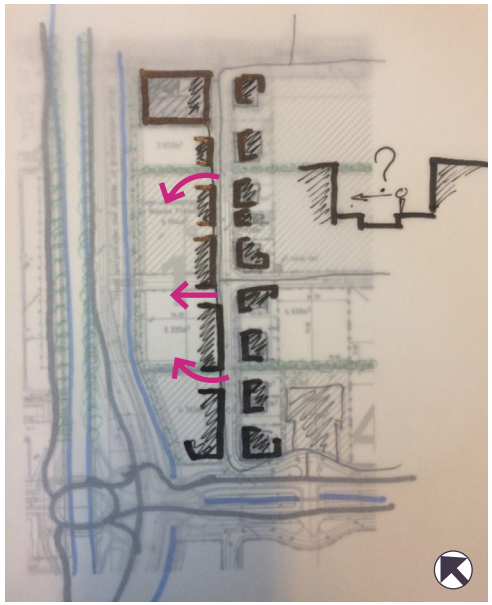
- De bebouwing aan de zijde van Rooseveltpark dient ook functies op straatniveau, op de begane grond te hebben. Een adres aan deze straat en functies die bijdragen aan de levendigheid en woonkwaliteit. Zeker geen (dichte) parkeerkelder.
- Voor een goede beleving van het gebied is het tevens van belang om een zichtbare verbinding met de leefwereld, de 'binnenzijde', van Rooseveltpark te maken
- Een inrichting met groen, hagen of bomen aan de zijde van de Jacobus Spijkerdreef draagt bij aan de gewenste prettige entree voor het woongebied. Voor deze zijde van de straat wordt een profiel ontworpen met een trottoir van minimaal 2.30m breed, grenzend aan de bebouwing, en een groenstrook met hagen/lage beplanting en bomen van de eerste orde van circa 2,50m breed grenzend aan de straat, als groene, sympathieke intermediair tussen de woningen en het bedrij-



Jacobus Spijkerdreef: principeprofiel met groen en bomen aan de zijde van Rooseveltpark (nader uit te werken, ook qua maatvoering)



Adres aan de straat



Zichtbare verbinding met de binnenzijde

Op pagina 25 staat het deel "Ruimtelijk kader Jacobus Spijkerdreef". Hierin staan de de ruimtelijk en stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven om een ideaal profiel van de straat te kunnen maken.

- *Adressen aan de straat*
- *Zichtbare verbinding met de binnenzijde*
- *Straatprofiel met groen*



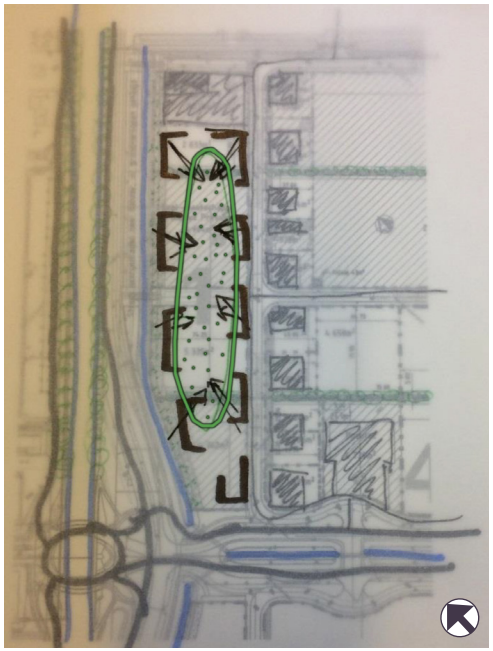


Straatprofiel met groen

4. Intrinsieke kwaliteit

Omdat de woningbouwplot op een bedrijventerrein ligt, zal het haar woonkwaliteit voor een groot deel zelf moeten genereren. Er is een tamelijk abrupte overgang van het bedrijventerrein naar het woonmilieu. Om woonkwaliteit te creëren wordt gebruik gemaakt van een groene, intrinsieke 'binnenwereld' aan de zijde van de Hoofdvaart. De groene ruimte zorgt voor kwaliteit en voor samenhang binnen het plangebied. De groene woonruimte wordt gemaakt door het groen langs de sloot te koppelen met een opgetilde tuin of een groen 'leefdek' boven het parkeerterrein. De uitdaging zit hem in de beslotenheid die je nodig hebt voor de woonkwaliteit, versus de beleefbaarheid en de relatie van de groene binnenruimte met de omgeving. Op het dek bevinden zich routes, verblijfsplekken en woningentrees. Een kwalitatieve groene inrichting is randvoorwaarde voor een aangenaam verblijfsklimaat en bepalend voor het bewerkstelligen van woonkwaliteit en samenhang op de plot.

Vanwege het belang van de groene uitstraling is dit de primaire ontwerpopgave van waaruit het verdere ontwerp wordt opgebouwd. De groenruimte en het leefdek zijn vormgegeven door een landschapsarchitect.



Creëren van een eigen kwalitatieve binnenwereld



Zichtrelatie met de omgeving

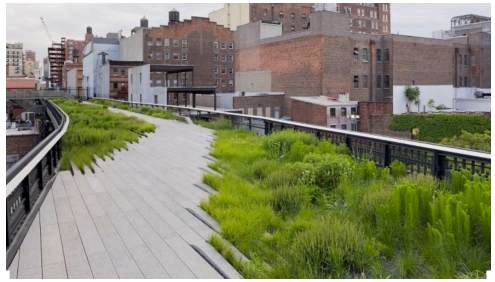
Leefdek

De kwaliteit van het leefdek is van belang voor de groenkwaliteit, woonkwaliteit en belevingswaarde van Rooseveltpark. Voor het slagen van het creëren van een kwalitatieve groenruimte is aandacht voor de beplanting en bomen op de plot en op het leefdek essentieel.

- Zorg ervoor dat grote bomen wel in de volle grond staan: op maaiveldniveau;
- Zorg ervoor dat voor de overig gewenste bomen en beplanting op het leefdek voldoende grondpakket aanwezig is, zodat deze goed kunnen groeien. Bomen van de 1e grootte worden door gaten in het leefdek in de volle grond op maaiveld geplaatst. Het leefdek wordt gedeeltelijk voorzien van een bodemsubstraat van ca. 30-40 cm dik tbv de aanplant van lage heesters en vaste planten en gedeeltelijk van verhoogde plantvakken met een 60-70 cm dikke substraat laag tbv de aanplant van bomen van de 2e grootte en grote opgaande meerstammige heesters, met daaronder een drainage-suppletie laag. De verharde oppervlakten van het dek worden voorzien van een waterbergende fundering, voldoende voor het opvangen van 60 mm buien.
- Zorg voor een goede relatie tussen maaiveldniveau en leefdekniveau Zorg voor een goede verbinding tussen de beide niveaus;
- De levensduur van de bomen wordt mede bepaald door de levensduur van de leefdekconstructie. Als deze wordt vervangen, zal het hele leefdek moeten worden vervangen. Uitgaan van een maximaal duurzame dakbedekking;
- Onderzoeken welke planten en bomen geschikt zijn voor het leefdek;
- Opnemen watergeefsysteem in de plantvakken;
- Aandacht voor afwatering bij hevige regenval.

- *Groen leefdek*
- *Relatie met de omgeving*
- *Vormgegeven door landschapsarchitect*





Groene kwaliteit als bindend principe en vormgegeven door een landschapsarchitect

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

5. Binding met de omgeving

Omdat Rooseveltpark een woningbouwlocatie betreft die aan meerdere zijden wordt omsloten door bedrijventerrein is binding met de omgeving van essentieel belang. Het is niet de bedoeling om een geïsoleerd gelegen woningbouwplot te maken, maar juist een ontwikkeling die logisch is aangesloten op de omgeving:

1. Boomsingels

Kenmerkend voor de locatie is de regelmatige, rechte polderverkaveling. Deze wordt benadrukt door lange rijen, reeds aangeplante bomen of windsingels. Integreer deze boomrijen in het verkavelingsplan waardoor de locatie op een vanzelfsprekende manier een landschappelijke binding met de omgeving behoudt. Controleer de kwaliteit van de bomen. Er is een probleem met opdruk van de grond bij de huidige grote populieren. Eventueel uitdunnen of vervangen kan, indien noodzakelijk voor de kwaliteit van inrichting of van de woonkwaliteit. Dit moet wel goed worden afgestemd op de aangrenzende boomsingels van De President: de samenhangende lijn moet blijven bestaan.

2. Fysieke verbindingen

Ook fysieke verbindingen met de omgeving zijn essentieel. De toekomstig bewoners moeten zich makkelijk van deze locatie naar andere locaties en bestemmingen binnen Hoofddorp kunnen bewegen: naar het centrum en naar de naastgelegen woningbouwlocaties. Met name een goede aansluiting op langzaam verkeersroutes bevordert de woonkwaliteit van deze plot. Zorg dat voetgangers een goede verbinding hebben naar Nassaupark, toekomstig Lincolnpark, Toolenburg en de Presidenthof.

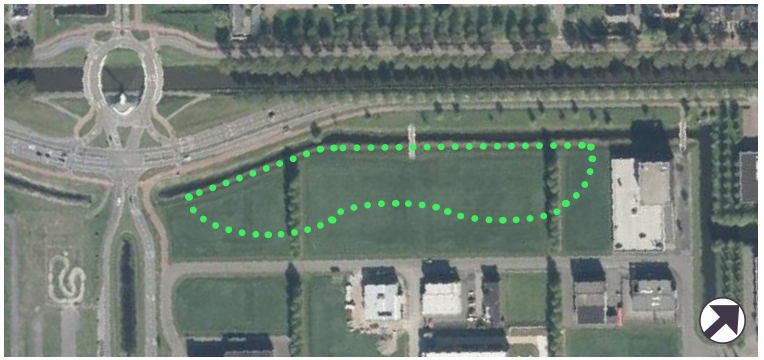
3. Rondje lopen op de locatie

Een rondje lopen op de locatie zelf draagt bij aan een prettig woonklimaat.

- Zorg dat bewoners een ‘ommetje’ kunnen lopen op de locatie; via het groen ingerichte leefdek naar een informele wandelroute langs het water. Let daarbij ook op voldoende loopbreedte van het informele pad langs het water.
- Let op doorgaande routes. Waar leiden trappen naartoe? Wat is een prettige, logische route naar bestaande langzaam verkeersroutes?
- Zorg dat er vanaf verblijfsplekken op de locatie mooi zicht is op- of mooie doorzichten zijn naar de omgeving.



Bestaande boomrijen zijn karakteristiek: integreren in het plan



Rondje wandelen op/om de locatie

- *Bestaande of (deels) vernieuwde boomrijen integreren en inzetten als kwaliteitselement voor de locatie*
- *Zorg dat de locatie niet als een enclave in het bedrijventerrein komt te liggen door logische langzaam verkeersaansluitingen op de directe omgeving te maken (Nassaupark, Lincolnpark, de Presidenthof, winkelcentrum Hoofddorp)*
- *Zorg dat bewoners een rondje kunnen wandelen op de plot zelf*



Verbinding met de omgeving voor voetgangers (paars) en fietsers (oranje)

ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN BIJ INPASSING IN DE OMGEVING

Hoogte

De verdichting aan de zijde van Toolenburg ter plaatse van de Calatravabrug geeft aanleiding om ook aan de zijde van de President te verdichten ten einde een stedelijke knoop te realiseren rondom de brug. De hoogte van de bebouwing aan de Toolenburgzijde is 12 lagen. Op de plek van Rooseveltpark kan 1 van de volumes tot 15 lagen hoog worden gebouwd; LIB = 41m. NAP. Om dit de uitzondering te laten zijn dient de overige bebouwing Rooseveltpark bescheidener te zijn qua hoogte en afwijkend van elkaar qua hoogte zodat een spannend ensemble ontstaat van eenvoudige, stoere, doosvormige volumes. In de Jacobus Spijkerdreef is de maximale bouwhoogte 5 bouwlagen met de vijfde bouwlaag terugliggend. Zie ook Essentiekaart De Parken.

Ensemble rondom de Calatravabrug

De bebouwing van Rooseveltpark vormt, samen met het reeds gerealiseerde Concerto aan de zijde Toolenburg, een rustig en evenwichtig U-vormig ensemble rondom de Calatravabrug. Dit betekent dat de architectuur op Rooseveltpark qua beeld en sfeer aansluit op de reeds gerealiseerde architectuur van Concerto.
De vier kwadranten rondom de Calatravabrug moeten met elkaar in evenwicht zijn en een uitgebalanceerd ‘decor’ vormen voor de Calatravabrug. Zie ook bij stedenbouwkundige uitgangspunten punt 1 Plein.

Welstandsregime

De Calatravabrug is als monument in de welstandsnota opgenomen. Rond een monument is een monumentenzone ingesteld. Zowel het monument als de monumentenzone, zijn weergegeven op de digitale welstandskaart. Hiermee wordt zowel recht gedaan aan de bescherming van het monument, als aan zijn uitstraling op de omgeving. Voor het monument en de monumentenzone geldt een bijzonder welstandsregime. Wanneer een bouwplan gelegen is in de invloedssfeer van een monument, moet altijd advies gevraagd worden aan de welstandscommissie.Op pagina 24 staat verbeeld en omschreven hoe het proces eruit ziet om tot een goedgekeurd ontwerp van gebouw en (openbare) buitenruimte te komen.



Welstandskaart.
Grijs = monumenten en beschermde dorpsgezichten (Calatravabrug e.o.)

Aansluiting op de bebouwing en het groen aan de Hoofdvaart

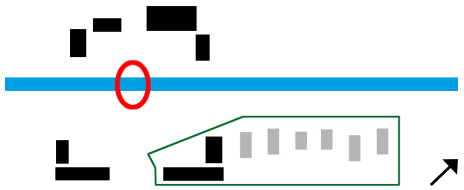
De architectuur van Rooseveltpark sluit aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing langs de oostzijde van de Hoofdvaart. Eenheid van uitstraling is van belang om de continuïteit van de Hoofdvaart te behouden en te benadrukken = uitgangspunt van de Hoofdvaartvisie. Kenmerkend voor de bebouwing aan de oostzijde van de Hoofdvaart zijn de objectvormige, relatief ranke bebouwing en blokvormige volumes die op ritmische afstand van elkaar zijn geplaatst. De blokvormige volumes horen duidelijk bij elkaar maar verschillen qua hoogte en indeling. Zie ook stedenbouwkundige uitgangspunten punt 2 Zijde Hoofdvaart.

De Hoofdvaartzone wordt gekenmerkt door een luchtige, parkachtige structuur. Zorg ervoor dat, ondanks de intensieve, relatief hoge bebouwing, de luchtigheid en het groen aan de zijde van de Hoofdvaart beeldbepalend blijft. De groene inrichting van de locatie sluit aan op de doorlopende, groene sfeer aan de Hoofdvaart.
De Gebouwen van Rooseveltpark staan, gezien vanaf de Hoofdvaart, in het groen:

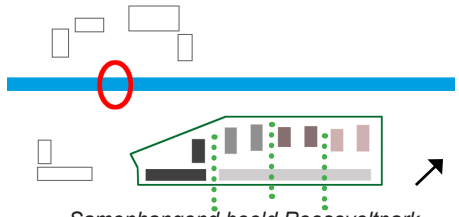
- Groen ingerichte ruimtes tussen de verschillende gebouwvolumes;
- Een goed vormgegeven plint, eventueel begroeid;
- Een mooie, beleefbare overbrugging van hoogteverschillen, gebruik maken van de hoogteverschillen, geïntegreerde trappen en begroeiing op meer niveaus.

Samenhang

Samenhang in architectonische uitstraling vormt het uitgangspunt voor de invulling van Rooseveltpark. Dat betekent niet dat de architectuur overal exact gelijk moet zijn. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de bebouwing rondom de Calatravabrug (samenhangend ensemble rond de brug) en de overige bebouwing Rooseveltpark. Ook wordt de plot door twee verschillende architecten ontworpen. Het is niet de bedoeling om een harde architectonische scheiding aan te brengen tussen de delen die de beide architecten ontwerpen; dit wordt gezien als een warme overgang. Verschil tussen de delen zorgt voor minder monotonie, maar gezamenlijk moet de architectonische invulling zorgen voor de gewenste samenhang.



De bebouwing rond de Calatravabrug vormt qua uitstraling één geheel. Het gebouw dwars op de Hoofdvaart heeft een dubbelrol: onderdeel van ensemble rond de brug en onderdeel van de reeks aan de Hoofdvaart



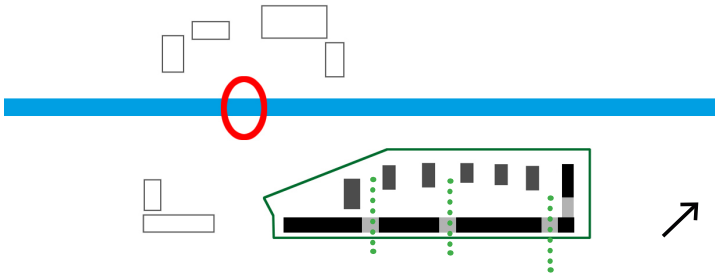
Samenhangend beeld Rooseveltpark
Het poldergrid geeft aanleiding tot structurering van de ensembles

ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN BIJ INPASSING IN DE OMGEVING

Aansluiting op bedrijventerrein De President

De bebouwing van Rooseveltpark zal zich tevens moeten verstaan met de bedrijfsbebouwing van De President 1.1. Aan de zijde van de Jacobus Spijkerdreef kan met de woonbebouwing een L-vormige afscheiding richting het bedrijventerrein worden gemaakt. Om een te massale, onvriendelijke wand te voorkomen is deze maximaal 5 lagen hoog, met een plint van een of twee lagen waarin woonfuncties en voordeuren aan de straat zichtbaar zijn. Dit is inclusief de (parkeer) plint. Dit moet ervoor zorgen dat de bebouwing aan de zijde van de Jacobus Spijkerdreef op ooghoogte levendig en niet te massaal over komt.
Voor de bebouwing aan deze zijde geldt:

- Afsluitende wand van maximaal 5 lagen hoog, de vijfde bouwlaag is
- terugliggend.
- De uitstraling richting de straat is van belang. Zichtbare woonfuncties, werken aan huis, voordeuren, mooi vormgegeven entrees of entreehallen zorgen voor een prettig straatbeeld.
- Om de woonfunctie en de toegankelijkheid van Rooseveltpark te benadrukken worden er zichtlijnen naar het ‘binnengebied’ gecreëerd.
- De wand aan deze Dreef wordt zichtbaar onderbroken door de ritmiek van de blokken als afgeleide van het Poldergrid
- Voor de beleving van de bebouwing aan deze zijde mogen er niet te lange horizontale lijnen worden gecreëerd. Horizontalen werken niet als een ‘welkom in de woonomgeving’. De lengte van horizontalen of galerijen mag dus niet overheersen. Zorg voor onderbrekingen, zorg voor een evenwichtige compositie met ook voldoende vertikalen, bijvoorbeeld bij de entree-partijen of geïntegreerd bij de galerijen.



L-vormige bebouwing als afscherming van het bedrijventerrein, onderbroken door het poldergrid



*Te lange horizontalen voorkomen:
Maak een evenwichtige compositie met ook voldoende vertikalen*

- *Samen met Concerto aan de andere kant van de rotonde een samenhangend ensemble maken, oftewel een rustig ‘decor’ rondom de Calatravabrug creëren*
- *Aansluiten op de losse korrel van bebouwingsobjecten aan de oostzijde van de Hoofdvaart*
- *De gebouwen van Rooseveltpark staan, gezien vanaf de Hoofdvaart in het groen*
- *Samenhang Rooseveltpark:
er mag verschil bestaan tussen de verschillende architectonische onderdelen, maar ze zijn wel ontworpen als samenhangend geheel*
- *Goede overgang van de bedrijfsbebouwing President 1.1. naar de woonlocatie maken middels een levendige uitstraling of ‘woonuitstraling’ van het plot Rooseveltpark richting de Jacobus Spijkerdreef*
- *Hoogte aan de Jacobus Spijkerdreef beperken tot 5 lagen met de vijfde bouwlaag terugliggend*
- *Niet te lange horizontale lijnen creëren*
- *Op pagina 28 staan specifieke architectonische randvoorwaarden voor de Jacobus Spijkerdreef omschreven waaraan voldaan dient te worden.*

ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

Architectuur vormgeving - gevelcompositie

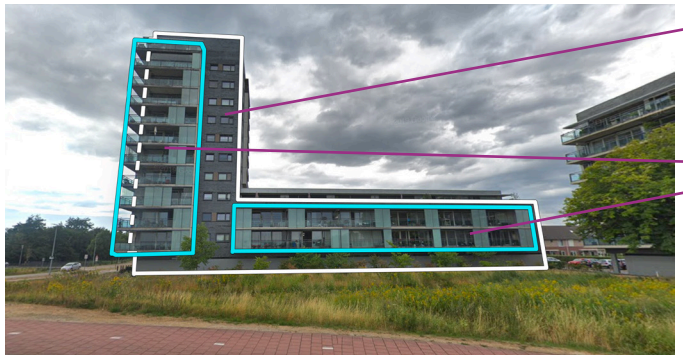
1. Basisvlakken
   De stoere, blokvormige hoofdvormen blijven steeds duidelijk herkenbaar. Dit wordt bewerkstelligd door de gevels op te bouwen uit duidelijk herkenbare basisvlakken. De basisvlakken hebben voldoende maat en ‘body’ voor de gewenste rust en zorgen ervoor dat het silhouet van het doosvormige ranke basisvolume ten alle tijde herkenbaar blijft.

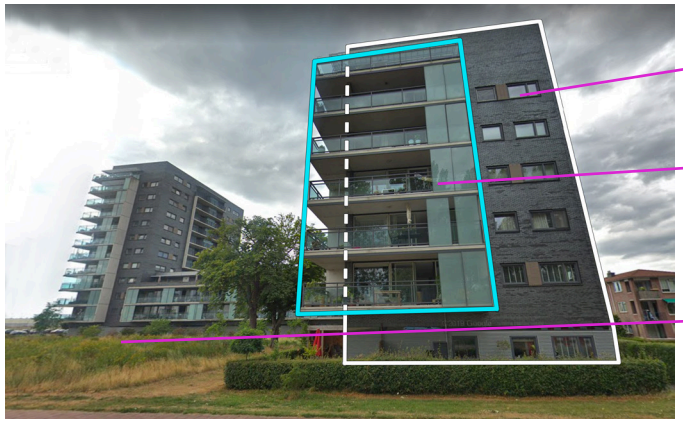
2. Verbijzonderingen: speelse en grafische gevelcompositie op het 2e schaalniveau
   Aan de andere kant dient ervoor gewaakt te worden dat er niet te grote, saaie, monotone basisvlakken voorkomen. De basisvlakken worden onderbroken en bijzonder gemaakt door gegroepeerde verbijzonderingen die speels en grafisch over de volumes zijn gestrooid. De verbijzonderingen bestaan uit grotere vlakken en zorgen voor een spannende vlakverdeling met mooie verhoudingen. Deze worden gevormd door bijvoorbeeld het clusteren en eventueel omkaderen van balkons, loggia’s, entreepartijen, grote raampartijen of andere vormen van verbijzondering. De verbijzonderingen zijn compositorisch gezien in goed evenwicht binnen de basisvlakken geplaatst. De basisvlakken worden voldoende vaak onderbroken zodat de totaalcompositie nergens te monotoon of saai wordt. Zie als voorbeeld ook bij de gevelindeling van Concerto en de bebouwing aan de oostzijde van de Hoofdvaart.

- Evenwichtige compositie van grotere vlakken binnen de duidelijk herkenbare en verder rustig gehouden basisvlakken van de gevel
- Balkons vormen een essentieel onderdeel van de plastiek en grafiek van de gevel, op ieder schaalniveau
- Bij de gevelcompositie kan ook gewerkt worden met (deels) naar voren uitstekende vlakken, teruggelegen vlakken of overhoeks geplaatste volumes. Een combinatie daarvan versterkt de speelsheid in de totaalopzet.
- Ook de entree doet mee in de vlakcompositie en is duidelijk herkenbaar.

- *De architectuur wordt gevormd door herkenbare blokvormige hoofdvolumes*
- *Het 2de schaalniveau zorgt voor verbijzondering met een compositorisch goede vlakverdeling, bijvoorbeeld gevormd door groepering van balkons of raampartijen*

Enkele voorbeelden van gevelcomposities in de omgeving van Rooseveltpark







Gevelcompositie Concerto en bebouwing langs de hoofdvaart

ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

De plint

De plint vormt een belangrijk onderdeel van de bebouwing. Een kwalitatieve invulling van de plint is essentieel.
Het parkeren wordt uit het zicht van openbaar gebied opgelost.
De plint aan de zijde van de Jacobus Spijkerdreef krijgt een levendige uitstraling door de hierin ondergebrachte woonfuncties en entreepartijen. Zorg ervoor dat de wand van de plint niet dicht of doods is.
De plint aan de zijde van de Hoofdvaart wordt voor een groot deel gevormd door de beëindiging van de wand van de parkeergarage. Deze dient duidelijk zichtbaar te zijn vanaf de Hoofdweg. Ook bij een rondje lopen om of op de locatie is de plint duidelijk zichtbaar. Zorg er dus voor dat de plint er ook aan deze zijde aantrekkelijk uitziet; zorg ervoor dat de plint hier niet monotoon en dicht is en dat er niet rechtstreeks in het minder fraaie beeld van een parkeergarage wordt gekeken. Zorg dat de verlichting van de parkeergarage het beeld van het complex in de avond en nacht niet gaat domineren, dus dat de verlichting van de garage niet of zeer beperkt vanaf de openbare ruimte zichtbaar is.
Het laten begroeien van de plint aan deze zijde kan, mits goed ingepast en uitgevoerd, een aantrekkelijk beeld opleveren.

Kleur- en materiaalgebruik

- De uitstraling van de bebouwing is rustig zodat deze samen met Concerto als passend decor voor de Calatravabrug kan dienen.
- Steenachtige materialen, passend in de omgeving.
- <u>Basisvlakken:</u>
  - De basisvlakken zijn rustig, ‘neutraal’, de zichtbaarheid van het totale silhouet van het volume is waar het om draait.
    Gemetseld in een terughoudende kleur baksteen; gebruik aardetinten of grijstinten die passen bij het geheel en passen bij de gevels van Concerto en de gevels van de bebouwing langs de oostzijde van de Hoofdvaart. Overgangen zijn mogelijk, maar let steeds op de afstemming binnen het gehele plot en met de omgeving.
  - De raampartijen en kozijnen in de basisvlakken dienen ondergeschikt te zijn aan het gevelvlak en rustig en regelmatig geplaatst. De kozijnen vallen door een terughoudende, bij de kleur van het gevelmateriaal horende of donkere kleur minder op zodat deze een terughoudend onderdeel van het gevelvlak gaan vormen.
- <u>Verbijzonderingen:</u>
  - De compositie is waar het om draait.
    Beeldbepalend zijn NIET de kleur of het materiaal, maar de compositie.
  - Onder ander beton, grijstinten of grote glaspartijen zijn passend.
- Gebruik materialen die mooi verouderen en detaillering die in de tijd goed blijft
- Gevels mogen ook begroeid zijn.





Hedendaagse voorbeelden gevelcompositie

- *De architectuur wordt bepaald door stoere blokvormige hoofdvormen die als silhouet steeds duidelijk herkenbaar blijven*
- *De basisvlakken van de hoofdvormen zijn rustig vormgegeven en gemetseld in een terughoudende, bij de omgeving passende kleur*
- *De basisvlakken worden onderbroken door verbijzonderingen die in een evenwichtige, speelse compositie over de basisvlakken zijn gerangschikt .*
  De compositie vormt een goede balans tussen de basisvlakken en de verbijzonderingen
- *Parkeren uit het zicht*
- *De uitstraling van de plint aan zowel de zijde van bedrijventerrein De President als aan de groene zijde van de Hoofdvaart is als passend onderdeel van de kwalitatieve woonomgeving vormgegeven.*

VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting en bereikbaarheid

- Auto's
  De entree van de locatie voor autoverkeer loopt via de Johan Enschedelaan en de Jacobus Spijkerdreef. Zorg voor een duidelijke entree voor de auto's vanaf de Jacobus Spijkerdreef. Voorkom zoekbewegingen en keren van auto's door een logische routing in de parkeerlaag of door bijvoorbeeld vrije plekken door middel van een signaleringssysteem aan te geven.
- Nood- en hulpdiensten
  Bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten in afstemming met de veiligheidsregio. Een eventuele calamiteitenroute dient ruimtelijk goed en verkeerskundig logisch te worden ingepast.
- Fietsers
  Voor een goede onderlinge aansluiting is het voor het fietsverkeer van belang dat er verbindingen worden aangelegd tussen de (woon)gebieden aan de westzijde en de oostzijde van de Hoofdvaart.
  Vanuit het plangebied logisch aansluiten op de fietsroute langs de Hoofdvaart.
  Fietsenstallingen zodanig in het plan situeren dat ze direct en eenvoudig vanuit fietsroutes te bereiken zijn. Zorg ervoor dat mensen eenvoudig de fiets kunnen pakken: fietsverkeer stimuleren boven autoverkeer.
- Voetgangers
  Aantrekkelijk looproute over de locatie. Rondje lopen mogelijk maken over het parkeerdek en langs het water.
  Goede aansluiting op de omgeving: oversteek naar Lincolnpark, Nassaupark en aansluiting op de Presidenthof om vanuit daar naar het centrum te kunnen lopen.
  Denk aan goede toegankelijkheid, ook voor mindervaliden. Houd o.a. rekening met voldoende breedte en voldoende mindervalide inritjes.

Stopverbod Jacobus Spijkerdreef

Omdat er een post van de Ambulancedienst (Ambulance Amsterdam Kennemerland) aan de Jacobus Spijkerdreef is gelegen geldt er een stopverbod voor de gehele Jacobus Spijkerdreef: er mag niet op de weg gestopt of geparkeerd worden, ook niet voor korte tijd. Dit betekent dat er:

- Enkel op eigen terrein Rooseveltpark parkeerplaatsen gemaakt kunnen worden
- Op eigen terrein een (kort)parkeermogelijkheid/blauwe zone moet worden gemaakt voor o.a. pakketdiensten, bestelbusjes, kiss&ride en verhuiswagens: deze mogen NIET op de Jacobus Spijkerdreef stoppen of parkeren
- Auto's dienen niet onverwacht en onveilig de weg op te kunnen draaien wanneer er een ambulance uitrukt
- Het stopverbod geldt ook voor de vuilophaaldienst. De plaatsing van de ondergrondse containers en het kunnen draaien of rondrijden van de vuilophaaldienst vergt dus extra aandacht.

Parkeren

- Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen in Haarlemmermeer wordt beoordeeld of er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Om te komen tot de juiste parkeernormering wordt verwezen naar het 'parapluplan parkeerregels' 2018, vastgelegd in het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'.
- Omdat de woningbouw direct grenst aan een bedrijventerrein en er een stopverbod op de Jacobus Spijkerdreef geldt, dient alle parkeerruimte op eigen terrein plaats te vinden. Dit geldt ook voor bestelbusjes, kiss&ride en verhuiswagens. Deze bepaling geldt tevens voor de bedrijfsbebouwing van de President, dit om parkeeroverlast te voorkomen. Dit betekent ook dat het bezoekersaandeel per woning opgelost moet worden op eigen terrein. Wanneer dit achter een slagboom plaats vindt zal de toegang geregeld moeten worden met de bewoners en ten allen tijden gezorgd moeten worden dat de auto's niet hoeven te wachten of stoppen op de Jacobus Spijkerdreef (zie bij stopverbod).
- Rekening houden met sociale veiligheid, zoals zicht en voorkomen van grootschaligheid.
- Er dient een parkeerberekening gemaakt te worden die moet worden goedgekeurd door de gemeente.

DIOR - Duurzame Inrichting Openbare Ruimte 2016

Een goed ingerichte en beheerde openbare ruimte is belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit in de woonkernen en werklocaties. De DIOR is het kader voor de inrichting van de openbare ruimte en bakent daarmee de speelruimte af voor partijen die betrokken zijn bij het ontwikkelen van openbare ruimte. De DIOR is te vinden op: https://haarlemmermeergemeente.nl/file/5353/download.
Afwijkingen op de DIOR zijn in principe niet toegestaan. De DIOR omvat echter nog niet alle hedendaagse duurzaamheidseisen. Afwijkingen zijn, mits beargumenteerd en specifiek in het plan benoemd, wel mogelijk.

- Aangeven wat openbaar gebied wordt en wat privéterrein:
  - Het dek is openbaar toegankelijk privéterrein
  - De parkeerlaag is privéterrein
- Openbaar gebied moet voldoen aan de DIOR.

Openbare ruimte

De inrichting van het openbaar gebied moet bijdragen aan de herkenbaarheid en het karakter van het woongebied. De ruimtelijke samenhang en aansluiting op omliggende gebieden zijn hierbij van belang. Ook van belang is het schenken van aandacht aan de overgangen van openbaar naar (semi)privégebied.
De openbare ruimte bestaat uit wegen, groen, straatmeubilair, sport- en speelplekken, waterpartijen, ondergrondse infrastructuur en civiele kunstwerken. Ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan het welzijn van de bewoners. Bruikbaarheid, schoonheid en duurzaamheid zijn sleutelwoorden. De onderdelen van het plan moeten op elkaar afgestemd zijn. Coördinatie van architectuur, stedenbouw, openbare ruimte, duurzaamheid, klimaat adaptatie, biodiversiteit en verkeer zijn belangrijk. Kwaliteit wordt gezocht in een samenhangende water- en groenstructuur en de relatie met het landschap. Het is altijd goed om te beseffen dat de combinatie woning en openbare ruimte een thuis wordt voor de bewoners.

In algemene zin worden de volgende eisen gesteld aan de inrichting openbare ruimte: verkeersveilig, sociaal veilig, kwalitatief hoogwaardig, bereikbaar en beheerbaar. De openbare ruimte voldoet aan de wettelijke eisen en eisen van niet gemeentelijke instanties, waaronder bijvoorbeeld die van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het sluit bovendien aan op het beleid van de gemeente.

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door de volgende aspecten:

A. Esthetische aspecten
B. Functionele aspecten
C. Ecologische en duurzaamheidsaspecten
D. De kwaliteit en vitaliteit van het groen

A. Esthetische aspecten

Verfraaiing is al jarenlang een belangrijke functie van het groen en het water in de stedelijke omgeving. De waardering van het groen wordt bepaald door een aantal waarnemingskenmerken. De meest belangrijke waarnemingskenmerken zijn:

- De mate van eenheid en herkenbaarheid: een gebied met een eigen karakter en een grote mate van herkenbaarheid wordt hoger gewaardeerd dan een gebied waar dit ontbreekt.
- De mate van cultuur- en natuurlijkheid: zowel een natuurlijk gebied als een cultuurrijk ingericht gebied worden zeer gewaardeerd. De voorkeur is sterk persoonsgebonden.
- Het kunnen ervaren van de seizoenen is belangrijk.
- Het onderhouds/netheidsniveau moet passen bij de uitstraling van het gebied. Aandacht voor het gewenste beheer van de openbare ruimte is belangrijk.

B. Functionele aspecten

- Infrastructureel groen: groen langs verkeersontsluitingen en bij parkeervoorzieningen. Dit groen heeft weliswaar geen gebruikswaarde, maar is wel van grote invloed op de beleving van de wijk.
- Gebruiks- en recreatief groen: het gaat hierbij om de volgende gebruiksmogelijkheden:

1. Groen dicht bij huis: voldoende gebruiksmogelijkheden van het groen vergroot de kwaliteit van de leefomgeving. Mogelijkheden om te ontspannen, mensen te ontmoeten of juist rust te vinden. Trimmen, een ommetje maken of de hond uitlaten zijn korte uitjes die in de wijk mogelijk moeten zijn. Ook moet de omgeving voor kinderen goed zijn ingericht (zie onder spelen).
2. Groen in de nabije omgeving, het is essentieel dat deze gebieden per fiets en wandelend goed bereikbaar zijn.

C. Ecologische aspecten

Naast een groenstructuur die gericht is op beleving en gebruik door de mens is het gewenst dat (delen van) het groen ook een rol spelen als leefgebied voor planten en dieren.
Belangrijk ontwerpuitgangspunt bij de vormgeving van groen is het benutten van de kans tot het vergroten van diversiteit en duurzaamheid door variatie.

Ecologische beoordeling van het gebied

- Het gebied van het Rooseveltpark bestaat op dit moment uit een gemaaid grasland en akkerland, aansluitend aan een laaggelegen oever tegen de Hoofdvaart.
- In het gebied komen geen beschermde plantensoorten voor en de mogelijk aanwezige diersoorten (bruine kikker, kleine watersalamander, de mol, muizen en woelmuizen, broedvogels van vlak grasland) zijn op de vogels na alle vrijgesteld van bescherming. Van de mogelijk aanwezige broedvogels zijn alleen de nesten tijdens de broedtijd beschermd. Het gebied is door zijn openheid en gebrek aan schuilmogelijkheden niet geschikt voor vleermuizen.
- Als buiten de broedtijd voor de vogels wordt gewerkt, of wordt voorkomen dat de vogels hier gaan broeden, geldt alleen de zorgplicht: de mogelijk aanwezige dieren moeten de gelegenheid hebben om te ontsnappen. Gezien de afstand tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 gebieden is de kans op beïnvloeding daarvan niet meetbaar.
- Van belang is wel dat de lage oever een relatief hoge biodiversiteit heeft, met als voorbeeld de aanwezigheid van echte koekoeksbloem. Het zou mooi zijn als deze oever als natuurvriendelijke oever behouden kan blijven.
- Eindconclusie: de wet Natuurbescherming geeft geen redenen om tegen de bouw te zijn.
- Advies: De oever behouden als natuurvriendelijke oever en bij de bouw natuurinclusief bouwen inbrengen.

D. De kwaliteit en vitaliteit de bomen en de beplanting

Aandacht voor de benodigde groeiruimtes, zowel boven- als ondergronds is belangrijk. Ook uitgaan van de juiste assortimentskeuze, passend bij de grond- en vochtigheidsomstandigheden is essentieel. Het doel is een vitale groene ruimte te ontwikkelen.

Groennormen

In Haarlemmermeer wordt gebruik gemaakt van normen die aangeven hoeveel groen nodig is per inwoner en binnen welke straal vanaf de woningen dit groen moet voorkomen. Normeringen zijn richtlijnen. Ze zijn noodzakelijk om te kunnen bepalen of voldoende groen per groentype aanwezig is. De precieze hoeveelheid groen die nodig is hangt af van de functies, de kwaliteit (potenties, ruimtelijke opbouw) en het karakter (identiteit) dat het groen op bepaalde plaatsen heeft.
De gemeente rekent met een norm van 32,1 m² groene openbare ruimte per inwoner (zie tabel). Een hogere norm is altijd toegestaan.
In de Essentiekaart De parken zijn het groen voor Wijkpark en Bovenwijkspark reeds opgenomen. Dat betekent dat er volgens de richtlijn voor Rooseveltpark: Woonomgevingsgroen (6,1 m2), Infrastructuurgroen (4,0 m2) en Buurtparkgroen (4,0 m2), tezamen 14,1m2 per inwoner, moet worden opgenomen.
De groene delen van het leefdek kunnen alleen in de telling worden meegenomen wanneer het gaat om kwalitatief, bruikbaar groen. Het eventueel meerekenen gebeurt in afstemming en samenspraak met de gemeente.

Spelen

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

INRICHTING (SEMI)OPENBARE RUIMTE SPELEN

Spelen Rooseveltpark

Voor Rooseveltpark betekent dit bij 338 nieuwe etagewoningen:
Woonmilieu 3: 100% appartementen.

- Ca. 27 kinderen 0-5 jaar (338 woningen).
  Speelplekken: 1 tot 2 speelplekken 0-5 jaar van min 100 max 500 m2 per speeltuin volgens de norm. (Liever een wat grotere centrale speelplek, dan twee kleine).
- Circa 20 kinderen 6 tot 11 jaar (338 woningen).
  Er is in principe nu geen speeltuin voor 6 tot 11 jarigen nodig. Er is een speeltuin op ongeveer 280m.
  Voorkeur speeltuin 'op de groei' 0-11 jaar. Met nadruk toestellen 0-5 jaar.
- Nadruk op natuurlijk spelen en inclusief. Nestschommels is een goed voorbeeld en goed toegankelijk.

Groenruimte, normen per inwoner

Woonomgevinggroen	6,1 m^2
Infrastructuurgroen	4,0 m^2
Buurtpark	4,0 m^2
Wijkpark	6,0 m^2
Bovenwijkspark	12,0 m^2
Totaal	32,1 m^2

Normen hoeveelheid openbaar groen per inwoner (bron Algemeen Groenstructuur Rapport)

Speelruimte normen

LEEFTIJDSCATEGORIE	Peuters en kleuters (0 t/m 5 jaar)	Basisschooljeugd (6 t/m 11 jaar)	Jongeren (12 t/m 18 jaar)
Relatie leeftijd, spelbereik en verzorgingsgebied			
Afstand tot woning	100 meter	300 tot 400 meter	> 1000 meter
Niveau	straatblok	buurt	wijk/stad
Minuten lopen	2 minuten	5 minuten	15 minuten
Verzorgingsgebied	3 hectare	50 hectare	300 hectare
Aantal per speelplek			
Aantal woonachtig binnen actieradius	15 tot 30	55 tot 70	85 tot 100
Grootte speelplek			
Oppervlakte	100 tot 500 m^2	500 tot 2000 m^2	1000 tot 6400 m^2

Normen formele speelruimte (bron: nota Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte, 2009)

PROGRAMMA

In overeenstemming met de Woonvisie (2012-2015) en de Woonagenda (2015) wordt uitgegaan van de realisatie van:

- minimaal 30% sociale huur
- minimaal 10 % derde segment (woningen met een kale huurprijs van maximaal 125% van de ten tijde van de eerste verhuur geldende sociale huurprijs overeenkomstig de Wet op de huurtoeslag of een alsdan andersluidende (wettelijke) regeling waarin dit is vastgelegd)
- 60% vrije sector.

Het maximum aantal te realiseren woningen bedraagt 338 woningen.

KLIMAATKADERS

Klimaatadaptieve inrichting

Per heden is er nog veel vraag over de eisen die worden gesteld aan klimaatadaptieve inrichting van zowel de openbare ruimte alsmede de richtlijn voor het aandeel van particuliere percelen. Voor dit vraagstuk is een memo opgesteld: de klimaatkaders. Deze klimaatkaders geven, totdat er beleid is opgeteld, de richtlijnen weer waaraan het openbaar gebied en deels ook de particuliere percelen moeten voldoen. Dit geldt voor nieuwbouw ontwikkelingen, zowel grootschalig als kleinere inbreidingsprojecten.

WET

Deltaplan Ruimtelijke adaptatie

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het Deltaplan versnelt en intensiveert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Hierin is onder andere afgesproken dat Nederland in 2050 de gevolgen van de klimaatsverandering aankan. Dit betekent dat alle ontwikkelingen (nieuwbouw, inbreiding, etc) en aanpassingen (reconstructies, renovaties, etc.) binnen de gemeentegrenzen wat effect heeft op het verwerken van de klimaatveranderingen nader bekeken moet worden en klimaatadapatief moet worden ingericht.

Milieuwet 10.29a

Voorkeursvolgorde geeft aan hoe we in het belang van het milieu met afvalwater (dus ook afstromend hemelwater) moeten omgaan:

a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c) Afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d) Huishoudelijk afvalwater en, voor zover doelmatig en kostenefficiënt, afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt worden ingezameld en naar “RWZI” getransporteerd;
e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, wordt hergebruikt.
f) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;
g) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d naar een “RWZI” wordt getransporteerd.

Waterwet

Artikel 3.5 Hemelwater

Geeft aan dat de eigenaar van de grond waar het hemelwater op valt, diezelfde eigenaar ook zorg moet dragen voor dit hemelwater. Betekent dat deze wet aangeeft dat de perceeleigenaar in eerste instantie verantwoordelijk is voor het vasthouden van het hemelwater, berging en als het echt niet anders kan, dan pas afvoeren. Dit laatste gebeurt meestal bij de Gemeente Haarlemmermeer als aanliggend perceeleigenaar (openbaar gebied). Volgens de wet moet er aangetoond worden dat het hemelwater op particuliere grond redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. De letterlijke wetstekst is als volgt:

1. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden gevergd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen;
2. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen tevens zorg voor een doelmatige verwerking van het ingezamelde hemelwater. Onder het verwerken van hemelwater kunnen in ieder geval de volgende maatregelen worden begrepen: de berging, het transport, de nuttige toepassing, het, al dan niet na zuivering, terugbrengen op of in de bodem of in het oppervlaktewater van ingezameld hemelwater, en het afvoeren naar een zuiveringtechnisch werk.

Artikel 3.6 Grondwater

Gemeente is verantwoordelijk voor enkel het grondwater onder openbaar gebied. Maar heeft een zorgplicht in het treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand te voorkomen. De letterlijke wetstekst:

1. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor het in het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van de beheerder of de provincie behoort;
2. De maatregelen, bedoeld in het eerste lid, omvatten mede de verwerking van het ingezamelde grondwater, waaronder in ieder geval worden begrepen de berging, het transport, de nuttige toepassing en het, al dan niet na zuivering, op of in de bodem of in het oppervlaktewater brengen van ingezameld grondwater, en het afvoeren naar een zuiveringtechnisch werk.

BELEID

Strategische SamenwerkingsAgenda (Waterplan)

Vastgesteld beleid voor het watersysteem van Haarlemmermeer:
a) Robuust, duurzaam klimaatbestendig watersysteem;
b) Ruimte voor water;
c) Flexibel peilbeheer (waaronder Verbeterd Droogmakerij Systeem);
d) Verbetering waterkwaliteit en ecologie;
e) Anders omgaan met hemel- en afvalwater;
f) Doelmatig beheer van grondwater.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Geldt voor de planperiode 2015-2019 en wordt verlengd tot en met 2020, zodat deze aansluit op de Omgevingswet. Hierin is onder andere opgenomen dat:
a) Realiseren van een duurzaam watersysteem om nadelige gevolgen van klimaatsverandering op te vangen (zie ook Structuurvisie Haarlemmermeer 2030);
b) Klimaatadaptatie is structureel opgenomen in de beheerketen. Bij (her)inrichting van gebieden is klimaatadaptatie een van de invloeden op de herinrichting (zie ook Proeftuin klimaatbestendige stad);
c) Afvalwaterstelsel: de gemeente Haarlemmermeer streeft naar een duurzaam goed beheerbaar afvalwaterstelsel om de volksgezondheid te beschermen, de goede leefomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen;
d) Hemelwaterstelsel: de gemeente Haarlemmermeer streeft ernaar om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen en af te voeren. Voorwaarde daarbij is, dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit of wateroverlast.
e) Drainagestelsel: de gemeente Haarlemmermeer streeft naar een goede ontwatering van het openbaar gebied en schept in dat openbare gebied de mogelijkheden die nodig zijn voor een goede ontwatering van particuliere terreinen.
f) Nieuwbouw: de nieuwbouw of ingrijpende verbouwing dient de particulier het hemelwater gescheiden van het afvalwater aan te leveren. Het moet maximaal controleerbaar zijn waar het hemelwater vandaan komt. In nieuwbouwwijken wordt ook het afstromend hemelwater van het openbare gebied gescheiden ingezameld.
e) Ontwerp- en toetsnorm - bestaand gebied: T=2 bui 08.- nieuwbouwgebieden en grootschalige reconstructiegebieden: T=5 bui 09.

KLIMAATKADERS

Wateroverlast

Hemelwater

- De gemeente heeft de ambitie dat het bebouwd gebied een bui van 60 mm per uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Hiervan wordt 20 mm via het ondergrondse hemelwaterstelsel verwerkt en wordt 40 mm tijdelijk opgeslagen in de openbare en private ruimten (daken, tuinen, etc.).
- Maximale sponswerking van de polder gebruiken (VDS-systeem, zie ook Strategische SamenwerkingsAgenda). Dus zo veel als mogelijk toepassen van vertraagde hemel- en grondwater afvoer.
- Toepassen van een stresstestbui 120mm/2uur om te zien of en waar er knelpunten ontstaan.

Grondwater

- Maximale sponswerking van de polder gebruiken (VDS-systeem, zie ook Strategische SamenwerkingsAgenda). Dus zo veel als mogelijk toepassen van vertraagde hemel- en grondwater afvoer.

Watercompensatie

- De watercompensatie is voor een deel geregeld in het waterhuishoudingsplan President 1.1 en 1.2.

• Bestaande watergangen i.v.m. watercompensatie en flora & fauna niet aanpassen.
• Het Waterplan dat bij bestemmingsplan uit 2006 destijds is vastgesteld is verouderd. Keur was toen 10% en is nu 15%.
  Het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) heeft bevestigd dat voor de ontwikkeling van Rooseveltpark reeds 8% watercompensatie aanwezig is. Om te voldoen aan de huidige keur van 15 % zal voor de resterende 7% nog een oplossing gezocht moeten worden. Voor deze compensatie dient nader onderzoek plaats te vinden en nadere afstemming met HvR.

Hittestress

Vanwege de hogere temperaturen voorspeld door de klimaatscenario's van het KNMI is de kans op hittestress in stedelijk gebied groot (zie hiervoor de Klimaatatlas Haarlemmermeer). Vanwege het belang van een leefbaar klimaat voor gezondheid en (arbeids)productiviteit in het woongebied mag de hittestress bij in (toekomstig) stedelijk gebied niet hoger dan de categorie "warmer (oranje)" zijn, waarbij er geen verslechtering van nu lager scorende oppervlaktes in het huidige gebied optreedt. Het resultaat moet worden onderbouwd met een berekening volgens dezelfde uitgangspunten als de huidige hittestresskaart van Haarlemmermeer.

CIVIELE UITGANGSPUNTEN

DIOR - Openbare ruimte

- De Leidraad duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR) is van toepassing voor de inrichting van de openbare ruimte. Zie https://haarlemmermeergemeente.nl/file/5353/download. Deze eisen komen voort uit landelijke wetgeving, gemeentelijk beleid , duurzaamheid en toekomstige beheerbaarheid. De gemeente is als toekomstig eigenaar van de openbare ruimte aanspreekbaar én aansprakelijk.
- De definitieve maatvoering en inpassing van de toekomstig openbare ruimte worden getoetst door o.a. het Ingenieursbureau en Beheer & Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer. Tevens wordt het ontwerp getoetst door externe belanghebbende 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 mogelijke een raadsbesluit nodig. Bij afwijkingen dienen altijd de kosten voor het beheer en onderhoud inzichtelijk gemaakt te worden.
- Per fase van het project staan de aan te leveren documenten aangegeven in hoofdstuk 3 van de DIOR.

Nutsvoorzieningen

- De kabels en leidingen komen conform DIOR profielen te liggen onder de straatprofielen. De invoer is vanaf de ontsluitingsweg.
- De ontwikkelaar dient een Klic-melding te doen.
- De afstemming met nutsbedrijven en de aanvraag van kabels en leidingen valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij, zie www.mijnaansluitingen.nl.
- Zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van een trafostation mocht deze benodigd zijn.
- Onder deze kavel bevindt zich een gasleiding.

Verharding

- Overal waar gereden en geparkeerd wordt moet de weg gefundeerd worden (zie DIOR). Wegprofielen moeten (d.m.v.menggranulaat) gefundeerd worden, het is niet toegestaan kabels en leidingen onder wegfundering te plaatsen (m.u.v. riolering).
- De kabels en leidingen komen conform DIOR te liggen onder het trottoir. Tracés worden in overleg met Beheer en Onderhoud bepaald.
- Afstemming met nutsbedrijven en de aanvraag van kabels en leidingen is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij, zie www.mijnaansluitingen.nl.

Riolering

- Aandachtspunt is de capaciteit van de vuilwaterriolering. De riolering van De President is ontworpen op bedrijfshuisvesting, wat minder aanbod van vuilwater kent dan woningbouw. Bovendien is het programma waar nu vanuit gegaan wordt een aanzienlijk steviger programma dan beoogt tijdens de initiële planontwikkeling. Door de ontwikkelende partij moet onder¬zocht worden of het aansluiten van het vuilwaterriool geen nadelige gevolgen heeft (qua capaciteit) op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Onduide¬lijk is of het riool voldoende capaciteit heeft, daar is nog onvoldoende onderzoek naar gedaan. Daarvoor moeten capaciteitsberekeningen gedaan worden. De capaciteit van het riool moet door de ontwikkelaar zelf worden uitgerekend of door een gespecialiseerd bureau. De kosten voor het opstellen van deze berekeningen en de eventuele aanpassingen aan de gemeentelijke riolering zijn voor de ontwikkelende partij.
- HWA riolering (particulier en openbaar) dient op oppervlaktewater te lozen. Het toepassen van een drainagesysteem is verplicht, bij particuliere kavels dient een aansluitmogelijkheid op drainage aanwezig te zijn.

Openbare verlichting

- Stem ontwerpuitgangspunten en -keuzes af met de specialist Openbare Verlichting bij het Ingenieursbureau, voordat ontwerpen en berekeningen worden gemaakt.

Peilen

Erfgrenshoogte WRM	3.99-
Ashoogte weg	4.20-
Bestaand maaiveld	ca. 4.20-
Vloerpeil tov erfgrens (WRM), bouwen op erfgrens	+0.02
Vloerpeil tov erfgrens (WRM), bouwen op rooilijn 2m uit erfgrens	+0.07
Vloerpeil tov ashoogte weg WRM	+0.25

CIVIELE UITGANGSPUNTEN

Huisvuil

- Afvalinzameling volgens beleid Haarlemmermeer: VANG, Raadsbesluit 18 oktober 2018 (LET OP, afval beleid omschreven in DIOR verouderd.)
  Appartementen: inzameling d.m.v. ondergrondse containers. Rekening houden met 4 ondergrondse containers (rest, PD, OPK, GFE) voor 50 appartementen. Ondergrondse containers te plaatsen op kosten van en door de Meerlanden. De ontwikkelaar stemt de positionering en planning af met Meerlanden.
- Let op: Er geldt een algemeen stopverbod op de Jacobus Spijkerdreef. Dit wil zeggen dat de vuilcontainers niet vanaf deze weg kunnen worden geleegd. Houd rekening met dit aspect voor van de afvalcontainers en brengparkjes.

Bodem

- De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanleveren van gegevens waaruit blijkt dat bodemkwaliteit voldoet aan de norm voor duurzame geschiktheid voor de functie (Regeling Bodemkwaliteit).
- Het heeft de voorkeur te werken met een gesloten grondbalans

GELUIDS UITGANGSPUNTEN

Geluid - Akoestische randvoorwaarden

Voor deze locatie zijn de volgende akoestische randvoorwaarden van toepassing. Voor een volledig overzicht, toelichting op de akoestische randvoorwaarden en begrippen, wordt verwezen naar de bijlage bij dit SPvE.

Eisen tav ambulancepost
Ten aanzien van de ambulancepost is uit onderzoek gebleken dat het gebruik van de sirene bij het uitrukken tot geluidhinder kan leiden, met name in de avond- en nachtelijke uren. De ambulancepost is gelegen tegenover de ontsluiting van de nieuwe woninglocatie Rooseveltpark aan de Jacob Spijkerdreef.

Ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening dienen de volgende maatregelen te worden genomen:

1- de ontsluiting van het ontwikkelgebied Rooseveltpark aan de Jacobus Spijkerdreef dient te zijn voorzien van een verkeerslicht dat in het geval van het uitrukken van een ambulance vanaf de ambulancepost een rood licht geeft om de desbetreffende ambulance vrije doorgang te geven op de Jacobus Spijkerdreef tot aan de afslag van de Enschede laan resp. het noordelijk gelegen gedeelte van de Jacob Spijkerdreef (tot afslag Jadelaan). Dit verkeerslicht dient in ieder geval permanent in werking te zijn tussen 19.00 uur en 07.00 uur.

2- Het zwaailicht van een ambulance vertrekkende van de ambulancepost mag in zuidelijke richting tot aan de afslag Enschedelaan en in noordelijke richting tot aan de afslag Jadelaan geen akoestisch signaal hanteren.

3- De sirene van de ambulance dient te zijn voorzien van een nachtstand die vanaf 23.00 – 07.00 uur dient te worden gehanteerd op het weggedeelte als bij punt 2 beschreven

DUURZAAMHEID / MILIEUASPECTEN

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zal de ontwikkelaar zich inspannen aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid te voldoen. Het duurzaamheidsbeleid gaat uit van onderstaande Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR) score voor gebouwen. Dit gaat uit van GPR-gebouw versie 4.3. In de laatste versie van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn is een nieuwe indicator toegevoegd, de Duurzaamheidsprestatie gebouw (DPG). Dit is een gecombineerde score van de thema's Energie en Milieu. Daarbij is er een EPC-score nodig om tot DPG te komen.

Energie	Milieu	DPG	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
8,5	6,5	8	8	7,5	7

De woningen moeten ten minste voldoen aan het bouwbesluit (o.a. BENG)

Aardgasvrij
De woningen worden aardgasloos gebouwd.

Milieuaspecten

De randvoorwaarden ten aanzien van milieuaspecten worden uitgewerkt door bureau Mees en als separate stukken toegevoegd.
Het gaat daarbij o.a. om geluid, luchtkwaliteit, afstand tot het bedrijventerrein (overkant bedrijven 2 bestemming= 30m afstand anders voorzieningen)

De randvoorwaarden ten aanzien van milieuaspecten worden uitgewerkt door bureau Mees en als separate stukken toegevoegd.
Het gaat daarbij o.a. om geluid, luchtkwaliteit, afstand tot het bedrijventerrein, etc. Het plan moet voldoen aan de actuele milieuwetgeving, milieuzoneringen en het LIB.

PROCES

Procedure vervolgproces

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend SPvE opgesteld. Het SPvE bevat stedenbouwkundige, architectonische, technische en functionele uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze kavel tussen Hoofdvaart en bedrijvenpark De President. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn het resultaat van het vertalen van beleid, wet- en regelgeving en het analyseren van de situatie en omgeving in één samenvattend document. Het SPvE wordt, naast andere afspraken, in de benodigde vervolgovereenkomsten zowel koop als anterieur vastgelegd. In de vervolgovereenkomsten zullen de initiatiefnemers en de gemeente ook afspraken maken over onder andere planschade, inrichtingsplan (openbare) buitenruimte en werkafspraken met onder andere een kwaliteitsteam.

Om de voorgestelde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Nadat door de initiatiefnemers de onderbouwing met de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en aangeleverd, wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dit ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Ontwerpproces bebouwing en (openbare) buitenruimtes

Hieronder een schematisch overzicht van het te doorlopen proces.

Kwaliteitsteam

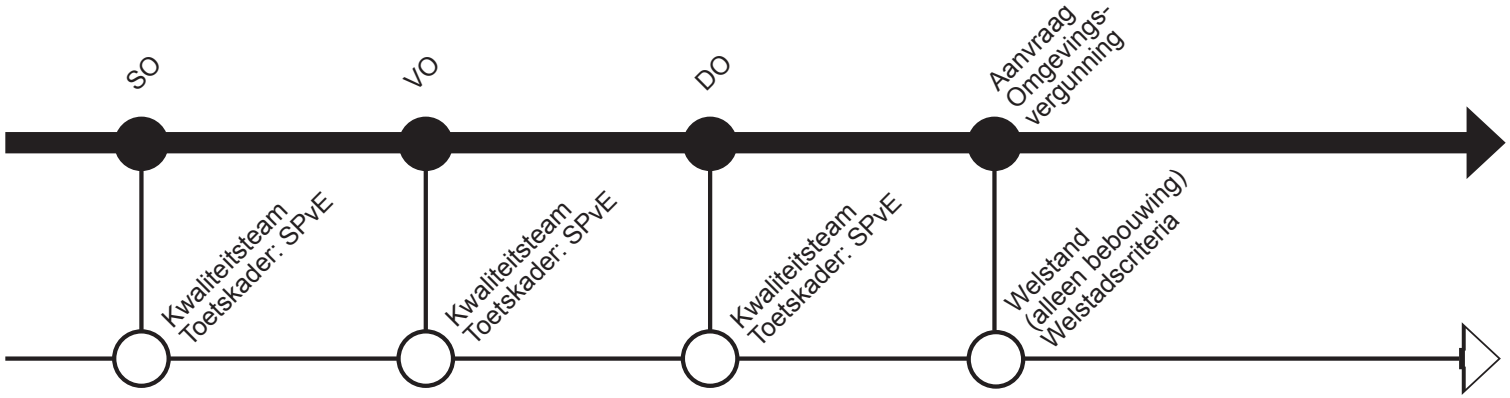
In navolging op voorgaande wordt een kwaliteitsteam geformeerd. De rol van het kwaliteitsteam is inspireren, sturen, begeleiden en bewaken van het ambitieniveau en de kwaliteit. Het helder overdragen van uitgangspunten en randvoorwaarden is daarbij een belangrijke taak. Door het kwaliteitsteam goedgekeurde bouwplannen worden vervolgens behandeld in de welstandscommissie. De welstand zal optreden als toetsend orgaan voor het bebouwde deel van de ontwikkeling. In het kwaliteitsteam zijn onder andere vertegenwoordigd: supervisor van De President, stedenbouwkundige en landschapsarchitect van de gemeente, polderarchitect en projectleider. Door de integrale aanpak ontstaat een integrale kwaliteit van de openbare ruimtes, binnenterreinen en de architectuur. Het toetsingskader voor het kwaliteitsteam is het SPvE.

Toetsingskader welstand (welstandcriteria)

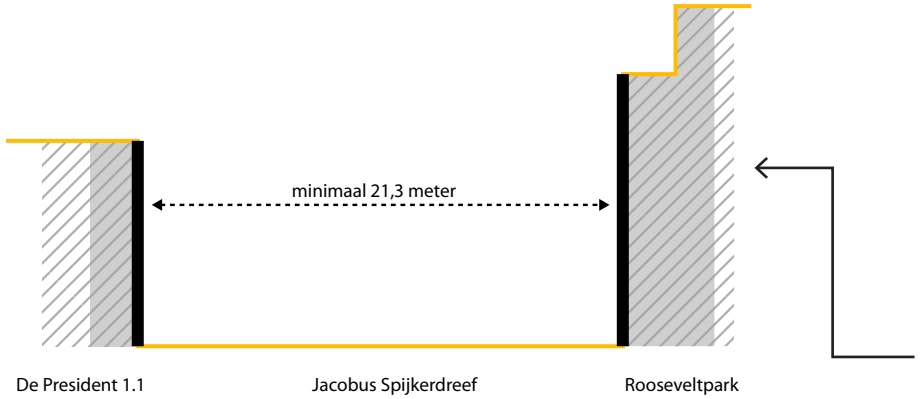
In het voorliggend SPvE zijn naast eerdere benoemde stedenbouwkundige en functionele eisen, ook architectonische randvoorwaarden opgesomd. Voor de toetsing van het bouwplan door de gemeentelijke welstandscommissie, vertaald de gemeente deze architectonische randvoorwaarden naar welstandcriteria. Hierdoor maken deze welstandcriteria onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

Indieningsvereisten

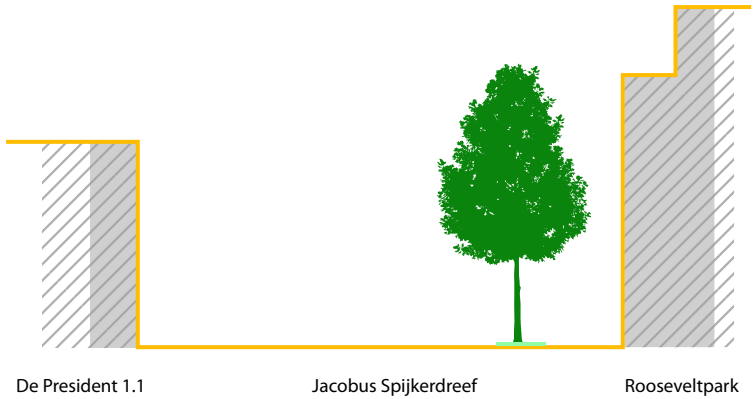
Voor een goede toetsing en beoordeling van de producten in de afzonderlijke SO-, VO- en DO-fasen, dient bij iedere fase één gezamenlijk document te worden aangeleverd waarin alle ontwerpvoorstellen tot één planvoorstel is geïntegreerd.



RUIMTELIJK KADER JACOBUS SPIJKERDREEF







Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader gegeven voor de Jacobus Spijkerdreef. Het zijn ruimtelijke uitgangspunten waaraan het ontwerp van de straat en de bebouwde omgeving dient te voldoen. Met als doel het creëren van een goede en leefbare straat waarbij aan alle wensen van de verschillende gebruikers wordt voldaan. Het ontwerp dient te voldoen aan alle hierna volgende uitgangspunten om een optimaal mogelijk profiel te maken. De eerste negen uitgangspunten gaan vooral over stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aspecten. Het laatste uitgangspunt geeft richting aan de beeldkwaliteit en de architectuur.

1. Totaalprofiel minimaal 21,30 meter

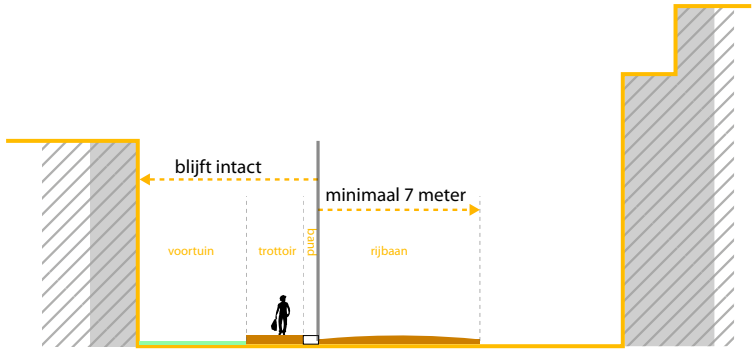
De afstand tussen de bestaande bebouwing aan de zijde van De President 1.1 en de meest dichtbij gelegen voorgevel van de bebouwing van het Rooseveltpark is minimaal 21,3 meter.

2. Setback van van de vijfde bouwlaag en bouwhoogte

De vijfde bouwlaag wordt in een vorm van een setback of terugliggende laag uitgevoerd. Deze setback is minimaal 2,40 meter. De buitenruimte die ontstaat kan een dakterras zijn maar ook galerij/ontsluiting van de woningen. De maximaal toegestane bouwhoogte is 5 bouwlagen.

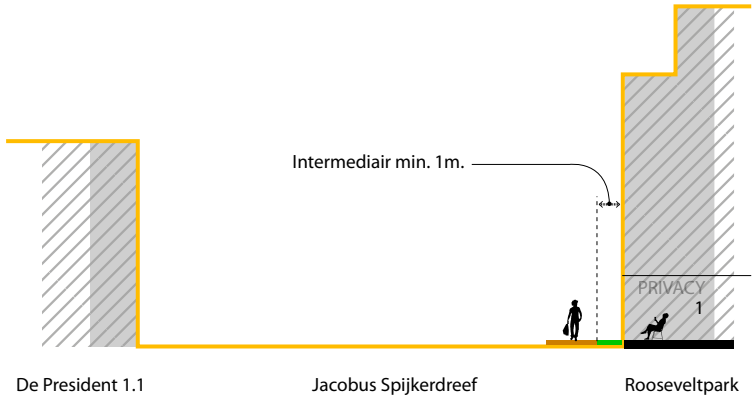
3. Laan van eerste orde bomen in de straat

Aan de zijde van het Rooseveltpark komen bomen van de eerste orde te staan in een rechte lijn. Ze geven het straatbeeld een groen karakter en zorgen voor de nodige woon- en verblijfskwaliteit en schaduw en verkoeling van de aanliggende woningen. Ook speelt het in op klimaatadaptatie en biodiversiteit.



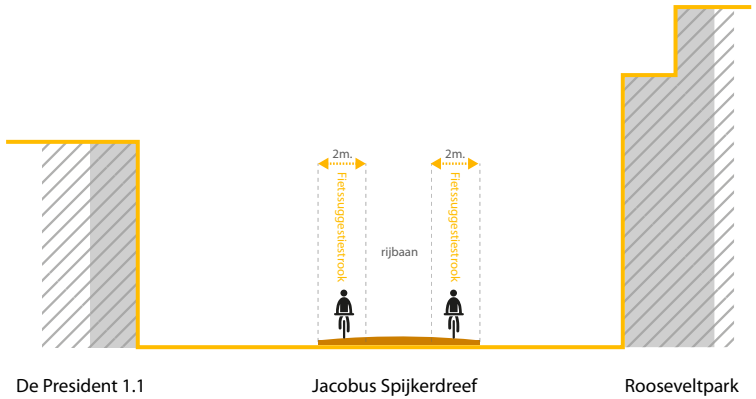
4. Bestaande inrichting aan de zijde bedrijven behouden

Aan de zijde van het bestaande bedrijventerrein (De President 1.1) blijft de inrichting van de buitenruimte volledig intact. Hier vinden geen wijzigingen van het straatprofiel plaats. Dat geldt ook voor de inrichting van de ondergrond. De rijbaan van de Jacobus Spijkerdreef is minimaal 7 meter breed.



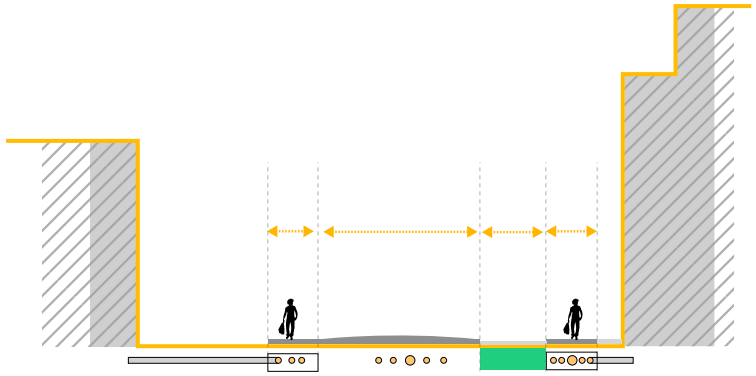
5. Begane grond heeft een “intermediair”

Tussen het trottoir en de voorgevel is altijd minimaal 1 meter als voorruimte behorende bij de woning op de begane grond. Deze zone voorkomt dat voetgangers pal langs de gevel wandelen en derhalve makkelijk naar binnen kunnen kijken wat leidt tot privacy verlies. Deze ruimte wordt de intermediair tussen openbaar en privé genoemd.



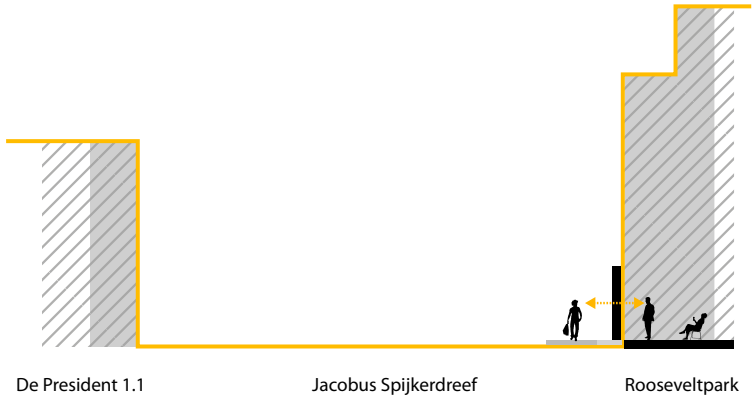
6. Fietssuggestiestroken

Aan beide zijden van de Jacobus Spijkerdreef komen fietssuggestiestroken van elk circa 2 meter breed. Gemotoriseerd verkeer kan gebruik maken van deze stroken als er geen fietsers zijn.



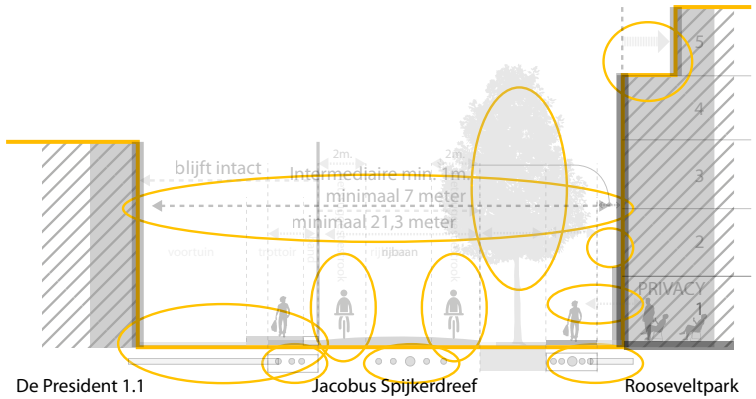
7. DIOR proof openbare ruimte

Zowel de inrichting van de ruimte boven- als ondergronds is volgens de rand-voorwaarden van de leidraad Duurzaam Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) met o.a. voldoende ruimte voor ondergrondse infrastructuur en wortels voor bomen.



8. Ramen en voordeuren aan de straat

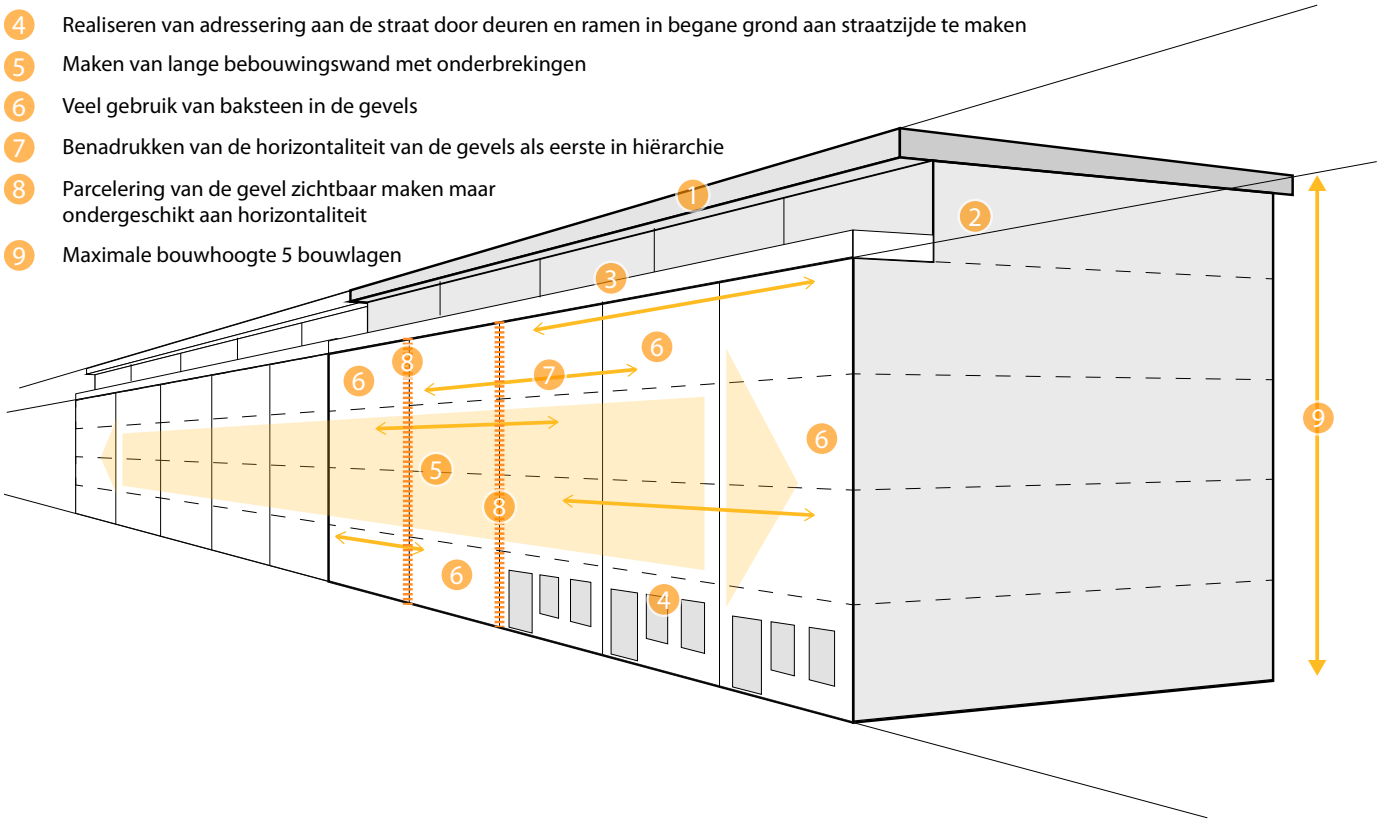
Er komen voordeuren en ramen aan de straatzijde op de begane grond om levendigheid, interactie en sociale controle op de openbare ruimte te kunnen realiseren. De bewoners in de begane grond wonen op straatniveau en hebben interactie met de straat en trottoir.



9. Integraal ontwerpen

Een integraal plan dat rekening houdt met alle ruimtelijke randvoorwaarden. Op deze wijze ontstaat een goed en leefbaar straatontwerp.

1. Luifel voor droogloop en beëindiging van gebouw
2. Setback van de vijfde bouwlaag
3. Galerij als buitenruimte of dakterras
4. Realiseren van adressering aan de straat door deuren en ramen in begane grond aan straatzijde te maken
5. Maken van lange bebouwingswand met onderbrekingen
6. Veel gebruik van baksteen in de gevels
7. Benadrukken van de horizontaliteit van de gevels als eerste in hiërarchie
8. Parcelering van de gevel zichtbaar maken maar ondergeschikt aan horizontaliteit
9. Maximale bouwhoogte 5 bouwlagen



Architectuur en stedenbouw

Bebouwing streeft een beeld na van een lange stedelijke wand die een sterke horizontale belijning heeft maar waarbij ook de individuele woningen zichtbaar zijn door parcelering. De gevelindeling benadrukt dit beeld en heeft een dynamische uitstraling. Door het gebruik van baksteen in diverse bruin-tinten komt het gebouw vriendelijk over passend bij de woon-functie van dit gebouw.

Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van vijf bouwlagen (max. 15 meter) waarbij de vijfde bouwlaag in een setback of terugliggend wordt aangebracht. Hierdoor ontstaat ruimte voor een galerij die als ontsluiting maar ook als dakterras kan fungeren.

Wat betreft zon-oriëntatie is de bebouwing gunstig gelegen op het zuiden. Voor het comfort van de galerij kan een luifel worden toegepast om op de galerij droog te lopen (suggestie). Tevens kan deze luifel de “hoed van het gebouw” vormen (als het ware de beëindiging van het gebouw). Tevens kan een terugliggende bouwlaag voor een andere woningplattegrond op de vijfde bouwlaag zorgen. Een andere woningplattegrond draagt positief bij aan de woningdifferentiatie.

Met gevelopeningen als deuren en ramen in de gevels van de woningen op de begane grond, ontstaat levendigheid en interactie tussen de bewoners en gebruikers van het trottoir. Daarmee wordt de sociale cohesie positief versterkt. Het geeft de straat de uitstraling van een woonstraat. Tevens draagt het bij aan de sociale controle op straat (‘ogen op straat’).

BIJDRAGE Programma van Eisen Rooseveltpark
Onderdeel : Geluid - Akoestische randvoorwaarden

Begrippen

De begrippen gehanteerd bij de akoestische randvoorwaarden zijn in onderstaande opsomming weergegeven.

Dove gevel:
deze gevel heeft geen te openen delen die grenzen aan geluidsgevoelige ruimten. Ramen zijn toegestaan maar deze kunnen niet geopend worden. Ook de toepassing van ventilatieroosters of zgn. suskasten zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop betreffen bij uitzondering te openen delen zoals bv. een nooduitgang.

Gevel:
Ook het dak van een woning maakt deel uit van een gevel. Een gevel betreft het totaal van zowel de beneden- als bovenverdieping (en dak) in het geval van grondgebonden woningen. Een gevel beslaat alle daarachter gelegen geluidsgevoelige ruimten. Een gevel kan niet worden beschouwd pér geluidsgevoelige ruimte.

Geluidsluwe gevel:
een geluidsluwe gevel heeft een maximale geluidbelasting gelijk aan of minder dan de voorkeursgrenswaarde van de desbetreffende geluidsbron. Hierbij wordt niet uitgegaan van het gecumuleerde geluidsniveau ten gevolge van meerdere geluidsbronnen. Wel wordt de bijdrage van 30 km/h wegen meegerekend.
Afscherming van sec te openen geveldelen (dus bv. alleen ramen en/of andere te openen geveldelen van geluidsgevoelige ruimten) is bij het realiseren van een geluidsluwe gevel mits voldoende gemotiveerd toegestaan. Hierbij wordt de gevel beschouwd conform het vermelde bij het begrip 'Gevel'.
Een volledige geluidsluwe gevel wordt in de hierna genoemde 15%-registratie gevel als 1 woning beschouwd. Plaatselijke afscherming bv. in de vorm van een zgn. 'Harborvenster' wordt in dit kader als 1/3 woning beschouwd.

Registratie afwijkingsmogelijkheid (15%-regeling):
ten behoeve van het inzicht in een mogelijke afwijking van de akoestische randvoorwaarden (max. 15% van totaal te ontwikkelen woningen) dient een administratieve boekhouding te worden overgelegd. Hieruit dient per woning te worden vermeld of er sprake is van een geluidsluwe gevel, de eventuele aanwezigheid van een dove gevel, de eventueel aangebrachte gevelmaatregelen, en een vermelding van het totaal aantal woningen dat wel en niet in het bezit is van een geluidsluwe gevel.

Toelichting op akoestische randvoorwaarden

De akoestische randvoorwaarden staan plaatselijke c.q. gedeeltelijke afscherming toe indien gemotiveerd blijkt dat dit voor de ontwikkeling van belang is. Een volledige geluidsluwe gevel wordt in de 15%-registratie als 1 woning beschouwd. Plaatselijke afscherming bv. in de vorm van een zgn. 'Harborvenster' wordt in dit kader als 1/3 woning beschouwd.

Maatregel		Weging geluidsluwe gevel*
1	volledige afgeschermde gevel	1 woning
2	gedeeltelijk afgeschermde gevel ter plaatse van één verblijfsruimte (slaap-/woonkamer/keuken)	2/3 woning
3	Plaatselijke afscherming bij geveldeel met te openen delen (raam/deur)	1/3 woning

30 km/h wegen:
Voor een geluidsluwe gevel wordt verwezen naar het begrip 'voorkeursgrenswaarde'. Dit impliceert een geluidsbelasting conform de Wet geluidhinder waarbij de aftrek Art. 110g Wgh wordt toegepast. In het geval van de geluidbelasting van een 30 km/h weg wordt deze niet toegepast omdat deze geen Wgh toets vereist. Het ligt in de lijn om voor toetsing aan het begrip 'geluidsluwe gevel' bij 30 km/h wegen deze aftrek zijnde 5 dB alsnog toe te passen. Op deze wijze worden 'gelijkwaardige' geluidsbelastingen met elkaar vergeleken.

Loggia
Een loggia betreft een aanbouw aan de buitengevel waarbij de buitengevel van de woning de binnengevel van de loggia vormt. In de loggia heersen buitenluchtcondities. De loggia betreft een op de buitenlucht geventileerde ruimte die geen deel uitmaakt van de woning. In de regel worden deze transparant uitgevoerd. Een loggia zorgt voor afscherming van het geluid op de te toetsen buitengevel van de woning. Indien de geluidsbelasting op de buitengevel alsnog hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van de desbetreffende geluidsbron dienen er voor de buitengevel hogere waarden te worden vastgesteld.

Gecumuleerd geluidsniveau:
Het totale geluidsniveau ten gevolge van alle heersende geluidsbronnen waarvan de voorkeurs-grenswaarde wordt overschreden. Dit kunnen de volgende bronnen betreffen: wegverkeer, railverkeer, industrie en luchtvaart. De berekeningsmethode is vastgelegd in het Meet en rekenvoorschrift Geluid 2012 Bijlage 1, hoofdstuk 2. Hierin bepaald dat de toepassing van de aftrek Art. 110g Wgh niet is toegestaan.

Vliesgevel
Een vliesgevel, ook wel gordijngevel of glasgevel, is een niet dragende gevel of afscheiding tussen exterieur en interieur van een gebouw. De vliesgevel komt in grote lijnen overeen met een loggia, het is echter geen buitenruimte en beperkt zich in de regel niet tot woningniveau maar schermt het gehele woongebouw af. De vliesgevel is constructief bevestigd aan de van het woongebouw waarbij alle zijden geopend zijn.
Een vliesgevel zorgt voor afscherming van het geluid op de te toetsen buitengevel van de woning. Indien de geluidsbelasting op de buitengevel alsnog hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van de desbetreffende geluidsbron dienen er voor de buitengevel hogere waarden te worden vastgesteld.

Randvoorwaarden Rooseveltpark
Rooseveltpark is is een locatie waarbij wegverkeersgeluid en industriegeluid in belangrijke mate bidragenj aan de cumulatief ervaren geluidsbelasting. De ontwikkeling van woningbouw voorziet in een grote maatschappelijke behoefte. Voor Rooseveltpark wordt een balans gezocht tussen het mogelijk maken van de woning om te voorzien in de maatschappelijke behoefte aan woningen zonder daarbij het belang van een goed woon- en leef klimaat uit het oog te verliezen.

Akoestische randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de woningbouw in Rooseveltpark worden de volgende akoestische randvoorwaarden gesteld:

- Gecumuleerde geluidsbelasting* op een gevel ten gevolge van alle relevante bronnen bedraagt maximaal 65 dB(A);
- Een woning bezit minimaal een geluidsluwe gevel;
- Een woning bezit niet meer dan één dove gevel;
- Toepassing van gevelmaatregelen zoals loggia's conform de eisen die hiervoor worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan;
- Voor maximaal 15% van de woningen in Rooseveltpark is een cumulatieve belasting van meer dan 65 dB(A) toegestaan;
- Voor maximaal 15% van de woningen in Rooseveltpark is een geluidluwe gevel niet verplicht;
- Indien een woning geen geluidluwe gevel heeft en een cumulatieve belasting heeft van meer dan 65dB(A) dan dienen nadere bouwkundige voorzieningen getroffen te worden zoals bv loggia's die ervoor zorgen dat mimimaal één verblijfsruimte een geluidluwe buitenmuur heeft.

* voor de bepaling van het geluidsniveau luchtvaartlawaai als bijdrage aan te gecumuleerde geluidsniveau worden de END geluidbelastingskaarten Schiphol 2016 gehanteerd (internet)