gemeente
Haarlemmermeer

Programma van Eisen

Transformaties Cruquius: Post van Krayenhoff & Werfkwartier

30 september 2025

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Stand van zaken Post van Krayenhoff 4
1.3 Stand van zaken Werfkwartier 4
1.4 Gebiedsontwikkeling Cruquius - Zwaanhoek en bestuurlijke afspraken 4
1.5 PvE transformatieprojecten Cruquius 5
1.6 Betekenis en opzet PvE 5

2 Opgave in hoofdlijnen 7

2.1 Introductie deelgebieden 7
2.2 Opgave in hoofdlijnen 12

3 Ontwikkeling Post van Krayenhoff en Werfkwartier 22

4 Programma's deelgebieden en samenhang 30

5 Publieke kaders en onderzoeksverplichtingen 33

5.1 Bestaande wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid 33
5.2 Wonen 33
5.3 Verkeer 35
5.4 Maatschappelijke voorzieningen 36
5.5 Landschap, archeologie, cultuurhistorie en natuur 37
5.6 Openbare ruimte 39
5.7 Economie en bedrijvigheid 40
5.8 Milieu 41
5.9 Water 41

6 Participatie en aandachtspunten omgeving 44

Bijlage 1: Bronnenlijst 45

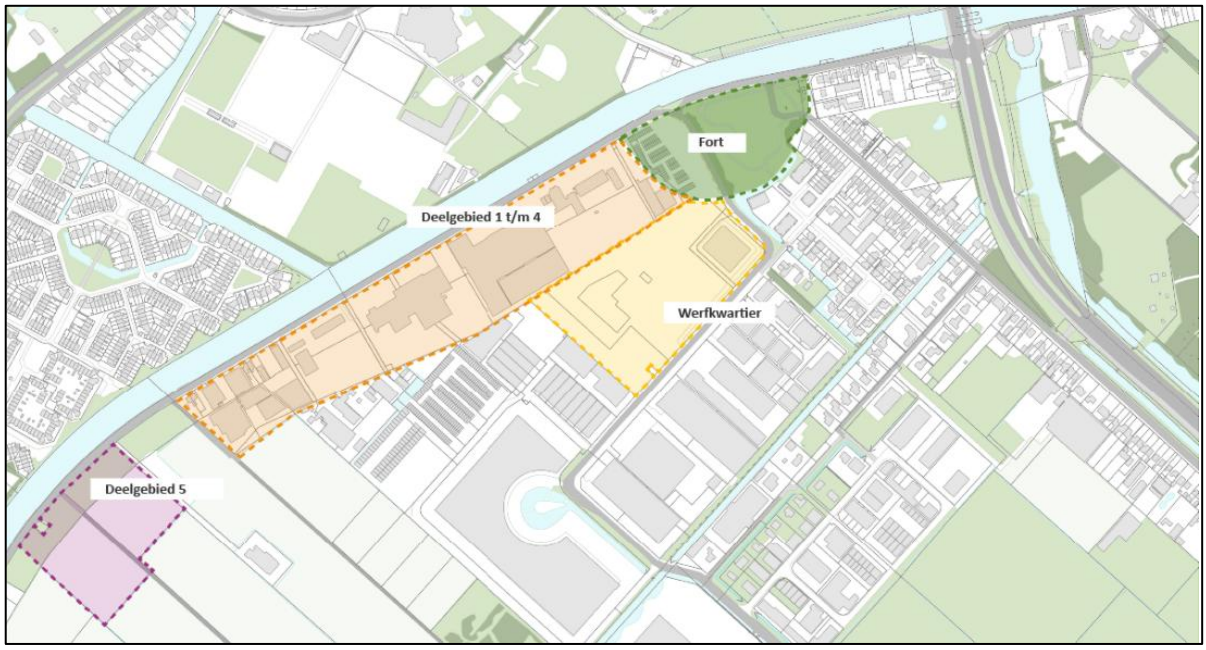
Bijlage 2: bijdrage corporaties wensen sociale huur 46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft in juli 2017 met oog op de substantiële woningvraag besloten om een aantal versnellingslocaties woningbouw aan te wijzen (2017.0037218). Eén van deze locaties gaat om het gebied tussen Cruquius en Zwaanshoek. Naar aanleiding hiervan heeft het college op 24 september 2019 voor de transformatie Bennebroekerdijk en het gebied Cruquius - Zwaanshoek het Procesplan: *Haalbaarheid gebiedsontwikkelingen Cruquius* vastgesteld (2019.0054671). In die periode was de transformatie van de locatie Dura Vermeer aan de Spaarneweg nog niet in beeld.

In 2020 heeft de gemeente ambtelijk het beleidskader beschreven in het 80% Programma van Eisen Dorpsuitbreiding Cruquius – Zwaanshoek (80% PvE). Dit PvE biedt ruimte aan de initiatiefnemers om te komen met voorstellen. In het 80% PvE staat *"na het opstellen van het stedenbouwkundig plan is ruimte om het 80% PvE in enige mate aan te passen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat initiatiefnemers met een plan komen dat niet precies overeenkomt met het 80% PvE. Maar dat het plan dermate positief overtuigend is voor betrokkenen en gemeente dat het 80% PvE hierop wordt aangepast"*.



Indicatief overzicht deelgebieden Post van Krayenhoff (Deelgebied 1 - 4 en 5), Werfkwartier en Fort bij Heemstede

Aansluitend aan de Bennebroekerdijk ligt aan de Spaarneweg de locatie van Dura Vermeer. Ten tijde van het raadsvoorstel versnellingslocaties was deze locatie in onderzoek voor de vestiging van Bauhaus. Op 14 februari 2021 heeft de gemeenteraad de Motie woningbouw Cruquius – Zwaanshoek aangenomen. Hierin staat aangegeven: *"daarom in het kader van de gebiedsontwikkeling Cruquius de voorkeur geeft aan het realiseren van woningen boven grootschalige uitbreidingen van het bestaande winkelaanbod in Cruquius"*. Dura Vermeer ziet in 2022 af van de ontwikkeling van Bauhaus en neemt het initiatief om de locatie te transformeren naar woningbouw. Deze ontwikkeling heeft de naam *Werfkwartier*.

1.2 Stand van zaken Post van Krayenhoff

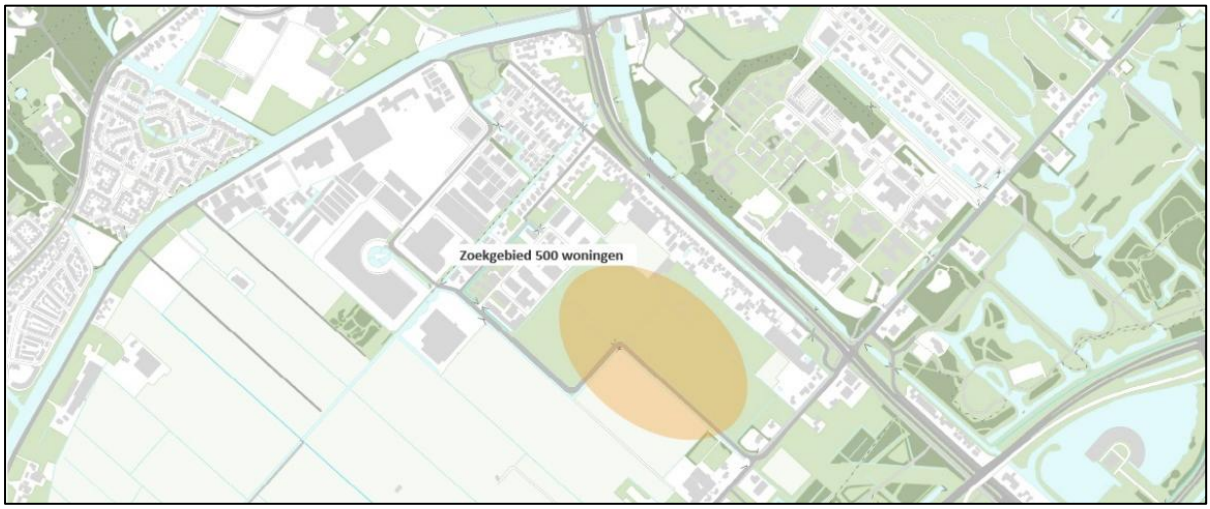
Voor de ontwikkeling Post van Krayenhoff heeft de gemeente in 2021 met Polderstaete en Smit´s BouwBedrijf een intentieovereenkomst (2021.0000568) gesloten voor deelgebied 1 t/m 5 (in totaal ca. 12,1 hectare). Deze is in 2022 verlopen. Daarna is alleen voor deelgebied 5 een intentieovereenkomst (2022.0001951) vastgesteld. Deze intentieovereenkomst is drie keer verlengd. Voor dit deelgebied ligt het grondeigendom grotendeels bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft volgens afspraak in 2023 een eerste opzet van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor deelgebied 5 (circa 2,9 hectare) aangeboden. Het plan toont de potentie van deze ontwikkeling voor Cruquius met betrekking tot leefbaarheid, kwaliteit, milieu en verkeersveiligheid. Ook heeft de omgeving een positieve houding met betrekking tot dit initiatief.

1.3 Stand van zaken Werfkwartier

Voor deze locatie is in 2022 een ambtelijk addendum opgesteld. Hierin is het beleidskader geformuleerd aansluitend op het 80% PvE. Op basis van het addendum heeft Dura Vermeer een conceptplan voor Werfkwartier (circa 4,8 hectare) opgesteld. In 2024 heeft zij dit plan aangeboden aan de gemeente en is beleidsmatig beoordeeld door de voormalige ambtelijke Werkgroep Ruimtelijk Advisering. Het plan toont de potentie van de ontwikkeling voor Cruquius ten aanzien van de leefbaarheid, voorzieningen, kwaliteit en milieu. Ook dit initiatief heeft in potentie draagvlak van de Cruquianen. Het plan moet worden uitgewerkt om de stap te kunnen zetten tot realisatie volgens de werkwijze van de gemeente.

1.4 Gebiedsontwikkeling Cruquius - Zwaanhoek en bestuurlijke afspraken

Gezien de grote behoefte aan extra woningen hebben Rijk, provincie Noord-Holland, Vervoersregio Amsterdam en gemeente Haarlemmermeer in de 1e helft 2024 samen met de marktpartijen het Ambitiedocument Haarlemmermeer West (inclusief houtskoolschetsen) opgesteld. Dit gaat onder meer over de projecten Lisserbroek, Nieuw Vennep West, Cruquius-Zwaanshoek en Cruquius. Op basis van dit document hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouw in Haarlemmermeer West. Onderdeel hiervan is de woningbouw in en nabij Cruquius. Voor dit gebied is aangegeven dat er 1.500 extra woningen gewenst zijn. Hierbij is een verdeling aangegeven van 1.000 woningen in de transformaties en de eerste 500 woningen in het gebied Cruquius – Zwaanshoek. In onderzoek is hoeveel woningen na deze eerste 500 woningen nog worden toegevoegd. Dit PvE richt zich op de ontwikkeling van Post van Krayenhoff en Werfkwartier en niet op de 500 woningen voor Cruquius - Zwaanshoek of het verdere onderzoek naar woningen in het gebied Cruquius - Zwaanshoek.
De planvorming voor het gebied Cruquius - Zwaanshoek wordt volgens afspraken met Rijk, regio en marktpartijen na 2027 opgepakt. Een en ander is afhankelijk van de evaluatie die dan wordt uitgevoerd. Wel wordt in dit PvE ingegaan op samenhangende aspecten met betrekking tot de 1.000 woningen van de transformaties en de eerste 500 woningen van Cruquius - Zwaanshoek. Dit betreft bijvoorbeeld de ingrepen in de infrastructuur en de uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen.



Zoekgebied gemeentelijke voorkeur voor eerste 500 woningen Cruquius- Zwaanshoek.

1.5 PvE transformatieprojecten Cruquius

Om tot spoedige ontwikkeling van de transformatielocaties te komen, zijn uitgewerkte kaders ten opzichte van het 80% PvE noodzakelijk. Het 80% PvE gaat bijvoorbeeld uit van gemiddelden in bouwdichtheden voor het gehele gebied gelegen tussen Cruquius – Zwaanshoek én de transformatielocaties. De ontwikkelingen Post van Krayenhoff en Werfkwartier onderscheiden zich van het gebied tussen Cruquius en Zwaanshoek door hun specifieke transformatieopgave. Beide locaties zijn vanwege hun ligging bij de kern Cruquius essentieel voor de doorontwikkeling van de dorpskern Cruquius en een impuls voor de leefbaarheid. Omdat beide ontwikkelingen aan elkaar grenzen zullen ook vereisten worden gesteld over de manier hoe zij ruimtelijk en functioneel met elkaar gaan samenhangen. En waar voorzieningen en infrastructurele maatregelen nodig zijn. Deze samenhang vraagt een uitwerking van het 80% PvE.

Op basis van de ingediende plannen voor beide transformaties Post van Krayenhoff en Werfkwartier, uitgevoerde onderzoeken en voortschrijdende inzichten wordt het 80% PvE voor beiden uitgewerkt tot een volwaardig PvE inclusief een uitgewerkt ruimtelijk programma.

1.6 Betekenis en opzet PvE

Met het PvE worden de gemeentelijke kaders vastgelegd voor de transformaties Post van Krayenhoff en Werfkwartier. Met het PvE geeft de gemeente aan wat zij in de vorm van ambities, uitgangspunten en eisen wil bereiken met beide transformaties en borgt de publieke belangen. Uitgangspunt voor het PvE is de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. Het PvE biedt de ruimtelijke en functionele hoofdlijnen voor de stedenbouwkundige plannen. Het PvE bevat de uitwerking van het 80% PvE tot gespecificeerde ambities en vereisten voor beide transformaties.
Hierbij gaat het om:

- De relevante passages van het 80% PvE;
- De relevante beleidsactualisaties ten opzichte van het 80% PvE;
- De inzichten, die zijn voortgekomen uit het onderzoek en de planvorming van de afgelopen jaren voor beide transformaties;
- De reacties van de betrokkenen (initiatiefnemers, overheden en klankbordgroep) op het 80% PvE.

In het PvE staan de harde vereisten, waaraan de stedenbouwkundige plannen moeten voldoen, vermeld in tekstblokken. Deze zijn gebaseerd op de democratisch vastgestelde beleidskaders door de gemeenteraad. Indien het afwijkt van deze kaders zal dit worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De overige bepalingen in het PvE zijn richtinggevende vereisten. De (ruimtelijke) haalbaarheid moet hiervan worden onderzocht en onderbouwd aan de hand van de stedenbouwkundige plannen, die voor de verschillende deelgebieden worden opgesteld. Tevens zullen deze vereisten bij de stedenbouwkundige plannen in samenhang moeten worden gebracht. Via ontwerpend onderzoek kan dit tot andere, betere of nieuwe oplossingen en inzichten leiden.

Stedenbouwkundige plannen transformaties
Het PvE is het beleidsmatig kader voor de stedenbouwkundige plannen van Post van Krayenhoff en Werfkwartier. Het is aan de initiatiefnemers om vanuit deze kaders de stedenbouwkundige plannen voor de transformaties op te zetten. Deze plannen dienen in te gaan op de volgende onderdelen:

- De vereisten zoals gesteld in dit PvE;
- Uitkomsten van de onderzoeken inclusief de verwerking in het plan (zie hoofdstuk 5);
- Uitkomsten participatie en verwerking in het plan (zie hoofdstuk 6);
- De ruimtelijke en functionele samenhang met de directe omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen (zie hoofdstuk 4);
- De financiële haalbaarheid;
- De bijdragen die van de gemeente en andere overheden noodzakelijk zijn voor realisatie (o.a. procedures, saneren hindercirkels, aanpassingen in omgeving etc.).

Anterieure overeenkomst en vervolg
Op basis van een intentieovereenkomst per deelgebied voert de initiatiefnemer (milieu)onderzoek uit, gaat in gesprek met de omgeving en stelt het stedenbouwkundige plan op. Vervolgens trekken partijen (gemeente en initiatiefnemers) per deelgebied conclusies over het gewenste vervolg. Hierbij toetst de gemeente elk stedenbouwkundig plan aan de hand van de uitgangspunten van het PvE en de juridische en financiële haalbaarheid. Als partijen gezamenlijk voor het deelgebied tot een positief oordeel komen, worden in een anterieure overeenkomst afspraken met betrekking tot de ontwikkeling vastgelegd. Het gaat onder meer over:

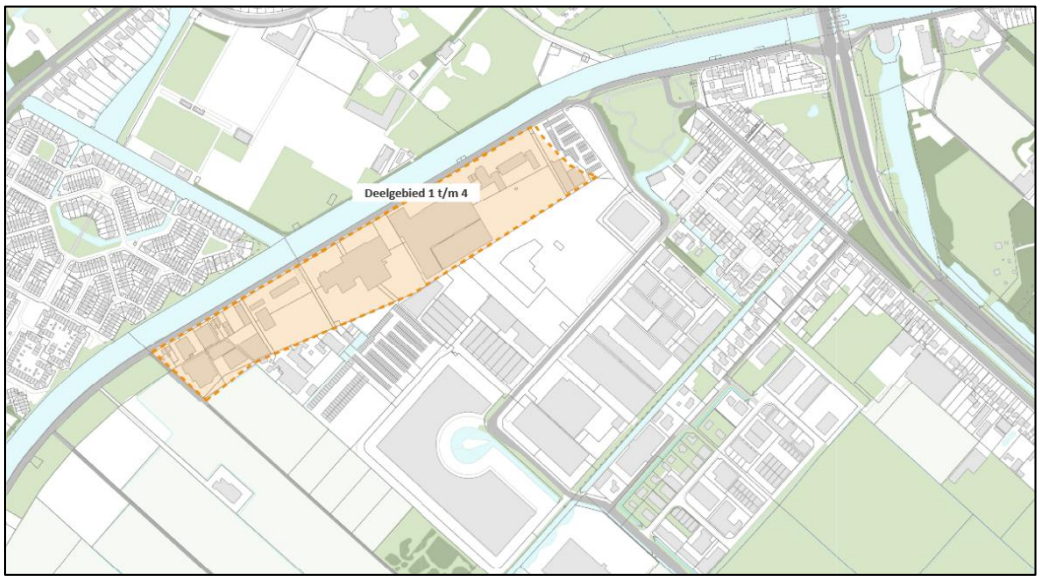
- De uitwerking van stedenbouwkundig plan naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp;
- De planologische procedure c.q. maatregelen;
- Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan;
- Kostenverhaal.

Nieuwe initiatieven
In de toekomst kunnen zich via het ondernemersloket nieuwe initiatieven aandienen die direct grenzen aan de transformaties of in de directe omgeving liggen. De gemeente zal deze initiatieven beoordelen op de mogelijkheden die deze bieden om de beleidsambities van de gemeente te versterken. Bij een positief oordeel wordt een aanvulling van het PvE aan de raad voorgelegd.

2 Opgave in hoofdlijnen

2.1 Introductie deelgebieden

Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4
Post van Krayenhoff gaat over het huidige bedrijvengebied aan de Bennebroekerdijk. Vanuit het woongedeelte van het dorp gezien ligt het terrein achteraf. Het gebied grenst aan de woonboulevard, aan Werfkwartier en aan een terrein met percelen van derden waar vroeger een deel van het fort bij Heemstede lag. Aan de dijk staan tussen de bedrijven enkele woningen. Met de verder voornamelijk grootschalige loodsen en kantoorbebouwing en kale voorerven met stal- en parkeerfunctie is het authentieke profiel van de dijk met voetsloot en achterland bijna niet meer herkenbaar. De ligging van de voormalige voetsloot, de sloot onderaan de binnenzijde van de dijk, is herkenbaar.



Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4.


Links: Bennebroekerdijk vanuit noordzijde richting fort en plangebied; kleinschaligheid en de dijk met verkeersfunctie.
Rechts: Rand en overzijde ringvaart draagt bij aan een groen beeld; bomenrij met erachter sportvelden.




Huidige situatie bedrijventerrein aan Bennebroekerdijk gezien naar het zuiden. Grote bouwwerken en kale voorterreinen. De overslagkraan als blikvanger. De inrichting is typerend voor bedrijvigheid. De dijk heeft een verkeersbestemming.




Doorsteek ter hoogte van overslagkraan vanaf Bennebroekerdijk naar terrein van de meubelboulevard.
Rechts: Entree van Cruquius vanuit het noorden; glooiing van dijklichaam is herkenbaar.

Post van Krayenhoff deelgebied 5

De locatie van dit gebied is het gronddepot en ligt als een losse enclave langs de Bennebroekerdijk. Het is losgekoppeld van het dorp Cruquius. Er staat geen bebouwing op het terrein. Activiteiten worden gekenmerkt door af- en aanvoeren van grond en materialen door vrachtwagens die over de dijk rijden. Het terrein ligt in het gebied waar in de toekomst de gebiedsontwikkeling Cruquius – Zwaanshoek mogelijk kan plaatsvinden. Hier is het profiel van de dijk, groenstrook met voetsloot, met hier een forse bomenrij, en lagergelegen achterland goed herkenbaar. Aan de overzijde van de ringvaart ligt een groengebied en een woonwijk met lage grondgebonden woningen. Er zijn twee watertransportleidingen in het gebied, die bepalend zijn voor inrichtingsmogelijkheden van het terrein.



Post van Krayenhoff deelgebied 5



Huidige situatie gezien naar het zuiden (juni 2024). Een grote bomenrij op de plek van de voormalige voetsloot.



Entree gronddepot haaks op de dijk, links bestaande beplantingen als onderdeel van gronddepot.



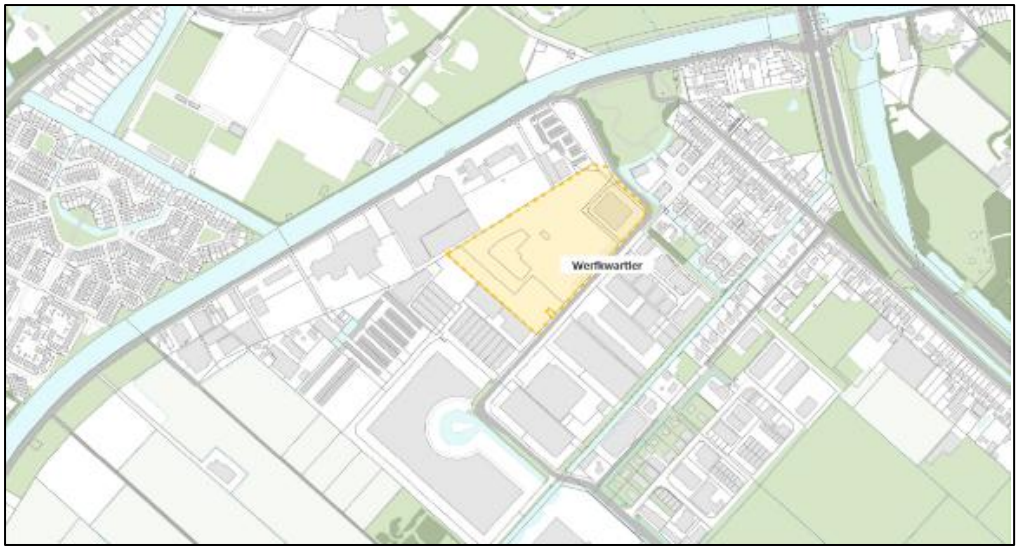
Naast het gronddepot zijn doorzichten vanaf de dijk naar het achterland.



Overzijde ringvaart gezien ter hoogte van deelgebied 5.

Werfkwartier

Dit deelgebied inclusief het kantoor is in eigendom van Dura Vermeer. Het terrein ligt aan de Spaarneweg met aan de zuidwestzijde de woonwinkels en aan de westzijde het dorpshuis en de woonkern Cruquius. De grens aan de noordwestzijde bestaat uit een bomenrij, ter hoogte van de oorspronkelijke voetsloot. De strook grond, die grenst aan de dijk, ligt op de plek van het oorspronkelijk fort bij Heemstede. Deze is nu niet meer als geheel herkenbaar. Het fort was groter en lag ook ter hoogte van de Spaarneweg en de aangrenzende bedrijven (ten dele in erfpacht uitgegeven door gemeente). Het terrein van Dura Vermeer naast het kantoorgebouw ligt braak.



Werfkwartier

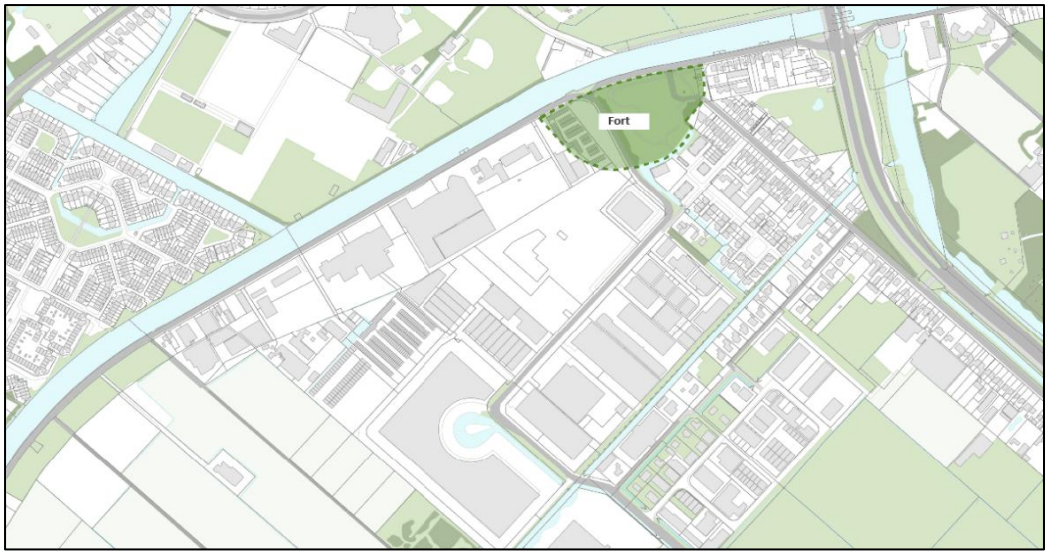


Het terrein aan de Spaarneweg gezien naar het noorden. Links de bomenrij ter hoogte van de voormalige voetsloot.

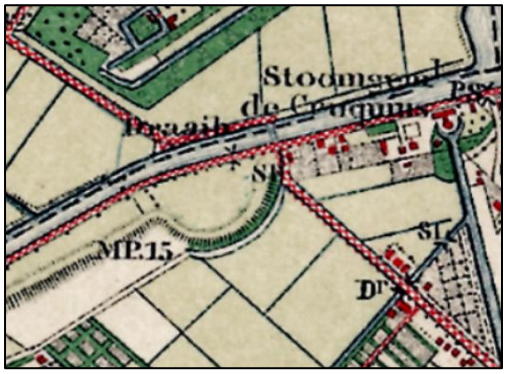

Vanaf de noordzijde van de Spaarneweg richting het zuiden het kantoorgebouw van Dura Vermeer.

Fort bij Heemstede

Het fort bij Heemstede, maakt onderdeel uit van de voormalige Stelling van Amsterdam, de kringstelling van permanente verdedigingsbouw rond Amsterdam. Het is een provinciaal monument. Het oorspronkelijke fort bij Heemstede is niet meer geheel aanwezig. Ongeveer twee derde ervan is als park ingericht. Het andere deel bestaat uit rijbaan (Spaarneweg), bedrijventerrein en garageboxen. De grond bij de garageboxen is eigendom van de gemeente en is middels erfpacht uitgegeven. Als onderdeel van de transformaties wordt het fort hersteld en gaat visueel en functioneel deel uitmaken van de dorpskern.



Deelgebied fort bij Heemstede





Het fort bij Heemstede in 1925 en luchtfoto van 2023





Het fortterrein als park gezien naar het zuiden. Rechts: vanuit het fortpark gezien richting dorpshuis.

Gerelateerd gebied

Het dorpshuis en het voorplein, dat ingericht is als parkeerterrrein, ligt op dit moment aan de rand van de oude woonkern van Cruquius. Aan de andere kant grenst het terrein aan een sloot met daarachter het fort aan de westzijde en de Spaarneweg en het terrein van Werfkwartier aan de zuidzijde. De locatie vormt in de toekomst zowel functioneel (met voorzieningen) als ruimtelijk een schakel tussen het bestaande en het nieuwe woongebied van Cruquius.



De dorpshuis en voorruimte gezien vanaf de Spaarneweg. Links ervan het fortterrein en rechts woningbouw.

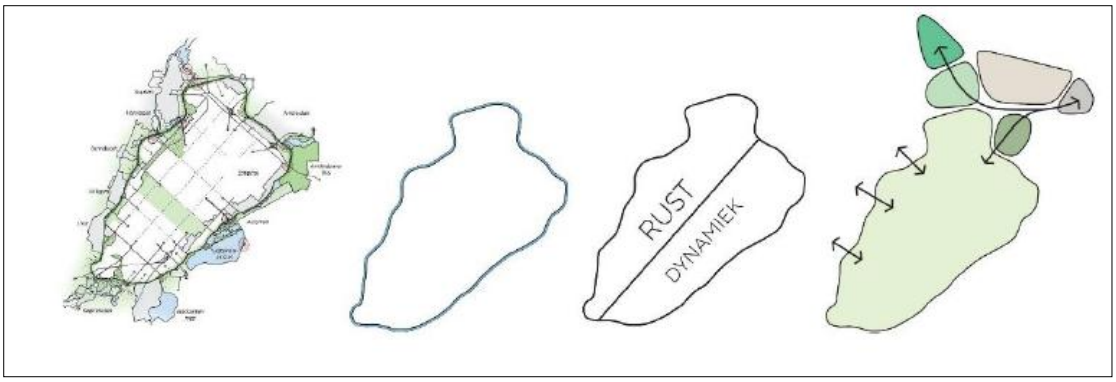


Rechts het dorpshuis, links woningbouw en achter de Spaarneweg het kantoorgebouw van Dura Vermeer.

2.2 Opgave in hoofdlijnen

In verband met de grote regionale woningbehoefte heeft de gemeente voor Haarlemmermeer West afspraken gemaakt met het Rijk, de provincie Noord-Holland en de Vervoersregio Amsterdam. Partijen hebben de ambitie om in dit gebied duizenden woningen toe te voegen. De transformaties Post van Krayenhoff en Werfkwartier bieden gezamenlijk ruimte aan circa 1.000 woningen. Circa 700 woningen in Post van Krayenhoff (deelgebied 1 tot en met 5) en circa 300 woningen in Werfkwartier. Bij deze transformaties gaat het om meer dan het toevoegen van woningen. De opgave is om met deze transformaties te zorgen voor een veelzijdige impuls van Cruquius. De transformaties zijn in vele opzichten een kans. Het gaat om het versterken van het dorpse karakter van Cruquius en het verbeteren van de leefbaarheid. Met het toevoegen van woningen komen er meer inwoners en zijn er zo ook voorzieningen in het dorp nodig. Oftewel, de transformaties zorgen voor een brede kwaliteitsimpuls. Dit hoofdstuk beschrijft de veelzijdigheid van de opgave op hoofdlijnen met betrekking tot:

A. Bijdrage aan de woonvraag;
B. Impuls leefbaarheid;
C. Goede bereikbaarheid;
D. Inpassing in omgeving.



Cruquius ligt in het rustige en minder dynamische gedeelte van Haarlemmermeer. Aan deze westzijde vormen de dorpen een ruimtelijk functionele verbinding met die aan de overkant van de ringvaart. De woonomgeving is er ruimer en groener.

A. Bijdrage aan de woonvraag

Daar waar de hoog-dynamische Oostflank van Haarlemmermeer wordt gekenmerkt door hoge snelheden, stedelijkheid en een (boven)regionale oriëntatie, wordt het westelijk gelegen laag-dynamische deel van de polder - waarin Cruquius ligt - gekenmerkt door het oorspronkelijke landschap met historische kenmerken. Hierbij hoort ook de ontspannenheid en manier van leven. Cruquius, inclusief Wickevoort, biedt op dit moment ruimte aan ongeveer 1.800 inwoners. Het heeft een dorps leefklimaat. Karakteristiek is de grote mate van veiligheid en sociale cohesie. Dit is een onderscheidende factor in de omliggende regio. Het is een kwaliteit die inspireert om een bijzonder woonklimaat te creëren. Eén dat passend is bij het karakter van Cruquius.

De transformaties bieden de kans om nieuwe vormen van wonen toe te voegen aan Cruquius. Ook moeten ze bijdragen om van Cruquius een eenheid te maken. Het dorp bestaat nu uit diverse losse delen (oude dorpskern, bedrijvigheid langs de dijk, de ringvaart met het voormalige fort, een meubelboulevard en aan de andere kant van de N201 het gemaal en Wickevoort.

De thema's voor de transformatielocaties zijn:
- Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4: 'wonen aan de dijk';
- Post van Krayenhoff deelgebied 5: 'wonen in een groen buiten';
- Werfkwartier: 'wonen in het dorp';
- Aanvullend onderdeel van de transformaties is de aanpak van het fort bij Heemstede.

Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4 en Werfkwartier liggen op het bestaande bedrijventerrein van Cruquius nabij de dorpskern. De gebieden worden gekenmerkt door een hoge dichtheid van bedrijfsbebouwing met middelzware tot zware industrie. De transformaties in Cruquius hebben een meervoudig doel. Het gaat gelijktijdig om:
- Het tegemoetkomen aan de regionale en lokale vraag naar woningen (diversiteit huishoudens en doorstroming);
- Het verbeteren van de leefbaarheid, middels o.a. verhogen voorzieningenniveau, maatregelen voor de verkeersveiligheid en terugdringen milieubelasting;
- Een impuls voor de kwaliteit van Cruquius;
- Het saneren van bedrijvigheid langs de ringvaart (inclusief milieuaspecten).

De ambitie is om de gebieden te transformeren naar aangenaam woongebied. Voor het gehele gebied Cruquius Zwaanshoek inclusief Post van Krayenhoff is uitgegaan van een gemiddelde van 20 – 25 woningen per hectare. Het dichter bebouwde woonmilieu in Cruquius gaat over in het dunner bebouwde woonmilieu in de gebiedsontwikkeling Cruquius - Zwaanshoek. Het onderscheid in woningdichtheid tussen de hogere dichtheid voor de transformatie in Cruquius en de lagere dichtheid voor de

gebiedsontwikkeling Cruquius Zwaanshoek is een vast gegeven in het gemeentelijk beleid. Zie hiervoor onder andere:

- Parels aan de Ringvaart (2014): Voor de transformatie wordt een hogere dichtheid aangegeven dan voor het gebied Cruquius - Zwaanshoek.
- Omgevingsvisie Haarlemmermeer (2022): Post van Krayenhoff staat geduid als “suburbaan wonen” (aan de rand van stads/dorpskern) in afwijking tot het gebied Cruquius – Zwaanshoek met de duiding van “weidelandschap en – de lagere dichtheden van - "landelijk bereikbare woonmilieus”.
- Verdichtingsvisie (2022): hierin staat de kern Cruquius (o.a. de transformaties) aangeduid als een locatie waar opgaven samenkomen (“meer samen”) en extra woningbouwprogramma mogelijk is. Het gebied Cruquius – Zwaanshoek heeft geen indicatie voor verdichting.
- De gemeentebrief uit april 2021 (X.2022.01318), waarin staat aangegeven: *“Aangezien het 80% Programma van Eisen voor Cruquius uitgaat van gemiddelden voor het hele gebied Cruquius – Zwaanshoek en de transformatie geen gemiddelde ontwikkeling betreft (hogere kosten), zullen afwijkingen van het Programma van Eisen om tot een financieel haalbaar plan te komen ook vanuit deze context ambtelijk worden gewogen.”*

Deelgebied 5 van Post van Krayenhoff is een uitzondering. Deze locatie is beleidsmatig niet geduid als transformatielocatie. Het ligt in het gebied Cruquius - Zwaanshoek, waarvoor het uitgangspunt maximaal 25 woningen per hectare is.

In lijn met het beleid heeft de gemeenteraad op 4 juli 2024 de motie *“Rug recht in Cruquius Zuid”* (motie 20) aangenomen. Hierin staat aangegeven *“in het ontwikkelingsgebied* (red. Cruquius – Zwaanshoek) *van circa 200 hectare (100 hectare groen / 100 hectare wonen) mogelijk is om circa 2.500 woningen te realiseren. (25 woningen/ hectare)”*. Vervolgens stelt de raad dat het uitgaat van het bouwen *“van maximum 3.500 woningen in het gebied waarvan 2.500 woningen voor de uitleglocatie (*red*:* i.c. Cruquius - Zwaanshoek) *en 1000 woningen voor de transformatielocatie Post van Krayenhoff en Dura Vermeer (*red: i.c. Werfkwartier*)”*. Dit betekent dat *“in het ontwikkelingsgebied van circa 200 hectare (100 hectare groen/100 hectare wonen) mogelijk is om circa 2.500 woningen te realiseren (25 woningen/hectare)”*. De dichtheid in de transformatielocaties komt hiermee uit op circa 60 à 70 woningen per hectare.

Definiëring woonprogramma

Bovenstaande heeft zich vertaald in de afspraken die in 2024 zijn gemaakt met Rijk, provincie en de vervoersregio over het woningbouwprogramma in Haarlemmermeer West. Hierin is aangegeven dat op de transformatielocaties in Cruquius 1.000 woningen worden gerealiseerd.
Deze 1.000 woningen worden als volgt verdeeld over de deelgebieden:

- Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 4 (ca. 9,2 ha): ca. 625 woningen (= ca. 60 á 65 woningen/ha).
- Post van Krayenhoff deelgebied 5 (ca. 2,9 ha): ca. 75 woningen (= ca. 25 woningen/ha).
- Werfkwartier (ca. 4,8 ha): ca. 300 woningen (= ca. 60 á 65 woningen/ha).

Om bij te dragen aan de woonvraag moet worden voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid. Dit betekent minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment (zie hoofdstuk 5). Meer specifiek moet rekening worden gehouden met de grote diversiteit aan woningzoekers: doorstromers, starters, kleinere huishoudens, gezinnen, aandachtsgroepen, etc. Voor een aantal ‘empty nesters’ (huishoudens waar de kinderen zijn uitgevlogen; waaronder inwoners van Cruquius) is de huidige woning niet meer passend. De transformaties moeten bijdragen aan de doorstroming. Door toename van het aantal kleine huishoudens, neemt de vraag naar appartementen aanzienlijk toe.

VEREISTEN

- **Het stedenbouwkundig plan moet aantonen, dat wordt voldaan aan de lokale en regionale woningbehoefte, nieuwe woonvormen worden toegevoegd aan Cruquius voor diverse**

doelgroepen en dat de nieuwe woningen de doorstroming stimuleren (nadere specificaties voor de vereisten aan woonprogramma staan in hoofdstuk 5).

- **De transformatie deelgebied 1 - 4 Post van Krayenhoff (ca. 9,2 ha) moet ruimte bieden aan ca. 625 woningen (dichtheid ca. 60 á 65 woningen/ ha).**
- **De ontwikkeling deelgebied 5 Post van Krayenhoff (ca. 2,9 ha) moet ruimte bieden aan ca. 75 woningen (dichtheid ca. 25 woningen/ hectare).**
- **De transformatie Werfkwartier (ca. 4,8 ha) moet ruimte bieden aan ca. 300 woningen (dichtheid ca. 60 à 65 woningen/ ha).**

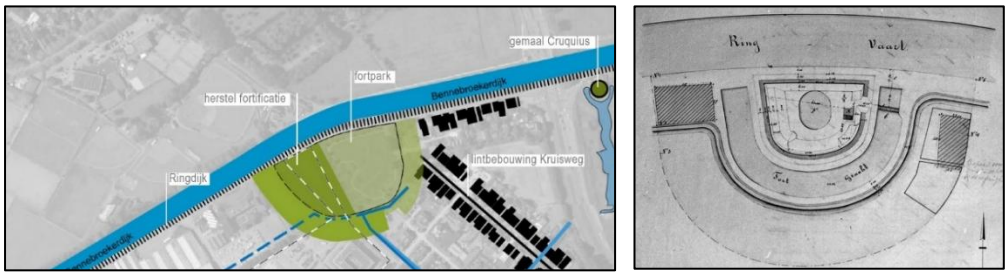
B. Impuls leefbaarheid

Cruquius heeft nu een beperkt draagvlak c.q. te weinig inwoners voor voorzieningen. Cruquianen zijn aangewezen op de voorzieningen in de omliggende kernen, zoals Vijfhuizen, Hoofddorp en Heemstede aan de andere kant van de ringvaart. De uitbreiding van Cruquius biedt de kans om het voorzieningenniveau te verhogen. Opgave bij de transformaties is om voorzieningen (zie hoofdstuk 5 voor nadere toelichting) in te passen. Het gaat om:

- In Werfkwartier: een kinderopvang, medisch centrum, een basisschool met speelterrein, gymzaal en eventueel commerciële voorzieningen (o.a. supermarkt);
- Bij de realisatie van de eerste 500 woningen van Cruquius – Zwaanshoek is er voldoende draagvlak voor de realisatie van buitensportvelden.

De locaties Post van Krayenhoff en Werfkwartier hebben nu de bestemming bedrijventerrein (o.a. categorie 4.2). De bedrijvigheid veroorzaakt zowel milieuhinder als zwaar vrachtverkeer. De transformatie van bedrijven naar woningen moet leiden tot onder andere reductie van geluidshinder en stikstofuitstoot. Met het saneren van de bedrijvigheid verdwijnt ook het zware vrachtverkeer, dat nu haar weg vindt door de meubelboulevard en over de ringdijk. Het terugdringen van het vrachtverkeer betekent een verbetering van de verkeersveiligheid.

Het terrein van Werfkwartier is de schakel tussen de transformatie aan de dijk en het bestaande dorp. Het gebied tussen het dorpshuis, het fort en het kantoorgebouw van Dura Vermeer heeft de potentie om uit groeien tot een levendig dorpshart. In en nabij het dorpshart moeten diverse voorzieningen (basisschool, gymzaal, kinderopvang, medisch centrum en eventueel commerciële voorzieningen) worden gesitueerd. Aansluitend wordt het cultuurhistorische fort bij Heemstede hersteld. Dit herstel wordt door de initiatiefnemer van Werfkwartier gecoördineerd en opgepakt in samenwerking met de gemeente en de initiatiefnemer van Post van Krayenhoff (zie hoofdstuk 4).



Het te herstellen fort als groene schakel tussen het oude dorp en het nieuwe gedeelte



Mogelijke locatie toekomstig dorpshart. Inzet is om het dorp en de transformatielocatie met elkaar te verbinden. Overgang dorp en locatie Dura Vermeer. De Spaarneweg is nu nog een barrière.

Het vergroten van de leefbaarheid is ook een ontwerpopgave voor de inrichting van de openbare ruimte. De sfeer en ontspannenheid, informele plekken in de openbare ruimte en plekken om te ontmoeten en spelen dragen bij aan het dorpsgevoel en wonen aan of nabij de ringvaart. Het is een belangrijk element om de dorpse sfeer tot uiting te brengen. Hiermee wordt bijgedragen aan de opgaven vanuit gezondheid, klimaatadaptatie, hittestress en biodiversiteit. Verschillende (inheemse) planten en bomen dragen bij aan een informele dorpssfeer en aan een groen en fleurig beeld gedurende het jaar. Voor de huidige en toekomstige bewoners moet de nieuwe woonomgeving aangenaam zijn om een ommetje te maken en uitnodigend zijn voor bijvoorbeeld fietsers die van elders komen. Hierin ligt een aparte opgave voor de inrichting van de dijk, waar vrijwel geen bomen op mogen voorkomen vanwege de waterkerende functie, en die door wielrenners geliefd is voor een rondje ringdijk.

VEREISTEN

- **In de stedenbouwkundige plannen worden de volgende voorzieningen ingepast: (nadere specificaties voor de vereisten aan de voorzieningen staan in hoofdstuk 5):**
- **Werfkwartier: basisschool met speelterrein, gymzaal, medisch centrum en kinderopvang.**
- **Het gebied tussen het kantoorgebouw van Dura Vermeer, het huidige dorpshuis, het fort en het aanliggend deel van Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 4 moet ontwikkeld worden tot het nieuwe dorpshart van Cruquius. Dit is een ontwerpopgave. Het is een vereiste dat de stedenbouwkundige plannen van Post van Krayenhoff 1 – 4 en Werfkwartier in overleg met de gemeente worden afgestemd ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe dorpshart.**
- **Het herstel van het fort wordt door de initiatiefnemer van Werfkwartier gecoördineerd en samen met de gemeente, initiatiefnemer Post van Krayenhoff en eventueel andere partijen opgepakt.**

C. Goede bereikbaarheid

De opgave is om bij de transformaties de bereikbaarheid voor zowel de bestaande kern als de transformatie op orde te houden. Hierbij hanteert de gemeente het zogenaamde STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, ‘Mobility as a Service’ bijvoorbeeld deelauto’s, Privéauto). Door de toevoeging van woningbouw verandert het karakter van het gebied van een woonboulevard en bedrijfsterrein naar gemengd woongebied. Dit stelt andere eisen aan de infrastructuur. Naar de bereikbaarheid is onderzoek gedaan. De inzichten van dit onderzoek zijn opgenomen in de Notitie Verkeer transformaties Cruquius (september 2025).

Belangrijk voor de bereikbaarheid is een fijnmazig net voor voetgangers en fietsers met korte en directe routes; in de vorm van meerdere paden die geen onderdeel zijn van een straat en waardoor verschillende routes kunnen worden gekozen. Voor het gebruik van het openbaar vervoer zijn goede voet- en fietsverbindingen en fietsenstallingen bij de bushaltes op de N201 cruciaal. Langs de N201 ligt de doorfietsroute richting Heemstede/Haarlem en Hoofddorp. Dit is een belangrijke ader om op aan te

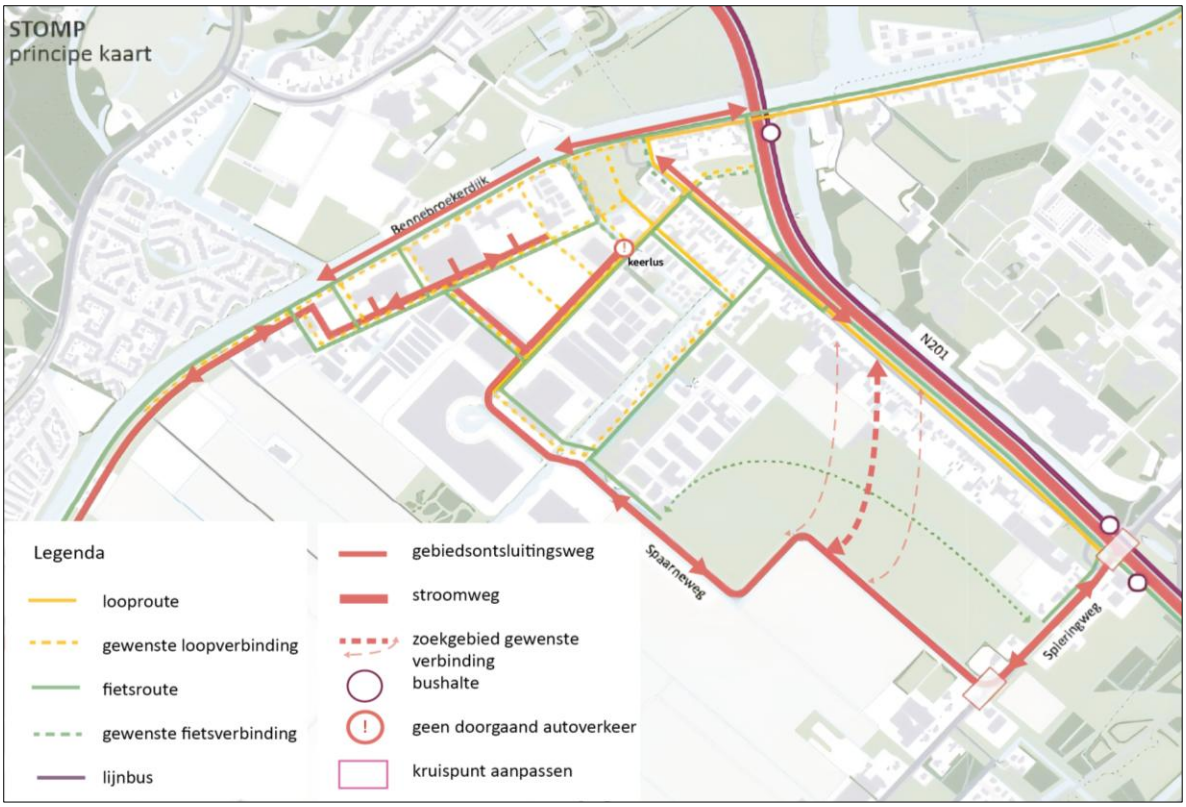
sluiten. De gemeente hecht grote waarde aan de recreatieve functie van de ringdijk. Zie hiervoor ook de visie ringdijk en ringvaart (2017.0011195). De aantrekkelijkheid van de ringdijk voor fietsers en voetgangers moet worden vergroot. Deze route verzorgt ook een goede route voor de verbinding naar Zwaanshoek en Vijfhuizen.

Op dit moment voldoet de bereikbaarheid aan de landelijke normen van het CROW (Centrum Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Er resteert een beperkte capaciteit voor extra belasting. In 2019 heeft de gemeente een onderzoek gedaan naar de ontsluitingsmogelijkheden, waaronder toegankelijkheid en drukte, van het gebied bij gebiedsontwikkeling (2019.0058446). Hieruit blijkt dat 1.500 woningen nog aan te sluiten zijn op de N201. Dit aantal woningen komt overeen met het woningaantal in de transformaties Post van Krayenhoff en Werfkwartier en de eerste 500 woningen van de gebiedsontwikkeling Cruquius Zwaanshoek. Om dit mogelijk te maken is een aantal infrastructurele maatregelen binnen het gebied van Cruquius ten zuiden van de N201 noodzakelijk. Aandachtspunt is de autonome toename aan sluipverkeer op de Spieringweg. Deze toename staat los van eventuele woningbouw in de transformaties. Als gevolg van deze toename dreigt een overschrijding van de CROW-norm op de Spieringweg in het tracé tussen Spaarneweg en N201. Via beheersmaatregelen (herinrichting Spieringweg) wordt dit sluipverkeer teruggedrongen, zodat de verkeersdruk binnen de normen blijft.

In het Fietsplan Haarlemmermeer (10833380) is de Spaarneweg opgenomen als ontbrekende schakel in het fietsnetwerk. Ook moet de infrastructuur voor het autoverkeer bij de kruising Spaarneweg/ Spieringweg worden aangepast.

De verkeersstromen in het gebied veranderen door de transformaties. Om te voorkomen dat de verkeersstroom voor de woningen gaat conflicteren met die van de bezoekers op de woonboulevard, wordt rondom Cruquius Plaza de verkeerscirculatie aangepast. Hier komt éénrichtingsverkeer tegen de klok in. Dit vergt aanpassingen van de kruisingen met de Spaarneweg. Daarnaast moet er bij de eerste 500 woningen van Cruquius - Zwaanshoek een verkenning plaatsvinden voor een verbinding tussen de Oude Kruisweg en Spaarneweg om de aansluiting van de Oude Kruisweg op de Spieringweg te ontlasten. Hierin moet ook gekeken worden naar de functie en aansluiting van de Oude Kruisweg.

Om de aantrekkelijkheid van de ringdijk voor langzaam verkeer te vergroten, wordt het aantal autobewegingen hier verminderd. In het eerdergenoemde ringdijkbeleid is opgenomen dat er minder dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal op de ringdijk mogen rijden (intensiteitscriterium). Om niet boven dit criterium te komen wordt ter hoogte van het fort de Spaarneweg voor autoverkeer onderbroken oftewel “geknipt”. De ruimte die door de knip in de Spaarneweg ontstaat, wordt betrokken bij de ontwikkeling van het dorpshart van Cruquius. Op basis van stedenbouwkundige studies kan hier eventueel enige ruimte worden geboden voor de realisatie van het programma voor Werfkwartier. Een logische aansluiting van het bestaande dorp op Werfkwartier is hierin vertrekpunt. Voor de gebruikers van de woonboulevard komt een keervoorziening ter hoogte van het kantoor Dura Vermeer. De huidige Bennebroekerdijk wordt een fietsstraat, zodanig dat autoverkeer vanuit de oude kern Cruquius naar de Bennebroekerdijk mogelijk blijft.



Toekomstige verkeersstructuur Cruquius

De ontwikkelingen van het toekomstige dorpshart Cruquius (tussen het huidige dorpshuis en kantoor van Dura Vermeer inclusief de geknipte Spaarneweg) in combinatie met het herstellen van het naastgelegen fort leidt ook tot aanpassing van de verkeersstructuur. Het deel Spaarneweg (eigendom gemeente) ten noorden van het kantoor van Dura Vermeer richting de dijk komt te vervallen en wordt verblijfsgebied met routes voor wandelaars en fietsers. Tevens is hier ruimte om in samenhang met Werfkwartier programma te situeren voor het dorpshart (o.a. voorzieningen) op basis van ontwerpstudies.

Door de transformaties komen er voorzieningen nabij de oude kern van Cruquius. De inwoners van Wickevoort zullen ook gebruik gaan maken van deze basisschool, gezondheidszorg en supermarkt. Om de voorzieningen bereikbaar te maken wordt er gezorgd voor een goede veilige fietsverbinding tussen Wickevoort en Cruquius. In de plannen voor Wickevoort zijn twee ontsluitingen voor fietsers opgenomen richting de ringdijk. Het tracé van de ringdijk wordt door middel van de fietsonderdoorgang van de nieuwe Cruquiusbrug deels verbeterd. Het resterende tracé op de ringdijk tussen Wickevoort en fort Cruquius wordt opgepakt in het kader van de Schaalsprong Haarlemmermeer.

Met de realisatie van deze maatregelen (in combinatie met de beheersmaatregelen om het sluipverkeer op de Spieringweg terug te dringen) zal de toekomstige verkeersstructuur voldoen aan de landelijke CROW-normen voor bereikbaarheid (zie Notitie verkeer Transformaties Cruquius september 2025).

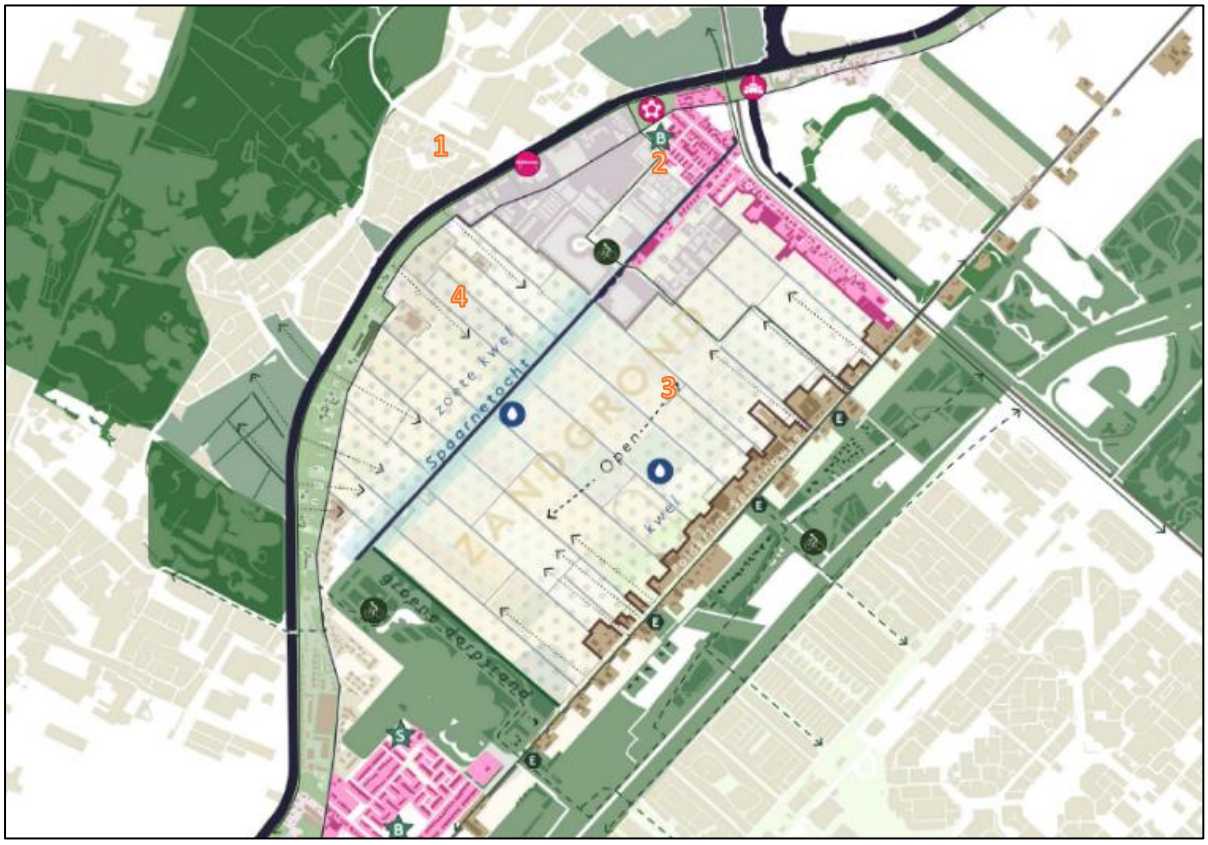
VEREISTEN

- **In de stedenbouwkundige plannen moeten de infrastructurele maatregelen zijn opgenomen zoals aangegeven op de STOMP-kaart (verkeersstructuur), zodat de bereikbaarheid voldoet aan de landelijke CROW-normen voor bereikbaarheid.**

- **De stedenbouwkundige plannen tonen aan dat een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers in de transformaties met diverse aansluitingen met de bestaande omgeving wordt gerealiseerd.**

D. Inpassing in omgeving

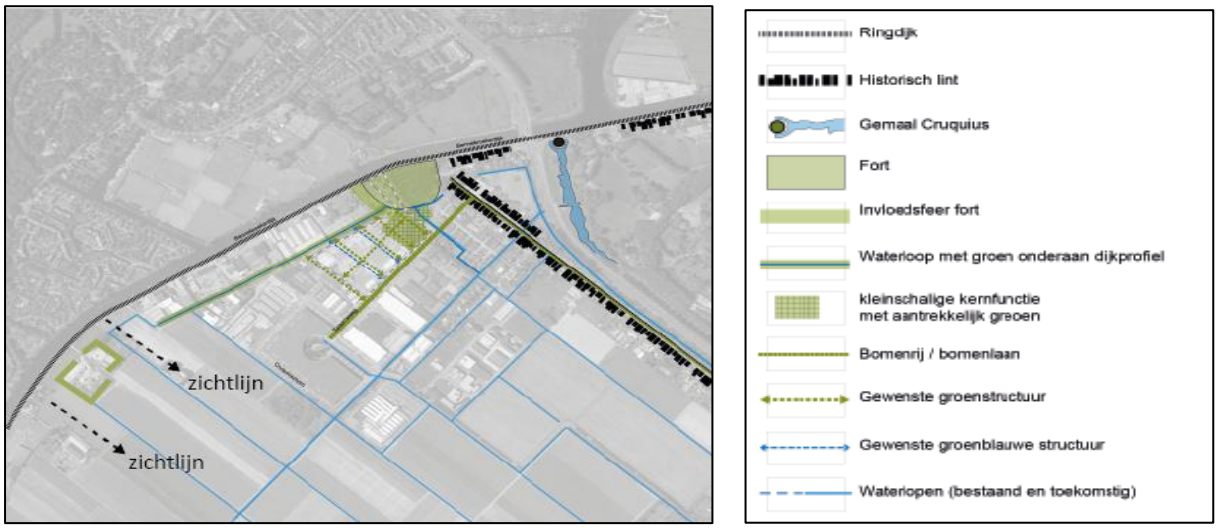
Het eigen karakter van Cruquius is vertrekpunt voor de gebieden. De transformaties vormen samen met het huidige Cruquius een geheel. Het is de opgave om de transformaties te verbinden met de omgeving en te zorgen voor goede overgangen met de omliggende gebieden.



Context waarbinnen Cruquius ligt. In deze kaart zijn de landschapskwaliteiten omgeving Cruquius weergegeven: 1. ringdijkzone, 2. Polderlint Oude Kruisweg, cultuurhistorische objecten (fort, kraan, gemaal Cruquius) en 3. Spieringweg als Polderlinten (polderwegen) en de 4. Spaarnetocht. Bron: Landlab, Cruquius – Zwaanshoek – 2024

Voor het inpassen van de transformaties zijn de volgende aspecten belangrijk:

- Zorg voor fysieke verbindingen tussen de deelgebieden en het fort onderling en voor verbindingen met bestaand Cruquius.
- In deelgebied 5 ruimte opnemen om p in de toekomst verbindingen voor fietsers en wandelaars mogelijk te maken, gezien de potentiële gebiedsontwikkeling Cruquius Zwaanshoek. Het gaat zowel om wandelpaden, fietsroutes en verkeersverbindingen als om doorkijkjes etc.
- Zorg voor een groenblauwe inrichting met biodiversiteit die samenhangt met de omgeving. Onderdeel hiervan is - in afstemming met het Hoogheemraadschap Rijnland – te komen tot een herinrichting van de ringdijk in Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4 als een recreatieve zone.

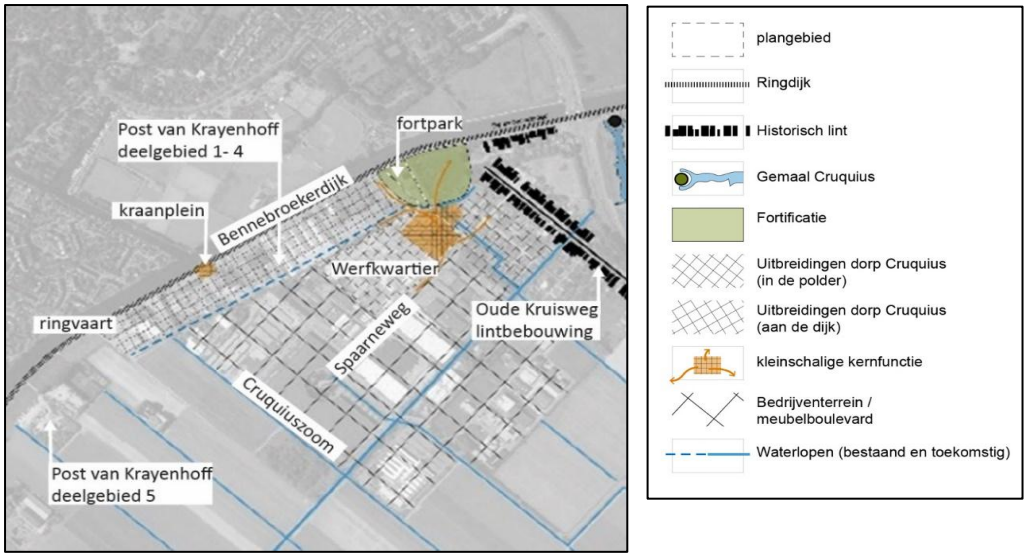


Richtinggevende uitwerking groenblauwe structuur

- Respecteer in de transformatiegebieden de historische elementen en het polderpatroon. Dit kan bijvoorbeeld door het stratenpatroon en de bomenrijen en sloten hierop te baseren. Ook moeten de historische elementen zoals de overslagkraan, het fort bij Heemstede en de voetsloot worden ingepast. Hier kunnen bijzondere plekken van worden gemaakt. Op de plekken waar in plaats van de voetsloot grote bomen staan, heeft het laten staan van de bomen de voorkeur als ze nog een grote levensverwachting hebben. Voor de gehele polder zien we de ringdijk en ringvaart als belangrijke structurerende, duurzame en uitnodigende ring; de dijk is herkenbaar als belangrijk element van Haarlemmermeer en een prettige plek en route om te recreëren en verblijven. Dit moet ook bij de transformaties dominant blijven. De ontwikkelprincipes hiervoor zijn opgenomen in de visie ringdijk en ringvaart.

VEREISTEN

- **De stedenbouwkundige plannen passen binnen de groenblauwe structuur zoals aangegeven in bovenstaande figuur in (nadere specificaties voor de vereisten aan groen staan in hoofdstuk 5).**
- **Het stedenbouwkundig plan voor Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 4 bevat een uitwerking – in afstemming met hoogheemraadschap van Rijnland - van de recreatieve zone langs de ringdijk.**
- **In de stedenbouwkundige plannen worden de historische elementen overslagkraan, voetsloot, (of bestaande bomen), fort ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de onderliggende polderstructuur.**





Benutten van bestaande kenmerken en helen van fort
De Oude Kruisweg; de ruggengraat van het dorp. Het deel van het dorp dat aan het lint ligt heeft een ontspannen opzet met overwegend vrijstaande woningen uit verschillende perioden en met verschillende stijlen. Aan de straat bomen en schaduw ervan. In het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw verderop kunnen elementen of kenmerken, zoals kleur en materiaal, meegenomen worden.

3 Ontwikkeling Post van Krayenhoff en Werfkwartier

In hoofdstuk 2 staan de opgaven in hoofdlijnen beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vertaling van deze opgaven (inclusief specifieke vereisten) naar concrete eisen.
Per gebied wordt ingegaan op de aspecten:
A. Sfeer en karakter;
B. Hoofdstructuur;
C. Groen, water en biodiversiteit;
D. Bouwhoogtes, volumes en architectuur;
E. Inrichtingsprincipes openbare ruimte.

A. De sfeer en karakter van de deelgebieden
We streven naar diversiteit in vormen van wonen. Dit moet tot uiting komen in de algehele sfeer van de gebieden en de manier waarop mensen gebruik maken van deze woonplekken. Per deelgebied is aangegeven wat de gewenste sfeer is.
A1. Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4: “Wonen aan de dijk”;
A2. Post van Krayenhoff deelgebied 5: “Wonen in een groen buiten”;
A3. Werfkwartier: “Wonen in het dorp”.
Elk deelgebied is straks anders én ze horen ook bij elkaar in samenhang met de bestaande kern van Cruquius. Aanvullend wordt het fort bij Heemstede als onderdeel van de transformaties geheeld. Dit gaat het groene centrum van de kern Cruquius vormen.

A1. Wonen aan de dijk - Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4
Dit deelgebied (ca 9,2 ha) betreft het huidige bedrijvengebied aan de Bennebroekerdijk. Met deze transformatie komt een nieuwe buurt aan de ringvaart te liggen. Door een indeling met dwarsstraten op de dijk ontstaan buurtjes die elk een ontspannen opzet hebben. Het kunnen beleven van de dijk (inclusief de hoogteverschillen) en de ringvaart is een kwaliteit die hier overal aanwezig is. Door de doorzichten vanaf de dijk naar het achterland en vice versa weet je waar de ringvaart ligt. Ook vanuit de verschillende woningen heb je zicht op voorbijvarende boten en ervaar je de recreatieve levendigheid rondom het kraanplein. Aan de dijk en de zijstraten zijn de voordeuren en ramen op de straat gericht. Aan de dijk geven de privéruimten voor de gevel de eigen sfeer mee zoals eigen is aan de gehele ringvaart.
De bouwhoogte is aan de ringdijk algemeen laag, zodat de bouwvolumes onderdeel blijven van de gehele ringvaart. Een deel van de tweede lijn en de landzijde biedt ruimte voor middelhoge woonbebouwing.
De ontsluitingsstraat parallel aan de dijk en grenzend aan Werfkwartier wordt zo ingericht dat er pleintjes ontstaan op de hoeken met zijstraten, voorgevels verspringen en er zo voor wandelaars een divers beeld ontstaat. Ook het groenbeeld van bomen en andere beplanting draagt hieraan bij, naast de functie van een gezonde leefomgeving en het geven van schaduw. Vanuit de bebouwing is op de begane grondlaag zoveel mogelijk zicht op straat voor de beleving van veiligheid. Op straat speelt verlichting en overzicht hierin ook een belangrijke rol.

A2. Wonen in een groen buiten - Post van Krayenhoff deelgebied 5
Dit deelgebied (ca 2,9 ha) betreft het huidige gronddepot. De ligging aan de rand van de dijk buiten het dorp in het open gebied geeft dit deel de potentie voor een eigen karakter. De ligging aan de historische ringdijk en de ligging in de polder los van het dorp is ervaarbaar. De zone langs de dijk blijft onbebouwd en groen. Hier woon je buiten. Het groene karakter, de keuze van de begroeiing (geur, geluid, zicht) in combinatie met de architectuur van de woningen dragen bij aan de beleving van een buurtschap met een bepaalde landelijke rust. Het nodigt uit tot gezamenlijke betrokkenheid bij de gedeelde woonomgeving. Hier kan wat ingezet worden op actieve betrokkenheid en bevoegdheid van de bewoners voor gebruik en inrichting van het groene gedeelte van de openbare ruimte.

A3. Wonen in het dorp - Werfkwartier
Dit deelgebied (ca 4,8 ha) aan de Spaarneweg is in eigendom van Dura Vermeer en grenst aan de bestaande kern van Cruquius. De basisgedachte voor dit deelgebied is wonen in een dorp. De dorpse sfeer moet voelbaar aanwezig zijn; waar je op een prettige manier kan wandelen en fietsen en op een laagdrempelige manier mensen tegenkomt en kinderen op straat spelen. Dit uit zich in de aanwezigheid van zowel traditionele straten met doorgaande boombeplantingen als een straat, dwars daarop, die een eigen karakter heeft en de sfeer van een werf verbeeldt. Deze is dan groener met diverse type bomen en verspringingen van voorgevels. De bebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen met een kap en op een paar hoeken en in aansluiting op deelgebied 1 - 4 is ruimte voor middelhoge bebouwing. Het in ere herstelde fort is een plek die aan Cruquius een eigen karakter geeft. Het dorpsplein, of aaneengeschakelde pleinruimten, bij het getransformeerde kantoor van Dura Vermeer en het dorpshuis (inclusief het gemeentelijk grondeigendom van de geknipte Spaarneweg) is de centrale ontmoetingsplek. In dit dorpshart krijgen voorzieningen, zoals medisch centrum, kinderopvang en mogelijk aangevuld met commerciële voorzieningen een plek. Zij zorgen voor levendigheid in het dorp.

Het fort bij Heemstede grenst direct aan Werfkwartier. Het deel van het fort onder de garageboxen en een deel van het bedrijfsterrein wordt hersteld. Het fort wordt geheeld. De bijzondere historie van deze plek wordt weer zichtbaar gemaakt. Het gaat ruimte bieden voor eigentijds gebruik. Het fort krijgt een overwegend groene recreatieve inrichting. Het is het wijkpark voor Cruquius. In het park kan op nader te bepalen plek(ken) programma (bijvoorbeeld kleinschalige bebouwing) worden toegevoegd, daarbij in acht nemend dat het park een groene plek is voor zowel rust als spel en dat er op bepaalde plekken zicht is vanuit bebouwing. Dit is onderdeel van de ontwerpopgave voor het gehele dorpshart. Indien er een bebouwing wordt ingevoegd in het programma van het fort, vergt dit besluitvorming van de gemeente.

VEREISTEN
- **In de stedenbouwkundige plannen worden de onderstaande thema's voor de deelgebieden uitgewerkt op zodanige wijze dat de deelgebieden een onderscheidend en eigen karakter krijgen:**
- **Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4: "Wonen aan de dijk";**
- **Post van Krayenhoff deelgebied 5: "Wonen in een groen buiten";**
- **Werfkwartier: "Wonen in het dorp";**
- **Als onderdeel van de transformatie wordt het fort geheeld. De coördinatie is gekoppeld aan de ontwikkeling van Werfkwartier in samenwerking met Post van Krayenhoff en gemeente. Indien er aanvullend (stedelijk) programma bij het fort gewenst is, is dit ter besluitvorming van de gemeente.**

B. Hoofdstructuur
Het dorpshart bij Werfkwartier wordt in samenhang opgezet met de oude kern van Cruquius bij het dorpshuis, de voorzieningen en het fort bij Heemstede. De samenhang van Werfkwartier en Post van Krayenhoff is een integrale ontwerpopgave, zodat deze – functioneel en ruimtelijk - op elkaar aansluiten.

B1. Wonen aan de dijk (deelgebied 1 – 4)
Op de ringdijk gaan (recreatieve) voetgangers en fietsers voor op gemotoriseerd verkeer. De inrichting van de infrastructuur op de dijk hierop afstemmen. Hierbij blijft autoverkeer vanuit de oude kern Cruquius naar Zwaanshoek over de Bennebroekerdijk mogelijk.
- De hoofdroute voor gemotoriseerd verkeer wordt onderlangs de dijk gesitueerd en sluit via het Werfkwartier aan op de Spaarneweg (zie figuur 2). De bestaande Spaarneweg bij het fort vervalt. Deze ruimte (eigendom gemeente) wordt betrokken bij de vorming van het nieuwe dorpshart.
- De dwarsstraten lopen herkenbaar van en naar de hoger gelegen dijk.

- De ontsluitingsstraat parallel onderaan de dijk heeft het karakter van een groene singel met daaraan verschillende verblijfsruimten die voortkomen uit verspringende rooilijnen van de bebouwing.

B2. Wonen in een groen buiten (deelgebied 5)
- In dit deelgebied is in mindere mate dan de andere deelgebieden sprake van een stratenpatroon met hiërarchie.
- Een aantal openbare ruimten zijn centraal gelegen. Hier kunnen bewoners recreëren en samen zijn. De voorzijden van woningen zijn op deze ruimtes gericht. Bij de voordeuren hoeven geen auto's geparkeerd te worden, want deze worden op het parkeerterrein verderop gezet, dus er is geen koppeling van straat en voordeur.
- Het buiten heeft in de randen ruimte om aanzetten voor een langzaam verkeersnetwerk te maken, waardoor in de toekomst paden kunnen worden doorgezet richting de kern van het dorp en richting de mogelijke toekomstige uitbreiding van Cruquius-Zwaanshoek en nabijgelegen groengebieden.
- Voor voetgangers moet een aansluiting komen naar de bestaande voetgangersvoorzieningen op of achter de dijk in de richting van Cruquius.

B3. Wonen in het dorp (Werfkwartier)
- De opbouw van het woongebied "wonen in het dorp" volgt het polderpatroon. Deze opzet uit zich in rechte lijnen die met bomenrijen in de straten geaccentueerd worden.
- Werfkwartier wordt ontsloten vanaf de Spaarneweg. Deze straten zijn kleiner van schaal (erftoegangsweg, 30 km/h; ETW 30), behalve de straat die als ontsluiting fungeert met Post van Krayenhoff.
- Deze nieuwe verbinding naar Post van Krayenhoff heeft een profiel van een gebiedsontsluitingsweg, 50 km/h, (GOW50 straat), onderscheidend van de woonstraten.
- Het deel Spaarneweg tussen het kantoor en de dijk is een barrière tussen dorp, Werfkwartier en het toekomstig geheelde fort. Door dit deel van de weg te verwijderen ontstaat een samenhangende ruimte voor het dorpshart met ruimte voor langzaam verkeersverbindingen.
- De Spaarneweg ter hoogte van de dorpskern en het huidige kantoor van Dura Vermeer eindigt in een keervoorziening voor gemotoriseerd verkeer; nadere plaats en inrichting is een ontwerpopgave die in relatie met de vernieuwde dorpskern wordt vormgegeven.
- Fiets- en wandelpaden hebben bij oplevering van het Werfkwartier aantakkingen in alle richtingen.
- Waar voetgangers regelmatig oversteken, is de infrastructuur daarop afgestemd, zodat voetgangers en minder mobiele mensen deze oversteek prettig en veilig kunnen maken.

C. Groen, water en biodiversiteit

De landschappelijke groenblauwe structuur moet voor het gehele ontwikkelingsgebied één geheel vormen. Naast de beleidspunten uit hoofdstuk 5 gelden voor alle gebieden de volgende eisen:
- De waterlopen worden waar mogelijk zichtbaar gemaakt in combinatie met wandelpaden.
- Er wordt gestreefd naar gevarieerde beplanting, bomen, heesters en natuurlijke vegetaties met inheemse herkomst die essentieel zijn voor een goede biodiversiteit. Bloeitijd in verschillende jaargetijden en voor een deel groenblijvende beplanting.
- Het binnenplanse buurtgroen (31 m2 per woning) wordt binnen de plangebieden van de transformaties gerealiseerd.
- Het wijkgroen (33 m2 per woning) wordt zover als mogelijk binnen de plangebieden van de transformaties gerealiseerd.
- Het fort wordt geheeld; in ere hersteld. Het wordt een groene verblijfsplek die dorp en dijk met elkaar verbindt. Het wijkgroen van Post van Krayenhoff en Werfkwartier dat niet binnen de plangebieden kan worden gerealiseerd, wordt bij het fort gerealiseerd. Hiervoor stelt de initiatiefnemer van Werfkwartier in overleg met de initiatiefnemer van Post van Krayenhoff alsmede omwonenden, eigenaars en gemeente een ontwerp op. Op basis hiervan worden afspraken gemaakt over de realisatie. De inrichting van het fort wordt in samenhang met het dorpshart ontworpen.

- De Spaarnetocht buiten het plangebied is een belangrijke landschappelijke waterloop. Bij nieuwe ontwikkelingen hier moet het mogelijk zijn om vanuit de deelgebieden hierop aan te sluiten met een langzaam verkeersroute. Daartoe in de transformatiegebieden aanzetten tot wandelpaden maken of ruimte voor open houden.

C1. Wonen aan de dijk (deelgebied 1 – 4)
- De ringdijk maakt deel uit van het recreatieve netwerk. Bomen aan de dijk zijn niet toegestaan. Groenbeeld overeen laten komen met keuzes uit de Visie ringdijk en ringvaart.
- Er is in de straten en op de pleinen specifieke aandacht voor de beplantingskeuze en gevarieerde boomsoorten.
- Voorheen (zie oudere topografische kaarten) was sprake van een weg evenwijdig aan de dijk. Hier komt de ontsluitingsstraat voor dit gebied, gecombineerd met toepassen van de voetsloot inclusief natuurlijke oevers en groene bermen met bomen (zie figuur met de nieuwe verkeersstructuur).

C2. Wonen in een groen buiten (deelgebied 5)
- Het buiten wordt beschouwd als een groen erf omzoomd met robuuste soortenrijke beplantingzone van tien meter. Deze bestaat uit bomen van onder meer de eerste grootte, inheemse heesters en kruidachtige vegetaties.
- Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven gehandhaafd. Naast de groene enclave zijn doorzichten naar het gebied achter de dijk belangrijk.
- De zone direct langs binnenzijde van de dijk is vrij van bebouwing en vrij van hoge begroeiing en bestaat uit natuurlijke en lage vegetaties. Deze zone blijft open grasland.
- Ter plaatse van de waterleidingenzone wordt de groene omgrenzing onderbroken. Het biedt ruimte voor een zichtlijn tussen dijk en achterland. Deze zone wordt een open park met bomen (voor zover mogelijk), met wandelpaden en wadi's, waar dit mogelijk is. Het vormt met het overige groen één geheel, waardoor de leidingenzone niet als zodanig herkenbaar is.

C3. Wonen in het dorp (Werfkwartier)
- Het terrein ligt aan de Spaarneweg. De bestaande bomen blijven behouden. De Spaarneweg wordt waar mogelijk verder vergroend.
- De overgang tussen Werfkwartier en de bedrijven aan de zuidzijde wordt afgeschermd met een groenzone bestaande uit bomen en heesters. Vanuit de nieuwe woningen wordt in het eindbeeld niet uitgekeken op de achter- en zijkanten van bedrijven.
- Midden in Werfkwartier komt een langzaam verkeersroute met veel bomen en beplanting. Het groenbeeld is divers; geen rechte bomenrijen. Het is de toegang voor langzaam verkeer tot het nieuwe dorpshart.
- Het gebied krijgt in de woonstraten bomen van de eerste en tweede grootte. Essentieel is een groen beeld met beschaduwing.

D. Volumes, bouwhoogtes, architectuur en beeldkwaliteit
Onderdeel van de toekomstige omgevingsplanwijziging is een beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente opgesteld, waarna de gemeente dit vaststelt. De gebieden krijgen de uitstraling van een woonbuurt van deze tijd. Onderscheid tussen de drie deelgebieden en rust in beeld in de afzonderlijke deelgebieden is vertrekpunt. Het materiaal- en kleurgebruik wordt gebaseerd op een (historische) analyse van de plek, de omgeving en de kern van Cruquius. Dit laatste geldt in mindere mate voor deelgebied 5.

In deelgebied 1 – 4 voldoen de woningen aan de dijk, de eerste lijn, aan de karakteristieken zoals vermeld in het beleid voor de ringdijk (Visie ringdijk en ringvaart). Het gaat om kleinschaligheid en diversiteit in rooilijn en architectuur. De zijstraten kunnen eenduidiger zijn en meegaan in het hoogteverschil tussen dijk en achterland. Hier wordt ingezet op verspringende langskappen. De bebouwing aan de

ontsluitingsstraat parallel aan de dijk met de diverse pleintjes kan wat forser zijn, binnen een dorpse schaal voor appartementengebouwen. Zo ontstaan er onderscheidende plekken. De accenten (herkenningspunten) in de vorm van bouwwerken op belangrijke punten op een route vallen op door een onderscheidende architectuur. Een accent in deelgebied 5 zal een ander type accent zijn dan in Werfkwartier. Aan de ontsluitingsstraat zijn grotere gebaren mogelijk. De overige straten worden gekenmerkt door een fijne detaillering. Een vernieuwde Cruquiaanse beeldtaal voor bijvoorbeeld huisnummering en detaillering van toegangsdeuren wordt op prijs gesteld. Voor zowel Post van Krayenhoff 1 - 4 als Werfkwartier geldt:

- De zone rondom het fortterrein wordt het nieuwe dorpshart en krijgt een eigen karakter. De eventuele woningbouw nabij op de eerste lijn aan het fort wordt van een ander materiaal gebouwd, bijv. hout zoals ook rondom forten van de Stelling van Amsterdam gebruikelijk was. Hiermee kan dan ook invulling worden gegeven aan de
- De zone waar deelgebied 1 - 4 en Werfkwartier elkaar raken; bebouwing van twee tot vier lagen met kap. In overeenstemming tussen beide initiatiefnemers met gemeente vormgeven. Hoekaccenten aan een ontsluitingsstraat kunnen afwijken tot maximaal vijf lagen (plat dak of flauwe kap)

Voor alle deelgebieden geldt:

- Plint voor appartementen: programmaonderdelen als het bellenbord, fietsparkeren, transformatorhuisjes, nutsvoorzieningen en de bergingen zijn onderdeel van de architectuur en worden vanaf het begin meegenomen in de ontwerpopgave.
- Gezicht van de woningen naar de straat; de voordeuren worden gesitueerd aan de straatzijde. Op de begane grond geven de woonruimten achter de ramen zicht op straat (geen slaapkamers of bergingen aan de straatzijde.
- Middenspanningsruimten (MSR, voorheen trafo geheten) krijgen een plek in de appartementen. Voor het plaatsen van een MSR is een gemeentelijke leidraad vastgesteld (Leidraad inpassing middenspanningsruimten 1.0 11393424).
- De kappen zijn niet steiler dan circa zestig graden. Afwisselen van langs- en dwarskappen is binnen een overzicht van 15 - 20 woningen te zien.

D1. Wonen aan de dijk (deelgebied 1 – 4)

- De specifieke context van de ringvaart vraagt om de volgende verdeling; overgroot deel grondgebonden woningen aan de dijk en aan de dwarsstraten; en een grotere schaal van bebouwing aan de ontsluitingsstraat parallel aan de dijk.
- Aan de dijk maximaal 15% van de gevelbreedte in de vorm van appartementengebouwen; maximaal twee beuken en driehoog met kap.
- Aan de dijk zijn de individuele grondgebonden woningen maximaal twee lagen met een kap;
- Aan de dijk zijn maximaal acht grondgebonden woningen van drie lagen met een kap, maximaal twee per blok en niet geschakeld en niet in het meest zuidelijke blok.
- Aan de dijk zijn minimaal vijf woningen van één laag met een kap; waarvan twee of drie in het meest zuidelijke blok en niet geschakeld aan elkaar.
- Ongeveer een derde van de grondgebonden woningen kan in een rijtje van twee of drie voorgesteld worden.
- Aan de dijk naast hoogte en architectuur ook af en toe een verspringing in de rooilijn toepassen. Dat kan al in de vorm van enkele decimeters. Dit is onderdeel van de ontwerpopgave hoe en waar dit wordt toegepast. Bij rijtjes van twee of drie hoeft dat niet, die liggen dan in één lijn.
- In de tweede lijn aan pleintjes aan de dijk heeft de bebouwing maximaal drie beuken en driehoog met kap.
- Aan de dwarsstraten zijn rijen woningen denkbaar; zolang hoogteverloop vanaf de dijk naar de ontsluitingsstraat herkenbaar is in de bebouwing. Meer dan 50% langskappen. Bouwhoogten van woningen in deel tussen hoekwoningen met dijk en met ontsluitingsstraat zijn maximaal twee lagen met een kap

- Aan de ontsluitingsstraat noordzijde parallel aan de dijk maximaal 80% gevelbreedte appartementengebouwen; maximaal vier beuken en vierhoog met kap. Als uitzondering (circa 5 %) vijf lagen met architectonisch vormgegeven top. Het gebouw is duidelijk af in hoogte; in de vorm van een flauwe kap of kroonlijst.
- Aan de ontsluitingsstraat zuidzijde maximaal 85% van de gevelbreedte in de vorm van appartementengebouwen; maximaal vier beuken en tussen de twee en vier bouwlagen met eventuele kappen.
- Het opgegeven maximaal aantal beuken betreft de leesbaarheid of zichtbaarheid vanaf de straat. Als de opzet daar aanleiding toe biedt, daar waar de bouwwerken elkaar raken, kunnen deze een ontsluiting delen. De woningen op de begane grond hebben hun eigen herkenbare ingang vanaf de straat. Dit om herkenbaarheid van adres te waarborgen.
- De buitenrand van het laatste blok aan het open land (zuidzijde) is kleinschalig; maximaal twee lagen met een kap. Hier ook circa 30% gevelbreedte woningen van één laag met kap ertussen plaatsen. Daarnaast ook lucht tussen de bebouwing; niet alle gebouwen sluiten op elkaar aan.
- Bij de overslagkraan aan het kraanplein; de terugliggende bebouwing kan vier lagen met plat dak of met een flauwe kap zijn, of drie lagen en een kap (maximaal 60 graden).
- Een accent in de vorm van een bouwwerk van zeven bouwlagen als mogelijke optie. Dit is een ontwerpopgave. Het is vooralsnog een plek in de tweede lijn, aan het plein, een voetprint van maximaal 20 bij 20 meter en buiten de zichtlijn van de Merlevaart. Op basis van de ontwerpstudie neemt de gemeente een besluit wat gewenst is. De relatie met de kraan, de relatie met de beleving van het plein en het zicht erop vanaf verderop zijn leidend.
- Her en der ruimte tussen de bebouwing; het liefst met een pad voor ommetjes door de woonblokken heen.
- Wat betreft het voormalige industriële karakter; dit kan voor een deel terugkomen in de architectuur. Ook in het maaiveld en ter plaatse van het kraanplein kan dit vorm krijgen. Het hoeft niet de overhand te krijgen, aangezien de situatie waar het naar verwijst niet in zijn geheel industrieel was. Door de fijnmazigheid en in de dwarsstraten juist inzetten op fijn materiaalgebruik, dito detaillering, duidelijke beëindigingen en overwegend kappen.
- Aan de dijk, in de eerste lijn, zijn de buitenruimten van appartementen in de vorm van inpandige balkons.
- In de tweede lijn en aan de ontsluitingsstraat zijn de balkons deels (minimaal 0,5 meter) inpandig.
- Aan de dijkzijde aan de voorzijde is geen ontworpen erfscheiding in afwijking tot de achterzijden (indien van toepassing). Een meer informele vormgeving aan de voorzijde past bij het eigenzinnige karakter van de ringdijk.

D2. Wonen in een groen buiten (deelgebied 5)

De opzet van de open en groene ruimten is meer beeldbepalend dan de bouwmassa's. Lucht en ruimte tussen de bouwwerken en een ontspannen opzet spelen hierin mee.

- De woningbouw bestaat uit diverse type bouwwerken die variëren in vrijstaand, gekoppeld, carré en in goot- en nokhoogte. De bebouwing is overwegend één en twee lagen met een kap. Eén of twee bouwwerken kunnen groter van volume zijn (vier lagen met een kap met een hogere begane grondlaag).
- Er zijn verschillende type kappen. De detaillering past bij de setting van een 'buiten'.
- Wat betreft hoogte-accent vormt deze plek geen concurrentie met het kraanplein.
- Buitenruimten van appartementen in de vorm van een balkon die voor een deel (minimaal 0,8 meter) inpandig is. Loggia's zijn ook passend.

D3. Wonen in het dorp (Werfkwartier)

- De bebouwing bestaat uit volumes die passen bij het dorpse karakter. Denk bijvoorbeeld aan traditionele rijtjeshuizen. De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met een kap in een opzet waarbij lucht tussen de woningen is. Een ontspannen opzet waarbij paadjes tussendoor zijn te maken.

- Een aantal bouwwerken heeft een grotere omvang. In deze bouwwerken kan het voormalige industriële karakter terugkomen. De bouwhoogtes sluiten aan op de grotere bouwwerken aan de Spaarneweg.
- Ook aan de kant van Post van Krayenhoff 1 - 4 kan in aansluiting daarop op de hoeken appartementenbebouwing van twee tot vier bouwlagen een plek krijgen.
- Op een bijzondere plek of een plek die voor de herkenbaarheid van een route in hoogte wat uit mag steken is een accent mogelijk van maximaal vier lagen met kap of vijf lagen met een dak met architectonische beëindiging, zodat het duidelijk is dat het gebouw af is.
- Bij hergebruik van het kantoorgebouw van Dura Vermeer zijn twee terugliggende extra bouwlagen mogelijk. Zij liggen drie meter terug van de huidige gevellijn. Het huidige bouwwerk heeft eigenlijk een te grote voetprint in relatie tot beoogde kleinere bouwvolumes (woningen), zoals nu bijvoorbeeld gezien vanaf het voorplein van het dorpshuis. De inzet is dat het stratenpatroon in Werfkwartier fijnmaziger wordt. Door de gevel van de bovenste twee extra lagen drie meter terug te plaatsen wordt de grote schaal van het gebouw minder beleefd.
- Buitenruimten van appartementen in de vorm van een balkon die deels (minimaal 0,5 meter) inpandig zijn.

E. Inrichtingsprincipes openbare ruimte

Voor de openbare ruimte streven we naar een ontwikkeling waarin de nadruk ligt op gezondheid, vergroening en toekomstbestendigheid. De inrichting is zodanig dat deze een sociaal duurzame inrichting heeft met openbaar toegankelijke en veilige ontmoetingsruimtes en -routes. Denk hierbij aan verschillende type gebruikers en ook fauna (zie hiervoor ZETA; zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid). Voor de inrichting van de openbare ruimte, speelruimte en het groen is de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) het uitgangspunt (zie hoofdstuk 5).

E1. Wonen aan de dijk (deelgebied 1 – 4)

Uitgangspunt is om hier een boulevardachtige ruimte van te maken. Daarnaast blijft dit stuk dijk onderdeel van het geheel van de ringdijk en wordt gebruikt als recreatieve fiets- en wandelroute.

- De voorkanten van de woonbebouwing is naar het westen/noordwesten gericht; een fijne plek om in de namiddag en avond (in het goede seizoen) buiten voor het huis te zitten.
- De ringdijk ligt hoger ten opzichte van het achterland. In de openbare ruimte moet dit hoogteverschil zichtbaar en beleefbaar zijn, met behoud van toegankelijkheid van minder mobielen.
- Zitelementen en eventuele hekwerkjes passen bij een dorpse sfeer.
- De ringdijk krijgt de inrichting van een fietsstraat.
- Privéruimten voor de gevel van 1,5 tot 2 meter. Hier geen ontworpen erfscheidingen toepassen.
- Berm langs ringvaart; verblijfsplekken creëren conform Visie ringdijk en ringvaart.
- Er mogen geen bomen geplant worden in het dijklichaam; zie voor groenmogelijkheden visie ringvaart en ringdijk (bijvoorbeeld enkele grote heesters). Hierdoor is het op de dijk niet mogelijk om te voldoen aan de benodigde schaduw vanuit klimaatbeleid.
- Pleintjes op hoeken van straten zijn ook onderdeel van dijklichaam. Met pergola's en klimplanten hier schaduwplekken met groen creëren.
- Binnenhoven zijn onderdeel van wandelroutes.
- Herkenbaarheid van doorgaande route voor autoverkeer duidelijk vormgeven. Zo min mogelijk toepassing van verkeersborden.
- Parkeren vindt overwegend uit het zicht van de openbare ruimte plaats; zoveel mogelijk inpandig en in verschillende met groen omringde hoven, met bomen voor schaduwwerking. Pergola's met groen (en eventueel zonnecellen) dragen hieraan bij. Groen is de basis voor de leefomgeving en daarin krijgt de auto een plek.

- Goed zicht vanuit de entrees van de parkeergarages op voetgangers. Om die reden voor de uitgang vijf meter vlak houden. Wachtrijen binnen opvangen. Verder aanhouden van NEN-normen. Kan als stallingsgarage worden vormgegeven; privé. Bezoekers kunnen daar ook gebruik van maken.

E2. Wonen in een groen buiten (deelgebied 5)
- Deelgebied 5 is herkenbaar door de groene omlijsting en een onbebouwde zone eromheen.
- Inzet is een gemeenschap met een grote sociale cohesie. De inrichting van de openbare ruimte draagt hieraan bij. Delen krijgen de inrichting van een collectieve ruimte. Onderzocht moet worden in welke mate dit in eigendom, beheer en onderhoud aan de eigenaren/bewoners wordt gegeven.
- Verlichting moet zo worden afgesteld dat de vleermuizen er geen last van hebben.
- Het noordelijke waterleidingtracé maakt visueel deel uit van een parkzone.
- Het zuidelijke tracé is grotendeels ingericht als groene parkeerruimte (auto's uit het zicht).

E3. Wonen in het dorp (Werfkwartier)
- Werfkwartier is onderdeel van het omliggende netwerk van straten met een groene autovrije zone.
- Bomen, sierbeplantingen, zitplekken en speelruimte zorgen voor prettige ontmoetingsruimten. Met name de omgeving van het dorpshart (nabij kantoor Dura Vermeer) is hiervoor geschikt.
- Een autovrije zone parallel aan de Spaarneweg, midden in het plangebied. Rooilijnen verspringen hier en de ruimte is groen ingericht. Dit gebied is bestemd voor wandelaars en fietsers zijn te gast.
- Bufferruimtes tussen openbaar gebied en woningen; zogenaamde Delftse stoepen (op privéterrein) waar bewoners hun planten en dergelijke kunnen neerzetten. Stoepen zijn tussen de 0,5 en 2 meter.
- Parkeren vindt voor een deel plaats in de woonstraten, zo min mogelijk grote aaneengesloten parkeerhoven. Voorkeur heeft een ontspannen inrichting aan beide zijden van de straat, met daartussen groen, om half parkeren op de stoep te voorkomen. Parkeren van de appartementen is inpandig. Inpandig parkeren is niet zichtbaar vanaf de straat; leefruimten op de begane grondlaag en de entree van de parkeergarage is vanaf de straat gezien geen zwart gat.
- Het kantoor van Dura Vermeer ligt nu verhoogd ten opzichte van de straat. Bij behoud van het kantoor is het een ontwerpopgave om de plint aan te passen aan woonomgeving met wandelaars.

4 Programma's deelgebieden en samenhang

De aanpak van Werfkwartier, Post van Krayenhoff en het fort hangen nauw met elkaar samen. Het gaat onder andere om het aanpassen van de infrastructuur en de realisatie van de maatschappelijke voorzieningen. Ook moeten de plannen ruimtelijk op elkaar aansluiten. In dit hoofdstuk worden de programma's van de verschillende gebieden beschreven, inclusief de vereiste ruimtelijke en functionele samenhang met naastgelegen gebieden.

Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4

- Programma: circa 625 woningen.
- Maatschappelijke voorzieningen: de zone langs de ringdijk wordt – in afstemming met het hoogheemraadschap van Rijnland – ingericht als een recreatieve zone voor Cruquius.
- Groen:
    - Het buurtgroen wordt in het gebied gerealiseerd
    - Het wijkgroen wordt zoveel als mogelijk binnen het gebied gerealiseerd. Het overige deel komt bij het fort.
- Infrastructuur:
    - Door dit deelgebied wordt - in aansluiting met Werfkwartier - een vervangende verbinding gerealiseerd tussen de Spaarneweg en de Bennebroekerdijk. Hierdoor kan het deel van de Spaarneweg gelegen tussen de Oude Spaarneweg en de Bennebroekerdijk worden verwijderd. Dit is noodzakelijk voor de realisatie van het fort bij Heemstede. Deze ruimte wordt betrokken bij de ontwikkeling van het dorpshart.
    - Voor het langzaam verkeer moet een logisch geheel ontstaan in aansluiting op de omgeving. Dit betekent dat er voetpaden gerealiseerd worden die een geheel vormen naar de ringdijk, Werfkwartier en het herstelde fort bij Heemstede.
    - Er worden infrastructurele maatregelen gerealiseerd om de Bennebroekerdijk autoluw te maken;
    - Vanuit de oude kern Cruquius blijft Zwaanshoek via de Bennebroekerdijk bereikbaar.
- Milieu: het huidige bedrijventerrein wordt volledig planologisch gedezoneerd. Dat betekent dat de milieuruimte voor de bedrijvigheid wordt aangepast naar het daadwerkelijke gebruik. Hiermee wordt woningbouw in zowel dit deelgebied als Werfkwartier mogelijk gemaakt.
- Samenhang: bij de realisatie van dit deelgebied wordt rekening gehouden met de toekomstige ruimtelijke en functionele samenhang met Werfkwartier, het dorpshart, het herstel van het fort bij Heemstede. Het stedenbouwkundig plan moet in deze samenhang voorzien.

Post van Krayenhoff deelgebied 5

- Programma: circa 75 woningen.
- Groen: zowel het buurtgroen als het wijkgroen wordt in het gebied gerealiseerd.
- Infrastructuur:
    - Er komt een voetgangersverbinding van het deelgebied naar het toekomstige deelgebied 1 - 4 van Post van Krayenhoff;
    - Bij de planvorming van deelgebied 5 wordt geanticipeerd op een toekomstig samenhangend netwerk voor wandelaars en fietsers in Cruquius - Zwaanshoek.

Werfkwartier

- Programma: circa 300 woningen.
- Maatschappelijke voorzieningen: kinderopvang, medisch centrum, basisschool met speelterrein, gymzaal en eventueel aangevuld met commerciële voorzieningen in en nabij dorpshart.
- Groen:
    - Het buurtgroen wordt binnen het gebied gerealiseerd.

    - Het wijkgroen wordt zoveel als mogelijk binnen het gebied gerealiseerd. Het overige deel komt bij het fort.
- Infrastructuur:
    - Door dit deelgebied wordt – in aansluiting op Post van Krayenhoff 1 – 4 een vervangende verbinding gerealiseerd tussen de Spaarneweg en de Bennebroekerdijk. Hierdoor kan het deel van de Spaarneweg tussen de Oude Spaarneweg en de Bennebroekerdijk worden verwijderd. Dit is noodzakelijk voor de realisatie van het fort.
    - Voor het langzaam verkeer moet een geheel ontstaan in aansluiting op de omgeving. Dit betekent dat er voetpaden gerealiseerd worden die een logisch geheel vormen naar de ringdijk, de Oude Spaarneweg en via de Spaarneweg naar het Cruquiusplein en verder naar de Cruquiuszoom, de Oude Kruisweg en de Crommelinbaan;
    - Voor (brom-)fietsers komen verbindingen naar de ringdijk en de Oude Spaarneweg.
    - Voor het gemotoriseerde van de woonboulevard komt een keervoorziening ter hoogte van het kantoor van Dura Vermeer.
- Milieu: het huidige bedrijventerrein wordt volledig planologisch gedezoneerd. Dat betekent dat de milieuruimte voor de bedrijvigheid wordt aangepast naar het daadwerkelijke gebruik. Hiermee wordt woningbouw in zowel dit deelgebied als in Post van Krayenhoff 1 - 4 mogelijk gemaakt.
- Samenhang: bij de realisatie van Werfkwartier wordt rekening gehouden met de ruimtelijke en functionele samenhang met Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 4, het dorpshart en het herstel van het fort bij Heemstede en het weggehaalde deel van de Spaarneweg. Het stedenbouwkundig plan voor het Werfkwartier moet in deze samenhang voorzien.

Fort bij Heemstede
- Programma:
    - Een bescheiden (woon)programma is mogelijk. De omvang bepalen we op basis van ontwerpend onderzoek. Het gaat hierbij zowel om het genereren van kostendragers voor het herstel van het fort als de zorg voor de cultuurhistorische waarde van het provinciale erfgoed. De gemeente zal te zijner tijd een besluit moeten nemen over de wenselijkheid van het eventueel toe te voegen programma;
    - Voor het fort is een aanvullend programma gewenst, zodat dit betekenis krijgt voor de inwoners van Cruquius. Denk aan natuur, ontmoetingsplek, moestuinen, etc.
- Groen:
    - Het Fort bij Heemstede biedt ruimte voor realisatie van het wijkgroen voor Post van Krayenhoff en Werfkwartier zover dit niet binnen die gebieden aangelegd kan worden.
- Infrastructuur:
    - De Spaarneweg tussen de Bennebroekerdijk en de Oude Spaarneweg wordt verwijderd en vervangen door een langzaam verkeersverbinding.
    - Zorg voor een goede aansluiting (wandel- en fietspaden) op de omgeving. Onderzoek hierbij de mogelijkheid tot een betere relatie met de ringvaart.
- Samenhang: bij de realisatie van dit deelgebied wordt rekening gehouden met de toekomstige ruimtelijke en functionele samenhang met Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 4, Werfkwartier en de omgeving van het dorpshuis. Het stedenbouwkundig plan voor het fort bij Heemstede moet in deze samenhang voorzien. Aandachtspunten hierbij zijn: herstel van de cultuurhistorische waarden (oorspronkelijke structuur, inclusief frontwal, sloot en mogelijke resten van de toren en onderkomens). Maak het fort tot een onderdeel van het dorpshart.

Dorpshart
- Programma:
    - Benut de voorzieningen om een levendig dorpshart te krijgen. Richt de openbare ruimte in met mogelijkheden voor ontmoeting, verblijven en zicht op de omgeving.

    - Het dorpshart bestaat uit één of meerdere kleine pleinen die een samenhang met elkaar vormen. Het (voormalige) kantoorgebouw van Dura Vermeer kan één van de pleinwanden vormen.
- Groen:
    - Het wordt een groen dorpshart met vooral bomen van de eerste grootte.
- Infrastructuur:
    - Creëer een veilige en autoluwe zone in het dorpshart, zorg voor veilige verkeersbewegingen rondom de school.

Bovenwijkse infrastructuur
De infrastructuurmaatregelen die buiten de plangebieden van Post van Krayenhoff, Werfkwartier en het fort bij Heemstede noodzakelijk zijn voor een goede verkeerskundige afwikkeling zijn:
- Verlengen uitvoegstrook N201 naar de Spieringweg
- Aanpassing kruispunt Spaarneweg met Spieringweg (inclusief extra rijstrook Spieringweg);
- Aanpassing verkeersafwikkeling Cruquius Plaza;
- Verwijderen Spaarneweg tussen oude Spaarneweg en Bennebroekerdijk.

Bij de ontwikkeling van de eerste 500 woningen van Cruquius - Zwaanshoek moet onderzoek worden gedaan naar de realisatie van een (binnenplanse) gebiedsontsluiting tussen de Oude Kruisweg en de Spaarneweg. Hierdoor kan een alternatieve route ontstaan voor de weggebruikers van de Oude Kruisweg richting N201.

5 Publieke kaders en onderzoeksverplichtingen

5.1 Bestaande wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid

De plannen moeten voldoen aan de relevante wet- en regelgeving vanuit het Rijk, provincie, het hoogheemraadschap van Rijnland en het gemeentelijk vastgestelde beleid.
De meest relevante gemeentelijke beleidskaders staan in dit hoofdstuk beschreven. Met betrekking tot een volledig overzicht van de actuele gemeentelijke beleidskaders wordt verwezen naar de bronnenlijst die is opgenomen in bijlage 1. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige plannen voor de deelgebieden moet rekening worden gehouden met deze beleidskaders en eventuele actualisaties. Het stedenbouwkundig plan moet zijn gebaseerd op het vigerend beleid. Als in het nieuwe beleid staat dat oude afspraken worden gerespecteerd dan kan gebruik worden gemaakt van het voorgaande beleid.

5.2 Wonen

Het woonbeleid gaat uit van eigenheid, verscheidenheid en doorstroming. Variatie in het woningaanbod zorgt voor gemengde dorpen en wijken, is toekomstbestendig en vergroot de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Haarlemmermeer. Bij transformatie binnen bestaand stedelijk gebied kiezen we voor een aanvullend woonmilieu. Dit is bepaald in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 ‘Het verschil maken’ (2019.0058049 en het raadsbesluit tot het verlengen daarvan (10994323)). Met het beleid streven we naar gemengde wijken wat betreft woningtype, inkomen en gezinssamenstelling. In elk bouwplan en in elk woonmilieu willen we daarom een gemengd bouwprogramma realiseren naar eigendomscategorie en prijsklasse. Het bouwprogramma wordt afgestemd op de behoefte vanuit het dorp. De nadere invulling van het programma sociale huurwoningen moet voldoen aan de richtlijnen die zijn meegegeven door de woningcorporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. De initiatiefnemers moeten het bouwprogramma in het midden- en dure segment onderbouwen in hun stedenbouwkundige plannen.

Het Woonbeleidsprogramma schrijft voor dat wij de helft van de woningen betaalbaar bouwen, oftewel: in de prijssegmenten laag en midden. Wij zetten daarbij in op 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het middensegment (huur en/of koop). Het programma voor de sociale huur wordt afgestemd met de betreffende corporatie. Voor Post van Krayenhoff is beoogd afnemer Eigen Haard, voor Werfkwartier is beoogd afnemer Ymere.
Beide transformaties, Werfkwartier en Post van Krayenhoff deelgebied 1 – 5, moeten minimaal voldoen aan het aandeel sociaal- en middensegment. Voor Post van Krayenhoff kan dit betekenen dat het woonprogramma op deelgebied 5 een andere samenstelling heeft. Indien hier minder sociale huurwoningen en of woningen in het middensegment worden gerealiseerd, moet dit worden gecompenseerd in deelgebied 1 - 4 van Post van Krayenhoff. Het minimum aandeel betaalbaar in deelgebied 5 is 20%. De tijdelijke plekken voor opvang die zijn gerealiseerd in het gebouw Polderstaete aan de Bennebroekerdijk kunnen met een omrekenfactor (tijdelijk) meetellen als compensatie voor ontbrekende sociale huurwoningen, indien deelgebied 5 vooruitlopend op de andere deelgebieden wordt gerealiseerd. Als de opvang voor ten minste vijfentwintig jaar is gegarandeerd, dan tellen twee plekken als één sociale huurwoning. Bij een kortere gegarandeerde instandhouding wordt de omrekenfactor aangepast. Worden de plekken bijvoorbeeld vijf jaar in stand gehouden, dan gelden twee plekken als $^{5}/_{25}$ woning. Hoogheemraadschap Rijnland moet als eigenaar van het blooteigendom van deelgebied 1 – 4 toestemming voor dit gebruik geven.

In het Coalitieakkoord 2022 - 2026 ‘Toekomstbestendig groeien’ is opgenomen dat de gemeente nog meer wil inspelen op de behoefte aan woningen voor starters, sociale huurwoningen en woningen voor mensen met een modaal inkomen. In de Woondeal MRA heeft de gemeente zich verbonden aan het

streven om via een reëel tijdpad toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad en twee derde betaalbaar segment in de nieuwbouw.

Aanvullend op de eisen in het Woonbeleidsprogramma gelden de eisen en voorwaarden in de eerste wijziging van de nota Betaalbaar Wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (11949723).

Het woonbeleid wordt in 2025 geactualiseerd. Het Woonbeleidsprogramma en de nota Betaalbaar wonen worden vervangen door een hoofdstuk Wonen en volkshuisvesting in de Omgevingsvisie en door een Volkshuisvestingsprogramma. In het Volkshuisvestingsprogramma zal worden bepaald in welke projecten twee derde betaalbaar segment moet worden gerealiseerd en welke projecten blijven vallen onder de 50% betaalbaar uit het oude beleid.

Zorgwoningen
Daarnaast geldt de Nota huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403). Hierin is opgenomen dat 6% van het woningbouwprogramma moet bestaan uit woningen voor specifieke aandachtsgroepen, waarvan 4% geclusterd voor aandachtgroepen met een lichte zorgvraag (bedoeld voor huishoudens waarvan minimaal een persoon een fysieke, verstandelijke of geestelijke beperking heeft en zorg behoeft) en 2 % voor 24-uurszorg. De doelgroepen hierbij zijn: ouderen, verstandelijk beperkten, beschermd wonen en kwetsbare jongeren. In het gebiedsprogramma Haarlemmermeer West staat dat men in Cruquius meer woningen voor ouderen (en starters) wenst. Voor ouderen en zorgbehoevenden is er een tekort aan voorzieningen en passende woningen wat het lastig maakt om zelfstandig te blijven wonen in Cruquius.

Op basis van een woningbouwprogramma van 1.000 woningen moeten minimaal 40 zelfstandige woningen (voor doelgroepen met een lichte zorgvraag) en 20 woningen voor doelgroepen die 24-uurszorg nodig hebben geclusterd gerealiseerd worden. In deelgebied 1 - 4 in Post van Krayenhoff worden 30 woningen geclusterd gerealiseerd en 30 woningen geclusterd in Werfkwartier. Van de 40 zelfstandige woningen worden 20 woningen gerealiseerd in het sociaal segment en 20 woningen in het middensegment (gelijkelijk verdeeld over beide gebieden). Voor de zorgwoningen kunnen afspraken worden gemaakt met institutionele beleggers. De woningen in het sociaal segment worden ondergebracht bij een corporatie.

In het onderzoek naar de huisvestingsopgave Wonen met Zorg staan in de bijlage specifieke voorwaarden opgenomen waaraan de zorgwoningen moeten voldoen. Een van de aandachtspunten zijn levensloopbestendige - gelijkvloerse - woningen met een oppervlakte van > 70m2. Uit onderzoek blijkt dat de ouderenhuisvesting een grote opgave voor Cruquius is. Vanuit het Rijk zijn definities opgesteld voor ouderenhuisvesting. Hieraan moeten de verschillende typen ouderenhuisvesting minimaal voldoen. De woningen voor ouderen moeten in een geclusterde woonvorm worden gerealiseerd. Naast de specifieke eisen aan de woningen zijn ook de volgende voorwaarden hierbij van toepassing:

- Een geclusterde woonvorm, zelfstandig wonen met mogelijke ondersteuning, heeft minimaal 12 woningen en is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand (maximaal 100 m). Deze kan eventueel worden gecombineerd met een buurthuiskamer. De ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners.
- De woningen moeten gerealiseerd worden in het sociale- en middensegment. Een (klein) aandeel in het dure segment kan, als vanuit participatie met Cruquianen blijkt dat daar behoefte aan is.
- De woonvorm/woningen moeten zo dicht mogelijk bij het nieuwe dorpshart gerealiseerd worden, zodat winkels/medische voorziening lopend bereikbaar zijn.

VEREISTEN

- **Voor Post van Krayenhoff deelgebied 1 tot en met 5 als Werfkwartier is voor het woonprogramma 50% betaalbaar een vereiste; waarvan de inzet is 30% sociaal en 20% middensegment. Deze percentages kunnen wijzigen bij de herijking van het woonbeleid.**
- **De uitwerking van het sociale woningbouwprogramma is afgestemd met de corporatie: voor Post van Krayenhoff is beoogd afnemer Eigen Haard, voor Werfkwartier is beoogd afnemer Ymere.**
- **Deelgebied 5 van Post van Krayenhoff bevat minimaal 20% betaalbare segment**
- **Indien deelgebied 5 vooruitlopend op de andere deelgebieden van Post van Krayenhoff wordt gerealiseerd en minder dan 50% betaalbaar bevat, zullen afspraken worden gemaakt voor (tijdelijke) compensatie, zoals in bovenstaande paragraaf staat omschreven.**
- **Het stedenbouwkundig plan toont aan dat het bouwprogramma voor het midden en vrije segment bijdraagt aan het vergroten van de diversiteit ten opzichte van de bestaande voorraad c.q. bijdraagt aan gemengde wijken wat betreft woningtype, inkomen en gezinssamenstelling.**
- **Indien voor een deelgebied wordt ingezet op subsidie van het Rijk, moet worden voldaan aan de betreffende subsidievereisten die kunnen afwijken van het gemeentelijk beleid;**
- **In de stedenbouwkundige plannen voor Post van Krayenhoff deelgebied 1 - 4 en Werfkwartier moeten ieder 30 zorgwoningen (waarvan 10 woningen in het sociaal segment, 10 woningen in het middensegment en 10 woningen voor 24 uurs zorgwoningen) worden opgenomen. Deze woningen worden nabij het dorpshart in clusters gerealiseerd;**
- **De zorgwoningen voldoen aan de vereisten van de Nota huisvestingsopgave wonen met zorg en de monitoringsdefinities ouderenhuisvesting van het Rijk.**

5.3 Verkeer

De noodzakelijke aanpassingen van de infrastructuur, net als de gewenste hoofdstructuur ten behoeve van de transformaties staan toegelicht in hoofdstuk 2. Hierbij is ook voorzien op de komst van de eerste 500 woningen in het gebied Cruquius – Zwaanshoek, waarvoor de planvorming mogelijk na 2027 wordt opgestart. De aanpassingen zijn gebaseerd op het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service (zoals deelauto's), Privé-auto). Middels de maatregelen moet de bereikbaarheid van het gebied (blijven) voldoen aan de landelijke CROW-normen voor bereikbaarheid.

Voor alle deelgebieden moet de bereikbaarheid voor het autoverkeer onderbouwd worden. Dit kan door het verkeersmodel van de gemeente Haarlemmermeer te gebruiken. Voor nieuwe onderzoeken moet het meest recente model gebruikt te worden. Dat is nu versie 3.3 van het verkeersmodel Noord-Holland-Zuid (2024). Hierin moeten de volgende randvoorwaarden worden opgenomen:

- Onderbreking c.q. knip Spaarneweg voor autoverkeer ter hoogte van het fort;
- Kruispuntonderzoek Spaarneweg – Spieringweg indien de uitgangspunten afwijken ten opzichte van het uitgevoerde verkeersonderzoek 'ontwikkeling Dura Vermeer Cruquius' door Goudappel (2023);
- Verkeersintensiteit van < 4.000 mvt/etmaal op de ringdijk;
- Geen significante toename op de ringdijk richting Zwaanshoek;
- Voldoende verkeersveilige oplossingen voor alle verkeersstromen;
- Netwerk voor langzaam verkeer en bromfietsachtigen.

Voor de inrichting van verkeersruimten gaan we uit van de nieuwste principes van Duurzaam Veilig, waarbij de voetgangers een eigen plek hebben en waarbij vrij liggende fietsvoorzieningen nodig zijn bij wegen met snelheden vanaf 50 km/uur. Daarnaast gaan we uit van een wegontwerp waarbij rekening

wordt gehouden met diverse weggebruikers waaronder ouderen, zogenaamd seniorproof wegontwerp (richtlijn CROW[1]), tenzij anders opgenomen in het gemeentelijk beleid.

Parkeren
Voor parkeren moeten de vigerende parkeernormen gehanteerd worden. Op dit moment zijn die opgenomen in het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025). De transformaties zullen ten tijde van het vaststellen van de planologische maatregel aan het dan vigerend beleidskader moeten voldoen.

Laadvoorzieningen
De gemeente streeft ernaar om voldoende laadvoorzieningen aan te bieden voor elektrisch vervoer. De initiatiefnemer moet bij het ontwerp van de openbare ruimte rekening houden met voldoende laadplekken. Hierover worden in nader overleg afspraken met de gemeente gemaakt. Voor het plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte zijn afspraken met de MRA-e gemaakt.

VEREISTEN
- **De infrastructurele maatregelen voor de deelgebieden moeten worden onderbouwd met een verkeerskundig onderzoek gebaseerd op het actuele verkeersmodel (versie 3.3.) van de gemeente Haarlemmermeer opdat de bereikbaarheid voldoet aan de landelijke CROW normen;**
- **De stedenbouwkundige plannen voor de deelgebieden moeten voldoen aan de vigerende parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer;**
- **In de stedenbouwkundige plannen staat een onderbouwing dat aan voldoende laadgelegenheden voor elektrisch vervoer wordt voldaan.**

5.4 Maatschappelijke voorzieningen

Voor nieuwe woonwijken is een aanvullend pakket aan maatschappelijke voorzieningen nodig in het belang van de leefbaarheid, de cohesie tussen de inwoners en het mogelijk maken dat iedereen mee kan doen in de samenleving. Daarvoor biedt de gemeente voorzieningen voor onderwijs, sport, recreatie, cultuur en gemakkelijk toegankelijke ontmoetingsplekken.

Het benodigde voorzieningenprogramma voor de woningbouwontwikkelingen bij Cruquius tot 2035 is gebaseerd op het Integraal Huisvestingplan onderwijsvoorzieningen (IHP), op het Beoordelingskader Maatschappelijke Voorzieningen Integraal Accommodatieplan en op de sportprognoses van het Mulier Instituut. Het voorzieningenprogramma is onderdeel van de ontwikkelingen Post van Krayenhoff, Werfkwartier en voor de eerste 500 woningen van de gebiedsontwikkeling Cruquius-Zwaanshoek.

Voor de berekening van benodigde maatschappelijke voorzieningen gaan we uit van de volgende woningbouwaantallen:
- 350 woningen bestaande woningen in Cruquius
- 850 woningen Wickevoort (in aanbouw)
- 1.000 woningen Post van Krayenhoff en Werfkwartier
- 500 woningen 1e fase Cruquius-Zwaanshoek (zoekgebied nabij Cruquius)

[1] Landelijk kennisplatform dat adviseert en richtlijnen opstelt voor een veilige en duurzame fysieke leefomgeving, met focus op infrastructuur en mobiliteit.

Basisonderwijs, gymzaal en kinderopvang
Bij de ontwikkeling Post van Krayenhoff en Werfkwartier moet één basisschool voor 450 leerlingen gerealiseerd worden. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met een kinderopvang, liefst in de vorm van een Integraal Kind Centrum (IKC). Dit vereist de volgende ruimten:
- 2.900 m² lesgebouw
- 1.200 m² speelterrein
- 200 m² kinderopvang

De basisschool en het speelterrein worden in Werfkwartier grenzend aan het fort gerealiseerd. De kinderopvang moet een plek krijgen op de begane grond van het kantoorgebouw van Dura Vermeer of in de directe nabijheid in het nieuwe dorpscentrum. Een nieuwe basisschool brengt de wettelijke plicht tot bewegingsonderwijs met zich mee. Daarvoor is een gymzaal van 308 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) nodig binnen één km van de school. Deze gymzaal, die gelijktijdig met de school moet worden gerealiseerd zal in nabijheid van de school in Werfkwartier komen. Bij de verdere uitbreiding van de woningbouw op termijn tussen Cruquius-Zwaanshoek zijn plannen voor de bouw van een sporthal. Als deze sporthal binnen één kilometer van de school gebouwd wordt kan het bewegingsonderwijs in de sporthal plaatsvinden. De gymzaal kan dan een andere functie krijgen.

Medisch centrum
Op dit moment is in Cruquius geen huisarts, tandarts en apotheek gevestigd. Er wordt fysiotherapie aangeboden in de tennishal. Ook is ruimte gereserveerd voor één huisarts in Wickevoort.
Op basis van de referentiecijfers voor eerstelijns zorg uit het IAP rekenen we met 0,419 m² bvo per woning voor een medisch centrum voor eerstelijnszorg (o.a. huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek, diëtist, logopedist, verloskundige, steunpunt mantelzorg etc.). Dit komt neer op circa 400 m² per 1.000 woningen. Op grond van deze norm is 1.080 m² bvo nodig voor een medisch centrum. Deze voorziening moet een centrale plek krijgen in het Werfkwartier. Dit is ook opgenomen in de nota 'Huisvesting Eerstelijnszorg: inzicht, uitvoeringskader en oplossingen'.

Sportvelden
Cruquius grenst aan een commerciële golfbaan, heeft een manage en een tennishal (inclusief padelbaan en fitness). Op dit moment zijn in Cruquius geen buitensportverenigingen. Voor de gemeenschapsvorming en gezondheid is dit wel wenselijk. Het gaat dan om buitensport zoals voetbal en tennis. Op basis van de omvang van Cruquius in 2035 is een rekenkundige behoefte van circa 14.000 m² voor buitensporten. Vanwege het ruimtebeslag zijn deze niet in te passen in de kern en de transformaties van Cruquius. Bij de eventuele toekomstige gebiedsontwikkeling Cruquius - Zwaanshoek wordt het realiseren van voldoende ruimte voor buitensporten meegenomen.

VEREISTEN
- **In Werfkwartier c.q. dorpshart komen de volgende voorzieningen: kinderopvang (200 m² b.v.o.), medisch centrum (1.080 m² b.v.o.), basisschool (2.900 m² b.v.o.), speelterrein (1.200 m²) en gymzaal (308 m² b.v.o.).**

5.5 Landschap, archeologie, cultuurhistorie en natuur

Bij de transformaties wordt met betrekking tot landschap, archeologie, cultuurhistorie en natuur rekening gehouden met de volgende uitgangspunten.

Landschap en natuur
- Op basis van de groennorm Haarlemmermeer wordt minimaal 31 m² buurtgroen per woning gerealiseerd. Dit is als volgt onderverdeeld:

    - Op het niveau van de straat/ het blok 2,5 m² per woning
    - Op het niveau van de buurt 15 m² per woning
    - Op het niveau van de wijk 13,5 m² per woning.
- Op bovenwijks niveau dient minimaal 33 m² wijkgroen per woning te worden gerealiseerd. Dit wijkgroen wordt – zover het niet gerealiseerd wordt in de plangebieden van de transformaties - gerealiseerd op het fort bij Heemstede.
- De eisen voor spelen (zie LIOR-code SYSID-0356), voorkomen hittestress (gezondheidsklachten bij warm weer) (zie LIOR-code SYSID-0352) en koelteplekken (zie LIOR-code SYSID-0407) maken deel uit van de groennorm. Eisen voor wateropvang vallen hierbuiten.
- Uitvoeren van de noodzakelijke ecologische onderzoeken (soort- en gebiedsbescherming). Dit is inclusief het onderzoek naar de stikstofruimte;
- Op basis van ecologisch onderzoek wordt aangegeven hoe de stedenbouwkundig plannen bijdragen aan de biodiversiteit van het gebied.
- In de openbare ruimte wordt ruimte geboden aan verschillende planten en dieren.
- Er wordt ingezet op een netwerk van groene verbindingsstroken, die op een diervriendelijke manier met de mensgerichte infrastructuur kruisen.
- Voor de gewenste groenblauwe structuur wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Archeologie en cultuurhistorie

- Er wordt een archeologisch onderzoek door een deskundig bureau (KNA gecertificeerd; Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) uitgevoerd. Op basis hiervan wordt aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan optimaal de archeologisch waardevolle plekken respecteert. Er wordt aanvullend inventariserend veldonderzoek verricht naar behoudenswaardige vindplaatsen als uit het bureauonderzoek blijkt dat dit nodig is.
- Als behoudenswaardige vindplaatsen worden aangetroffen, worden die behouden en ingepast in het stedenbouwkundig plan. Ze worden herkenbaar en beleefbaar ingericht. De vindplaatsen krijgen een archeologische bestemming in het bestemmingsplan. Ze worden niet gebouwd, afgegraven of verhard. Andere vormen van bodemroering zijn alleen mogelijk met een omgevingsvergunning.
- Voor het stedenbouwkundig plan wordt voor de bouwkundige en historisch-geografische waardenstelling een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt door een bouwhistorisch onderzoeksbureau. Deze kaart geeft aan welke bestaande beschermde monumenten in het gebied aanwezig zijn (zoals de kraan aan de Bennebroekerdijk), welke onbeschermde potentieel waardevolle objecten of structuren in het gebied aanwezig zijn en welke (potentieel) waardevolle historisch-geografische objecten en structuren er aanwezig zijn.
- De stedenbouwkundige plannen sluiten aan op de orthogonale structuur; de rechte sloten en de historische elementen van de bedrijventerreinen die de huidige gebieden kenmerken.

VEREISTEN

- **Per woning wordt minimaal 31 m² buurtgroen gerealiseerd.**
- **Per woning wordt minimaal 33 m² wijkgroen gerealiseerd.**
- **Zover het wijkgroen niet in het plangebied wordt gerealiseerd, wordt dit gerealiseerd bij het aan te helen fort bij Heemstede.**
- **De stedenbouwkundige plannen tonen aan dat de aanwezige natuurwaarden en biodiversiteit, die uit verplichte ecologisch onderzoek blijkt, worden versterkt.**
- **In de stedenbouwkundige plannen worden de archeologische en cultuurhistorische waarden, die uit het verplichte onderzoek blijken, geïntegreerd en beschermd.**

5.6 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de vigerende versie van de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) kaderstellend, inclusief de vereisten voor circulariteit en energie. Waar de LIOR geen handvatten biedt, moeten de richtlijnen van CROW worden gevolgd.

Voor het afvalbeleid is de 'Aanpak van afval- naar grondstofinzameling' (2018.0030093) kaderstellend. Basiseisen zijn onder andere:

- Ondergrondse containers bij hoogbouw;
- Ondergrondse containers voor papier en glas en rolemmers bij laagbouw.

Aanvullend op de LIOR is beleid voor klimaatadaptatie vastgesteld (2022.0000040). De gebiedsontwikkelingen moeten voldoen aan de hierin genoemde vereisten op basisniveau voor nieuwe ontwikkelingen. Momenteel wordt het beleid geëvalueerd. Als hieruit blijkt dat actualisatie nodig is, moet rekening worden gehouden met het nieuwe beleid.

Technische haalbaarheid Post van Krayenhoff deelgebied 5

Een belangrijk punt voor de haalbaarheid van deelgebied 5 Post van Krayenhoff is de inpassing van de watertransportleidingen die onder het gebied doorlopen. Kritisch onderdeel betreft het toekomstig beheer. De gemeente is afhoudend om de openbare ruimte boven de leidingenstrook in beheer te nemen met het oog op de mogelijke gevoeligheid van belasting (druk door gewicht) en toekomstige onderhoudswerkzaamheden. De initiatiefnemer moet aantonen dat de voorgestelde constructie en inrichting wordt geaccordeerd door Waternet en hiermee eventuele risico's in de toekomst voor de gemeente worden uitgesloten. Pas als de gemeente van mening is dat er hierdoor geen sprake is van toekomstige risico's en overlast zal zij overgaan tot het in beheer en eigendom nemen van de openbare ruimte die boven de leidingenstrook ligt.

Speel- en ontmoetingsplekken

In de plannen moeten voldoende (buurt)speelplekken en (jongeren)ontmoetingsplekken opgenomen worden. Buurtspeelplekken zijn de centraal gelegen plekken waar de buurt bij elkaar komt om te bewegen, ontmoeten en spelen. Dit kan centraal zijn in een wijk, maar ook bijvoorbeeld aan het begin van een wijk. Voor een goede buurtspeelplek moet in de plannen minimaal 2.000 m² gereserveerd worden. Deze speelplek wordt gekoppeld aan de omgeving van het fort.

Naast een buurtspeelplek zijn er kleine speelplekken, gericht op de doelgroep 0-6 jaar, als aanvulling op de grote buurtspeelplek. Vanaf elke woning is binnen 200 meter een kleine speelplek te vinden. Deze speelplek hoeft niet altijd uit voornamelijk speeltoestellen te bestaan. Spelen kan ook door middel van speelaanleidingen (natuurlijke objecten die kinderen uitdagen om ermee te spelen).

Jongerenontmoetingsplekken (JOP)

De oudere jeugd heeft ook behoefte aan plekken in een wijk om samen te komen. Dat kan door een zogenaamde JOP (het groene hok) te plaatsen, ideaal in combinatie met bijvoorbeeld sport (voet-/basketbal). Bij de ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met één JOP bij het fort met een oppervlakte van 100 m².

VEREISTEN

- **De opzet van de openbare ruimte in de stedenbouwkundige plannen moet voldoen aan de kaders zoals opgenomen in de LIOR. Waar de LIOR niet in voorziet wordt verwezen naar de kaders van CROW;**
- **De stedenbouwkundige plannen voldoen aan de kaders voor afvalbeleid en klimaatadaptatie;**

- **In het stedenbouwkundig plan voor Post van Krayenhoff deelgebied 5 wordt de watertransportleiding ingepast. De manier van constructie en inpassing moet worden geaccordeerd door Waternet. Eventuele toekomstige risico's als gevolg van de constructie om de watertransportleiding in te passen worden voor de gemeente uitgesloten.**

5.7 Economie en bedrijvigheid

Voor de commerciële voorzieningen in Haarlemmermeer zijn de vereisten vastgelegd in o.a. het beleid commerciële voorzieningen Haarlemmermeer, regels en ruimte (2019.0057889) en de Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (2021.0001238). In de Omgevingsverordening NH 2022 zijn de algemene regels met betrekking tot detailhandel opgenomen. Detailhandel moet zoveel mogelijk geclusterd worden in winkelgebieden. Initiatieven moeten worden getoetst op behoefte en effecten op leegstand. Daarnaast moeten detailhandelsplannen van meer dan 500 m2 winkelvloeroppervlak buiten bestaand winkelgebied voor advies worden voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel van de Provincie Noord-Holland en worden besproken met de gemeenten in de regio.

In het gemeentelijk beleid commerciële voorzieningen is opgenomen dat de gemeente streeft naar concentratie van commerciële voorzieningen (o.a. detailhandel, horeca, en commerciële dienstverlening) binnen de bestaande centra en dat de gemeente terughoudend blijft ten aanzien van het toevoegen van nieuwe voorzieningen(centra). Een (beperkt) nieuw aanbod aan (commerciële) voorzieningen bij grootschalige woningbouwlocaties kan bijdragen aan de leefbaarheid in kernen. Dit vanuit de wens om mobiliteit te beperken, de leefbaarheid te vergroten en sociale cohesie in de nieuwe wijken en buurten te versterken. Het toevoegen van voorzieningen buiten de bestaande huidige structuur is mogelijk, daar waar bestaande voorzieningencentra op meer dan twee autokilometers afstand liggen.

In Cruquius is binnen de transformaties beperkt ruimte voor het realiseren van detailhandel. Onderzoek is nodig naar de haalbaarheid en wenselijkheid van het eventueel toevoegen van commerciële voorzieningen. Bij de haalbaarheid gaat het primair om de markt(on)mogelijkheden. Bij de wenselijkheid gaat het om de leefbaarheid van Cruquius, een optimale verzorging van de inwoners en om de effecten op de bestaande voorzieningenstructuur in de gemeente en daarbuiten. Voor de berekening van de marktruimte voor dagelijkse winkels wordt een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

Binnenkort wordt het gemeentelijk beleid voor commerciële voorzieningen geactualiseerd. Dit wordt het kader voor het eventueel toevoegen van commerciële voorzieningen in de transformaties van Cruquius.

Bedrijvigheid
Bij de ontwikkeling van Post van Krayenhoff en Werfkwartier moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven die niet worden gesaneerd worden belemmerd in hun bedrijfsvoering verdergaand dan de wettelijke beperkingen (waaronder ook de landbouwbedrijven). Enkele bedrijven aan de randen van het gebied hebben bijvoorbeeld een hindercirkel. In delen van beide ontwikkelingen kunnen dus beperkingen aan de orde. Bij de gebiedsontwikkeling moet hiermee rekening worden gehouden.

Daarnaast is het optioneel om bij de ontwikkeling Post van Krayenhoff en Werfkwartier informele werklocaties te realiseren, voor onder andere zelfstandige professionals. Een mogelijk geschikte locatie hiervoor is de zone bebouwing van Werfkwartier die aansluit op de meubelboulevard.

VEREISTEN
- **Dagelijkse detailhandel en overige commerciële voorzieningen kunnen worden opgenomen in de stedenbouwkundige plannen, als deze voldoet aan de vastgestelde beleidskaders en de**

haalbaarheid. Dit is inclusief het effect op bestaand aanbod. De voorstellen worden onderbouwd met onderzoek (o.a. naar marktruimte). De gemeente maakt daarmee een afweging over de uiteindelijke wenselijkheid.
- **De transformaties leiden niet tot belemmeringen voor de naastgelegen bedrijvigheid, tenzij hierover afspraken met de bedrijven over worden gemaakt.**

5.8 Milieu

Bij de ontwikkeling moet onderzoek plaats vinden naar alle relevante milieuaspecten. Het gaat o.a. om de aspecten:
- Bodem;
- Geluid;
- Lucht;
- Milieuhindercirkels, die potentieel van invloed zijn op de ontwikkeling;
- Gezondheid;
- En aanvullende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

Op basis van de inzichten uit de onderzoeken moet worden aangetoond hoe de ontwikkeling zich kan gaan verhouden tot de wet- en regelgeving. Onderdeel hiervan is het aangeven welke milieuhindercirkels gesaneerd moeten worden en welke milieuhinder moet worden beperkt om de ontwikkelingen te kunnen realiseren. Dit geldt zowel voor Werfkwartier als Post van Krayenhoff. In beide gebieden is sprake van een functie voor bedrijvigheid categorie 4.2. Deze bestemming is belemmerend voor de realisatie van woningen. Bij het maken van anterieure afspraken over de ontwikkeling van een deelgebied worden direct afspraken gemaakt over de dezonering, zodanig dat woningbouw mogelijk wordt. De initiatiefnemer dient hier zijn medewerking aan te verlenen.

Milieu-effect-rapportage
De ontwikkeling valt onder categorie D11.2 uit het Besluit m.e.r. (“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”). Het gebied is kleiner dan 100 ha en het aantal woningen is minder dan 2.000. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden, waaruit blijkt dat geen sprake is van een significant effect op het milieu, dat niet door te treffen maatregelen kan worden beperkt of tegengegaan. Gebruikelijk is dat deze beoordeling onderdeel uitmaakt van de toelichting van de wijziging van het omgevingsplan dat de bouw van de woningen mogelijk gaat maken.

VEREISTEN
- **De stedenbouwkundig plannen bevatten de maatregelen opdat de ontwikkeling van het deelgebied zich verhoudt tot wet- en regelgeving met betrekking tot alle relevante milieuaspecten (waaronder stikstof). Dit wordt onderbouwd met onderzoeken.**
- **De initiatiefnemers verlenen medewerking aan het dezoneren van milieuhinder op hun gebieden, zodat woningbouw conform dit PvE mogelijk wordt gemaakt.**
- **De stedenbouwkundig plannen geven aan op welke wijze milieuhinder uit de omgeving die belemmerend is voor de realisatie van de woningbouw zal worden gesaneerd.**

5.9 Water

Bij de ontwikkelingen moet nader onderzoek plaatsvinden naar het aspect water. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- Omgang met opbarstrisico, te grote waterdruk vanuit de bodem (op gedetailleerd niveau);
- Gewenste drooglegging en te nemen maatregelen;
- Kwaliteitsverbetering water;
- Recreatief medegebruik van water;
- Een grondwatereffectrapportage (middels peilbuizen) waaruit blijkt dat in het te ontwikkelen gebied en omliggende bestaande wijken geen (extra) grondwateroverlast gaat voorkomen;
- Een stresstest waaruit blijkt hoe het gebied zich houdt bij het ondergaan van o.a. 120 mm hemelwater in 2 uur tijd;
- Een visie op het omgaan met afvalwater.

VEREISTEN
- **De stedenbouwkundige plannen bevatten een waterplan, dat met het Hoogheemraadschap Rijnland is afgestemd. Hierin wordt uiteengezet hoe bovenstaande aspecten zijn verwerkt.**

5.10 Duurzaamheid

Circulariteit
Tijdens de bouw wordt het afval in minimaal zes stromen gescheiden. Er kan onder andere worden gekozen uit: houtafval, steenachtig, metaal, kunststof, glas, papier en karton, gips en isolatiemateriaal.

Het wordt zoveel mogelijk voorkomen dat materialen worden gebruikt die staan vermeld op de onderstaande lijsten. Het gebruik dat niet voorkomen kan worden, wordt inzichtelijk gemaakt:
- ‘Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard 3.0’.
- ‘De herziening van de lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief'.

Voor wat betreft duurzaam bouwen en circulariteit wordt verwezen naar de voorwaarden uit de Woondeal MRA (zie bijlage 8 literatuurlijst). Tevens zijn in de woondeal MRA ambities vastgelegd voor houtbouw en industriële bouwen. De transformaties kunnen hieraan bijdragen

Bodemenergieplan
De initiatiefnemers stellen een bodemenergieplan op als gebruik wordt gemaakt van bodemenergie. Dit plan maakt de ruimtelijke consequenties, risico’s en beheersmaatregelen inzichtelijk. In dit bodemenergieplan moet minimaal worden ingegaan op:
- Bodemgesteldheid.
- Opbarstrisico (te grote waterdruk vanuit de bodem) en beheersing van dit risico.
- Effecten locatie specifieke kweldruk op functionering bodemenergiesysteem.
- Interferentie tussen bronnen.
- Ondergrondse ordening.
- Effecten op bovengrondse ruimte.
- Beheer en onderhoud van installatie.
- Einde levensduur installatie en hoe veilig verwijderen/instandhouding.

Op basis van het bodemenergieplan stelt de gemeenteraad het interferentiegebied vast. De bevoegdheid voor gesloten bodemsystemen ligt bij de gemeente. Voor open systemen ligt deze bij de provincie.

Grondstromen/grondbalans
Het streven is een gesloten grondbalans: Over de grenzen van een werk vindt zo min mogelijk aan- en of afvoerplaats van grond die geschikt is als secundaire bouwstof. De gemeente heeft niet de beschikking

over een gronddepot. Alle vrijkomende grond kan niet in de gemeente gestort worden. Het afvoeren moet door de initiatiefnemer bekostigd worden.

Bij de verdere uitwerking van Post van Krayenhoff en Werfkwartier dient een uitwerking te worden gegeven aan de duurzaamheidsuitgangspunten. Deze bestaan uit een verantwoording hoe de wettelijke en gemeentelijke eisen met betrekking tot (bodem)energie, grondverwerking, circulariteit en afvalbeperking en – verwerking wordt voldaan.

Klimaatadaptatie
De ontwikkeling voldoet aan de kaders die gesteld worden in het gemeentelijk Klimaatadaptatiebeleid.

VEREISTEN
- **De stedenbouwkundig plannen bevatten een duurzaamheidsplan, waarin de aspecten circulariteit, bodemenergie, grondstromen en klimaatadaptatie zijn uitgewerkt, zodanig dat deze minimaal voldoen aan de wet- en regelgeving**.

6 Participatie en aandachtspunten omgeving

In en rondom beide transformatielocaties wordt gewoond en gewerkt. De gemeente vindt het belangrijk dat de initiatiefnemers de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden (bijvoorbeeld woningcorporatie) actief bij de planvorming betrekken. De initiatiefnemers zijn er verantwoordelijk voor dat de inzichten van de participatie worden verwerkt in de stedenbouwkundig plannen.

Aandachtspunten omgeving
Op diverse momenten is aan de bewoners en ondernemers in Cruquius gevraagd om aandachtspunten voor de planvorming in te brengen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij het opstellen van het 80% PvE, het opstellen van het addendum voor Werfkwartier, en de reactie op het concept initiatiefplan voor deelgebied 5 Post van Krayenhoff. In het 80% PvE is hiervoor een apart hoofdstuk 6 opgenomen. De aandachtspunten richten zich op:

- Het versterken van de kern Cruquius.
- De bereikbaarheid: eerst bewegen, dan bouwen. Bij voorkeur niet de dijk afsluiten en een integrale visie op de ontsluiting voor de kern Cruquius. De transformaties mogen niet leiden tot een verslechtering van de bereikbaarheid voor de huidige bewoners en ondernemers.
- Geen vestiging van grote nieuwe bedrijven.
- De toegevoegde waarde voor bewoners van de kern, waaronder:
    - Gevarieerde bouw;
    - Voorzieningen (o.a. supermarkt, huisarts, ...);
    - Groene wijk en groenblauwe dooradering;
    - Gevarieerde woningen voor starters, ouderen en Cruquianen;
    - Speelvoorzieningen;
    - Aandacht voor de historie van het gebied (fort, werf, ...).
- De zorg voor een integraal - samenhangend – plan voor beide transformaties, zodanig dat dit een geheel gaat vormen met de oude kern en de meubelboulevard. Hier ligt een taak voor de gemeente (o.a. afstemming Wickevoort, Landje van Draaier, Cruquius - Zwaanhoek, Cruquiusmuseum).
- De zorg voor kleinschaligheid met oog op behoud van de huidige sociale cohesie in Cruquius.
- Een intensieve betrokkenheid van de klankbordgroep bij de planvorming.

De initiatiefnemers moeten de omgeving betrekken bij hun plannen. Ook moeten de stedenbouwkundige plannen – in afstemming met de gemeente - worden besproken met de betrokken overheden: Heemstede, Hoogheemraadschap Rijnland, provincie Noord-Holland en de Vervoersregio Amsterdam.

VEREISTEN

- **De initiatiefnemer moet zorgen dat de betrokkenen in Cruquius kunnen participeren in de planvorming van de deelgebieden. Bij het indienen van de plannen moet de initiatiefnemer aangeven op welke wijze de inbreng van de betrokken is verwerkt in de plannen.**

Bijlage 1: Bronnenlijst

Aanpassing Aanpak van afval- naar grondstofinzameling (VANG) 2020 (2020.0000853) september 2020
Activiteitenbesluit (internetmodule)
Actualisatie Beleidsregel PFOS en PFOA gemeente Haarlemmermeer 2020 (2018.0014073), maart 2018
Actualisatie Gemeentelijke Prestatie Richtlijn duurzaam bouwen (GPR) (2018.0003833), januari 2018
Beleid monumentale en waardevolle bomen Haarlemmermeer, (2020.0002903), december 2020
Beleid commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte (2019.0057889), december 2019
Beoordelingskader Maatschappelijke Voorzieningen Integraal Accommodatieplan (2021.0000253), april 2021
Coalitieakkoord 2022-2026, Toekomstbestendig groeien, juni 2022
Eerste wijziging nota Betaalbaar Wonen Haarlemmermeer, instrumenten en acties (11949723), maart 2025
Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030: (2020.0000051), maart 2020
Gemeentebrief Post van Krayenhoff 2021 (x.2020.06828)
Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG), 2009
Integraal Huisvestingsplan onderwijsvoorzieningen (HIP) (2022.0001788), november 2022
Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040), juli 2022
Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer (10258517), december 2023
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Provincie Noord-Holland), april 2018
Manifest - Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer (2022.0000403), maart 2022
Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer 'Vrijheid van bewegen' (2018.0065348), december 2018
Natuurvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0000462), december 2021
Nota Archeologiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2020-2030 (2020.0000060), maart 2021
Nota bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet (2018.0014079), 2022
Nota Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403), maart 2022
Nota Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040, juni 2021
Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040, (2021.0003036), maart 2022
Programma Betaalbaar Wonen, Ministerie BZK, mei 2022
Rapport Bereikbaarheid Cruquius en gebiedsontwikkeling (2019.0058446)
Informatie over Rapport Bereikbaarheid Cruquius en gebiedsontwikkeling (2019.0058446)
Speelruimte in de gemeente Haarlemmermeer (2021.0000721), juli 2021
Sport- en beweegvisie 2019 – 2029 (2019.00036310), november 2019
Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2015-2030, inclusief het Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 (2015.0008009), april 2015
Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West, Parels aan de Ringvaart (2014.0010031), juni 2015
Verdichtingsvisie (2022.0000047), juni 2022
Versnelling woningbouwproductie in Haarlemmermeer (2017.0037218), juli 2017
Visie Landschap en Recreatie Haarlemmermeer 2040, (2021.0002744), januari 2022
Visie polderlinten Haarlemmermeer, (2022.0000056), juni 2022
Visie Ringdijk en Ringvaart (2017.0011195)
Wonen met zorg 2030 (2017.0026227), juni 2017
Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025, maart 2021
Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (2019.0058049), januari 2020
Woondeal MRA (7398129) maart 2023

Bijlage 2: bijdrage corporaties wensen sociale huur

Ymere (t.b.v. ontwikkeling Werfkwartier)
- 65% appartementen, waarvan:
    - Circa 1/3 tweekamerwoningen: oppervlakte minimaal 50m2
    - Circa 2/3 driekamerwoningen: oppervlakte minimaal 65m2.
- 35% eengezinswoningen: compacte 4 kamer woning: oppervlakte circa 75 a 80m2.

Eigen Haard (t.b.v. ontwikkeling Post van Krayenhoff)
Sociale huur < aftoppingsgrens

Doelgroep	1 persoon	1 persoon	≤ 2 personen	≤ 2 personen	≥ 3 personen
Leeftijd	18-23 jaar	23-28 jaar	23-65 jaar	> 65 jaar	23-65 jaar
Oppervlakte	30m^2	45m^2	60m^2	60m^2	75m^2
Kamers	1	2	2	3	4
Huurprijs	€ 454,47	€ 650,43	€ 650,43	€ 650,43	€ 697,07
Percentage	5%	5%	30%	10%	10%

Voor jongeren tot 28 jaar is in het woningbouwprogramma 10% opgenomen. De helft daar-van voor jongeren tot 23 jaar. Om huurtoeslag te kunnen krijgen moet hier de huurprijs vallen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47. Het merendeel van het programma tot de huurtoe-slaggrens is voor één- en tweepersoonshuishoudens. 10% wordt gerealiseerd voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Sociale huur < liberalisatiegrens

Doelgroep	≤ 2 personen	≤ 2 personen	≥ 3 personen
Leeftijd	23-65 jaar	> 65 jaar	23-65 jaar
Oppervlakte	60m^2	60m^2	75m^2
Kamers	3	3	4
Huurprijs	€ 879,66	€ 879,66	€ 879,66
Percentage	10%	10%	10%

Boven de huurtoeslaggrens wordt uitgegaan van 30%, waarvan tweederde voor de categorie één- en tweepersoonshuishoudens. Ook hier deels voor senioren. De woningen voor drie- en meer persoons huishoudens zijn qua oppervlakte wat groter en hebben minimaal 4 kamers.

Middensegment

Doelgroep	≤ 2 personen	≥ 3 personen
Leeftijd	> 65 jaar	23-65 jaar
Oppervlakte	75m^2	90m^2
Kamers	3	4
Huurprijs	€ 1.000	€ 1.150
Percentage	5%	5%

Om de doorstroming te bevorderen is de wens om de helft van het middensegment te realiseren als seniorenwoning en de andere helft als een woning voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Dit zijn de twee doelgroepen die in de knel komen in een sociale huurwoning als de huishoudenssituatie verandert.