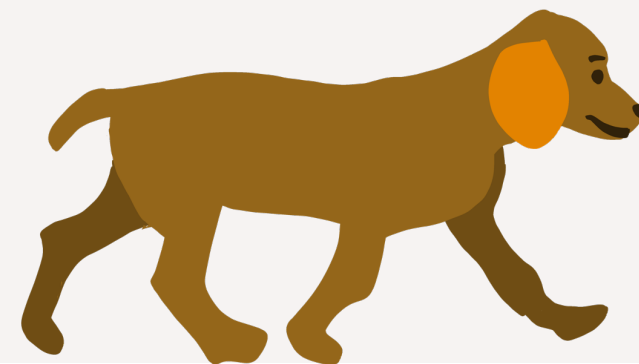




Werkbezoek | 6 JULI 2022
Welkom





‘We gunnen onze kinderen
dezelfde ruimte en vrijheid
als waarin wij zelf zijn
opgegroeid.’



‘Ik heb zin in een
nieuwe start. Een eigen
plek, maar wel in de
buurt van mijn vrienden.’



‘Onze droom is een
keuken met kookeiland
om samen voor
vrienden te koken.’



‘In een onderhouds-
vriendelijk appartement
met ruim balkon houden
we lekker tijd over voor
andere leuke dingen.’

Introductie

Hoe we samen aan de slag kunnen met 12.000 woningen in Haarlemmermeer-West

Wij staan te popelen!

- 6.000 betaalbare woningen en 6.000 woningen in de vrije sector
- Binnen 10 jaar te realiseren (door de gemeente aangemerkt als versnellingslocaties)
- Laaghangend fruit in de plancapaciteit binnen de gemeente
- Completerend aan (hoogstedelijke) ontwikkelingen die al gaande zijn

Haarlemmermeer-West

Inhoudsopgave

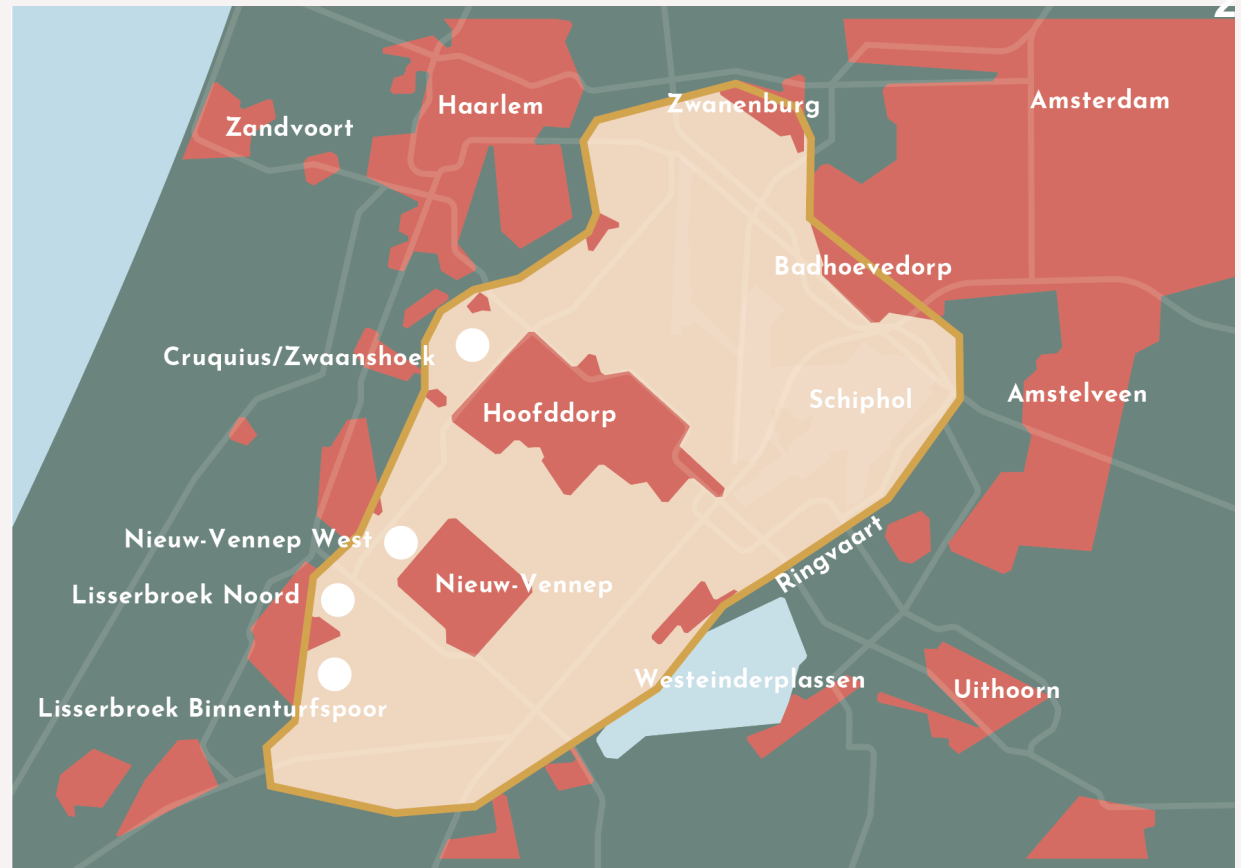
Betaalbare woningen	1
Uitnodigingsplanologie	3
Cruquius / Zwaanshoek	7
Nieuw-Vennep West	23
Lisserbroek-Noord	37
Lisserbroek-Binnenturfspoor	45
Afsluiting / samen aan de slag	57

Haarlemmermeer-West

Betaalbare woningen

Ymere

- Prestatieafspraken tussen gemeente en Ymere over realisatie sociale huurwoningen
- Huidige projecten 'voorraad' droogt op, ontwikkeling Haarlemmermeer-West daarom van essentieel belang
- Ymere heeft grondposities in Nieuw-Vennep West en Cruquius / Zwaanshoek
- Doel: Grootste deel van sociale woningen voor eigen portefeuille te ontwikkelen en dus te behouden
- Schaalgrootte en grote woningaantallen nodig:
 - Haalbare businesscase
 - Passende woonomgeving met voorzieningen en (H)OV, alleen mogelijk als de schaalgrootte draagvlak verleent aan voorzieningen
- Belangrijk:
 - Inclusieve wijken met woningen voor ouderen, jongeren en (andere) sociale huurders nabij voorzieningen, (H)OV en fietsverbindingen
 - Financieel haalbaar: 5.000 woningen in Cruquius / Zwaanshoek en 4.000 woningen in Nieuw-Vennep West

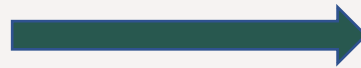
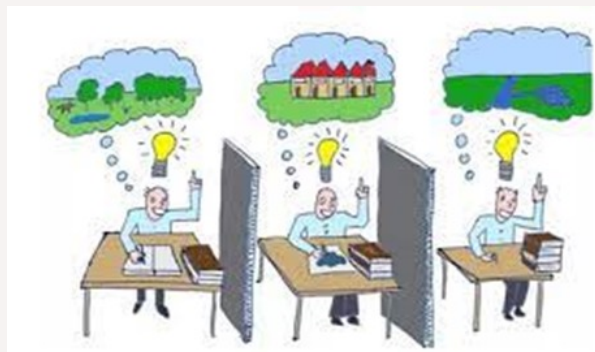


Samen aan de slag =
6.000 betaalbare woningen
en 6.000 in de vrije sector

Haarlemmermeer-West

Uitnodigingsplanologie

- Bij uitnodigingsplanologie bepalen overheden op hoofdlijnen waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn met het oog op langere termijn prognoses en te beschermen waarden.
- Het is planologie waarbij overheden zich uitnodigend en faciliterend opstellen tegenover initiatiefnemers.



Haarlemmermeer-West

Stapeling van gemeentelijke ambities

- 80% Programma van Eisen (richtinggevend PvE)
 - Wetgeving
 - Beleidskader
 - Ambitie
- Klimaatadaptatiebeleid
- Visie landschap & recreatie
- Natuurvisie
- Polderlintenvisie
- Verdichtingsvisie
- Omgevingsvisie
- Speelruimtebeleid
- Sport en beweegvisie
- Et cetera....



Haarlemmermeer-West

Manifest

- We hebben op basis van het principe 'uitnodigingsplanologie', op verzoek van provincie en gemeente, gronden verworven in de Haarlemmermeer-West.
- Door de uitnodigingsplanologie, nemen wij als samenwerkende grondeigenaren het voortouw.
- Maar soms is het een uitdaging om met de juiste partijen binnen gemeente en provincie(s) tot afspraken en besluitvorming te komen.
- Om de lijnen kort te houden en snel te kunnen schakelen vragen wij de gemeente Haarlemmermeer om een centrale regisseur.



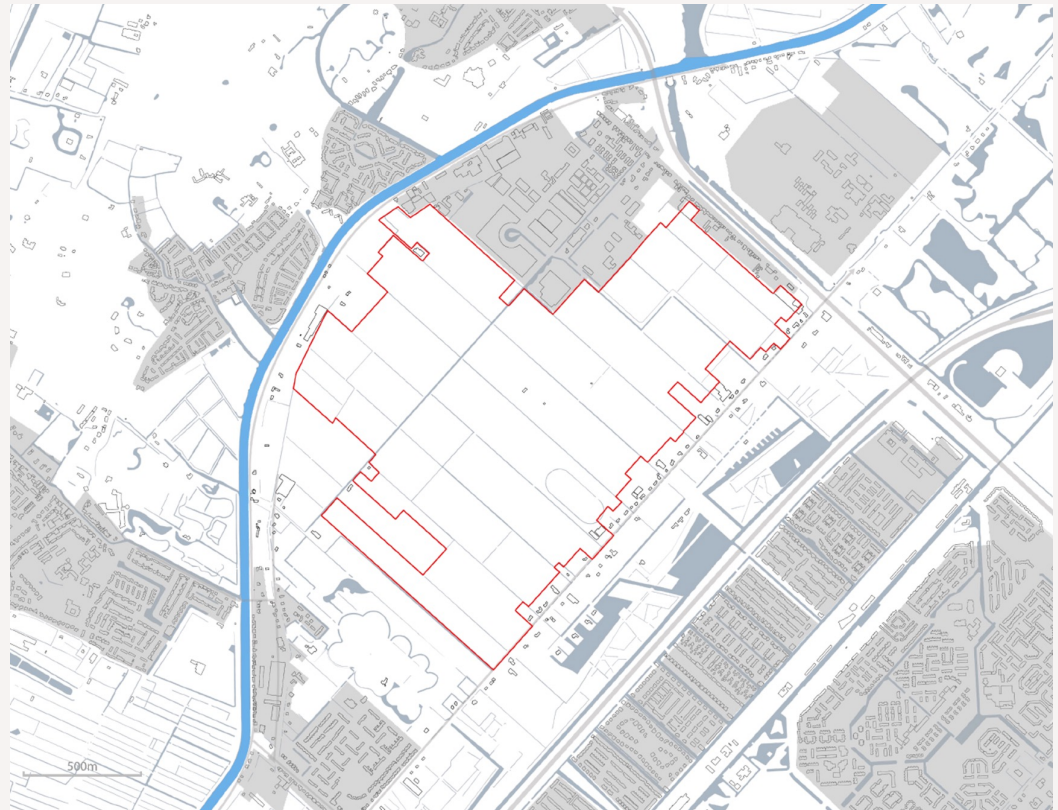
Cruquius / Zwaanshoek | Haarlemmermeer-West

7



Locatie

- Bouwmaatschappij Verwelius
- BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
- Ymere
- Synchroon B.V.
- Roosdom Tijhuis
- Ballast Nedam
- Hoorne Vastgoed
- Van Wijnen



Opgave & samenwerking

Uitgangspunten

- Intentieovereenkomst 2020
- Onderdeel van 250.000 nieuwe woningen in de Metropool Regio Amsterdam
- 80% Programma van Eisen
- Haalbaarheid van 400 m2/woning bovenwijks groen onderzoeken
- Niet gerealiseerd bovenwijks groen wordt via de RIH verrekend
- 25 woningen per ha x ca. 200 ha = ca. 5.000 woningen toegestaan
- 50% betaalbaar

Gemeentelijk afstemmingsoverleg & Stedenbouwkundig Q-team

- Stedenbouwkundigen
- Landschapsarchitecten
- Projectmanager
- Etc.

Werkgroep Natuur & Klimaat

- Naturalis
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Gemeente Haarlemmermeer – landschapsarchitect, polderarchitect
- Sweco

Klankbordgroep

- Cruquius
- Zwaanshoek

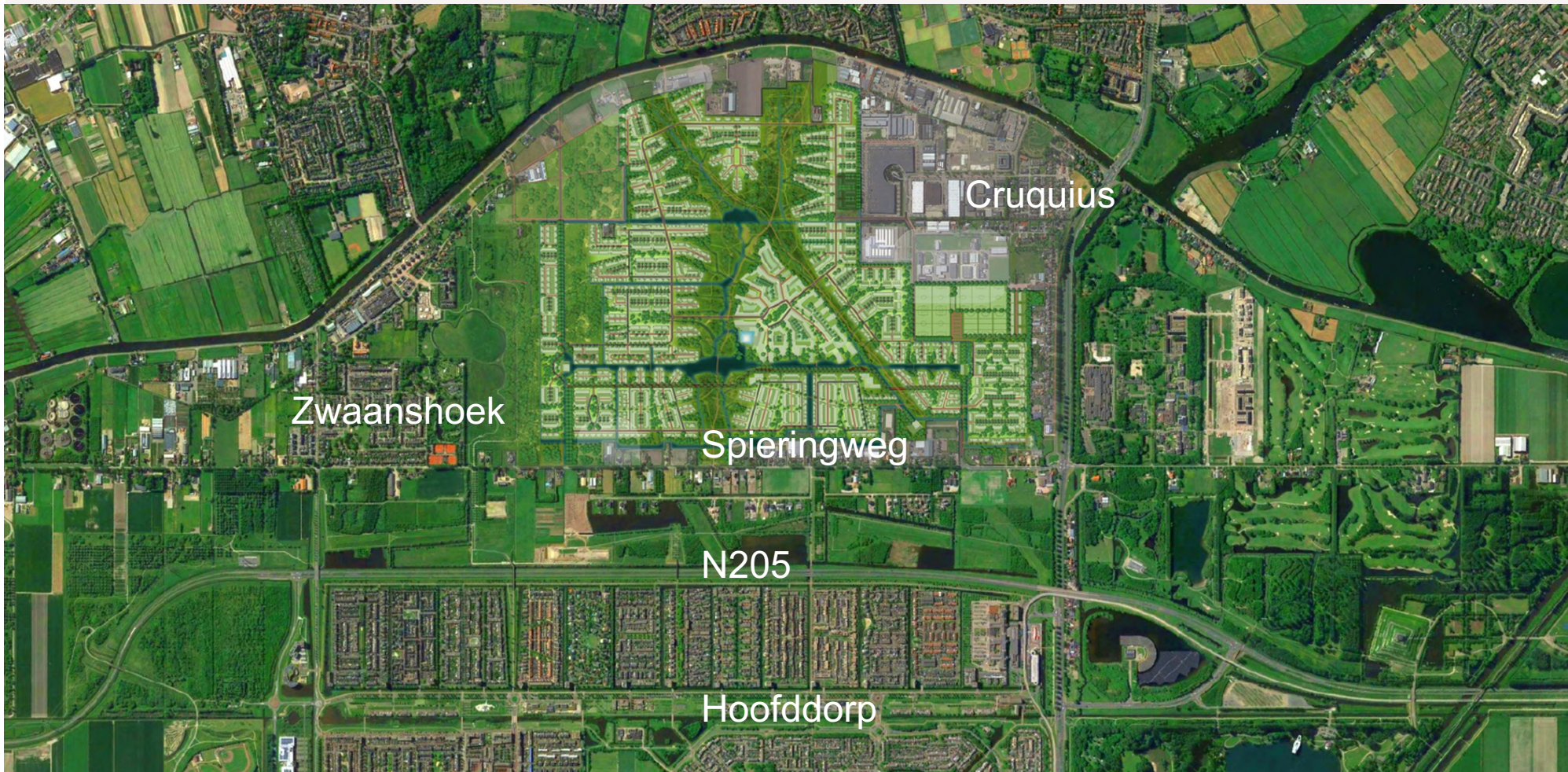


gemeente
Haarlemmermeer



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Plan & omgeving



Landschappelijk wonen



Impressie landschap



Kernwaarden

Ruimte
& vrijheid



Verbonden
met de natuur



Sociale
verbinding

Recreatie



Samenwerking met Naturalis

Belang van de Cruquius-Zwaanshoek ontwikkeling voor biodiversiteit versterking

De huidige bollenvelden zijn goed voor tulpen en narcissen, maar zijn voor wilde soorten niet hun favoriete leefgebied. Vrijwel alle soorten geven de voorkeur aan natuurlijke, halfnatuurlijke of in ieder geval gevarieerde landschappen met schoon water, zonder chemische vervuiling en rust.

De huidige plannen voor het Cruquius-Zwaanshoek gebied, waarbij het ontwerp uitgaat van de versterking van het watersysteem en de groene dooradering, zal voor veel meer soorten geschikt leefgebied opleveren dan de huidige landbouw.

Prof. Dr. Koos Biesmeijer

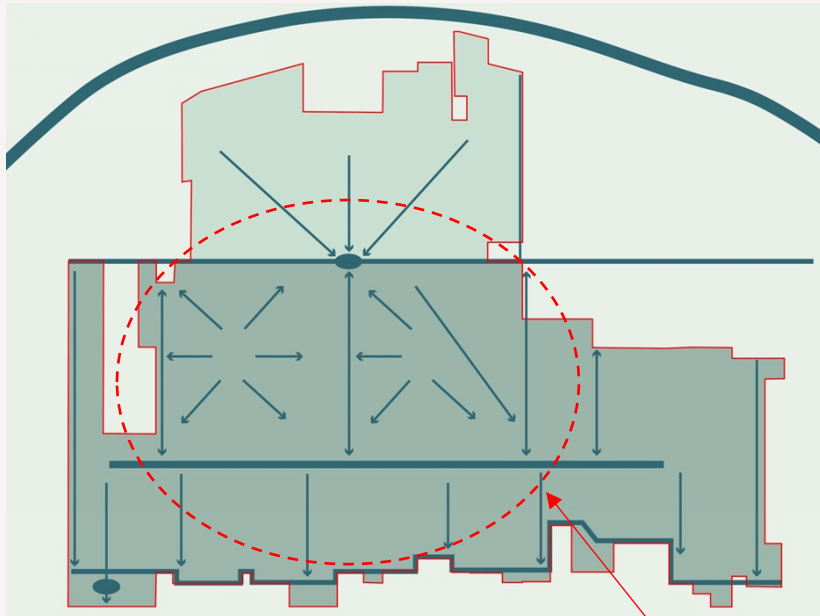
Dr. Francisca Wit

Dr. Wouter Beukema

Naturalis Biodiversity Center

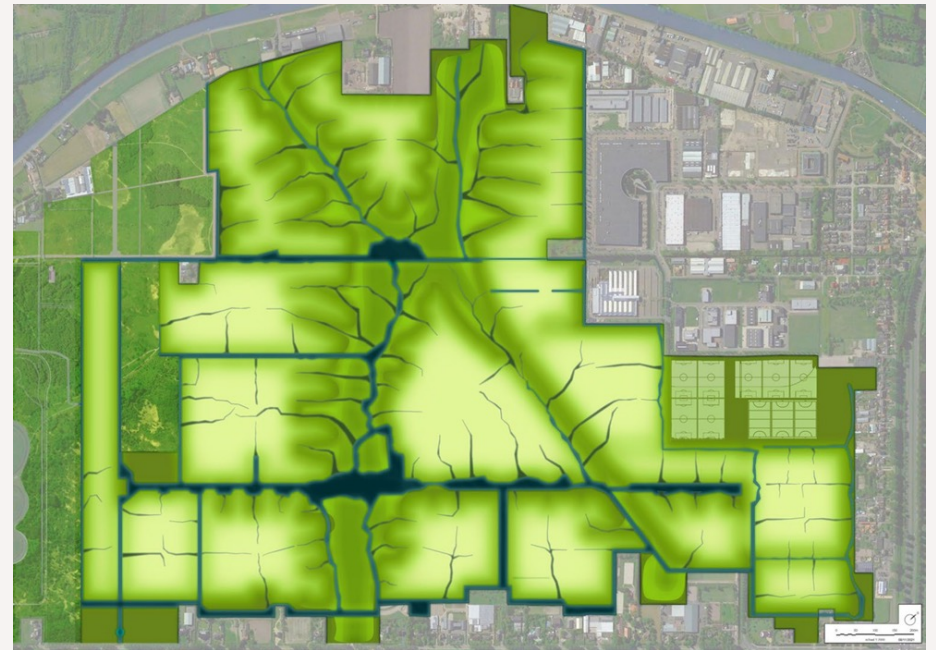


Klimaatadaptatie



Concept robuuste waterhuishouding

Bovenwijkse waterbufferingsmogelijkheid
voor Rijnland



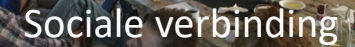
Vertaald in terpen en wadi's

Goed bewegen



ONTSLUITING

- HOV-lijn
- HOV-halte
- Autoweg
- Fietspad



Onderscheidend in de Haarlemmermeer



WOONMILIEUS

-  Landschappelijk wonen
-  Dorps wonen
-  Wonen op de centraal gelegen terp



Waarom ca. 5.000 woningen nodig?

Deze hoogwaardige gebiedsontwikkeling vraagt een minimale schaal om voorzieningen te kunnen realiseren of daaraan bij te kunnen dragen:

Gezondheid en duurzame mobiliteit

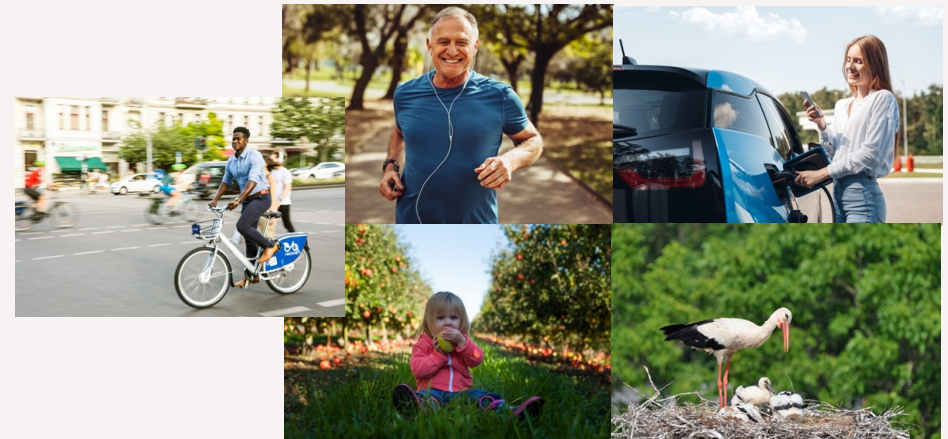
- Recreatieve wandel- en fietspaden
- Goede fietsroutes als alternatief voor de auto
- Fietsbrug over de Ringvaart
- Ruimte voor bovenwijks groen, buurtgroen, sport & recreatie
- Sportvoorzieningen
- HOV
- Deelauto's

Goede doorstroming van verkeer

- Aansluiting N205 & tunnel onder Spieringweg
- Aanpassingen Spaarneweg voor goede en veilige bereikbaarheid Cruquius
- Aanpassen kruising N201 – fietstunnel

Duurzaamheid

- Klimaatadaptatie openbaar gebied
- Natuurinclusief inrichten openbaar gebied
- Inrichten & verbinden NNN gronden Zwaansbroek
- Circulariteit
- Sociale duurzaamheid: voorzieningen die uitnodigen tot verbinding zoals een orangerie, pluktuinen, buurtlandbouw etc.



Cruquius / Zwaanshoek | Haarlemmermeer-West

20



Samenvatting

Introductie

Dit 'stedenbouwkundig voorstel Cruquius-Zwaanshoek' is een plan voor een woongebied zonder weerga. Het plan is op het landschap georiënteerd en biedt volop ruimte aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, recreatie én bijzondere woonmilieus voor circa 5000 woningen, waarvan de helft in het betaalbare segment. Voorzieningen en verbindingen versterken Cruquius en Zwaanshoek. Natuurlijk verbonden in de Randstad, alles nabij: hier is het mogelijk.

Zo wil je het landschap vormgeven, zo wil je verbinden, zo wil je kinderen laten opgroeien, zo wil je wonen!

De opgave

Gemeente Haarlemmermeer heeft een programma van eisen opgesteld en deze de toevoeging '80%' gegeven. Daarin opgenomen zijn ook de aandachtspunten vanuit de omgeving (klankbordgroep). Daarmee worden de belangrijkste kaders gedefinieerd en ruimte gelaten voor een plan op maat. Hieronder staan enkele belangrijke aspecten weergegeven.

Kernwaarden

Het plan is geïnspireerd op landschappelijke verbondenheid en natuurlijk wonen in de Randstad, waarbij het gaat om:

- Gevoel van vrijheid
- Verbonden met de natuur en het landschap; kinderen groeien op in een natuurlijke omgeving
- Recreatie
- Nodigt uit tot sociale verbinding

Dit plan is ontworpen voor mensen die zoeken naar een gezonde en natuurlijke omgeving, sociale verbinding en toekomstgericht zijn (klimaatbestendig en duurzaam). We denken daarbij onder andere aan gezinnen met jonge kinderen uit de stad. Maar ook starters en senioren passen hier, die landschappelijk willen wonen met de voorzieningen nabij.

Welke kwaliteiten willen we toevoegen?

- Voorziet in de woningbehoefte: circa 5.000 waarvan 50% sociale en betaalbare woningen

- Unieke woonmilieus: natuurlijk en gezond wonen in en aan het landschap, verbonden met de natuur
- Explosie van biodiversiteit - de huidige landbouw is zeer bio-arm, dit keren wij om (Naturalis adviseert)
- Klimaatbestendig en bovenwijkse buffering voor de Haarlemmermeer (Rijnland en Sweco adviseren)
- Recreatie: van een ontoegankelijk gebied naar een natuurlijk landschap
- Verbinding richting het duingebied: een fietsbrug over de Ringvaart
- Voorzieningen (o.a. supermarkt, zorg, ruimte voor sport) en HOV voor Zwaanshoek, Cruquius en nieuwe bewoners
- Ontlasten van verkeer langs Zwaanshoek - indien de ontsluiting vanaf de N205 doorgetrokken kan worden naar de Bennebroekerdijk
- Sociale verbinding: pluktuinen, stadslandbouw en orangerie verbinden bestaande en nieuwe bewoners

Tot slot: Een voorbeeldproject! De combinatie van natuurlijk wonen, klimaatadaptatie en ruimte voor biodiversiteit wordt hier op een voor Nederland ongekende schaal toegepast. Haarlemmermeer zet zich op de kaart.



Gescheiden dorpen



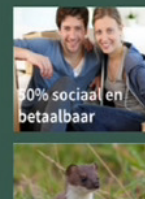
Focus op ruimte, vergezichten en polder karakteristieken



Vrijheid



Natuurlijk verbonden



100% sociaal en betaalbaar



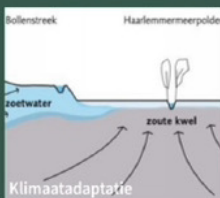
Natuurlijk en gezond wonen



Bovenwijkse waterberging



Landelijk bereikbaar en dorps wonen



Klimaatadaptatie



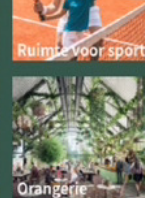
Recreatie



Sociale verbinding



Biodiversiteit



Ruimte voor sport



Fiets- en wandelpaden



Pluktuinen



Orangerie



Fietsbrug naar duingebied

Onderwerpen

- **Plangebied**
- **Landschappelijk raamwerk**
- **Concept stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen (Spoh)**
- **Zeven kernwaarden**
- **Referentiebeelden**
- **Programma**



Plangebied Nieuw-Vennep West



Plangebied Nieuw-Vennep West



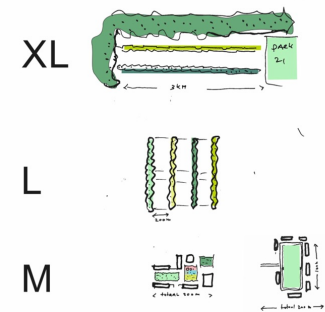
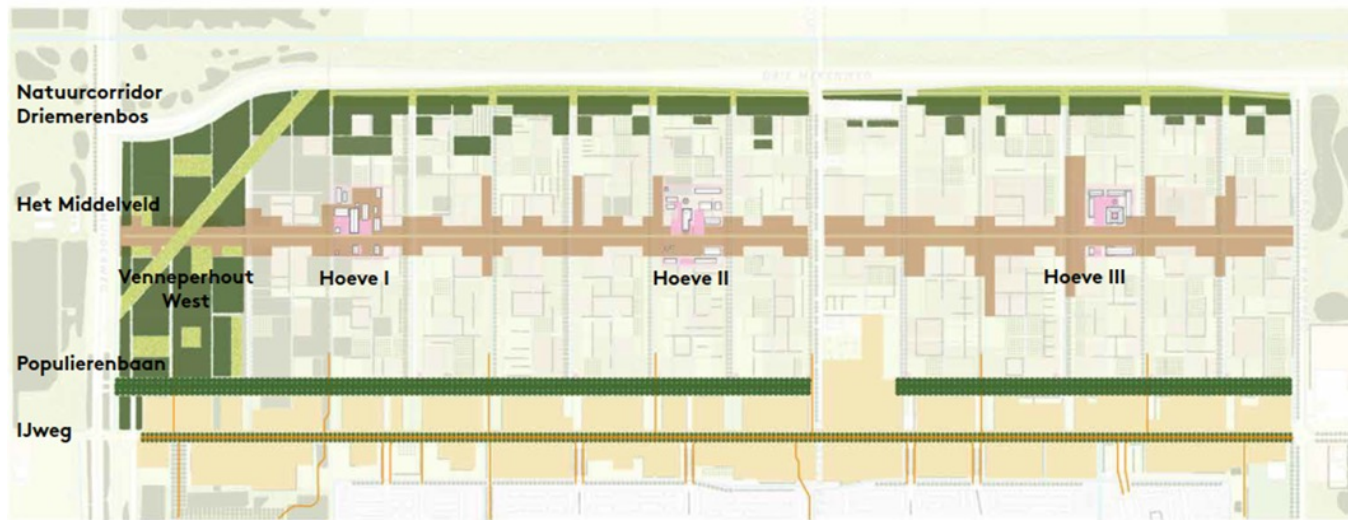
Plangebied / exploitatie

- Omsloten door N207 / IJweg / Noordelijke Randweg / N205 (Drie Merenweg)
- Plangebied 290 hectare groot
- Exploitatiegebied 221,5 hectare groot

Samenwerkende grondeigenaren

- AM Grondbedrijf B.V.
- Rotij
 - Rotij Grondontwikkeling West B.V.
 - Rotij Vastgoedontwikkeling B.V.
- Verwelius Projectontwikkeling B.V.
- Ymere Ontwikkeling B.V.

Landschappelijk raamwerk

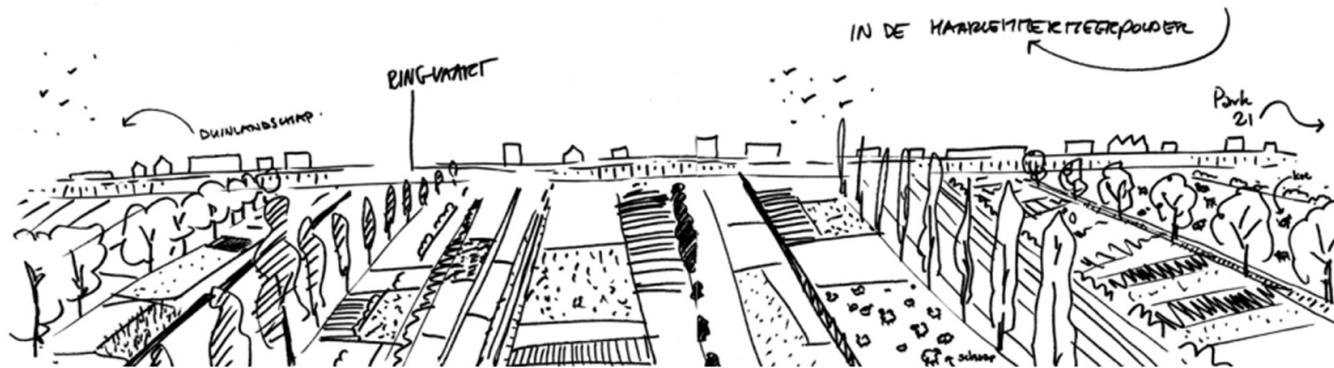


- Natuurcorridor Driemerenbos
- Het Middelveld
- De Hoeves aan de Middelweg
- Populierenbaan
- IJweg
- Venneperhout West



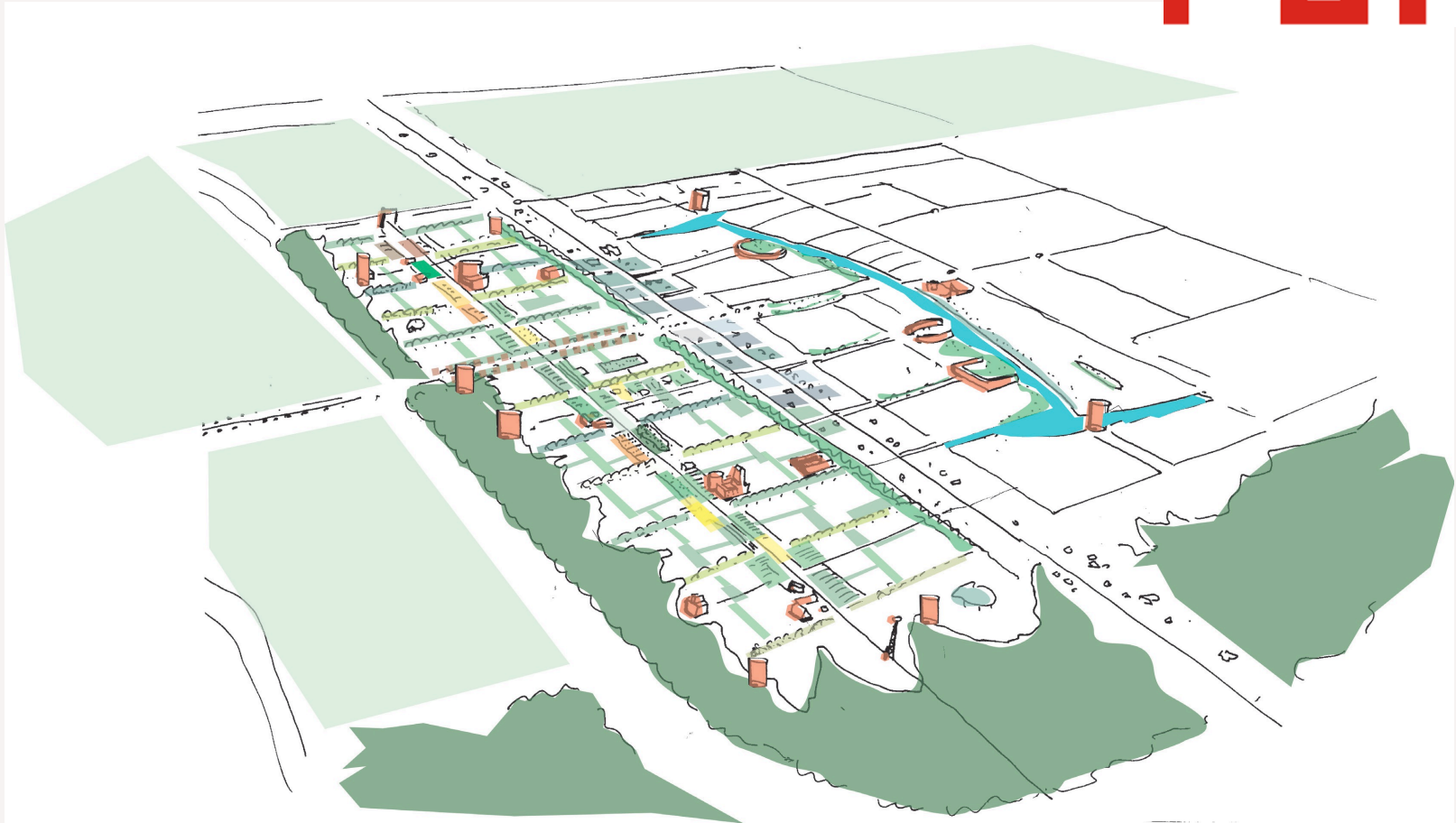
LANDLAB

Landschappelijk raamwerk



Concept Spoh

FARO



Concept Spoh



Zeven kernwaarden

- Het landschap is de drager van de woonkwaliteit
- De juiste condities voor sociale duurzaamheid
- Actief beheer
- Een fijnmazig leefdomein voor voetgangers en fietsers
- Toekomstbestendig, duurzaam en integraal
- Zet in op diversiteit en geef ruimte aan initiatieven
- Wees flexibel, benut de tijd



Referentiebeelden



Sfeerimpressie – mogelijk eindbeeld



Sfeerimpressie – mogelijk eindbeeld



Sfeerimpressie – mogelijk eindbeeld



Programma

3.000 tot 4.000 woningen

- 50% betaalbaar
- 50% vrije sector

Diverse maatschappelijke voorzieningen

- Primair onderwijs
- Kinderopvang
- Ontmoetingsruimte
- Gezondheidscentrum
- Buitensport

Commerciële voorzieningen

- Supermarkt

Robuust watersysteem

- Bestaande sloten als basisstramien
- Waterberging in sloten en in droge bermen bij piekbuien

Participatie Klankbordgroep Nieuw-Vennep West

Variatie in woningdichtheid

- Hogere dichtheid nabij de OV-haltes en voorzieningen
- Lagere dichtheden aan de randen

Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE)

- STOMP-principe

Verkeerstructuurplan (VSP) Nieuw-Vennep

HOV (verbinding Noordwijk-Schiphol)

- Studie eindbeeld juli 2021

Fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers

- Verbindt de woonvelden, de voorzieningen en de HOV-haltes
- Aantrekkelijke routes in het groen
- Goede aansluiting op bestaande routes in de omgeving



Polderromantiek



Op zoek naar de polderromantiek 'het Olmenhorstgevoel'



 **RoosdomTijhuis**

VERWELIUS / BOUWEN

Ymere

Essentiekaart

Lisserbroek-Noord: Broekbosch

ESSENTIEKAART



Natuurlijk verbonden • Uitnodigend en sportief • Onbezorgd leven
Markante twist • Hoogwaardig OV • Shopping • Zorgfuncties

24/05/2022



bpd

bouwfonds property development

RR09

stedenbouw en landschap

Hoewel deze Essentiekaart met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Lisserbroek-Noord

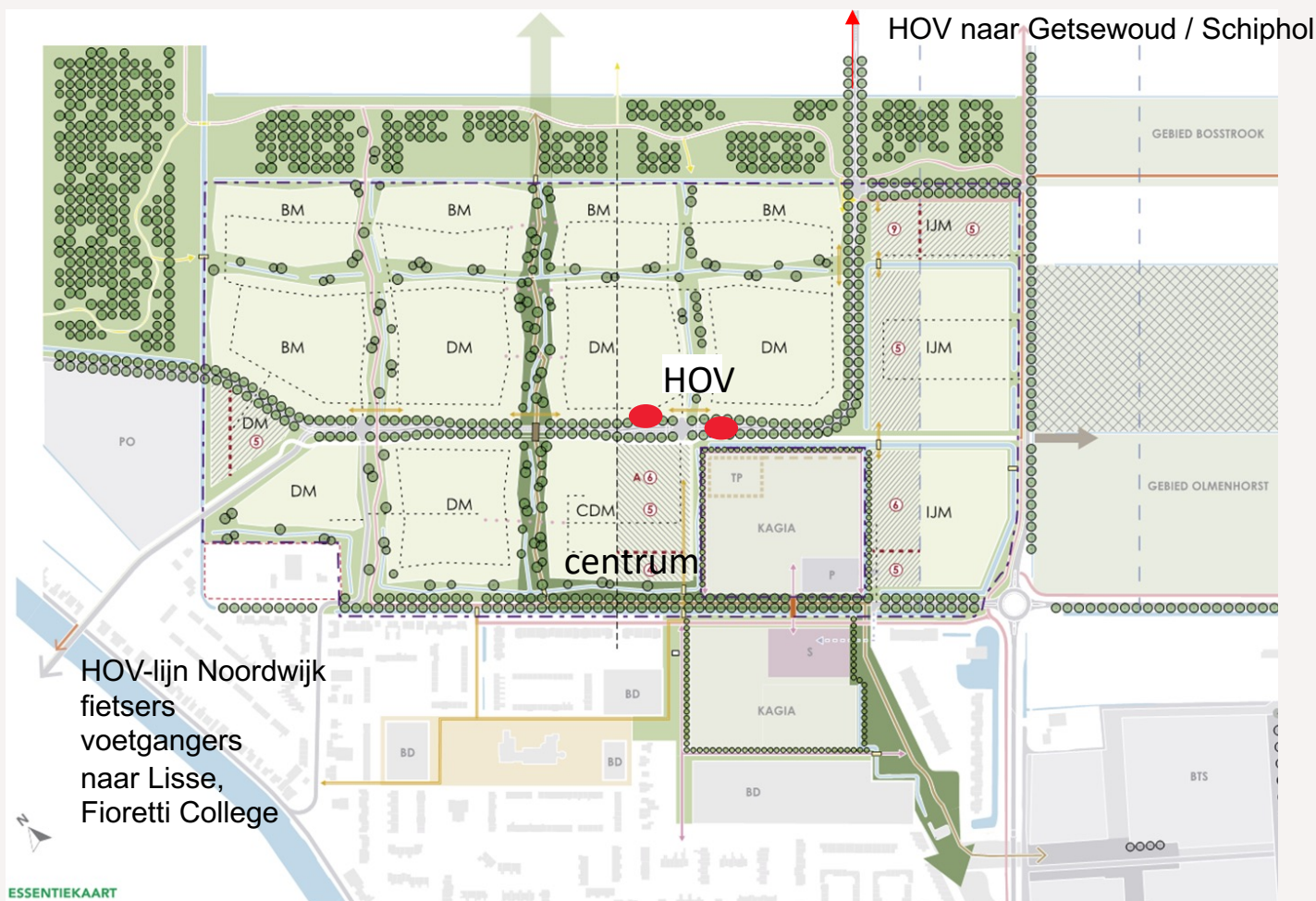
| Haarlemmermeer-West

38

Locatie



Essentiekaart mei 2022



Kenmerken

- ca. 1.100-1.150 woningen
- kleinschalig centrum
- supermarkt, winkels, zorg en horeca
- uitbreiding voetbalvereniging Kagia
- HOV en HOV-halte
- Klimaatadaptief
- Natuurinclusief
- Aangesloten op omliggend groen
- Verbonden met Lisserbroek

GBR (groen-blauwe ruggengraat)

Een wens van de dorpsvertegenwoordiging



Een groen verbindend lint – spelen, sporten, bewegen

Drie onderscheidende woonmilieus sluiten aan op de omgeving

1. DORPSMILIEU



1. Dorpsmilieu en centrum

2. IJWEGMILIEU



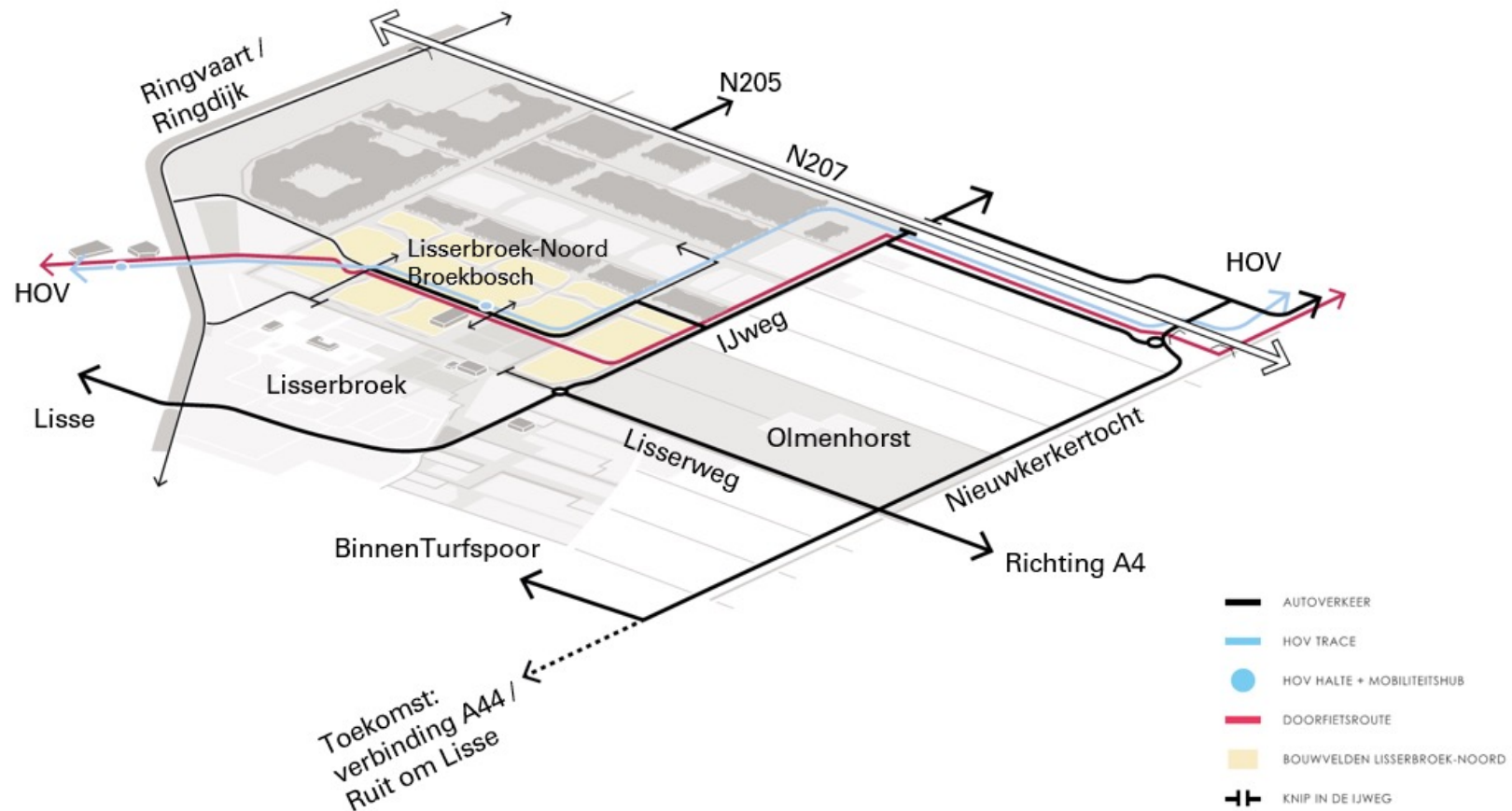
2. IJwegmilieu

3. BOSMILIEU



3. Bosmilieu

Infrastructuur in groter verband



Impressie GBR en loopbrug over de hoofdweg



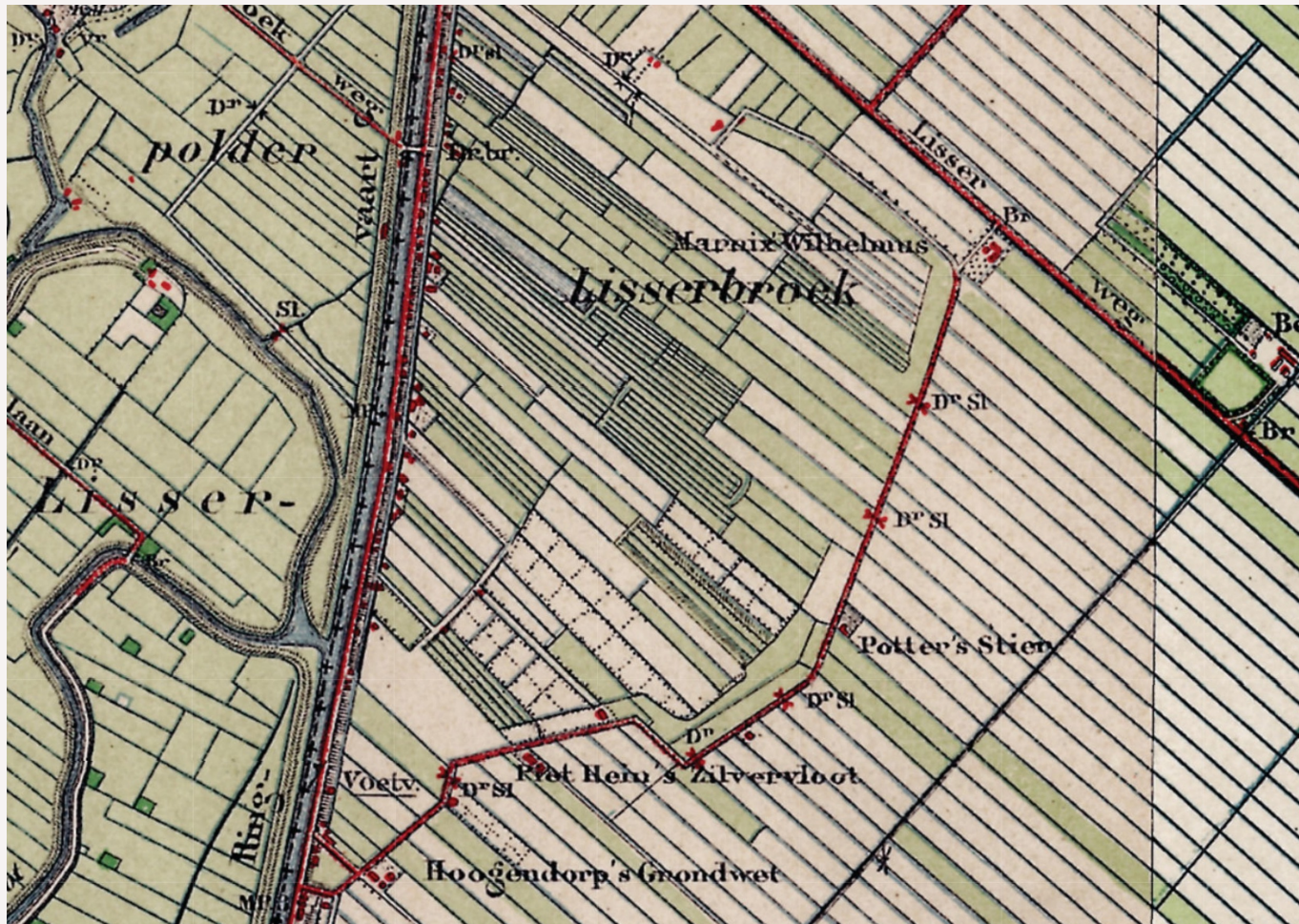
Vogelvlucht impressie



Samenwerkende grondeigenaren

- GEM Lisserbroek (AM en Amvest)
- Turfspoor (Blauwhoed en Vorm)
- Verwelius
- BPD
- Roosdom Tijhuis
- Hoorne Vastgoed
- Timpaan
- Adriaan van Erk
- OC Ter Aar

Historisch landschap als basis



Voorzieningen – markante twist

Circa 1.300 woningen

Plancapaciteit geheel Binnenturfspoor
is circa 1.900 woningen.



GBR (groen blauwe ruggengraat)



**Gezond opgroeien in een
veilige, groene omgeving**

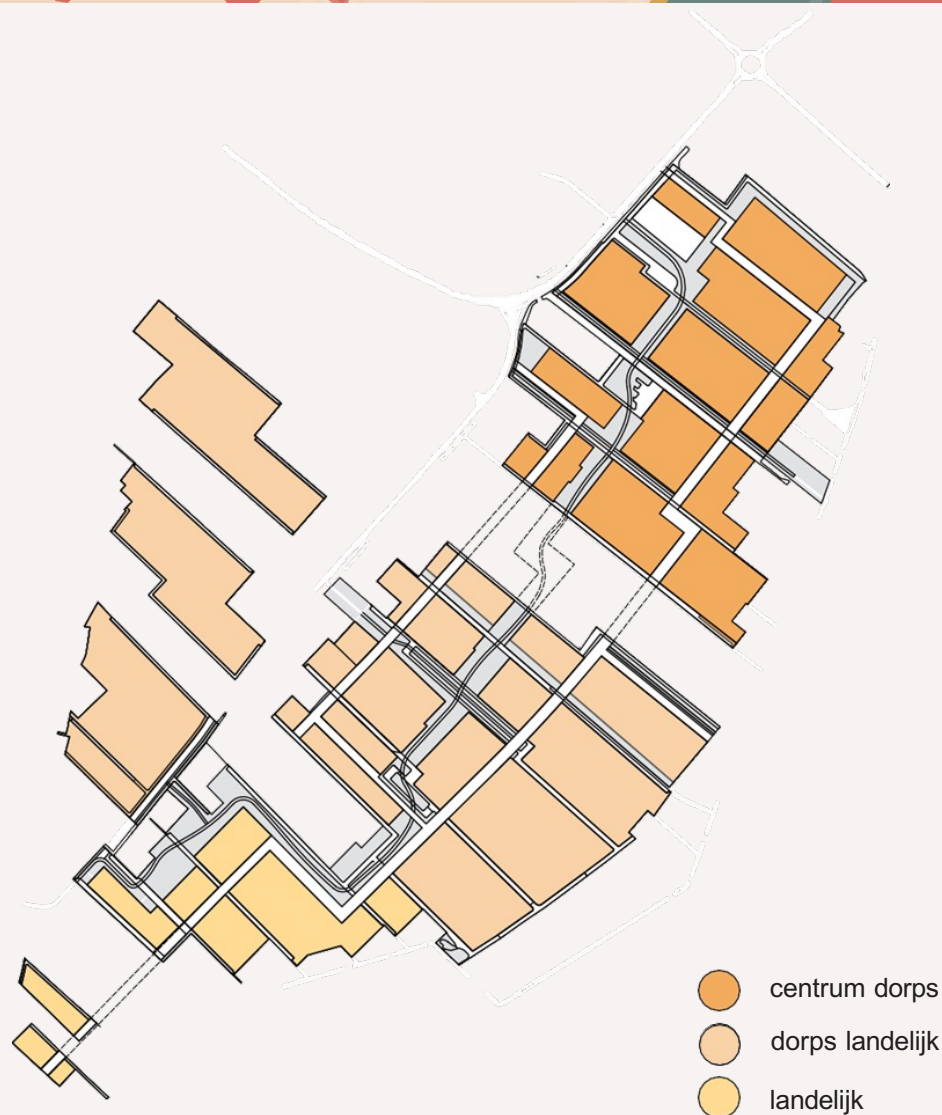
Impressie gelijkvloerse kruising



Woonmilieus

Programma

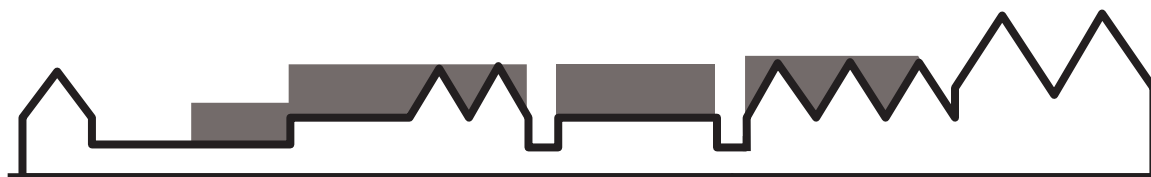
- 30% sociale huurwoningen
- 20% betaalbare woningen
- 50% vrije sectorwoningen
- Basisscholen
- Kinderdagopvang
- Zorgwoningen
- Horeca
- Klimaatadaptief
- Natuurinclusief
- Kleinschalige voorzieningen



Centrum dorpsmilieu



aaneengesloten gevelwand



gevel dominanter dan dak



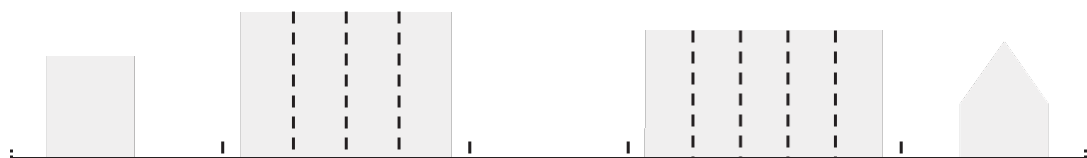
aaneengesloten gevelwand met incidenteel gevelsprongen



baksteen in verschillende kleurvarianties



Dorps landelijk woonmilieu



ruimte tussen de bouwblokken



dominanter dak dan gevel, afwisseling van kopgevels en langskappen, wisselende goothoogtes: de verdeling is ongeveer 1/3 maximaal 3,5m/ 1/3 maximaal 4,5 en 1/3 maximaal 6m hoog
door met de gevel verbonden dakkapellen en doorgetrokken gevels kan een goede indeling op de verdieping worden gemaakt



versprongen rooilijn



baksteen in verschillende kleurvarianties en zwart hout



Landelijk woonmilieu



woningen zo veel mogelijk vrij in het groen



dak dominanter dan gevel



kleine privé buitenruimte gericht op het omliggende groen



sobere detaillering en rustige kleurstelling



Waterstructuur

Hoofdkenmerk

Van 7 naar 2 peilvakken



Essentiekaart



ESSENTIEKAART

- BESTAANDE BEROUWING
- GROENBLAUWE HOOFDSTRUCTUUR
- WATERGANGEN
- HOOFD ONTSLUITINGSSTRUCTUUR
- BOUWVELDEN
- STEDENBOUWKUNDIG ACCENT GANSOORD
- BOUWVELDEN NADERE UITWERKING N.A.V. KAVELRIJL
- GEBIEDSONTSLUITINGSWEGEN (INRIJKERS)
- HOOFDONTSLUITING WIJKNIVEAU
- VOLKSTUIN
- VOORZIENING KAS
- ZOEKGEBIED APPARTEMENTEN HOGER DAN 3 BOUWLAGEN
- ZOEKGEBIED CENTRUMZONE APPARTEMENTEN HOGER DAN 3 BOUWLAGEN
- ZOEKGEBIED VOORZIENINGEN CLUSTER MET APPARTEMENTEN HOGER DAN 3 BOUWLAGEN
- ZOEKGEBIED VOORZIENINGEN
- ZOEKGEBIED BASISCHOOL (MAXIMAAL 500 METER UIT BESTAANDE BASISCHOOL)
- AANSLUITING AUTOVERKEER
- AANSLUITING VASTGELEGD: X99967,92 Y473625,77
- AANSLUITING VASTGELEGD: X99920,72 Y474407,33
- TOEGANGEELIJKHEID HULPDIENTEN
- TUDELIJKE AANSLUITING VOOR LANGZAAMVERKEER
- AANSLUITING VOOR LANGZAAMVERKEER
- INDIEN MOGELIJK VERBINDEN MET VOETPAD
- POSITIE ZOEKGEBIED KNIP LIWEG
- POSITIE ZOEKGEBIED KNIP GANSOORD
- POSITIE ZOEKGEBIED KNIP BASISCHOOL
- GASLEIDING (BEROUWINGSVRIJE ZONE 10M)
- GR (GROENBLAUWE KUGGEGRAAT)
- VRIJLIGGENDE FIETSPADEN
- SPORTVELDEN KAGIA
- SPORTHAL + SPORTKANTINE KAGIA
- PARKEERTERREIN SPORTHAL EN KAGIA

SCHAAL 1:2000

Vogelvlucht impressie



Samen aan de slag

We zien veel kansen en prachtige mogelijkheden in Haarlemmermeer-West. Vol enthousiasme zijn we bezig en we hebben zin in het vervolg: samen aan de slag! Samen bouwen aan vier fijne woongebieden voor een diversiteit aan mensen (en katten, en kippen en parkieten, en honden dus).



Haarlemmermeer-West



**We nodigen je uit om mee
te denken, mee te ontdekken,
niet te schromen,
wel aan de bel te trekken.**

**Laten we de mouwen opstropen
en aan het werk gaan.**

**Dank voor de deelname aan
dit werkbezoek. Tot snel!**