



# Referentiekader

Hoofddorp Sportpark Toolenburg  
CONCEPT september 2010

**Colofon**

*projectgroep Sportpark Toolenburg*

Saliha Azouagh

Martine van Bergen

Hubert van Soelen,

Ger Jan Beijer

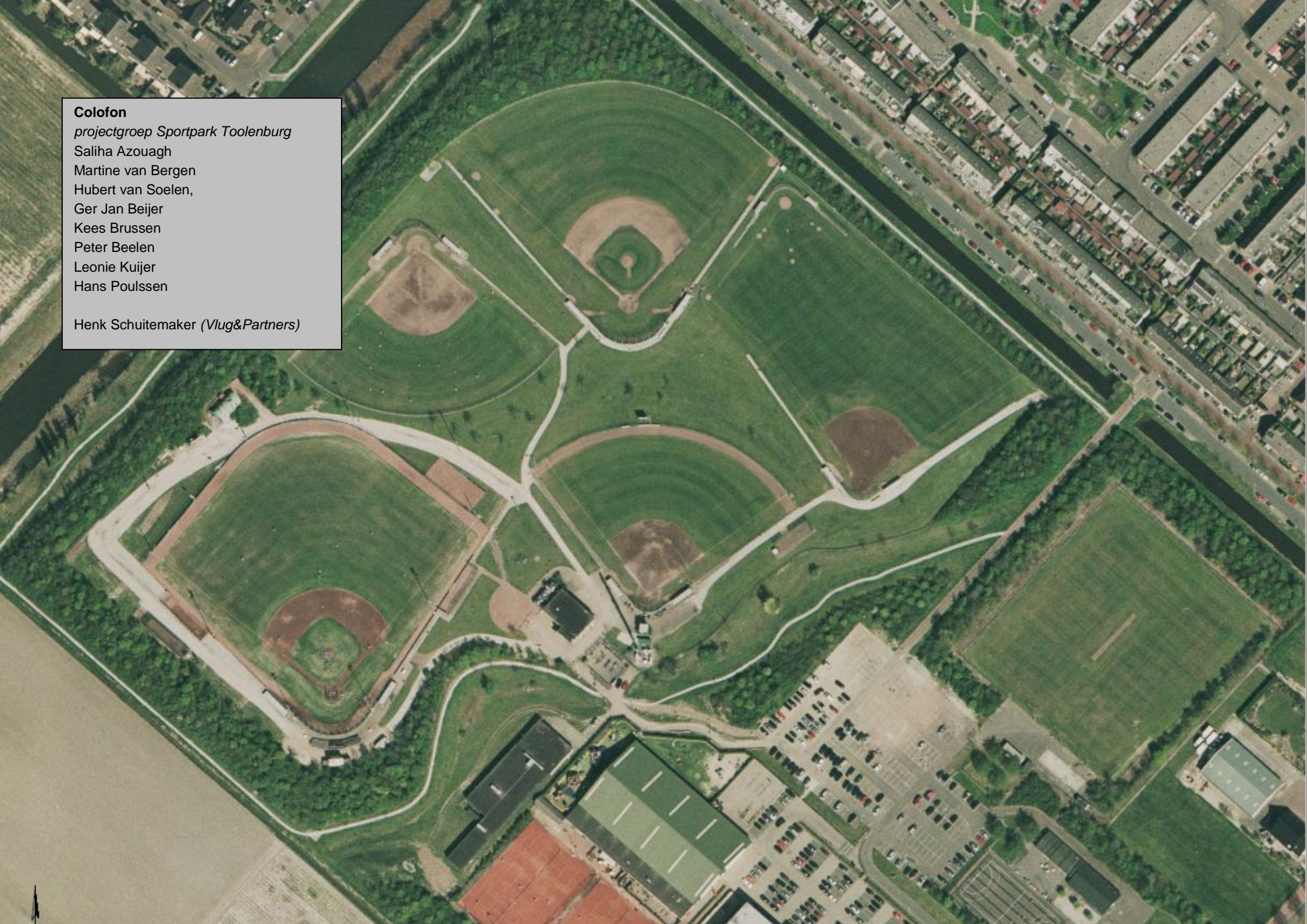
Kees Brussen

Peter Beelen

Leonie Kuijer

Hans Poulssen

Henk Schuitemaker (*Vlug&Partners*)



# Inhoud

## 1 Inleiding 5

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel en functie referentiekader
- 1.3 Plangebied
- 1.4 Kaders en Uitgangspunten

## 2 Huidige situatie 9

## 3 Randvoorwaarden 11

- 3.1 Grondeigendom
- 3.2 Wegverkeer en luchtkwaliteit
- 3.3 Luchthaven (LIB)
- 3.4 Bodem
- 3.5 Water en oevers
- 3.6 Duurzaamheid
- 3.7 Kabels en leidingen
- 3.8 Flora en Fauna

## 4 Programma 17

- 4.1 Wonen
- 4.2 Voorzieningen
- 4.3 Verkeer
- 4.4 Duurzaamheid
- 4.5 Nutsvoorzieningen

## 5 Plan 21

- 5.1 Ambitie en uitgangspunten
- 5.2 Hoofdkeuzes
- 5.3 Ontsluitingsstructuur
- 5.4 Waterstructuur
- 5.5 Groenstructuur
- 5.6 Wandel- en hondenuitlaatroute
- 5.7 Landschappelijke inpassing
- 5.8 Referentieverkaveling
- 5.9 Bouwenvelpe

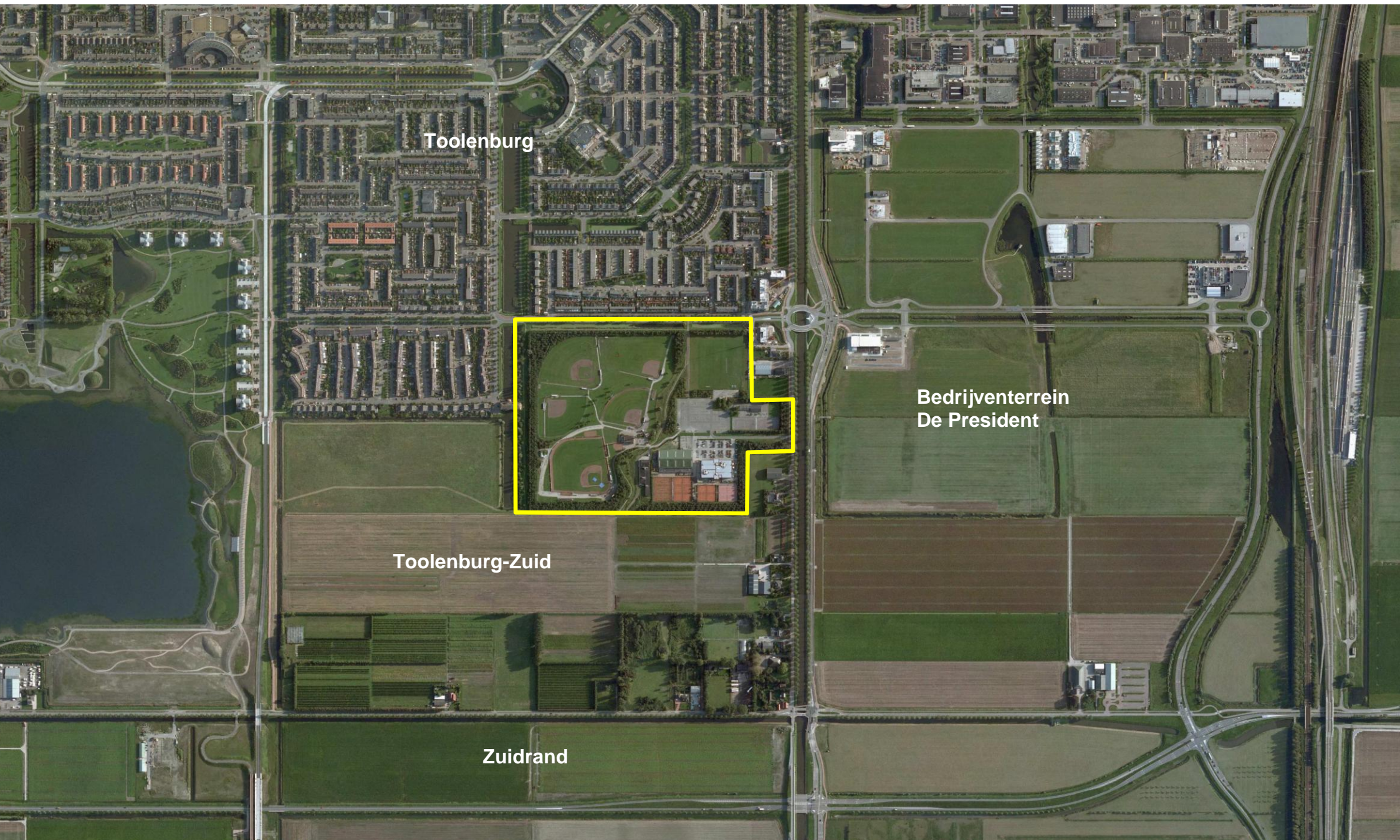
## 6 Haalbaarheid en vervolg 35

- 6.1 Ruimtelijk
- 6.2 Financieel
- 6.3 Maatschappelijk (participatie)
- 6.4 Vervolgprocedure

## Bijlage Verkeersstudie Hoofddorp-Zuid



gemeente  
**Haarlemmermeer**



Toolenburg

Bedrijventerrein  
De President

Toolenburg-Zuid

Zuidrand

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In februari 2008 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer besloten dat het sportcomplex van de honk- en softbalclub Hoofddorp Pioniers wordt verplaatst.

Doel van deze verplaatsing is drieledig:

1. *De woningbouwplannen voor Toolenburg-Zuid realiseren.*  
Door de huidige licht- en geluidsoverlast van het honkbalcomplex kan het bestemmingsplan Toolenburg-Zuid niet worden vastgesteld en zijn bouwvergunningen voor een groot deel van de woningen in Toolenburg-Zuid niet af te geven;
2. *De ambitie om de huisvesting van Hoofddorp Pioniers te verbeteren.*  
Pioniers is een van de 4 topclubs in Nederland en heeft ambitie om op Europees niveau te gaan spelen. Daarvoor dient de huisvesting (velden, tribunes en clubgebouw) aangepast te worden. Dit kan in de toekomst niet meer op de huidige locatie
3. *Een ontwikkeling op het huidig terrein mogelijk maken.*  
Het verplaatsen van de velden biedt een kans op een met Toolenburg en/of Toolenburg-Zuid samenhangende ontwikkeling mogelijk te maken

In dat raadsbesluit is aangegeven dat er een referentiekader gemaakt moet worden voor de vrijgekomen locatie van Hoofddorp Pioniers.

Wij noemen deze locatie **Sportpark Toolenburg**, omdat dit ook de huidige naam van het gebied is. Tevens gaat het om meer dan alleen de velden van de honkbalvereniging.

## 1.2 Doel en functie referentiekader

Het referentiekader vormt het gemeentelijk toetsingskader voor de uitwerking van het gebied met woningbouw, voorzieningen, water, groen en infrastructuur. Naast het uitgewerkte programma van eisen en een stedenbouwkundig planconcept bevat het referentiekader een grondexploitatie waarmee kan worden beoordeeld of de planontwikkeling haalbaar is.

Het referentiekader vormt daarnaast de onderlegger voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan, een verkavelingsplan, het inrichtingsplan, en een nieuw bestemmingsplan.

Het referentiekader vormt het instrument waarmee kwaliteit en samenhang in het plan bereikt wordt. Enerzijds vormt het een toetsingskader voor die uitwerking, anderzijds beoogt het een inspiratiebron te zijn voor creatieve en hoogwaardige invulling binnen de gegeven kaders. Vanzelfsprekend zal er daarbij ook ruimte zijn om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die zich in de loop van de planontwikkeling voordoen.

Afwijkingen die bij de uitwerking van het plan optreden moeten zowel op financiële gevolgen als op inhoudelijke prioriteitsstelling worden getoetst.

## 1.3 Plangebied

De locatie Sportpark Toolenburg is gelegen zuidoostelijk van de woonwijk Toolenburg-Oost, ten westen van de Hoofdvaart en noordoostelijk van de toekomstige woonwijk Toolenburg-Zuid. Op de kaart hiernaast is dit gebied aangegeven. Dit is het plangebied, niet het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied. Bij het plangebied zijn de omliggende wegen en groen- en watergangen meegenomen, omdat hier de aansluitingen op kunnen komen. Tevens zijn alle sportcomplexen in dit gebied meegenomen, dus ook Health city en de tennisbanen.

### *Bestemmingsplan*

De huidige bestemming van het gebied is vastgelegd in het bestemmingsplan '*Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 3e wijziging*' met de bestemming agrarische doeleinden 1. Door middel van artikel 19 wro besluiten is de bestemming gewijzigd naar sportvoorzieningen en de bijbehorende bebouwing.

SPORTPARK



TOOLENBURG

## 1.4 Kadern en Uitgangspunten

### Provincie

In het Streekplan Noord-Holland Zuid (2003), en in 2009 omgezet in een beleidslijn, is het Sportpark aangeduid als stedelijk gebied, binnen de rode contouren van Hoofddorp. De rode contouren geven de uiterste grens aan van de verstedelijkingsmogelijkheden. Binnen deze rode contour heeft de gemeente meer beleidsvrijheid en geldt intensivering als uitgangspunt. Het gebied heeft de aanduiding stedelijk gebied gekregen, waar wonen, voorzieningen en recreatie mogelijk is. Ook in de provinciale structuurvisie is dit gebied aangemerkt als stedelijk gebied, waarbinnen woningbouw, voorzieningen en parken mogelijk zijn.

### Gemeente

Op 19 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer de volgende uitgangspunten meegegeven voor de verdere ontwikkeling van het terrein:

#### Naastgelegen sportvoorzieningen

1. *De handbalvereniging Lotus, de schietvereniging 't Fort en Health-City hoeven in principe niet te verhuizen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat ze de ontwikkeling van het gebied niet verhinderen en dat sport in de wijk waardevol is.*
2. *Voetbalvereniging UNO (vv UNO) verhuist naar een tijdelijke locatie in de Zuidrand. Door de gemeenteraad (200811 0223) is al besloten dat vv UNO verplaatst wordt omdat de beschikbare ruimte te klein is voor de ontwikkeling van deze nieuwe voetbalvereniging. Een groeiend ledenaantal van vv UNO heeft het college doen besluiten een grotere tijdelijke locatie aan te wijzen in de Zuidrand van Hoofddorp, dat inmiddels in het referentiekader Zuidrand is vastgesteld.*
3. *Daarbij is ook besloten dat de cricketvereniging de Kikkers, die nu ook gebruik maakt van het voetbalveld, meeverhuist met vv UNO.*

#### Nieuwe bestemming vrijgekomen terrein

1. *Het huidige terrein van Hoofddorp Pioniers en vv UNO krijgt een woonbestemming, een groenbestemming en voldoende ruimte voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling van het huidige terrein moet de verhuizing van Hoofddorp Pioniers mede financieren. Daarom kan de huidige sportbestemming niet geheel behouden blijven.*

*Daarnaast is dit gebied omsloten met woningbouw, en heeft de gemeente een grote binnenstedelijke woonopgave van het Rijk meegekregen (In de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is aangegeven dat de gemeente 5000 woningen binnenstedelijk moet bouwen.)*

2. *De ruimte voor "binnenwijkse"voorzieningen (basisonderwijs en maatschappelijke zorg) is zowel ruimtelijk als financieel benodigd, maar zo nodig wel uitwisselbaar met de Zuidrand en/of Toolenburg-Zuid. Er is in principe 1 ha gereserveerd voor onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen. Voor alle toekomstige woningen in Hoofddorp-Zuid (Toolenburg-Zuid, Zuidrand en Pioniers) wordt een integraal plan van aanpak opgesteld, waarin onder andere wordt bepaald waar welke voorzieningen optimaal gerealiseerd kunnen worden.*
3. *De huidige groenstructuur wordt uitgebreid tot een volwaardige recreatieve buffer. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van de huidige bewoners in Toolenburg en voor de nieuwe bewoners van het Sportpark.*

De gemeenteraad heeft voor de uitwerking in dit referentiekader op 19 maart 2009 tevens de volgende **kaders** meegegeven:

1. er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor voorzieningen;
2. de bruto woondichtheid is circa 30 woningen per hectare;
3. het referentiekader voldoet aan de woonvisie 2008-2011, waarbij onder andere geldt dat circa 40% sociale woningen en circa 60% op doorstroming gerichte woningen gebouwd moeten worden;
4. in het plangebied wordt een auto-ontsluiting vanuit Toolenburg-Zuid op de Hoofdweg ingepast;
5. in het referentiekader de huidige groenstructuur uit te breiden tot een volwaardige recreatieve groene buffer;
6. de mogelijke duurzaamheids- en/of milieumaatregelen worden onderzocht ten opzichte van:
  - de woonvisie;
  - de kaders klimaatbeleid 2008-2020;
  - het concept klimaatbeleid 2009-2020;
7. de woningbouwlocatie dient geschikt te zijn om uit te breiden ter plaatse van de schietbaan en/of de handbalvelden wanneer deze sportvoorzieningen in de toekomst alsnog verplaatst zouden worden.



Foto 1: Voetbalveld VV UNO



Foto 2: Honkbalveld Pioniers



Foto 3: Wadi



Foto 4: Maria Tesselschadelaan Referentiekader Sportpark Toolenburg

## 2 Huidige situatie

Het huidige Sportpark Toolenburg bestaat uit sportvelden van de honkbalvereniging Pioniers (circa 9 ha.), voetbalvereniging UNO, een handbalvereniging en twee cricketverenigingen die spelen op het veld waar ook vv UNO tijdelijk op speelt.

Daarnaast is er het fitnesscentrum HealthCity met fitness, kinderopvang en tennisbanen. In de verbouwde tennishal is het Speelkasteel gevestigd. Verder is er een schietvereniging met een afgesloten gebouw, staat er een GSM-mast en zijn er twee parkeerplaatsen, één algemene openbare parkeerplaats met circa 300 plekken en een aparte parkeerplaats behorende bij HealthCity, het speelkasteel en de kinderopvang.

Het gebied wordt voor de auto ontsloten via een toegangsweg vanaf de Hoofdvaart-Westzijde. Tevens is er een vrijliggend fietspad vanaf de Maria Tesselschadelaan naar het sportpark.

In het sportpark is ook een slingerende wadi waarop de omliggende sportvelden afwateren. De velden worden omgeven door dichte singelbeplantingen

Aan de noord- en westzijde ligt de wijk Toolenburg. Aan de noordzijde ligt de Maria Tesselschadelaan (foto 4). De woningen hierlangs liggen ongeveer 37 meter van de groensingel af.

Aan de westzijde ligt de Caro van Eyksingel (foto 6). De woningen hierlangs liggen ongeveer 80 meter van de groensingel af.

Ten zuiden van het sportpark wordt in de toekomst een nieuwe woonwijk gebouwd: Toolenburg-Zuid.

Ten oosten van het sportpark ligt de Hoofdvaart met daarlangs woningen en (voormalige) boerderijen. Ook deze worden gedeeltelijk van het sportpark afgeschermd door brede singels.



Foto 5: Maria Tesselschadelaan



Foto 6: Caro van Eyksingel

Dommelsch Bier

honkbal- en  
softbalvereniging

HOOFDDORP  
PIONIERS

WELKOM



KONICA MINOLTA

Honk- en softbalvereniging  
HOOFDDORP PIONIERS

## 3 Randvoorwaarden

### 3.1 Grondeigendom

De grond in het gebied is in eigendom van de gemeente.

### 3.2 Geluid

#### *Wegverkeer*

Conform de Wet geluidhinder dient nieuwbouw van woningen in een zone van een weg akoestisch te worden getoetst aan de geluidsnormen van deze wet. De zone is afhankelijk van het type weg (aantal rijstroken) en het gebied waarin deze weg is gelegen (binnen- of buitenstedelijk).

De wetgeving kent het begrip voorkeursgrenswaarde voor het geluid ten gevolge van wegverkeer. Deze bedraagt 48 dB. Indien bij nieuwbouw van woningen het geluidsniveau t.g.v. het wegverkeer de 48 dB overschrijdt, dient er een Hogere waarde te worden verleend om het bouwplan te realiseren. Alvorens men de Hogere waarde verleend, dient de gemeente onderzoek uit te voeren of middels bron- overdracht- of gevel-maatregelen het geluidsniveau alsnog kan worden verlaagd (eventueel tot voorkeursgrenswaarde).

Is dit niet mogelijk dan kan Hogere waarde worden verleend. De Hogere waarde heeft ook een maximum. Voor binnenstedelijke situaties bedraagt deze 63 dB, voor buitenstedelijke situaties 53 dB.

Wegen die niet hoeven te worden onderzocht zijn:

- wegen gelegen binnen een woonerf
- wegen met een max. snelheid van 30 km/h

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de volgende wegen:

- Maria Tesselschadelaan (zone 200 m / binnenstedelijk)
- Hoofdweg (zone 350/250 m – binnen/buitenstedelijk)

Voor de gedeelten van het plangebied die binnen de genoemde zones vallen, dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar het wegverkeerslawaai. Voor eventuele waarden boven de voorkeursgrenswaarde dient een Hogere waarde te worden verleend (ná onderzoek geluidsreductie middels maatregelen).

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijke situatie, de maximaal te verlenen Hogere waarde voor wegverkeerslawaai bedraagt, zoals vermeld, 63 dB.

#### *Bouwbesluit/Binnenniveau woningen*

Ondanks het feit dat er voor 30 km/h-wegen geen onderzoeksverplichting geldt, is dit wel van belang voor:

- de WRO in het kader van het aspect 'goede ruimtelijke ordening'
- het Bouwbesluit ten behoeve van de controle van het wettelijk binnenniveau voor nieuwbouw. Dit binnenniveau bedraagt 33 dB. Het bouwbesluit verplicht een minimale gevelisolatie van 20 dB. Dit betekent dat bij een geluidsbelasting op de gevel van 53 dB voldaan wordt aan genoemd binnenniveau. Bij een hogere geluidsbelasting dient extra aandacht aan de gevelisolatie te worden gegeven eventueel middels een geluidwerings-rapportage.

Enkel bij wegen waar men op voorhand kan inschatten dat het geluidaspect een ondergeschikte rol speelt, kan overwogen worden geen onderzoek te verrichten. Dit kan bijvoorbeeld het wegverkeer zijn in de parkeerruimten binnen de woonblokken.

In dit kader dient ook aandacht te worden besteed aan de uitvoering van 30 km/h wegen in het plangebied. Deze kunnen indien het wegdektype bijvoorbeeld klinkers betreft ondanks de lage snelheid een navenante geluidsbijdrage hebben.

#### *Railverkeer*

De zone van het baanvak Hoofddorp-Nieuw Vennep ter hoogte van het bouwplan bedraagt 900 tot 600 meter. In beide gevallen ligt het plangebied buiten deze zone. Onderzoek naar railverkeerslawaai hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

#### *Luchtvaart*

Bij de toekenning van een Hogere waarde dient het gecumuleerde geluidsniveau te worden betrokken. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een ontheffing voor wegverkeerslawaai ook industrielawaai (industrieterrein) en spoorweglawaai wordt betrokken. De te beschouwen woningen dienen dan wel in de geluidszone van deze geluidsbronnen te zijn gelegen.

Het plangebied is ruim buiten de 55 dB-Lden contour van Schiphol gelegen. Luchtvaartlawaai zal dan ook niet in alle gevallen de dominante geluidsbron zijn.

#### *Industrie*

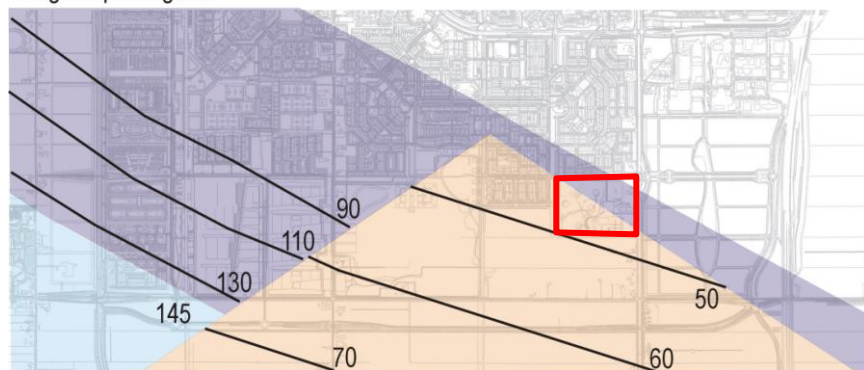
Behalve de Wet geluidhinder kan het bouwplan gevolgen hebben voor inrichtingen waarop de Wet milieubeheer van toepassing is. De inrichtingen die voor het bouwplan van belang zijn:



- Hoofdweg 855 – agrarische bestemming De woningbouw nadert de schuur/stal van de boerderij vanaf de noord-westkant tot op korte afstand. Er dient in beeld te worden gebracht of hierbij de geluidruimte van de inrichting niet wordt beperkt.
- Voorgaande geldt eveneens voor de schietvereniging in het plangebied. Hierbij is het tevens van belang of de naastgelegen parkeerplaats bij de inrichting behoort of openbaar gebied betreft.
- Tennisvelden; gelet op de ligging van de tennisvelden in verhouding tot de afscherming van de directe bebouwing in de omgeving, zullen deze naar verwachting geen grote geluidbijdrage op het plangebied vormen. Van belang hierbij zijn de piekniveaus die tijdens de tennisactiviteiten ontstaan.
- Bij de vestiging van een basisschool in dit plangebied dient in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de eventuele te verwachten hinder goed te zijn onderzocht.

### 3.3 Luchthaven

De Nota Ruimte (2004) heeft beperkingen opgelegd voor uitleglocaties rond Schiphol. In uitleggebieden die binnen de zogenaamde 20Ke contour liggen, mag geen woningbouw plaatsvinden. Sportpark Toolenburg ligt buiten deze contour. Vanuit het Luchthavenindelingbesluit (LIB) zijn wel beperkingen aangegeven. Het hele gebied ligt binnen de belemmeringszone. Concreet betekend dit dat er hoogtebeperkingen en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies zijn. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven dat de hoogtebeperking ligt



tussen de 45 en 50 meter aan de zuidwestzijde en 90 meter in het noordoosten van het plangebied.

Bijna over het hele plangebied mogen geen vogelaantrekkende voorzieningen gerealiseerd worden. Dat zijn onder andere waterplassen van 3 ha of groter en moerasgebieden.

### 3.4 Bodem

Het huidige maaiveld ligt op circa -4,2m N.A.P. Het waterpeil ligt op het boezempeil, te weten circa -5.85 N.A.P. (zomerpeil) en -6.00 N.A.P. (winterpeil). Bij een vereiste drooglegging van 1,5meter behoeft dus circa 30cm te worden aangevuld. Voor de ontwikkeling van Sportpark Toolenburg, dat deels grenst aan Toolenburg (Maria Tesselschadelaan) en deels aan de Hoofdweg Westzijde, kan uitgegaan worden van een toekomstige straatpeilhoogte van circa -4.00m N.A.P. De Maria Tesselschadelaan en de Hoofdweg Westzijde zijn namelijk aangelegd op een hoogte van circa -4,0m N.A.P..

Aan de Zuidzijde grenst het plan aan het nog te ontwikkelen Toolenburg-Zuid. Hiervoor zijn nog geen aanleghoogtes bepaald, maar naar verwachting zal dit plan ook op een toekomstige straatpeilhoogte van ca. -4,0m N.A.P. komen te liggen.

### Grondbalans

In het plan komt grond vrij als gevolg van het graven van open water ter compensatie van aangelegde verharding en grondverbetering onder verharding en in rioolsleuven. In onderstaande tabel zijn de globale hoeveelheden weergegeven. Opgemerkt wordt dat de hoeveelheden een globale schatting zijn, waarin een aanname is gedaan voor het te ontgraven profiel van de watergangen, het te verwachten rioolstelsel en een onderbouwing van de te verwachten opbolling van het freatisch vlak ontbreekt.

afvoeren		aanvoeren	
watercompensatie	5000 m3	terreinophoging	nihil
grondverbetering verhardingen	4000 m3	cunet verhardingen	4500m3
grondverbetering rioolsleuven	7000 m3	cunet rioolsleuven	7000m3

### *Bodemkwaliteit*

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlemmermeer (7 oktober 2005) valt de (omgeving van de) locatie in een gezonde gebied:

- bovengrond zone B4 Nieuwe stedelijke gebieden; hiervan is de kwalificatie 'schoon'.
- ondergrond; hiervan is de kwalificatie 'schoon'.

De Bodemkwaliteitskaart geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente.

Ten aanzien van de bodemopbouw op basis van sonderingen ter plaatse of in de nabijheid van het te ontwikkelen gebied zijn de volgende gegevens bekend: vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 15 meter onder maaiveld wordt overwegend matig zandige klei aangetroffen. Hieronder wordt tot een diepte van circa 20 meter onder maaiveld een zandige laag aangetroffen, gevolgd door een slappe laag. Bij het aanbrengen van funderingspalen dient rekening gehouden te worden met lange paallengtes.

Er zijn geen geohydrologische gegevens bekend in het te ontwikkelen gebied.

### **3.5 Water en oevers**

De waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, heeft de uitdrukkelijke wens om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van het ondergrondse afvoersysteem. Voldoen aan deze wens bespoedigt de planrealisatie. Omdat de RWZI het efficiëntst werkt met geconcentreerde vuillast, heeft Rijnland de uitdrukkelijke wens dat zoveel mogelijk "schoon" regenwater direct wordt afgevoerd naar open water.

De mogelijkheden om zoveel mogelijk regenwater af te koppelen worden uitgewerkt op basis van het nog op te stellen stedenbouwkundig plan en de eisen van gemeente en hoogheemraadschap. Bij een eventuele ontwikkeling van (een deel van) het plangebied door een externe marktpartij dienen voorafgaand aan de contractsluiting afspraken over afkoppelen gemaakt te zijn.

Voor een goede kwantitatieve waterhuishouding stelt Rijnland bij nieuwbouwplannen als eis dat er, ten behoeve van de berging van regenwater, vervangend open water wordt gerealiseerd. Het oppervlak van deze noodzakelijke berging is 15% van de toename van het verhard oppervlak. Bij de berekening van

het verhard oppervlak worden de dakvlakken van de bebouwing en de openbaar toegankelijke verharde buitenruimte meegerekend. De norm van 15% wordt in die gevallen gehanteerd als niet middels een berekening is aangetoond dat een ander percentage voldoet.

Rijnland eist tegenwoordig minimale taluds van 1:3 bij nieuw te maken watergangen, die onder het beheer van Rijnland vallen. Onder bepaalde condities is het mogelijk subsidie te verkrijgen voor de aanleg van milieuvriendelijke oevers. Voor de hiervoor beschreven onderdelen van het plan is een keurvergunning van het hoogheemraadschap nodig.

### **3.6 Duurzaamheid**

In 2050 zal het klimaat in Nederland aanzienlijk veranderd zijn. Dat zal naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijke consequenties met zich meebrengen op meerdere terreinen zoals wooncomfort (behoefte aan extra koeling) en water (schaarste, overlast en kwaliteit). Vanuit de Cradle to Cradle gedachte wordt ook steeds meer aandacht gevraagd voor het sluiten van kringlopen hetgeen ook weer eisen stelt aan het materiaal gebruik, bouwmethoden, omgaan met afval maar ook gebruik van natuurlijk energie bronnen zoals zon en wind.

Voor de woningbouw op Sportpark Toolenburg zal dus goed onderzocht moeten worden hoe aan de energie vraag tegemoet kan worden gekomen. Dit kan door gezamenlijke systemen te hanteren of door de energievraag van woningen, voorzieningen, publiekstrekkingen zoveel mogelijk terug te brengen. Voor de te bouwen woningen gaan we uit van het in het klimaatbeleid en de woonvisie verwoorde streven om dit energie-/CO<sub>2</sub>-neutraal te doen. Voor wat betreft het water zal in ieder geval gezorgd moeten worden dat het water van schone oppervlakken, zoals daken, maar ook verkeersluwe gebieden, niet in het vuilwater riool verdwijnt, maar wordt afgekoppeld en het liefst wordt hergebruikt voor bijvoorbeeld toiletspoeling, wassen, etc. Ook als dat niet mogelijk is, dan is de afvoer naar het oppervlakte water een waardevolle bijdrage aan het te verwachte zoetwatertekort in de polder, die door het stijgen van de zeespiegel steeds meer last zal krijgen van verzilting (zoute kwel). Voor sommige functies, zoals het nabij gelegen Park21, maar ook de Toolenburgerplas, zal altijd behoefte blijven aan schoon en niet eutroof water (dus geen landbouwwater, maar water dat via seizoensberging wordt opgeslagen elders in de polder).

### 3.7 Kabels en leidingen

Op het terrein van de honkbalvereniging staat een GSM-mast. Deze dient, als gevolg van de woningbouw, verplaatst te worden. Hiervoor zal nog een nadere studie gedaan moeten worden.

Verder ligt er langs de Hoofdweg Westzijde een 50kV leiding. Voor het plan geeft dit geen belemmeringen. Wel dient nagegaan te worden of de leiding voldoende beschermd is ten behoeve van de ontsluiting van de woonwijk.

### 3.8 Flora- en fauna

Er heeft een veldbezoek plaatsgevonden met het oog op de ecologische waarden in het gebied (flora en fauna). Dit bezoek heeft op 17 juli 2009 rond 12.00 uur plaatsgevonden<sup>1</sup>.

De ecooloog concludeert dat er voor de aanwezige Wilde Marjolein ontheffing moet worden aangevraagd voor het opheffen van deze groeiplaats. Dat geldt ook voor de eerder waargenomen Rietorchissen.

Voor het overige zijn geen soorten aangetroffen of te verwachten die een belemmering vormen voor de uit te voeren werkzaamheden.

De ecooloog adviseert wel om de groene stroken in het gebied zoveel mogelijk te behouden en daarmee zo min mogelijk broedruimte voor de kleine vogels te verwijderen. Deze stroken hebben een grote uitstraling tot in de wijde omgeving, onder andere ook naar de tuinen van Toolenburg. Als dit niet haalbaar is, verdient het volgens hem aanbeveling om zo mogelijk ter compensatie elders in de directe omgeving nieuwe bosstroken van hetzelfde type aan te leggen.

---

<sup>1</sup> Quickscan flora en fauna sportterrein van De Pioniers (inclusief Dongenpoeltje en afvoergoot (wadi) op terrein Pioniers), een verkenning naar de ecologische waarden, Drs. H. Nijenhuis, polderecooloog Haarlemmermeer, juli 2009





## 4 Programma

### 4.1 Wonen

Sportpark Toolenburg is één van de locaties waarmee een bijdrage zal worden geleverd aan de woningbouwopgave uit de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Die opgave behelst 5000 woningen, waarvan het merendeel (circa 3300 woningen) in Hoofddorp gerealiseerd zal worden.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn zowel het in de Woonvisie 2008-2011 opgenomen woningbouwprogramma als een suburbaan woonmilieu, uitgedrukt in een dichtheid van 30 woningen per hectare. Op basis van de ruimte die voor woningbouw beschikbaar is, betekent dit dat er 250 tot 300 woningen gerealiseerd kunnen worden.

#### *Goedkoop*

Van de te realiseren woningen zal 40 % ( 30 % huur en 10 % koop) in het segment goedkoop worden gerealiseerd. De ene helft daarvan zal als grondgebonden woning worden uitgevoerd. De andere helft kan derhalve in gestapelde vorm worden uitgevoerd, zij het niet in de vorm van een of meerdere grootschalige appartementengebouwen, maar in de vorm van beneden-/bovenwoningen of kleinschalige clusters, die geïntegreerd worden in de complexen met grondgebonden woningen.

#### *Duur*

De resterende 60 % van de woningen in het dure segment zal op doorstroming gericht moeten zijn. Deze woningen zullen zich door hun ligging en/of grootte en/of woningtypologie moeten onderscheiden van de rijwoning in het middensegment. Dat betekent dat er woonvormen als het herenhuis, de 2 onder 1 kapwoning, de patiowoning gevraagd worden. De rijwoning in het middensegment zal dus geen onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma. Wel zal een aantal (minimaal 15) grondgebonden nultredenwoningen er deel van uit moeten maken.

Het zal in dit segment overwegend gaan om grondgebonden woningen. Indien er binnen het plangebied een locatie is, die zich daarvoor leent en/of er uit stedenbouwkundig oogpunt een aanleiding toe is, kan er een complex van circa 20 gestapelde woningen in het plan worden opgenomen.

In dit segment gaat het overigens niet alleen om koopwoningen, maar ook om een - zij het beperkt - aantal huurwoningen.

#### **Verdeling naar woningtype**

woningtype	grondgebonden	gestapeld	Totaal
goedkoop / sociaal	20% (50-60 won.)	20% (50-60)	40% (100-120)
duur	53% (130-160)	7% (ca 20)	60% (150-180)
<b>Totaal</b>	<b>73% (180-220)</b>	<b>27% (70-80)</b>	<b>100% (250-300)</b>

De doelstelling dat er minimaal 2% op basis van particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld, wordt met name in Toolenburg-Zuid en de Zuidrand al zodanig ruim ingevuld, dat er van afgezien is om dit onderdeel in het programma op te nemen.

#### *Aanpasbaar bouwen*

Alle gestapelde woningen, tenzij ze uitsluitend met een trap te bereiken zijn en /of voor jongeren bestemd zijn, zullen aanpasbaar gebouwd worden. Hetzelfde geldt voor de grondgebonden nultredenwoningen.

#### *Veilig wonen*

Zowel de woningen als de woonomgeving zullen zo uitgevoerd worden dat het Keurmerk Veilig Wonen verleend kan worden.

## 4.2 Voorzieningen

De extra inwoners in Sportpark Toolenburg brengen een behoefte aan maatschappelijke voorzieningen met zich mee. Dat geldt ook voor de andere projecten in Hoofddorp Zuid (Zuidrand en Toolenburg-Zuid). In totaal gaat het in Hoofddorp-Zuid om circa 3.000 extra woningen.

In 2008 is een globale inventarisatie gemaakt van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (te weten scholen, wijkcentra, jeugdvoorzieningen, speelvoorzieningen, sportvoorzieningen, opvangmogelijkheden voor kinderen, gezondheidsinstellingen en commerciële voorzieningen). Momenteel vindt er een nadere inventarisatie plaats om het programma maatschappelijke voorzieningen gedetailleerder in te vullen. Hierbij wordt voor heel Hoofddorp-Zuid gekeken naar het voorzieningenprogramma, de clusteringsmogelijkheden en de locaties voor de benodigde ruimtereserveringen per voorzieningen(cluster).

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Bij het referentiekader en de proefverkavelingen voor Sportpark Toolenburg is vooralsnog rekening gehouden met een maximum van 13.000 m<sup>2</sup> terreinoppervlak voor maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de keuze voor de mate van clustering en de definitieve locatiekeuze zal blijken of deze ruimtereservering in Sportpark Toolenburg voldoende is. De verwachting is dat het totale programma voor heel Hoofddorp Zuid aansluit bij de huidige ruimtereserveringen.

Als uit het onderzoek blijkt dat minder ruimte nodig is voor inpassing van de maatschappelijke voorzieningen in Sportpark Toolenburg, kan die ruimte worden aangewend voor woningbouw.

Naar verwachting zal minimaal een basisschool met buitenschoolse opvangen en kinderdagopvang deel uitmaken van de voorzieningen in Sportpark Toolenburg. De gedachten gaan hier naar een brede school concept waaraan, afhankelijk van het totale programma aan voorzieningen, andere functies kunnen worden toegevoegd.

### *Speelvoorzieningen*

Het nieuwe speelruimtebeleid staat in de op 2 juli 2009 vastgestelde nota Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte. Centrale doelstelling uit de nota is om de jeugd voldoende gelegenheid te bieden om nu en in de toekomst leuk en veilig buiten te kunnen spelen, te sporten en elkaar te ontmoeten. Er moeten daarom

evenredig verdeeld (op blok-, buurt- en wijkniveau) voldoende locaties zijn, afgestemd op het aantal kinderen, tieners en jongeren per wijk/kern (kwantiteit). Maar vooral ook moeten de speel-, sport- en ontmoetingsplekken de jeugd aanspreken en uitdagen tot spel en ontmoeting (kwaliteit). Hierbij streven wij naar een aanbod dat zo goed mogelijk is afgestemd op de huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling. We maken onderscheid in de leeftijdsgroepen 0 tot en met 5 jaar (peuters en kleuters), 6 tot en met 11 jaar (basisschooljeugd) en 12 tot en met 18 jaar (jongeren). Naast voldoende formele speelruimte (plekken), pleit het beleid ervoor om rekening te houden met voldoende ruimte voor informeel spel (bijvoorbeeld voldoende pleintjes, groen, brede stoepen). Zowel de formele als informele speelruimte dienen goed toegankelijk en bereikbaar te zijn.

Op basis van een woningaantal van maximaal 300 woningen op de locatie Sportpark Toolenburg én rekening houdend met het redelijk summiere speel- en sportprogramma in Toolenburg Zuid, is de volgende programmering voor speel-, sport- en ontmoetingsplekken voor de jeugd t/m 18 jaar minimaal noodzakelijk.

Leeftijdscategorie	Benodigd aantal plekken	Ruimte-reservering (totaal)	Voorbeeld voorzieningen
0 t/m 5 jaar	4 speelplekken	1200 m <sup>2</sup>	Glijbaan, schommel, speelhuisje, wip(veer).
6 t/m 11 jaar	2 speel-/sportplekken	2400 m <sup>2</sup>	Combinatietoestel, klimtoestel, schommel, kabelbaan.
12 t/m 18 jaar	1 gecombineerde sport-/ontmoetingsplek	1500 m <sup>2</sup>	Trapveld, jongerenontmoetingsplek.

### *Sportvoorzieningen*

De centrale doelstelling uit de vastgestelde sportnota is het vergroten van de sportdeelname van onze inwoners. De uitgangspunten van het sportbeleid worden betrokken bij het opstellen van het definitieve voorzieningen programma voor Hoofddorp Zuid. Hierbij zal nadrukkelijk de link met het speelruimtebeleid gelegd worden.

### 4.3 Verkeer

De woonwijk en voorzieningen worden ontsloten via de Hoofdweg-Westzijde en via het interne stratencircuit van de toekomstige woonwijk Toolenburg-Zuid. Er komt geen directe verbinding met (bestaand) Toolenburg voor het gemotoriseerde verkeer. Langzaamverkeersverbindingen met (bestaand) Toolenburg komen er wel. De wegen binnen het gebied zijn erftoegangswegen (30 km/u) zoals deze in het wegcategoryeringsplan zijn vastgelegd.

Toekomstige bewoners kunnen verder gebruik maken van de zuidtak Zuidtangente en de bus over de Hoofdweg-Oostzijde.

#### Parkeren

Nieuw parkeerbeleid is nog niet vastgesteld. Echter, indien bij het maken van een bestemmingsplan geen parkeernorm opgenomen wordt voor het plan, gelden automatisch de normen volgens de ASVV<sup>2</sup>. Aangezien er, op basis van de ASVV 2004, wel al een voorstel is gedaan voor een nieuwe gemeentelijke parkeernorm, zou vanaf dit moment derhalve onderstaande normering voor het plan moeten gelden.

Woningtype (uit ASVV 2004, CROW)	minimale norm [PP/woning]
Vrijstaand of twee-onder-een-kap	2.2
Luxe Rijwoningen	2.0
Luxe appartementen	1,7
Rijwoningen midden	1.8
Appartementen midden	1.5
Sociale sector rijwoning	1.5
Sociale sector appartement	1.2
Studenten/jongeren	0.6

<sup>2</sup> De ASVV is het handboek voor aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Deze wordt uitgegeven door het CROW, Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Er dienen altijd minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning op openbaar gebied te worden aangelegd, bedoeld voor bezoekers. Bij vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen moet minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

Bij het realiseren van werkruimten (ondergeschikt aan de woonfunctie) in het woongebied, wordt de eis gesteld dat de hiervoor benodigde parkeerruimte op eigen terrein wordt opgelost en derhalve integraal onderdeel zal moeten uitmaken van het ontwerp.

Afhankelijk van de uitvoeringswijze kunnen reductiefactoren worden toegepast bij garages, opritten, carports en garageboxen.

### 4.4 Duurzaamheid

Op basis van de Woonvisie 2008-2011, de Kaders Klimaatbeleid 2008-2020 en het concept Plan van Aanpak klimaatbeleid Haarlemmermeer 2009-2020 hebben wij voor Sportpark Toolenburg de volgende doelstellingen:

- toepassing van energie efficiënte en duurzame maatregelen in alle in opdracht van de gemeente nieuw te bouwen woningen en gebouwen, zodanig dat deze CO2 neutraal zijn (energieprestatie-coëfficiënt (EPC=0) en het binnenmilieu goed is. 50% van de koellast zal energie-efficiënt worden opgewekt;
- afkoppeling van regenwater;
- zoveel als mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers;
- gebruik van duurzame, niet uitlogbare materialen;
- scheiding en hergebruik van afval.

### 4.5 Nutsvoorzieningen

Met maximaal 300 woningen moet bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening worden gehouden met de plaatsing van maximaal 1 trafo.



## 5 Plan

**Op basis van het vastgestelde ambitieniveau en ruimtelijke uitgangspunten is een plan voor Sportpark Toolenburg opgezet.**

### 5.1 Ambitie en uitgangspunten.

De ambitie is een kleinschalige woonwijk te realiseren, waarin het prettig wonen is. Enerzijds is het gebied een voortzetting van de bestaande wijk Toolenburg, anderzijds is een goede aansluiting met Toolenburg-Zuid een voorwaarde. De bestaande groenstructuur wordt uitgebreid tot een volwaardige recreatieve groene buffer. Niet alleen omwonenden zullen hier profijt van hebben. Er ligt een mooie uitdaging een zodanig geïntegreerd plan te ontwikkelen dat ook het nieuwbouwplan optimaal profiteert van het groene karakter van het gebied.

### 5.2 Hoofdkeuzes

In de klankbordgroep hebben omwonenden aangegeven grote waarde te hechten aan het groene karakter van het gebied. Zeker de groene uitstraling aan de randen van het sportpark wordt in hoge mate gewaardeerd. Om dit groene beeld en uitzicht te behouden, is afgesproken de bestaande groensingels langs de Caro van Eycksingel en de Maria Tesselschadelaan zo veel mogelijk te respecteren en aan deze randen slechts bebouwing met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen toe te staan.

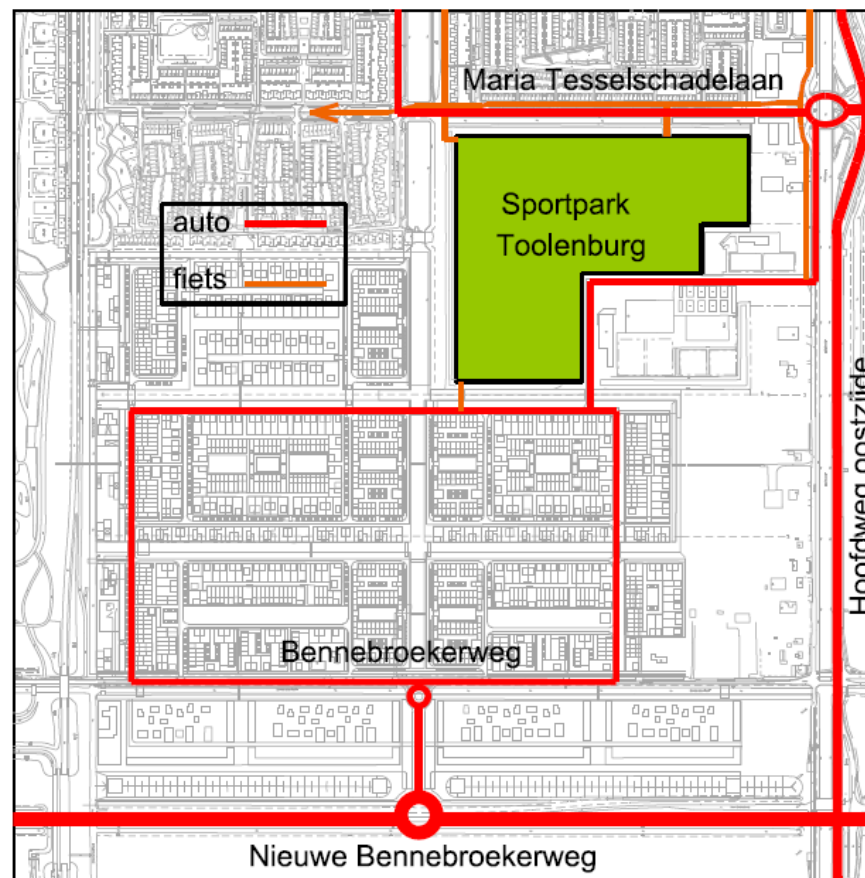
De grondgebonden woningen in het plan worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met kap of maximaal 3 bouwlagen plat. De gestapelde woningen worden in kleine eenheden verspreid over het plangebied gerealiseerd met als hoogte maximaal 3 bouwlagen met kap of maximaal 4 bouwlagen plat. Het plangebied wordt omsloten door bestaande bebouwing van Toolenburg, toekomstige woonwijk Toolenburg-Zuid, te handhaven sportvoorzieningen en achterzijde van percelen aan de Hoofdweg-Westzijde. Er is geen aanleiding voor het realiseren van hoogbouw, zoals bijvoorbeeld in Toolenburg-Zuid langs de recreatieplas.

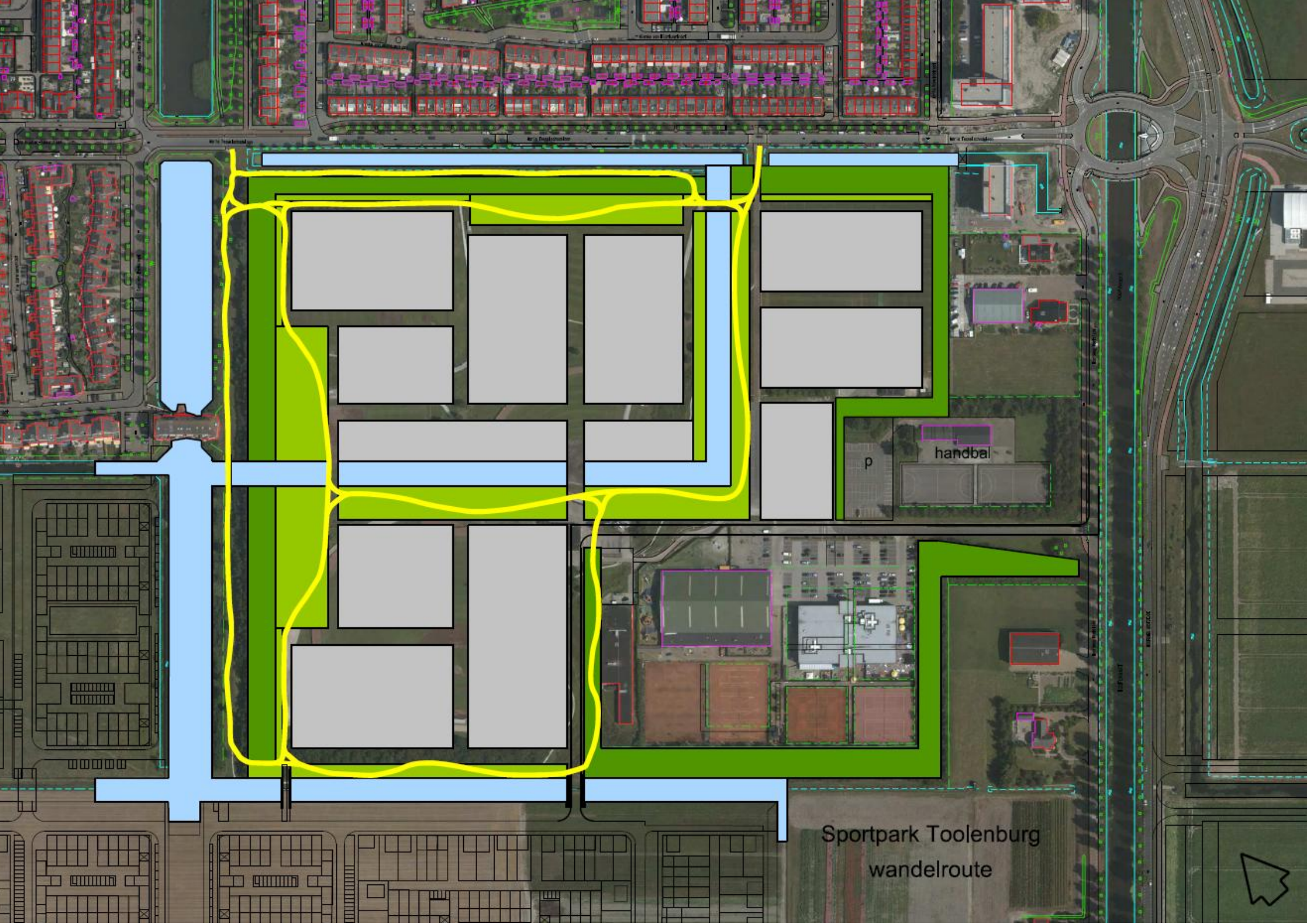
De hoofdkeuzes worden vastgelegd in de bouwenvolpe en zijn bindend voor de ontwikkelende partijen.

### 5.3 Ontsluitingsstructuur

In het plangebied wordt een auto-ontsluiting vanuit Toolenburg-Zuid op de Hoofdweg-westzijde ingepast. De wegenstructuur benodigd voor het Sportpark Toolenburg zal op deze ontsluiting aantakken. In noordelijke richting wordt de wijk ontsloten via de Hoofdweg-westzijde, in zuidelijke richting via Bennebroekerweg en Nieuwe Bennebroekerweg.

Langzaamverkeer routes zullen aansluiten op de bestaande structuur van Toolenburg en op Toolenburg-Zuid.





Sportpark Toolenburg  
wandelroute

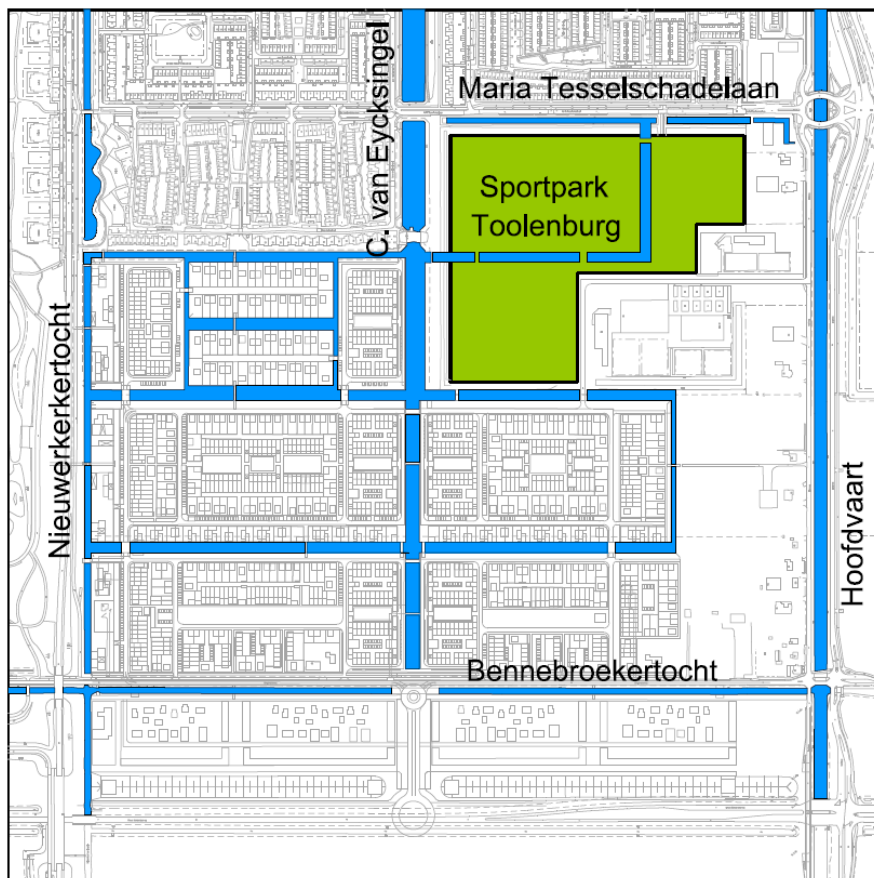
p handbal



#### 5.4 Waterstructuur

Het plangebied ligt tussen de Hoofdvaart, de brede waterpartij van de Caro van Eycksingel, de tocht langs Maria Tesselschadelaan en een ontworpen watersingel van Toolenburg-Zuid. Door de bouw van woningen, voorzieningen, aanleg van wegen zal het verharde oppervlak toenemen. Deze toename moet gecompenseerd worden door aanleg van extra water.

In de referentieverkaveling stellen we voor de nieuwe waterpartijen aan te laten sluiten bij de bestaande waterstructuur van Toolenburg én de waterstructuur in het stedenbouwkundige plan van Toolenburg-Zuid.



Het voorstel gaat ervan uit dat de bestaande waterpartij ten zuiden van de Rosa Spierstraat in oostelijke richting wordt doorgezet. Centraal in het plangebied buigt de waterpartij af in noordelijke richting en sluit aan op de waterpartij langs de Maria Tesselschadelaan. De in het stedenbouwkundige plan voor Toolenburg-Zuid ontworpen waterpartij tussen sportpark en Toolenburg-Zuid zou kunnen worden verbreed tot dezelfde maat als de ontworpen watersingel aan de westzijde van de brede waterpartij.

#### 5.5 Groenstructuur

De bestaande groensingels langs de Maria Tesselschadelaan en de Caro van Eycksingel worden zoveel mogelijk behouden. De bestaande groenstructuur wordt uitgebreid tot een volwaardige recreatieve groene buffer. In de referentieverkaveling doen we de suggestie het groen uit te voeren als oevers van de waterpartijen en verder zoveel mogelijk aan te leggen aansluitend aan eerder genoemde groensingels. Hierdoor ontstaat een zo groot mogelijke afstand tussen bestaande woningen en nieuwbouw. Verder kan de wandelroute aan de buitenzijde van de groensingels door aanleg van deze groenvoorzieningen een vervolg krijgen aan de binnenzijde van de groensingels in combinatie met zit- en speelplekken. Aan de achterzijde van de bestaande Hoofdwegkavels en langs het gebouw van de schietvereniging worden afschermende groensingels aangebracht.

#### 5.6 Wandel- en hondenuitlaatroute

Het sportparkgebied heeft een rondgaande wandelroute. Aan de buitenzijde van het gebied ligt de route langs de groensingels. Min of meer diagonaal in het gebied loopt de route door een wadi met begeleidende beplanting. De referentieverkaveling stelt voor de wadi te vervangen door zoveel mogelijk groenvoorzieningen aangrenzend aan de buitenste groensingels. Daarnaast wordt gedacht aan groenvoorzieningen in de vorm van oevers langs de nieuwe waterpartijen. Dit nieuwe groen biedt kansen voor de aanleg van meerdere routes. De wandelroute aan de buitenzijde van de groensingels blijft intact en kan een vervolg krijgen aan de binnenzijde van de groensingels begeleid door zit- en speelplekken. Door de brede oever van de centrale waterpartij en langs de groensingels naast de schietvereniging kan een wandelpad worden aangelegd. Op deze wijze ontstaan meerdere rondlooptmogelijkheden verschillend van karakter. Aan de buitenzijde van de groensingels kunnen de honden los blijven lopen. Aan de binnenzijde van de singels, in het woongebied, zal die mogelijkheid beperkt zijn.



*Collage 1: Bestaande groensingel*



*Collage 3: gesnoeide groensingel, nieuwe laanbeplanting achter groensingel met nieuwbouw*



*Collage 2: bestaande situatie met nieuwbouw*



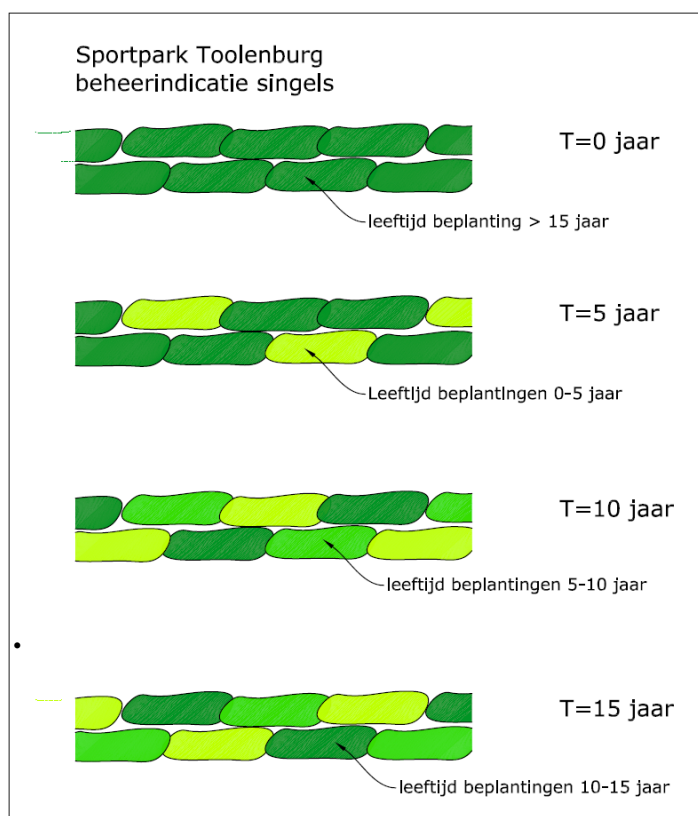
*Collage 4: gesnoeide groensingel, nieuwe laanbeplanting achter groensingel, nieuwe bomen vóór groensingel met nieuwbouw*

## 5.7 Landschappelijk inpassing

### Het groene kader

Wat betreft de aansluiting op de bestaande woonwijken werken de bestaande singels als visuele buffer. Op dit moment zijn de omwonenden gewend aan het groene uitzicht. Dit beeld moet gehandhaafd en waar mogelijk versterkt worden door het toevoegen van wintergroene beplanting.

Voor de singels moet het beheer gericht zijn op het handhaven van het beeld, het verjongen van de beplantingen en het creëren van meer structuur in de beplantingen. Als suggestie zou gedacht kunnen worden aan het gefaseerd uitdunnen in een cyclus van drie beheersmomenten in ongeveer 15 jaar. In het schema op deze pagina is uitgegaan van een plekgewijze uitdunning, maar dat kan natuurlijk ook in kleinere eenheden. Zie kaartje beheerindicatie singels.



Het groene kader

### Coulissenprincipe

Aanvullend op de beheermaatregelen kunnen op relatief smalle stukken van het kader die langs bestaande bebouwing liggen schermen groen worden toegepast om het groene beeld vanuit de bestaande wijk te waarborgen. Deze coulissen kunnen bestaan uit rietkragen, kleine begroeide eilandjes (legakkers), smalle schermen elzen, rijtjes knotwilgen of bomenrijen (zie collagefoto's op pagina hiernaast).



Voorbeeld van legakker



Voorbeeld van Elzenschermen

### *Aanvullend Groen*

Ongeveer de helft van het nieuwe buurtgroen wordt gekoppeld aan het groene kader zodat er een “volwaardig recreatieve groene buffer” ontstaat. Hierbij moet gestreefd worden naar ruimtelijk goede en bruikbare maatverhoudingen. Niet overal stroken waar alleen een wandelpad en wat bankjes passen, maar ook bredere stukken die qua maat geschikt zijn voor speelplekken en trapveldjes.



*Voorbeeld van speelveld*

De rest van het nieuwe buurtgroen zal worden gekoppeld aan de nieuwe waterpartijen in de vorm van incidenteel of structureel verbrede oevers.

### *Boomstructuur*

Coulissen in de vorm van korte rijen bomen, ruimtevormend als bomendak of omranding, oevers met losse strooiing van beeldbepalende solitairbomen, straatbomen incidenteel, bijvoorbeeld gekoppeld aan een plaatselijk terugliggende rooilijn of een parkeercoffer.



*Voorbeeld van parkeercoffer*



*Voorbeeld van brede oever*

### *Flora en fauna*

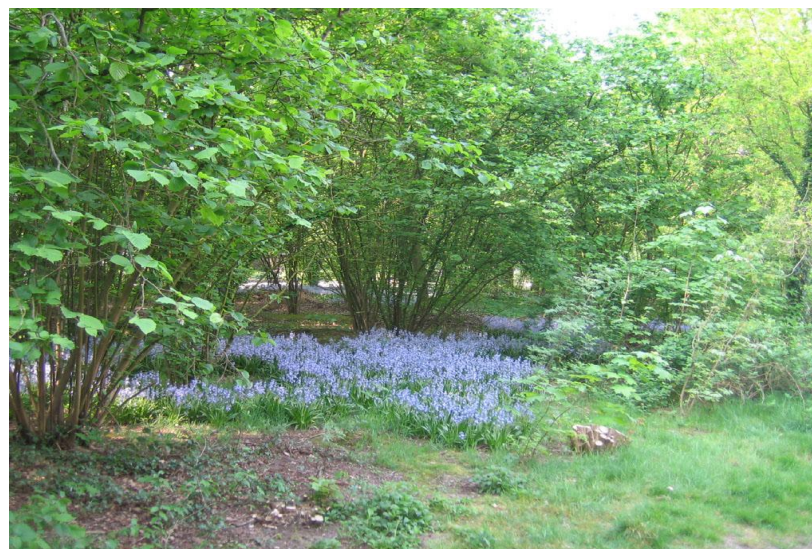
Wat betreft flora zijn er in de wadi (van Dongenpoel) twee beschermde soorten aangetroffen: wilde marjolein en rietorchis. Het zou kunnen dat deze ooit ingezaaid zijn als onderdeel van een bloemenmengsel. Voor het verwijderen van deze soorten is een ontheffing nodig. Soms is het mogelijk om de afzonderlijke planten te verplanten of moet het verlies aan groeiplaatsen elders gecompenseerd worden. In ieder geval is het wenselijk ruimte te scheppen voor nieuwe groeiplaatsen in de vorm van natuurvriendelijke oevers en vochtige plekken met ruig gras, zodat de bestaande biodiversiteit binnen het gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Aanvullend kan het groene kader meer waarde krijgen voor flora en fauna door beheer gericht op meer variatie tussen open en dichte plekken.



*Natuurvriendelijke oever*

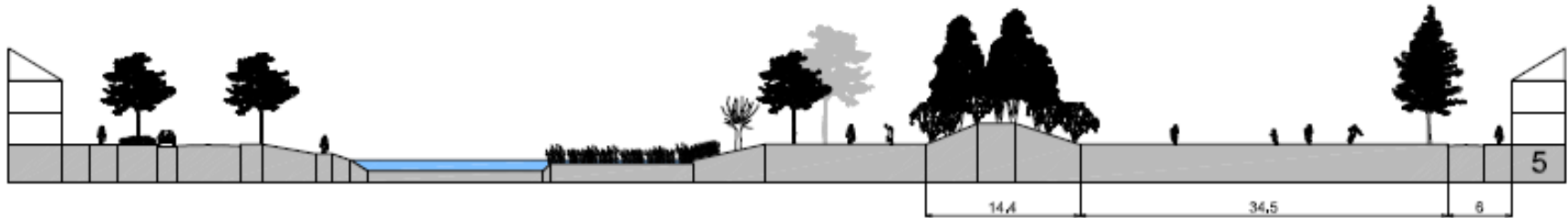
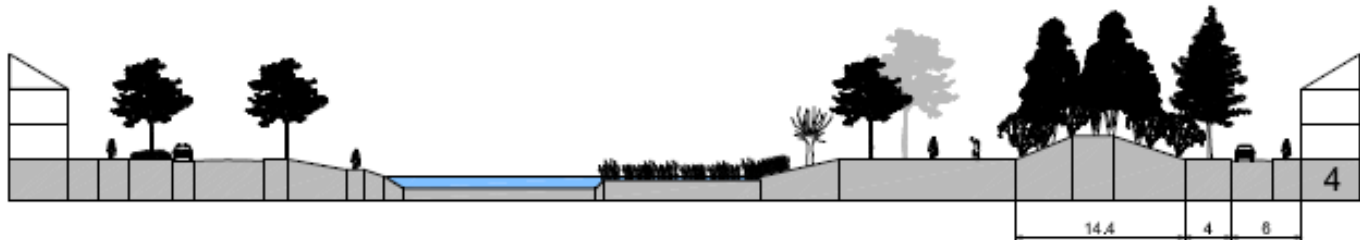
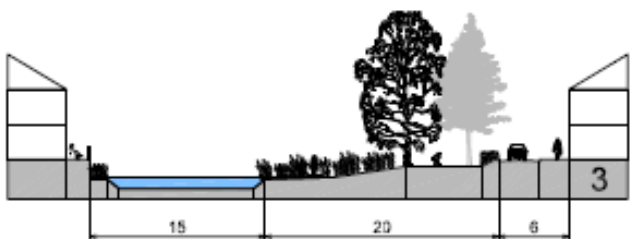
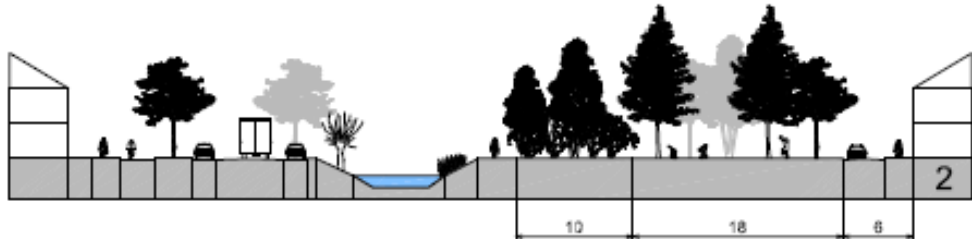
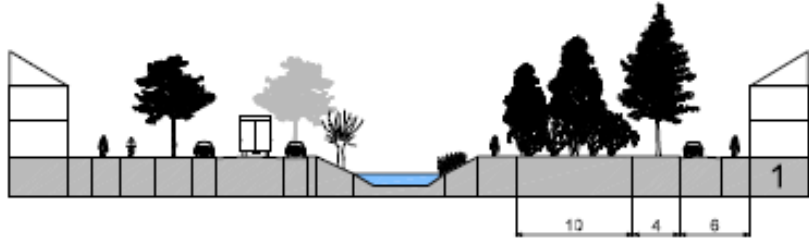


*Oever met ruig gras*



*Beplanting met open en dichte plekken*

Sportpark Toolenburg  
profielen referentieverkaveling



### Groen- en waterstructuur referentieverkaveling

De groene kaders worden verbreed op twee plekken: aan de westkant en aan de noordkant. Er is gekozen om de extra recreatieve ruimte niet uit te smeren langs het hele kader, maar te concentreren. Betere verhoudingen voor recreatieve- en verblijfsfuncties zoals speelplekken, trapveldjes, zitplekken en dergelijke.

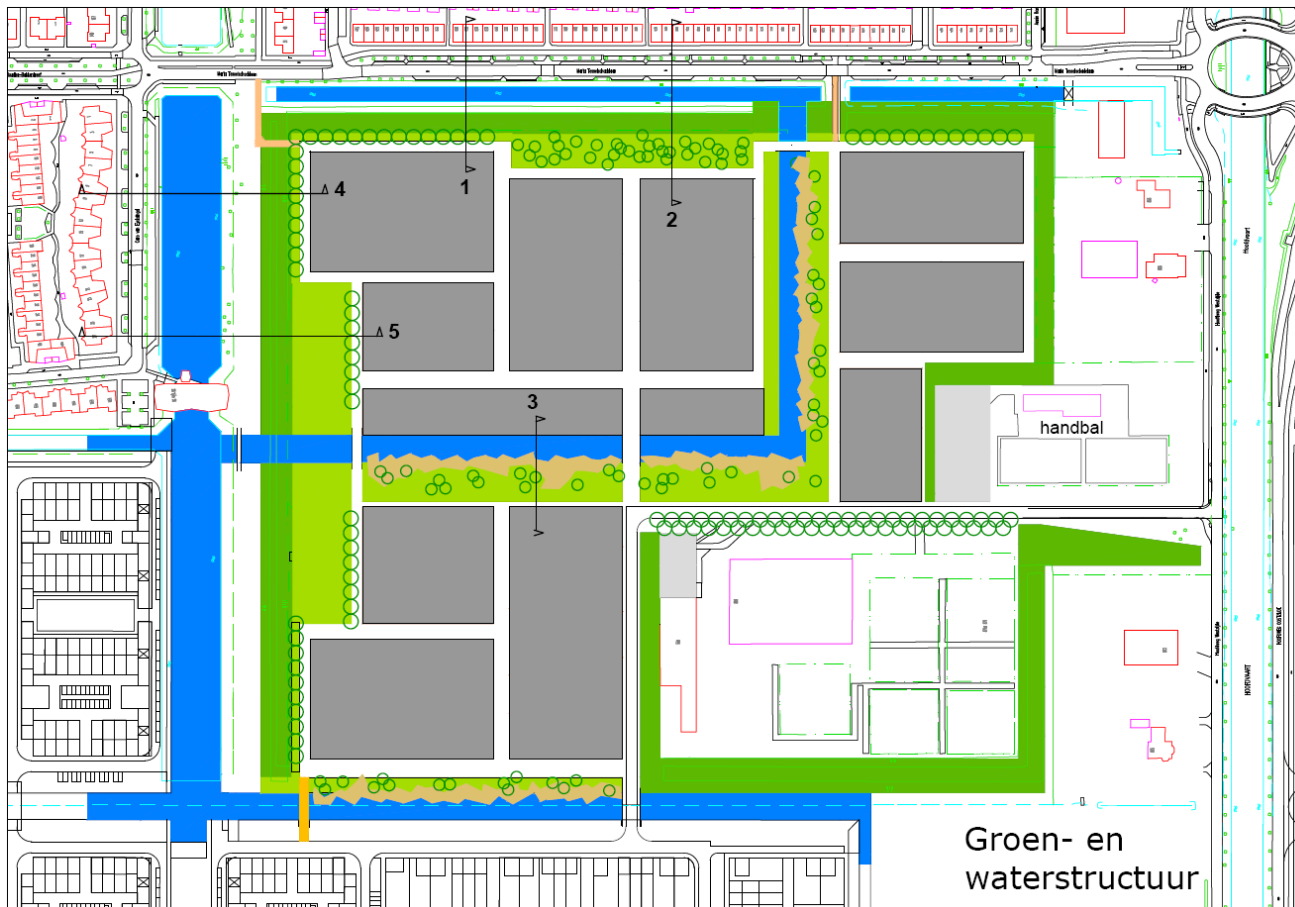
De twee verbredingen kunnen ieder een eigen sfeer krijgen. Op de plekken waar de nieuwe bebouwing dicht bij het kader staat worden korte rijen bomen als extra coulissen toegevoegd.

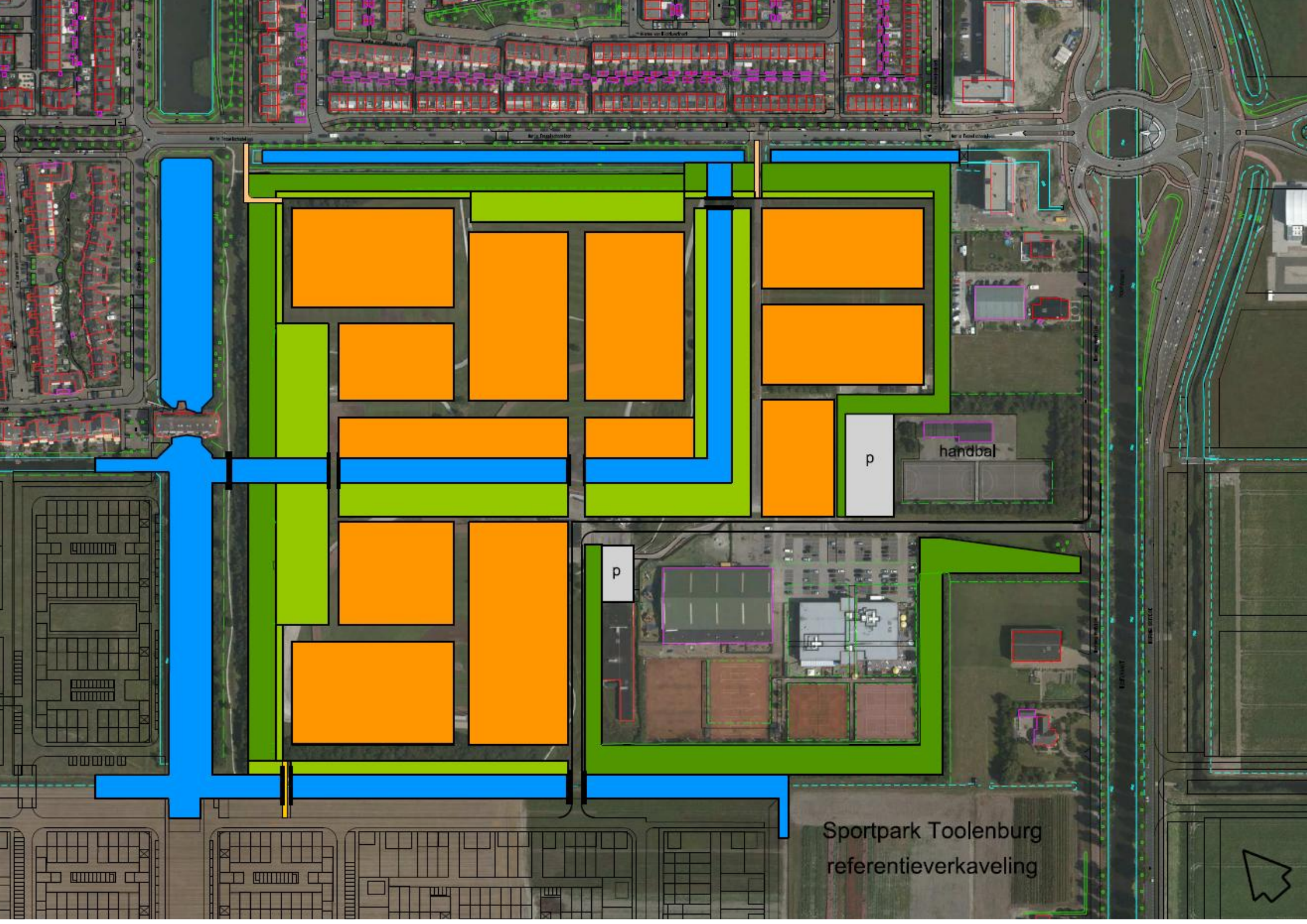
De centrale waterpartij krijgt een asymmetrisch profiel met aan de zuidkant structureel natuurvriendelijke oevers. Hierin kunnen nog verblijfsplekken worden toegevoegd. Langs de oevers staan solitairbomen in een losse strooiing.

De waterpartij tussen de nieuwe bebouwing van Toolenburg-Zuid en sportpark Toolenburg krijgt een vergelijkbare behandeling.

In de smalle straten en de parkeerhoven zijn incidenteel een aantal bomen getekend.

Ter afscherming van de parkeerterreinen in de zuidoosthoek kan een wat meer structurele laanbeplanting toegepast worden.





Sportpark Toolenburg  
referentieverkaveling



## 5.8 Referentieverkaveling

De referentieverkaveling geeft enerzijds inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan, anderzijds worden er suggesties gedaan voor de invulling met woningbouw, voorzieningen, groen, water en ontsluiting van het gebied. Als referentie is gekeken naar eiland 2 van Floriande. Dat eiland wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, variatie in goot- en nokhoogten, gesloten hoekoplossingen (geen schuttingen!), smalle straten aan voorzijde van de woningen in combinatie met parkeerhoven binnen het bouwblok. Er is gebouwd in de rooilijn en garages maken onderdeel uit van het hoofdgebouw. Goede detaillering van verlichting, bestrating, muurtjes, hekken, hagen, straatmeubilair zorgen verder voor een aangename sfeer op het eiland. Deze elementen vormen de ingrediënten voor de schematische referentieverkaveling. Binnen de oranje bouwblokken is oppervlakte gereserveerd voor openbare parkeerplaatsen. Parkeren op eigen terrein is gedacht in -via backalleys te bereiken- achtertuinen. Bouwhoogten, water-, groen-, en ontsluitingsstructuur zijn beschreven in eerdere hoofdstukken.



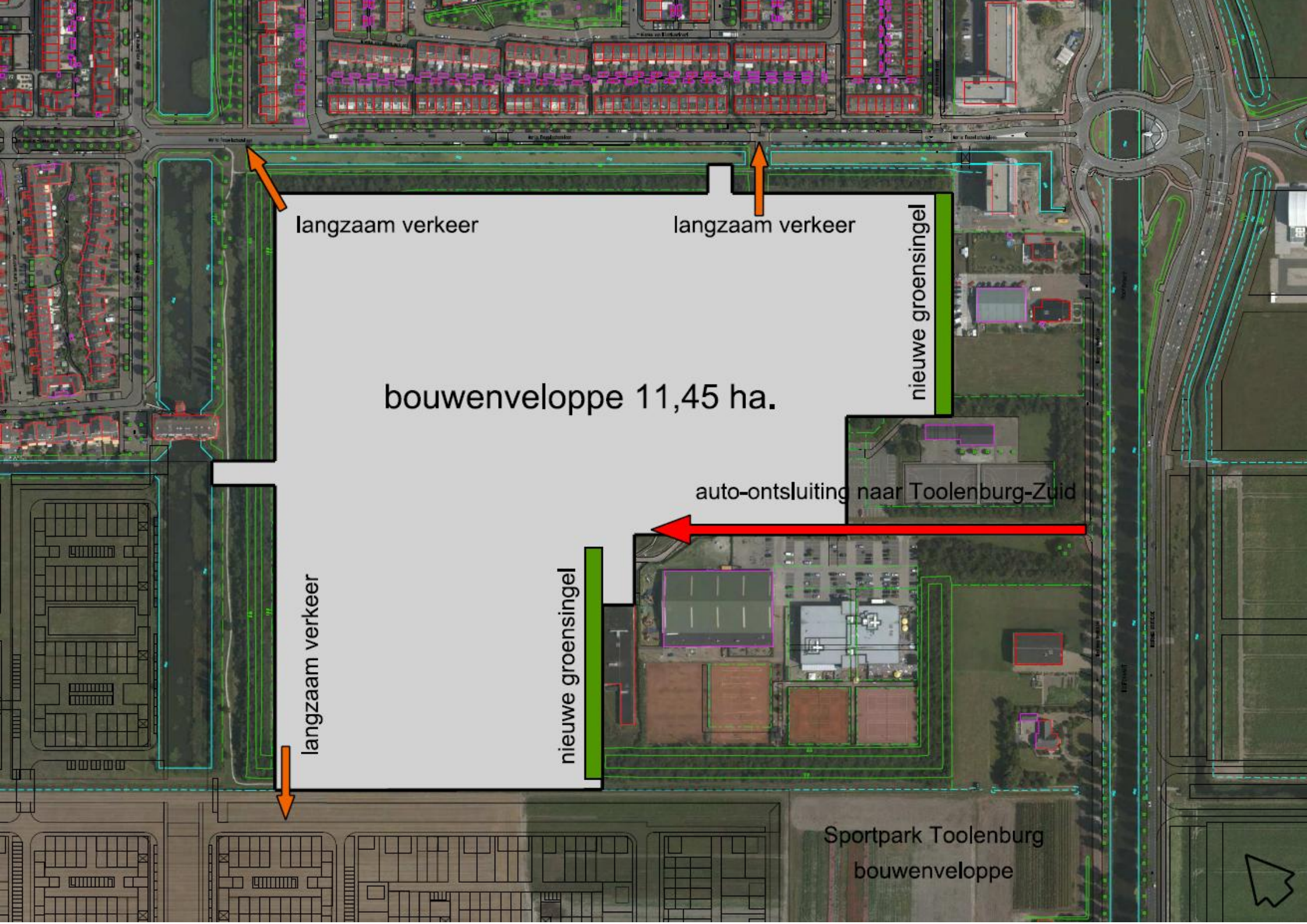
*Smalle profielen, variatie in goot- en nokhoogten*



*Gesloten hoeken, garages in hoofdvolume*



*Zorgvuldige inrichting, bomen, hagen, verlichting*



langzaam verkeer

langzaam verkeer

nieuwe groensingel

bouwenvelophe 11,45 ha.

auto-ontsluiting naar Toolenburg-Zuid

langzaam verkeer

nieuwe groensingel

Sportpark Toolenburg  
bouwenvelophe

## 5.9 Bouwenvelophe

De referentieverkaveling reikt ideeën en suggesties aan voor bebouwings-, water-, groen- en ontsluitingsstructuur. De bouwenvelophe geeft harde randvoorwaarden waaraan de planontwikkeling moet voldoen:

1. Bestaande groensingels langs Caro van Eycksingel en Maria Tesselschadelaan zoveel mogelijk handhaven (valt buiten bouwenvelophe);
2. In het plangebied wordt een auto-ontsluiting vanuit Toolenburg-Zuid op de Hoofdweg-westzijde ingepast;
3. De huidige groenstructuur wordt uitgebreid tot een volwaardige recreatieve groene buffer;
4. Binnen de bouwenvelophe wordt in totaal minimaal 2 hectare groenvoorzieningen aangelegd. Daarvan wordt tenminste 1 hectare gerealiseerd direct grenzend aan de bestaande groensingels langs de Maria Tesselschadelaan en de Caro van Eycksingel.
5. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt voldoende water gecompenseerd;
6. Aan de achterzijde van de bestaande Hoofdwegkavels en langs het gebouw van de schietvereniging wordt een afscherpende groensingel aangebracht;
7. De hoogte van de grondgebonden woningen is maximaal 2 bouwlagen met kap of maximaal 3 bouwlagen plat;
8. De hoogte van de gestapelde woningen is maximaal 3 bouwlagen met kap of maximaal 4 bouwlagen plat;
9. De gestapelde woningen worden in kleine eenheden verspreid over het plangebied gerealiseerd;
10. De gestapelde bouw wordt niet gesitueerd aan de groensingels langs de Caro van Eycksingel en de Maria Tesselschadelaan;
11. Voor langzaam verkeer worden minimaal 2 aansluitingen naar Toolenburg en één naar Toolenburg-Zuid aangelegd.



*Bestaande groensingel*



*Nieuwe watersingel*



## 6 Haalbaarheid en vervolg

Wij hebben ons tot doel gesteld een goed ruimtelijk plan te maken voor de herinrichting van het Pioniersterrein dat voldoet aan onze ambitie, randvoorwaarden en uitgangspunten. Een van die uitgangspunten is dat het plan financieel rendabel moet zijn. Het plan moet voldoende opbrengsten genereren om de verplaatsing van het complex van de honkbalclub de Pioniers en de handbal vereniging te bekostigen. Daarnaast moet het ook maatschappelijk acceptabel zijn. Daarom hebben wij de omwonenden betrokken bij de totstandkoming van dit referentiekader en hebben wij een grondexploitatie opgezet om te kijken of het beoogde rendement haalbaar is.

### 6.1 Ruimtelijke haalbaarheid

Om te controleren of het beoogde woningbouwprogramma ruimtelijk past binnen het plangebied is uit een proefverkaveling een positief resultaat gekomen.

### 6.2 Financiële haalbaarheid

Eén van de uitgangspunten bij het vaststellen van het ontwerp was een streven naar een minimaal neutraal financieel resultaat. In de bijbehorende grondexploitatie gebaseerd op de proefverkaveling staan de kosten en opbrengsten nader verklaard.

Dit zijn de belangrijkste uitgangspunten bij de berekening van de grondexploitatie:

- Verplaatsingskosten van de honkbalvereniging Pioniers.
- Het woningbouwprogramma en de daarbij behorende differentiatie in huur, koop, appartementen en grondgebonden woningen.
- Voorzieningen: commerciële voorzieningen 3.000 m2 BVO en sociale voorzieningen 7.000 m2 BVO.
- Een stevige groene buffer.
- Benodigde verharding en compensatie water.
- Een ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk.

De volgende kosten zijn niet meegenomen in de berekening:

- Aanleg- en verplaatsingskosten voetbalvelden UNO.

### 6.3 Beheer

Om tot een financieel- en technisch beheersbare openbare buitenruimte te komen van Sportpark Toolenburg wordt onder meer gebruik gemaakt van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Deze geeft zowel de inrichtings- als de beheereisen voor alle taakvelden weer.

In 1996 is een kwaliteitsdiscussie over de openbare ruimte gevoerd met als doel de beheersbaarheid van het openbaar gebied te garanderen. Toen is ook besloten om voor nieuwbouw de groen- en verhardingsnorm met 10% te verlagen. Hiermee kwam de groennorm op 81 m2 en de verhardingsnorm op 82 m2 per woning. Tot deze norm wordt ook 'onbruikbaar' technisch groen, zoals taluds en milieuzones gerekend.

Ten einde de beheerlasten met 10% te verlagen moet de inrichting sober, eenvoudig en grootschalig zijn (grote, aaneengesloten beheerseenheden). Ook is er in dat kader een beheerzonering ingesteld van intensief (1), normaal (2) en extensief (3).

1. Intensieve beheerzonering heeft een hoge sierwaarde en ligt in centrumgebieden. Deze gebieden hebben veel onderhoud nodig en bestaat voornamelijk uit 'kijkgroen'.
2. In een normale beheerzonering is er een hoge gebruikswaarde en liggen deze gebieden in woonwijken. Er wordt 'gewoon' onderhoud gepleegd voor het gebruiksgroen.
3. Tot slot, de extensieve beheerzonering. Dit zijn gebieden met een hoge natuurwaarde en bevinden zich in de wijkranden, wegbermen en oevers. Aan dit natuurlijk groen wordt 'natuurlijk' onderhoud gepleegd.

Gezien de bovenstaande criteria zal Sportpark Toolenburg grotendeels bestaan uit de normale beheerzone (2). Hiermee is met de financiële haalbaarheid rekening gehouden

### 6.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De herinrichting van het vrij te komen terrein van Hoofddorp Pioniers betekent voor direct omwonenden een ingrijpende verandering van de huidige woonomgeving. Daarom zijn zij nauw betrokken in de planvorming voor de herinrichting van het gebied. In februari 2009 is een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden en overige belanghebbenden nadat het college een besluit had genomen over de bestemming van het vrij te komen terrein. Na het raadsbesluit

van 19 maart is in april de klankbordgroep Sportpark Toolenburg gestart. Deze klankbordgroep bestaat uit een deel van direct omwonenden als ook een aantal van de Toolenburgse sportverenigingen. De klankbordgroep heeft meegedacht over dit referentiekader.

Op 23 april, 28 mei, 24 juni en 25 augustus 2009 zijn er bijeenkomsten van de klankbordgroep geweest.

In de eerste bijeenkomst is stilgestaan bij de rol van de klankbordgroep en is een excursie gemaakt naar Sportpark Toolenburg en twee vergelijkbare buurten. Klankbordgroepleden hebben foto's gemaakt van wenselijke en minder wenselijke voorbeelden op het gebied van parkeren, groen en inrichting van de openbare ruimte.

De tweede bijeenkomst zijn de foto's op rode (minder wenselijk) en groene (wenselijk) vellen geplakt. Dit gaf een goed beeld van de wensen van de klankbordgroepleden ten aanzien van de nieuwe wijk. Daarnaast is uitgebreid stilgestaan bij de huidige en toekomstige verkeerssituatie in het gebied.

De derde bijeenkomst zijn een conceptreferentiekader en twee mogelijke groenmodellen gepresenteerd.

Na het verwerken van deze reacties, het maken van de financiële puzzel en het opnieuw uitwerken van een proefverkaveling en een bouwveloppe (beide onderdeel van het referentiekader), zijn op 25 augustus 2009 het aangepaste referentiekader en het gekozen groenmodel gepresenteerd. De twee belangrijkste punten voor de huidige bewoners, de afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de huidige bewoners en de locatie van de gestapelde bouw in de nieuwe wijk, waren naar volle tevredenheid verwerkt in het referentiekader. Enkele uitspraken van de laatste bijeenkomst: "er is goed geluisterd door de gemeente", "we zijn blij met het behouden en uitbreiden van de huidige groenstroken". Het onderwerp 'verkeer' is veel lastiger naar ieders tevredenheid af te handelen, maar men was wel goed te spreken over de (achtergrond)informatie en verkeerspresentatie van de gemeente richting de klankbordgroepleden. Een vijfde "feestelijke" bijeenkomst met de klankbordgroep, betrokken wethouders en raadsleden wordt ingepland vlak vóór de collegebehandeling van het referentiekader. Een bredere informatieavond (voor zowel klankbordgroep als overige bewoners en belanghebbenden) plannen we in tussen de college- en

raadsbehandeling. Eén van de klankbordgroepleden zal dan een presentatie geven over het participatietraject.

De klankbordgroep blijft ook hierna betrokken door een (nader te bepalen) rol te spelen bij de selectie van de ontwikkelaar die de wijk gaat bouwen. Alle agenda's, verslagen en andere relevante stukken zijn beschikbaar via [www.haarlemmermeer.nl/Wonen\\_en\\_leven/Grote\\_bouw\\_projecten/Projecten\\_op\\_n\\_aam/Toolenburg\\_Hoofddorp\\_Pioniers](http://www.haarlemmermeer.nl/Wonen_en_leven/Grote_bouw_projecten/Projecten_op_n_aam/Toolenburg_Hoofddorp_Pioniers)

## 6.5 Vervolgprocedure

Na het vaststellen van dit referentiekader zal gestart kunnen worden met een verdere uitwerking van het gebied in een ontwerp. Tevens wordt dan gestart met het bestemmingsplan. Bij de procedure voor het bestemmingsplan horen nog het opstellen van diverse onderzoeken (onder andere naar luchtkwaliteit en geluid) en de mogelijkheid tot inspraak.

Naar verwachting zal een voorontwerp medio 2011 klaar kunnen en in 2012 definitief vastgesteld kunnen zijn.

Eind 2012, nadat de sportverenigingen verplaatst zijn, kunnen de bouwwerkzaamheden beginnen. De realisatie van de woningen en voorzieningen zal tot begin 2015 voortduren.

# Bijlage 1

## Verkeersstudie Hoofddorp-Zuid

Tijdens de behandeling van het ontwerp referentiekader Hoofddorp Zuidrand (5 juli 2007) heeft de raad gevraagd om een studie naar de verkeerskundige gevolgen van alle programma's in Hoofddorp-Zuid<sup>3</sup>. In deze studie zijn ook vragen meegenomen van belanghebbenden, die zijn verkregen via lopende projecten zoals Toolenburg-Zuid vanuit onder andere bewoners, winkeliers en wijkverenigingen. Dit heeft er toe geleid dat er vanuit Toolenburg-Zuid en Sportpark Toolenburg geen directe autoverbinding met de wijk Toolenburg komt. Sportpark Toolenburg wordt ontsloten via de Hoofdweg-Westzijde en het interne stratencircuit van Toolenburg-Zuid.

Onderstaande tabel geeft de effecten van de ruimtelijke programma's op de Hoofdweg-Westzijde en de Maria Tesselschadelaan in aantallen motorvoertuigen per dag. Voor 2018 is met en zonder ruimtelijk programma gerekend. Hierdoor wordt zichtbaar dat het effect van de toevoegde ruimtelijke programma's op de Maria Tesselschadelaan beperkt is. De groei ten opzichte van 2008 is hier grotendeels toe te schrijven aan het toenemende autobezit en de komst van de nieuwe zuidelijke aansluiting op de snelweg A4.

Op de Hoofdweg-Westzijde is de groei tussen het Sportpark Toolenburg en de Maria Tesselschadelaan geheel toe te schrijven aan de realisatie van woningbouw in Toolenburg-Zuid en Sportpark Toolenburg. Het overgrote deel gaat bij het verlaten van de wijk direct de hoofdvaart over.

<sup>3</sup> realisatie woningbouw Toolenburg-Zuid (1350 woningen), realisatie woningen Sportpark Toolenburg (250 - 300 woningen), realisatie woningen Zuidrand (ca. 1200 woningen), realisatie Huis van de Sport en Sauna en Thermen.

Straat	2008	2018 autonoom zonder Zuidrand, Toolenburg-zuid, Sportpark Toolenb., Huis vd Sport, Thermen	2018 met ruimtelijke ontwikkelingen en een aansluiting op de Hoofdweg- West
Maria Tesselschadelaan	4.300	6.400	6.800
Hoofdweg – Westzijde (Sportpark-M.Tesselschadelaan)			4.600
Hoofdweg – Westzijde (Sportpark-Bennebroekerweg)			500

De Maria Tesselschadelaan is een gebiedsontsluitingweg (type C) met een bijbehorende gewenste intensiteit gelegen tussen de 3.000 en 8.000 motorvoertuigen. In 2018 groeit de intensiteit naar circa 6.800 motorvoertuigen. Dit past binnen het gemeentelijk wegcategoriseringsplan.

De Hoofdweg-Westzijde is een erftoegangsweg. Hierbij hoort een intensiteit van 4.000 motorvoertuigen per dag, zover binnen de bebouwde kom is gelegen (buiten de bebouwde kom 6.000). Het wegedeelte tussen het Sportpark en de Maria Tesselschadelaan benadert deze waarde. De overschrijding is acceptabel, omdat er over dit gedeelte een vrijliggend fietspad ligt en er op dit gedeelte geen kinderen oversteken.

De Hoofdweg-Westzijde tussen Sportpark Toolenburg en de Bennebroekerweg wordt met 500 motorvoertuigen per dag rustiger. Dit is het gevolg van twee in de verkeersstudie voorgestelde afsluitingen in de Bennebroekerweg; één op de brug tussen de Hoofdweg-Oostzijde en Westzijde en één tussen de Hoofdweg-Westzijde en de eerste ontsluiting van Toolenburg-Zuid op de Bennebroekerweg. De exacte locatie van deze laatste afsluiting moet nog worden bepaald. Landbouwverkeer, fietsverkeer en bussen kunnen hier wel doorheen. Als derde (bestaande beperking) geldt dat de Caltravabrug over de Nieuwe Bennebroekerweg naast langzaam verkeer alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.

De verkeersstudie geeft aan dat de aansluiting van de Hoofdweg-Westzijde op de rotonde met de Caltravabrug niet tot problemen zal leiden.

