



gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 2022.0001480

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 27

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 5 juli 2022
nummer 2022.0001480;

besluit:

1. voor blok 27 toe te staan dat het parkeren voor bewoners plaatsvindt in een centrale parkeervoorziening in Hyde Park en daarmee af te wijken van het stedenbouwkundig kader Hyde Park;
2. de regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 27 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, door na artikel 3.1.1 een nieuw artikel 3.2.2 op te nemen:
"3.2.2 Geluidsgevoelige gebouwen
 - a. het aantal woningen met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai of spoorweglawaaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, maar lager dan of gelijk aan de verleende Hogere waarde, mag niet meer zijn dan het aantal woningen waarvoor die Hogere waarde is verleend;
 - b. per woning is maximaal één gevel toegestaan met een geluidbelasting van meer dan de maximale ontheffingswaarde.
 - c. het bevoegd gezag past de in 3.2.2. onder a en b genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels 'Randvoorwaarden akoestisch ontwikkeling woningbouw Beukenhorst West' (bijlage bij het op 19 juli 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan Hyde Park) en de 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West / Hyde Park (vastgesteld op 15 november 2018).";en de daaropvolgende artikelen hierop door te nummeren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst;
4. het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 27 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdhydep27-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2022.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

mevrouw M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 27

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel
Steller Carien Blankestijn-van Haeringen
Collegevergadering 5 juli 2022
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 2022.0001480

1. Voorstel Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

- voor blok 27 toe te staan dat het parkeren voor bewoners plaatsvindt in een centrale parkeervoorziening in Hyde Park en daarmee af te wijken van het stedenbouwkundig kader Hyde Park;
- de regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 27 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, door na artikel 3.1.1 een nieuw artikel 3.2.2 op te nemen:
"3.2.2 Geluidsgevoelige gebouwen
 - het aantal woningen met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai of spoorweglawaaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, maar lager dan of gelijk aan de verleende Hogere waarde, mag niet meer zijn dan het aantal woningen waarvoor die Hogere waarde is verleend;
 - per woning is maximaal één gevel toegestaan met een geluidbelasting van meer dan de maximale ontheffingswaarde.
 - het bevoegd gezag past de in 3.2.2. onder a en b genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels 'Randvoorwaarden akoestisch ontwikkeling woningbouw Beukenhorst West' (bijlage bij het op 19 juli 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan Hyde Park) en de 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West / Hyde Park (vastgesteld op 15 november 2018).";
en de daaropvolgende artikelen hierop door te nummeren;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst;
- het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 27 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdhydep27-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

In Stadscentrum Hoofddorp is de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park in ontwikkeling.

In 2019 en 2020 hebben wij voor drie bouwblokken met appartementen en voorzieningen in Hyde Park vergunningen verleend. Hiervoor was een planologische procedure gevoerd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voor een volgend bouwblok is een bestemmingsplan opgesteld voor een woongebouw met maximaal 124 appartementen aan de Planetenweg 80. Deze worden alle als sociale huurwoningen gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbesluit ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de raad.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Samen met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere partijen werken wij hieraan. Onderzoek naar woonbehoeften laat zien dat meer kwaliteit in de openbare ruimte gevraagd wordt, net als verbeterde verbindingen en een mix van (nieuwe) functies. Zo ontstaat een stadscentrum met stedelijke allure waar veel te doen is en dat goed bereikbaar is met auto, fiets, openbaar vervoer en te voet. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen en in het hart ligt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek.

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) is dit als beleid opgenomen.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar ongeveer 5.000 woningen gerealiseerd, waarvan ongeveer 3.800 woningen in Hyde Park. Hyde Park is de herontwikkeling van het kantorenterrein Beukenhorst-West naar de stedelijke woonwijk. Hierbij streven we naar een hoogwaardige en levendige gemengde stedelijke wijk, met een goede verbinding tussen station en Raadhuisplein. Daarbij wordt invulling gegeven aan de vraag naar woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens, ook in de sociale sector.

De ontwikkeling van Hyde Park vindt gefaseerd plaats. In 2019 en 2020 hebben wij voor drie bouwblokken met appartementen en voorzieningen in Hyde Park vergunning verleend.

Voor een volgend bouwblok aan de Jupiterstraat 124 tot en met 160 is nu een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

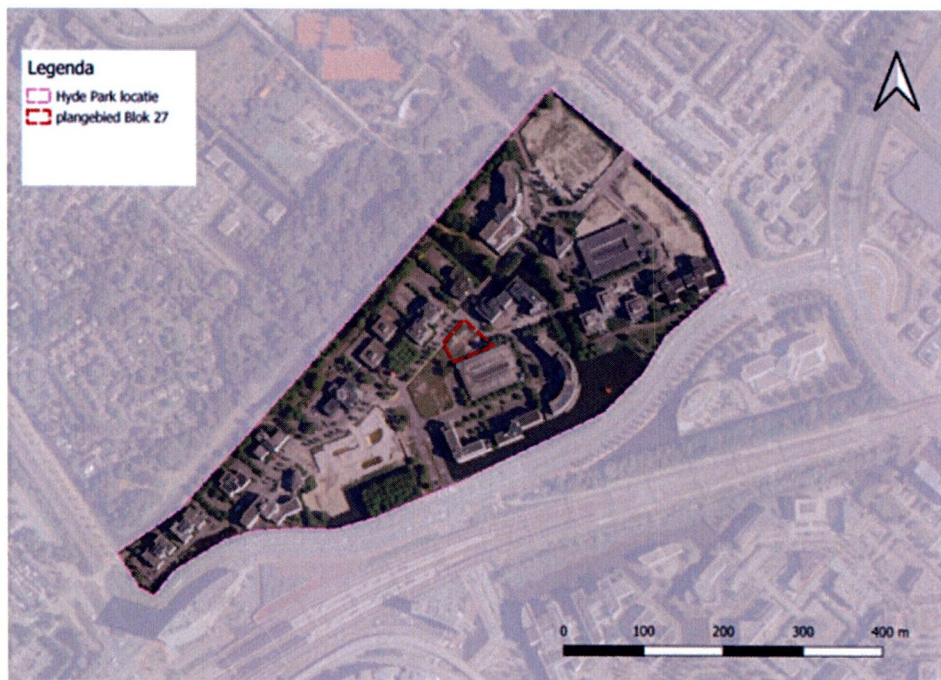
Bestemmingsplan

Het projectgebied Hyde Park wordt begrensd door de Van Heuven Goedhartlaan, de Kruisweg en de Kagertocht dan wel het Stadspark. Een onderdeel van de herontwikkeling is de bouw van een bouwblok aan de Planetenweg in het centrale deel van Hyde Park met maximaal 124 appartementen (variërend van ongeveer 40 m² tot ongeveer 73 m²). De appartementen in dit blok worden als sociale huurwoningen gerealiseerd. Op de begane grond (ongeveer 300 m²) is ruimte voor commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening).

Het bouwblok heeft een bouwhoogte variërend van 34 meter tot maximaal 38 meter.

Het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' voorziet op deze locatie hoofdzakelijk in de bestemming 'Kantoor'. Om de bouw van de appartementen en commerciële voorzieningen mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hyde Park 27' opgesteld. Wij stellen nu de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

In het bestemmingsplan is geen regeling mogelijk om de appartementen alleen voor sociale woningbouw te bestemmen. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de appartementen via een langlopende afspraak met een woningcorporatie verhuurd gaan worden als sociale huurwoning.



Ligging van het plangebied in de bestaande situatie projectgebied Hyde Park

Procedure

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat vooroverleg plaats moet vinden met andere (overheids)instanties wanneer het bestemmingsplan hun beleid of belangen raakt. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 4 maart 2022 een positief wateradvies op het plan gegeven.

Voor het overige was er geen aanleiding voor het voeren van vooroverleg.

Terinzageligging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2022 zes weken lang ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een belanghebbende beroep instellen bij de Raad van State. Na de ter inzage ligging is het plan van kracht, tenzij tijdens de ter inzage ligging een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij heeft. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard als er binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de inzagetermijn van zes weken kunnen er geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevuld.

Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten daarvan voor dit plan.

Duurzame verstedelijking

Het Bro bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaats vinden en dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van die ontwikkeling moet worden aangetoond, zodat er sprake is van duurzame verstedelijking. Dit geldt voor wonen en voor voorzieningen.

Voor commerciële voorzieningen in het gehele stadscentrum is met 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' (september 2020) dat bijlage is bij het bestemmingsplan, een toets gedaan aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking. Voor Hyde Park is hierbij het programma voor voorzieningen beschouwd zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. Die toets laat zien dat het programma van alle ontwikkelingen in het stadscentrum samen passen binnen de marktruimte in het stadscentrum. Hierbij is de impact van de coronacrisis meegenomen.

Voor woningbouw geldt op grond van de 'Provinciale Omgevingsverordening NH2022' aanvullend op het bepaalde in de Bro, dat het moet passen binnen de regionale afspraken over kwaliteit en kwantiteit. Voor Haarlemmermeer is dat het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (mei 2021). De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschrijft dat hieraan wordt voldaan.

Vastgestelde kaders

Met het raadsbesluit 'Milieu effect rapportage (m.e.r.)-beoordeling woningbouw Beukenhorst West te Hoofddorp' (2017.0036770) is ingestemd met de beoordeling dat de ontwikkeling van Hyde Park geen belangrijke negatieve milieueffecten veroorzaken, die de opstelling van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

De raad heeft met het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003) het stedenbouwkundig plan Hyde Park en akoestische randvoorwaarden vastgesteld. Met het raadsbesluit 'Aanpassing stedenbouwkundig plan Hyde Park (verkaveling centrumblok)' (2021.0002609) is voor het voormalige grote centrumblok (de kavels 6, 22 en 27) een structuurwijziging vastgesteld ten opzichte van het stedenbouwkundig plan met een splitsing in drie losstaande blokken.

In het raadsbesluit 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West/ Hyde Park' (2018.0065363) is vastgelegd op welke wijze de toerekening van geluidluwe woningen in relatie tot gestelde normen in de akoestische randvoorwaarden plaats vindt.

Ook heeft de raad het 'Beeldkwaliteitsplan Hyde Park' (2018.0068506) vastgesteld.

Wij hebben besloten om het gebied Beukenhorst-West te kenmerken als 'centrum' voor de beoordeling van het parkeerbeleid (2019.0026683). De raad heeft besloten om in afwijking van

de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' voor het gebied Beukenhorst-West het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' te hanteren (2019.0026683).

In het 'Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte' (2019.0057889) is het realiseren van een aantrekkelijke route tussen het NS-station en het winkelcentrum een van de uitgangspunten voor Stadscentrum Hoofddorp.

Stedenbouwkundig plan

In de aanpassing van het stedenbouwkundige plan is blok 27 een volledig bebouwd blok zonder binnentuin. In het blok dient een verspringing in de bouwhoogte te worden toegepast. De maximale bouwhoogte is gelijkgesteld aan de maximale toetshoogte volgens het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Dat is op deze locatie ruim 45 meter boven het maaiveld. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwblok en de toegestane maximale bouwhoogte van 38 meter voldoen aan het stedenbouwkundig kader en het LIB.

Een van de uitgangspunten voor Stadscentrum Hoofddorp en Stationsgebied is het realiseren van om een aantrekkelijke route tussen het NS-station en het winkelcentrum. In Hyde Park komen langs die route voorzieningen. In het stedenbouwkundig plan zijn straten aangewezen waar commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen gewenst zijn op de begane grond van gebouwen. Blok 27 ligt aan de hoofdroute. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat op de begane grond commerciële voorzieningen zijn toegestaan. Om te zorgen dat die ruimte daar ook voor beschikbaar is, zijn op de begane grond geen woningen toegestaan. Dit voldoet aan het stedenbouwkundig kader. Voor maatschappelijke voorzieningen komt in andere blokken van Hyde Park ruimte.

Parkeren

In het bestemmingsplan is de regeling opgenomen dat voldaan moet worden aan ons parkeerbeleid. De vereiste om in parkeren op het eigen te ontwikkelen terrein te voorzien, betekent voor Hyde Park dat dit binnen het projectgebied Hyde Park wordt opgelost. In het stedenbouwkundig kader Hyde Park is opgenomen op welke wijze binnen het gehele projectgebied in parkeren zal worden voorzien. Bewonersparkeren dient plaats te vinden in of onder bouwblokken en bezoekersparkeren bij voorkeur in twee centrale gebouwde parkeervoorzieningen in Hyde Park en in beperkte mate op straat. De toets of voldaan wordt aan het bestemmingsplan met daarin de parkeerregels wordt gedaan op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw.

In afwijking van het stedenbouwkundig plan, vindt in dit geval parkeren voor bewoners niet plaats in het blok maar in de centrale parkeergarage in blok 6.

Bij de actualisering van het stedenbouwkundig plan voor het centrumblok is voor blok 6 een uitbreiding van de centrale parkeergarage aangewezen, onder andere om ruimte te creëren voor het parkeren van blok 27. In die actualisatie is echter niet (expliciet) benoemd dat bewonersparkeren van blok 27 niet meer in het woonblok, maar in de centrale parkeergarage gerealiseerd mag worden.

Wij stellen de raad voor op dit punt van het stedenbouwkundig plan Hyde Park af te wijken.

Verkeer

In 2021 is het verkeersmodel voor toekomstige verkeersintensiteiten aangepast op de veranderingen in geplande ontwikkelingen. Daarom is met het onderzoek 'Actualisatie verkeersonderzoek Hyde Park' (december 2021) dat bijlage is bij het bestemmingsplan, een actualisatie gedaan van te verwachten verkeersintensiteiten rondom Hyde Park op grond van dat nieuwe verkeersmodel. Beide onderzoeken hebben als eindbeeld het jaar 2030.

Het onderzoek uit 2018 gaf aan dat aanpassingen nodig zijn aan de kruispunten Planetenweg-Kruisweg, Planetenweg-Van Heuven Goedhartlaan, en de naast elkaar liggende kruispunten Van Heuven Goedhartlaan-Kruisweg en Van Heuven Goedhartlaan- N201.

Uit het onderzoek uit 2021 blijkt dat de kruispunten Van Heuven Goedhartlaan-Kruisweg en Van Heuven Goedhartlaan-N201 tot 2030 voldoende doorstroming houden. En ten aanzien van het kruispunt Van Heuven Goedhartlaan-Planetenweg blijkt anders dan uit het onderzoek van 2018 dat niet in Hyde Park een knelpunt ontstaat, maar dat in de avondspits wachtrijen ontstaan op de Polarisavenue en Taurusavenue komende uit de richting A4 naar de Van Heuven Goedhartlaan in zuidelijke richting.

Daarbij merken wij op dat de ontwikkeling van Hyde Park waarbij kantoren vervangen worden door woningen op zichzelf zorgt voor een betere doorstroming van verkeer, door omdraaiing van de rijrichtingen in de spits. Maar tegelijkertijd is er door de totale (autonome) toename van verkeer in 2030 plus het effect van Hyde Park er wel sprake is van een knelpunt. Het planeffect van Hyde Park met een aandeel van 2% van die verkeerstoename is daarin gering.

Het verkeersonderzoek gaat ook in op mogelijke oplossingen. Het onderzoek laat zien dat een aantal onderzochte maatregelen niet effectief zijn of niet (eenvoudig) uitvoerbaar of niet wenselijk voor fietsers en voetgangers. De beste oplossing is om het verkeer eerder in de route bij verkeerslichten meer te doseren, waardoor de wachtrij op dit kruispunt beter verwerkt kan worden. Wachtrijen op de Taurusavenue kunnen hiermee oplopen tot ongeveer 400 meter. De kruispunten met de Rijnlanderweg en N201 liggen nog een stuk verder en blijven vrij van filevorming.

Wij merken hierbij op dat het onderzoek uitgaat van de situatie in 2030. De vorming van een wachtrij is geen acuut probleem, maar ontstaat geleidelijk, omdat de ontwikkelingen in Hoofddorp en Hyde Park gefaseerd ontwikkeld worden. Een stapsgewijze ophoging in het verschil van de intensiteiten laten zien dat bij 60% van de groei van het verkeersaanbod tussen 2018 en 2030 het kruispunt het verkeer niet meer binnen de cyclustijd van 120 seconden kan verwerken. Een hogere cyclustijd wordt als knelpunt beschouwd. Dit betekent dat een groot deel van Hyde Park en andere ontwikkelingen in Hoofddorp gerealiseerd kunnen worden binnen de normen van een voldoende verkeersafwikkeling. Dit woningblok en vier à vijf andere woningblokken in Hyde Park die nu in voorbereiding zijn kunnen in ieder geval daarbinnen worden gerealiseerd.

Omdat de Taurusavenue in een kantorengedrag ligt (en niet in een woonwijk), de vorming van de wachtrij zich beperkt tot de spitsperiodes en niet leidt tot blokkades in het netwerk, vinden wij enige vorming van een wachtrij op lange termijn aanvaardbaar.

Daarnaast verwachten wij dat dit van tijdelijke aard zal zijn.

Wij hebben op dit moment verbeteringen van de verkeerstructuur in en om Hoofddorp in onderzoek; het Verkeersstructuurplan Hoofddorp. De verwachting is dat daaruit verbeteringen volgen waarmee de bereikbaarheid van Hoofddorp op lange termijn geborgd wordt. De ambitie is om onder andere de verkeersstructuur rond het station van Hoofddorp en de Van Heuven Goedhartlaan te veranderen. Wanneer de conclusies hieruit bekend zijn, zullen wij dit tijdig afstemmen met het realiseren van Hyde Park.

M.e.r.-beoordeling

Met de verkeersintensiteiten is een stikstofberekening gedaan over de neerslag van stikstof in Natura2000-gebied als gevolg van het gehele project Hyde Park. Dit geeft aan dat het project geen nadelige effecten heeft op Natura2000-gebied.

Uit het onderzoek 'Actualisatie verkeersonderzoek Hyde Park' blijkt dat de toename van het verkeer op bijna alle wegen rondom Hyde Park onder 30% blijft. Dat is een grens waarbinnen geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht worden. Het wegdeel van de Van Heuven Goedhartlaan tussen de Planetenweg en de Spoorlaan heeft een toename van 34%. Uit geluid-, luchtkwaliteit- en stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat geen significante negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling dat er geen sprake is van onaanvaardbare milieueffecten wordt daarmee bevestigd.

Luchtkwaliteit op gevoelige bebouwing

Jurisprudentie geeft aan dat gemeenten uit het oogpunt van gezondheid bij ontwikkelingen een afweging moeten maken over de luchtkwaliteit ten opzichte van daarvoor gevoelige functies. Wij zien dat het blok appartementen in dit bestemmingsplan nabij een erftoegangsweg ligt met beperkte verkeersintensiteit. Daarmee is hier vanuit dit oogpunt sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Watertoets

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij toename van verharding van meer dan 500 m², watercompensatie plaats te vinden van 15% van de toename van het verhard oppervlak. In de 'Watertoets Bouwplan Hyde Park Hoofddorp' van 4 februari 2022 is aangegeven hoe de watercompensatie voor het totale project Hyde Park plaatsvindt binnen het projectgebied. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven. Het te realiseren oppervlaktewater past binnen de regelingen van het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'.

Geluidbelasting

Het akoestisch rapport voor dit blok laat zien dat op delen van het gebouw de grenswaarden voor geluidbelasting worden overschreden. Dit als gevolg van de spoorweg. Onderdeel van de akoestische randvoorwaarden is dat in ieder geval 85% van het totaal aantal woningen in Hyde Park een buitengevel moet hebben met een geluidsbelasting die lager is dan de grenswaarde voor wegverkeer, ook als dit een 30 km/u weg betreft die niet binnen de bepalingen van de wet geluidhinder valt. Het akoestisch onderzoek laat zien dat als gevolg van de Planetenweg (30 km/u) dit in dit blok naar verwachting niet hoger is dan 75,8% is. Omdat er nog meerdere blokken zullen worden ontwikkeld die in een gunstiger geluidssituatie liggen, is de verwachting in de eindsituatie over het totaal van Hyde Park 85% zo'n geluidluwe gevel heeft en daarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ook voor het overige constateren wij dat dit bestemmingsplan binnen de akoestische randvoorwaarden voor Hyde Park kan worden gerealiseerd.

Vanwege de spoorweg is het noodzakelijk voor een aantal woningen een hogere waarde te verlenen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dat is een bevoegdheid van ons college.

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbesluit voor het verlenen van hogere waarden, is de teammanager Ruimtelijke Plannen bevoegd om het besluit in mandaat te nemen (Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit Haarlemmermeer 2020, d.d. 4 februari 2020). Dit vindt plaats voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Dit besluit wordt tegelijk met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Een aanvraag voor de activiteit bouw dient te passen binnen verleende hogere waarden. Wij vinden het belangrijk dat daarbij ook daadwerkelijk aan de verdere akoestische randvoorwaarden zoals over geluidluwe gevels, wordt voldaan. Wij hebben geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan hier geen regels over zijn opgenomen.

Wij stellen de raad voor in het bestemmingsplan regels op te nemen om te borgen dat de te verlenen vergunning voldoet aan de verleende hogere waarden en aan de vastgestelde akoestische randvoorwaarden.

3.3 Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit project is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad stelt het bestemmingsplan vast. De portefeuillehouder voor Ruimtelijke Ordening is voor het bestemmingsplan eerste aanspreekpunt binnen het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Beeldkwaliteitsplan

In het 'Beeldkwaliteitsplan Hyde Park' (2018.0068506) zijn uiterlijke kenmerken vastgesteld waaraan het ontwerp van het gebouw moet voldoen, maar die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. De nog in te dienen aanvraag voor de bouw van het bouwblok wordt aan het beeldkwaliteitsplan getoetst.

Verleende vergunningen Hyde Park

Voor drie eerdere bouwblokken hebben wij vergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik verleend. Hiervoor heeft de raad voorafgaand een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit betreft Marsstraat 1-15, 17-27, 29-35 (2019.0026022 en 2019.0037732), Planetenweg 115 (2019.0026035) en Jupiterstraat 2-60 (2020.0000435). De vergunningen voor de activiteit bouw zijn daaropvolgend verleend.

Het aantal woningen van die drie blokken is totaal 950. Dat is ongeveer 25% van de totale ontwikkeling. De eerste twee blokken zijn in aanbouw. In gebruik name daarvan is voorzien in 2023 en 2024.

Behalve voor blok 27 waarvoor wij nu de raad voorstellen het bestemmingsplan vaststellen, stellen wij met een ander raadsvoorstel (2022.0001487) de raad voor om voor blok 3-4 het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hyde Park 3-4' vast te stellen.

Wonen

Binnen het gebied Hyde Park moet woonruimte beschikbaar zijn voor diverse doelgroepen, waaronder starters, studenten, doorstromers en senioren. Daarbij worden voor diverse doelgroepen zowel sociale huurwoningen als woningen in het betaalbare segment en in de vrije sector gerealiseerd.

Met de bouwplannen voor blok 3-4 en blok 27 worden ruim 700 woningen als sociale huurwoning in het gebied gerealiseerd.

Blok 3-4 en blok 27 worden gerealiseerd door de ontwikkelaar Hyde Park B.V. en afgenomen door twee corporaties. Dit zijn de eerste sociale huurwoningen die deze ontwikkelaar in het

gebied realiseert. In totaal gaat deze ontwikkelaar minimaal 28% sociale huurwoningen in het gebied realiseren. In 2018 gingen we uit van 20% sociale huur (2018.0035003). In 2021 hebben we hiervoor aanvullende afspraken gemaakt (2021.0002611). Naast de sociale huurwoningen gaat de ontwikkelaar minimaal 18% woningen toevoegen in het betaalbare segment, zowel koop als huur.

Monitoring parkeren

In onze brief aan de raad van 10 oktober 2018 (X.2018.08552) hebben wij aangegeven dat het parkeren in het projectgebied zal worden gemonitord. Daarbij is aangegeven dat voordat het vierde blok in gebruik wordt genomen, wij de raad zullen informeren over de ervaringen of voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit zullen wij tijdig doen.

Klimaatstresstest

Er is een klimaatstresstest (26 februari 2020) uitgevoerd op het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Aanbevolen wordt om het maaiveld zo in te richten dat regenwater oppervlakkig kan afstromen naar het oppervlaktewater. Door de groenelementen in de openbare ruimte wordt het risico op hittestress beperkt. Door het groen in de binnentuinen kan daar een koeler microklimaat ontstaan.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte worden de aanbevelingen van de test opgevolgd.

Bij ontwikkelingen toetst het Hoogheemraadschap van Rijnland als waterbeheerder via de watertoets nadrukkelijk op waterbestendigheid (piekbuigering, mate van verharding).

Communicatie

Tussen mei 2017 en mei 2018 hebben omwonenden en andere belangstellenden hun mening kunnen geven over de plannen in ontwikkeling voor Hyde Park.

De Vereniging Maak Beukenhorst Mooi waarin zich omwonenden van Hyde Park hebben verenigd is door Hyde Park B.V. geïnformeerd over het bestemmingsplan.

In het verdere proces wordt ook aandacht besteed aan de communicatie met de omgeving over het vervolg van het proces, de sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze omgevingscommunicatie gaat over het werk in uitvoering in Hyde Park (gebouwen en openbare ruimte): slopen en bouwen. De direct omwonenden, (zakelijke)gebruikers en passanten van Beukenhorst-West weten wat er gebeurt (op hoofdlijnen) en bij wie ze moeten zijn met vragen, ideeën of klachten. Het betreft de planning van de sloop, bouw, mijlpalen, veiligheid, omleidingen Connexxion, enz. Dat verloopt via de projectontwikkelaar. Informatie met wegafsluitingen en omleidingen worden ook door ons gecommuniceerd.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wij stellen de raad in kennis van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad een keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsrapportage en een financiële rapportage geïnformeerd over het programma en dus ook over de projecten, die binnen dit programma vallen. Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd. Over de uitputting van het krediet informeren we de raad halfjaarlijks via het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG).

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

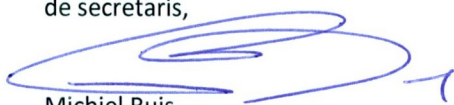
Het samenspel van investeringen door de overheid en ontwikkelingen vanuit de markt biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen, versterken van het voorzieningenaanbod en het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarmee positioneert Hoofddorp

zich als een stedelijk gebied dat in de Amsterdamse regio in toenemende mate aan belang wint. Het station, strategisch gelegen binnen de regio, krijgt door deze ontwikkelingen een nieuwe betekenis, mede door de opgave om de infrastructuur rond Schiphol te versterken.

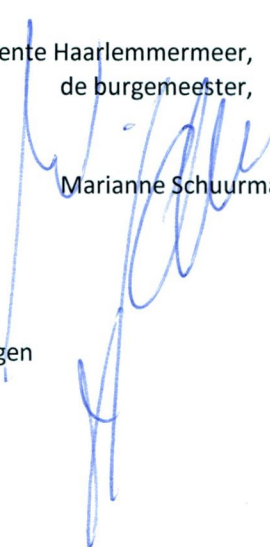
Met de herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park wordt verder invulling gegeven aan de regionale woonopgave en de transformatie opgave van kantoren (Plabeka: Platform Bedrijven en Kantoren).

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



Michiel Ruis
b.w. RAJH van Dael



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- toelichting bestemmingsplan met bijlagen
- regels bestemmingsplan met bijlagen
- verbeelding bestemmingsplan