



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp M.e.r.-beoordeling en vaststelling ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp
Stadscentrum 1

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel
Collegevergadering 4 oktober 2022
Inlichtingen Carien Blankestijn - van Haeringen
Registratienummer 2022.0001991

1. Voorstel **Collegebesluit(en)**

Het college heeft besloten om:

1. voor de ontwikkeling Hoofddorp Stadscentrum 1 aan het Raadhuisplein en aan de Burgemeester van der Willigenlaan geen milieueffectrapport op te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' vast te stellen;
4. het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

In het stadscentrum van Hoofddorp zijn op een aantal locaties ontwikkelingen in voorbereiding. Een van de locaties is het raadhuis aan het Raadhuisplein en het parkeerterrein aan de Burgemeester van der Willigenlaan dat daarnaast ligt. We willen hier een nieuw gemeentehuis met daarnaast woongebouwen met appartementen, commerciële voorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk maken. Daar wordt een nieuw bestemmingsplan voor opgesteld. In 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en zijn hierop reacties ingediend. Nadien is het stedenbouwkundig kader voor Raadhuisplein en omgeving geactualiseerd en vastgesteld (2020.0003009). Enkele uitgangspunten zijn daarmee aangepast. Over het parkeren in het stadscentrum is tegelijkertijd ook een besluit genomen hoe in het parkeren in het gehele stadscentrum kan worden voorzien. In de aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan zijn het plan en de onderzoeken hierop waar nodig aangepast. Dit houdt ook in dat de Binnenweg als locatie om het vervangende openbaar parkeren voor dit plan te kunnen onderbouwen niet meer nodig is en daarom geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied. Wij stellen nu het ontwerpbestemmingsplan vast. Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij zes weken lang ter inzage. In die periode heeft iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

Als onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp willen wij de locatie van het raadhuis en de naastliggende parkeervoorzieningen herontwikkelen. Wij willen daarbij een nieuw gemeentehuis bouwen ter vervanging van het bestaande raadhuis, de ontmoetingsfunctie van het Raadhuisplein versterken, de route tussen NS-station en winkelcentrum versterken en de woningvoorraad in het stadscentrum vergroten. Wij voorzien daarbij dat eerst begonnen wordt met de bouw van het gemeentehuis en in een latere fase de bouw van de woongebouwen zal plaatsvinden.

Welk doel wordt nagestreefd?

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 het ontwikkelen als stadscentrum als beleid opgenomen. Dat beleid is op hoofdlijnen uitgewerkt in het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) (2017.0024444). Voor het gebied bij het Raadhuisplein is een verdere uitwerking gedaan in het Stedenbouwkundig kader (actualisatie) Stadscentrum Hoofddorp; Raadhuisplein en omgeving (2020.0003009).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Ontwerpbestemmingsplan

Wij willen een nieuw gemeentehuis laten bouwen van maximaal 25 meter hoog, ter plaatse van het bestaande raadhuis. Daarnaast willen wij woongebouwen laten ontwikkelen met in totaal maximaal 340 appartementen, commerciële voorzieningen en gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen. De hoogte daarvan is gedeeltelijk maximaal 21 meter en gedeeltelijk maximaal 29 meter. Dit zijn de maximale bouwhoogten die het vastgestelde stedenbouwkundig kader als uitgangspunt aangeeft.

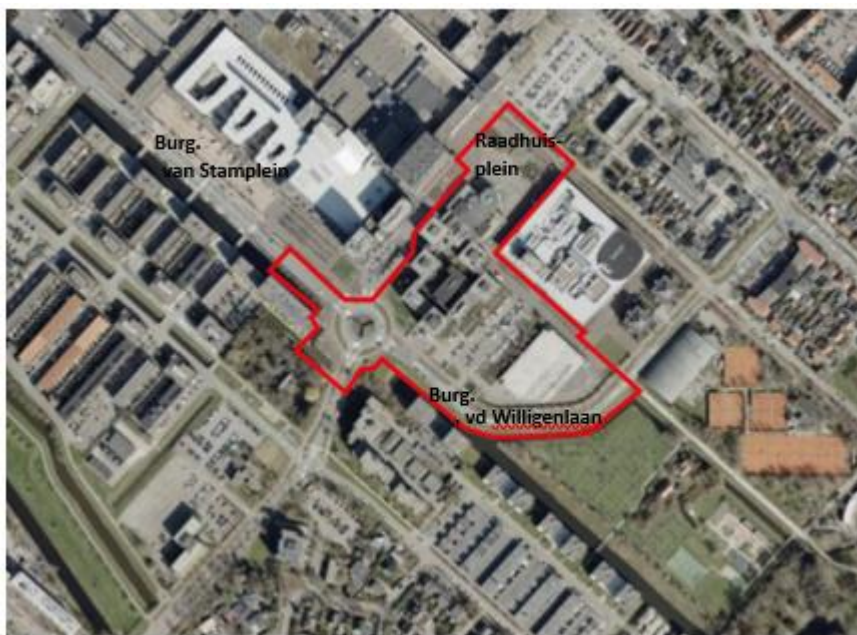
Op de locatie geldt nu het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' met de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Verkeer-parkeergarage'. Het nieuwe gemeentehuis met een bouwhoogte van maximaal 25 meter komt niet geheel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en is hoger dan de daarin opgenomen toegestane bouwhoogte van maximaal 15 meter. Voor het overige past de ontwikkeling niet in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Parkeergarage'.

Wij willen met het bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' deze ontwikkeling mogelijk maken. Dit doen wij door de bestemming 'Centrum' op te nemen en toekomstige maximale bouwhoogten vast te leggen. Ondergronds kan in twee lagen gebouwd worden voor parkeervoorzieningen.

Op 17 maart 2020 hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld (2020.0000632).

Daarin was behalve het raadhuis en de gronden die daarnaast liggen, ook een locatie aan de Binnenweg opgenomen om daar de bouw van een parkeergarage mogelijk te maken. De locatie aan de Binnenweg is geen onderdeel meer van dit ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen nu het ontwerpbestemmingsplan vast, met daarbij het ontwerpraadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij moeten beoordelen of bij het opstellen van het bestemmingsplan een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig is. In de toelichting van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen, op grond waarvan wij oordelen dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet nodig is.



ligging plangebied aan Raadhuisplein en Burgemeester van der Willigenlaan

Procedure

Inpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 maart 2020 zes weken lang ter inzage gelegen. In deze periode konden inspraakreacties op het plan worden ingediend. Er zijn 60 reacties ingediend. Een groot aantal daarvan was gericht tegen de op dat moment beoogde parkeergarage aan de Binnenweg, zowel wat betreft de omvang als de plek. Nadien zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader aangepast. Tegelijkertijd is ook een besluit genomen hoe in parkeren in het gehele stadscentrum kan worden voorzien. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie Binnenweg geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Andere reacties waren gericht op integrale verbetering, bereikbaarheid, (fiets)verkeersveiligheid en parkeren met betrekking tot het stadscentrum.

In de bijgevoegde Nota van inspraakreacties gaan wij hier verder op in.

De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot verdere aanpassingen aan het plan.

Naar aanleiding van de reacties ten aanzien van de Binnenweg, zijn indieners van een inspraakreactie uitgenodigd zich aan te melden voor een werkgroep. Met die werkgroep wordt tussentijds overlegd over de integrale ontwikkeling van wonen en voorzieningen aan de Binnenweg die wij voorbereiden als onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp.

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) schrijft voor dat buitengemeentelijk vooroverleg plaats dient te vinden wanneer het bestemmingsplan beleid of belangen raakt van andere (overheids)instanties. Wij hebben hiertoe schriftelijk overleg gevoerd met netbeheerder Liander, vanwege een ondergrondse 50 kV leiding die nabij de rotonde net binnen het plangebied ligt. Wij zullen met Liander afspraken maken over verplaatsing van de leiding. In het bestemmingsplan hebben wij een regel opgenomen om de toegankelijkheid tot de leiding te waarborgen zolang deze leiding nog aanwezig is.

Vanwege de ligging binnen de veiligheidszone vanwege de A4 is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Kennemerland. Deze heeft positief geadviseerd.

Genoemd artikel van het Bro schrijft ook voor dat een wateradvies gevraagd moet worden aan de waterbeheerder. Wij hebben met het hoogheemraadschap van Rijnland afgestemd dat de verharding niet toe zal nemen en dus geen watercompensatie nodig is. We sturen juist op minder verharding, meer vergroening en biodiversiteit. Dit is als beleid opgenomen in de Natuurvisie Haarlemmermeer 2020-2040 (2021.0000462) en het Klimaatadaptatiebeleid (2022.0000040). Het hoogheemraadschap heeft op 17 juni 2022 een positief wateradvies op het ontwerpbestemmingsplan gegeven.

Terinzagelegging

De mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen het besluit geen MER te laten opstellen loopt samen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd.

In die periode kan iedereen een zienswijze op het plan indienen. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. De raad kan daarbij wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzage legging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Besluit onttrekking openbare ruimte

Ten behoeve van de ontwikkeling worden (delen van) een of meerdere kadastrale percelen aan de openbaarheid onttrokken. Hiervoor wordt voorafgaand aan de vergunningverlening in een separaat besluit een ontwerpraadsvoorstel tot onttrekking aan de openbaarheid vastgesteld en ter inzage gelegd. Dat doen wij niet nu met het ontwerpbestemmingsplan, omdat de openbare weg anders onttrokken wordt uit het wegenregister voordat feitelijk sprake is van een onttrekking.

Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Onderstaand 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 plaatsvinden en dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van die ontwikkeling moet worden aangetoond, zodat er sprake is van duurzame verstedelijking.

Voor commerciële voorzieningen laat het rapport 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' (september 2020) zien dat het programma van alle ontwikkelingen in het stadscentrum samen past binnen de marktruimte voor het stadscentrum. Daarin is meegenomen dat de toevoeging van veel woningen in het stadscentrum een bijdrage geeft aan de vraag naar voorzieningen en dat er bij sommige ontwikkelingen voorzieningen verminderen of wegvallen.

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

In het ‘Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte’ (2019.0057889) is het Raadhuisplein benoemd als één van de concentratieplekken voor horeca. Het ‘Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken’ (2019.0058049) gaat bij woningbouw vanaf 30 woningen uit van minimaal 50% betaalbare woningen (lage en middenprijs segment), tenzij voor de inwerkingtreding van dat beleid anders overeengekomen is. De Nota betaalbaar wonen (2021.0002546) geeft nog nadere uitgangspunten.

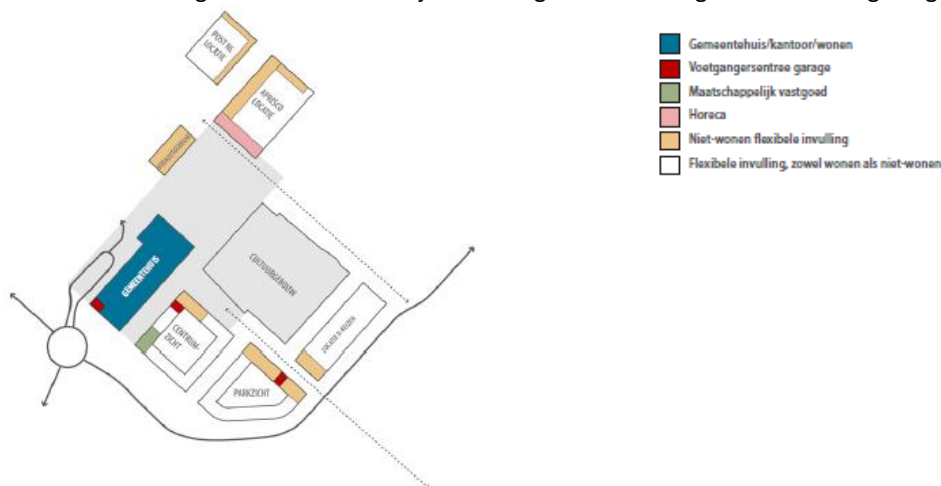
In het Stedenbouwkundig kader (actualisatie) Stadscentrum Hoofddorp; Raadhuisplein en omgeving, zijn randvoorwaarden opgenomen over bouwhoogten en situering van gebouwen en over de locaties voor voorzieningen.

Met de 'Integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' (2020.0002651) is besloten in het stadscentrum (Hyde Park buiten beschouwing gelaten) in te zetten op het behouden van het huidige aantal openbare parkeerplaatsen, waarbij er tijdens de herontwikkeling van locaties tijdelijk minder parkeerplaatsen aanwezig zijn.

In het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040) worden uitgangspunten gegeven voor klimaat-adaptief ontwikkelen.

Stedenbouwkundig kader

Het stedenbouwkundig kader voor het Raadhuisplein en omgeving heeft als doel een menging van wonen, werken en voorzieningen in nieuwe stedelijke bebouwing. Op logische plekken langs routes en verblijfsgebieden ruimte worden geboden voor voorzieningen op de begane grond. Dit draagt bij aan de vorming van het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek. Bij de verdere uitwerking zal ook aandacht zijn voor de groene invulling van de leefomgeving.



functies in stedenbouwkundig kader Raadhuisplein en omgeving

Onderdeel van dit kader is de locatie van het raadhuis en het naastgelegen parkeerterrein. Hier komt een nieuw gemeentehuis van ongeveer 16.000 m² ter vervanging van het bestaande raadhuis van ongeveer 22.000 m². Op de plek van het bestaande parkeerterrein is ruimte voor woongebouwen met totaal maximaal 340 appartementen en ondergrondse parkeervoorzieningen. Op de begane grond van de woongebouwen kunnen op enkele plekken commerciële of dienstverlenende functies komen. In het bestemmingsplan zijn ruimtelijk

juridische regelingen opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de woongebouwen is een maximale bouwhoogte van 21 meter met hoogteaccenten tot 29 meter opgenomen. Voor het gemeentehuis is de maximale bouwhoogte 25 meter.

Alternatieven voor aanpassing van de ligging van de Burgemeester van der Willigenlaan die in het stedenbouwkundig kader staan genoemd, zijn nog in studie. Daar wordt in dit bestemmingsplan niet op vooruit gelopen.

In een beeldkwaliteitsplan willen wij die uitgangspunten vastleggen als onderdeel van het toetsingskader voor uiterlijke kenmerken (welstand). In een apart besluit stellen wij het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Stadscentrum Hoofddorp, Raadhuisplein en omgeving' (2022.0001994) vast.

Wij werken aan een Visie Stadscentrum Hoofddorp als een eenduidig integraal kader dat de samenhang tussen ontwikkelingen in het stadscentrum borgt. Hoofddoelen zijn een compleet stadscentrum, een beter verblijfsklimaat op straten en pleinen, en ruimtelijke samenhang tussen de ontwikkelingen. De vastgestelde kaders voor Raadhuisplein en omgeving worden hiermee niet veranderd.

Voorzieningen

Het stedenbouwkundig kader geeft behalve de bouw van een nieuw gemeentekantoor een indicatief programma voor het Raadhuisplein en omgeving voor toevoeging van voorzieningen. In dit bestemmingplan wordt in een aandeel daarvan voorzien met maximaal 650 m² horeca, 300 m² commerciële dienstverlening, 500 m² sport, 300 m² maatschappelijke dienstverlening en 4.000 m² kantoor.

Het stedenbouwkundig kader geeft aan waar de voorzieningen gewenst zijn. Bijvoorbeeld langs de route voor voetgangers en fietsers tussen het station en het Raadhuisplein. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die daar woningen op de begane grond uitsluit.

Bereikbaarheid en parkeren

Verkeersonderzoek/maatregelen

Het onderzoek Nieuweweg, doorstroming en maatregelen (2018) bij het voorontwerpbestemmingsplan gaf aan dat ten gevolge van het voorontwerpbestemmingsplan maatregelen nodig zouden zijn. De rotonde die bij de achterzijde van het raadhuis ligt (Burgemeester van der Willigenlaan-Nieuweweg) zou vergroot moeten worden en op de Nieuweweg zou een afslagstrook naar de Binnenweg nodig zijn. In 2021 is het verkeersmodel voor toekomstige verkeersintensiteiten aangepast op de veranderingen in geplande ontwikkelingen in het stadscentrum en daarbuiten. Op basis daarvan is voor dit bestemmingsplan (waar een parkeergarage aan de Binnenweg geen deel meer van uit maakt) de verkeerssituatie opnieuw bekeken. De notitie Parkeren en verkeersgeneratie (2022) die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd laat zien dat de verkeersaantrekkende werking en verkeersintensiteiten door deze ontwikkeling een kleine toename van de verzadigingsgraad van de rotonde laten zien in de avondspits. In de plansituatie is de verzadigingsgraad met bijna 0,5 ruim onder de grenswaarde van 0,80 van de capaciteit van de rotonde. Ook op andere kruispunten veroorzaakt deze ontwikkeling geen knelpunten in de doorstroming van het verkeer.

Wij hebben onlangs een ontwerp Verkeersstructuurplan Hoofddorp (VSP) (2022.0001762) vastgesteld. Dat is er onder andere op gericht om doorgaand autoverkeer naar de randstructuur van Hoofddorp te sturen (N201, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg) en dat loop- en fietsverbindingen worden verbeterd. Het doorgaand autoverkeer dat nu door de wijken, het stationsgebied en ook het stadscentrum gaat, wordt hiermee zoveel mogelijk geweerd. Een maatregel voor het centrum is om veel straten te herinrichten als 30 km/u straat. De centrumring Marktplaats-Kruisweg-Burgemeester van der Willigenlaan-Burgemeester van

Stamplein-Hoofdweg wordt daarbij met meerdere voetgangersoversteken en fietsoversteken in de voorrang aangelegd. In het VSP voorgestelde maatregelen worden na vaststelling van het VSP uitgewerkt. Het VSP heeft geen gevolgen voor de inhoud en de procedure van dit bestemmingsplan.

Parkeren

In het Strategisch parkeerbeleid (2017.0004524) is opgenomen dat het aantal openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum niet minder mag worden.

Met het besluit Integrale aanpak parkeren Stadscentrum uit 2020 is een kader geboden voor het toekomstig parkeren voor het gehele stadscentrum.

In het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan waren tot aan 2021 totaal 624 openbare parkeerplaatsen aanwezig, deels ten behoeve van het raadhuis en deels ten behoeve van andere voorzieningen in het stadscentrum. Met de sloop van het parkeerdek in 2021 zijn er daarvan 200 vervallen.

Het stedenbouwkundige kader uit 2018 gaf aan dat van de 624 openbare parkeerplaatsen er bij het nieuwe gemeentehuis 330 openbare parkeerplaatsen terug zouden komen. In het voorontwerpbestemmingsplan uit 2020 was de locatie Binnenweg opgenomen om daar een parkeergarage mogelijk te maken. Dat betrof maximaal 600 openbare parkeerplaatsen ter plaatse van het daar bestaande parkeerterrein van 290 parkeerplaatsen. Daarmee kon het verlies van parkeerplaatsen bij het raadhuis worden gecompenseerd.

Met het besluit over de integrale aanpak van het parkeren en met het vaststellen van het geactualiseerde stedenbouwkundig kader uit 2020, is dat perspectief veranderd. Bij het nieuwe gemeentehuis wordt in een parkeergarage onder de nieuwe woongebouwen in 500 á 600 terug te brengen openbare parkeerplaatsen voorzien. De integrale aanpak van het parkeren gaat er van uit dat parkeerplaatsen die wegvallen vanwege een ontwikkeling niet allemaal gelijk weer teruggebracht kunnen worden, maar dat aan het einde van alle ontwikkelingen de ruime hoeveelheid parkeervoorzieningen in het stadscentrum weer is teruggebracht. Onder andere met 190 parkeerplaatsen in de ontwikkeling aan het Dik Tromplein, waarvoor inmiddels het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 (2022.0000993) ter inzage heeft gelegen. In de integrale aanpak is ook opgenomen dat er genoeg overcapaciteit is in bestaande parkeervoorzieningen om gedurende de ontwikkeling van het stadscentrum voldoende openbare parkeergelegenheid te bieden. In onze brief van 15 december 2020 aan de raad (X.2020.07049) hebben wij uitleg gegeven aan het parkeeronderzoek van september 2020 waaruit de overcapaciteit in bestaande parkeervoorzieningen blijkt.

Met het besluit over de aanpak van het parkeren is de locatie Binnenweg geen voorwaarde meer voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan en is deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan daarom niet meer opgenomen.

Er wordt op dit moment nader onderzoek gedaan naar de toekomstige parkeervraag in het stadscentrum. Daarmee willen wij inzichtelijk maken of het nodig is om alle bestaande openbare parkeerplaatsen in te stadcentrum daadwerkelijk terug te brengen. Als wij vinden dat dit aanleiding geeft tot aanpassing van de huidige uitgangspunten voor openbaar parkeren in het stadscentrum, zullen wij hierover een voorstel doen aan de raad.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient in de bijbehorende extra parkeerbehoefte te worden voorzien. Het nieuwe gemeentehuis zal minder groot zijn dan het bestaande raadhuis en voegt dan ook geen parkeerbehoefte toe. Het parkeeraanbod daarvoor blijft bestaan binnen het huidige en toekomstige aanbod van parkeren, zoals zojuist benoemd. De extra parkeerbehoefte vanwege 340 woningen en de werknemers van voorzieningen op de begane grond van de woongebouwen, zal totaal ruim 300 parkeerplaatsen zijn. Daarnaast zijn voor de bezoekers van de voorzieningen ongeveer 35 openbare parkeerplaatsen nodig. De precieze parkeerbehoefte is afhankelijk van het definitieve programma van aantal en typen woningen en voorzieningen en

van de mate waarin gebruik wordt gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Van dubbelgebruik is sprake wanneer bijvoorbeeld overdag wordt geparkeerd door gebruikers van kantoren of door bezoekers van winkels en 's avonds door bewoners of door bezoekers van avondhoreca.

In het bestemmingsplan is de maximale omvang van het toe te voegen programma van woningen en voorzieningen vastgelegd en is de regeling opgenomen dat voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, dus dat in de parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Om in het parkeren te kunnen voorzien maakt het bestemmingsplan mogelijk dat binnen het aangegeven bouwvlak tot twee lagen ondergronds kan worden gebouwd. Het bestemmingsplan houdt er rekening mee dat de stijpunten (ontsluiting naar maaiveld) als onderdeel van de toegang van de ondergrondse parkeergarage eventueel naast het bouwvlak liggen.

Water, klimaatadaptatie en duurzaamheid

Voor het opvangen en vasthouden van regenwater en vanwege klimaatadaptatie is het uitgangspunt om het aandeel verhard terrein niet toe te laten nemen. Dit is in de regels opgenomen. Dit betekent dat vanwege de bouw van het gemeentehuis ongeveer 2.600 m² onverhard terrein moet terugkomen en vanwege de bouw van de woongebouwen ongeveer 2.100 m² terug moet komen. Hiermee is er geen watercompensatie voor verlies van onverhard oppervlak nodig.

Het stedenbouwkundig kader geeft uitgangspunten voor een inrichting met groen, maar er is nog geen concreet beeld van toekomstige groenvoorzieningen. Voor klimaatadaptatie worden in de uitwerking de uitgangspunten van het nieuwe Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040) gevolgd. In de regels is opgenomen dat voordat met de bouw of herinrichting van een plandeel wordt begonnen daarvoor een door de gemeente goedgekeurd klimaatplan dient te zijn.

In het stedenbouwkundig kader is opgenomen welke duurzaamheidsambities worden gehanteerd voor deze ontwikkeling.

M.e.r.-beoordeling

In bijlage D van het Besluit MER is aangegeven dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Hiervoor geldt een ondergrens van 2.000 woningen. Omdat de ontwikkeling deze grens niet overschrijdt, hoeft geen formele m.e.r.-beoordeling gedaan te worden. Dan geldt nog wel de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor de verschillende ontwikkelingen in het Stadscentrum Hoofddorp worden separate bestemmingsplannen opgesteld. Bij elk bestemmingsplan wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan is in de toelichting opgenomen. De beoordeling heeft met name betrekking op effecten van het project op geluidbelasting, luchtkwaliteit en stikstofdepositie. In het verkeersmodel dat voor de onderzoeken wordt gebruikt is de bijdrage van andere ontwikkelingen in het stadscentrum ook meegenomen. De beoordeling laat zien dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

3.3 Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wet

ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Het project betreft gedeeltelijke realisatie door de gemeente zelf (gemeentehuis) en gedeeltelijk door de gemeente uit te geven gronden. Voor de uitvoering van het gemeentelijk deel worden over de dekking aparte raadsvoorstellen gedaan. Voor de uit te geven gronden wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd door grondverkoop. Voor dit bestemmingsplan hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wat zijn de financiële risico's?

Het bestemmingsplan kent meer bouw mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. In de risicoanalyse behorende bij de grondexploitatie van het Raadhuisplein is daarom een bedrag gereserveerd voor planschaderisico, waarbij de dekking is geregeld vanuit reserve grondzaken. In het Stedenbouwkundig kader (actualisatie) Stadscentrum Hoofddorp; Raadhuisplein en omgeving en in de Integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp, is de parkeergarage die onder de woonblokken is gepland vergroot ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundige kader. De parkeergarage is onderdeel van de ontwikkeling van die woonblokken. Tot de bouw van die woonblokken start blijven de huidige parkeerplaatsen ongewijzigd. Voor de parkeergarage zal in de Voorjaarrapportage 2023 een voorbereidingsaanvraag aan de raad worden gedaan.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het college stelt het ontwerpbestemmingsplan vast. De raad stelt uiteindelijk het definitieve bestemmingsplan vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling is voor dit bestemmingsplan het eerste aanspreekpunt in het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Wonen

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 340 appartementen mogelijk. Bij de uitwerking van de woongebouwen is het geldende woonbeleid kaderstellend voor de samenstelling van het woningbouwprogramma.

Wegverkeerslawaaï

Het verkeer op het Burgemeester van Stamplein, de Burgemeester van der Willigenlaan en het stukje openbare weg langs de westzijde van het raadhuis veroorzaken overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden die zijn genoemd in de Wet geluidhinder (Wgh). Wij zijn op grond van de Wgh bevoegd hiervoor hogere waarden te verlenen. In een apart besluit (2022.0001992) stellen wij het ontwerpbesluit hogere waarden vast voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1'. Dit leggen wij tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Communicatie

In de bijlage Nota van inspraakreacties gaan wij nader in op de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en onze beantwoording daarvan. Indieners van een inspraakreactie en de instanties die hebben gereageerd in het wettelijk voorgeschreven artikel 3.1.1. Bro vooroverleg, krijgen van ons bericht over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging.

Formele bekendmakingen over het bestemmingsplan doen wij op

www.officielebekendmakingen.nl.

Daarnaast sluiten wij aan op onze integrale aanpak voor communicatie en participatie over het Stadscentrum Hoofddorp. In die aanpak gebruiken wij voor onze communicatie over het programma en de projecten in het gebied zoveel mogelijk de communicatiekanalen van het programma Stadscentrum Hoofddorp. Er is één centrale website

www.stadscentrumhoofddorp.nl met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook de nieuwsbrief, het twitter- en facebookaccount van het programma Stadscentrum Hoofddorp blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Wij berichten via deze kanalen ook over dit ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Wij zijn van plan om dit najaar een informatiemarkt te organiseren over de ontwikkelingen in het gehele stadscentrum. Bij deze informatiemarkt hebben geïnteresseerden ook de mogelijkheid om vragen te stellen over de ontwikkelingen op en rond het Raadhuisplein.

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

De raad wordt in kennis gesteld van het door ons vastgestelde ontwerpbestemmingsplan. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stellen wij de raad voor een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vanuit het programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma en de projecten die binnen dit programma vallen. Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd.

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 commerciële 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.

Met de herontwikkeling van deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de regionale woonopgave en aan de versterking van het stadscentrum.

4. Ondertekening

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

Michiel Ruis

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- nota van inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1;
- ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1;
- ontwerpadvies voor Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1;
- bijlage bij regels van het ontwerpbestemmingsplan;
- bijlagen bij toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.