



gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 7766360

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1.

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 30 mei 2023,
nummer 7766360;

besluit:

1. de drie ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen behorend bij het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1 vast te stellen;
3. het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen onder D. Wijzigingen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1, omdat het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd;
5. het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdstadscentr1-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 'Besluit ruimtelijke ordening' in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juli 2023.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel
Steller Carien Blankestijn - van Haeringen
Collegevergadering 30 mei 2023
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 7766360

1. Voorstel

Collegebesluit

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de drie ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen behorend bij het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1 vast te stellen;
3. het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen onder D. Wijzigingen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1, omdat het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd;
5. het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdstadscentr1-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 'Besluit ruimtelijke ordening' in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

In het stadscentrum van Hoofddorp is een aantal ontwikkelingen in voorbereiding. Een daarvan is de plek van het voormalige 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 een parkeergarage mogelijk maken. Daar is een nieuw bestemmingsplan voor opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 oktober 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de raad, waarbij de ingediende zienswijzen worden afgewogen.

3. Uitwerking

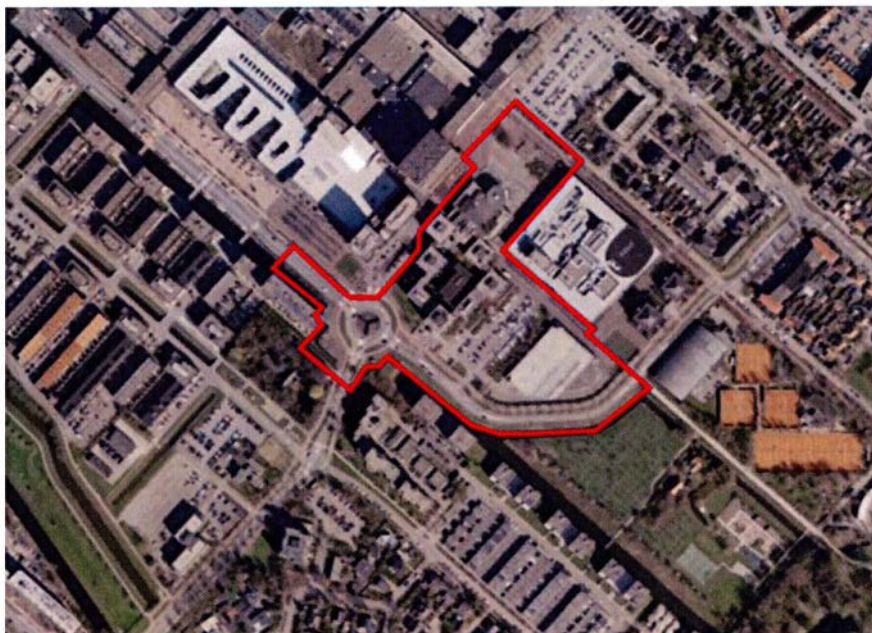
3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

Wij willen een nieuw gemeentehuis bouwen ter vervanging van het (inmiddels gesloopte) raadhuis, de ontmoetingsfunctie van het Raadhuisplein versterken, de route tussen NS-station en winkelcentrum versterken en de woningvoorraad in het stadscentrum vergroten. Daarom willen wij de locatie van het voormalige raadhuis aan het Raadhuisplein en het parkeerterrein dat daarnaast ligt aan de Burgemeester van der Willigenlaan herontwikkelen en het Raadhuisplein opnieuw inrichten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Deze ontwikkeling is onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp.



Figuur 1. Ligging plangebied aan Raadhuisplein en Burgemeester van der Willigenlaan

Welk doel wordt nagestreefd?

Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan een aantrekkelijk en levendig stadscentrum. Een plek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen.

Het programma omvat meerdere projecten.

Er worden de komende tien jaar in het stadscentrum ongeveer 5.000 woningen gebouwd (waarvan ongeveer 3.800 in Hyde Park). Onderzoek naar woonbehoeften laat zien dat meer kwaliteit in de openbare ruimte gevraagd wordt, net als verbeterde verbindingen en een mix van (nieuwe) functies. Wij willen daar invulling aan geven. Zo ontstaat een stadscentrum met stedelijke allure waar veel te doen is en dat goed bereikbaar is voor de voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen. In het hart ligt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek.

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) is dit 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 (actualisatie) kader Raadhuisplein en omgeving (2020.0000976).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Beschrijving van de ontwikkeling

Wij willen een gemeentehuis bouwen van ongeveer 16.000 m². Daarmee wordt het voormalige raadhuis van ongeveer 22.000 m² vervangen. De hoogte van het gemeentehuis wordt maximaal 25 meter. Op het bestaande openbare parkeerterrein dat daarnaast ligt willen wij woongebouwen laten ontwikkelen met in totaal maximaal 340 appartementen. De hoogte van de woongebouwen wordt voor het grootste deel maximaal 21 meter en gedeeltelijk maximaal 29 meter.

Met name langs de aanlooproute naar het winkelcentrum willen wij op de begane grond van de gebouwen commerciële voorzieningen zoals commerciële dienstverlening en horeca. We willen ook ruimte bieden voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen en nieuwe kantoorruimte. Er komt geen detailhandel in dit plangebied.

Onder de woongebouwen kan een parkeergarage met parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de bewoners en ook openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Een nieuw bestemmingsplan

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

Wij willen met het nieuwe bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' de ontwikkeling van deze locatie 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.

Wij stellen nu de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Geen stikstofneerslag in Natura2000-gebieden

De Raad van State heeft in november 2022 uitgesproken dat een vrijstelling voor stikstofneerslag voor de bouwfase onrechtmatig is. In een brief van 26 april 2023 (X.2023.02544) hebben wij de raad geïnformeerd wat dit betekent voor de voorbereiding van ontwikkelingen in Haarlemmermeer. Bij een project dient nu een stikstofberekening gedaan te worden waarin niet alleen de gebruiksfase maar ook de bouwfase is berekend. Er zijn mogelijkheden om stikstofemissie zoveel mogelijk te reduceren, zoals intern salderen, elektrische werktuigen, aanvoerroutes en fasering in de uitvoering. Naar aanleiding van de uitspraak is er een nieuwe berekening gemaakt voor dit bestemmingsplan. De berekening laat zien dat er geen stikstofdepositie is in Natura2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkelingen. Stikstof staat daarmee niet in de weg aan de ontwikkeling. In de berekening is naast algemene kengetallen en de beoogde fasering ook uitgegaan van het gebruik van bouw materieel in een specifieke milieuklasse. De berekening is als bijlage 9 bij de Toelichting opgenomen.

Voor de uitvoering van de onderdelen van het bestemmingsplan moet bij elk afzonderlijk project bij de aanvraag voor de activiteit bouw weer een stikstofdepositieberekening worden gemaakt. Dan zijn ook de werkelijke getallen met betrekking tot de uitvoering bekend. Het risico dat een project daarbij toch een stikstofdepositie op Natura2000 tot gevolg heeft, is vooraf niet uit te sluiten. Daarbij kan dan ook weer gekeken worden naar mogelijkheden om

stikstofdepositie te verlagen.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)-beoordeling: geen nadelige gevolgen voor het milieu

Tegelijk met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, hebben wij op grond van een m.e.r.-beoordeling besloten geen milieueffectrapport te laten maken bij de voorbereiding van het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit, omdat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

In de m.e.r.-beoordeling is onder andere gekeken naar de stikstofberekening. De nieuwe stikstofberekening voor het bestemmingsplan zoals hierboven benoemd, bevestigt ons besluit dat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Procedure voor het nieuwe bestemmingsplan

Voorontwerpbestemmingsplan en inspraak

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.

Op het voorontwerpbestemmingsplan konden inspraakreacties worden ingediend. Er zijn 60 reacties ingediend. Een groot aantal daarvan was gericht tegen de beoogde parkeergarage aan de Binnenweg, zowel wat betreft de omvang als de plek. Nadien zijn in december 2020 de uitgangspunten van het stedenbouwkundig kader aangepast en heeft de raad een besluit genomen (2020.0002651) 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, (fiets)verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren met betrekking tot het stadscentrum.

De inspraakreacties gaven geen aanleiding tot verdere aanpassingen aan het plan.

Vervolgens hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld (2022.0001991).

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.

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.

Vanwege een ondergrondse 50 kV leiding die nabij de rotonde net binnen het plangebied ligt hebben wij in overleg met netbeheerder Liander een regel in het bestemmingsplan opgenomen om toegankelijkheid van de leiding zeker te stellen. Wij maken verdere afspraken met Liander over verplaatsing van de leiding.

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

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 17 juni 2022 een positief wateradvies op het ontwerpbestemmingsplan gegeven.

Terinzageligging ontwerpbestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 oktober 2022 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In dit raadsvoorstel worden de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan afgewogen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het plan weer zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Na de terinzageligging is het plan van kracht, tenzij tijdens de terinzageligging een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen op ons besluit om geen milieueffectrapport te laten maken bij de voorbereiding van het vaststellen van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit is geen bezwaar en beroep ingediend.

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 inzage termijn van zes weken kunnen er geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevuld.

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 voor de activiteit bouw in een separaat besluit een ontwerpraadsvoorstel tot onttrekking aan de openbaarheid vastgesteld en ter inzage gelegd.

Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan 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 beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn voor deze locatie van belang:

- 'Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte' (2019.0057889), waarin het Raadhuisplein wordt benoemd als één van de concentratieplekken voor horeca.
- 'Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken' (2019.0058049), waarin is bepaald dat bij woningbouw vanaf 30 woningen er minimaal 50% betaalbare woningen (lage en middenprijs segment) moeten zijn, tenzij voor de

Commerciële en maatschappelijk voorzieningen

Het stedenbouwkundig kader geeft een indicatief programma voor het Raadhuisplein en omgeving voor de toevoeging van voorzieningen. In dit bestemmingplan is een deel daarvan opgenomen, te weten maximaal 650 m² horeca, 500 m² sport, 300 m² commerciële dienstverlening, 300 m² maatschappelijke voorzieningen en 4.000 m² kantoor. Het kader geeft aan dat het van belang is dat er commerciële voorzieningen komen langs routes voor voetgangers en fietsers tussen het station en het Raadhuisplein. Het bestemmingsplan sluit daarom uit dat daar op de begane grond van de woongebouwen woningen komen. Dat laat dus alleen ruimte voor specifieke voorzieningen. Voor het overige zijn op de begane grond van de woongebouwen zowel woningen als voorzieningen mogelijk, zoals in het stedenbouwkundig kader is aangegeven.

In dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid voor detailhandel opgenomen. Dat is wel voorzien in de ontwikkeling SEM aan de Nieuweweg/Raadhuisplein, waarvoor wij het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 2 (7563532) ter vaststelling aan de raad hebben aangeboden.

Verkeer

Bij het bestemmingsplan is de notitie Parkeren en verkeersgeneratie (2022) gevoegd. Deze laat zien dat de verkeersintensiteit op de rotonde Burgemeester van der Willigenlaan – Nieuweweg – Burgemeester Pabstlaan als gevolg van deze ontwikkeling toeneemt in de avondspits. De verzadigingsgraad van de capaciteit van de rotonde is daarbij met bijna 50% ruim onder de grenswaarde van 80%. Het vormt daarmee geen knelpunt. Ook op andere kruispunten veroorzaakt deze ontwikkeling geen knelpunten in de doorstroming van het verkeer.

Wij hebben het Verkeersstructuurplan Hoofddorp 2023 (VSP) (7563505) ter vaststelling aan de raad aangeboden. Het is er onder andere op gericht dat doorgaand autoverkeer naar de randstructuur van Hoofddorp wordt gestuurd (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. Zo blijft er ook met alle ontwikkelingen een goede verkeersdoorstroming in het stadscentrum. In het VSP voorgestelde maatregelen worden na vaststelling van het VSP uitgewerkt.

Openbaar parkeren voor het winkelcentrum

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 bestemmingsplan waren tot het jaar 2021 totaal 624 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Dat is 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.

In het besluit over de integrale aanpak van het parkeren en in het geactualiseerde stedenbouwkundig kader uit 2020, is het uitgangspunt dat onder de nieuwe woongebouwen bij het nieuwe gemeentehuis een parkeergarage komt waarin ruimte is voor 500 á 600 terug te brengen openbare parkeerplaatsen. Andere parkeerlocaties die in de integrale aanpak zijn opgenomen zijn een te bouwen parkeergarage aan de Binnenweg voor maximaal 400 openbare parkeerplaatsen waar nu 290 parkeerplaatsen zijn, en 190 openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage van de ontwikkeling Trom aan de Kruisweg. Voor de ontwikkeling Trom hebben wij het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 (7532449) ter vaststelling aan de raad aangeboden.

De integrale aanpak gaat er van uit dat openbare 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. Daarbij is ook benoemd dat er genoeg overcapaciteit is in bestaande parkeervoorzieningen om gedurende de ontwikkeling van het stadscentrum voldoende openbare parkeergelegenheid te bieden.

Er wordt op dit moment nader onderzoek gedaan naar het parkeren in het stadscentrum. Daarmee willen wij onder andere inzichtelijk maken of het nodig is om alle bestaande openbare parkeerplaatsen in het stadscentrum daadwerkelijk terug te brengen. Wij verwachten in het vierde kwartaal van 2023 de resultaten van het onderzoek aan de raad voor te leggen. Als wij vinden dat dit aanleiding geeft tot aanpassing van de huidige uitgangspunten over het integraal parkeren voor het stadscentrum, zullen wij hierover een voorstel doen aan de raad.

Parkeren vanwege de nieuwe ontwikkeling

Bij een nieuwe ontwikkeling moet in de bijbehorende extra parkeerbehoefte worden voorzien. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid moet worden voldaan. De aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen wij daaraan. Zo ver is het echter nog niet. Voor dit bestemmingsplan beoordelen wij wel of verwacht kan worden dat er voldoende ruimte is voor parkeren.

Het nieuwe gemeentehuis zal minder groot zijn dan het voormalige raadhuis en voegt dan ook geen extra parkeerbehoefte toe. De parkeerruimte daarvoor blijft bestaan binnen het huidige en toekomstige aanbod van parkeren, zoals hierboven benoemd. De extra parkeerbehoefte vanwege het overige deel van de ontwikkeling, zal totaal ongeveer 340 parkeerplaatsen zijn. De precieze omvang is afhankelijk van het definitieve programma van het aantal en het soort woningen en voorzieningen. Het is ook van belang of deelauto's worden toegepast en of dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Bij dubbelgebruik wordt bijvoorbeeld overdag geparkeerd door werknemers van kantoren of bezoekers van voorzieningen en 's avonds door bewoners.

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat binnen het aangegeven bouwvlak tot twee lagen ondergronds kan worden gebouwd, waarmee ruimte is voor een parkeergarage.

Klimaatadaptatie, groen en duurzaamheid

Wij sturen op minder verharding, meer vergroening en biodiversiteit. Dit is als beleid opgenomen in de Natuurvisie Haarlemmermeer 2020-2040 (2021.0000462) en het Klimaatadaptatiebeleid. Vanwege het opvangen en vasthouden van regenwater en vanwege klimaatadaptatie is het uitgangspunt om het aandeel verhard terrein in het plangebied niet toe te laten nemen. Dit is in de regels opgenomen. Ook 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.

Zienswijzen en ambtshalve overwegingen

Er zijn drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Ze zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen geven wij per zienswijze kort aan wat de inhoud ervan is en wat onze beantwoording daarop is.

Belangrijkste onderwerpen in de zienswijzen zijn het omgaan met commerciële voorzieningen in het plangebied, het opstellen van gebiedsprofielen voor het stadscentrum, aandacht voor nutsvoorzieningen, fietsparkeren, openbare toiletten en klimaatadaptatie, het uitdragen van het verhaal van het stadscentrum en de situering van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Ambtshalve gaan wij in op het opnemen van een regeling voor bescherming van archeologische waarden, op het actualiseren van de parkeerregels overeenkomstig het Parapluplan parkeerregels – partiële herziening (7312085) en op het aandeel van het bouwvlak dat mag worden bebouwd in relatie tot ondergronds bouwen. Ook wordt op enkele punten ingegaan op het herstel van een fout in de regels.

Wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan

Wij stellen de raad voor de Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen vast te stellen, met daarin de aan het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen onder D. Wijzigingen.

Deze wijzigingen houden in:

- op de verbeelding en in de regels artikel 6 is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen;
- in artikel 3 Centrum is in lid 2.1 sub g. toegevoegd dat, in afwijking van sub b., voor ondergronds bouwen het bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal 100% is;
- in artikel 3 Centrum is in lid 5.7 de totale oppervlakte voor wonen gewijzigd van maximaal 34.000 m² in 38.170 m²;
- in artikel 3 Centrum is in lid 5.8 het bezoekersaantal voor evenementen gewijzigd van 'per evenement' in 'per dag';
- artikel 9 Algemene aanduidingsregels, 9.1 veiligheidszone - leiding gas, is vervallen;
- in artikel 11 Overige regels, zijn de parkeerregels in overeenstemming gebracht met het Parapluplan parkeerregels – partiële herziening.

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 maatregel 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 (nieuwe 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 bouwmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. In de risicoanalyse behorende bij de grondexploitatie (GREX) van het Raadhuisplein is daarom een bedrag gereserveerd voor planschaderisico, waarbij de dekking is geregeld vanuit de Algemene 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 financiële gevolgen daarvan worden separaat aan de raad inzichtelijk gemaakt.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad stelt het bestemmingsplan vast. De portefeuillehouder voor ruimtelijke ontwikkeling is voor dit bestemmingsplan het eerste aanspreekpunt in het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Beeldkwaliteitsplan

Wij hebben het beeldkwaliteitsplan 'Stadscentrum Hoofddorp, Raadhuisplein en omgeving' (7735913) ter vaststelling aan de raad aangeboden. Hierin zijn de uitgangspunten voor de uiterlijke kenmerken van gebouwen opgenomen. Dit kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Als het beeldkwaliteitsplan door de raad is vastgesteld wordt het onderdeel van het welstandsbeleid. Het is dan het toetsingskader voor het uiterlijk van de nieuwe gebouwen.

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 Stampelen, de Burgemeester van der Willigenlaan en het stukje openbare weg langs de westzijde van het gemeentehuis 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. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is de teammanager Ruimtelijke Plannen bevoegd om het besluit in mandaat te nemen (Mandaat-, machtigings- en volmachtbesluit Haarlemmermeer 2020, d.d. 4 februari 2020). Het besluit zal zijn genomen voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt. Dat besluit wordt tegelijk met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Communicatie

Indieners van een inspraakreactie en de instanties die hebben gereageerd in het wettelijk voorgeschreven artikel 3.1.1. Bro vooroverleg, hebben bericht gekregen over de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging daarvan. Indieners van een zienswijze krijgen van ons bericht over de beantwoording van de zienswijzen en de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Formele bekendmakingen over het bestemmingsplan doen wij op

www.officiëlebekendmakingen.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.

Er is een werkgroep Raadhuisplein die bestaat uit ondernemers en bewoners uit de buurt en vertegenwoordigers van organisaties. Deze werkgroep zullen wij informeren over de vaststelling en de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

Op zaterdag 11 maart 2023 heeft er een informatiemarkt plaatsgevonden over de ontwerp Visie Stadscentrum en de ontwikkelingen in het gehele stadscentrum. Bij deze informatiemarkt hebben geïnteresseerden ook de mogelijkheid gekregen 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?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

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 dus ook over 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.

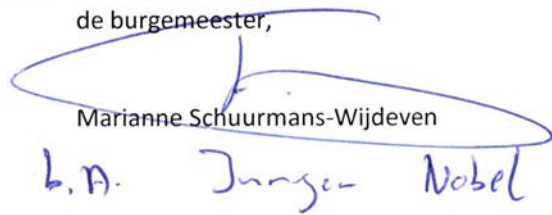
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Michiel Ruis

de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven

L.A. Jansen Nobel

Bijlage(n)

- Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen;
- Bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1;
- Bijlage bij regels van het bestemmingsplan;
- Bijlagen bij toelichting van het bestemmingsplan.