

raadsvoorstel

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 406 gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Planetenweg 115 in Hoofddorp, Beukenhorst-West

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, drs. Ap Reinders, mr. Mariëtte Sedee-Schuijtemaker

Steller Carien Blankestijn - van Haeringen, Wouter Sietinga

Collegevergadering 14 mei 2019

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2019.0026035

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen invulling geven aan de grote vraag naar woningbouw in Haarlemmermeer en in de regio, op de juiste plekken, dus goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer en dichtbij voorzieningen. Ook willen wij tussen het station Hoofddorp en het centrum van Hoofddorp een aantrekkelijke loop-/fietsroute maken. Daarom willen wij voor het gebied Beukenhorst-West de transformatie van kantoorterrein naar een gemengd stedelijk woongebied mogelijk maken. Dit zal met het project Hyde Park gefaseerd plaatsvinden.

Het project Hyde Park voorziet in een woningaanbod van appartementen.

Belangrijke voorwaarde in dit woningaanbod is dat over het geheel het woonprogramma in het projectgebied minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 10% betaalbare koopwoningen en minimaal 10% middeldure huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. De sociale huurwoningen worden in het projectgebied over tenminste twee afzonderlijke bouwblokken verdeeld. Het eerste bepalende moment in de woningverdeling is dat wanneer de helft van het programma is gerealiseerd naar verhouding minimaal 20% sociale huur dient te zijn gerealiseerd.

Omdat in Haarlemmermeer de bestaande woningvoorraad grotendeels bestaat uit eengezinswoningen, draagt het project bij aan een gevarieerder woningaanbod binnen de gemeente. Het project geeft merendeels invulling aan de vraag naar woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Omdat het plan een nieuw woningaanbod en een nieuw hoogstedelijk woonmilieu in de gemeente biedt, kan het voor doorstroming op de woningmarkt zorgen onder andere vanuit sociale huurwoningen en bijvoorbeeld door senioren die hun eengezins-koopwoningen achterlaten.

Dit raadsvoorstel betreft één van de eerste aanvragen voor het project, te weten de aanvraag voor een planologische afwijking van het geldende bestemmingsplan voor een woongebouw met 406 gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Planetenweg 115. Voorliggende aanvraag voorziet nog niet in sociale woningbouw.

Wij willen voor deze aanvraag vergunning verlenen.

Wat gaan we daarvoor doen?

We kunnen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hiervoor niet eerder een omgevingsvergunning verlenen dan nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Daartoe toetsen wij of ten aanzien van de aanvraag sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad (15 november 2018, 2018.0064900) op deze aanvraag heeft mee ter visie gelegen met het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning en bijbehorende stukken.

De Watertoets bij de aanvraag is aangepast op gecorrigeerde gegevens over toename van verharding. Deze toename blijkt hoger uit te vallen. In het kader van de waterberging zal daarom in het ontwerp van de buitenruimte meer watercompensatie worden opgenomen dan eerder gedacht. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op de aangepaste Watertoets een positief wateradvies gegeven.

De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven dat in de uitwerking van het ontwerp van de binnenzijde van het woongebouw, niet sprake is van de eerder aangevraagde 404 woningen maar van 406 woningen. De aanvraag voor de activiteit gebruik zal hier op worden aangepast. Wij stellen de raad voor de verklaring van geen bedenkingen gewijzigd af te geven ten opzichte van de ontwerpverklaring en daarbij uit te gaan van 406 woningen.

Gedurende de periode dat de aanvraag ter inzage lag, zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze is ingetrokken. In dit raadsvoorstel wordt de ingediende zienswijze afgewogen. De belangrijkste aandachtspunten in de zienswijze zijn participatie/proces, mate van stedelijkheid, bouwhoogte, verkeer, parkeren, klimaat en duurzaamheid.

Naar aanleiding van de zienswijze besluiten wij het gebied in afwijking van het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (2018.0005796) te kenmerken als 'centrum'.

Naar aanleiding een van de zienswijze is nogmaals goed gekeken of de aanvraag past binnen het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (2018.0005796). Daarbij is naar voren gekomen dat de aanvraag goed past binnen de criteria van het beleidsstuk maar dat er onduidelijkheid kan bestaan over de aanduiding die gehanteerd wordt voor het gebied.

Omdat voldaan wordt aan de criteria en om alle twijfel weg te nemen over de rechtmatigheid van het in het kader van beleid toekennen van kenmerken aan het gebied Beukenhorst-West, stellen wij in een separaat raadsvoorstel 'Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp' (2019.0026683) expliciet voor af te wijken van het beleidsstuk wat betreft de aanduiding van het projectgebied. Dit vanwege de vindbaarheid van het besluit om af te wijken van beleid.

Daarnaast nemen wij naar aanleiding van de zienswijze in de omgevingsvergunning als voorwaarde op dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter dient te worden gerealiseerd of een maatregel die hieraan gelijkwaardig is qua waterretentie en de instemming heeft van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de groenbeleving wordt de voorwaarde opgenomen dat 50% van de binnentuinen als groen is ingericht.

Tot slot kent de aanvraag de mogelijkheid van een horeca-vestiging. Wij achten het raadzaam om een goed woon- en leefklimaat te garanderen door de openingstijden van terrassen en andere buitenruimtes van de horeca te beperken. Hierbij is aansluiting gezocht bij het regime dat ook is gekozen voor het Oude Raadhuis in Hoofddorp waar een gelijke woon- en leefklimaatafweging speelt. Wel is gekozen voor een eerdere openingstijd van het terras. Dit is omdat de horeca op de looproute van forenzen van en naar het station is. Op deze wijze hebben ondernemers de mogelijkheid om ook daarop in te springen.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. In zijn algemeenheid geldt bij Wabo-vergunningen dat er wettelijk kostenverhaal plaatsvindt, via exploitatieplan of anterieure overeenkomst of gronduitgifte. Voor het project Beukenhorst-West is met de marktpartij een anterieure overeenkomst afgesloten.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Met de herontwikkeling van Beukenhorst-West naar een gemengde stedelijke wijk wordt invulling gegeven aan de regionale woonopgave en de transformatie opgave van kantoren (Plabeka: Platform Bedrijven en Kantoren).

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen en de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag ligt bij ons college. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de raad bevoegd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen onder afweging van een goede ruimtelijke ordening.

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

Met dit besluit is de besluitvorming door de raad afgerond.

De stand van zaken van de herontwikkeling van Beukenhorst-West wordt gerapporteerd via de Bestuurlijke voortgangsrapportage Wonen en de Voortgangsrapportage Stadscentrum Hoofddorp. Over de uitputting van het krediet informeren we de raad halfjaarlijks via het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG). Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd.

Gevolgen in verband met de vorming van de nieuwe gemeente Haarlemmermeer (Preventief toezicht)

De beslispunten van dit raadsvoorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat er geen financiële gevolgen zijn.

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in de omgevingsvergunning als voorwaarden op te nemen:
 - a. dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter dient te worden gerealiseerd of een maatregel die hieraan gelijkwaardig is qua waterretentie en de instemming heeft van het Hoogheemraadschap van Rijnland en een gelijkwaardige groenbeleving heeft;
 - b. dat voor de buitenruimten van de horeca geldt:
 - i. de terrassen mogen alleen gebruikt worden gedurende de volgende tijden:
 1. maandag tot en met donderdag en zondag tussen 8:00 en 22:00 uur;
 2. vrijdag en zaterdag tussen 8:00 en 24:00 uur;
 - ii. gedurende de genoemde openingstijden, bedraagt het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras van 8:00 tot 19:00 uur maximaal 50 dB(A), van 19:00 tot 23:00 uur maximaal 45 dB(A) en van 23:00 tot 24:00 uur maximaal 40 dB(A), invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies;
 - iii. (versterkt) muziekgeluid vanaf de terrassen is niet toegestaan.

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. gedeeltelijk in te stemmen met de ingediende zienswijze, met de constatering dat dit geen wijziging in de verklaring van geen bedenkingen tot gevolg heeft;
3. een verklaring van geen bedenkingen, gewijzigd naar aanleiding van het aantal te realiseren woningen ten opzichte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, af te geven voor de bouw van 406

gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Planetenweg 115 in Hoofddorp.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

We willen invulling geven aan de grote vraag naar woningbouw in Haarlemmermeer en in de regio, op de juiste plekken, dus goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer en dichtbij voorzieningen. Ook willen wij tussen het station Hoofddorp en het centrum van Hoofddorp een aantrekkelijke loop-/fietsroute maken. Daarom willen wij voor het gebied Beukenhorst-West de transformatie van kantoorterrein naar een gemengd stedelijk woongebied mogelijk maken. In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) is dit als beleid opgenomen.

Op 19 juni 2018 hebben wij de duurzaamheidsagenda en het woonprogramma (2018.0035003) voor deze ontwikkeling vastgesteld. Op 19 juli 2018 heeft de raad met het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003) het stedenbouwkundig plan Hyde Park, randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West en het financieel kader voor de transformatie Beukenhorst-West vastgesteld.

De raad heeft daarbij bij motie Parkeernorm, 'de juiste parkeerder op de juiste plaats' ons college gevraagd als norm voor het parkeren in het stedenbouwkundigplan Hyde Park de CROW-bandbreedte 'gemiddeld' als uitgangspunt na te streven. Deze motie hebben wij beantwoord aan de raad met onze brief van 10 oktober 2018 met kenmerk X.2018.08552.

In het raadsbesluit van 15 november 2018 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West/ Hyde Park' (2018.0065363) is vastgelegd op welke wijze de toerekening plaatsvindt van geluidluwe woningen in relatie tot gestelde normen in de akoestische randvoorwaarden. Op 6 december 2018 heeft de raad het 'Beeldkwaliteitsplan Hyde Park' (2018.0068506) vastgesteld.

De eerste stap in juridisch planologische zin voor de transformatie van Beukenhorst-West, is gezet met het besluit van de raad op 5 oktober 2017 'Milieueffectrapportage (M.e.r.)-beoordeling woningbouw Beukenhorst West te Hoofddorp' (2017.0036770). Daarmee heeft de raad ingestemd met de eindconclusie van de 'aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Beukenhorst-West Hoofddorp' d.d. 10 juli 2017 dat de beoogde ontwikkelingen geen belangrijke negatieve milieueffecten kunnen veroorzaken, die de opstelling van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

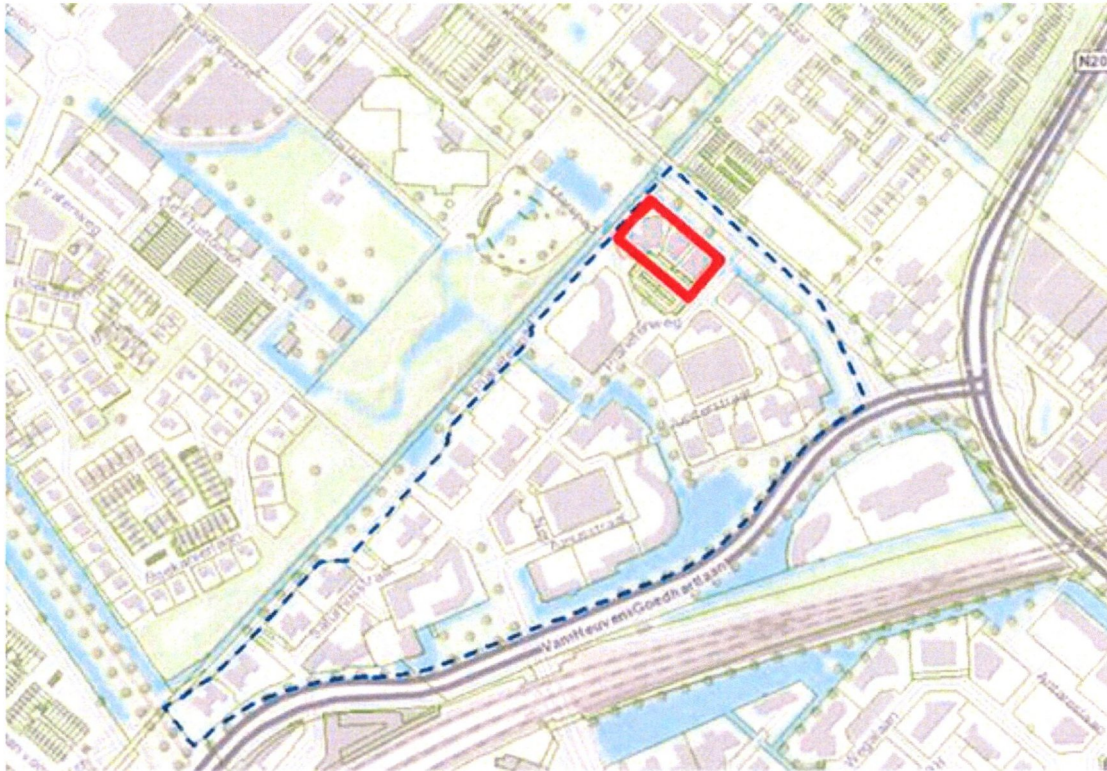
Dit besluit is op 13 oktober 2017 gepubliceerd op internet in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. De mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen op dit besluit inzake de m.e.r.-beoordeling loopt samen met de bezwaar- en beroepsprocedure van het eerste planologisch juridisch besluit aangaande de uitvoering van de beoogde ontwikkeling. Dat betreft plot 7-8-9 aan de Marsstraat, waarvan de procedure tegelijk met die van voorliggende aanvraag is gestart.

De ontwikkeling van het projectgebied zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij aanvragen worden getoetst aan de hierboven genoemde kaders.

Door projectontwikkelaar Hyde Park is een aanvraag omgevingsvergunning voor planologische afwijking van het geldende bestemmingsplan ingediend voor een woongebouw met 404 gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Planetenweg 115 in Hoofddorp. In de aanvraag wordt dit aangeduid als blok 29 gebouw 'Knightsbridge'.

De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven dat in de uitwerking van het ontwerp van de binnenzijde van het woongebouw, niet sprake is van de eerder aangevraagde 404 woningen maar van 406 woningen. De aanvraag voor de activiteit gebruik zal hierop worden aangepast.

Wij willen daarvoor vergunning verlenen.



Situering van het plangebied binnen de huidige situatie in het projectgebied van Beukenhorst-West

Wat gaan we daarvoor doen?

Wij kunnen de gevraagde omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is volgens het raadsbesluit van 21 oktober 2010 (2010.0037928).

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit planologisch strijdig gebruik. Dat is ook de activiteit waar de verklaring van geen bedenkingen op ziet.

Voor de activiteit bouw (toets aan Bouwbesluit en welstandstoets aan Beeldkwaliteitsplan) wordt apart een aanvraag ingediend. Deze behoeft geen besluitvorming door de raad.

De aanvraag betreft de bouw van een woongebouw met 406 appartementen en op de begane grond daarvan commerciële voorzieningen. Het gebouw is gevormd als een gesloten bouwblok rondom een groene binnentuin. De bouwhoogte varieert van 17 meter tot 45 meter (vijf bouwlagen tot veertien bouwlagen). De appartementen variëren van 45 m² voor starters tot 70 m² voor het middensegment en tot 160 m² voor het duurdere segment. De voorzieningen betreffen restaurant/café, commerciële dienstverlening en een fitness/sportschool.

De raad heeft op 15 november 2018 besloten tot afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (2018.0064900) op deze aanvraag.

Bestemmingsplan toets

De grond heeft in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' de bestemming 'Gemengd-3' en is daarin bestemd voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De maximale toegestane bouwhoogte

bedraagt gedeeltelijk 4 meter, 12 meter, 15 meter en 18 meter. Het gevraagde is in strijd met de toegestane functie en met de maximale bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkmogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Van die mogelijkheid maken wij gebruik.

Ruimtelijke onderbouwing

In het onderliggende raadsvoorstel bij het raadsbesluit tot afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, hebben wij overwogen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben daarbij onder andere beoordeeld dat de aanvraag past binnen de eerder door de raad vastgestelde kaders voor Beukenhorst-West

Wij constateren dat de aanpassing van de aanvraag met een toename met twee woningen voor de effecten van deze aanvraag geen significant verschil maakt. Wij stellen de raad daarom voor de verklaring van geen bedenkingen gewijzigd af te geven ten opzichte van de ontwerpverklaring en daarbij uit te gaan van 406 woningen.

Gebleken is dat de Watertoets d.d. 28 september 2018 die als bijlage bij de terinzageligging van het ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen was gevoegd, verkeerde gegevens bevat over het bestaande en toekomstige oppervlakte aan verharding van de gehele gebiedsontwikkeling. De Watertoets is aangepast. Uit de aangepaste Watertoets d.d. 3 april 2019 blijkt dat er een grotere toename is van verharding en er dus meer water dient te worden gerealiseerd ter compensatie van die toename. In het huidige ontwerp van de buitenruimte is bijna 1000 m² nieuw wateroppervlakte opgenomen. Bij ontwikkeling van het gehele stedenbouwkundige plan is nog bijna 600 m² meer wateroppervlakte nodig. Hiervoor zijn drie opties, waaruit nog een definitieve keuze gemaakt zal worden. Deze keuze zal worden opgenomen in het ontwerp van de buitenruimte. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op de aangepaste Watertoets op 29 april 2019 een positief wateradvies gegeven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland neemt bij hun advies in aanmerking dat mocht naast het stedenbouwkundig ontwerp nog verdere ontwikkeling plaatsvinden, 733 m² in plaats van 600 m² wateroppervlakte nodig is. Voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat altijd eerst de watercompensatie gerealiseerd dient te zijn alvorens het verhard oppervlak toeneemt.

Wij oordelen dat daarmee op dit aspect sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De nieuwe Watertoets en het wateradvies zijn bijgevoegd.

De Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 geeft richtinggevend beleid voor voorziene ontwikkelingen. In deze visie worden voorbeelden gegeven van woonmilieus zoals die nu voorkomen in Hoofddorp, zoals 'centrum stedelijk plus' in Hoofddorp Centrum (stadscentrum met veel voorzieningen, dichtheid 80+ woningen/ha) en 'centrum stedelijk' (aan centrum of bij knooppunt, relatief veel voorzieningen, dichtheid 45-80 woningen/ha). Bij de potentiële woningbouwlocaties wordt aangegeven dat voor Beukenhorst-West wordt gedacht aan ongeveer 900 woningen in woonmilieu 'centrum stedelijk'. Hoewel expliciet bij het betreffende overzicht aangegeven wordt dat aan de indicaties geen verwachtingen, rechten of plichten zijn te ontleen, kan het leiden tot twijfel over de rechtmatigheid van het nu voor dit gebied toepassen van een woonmilieu met hogere woningdichtheid dan de kenmerken van 'centrum stedelijk' aangeven.

Om twijfel over de rechtmatigheid voor het nu toe te passen woonmilieu weg te nemen, stellen wij de raad voor om expliciet te besluiten om in afwijking van de Deelstructuurvisie Hoofddorp, voor het gebied Beukenhorst-West het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' te hanteren met een vergaande woningdichtheid.

Tot slot kent de aanvraag de mogelijkheid van een horeca-vestiging. Omdat het horeca in een beoogd hoog stedelijk gebied betreft in de directe nabijheid van bewoners achten wij het raadzaam om een goed woon- en leefklimaat te garanderen door de openingstijden van terrassen en andere buitenruimtes van de horeca te beperken. Hierbij is aansluiting gezocht bij het regime dat ook is gekozen voor het Oude Raadhuis te

Hoofddorp waar een gelijke woon- en leefklimatafweging speelt. Wel is gekozen voor een eerdere openingstijd van het terras. Dit is omdat de horeca op de looproute van forenzen van en naar het station is. Op deze wijze hebben ondernemers de mogelijkheid om ook daarop in te springen.

Voor de binnenactiviteiten is de geluiduitstraling geregeld via het Activiteitenbesluit en op die wijze is een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Wij zullen hiertoe voorwaarden inzake gebruik van de terrassen in de omgevingsvergunning opnemen. Deze betreffen dat:

- de terrassen alleen gebruikt mogen worden gedurende de volgende tijden:
 1. maandag tot en met donderdag en zondag tussen 08:00 en 22:00 uur;
 2. vrijdag en zaterdag tussen 08:00 en 24:00 uur;
- en gedurende de genoemde openingstijden, het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras van 08:00 tot 19:00 uur maximaal 50 dB(A), van 19:00 tot 23:00 uur maximaal 45 dB(A) en van 23:00 tot 24:00 uur maximaal 40 dB(A) bedraagt, invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies;
- (versterkt) muziekgeluid vanaf de terrassen niet is toegestaan.

Er is na het besluit tot afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, binnen de in de ruimtelijke onderbouwing genoemde beleidsstukken nieuw beleid opgesteld. Dit betreft de 'Omgevingsvisie Noord Holland 2050', de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening februari 2019' en de 'Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer' (2018.0065348). De ruimtelijke onderbouwing verwijst nog naar de daaraan voorafgaande beleidsstukken. Er zijn in de nieuwe beleidsstukken geen inhoudelijke wijzigingen in beleid die invloed hebben op het project Hyde Park. De aanvraag past dan ook binnen de nieuwste versies van de beleidsstukken.

Duurzaamheid

De bestaande bebouwing is circulair gesloopt. Bij de nieuwbouw wordt gasloos gebouwd en wordt ingezet op een duurzame collectieve energievoorziening in de vorm van Warmte Koude Opslag en een klimaatbestendige buitenruimte. Door toepassing van LED-verlichting in de openbare ruimte en collectieve ruimten (parkeergarages, bergingen en gangen) en plaatsing van zonnepanelen wordt de energievraag zoveel mogelijk beperkt. Ingezet wordt op collectieve mobiliteitsvormen, met onder meer gebruik van deelauto's.

Met bovenstaande wordt bij deze aanvraag invulling gegeven aan de op 19 juni 2018 door ons vastgestelde duurzaamheidsagenda.

Woningverdeling

Op 19 juni 2018 hebben wij met het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' besloten vanwege de economische haalbaarheid af te wijken van het uitgangspunt dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 10% derde segment (middeldure huurwoningen) dient te worden gerealiseerd. Daarbij is besloten als uitgangspunt te hanteren dat in het projectgebied Beukenhorst-West over het geheel het woonprogramma dient te voorzien in minimaal 20% sociale huurwoningen, minimaal 10% betaalbare koopwoningen en minimaal 10% middeldure huurwoningen, met dien verstande dat wanneer 50% van het programma is gerealiseerd naar verhouding minimaal 20% sociale huur is gerealiseerd.

De sociale huurwoningen worden binnen Beukenhorst-West over tenminste twee afzonderlijke bouwblokken verdeeld. Deze aanvraag heeft geen betrekking op één van deze bouwblokken. De percentuele verdeling sociale huur, betaalbare koop en derde segment wordt over het totale projectgebied van Hyde Park gerealiseerd, en is niet bepalend voor de verdeling in deze aanvraag.

Procedure

De raad heeft eerder de aanvraag met bijbehorende stukken ontvangen.

Tot de aanvraag behoort onder meer een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing was bij het raadsvoorstel gevoegd, dat leidde tot het besluit van de raad op 15 november 2018 tot afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. In dat raadsvoorstel hebben wij overwogen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij onder andere is beoordeeld dat de aanvraag past binnen de eerder door de raad vastgestelde kaders voor Beukenhorst-West.

Genoemd besluit heeft gedurende zes weken mee ter visie gelegen met het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning en de stukken die tot de aanvraag behoren.

In eerste instantie betrof dit een ter inzage ligging vanaf 28 november 2018. In genoemde periode had een ieder gelegenheid om zienswijzen in te dienen, zowel tegen de ontwerpverklaring van de raad als tegen ons ontwerpbesluit. Om een administratieve fout van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied in de publicatie te herstellen heeft de ter inzage vanaf 25 januari 2019 nogmaals plaats moeten vinden. Er is een zienswijze op het plan ingediend. In dit raadsvoorstel wordt de zienswijze afgewogen.

Het besluit van de raad omtrent de verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van het door ons college te nemen besluit omtrent de omgevingsvergunning. Ons besluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden staat in deze periode de mogelijkheid open voor beroep op het genomen besluit.

Beoordeling zienswijzen

Er is een zienswijze ingediend door:

1. Vereniging Maak Beukenhorst Mooi

Deze is bij de raad in bezit.

De zienswijze is tijdig ingediend en is ontvankelijk.

De zienswijze is hieronder per onderdeel samengevat en door ons van een reactie voorzien.

Zienswijze 1.

A. Voor een goede ruimtelijke ordening dient door de raad eerst een nieuw bestemmingsplan voor het totale projectgebied vastgesteld te worden. Door per onderdeel van het geldende bestemmingsplan af te wijken, wordt een belangrijke ruimtelijke ordeningstaak uit handen gegeven aan het college.

Reactie

Net als bij een bestemmingsplan geldt ook bij een omgevingsvergunning het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er daarbij op dat wanneer voor een deel van een grotere ontwikkeling een aanvraag wordt ingediend om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, zoals hier het geval is, de effecten van die gehele ontwikkeling ook in beeld dienen te worden gebracht. Dit gebeurt in eerste instantie in de m.e.r.-beoordeling. Op basis van de integrale ontwikkeling van het hele gebied is op verschillende aspecten onderzoek gedaan. In de m.e.r.-beoordeling is afgewogen dat de ontwikkeling van het gehele gebied geen significante milieueffecten heeft op de omgeving.

In de Wabo-procedure(s) nu om af te wijken van het geldende bestemmingsplan wordt daar waar nodig voor een goede beoordeling van effecten en belangen, in de onderzoeken ook de verhouding tot de totale ontwikkeling meegenomen (verkeer, parkeren, oppervlakte commerciële voorzieningen, watertoets). Aan een goede ruimtelijke ordening met zorgvuldig onderzoek en belangenafweging wordt hiermee voldaan. De raad heeft in de procedure voor de omgevingsvergunning een uitgesproken rol in de besluitvorming met de overweging over een verklaring van geen bedenkingen.

Het is onze intentie om een nieuw bestemmingsplan op te stellen als voor het merendeel van de ontwikkelingen vergunning is verleend. De nieuwe situatie wordt dan juridisch planologisch vastgelegd.

B. Het is een gebrek dat niet wordt gemotiveerd dat gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van de Wabo in plaats van het maken van een nieuw bestemmingsplan.

Reactie

Voor een ontwikkeling die niet past binnen het geldende bestemmingsplan biedt de wetgeving twee keuzes: een procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of een nieuw bestemmingsplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op aanvraag. De gemeente heeft een belangrijke mate van beleidsvrijheid om een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te verlenen dan wel een aanvraag mee te nemen in een nieuw bestemmingsplan. De keuze daarin behoeft geen onderbouwing.

De keuze voor een procedure om af te wijken van het geldende bestemmingsplan doet niets af aan de voorwaarde om te moeten voldoen aan de inhoudelijke onderzoeksplicht, belangenafweging en onderbouwing.

C. De aangevraagde bouwhoogte van maximaal 14 bouwlagen (45 meter) is in strijd met de bouwhoogte van zes á zeven bouwlagen uit het Inrichtingsplan&Ontwikkelstrategie dat onder participatie tot stand is gekomen.

Reactie

In het open proces Hoofddorp-Centraal dat in 2014 is gestart, heeft participatie geresulteerd in een Advies van Buiten in 2015 gevolgd door het door de raad vastgestelde 'Inrichtingsplan en Ontwikkelstrategie Hoofddorp-Centraal' (2016.0020251) in 2016. Het Inrichtingsplan is een uitnodigend richtinggevend kader voor investeerders met nader uit te werken spelregels.

Het open proces is verder uitgewerkt in het document 'Hoofddorp-Centraal Inrichtingsplan & ontwikkelstrategie; Ruimtelijke uitgangspunten voor initiatiefnemers' (2017.0037191). Dit is in 2017 door ons college vastgesteld als vertrekpunt voor de dialoog met de initiatiefnemers in Beukenhorst-West. In dat document is uitgegaan van maximaal negen bouwlagen en hoogteaccenten. Ook is aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken, als uit die dialoog voorstellen komen die beter recht doen aan de overkoepelende ambities en principes.

De verdere dialoog heeft geleid tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan en de kaders voor de gebiedsontwikkeling (Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied').

Over het stedenbouwkundig plan heeft ook participatie plaatsgevonden. In oktober en november 2017 en in april 2018 hebben Hyde Park en gemeente bijeenkomsten gehouden over de stand van zaken op dat moment. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het concept van het stedenbouwkundig plan. In het door de raad vastgestelde definitieve stedenbouwkundig plan is aan de kant van de Kruisweg ten opzichte van het concept het aantal bouwlagen verminderd. Ook zijn de Haarlemmermeergridstraten verbreed.

Het stedenbouwkundig plan is een dóórontwikkeling van de concept-ruimtelijke uitgangspunten. Het uitgangspunt van organische ontwikkeling is merendeels verschoven naar integrale gebiedsontwikkeling. De hogere stedelijke dichtheid en bouwhoogten vloeien voort uit de grote woningbouwopgave in de regio, de mogelijkheid tot een gebiedsgerichte benadering, het realiseren van een levendige wijk met draagvlak voor functies en het borgen van de economische uitvoerbaarheid van de transformatie. Deze locatie met een hoogstedelijk woonmilieu met hoge dichtheden, een gevarieerd woningaanbod, een levendige route en commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plint, is op loopafstand van het station en in het stadscentrum van Hoofddorp een passende ontwikkeling. Een dergelijk woonmilieu is er in Haarlemmermeer nog niet en is interessant voor uiteenlopende doelgroepen. Hyde Park maakt inmiddels onderdeel uit van één van de sleutelgebieden van de Metropoolregio Amsterdam, om in de grote woningbehoefte van de regio te voorzien.

D. De aangevraagde bouwhoogte past niet in het polderlandschap van Haarlemmermeer.

Reactie

Het betreft hier het vestigen van een sterk stedelijk gebied binnen de al bestaande stedelijke bebouwing van Hoofddorp. Verstedelijking met hoogbouw is een ontwikkeling die in Hoofddorp al

plaatsvindt. Er komen verspreid hogere bouwhoogten voor, zoals ongeveer 80 meter naast het station, ongeveer 45 meter in het centrum, ongeveer 40 meter aan de Hoofdweg in Toolenburg. De ontwikkeling van Beukenhorst-West betreft de ontwikkeling van een groter gebied met hoogbouw. Het is binnen het stedelijk gebied een duidelijk afgebakend gebied. In visies/beleid is aangegeven dat de gemeente dit een geschikte locatie vindt om te transformeren naar een sterk stedelijk woonmilieu, gezien de ligging nabij het NS-station en de positie die het heeft in de route naar het winkelcentrum. Daarbij past gestapelde bouw met een grote bouwhoogte. Wij vinden de ontwikkeling in dit gebied met variërende bouwhoogten tot maximaal veertien bouwlagen ofwel 45 meter goed inpasbaar. Dit staat los van de waardering voor het polderlandschap van Haarlemmermeer.

E. De grote woningdichtheid heeft in combinatie met een woningaanbod van kleine appartementen, wat vooral voor expats, beleggers en doorstromers is, het gevaar in zich van een 'banlieu' / Bijlmerachtige toestand van vroeger.

Reactie

Hyde Park wordt inderdaad een wijk met een hoge dichtheid van bewoners. Het wordt ook een wijk voor gemengde doelgroepen, met een variatie aan woongebouwen en met aandacht voor ruimte door binnentuinen in de woonblokken en de maat van de openbare buitenruimte. Het wordt een levendige stadswijk met een aanbod van horeca, detailhandel en dienstverlening, een menging met kantoor- en bedrijfsfuncties en aandacht voor een levendige straat. In de uitwerking van zowel de gebouwen als de openbare ruimte is de levendigheid en het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners een belangrijke factor. Daar zullen wij op blijven toetsen en indien nodig nader op aandringen. Wij delen dan ook niet de vrees dat op termijn een verarming van dit gebied zal optreden. Wij menen dat een hoogstedelijk woonmilieu wordt gerealiseerd waar binnen Haarlemmermeer behoefte aan is.

F. De 204 bewoners-parkeerplekken is te weinig voor 404 woningen. Dit zal leiden tot ongewenst parkeergedrag (op voet- en fietspaden, in andere wijken).

De berekeningen zijn gebaseerd op onjuiste gegevens en uitgangspunten:

- het gebouw ligt verder dan 300 meter van het centrum van Hoofddorp en kan dus geen centrumgebied zijn.*
- in heel Haarlemmermeer komt geen 'sterk stedelijk gebied' voor, dus dat kan hier ook niet zijn*
- het handboek parkeernormen is een plagiaat van die van werkelijke steden, welke niet vergelijkbaar zijn met Haarlemmermeer.*
- de parkeervraag houdt geen rekening met de bezoekers van woningen en bedrijfsfuncties.*
- een globale berekening laat zien dat ongeveer 500 parkeerplaatsen nodig zijn.*
- het effect van een reductie van 47 parkeerplaatsen met twaalf deelauto's is discutabel en een deelauto-verplichting is een utopie*

Reactie

Wij beseffen dat in veel ontwikkelingen in de gemeente een hogere parkeernorm wordt toegepast en dat toepassing van een lagere norm bij deze ontwikkeling aanleiding geeft voor de discussie of hiermee in voldoende parkeren wordt voorzien. De toegepaste parkeernormen zijn echter overeenkomstig ons parkeerbeleid. Onderstaand gaan wij hier nader op in.

Parkeerbeleid

De raad heeft met het vaststellen van de nota 'Bestemming bereikt: Uitgangspunten strategisch autoparkeerbeleid Haarlemmermeer' (16 maart 2018, 2017.0004524) strategisch parkeerbeleid vastgesteld, met kaders en richtlijnen waarbinnen naar oplossingen gezocht kan worden voor gesignaleerde parkeerproblemen. Uitgangspunt is dat de parkeervraag van een ontwikkeling binnen het betreffende ruimtelijke project wordt opgelost. Het vaststellen van het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (6 februari 2018, 2018.0005796) en het toepassen daarvan is als uitwerking van vastgestelde kaders een bevoegdheid van ons college. De landelijke normen van de CROW-publicatie (landelijk kennisplatform) zijn leidend geweest voor de parkeernormen in het handboek. Het handboek is toegepast op voorliggende ontwikkeling.

De parkeernorm wordt mede bepaald aan de hand van de kenmerken van het betreffende te ontwikkelen gebied. Hyde Park is te kwalificeren als 'sterk stedelijk' en 'centrum' zoals bedoeld binnen het parkeerbeleid, wat in combinatie met de ligging nabij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), het type woning en deelautogebruik een lagere parkeernorm geeft.

In het genoemde 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' is Hoofddorp aangegeven als 'sterk stedelijk' op basis van de methodiek uit de CROW, waarin dit wordt beschouwd op grond van de omgevingsadressendichtheid.

In het Handboek is in Hoofddorp alleen het huidige winkelcentrum aangeduid als 'centrum'. De Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013) geeft wel al aan dat Beukenhorst-West als toekomstige uitbreiding van het centrumgebied wordt gezien. De ontwikkeling nu van het gebied Beukenhorst-West kent een stedelijkheid die Hoofddorp nog niet heeft met een hoge woningdichtheid, met menging van horeca, detailhandel en andere functies en een levendige openbare ruimte. Aangezien het gebied daarmee een positief effect heeft op aanbod en kwaliteit van andere vervoerswijzen, met name het openbaar vervoer, zoals dit als criterium ook wordt genoemd in het handboek, beschouwen wij dit als 'centrum' in het kader van parkeernormenbeleid. In ons raadsvoorstel 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' hebben wij ook aangegeven het gebied als zodanig te beschouwen.

Omdat voldaan wordt aan de criteria en om alle twijfel weg te nemen over de rechtmatigheid van het in het kader van beleid toekennen van kenmerken aan het gebied Beukenhorst-West, stellen wij in een separaat raadsvoorstel 'Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp' expliciet voor af te wijken van het beleidsstuk wat betreft de aanduiding van het projectgebied. Dit vanwege de vindbaarheid van het besluit om af te wijken van beleid.

Deelauto's

Wij willen uit milieuoogpunt de mogelijkheid van het gebruik van deelauto's stimuleren. Onderzoek van het landelijk Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wijst uit dat deelautogebruik leidt tot minder autobezit. Voor elke deelauto zijn er gemiddeld vijf particuliere auto's minder. Het parkeernormenbeleid houdt rekening met de opkomst van de deelauto door een reductie op de norm wanneer sprake is van deelauto's. Dit is echter alleen mogelijk in gebieden die binnen het invloedsgebied van een HOV-halte (700 meter hemelsbreed) of een treinstation (1.200 meter hemelsbreed) liggen, en waarin sprake is van gereguleerd parkeren, waarbij bewoners worden uitgesloten van het verkrijgen van een parkeervergunning in de openbare ruimte. Dat is bij deze ontwikkeling het geval.

Bovenstaande is opgenomen in het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018'.

De toepassing van reductie hebben wij daarnaast gekoppeld aan een zogeheten deelautoverplichting. Alle bewoners zijn dan verplicht tot een vaste bijdrage aan de deelauto en alle bewoners kunnen daardoor dus ook gebruik maken van een deelauto.

Het in dit gebied toepassen van een deelautoverplichting heeft de ontwikkelaar schriftelijk toegezegd (bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing) en is ook geborgd in de anterieure overeenkomst. In die overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar hierover een plan van aanpak zal opstellen. Bij de

aanvraag bouw (op dit moment is de aanvraag 'gebruik' aan de orde) dient dit te worden ingediend. Op dit moment worden stappen gezet in het opstellen van dit plan van aanpak.

Wij vinden dan ook dat terecht kan worden uitgegaan van een reductie van het aantal vanwege het inzetten van deelauto's.

Parkeerbalans

Bezoekers-parkeren vanwege woningen en voorzieningen is in de parkeerbalans meegenomen (zie bijlage 'Parkeerkundige onderbouwing' (par. 1.2 en 1.3) bij de ruimtelijke onderbouwing. De daarbij geconstateerde parkeerbehoefte voor bezoekers kan geacommodeerd worden door de bestaande parkeervoorzieningen (centrale parkeergarages) in het gebied dan wel de toekomstige vervanging daarvan. Bij elke aanvraag zal in een parkeerkundige onderbouwing worden gekeken naar het parkeren in zijn totaal voor Beukenhorst-West op het moment van die aanvraag.

Monitoring parkeerbehoefte

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan heeft de raad in een motie haar zorg geuit over de parkeernormen voor deze ontwikkeling. Wij hebben de raad daarop schriftelijk (10 oktober 2018, X2018.08852) aangegeven dat wij scherp zullen kijken naar de feitelijke vraag naar parkeerplekken in het gebied. Dit doen we door bij de verkoop van de parkeerplekken in de blokken te meten hoe groot de vraag naar bewonersparkeerplekken is. Daarnaast zal er aanvullend onderzoek bij de bewoners plaatsvinden. Mocht blijken dat er toch onvoldoende parkeerplekken zijn dan dienen ontwikkelaars aanvullende parkeerfaciliteiten binnen het plangebied te organiseren. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren in de nog te ontwikkelen blokken of in de centrale parkeerlocaties. We zullen ervoor zorgen dat het eventuele pakket aan aanvullende maatregelen bekend is, voordat het vierde blok in uitvoering gaat. Het is daarnaast de intentie om wanneer noodzakelijk vanwege ongewenste effecten in omliggende woonwijken, maatregelen te nemen ten gunste van de wijkbewoners en bezoekers. Toekomstige bewoners van Hyde Park komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de omliggende wijken. Dat laatste wordt ook opgenomen in ons 'Uitwerkingsbesluit behorende bij de Parkeerverordening Haarlemmermeer 2018 en de vigerende Parkeerbelastingverordening en legesverordening'.

G. Er wordt geen beeld gegeven van de verkeerssituatie tussen nu en 2030. De wegenstructuur zit nu op zijn maximale capaciteit. Niet in beeld is gebracht wat de consequenties zijn voor het verkeer op de kruising Planetenweg met Van Heuven Goedhartlaan.

Reactie

In het verkeersonderzoek 'Bestemmingsplan Hyde Park; Rapportage verkeerskundige onderbouwing - externe ontsluiting' worden in bijlage 2 de verkeersintensiteiten gegeven op de omliggende wegen van de situatie in 2030. Dit onderzoek is een bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Voor de Kruisweg is in 2030 de intensiteit ongeveer 20.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) op het gedeelte tussen Van Heuven Goedhartlaan en Boslaan. De capaciteit van een gebiedsontsluitingsweg van twee keer één rijbaan is ongeveer 20.000 mvt/etm. Op dit gedeelte van de Kruisweg zijn in de huidige situatie al extra wegvakken naar en vanaf het kruispunt met de Van Heuven Goedhartlaan. De bestaande capaciteit is daarmee groter dan genoemde 20.000+ mvt/etm en daarmee passend voor de toekomstige verkeersintensiteit.

Op het gedeelte tussen Boslaan en Wilhelminalaan is de intensiteit ongeveer 17.000 mvt/etm, en daarmee passend binnen de capaciteit van ongeveer 20.000 mvt/etm. De Kruisweg kent verder richting de Nieuweweg en Hoofdweg een aflopende intensiteit.

Voor de Van Heuven Goedhartlaan is de intensiteit op het drukste gedeelte ongeveer 28.800 mvt/etm. De capaciteit als gebiedsontsluitingsweg met twee keer twee rijbanen is ongeveer 40.000 mvt/etm.

De wegenstructuur heeft dus genoeg capaciteit om de toekomstige intensiteiten te kunnen verwerken.

Wel dienen ter verwerking van het verkeer op enkele kruispunten maatregelen te worden getroffen.

Vanwege de aanvraag nu voor blok 7-8-9 wordt in hoofdstuk 3 van genoemd verkeersonderzoek aangegeven dat het nabijgelegen kruispunt Planetenweg-Kruisweg ook bij de volledige planontwikkeling voldoende capaciteit heeft. Echter wordt vanwege de kwaliteit en veiligheid van de verkeersafwikkeling aanbevolen vóór de ingebruikname van dit blok de inrichting van het kruispunt aan te passen. Dat betreft het inpassen van een strook voor fietsers op de Planetenweg en het aanbrengen van verkeerslichten. Deze aanbeveling zullen wij ook volgen.

Vanwege de aanvraag van blok 29 wordt ten aanzien van het nabijgelegen kruispunt Van Heuven Goedhartlaan – Planetenweg in het verkeersonderzoek aangegeven dat deze nog voldoet, maar dat bij verdergaande planontwikkeling de verwerking van het verkeer op een moment niet meer voldoende zal zijn. Dat geldt ook voor de kruispunten van de Van Heuven Goedhartlaan met de Kruisweg en met de N201. Uitgaande van het voorziene tempo van de ontwikkeling van het totale project zal aanpassing van de kruispunten waarschijnlijk voor 2025 nodig zijn. Bij elke afzonderlijke aanvraag wordt onderbouwd of de capaciteit op dat moment nog voldoende is.

Het verkeersonderzoek geeft ook aanbevelingen voor de aanpassing van deze kruispunten.

De daadwerkelijke aanpassingen met betrekking tot de Van Heuven Goedhartlaan kunnen uiteindelijk anders zijn, aangezien door de gemeente nu onderzoek plaats vindt naar de verkeersstromen in de omgeving van het station. In die onderzoeken wordt onder andere gezien hoe onnodige verkeersstromen nabij het station kunnen worden vermindert.

Nader ten aanzien van het kruispunt Van Heuven Goedhartlaan – Planetenweg wordt in het verkeersonderzoek aangegeven dat deze in de huidige situatie het verkeer bijna niet meer kan verwerken, met name in de avondspits. In de fasering van de planontwikkeling is in eerste instantie vanwege de functiewijziging van kantoren naar wonen een verlichting op het kruispunt te verwachten, omdat de spitsrichting vanwege kantoren anders is dan vanwege wonen.

Vanwege blok 29 dat nu aan de orde is wordt daarbij aangegeven dat nog geen aanpassing van het kruispunt noodzakelijk is, zoals zojuist ook is aangegeven. Wel is bekend dat er een relatief eenvoudige maatregel is door een aanpassing in de combinatie van verkeersrichtingen op de bestaande opstelstroken, waardoor de capaciteit iets groter wordt. Deze aanpassing past binnen de huidige breedte van de weg. Dit zullen wij laten uitvoeren.

H. Hyde Park heeft veel te weinig groen, blijkt ook uit de noodmaatregelen om daken, balkons, terrassen en binnentuinen groen in te tekenen. Daarbij is aanleg en onderhoud niet gegarandeerd.

De groene functie van het Stadspark zal worden beperkt door de kap van 54 bomen voor het verleggen van een waterleiding om een woongebouw daar mogelijk te maken.

Reactie

De binnentuinen worden voor 50% groen. Ze krijgen een grondpakket bovenop de parkeergarage. Ze bieden daarmee gemeenschappelijk groen voor de bewoners van het betreffende woongebouw. Ook al zijn deze alleen toegankelijk vanuit het woongebouw, hiermee wordt wel voor een deel voorzien in de behoefte aan groenvoorziening voor het nieuwe woongebied.

In de openbare ruimte wordt in de randen van Hyde Park het groen van het naast gelegen Stadspark doorgezet. De straten vanuit Hyde Park naar het Stadspark krijgen ieder een groen karakter van bomen met onder begroeiing en er is groen in de parkjes in het gebied. De bestaande groene hoofdstructuur van Beukenhorst-West blijft behouden.

Tevens draagt deze ontwikkeling middels privaatrechtelijke afspraken bij aan de ontwikkeling van het Stadspark.

Ten aanzien van de aanleg van de binnentuinen zullen wij in de definitieve vergunning op voorliggende aanvraag voor de activiteit gebruik als voorwaarde opnemen, dat 50% van de binnentuinen als groen dient te worden gerealiseerd. Dit zowel in relatie tot de groenbeleving als in relatie tot de waterretentie van de grond in het kader van de waterbestendigheid van het gebied.

In het door de raad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Hyde Park' zijn voor de woongebouwen en binnentuinen ook nadere uitgangspunten voor groen opgenomen. De aanvraag voor de activiteit bouw wordt hier aan getoetst.

Wij vinden de groenvoorzieningen daarmee aanvaardbaar voor de beoogde sterk stedelijke woonomgeving, mede omdat het grenst aan het Stadspark.

Langs de Kagertocht in Beukenhorst-West ligt een drinkwatertransportleiding van ongeveer veertig jaar oud. In verband met de ontwikkeling van de woningbouw heeft Hyde Park aan PWN gevraagd om de leiding te verleggen. De leiding komt daarbij aan de andere kant van de Kagertocht te liggen, de kant van het Stadspark. Nabij de Kruisweg en op het deel tussen het Piratenpad en de Geniedijk moeten bomen worden gekapt en moet worden gegraven. De betreffende grond blijft groen, maar er zullen bomen gekapt moeten worden om het verleggen van een waterleiding mogelijk te maken. De aanvragen omgevingsvergunning voor het verleggen van de drinkwaterleiding en voor het kappen van 52 bomen zijn ingetrokken. Er zijn uitwerkingen mogelijk waarbij minder bomen gekapt hoeven te worden. Het proces hiervoor loopt. Daarbij wordt met belanghebbenden de herplant van de te kappen bomen en herinrichting van het Stadspark besproken. Gezien de mogelijkheden voor een alternatief is in redelijkheid te verwachten dat er verlegging van de leiding plaats gaat vinden.

Ten behoeve van deze aanvraag (blok 29) is de verlegging van de drinkwaterleiding niet relevant.

I. De gemeente neemt genoeg met minimale wettelijk duurzaamheidseisen en het op de valreep gebruik maken van de aflopende wetgeving voorafgaand aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Haar eigen doelstellingen van het klimaatbeleid 2008-2020 neem ze daarmee niet serieus.

Nu ontstaat de situatie dat men op de valreep gebruik maakt van aflopende wetgeving.

Reactie

Momenteel is het wettelijk kader qua energieprestatie de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Waar mogelijk maken wij met ontwikkelaars afspraken om meer te doen voor duurzaamheid dan de wet vereist. Dat hebben wij ook met Hyde Park gedaan, wat heeft geresulteerd in een pakket aan extra duurzaamheidsmaatregelen. Veel van die aspecten zien op de gebiedsontwikkeling als geheel en een aantal alleen op de bebouwing.

Als naar de bebouwing gekeken wordt (waar de aanvraag in principe op ziet) kan gezegd worden dat er een ambitieus warmte koude opslag (WKO)-concept wordt gerealiseerd, één van de grootste WKO systemen van Nederland. Met dit systeem wordt een hele grote stap gezet in duurzaamheid en het halen van de BENG-3 (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) eis.

De zogenaamde 'energetische uitgangspunten' van een gebouw bepalen in grote mate hoe duurzaam een gebouw is. In de ontwikkeling wordt het energieverbruik zo laag mogelijk gehouden door compact te bouwen en hoge isolatiewaarden van daken, gevels, vloeren, ramen, etc. na te streven. De ontwerpen daarvan gaan daarbij verder dan de minimale wettelijke eisen.

Specifiek ten aanzien van de BENG-normering door de rijksoverheid willen wij het volgende opmerken. De BENG-normering is nog in ontwikkeling. De ingangsdatum staat nog op 1 januari 2020, maar het is maar zeer de vraag of die datum gehaald wordt. Wij wijzen er daarbij ook op dat de nieuwe norm nog zó volop in ontwikkeling is dat er veel discussie over is in de vakwereld. Eind 2018 nog zijn naar aanleiding van een consultatieronde aanpassingen van de concept-normen gepubliceerd door de rijksoverheid. Dat betrof niet alleen een verandering van de indicatoren, maar ook een verandering van de berekeningsmethodiek. Dit maakt het vrijwel onmogelijk om een gebouw dat nu ontworpen is om te voldoen aan de EPC, te vergelijken met de BENG berekening. Daarbij is de software voor de berekeningsmethode nog in ontwikkeling, waardoor installatieadviesbureaus moeite hebben met het bepalen van de uitkomst.

Het 'op de valreep gebruik maken van aflopende wetgeving' voorafgaand aan de BENG vinden wij dan ook een onterecht verwijt. De ontwikkeling van Hyde Park is nu aan de orde. Wij toetsen daarbij aan regelgeving die geldt op het moment van indienen. Wij kunnen daarbij niet toetsen aan regelgeving die met al zijn onduidelijkheden nog in ontwikkeling is. Waar mogelijk maken wij met ontwikkelaars afspraken om meer te doen voor duurzaamheid dan de wet vereist.

Conclusie:

Wij stellen de raad voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze, met de constatering dat dit geen wijziging in de verklaring van geen bedenkingen tot gevolg heeft.

Ten aanzien van de waterretentie en waterberging, nemen wij in de omgevingsvergunning als voorwaarde op dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter dient te worden gerealiseerd of een maatregel die hieraan gelijkwaardig is qua waterretentie en de instemming heeft van het Hoogheemraadschap van Rijnland en een gelijkwaardige groenbeleving heeft.

Participatie

Tussen mei 2017 en mei 2018 hebben betrokkenen bij Hoofddorp-Centraal, andere omwonenden en andere belangstellenden hun mening kunnen geven over de plannen in ontwikkeling voor Hyde Park. Direct omwonenden waren kritisch over de plannen van Hyde Park. De hoogte, bezonning, dichtheid, stedelijkheid, drukte, parkeerdruk en verkeersdrukten waren de belangrijkste onderwerpen. Hoewel er over de bebouwing op plot 29 geen participatie meer mogelijk is, wordt wél 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, en dergelijke. Dat verloopt via Hyde Park. Hyde Park heeft daarvoor een omgevingsmanager aangesteld. Informatie over wegafsluitingen en omleidingen worden ook door ons gecommuniceerd. De gemeente informeert belangstellenden via een nieuwsbrief, de website www.stadscentrumhoofddorp.nl en een Facebook- en Twitter account over alle ontwikkelingen in Stadscentrum Hoofddorp, waaronder Beukenhorst-West.

Over de uitwerking van de openbare ruimte is in januari 2019 verdere participatie gestart. Tijdens een bijeenkomst op 16 januari 2019 en 17 april 2019 en via de website zijn belanghebbenden in de gelegenheid reactie en input te geven op het voorlopig ontwerp.

We zijn in gesprek met de Vereniging Maak Beukenhorst Mooi en De Gerritshoeve.

De vereniging geeft aan wat de zorgen zijn die in de buurt leven zodat wij daar zo goed mogelijk mee kunnen omgaan.

Voor de aanpassingen die nodig zijn in het Stadspark om het verleggen van de waterleiding van Beukenhorst-West naar het Stadspark mogelijk te maken, kunnen belanghebbenden kiezen tussen twee varianten.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Aan een te verlenen omgevingsvergunning kunnen wel kosten zijn verbonden. In zijn algemeenheid geldt bij Wabo-vergunningen dat er wettelijk kostenverhaal plaatsvindt, via exploitatieplan of anterieure overeenkomst of gronduitgifte.

Voor het project Beukenhorst-West is met de marktpartij een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen en de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid ligt bij het college. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de raad bevoegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

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

Met dit besluit is de besluitvorming door de raad afgerond.

De stand van zaken van de herontwikkeling van Beukenhorst-West wordt gerapporteerd via de Bestuurlijke voortgangsrapportage Wonen en de Voortgangsrapportage Stadscentrum Hoofddorp. Over de uitputting van het krediet informeren we de raad halfjaarlijks via het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG). Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd.

4. Ondertekening

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. Carel Brugman

de burgemeester,

Onno Hoes

Bijlage(n)

- ruimtelijke onderbouwing d.d. 4 april 2019 (aangepast op nieuwe watertoets)
- ruimtelijk advies d.d. 26 september 2018
- rapport 'Watertoets Bouwplan Hyde Park Hoofddorp' d.d. 3 april 2019
- wateradvies d.d. 29 april 2019