

Bestemmingsplan - Hoofddorp Stadscentrum 3

Inhoudsopgave

- Raadsvoorstel - ontwerp
- nota van B&W



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

ontwerp t.b.v. ter inzage legging

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, Johan Rip, mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller P.S. Blom
Collegevergadering 24 mei 2022
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 2022

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de eindconclusie van de 'Aanmeldnotitie M.e.r. Dik Tromplein' dat de beoogde ontwikkelingen geen belangrijke negatieve milieueffecten kunnen veroorzaken die de opstelling van een milieueffectrapport noodzakelijk maken;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 3' vast te stellen;
3. het ontwerpvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 3' vast te stellen;
4. het ontwerpvoorstel en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. [PM ingediende zienswijzen]
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst;
3. het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdstad3-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 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;
4. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

In Stadscentrum Hoofddorp zijn op een aantal locaties ontwikkelingen in voorbereiding. Eén van deze ontwikkelingen is de bouw van een woongebouw, genaamd Trom, gelegen aan het Marktplein op de locatie van de voormalige Vroom & Dreesmann (V&D) en het voormalige

gebouw 'De Deining'. Er komt een gebouw met 136 appartementen, een inpandige parkeergarage met onder andere 190 openbare parkeerplaatsen en op de begane grond horeca en detailhandel. Ook wordt een uitbreiding aan de achterzijde van de Marktpleinkerk, gelegen op de hoek van de Hoofdweg Oostzijde en Beursplein, naast het Tromgebouw, mogelijk gemaakt. Bij de horeca worden aan het Marktpleinzijde terrassen mogelijk gemaakt. Het gebied tussen de kerk en het Tromgebouw krijgt een overwegend groene inrichting. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan leggen wij gedurende zes weken ter inzage. In die periode heeft iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen

3. Uitwerking

Wat is de aanleiding, context?

In Stadscentrum 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).

Welk doel wordt nagestreefd?

Als onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp willen wij de locatie van het voormalige V&D, het voormalige gebouw 'De Deining' en een gedeelte van het Dik Tromplein laten herontwikkelen. Daar komt een nieuw woongebouw met 136 appartementen, een inpandige parkeergarage, waarvan 190 openbare parkeerplaatsen en op de begane grond van het gebouw detailhandel en horeca. Dit draagt bij aan de woningvoorraad in het stadscentrum en versterkt de winkelfunctie, levendigheid en leefbaarheid van het centrumgebied. Daarbij wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd. Ook wordt de Marktpleinkerk uitgebreid, waardoor de gebruiks- en toekomstwaarde van het kerkgebouw toeneemt. De kerk wordt aan de achterzijde uitgebreid, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de bestaande functies in het gebouw. Dit betreffen bijvoorbeeld vergaderzalen, een consistorie, bijeenkomstruimtes et cetera. In totaal wordt er 310 m2 aan functies gerealiseerd. Dit draagt bij aan het behoud van het beschermd stadsgezicht. De uitbreiding van het kerkgebouw komt aan de achterzijde. Er ontstaat meer ruimte voor de bestaande functies in het gebouw, waaronder vergaderzalen, een consistorie en bijeenkomstruimtes. In totaal wordt er 310 m2 aan functies gerealiseerd. Het ontwerp is in overeenstemming met het bovengenoemde beleid.

3.1 Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van het Tromgebouw en de uitbreiding van de Marktpleinkerk mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast. In het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' heeft deze locatie de bestemmingen 'Centrum' en 'Maatschappelijk', maar het nieuwe gebouw en de uitbreiding van de kerk vallen deels buiten de bestaande

bouvlakken. Daarmee wijkt de ontwikkeling af van het bestemmingsplan. Wij willen de ontwikkeling met een nieuw bestemmingsplan mogelijk maken.



Ligging locatie, het plangebied is rood omlijnd



Impressie van het Tromgebouw, gezien vanaf het Marktplein



Impressie van de uitbreiding van de Marktpleinkerk, gezien vanuit het zuiden

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf [PM datum] zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn [PM aantal] zienswijzen ingediend. [PM] In dit raadsvoorstel worden de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan afgewogen. Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden.

M.e.r.-aanmeldnotitie

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 [PM aantal] bezwaar en beroep ingediend.

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.

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 plaats vinden en dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van die ontwikkeling moet worden aangetoond, zodat er sprake is van duurzame verstedelijking. Dit geldt voor wonen

en voor voorzieningen.

Voor commerciële voorzieningen in het gehele stadscentrum laat het rapport 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' (september 2020) zien dat het programma van alle ontwikkelingen in het stadscentrum samen passen binnen de marktruimte voor het stadscentrum. Hierbij is de impact van de coronacrisis meegenomen. Ook 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 ook voorzieningen verminderen of wegvallen.

Naast het bepaalde in de Bro moet op grond van de 'Provinciale Omgevingsverordening NH2022' woningbouw 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, tenzij voor de inwerkingtreding van dat beleid anders overeengekomen is. De Nota betaalbaar wonen (2021.0002546) geeft nog nadere uitgangspunten.

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.

Stedenbouwkundige visie

Het voorgenomen project is tweeledig. Ter plaatse van het voormalige, inmiddels gesloopte, gebouw 'De Deining' en de voormalige V&D wordt een nieuw gebouw opgericht: Trom. Daarnaast wordt de naastgelegen Marktpleinkerk uitgebreid aan de achterzijde, zodat er meer functies aan het gebouw toegevoegd kunnen worden.

Trom

Het plan voorziet in de realisatie van een rechthoekig alzijdig bouwblok. Dit voorziet in een aantal stedenbouwkundige voordelen:

- Het gebouw presenteert zich niet alleen op een statige manier aan het plein, maar gaat aan weerszijde de hoek om waardoor de Marktlaan en het gebied rond de kerk met het plein verbonden worden.
- Er wordt aan de zijkant bij de kerk een groot en groen terras gecreëerd. Op beperkte schaal wordt een terras aan het marktplein gecreëerd, de zijde waarde toekomstige Horeca gesitueerd wordt.
- Het gebouw staat op deze manier in verbinding met de monumentale Marktpleinkerk. Door ruimte te laten bij de kerk krijgt de kerk meerwaarde.
- Het gebouw moet een 'Kloek gebaar' maken naar de omgeving en naar het centrum van Hoofddorp. Bij het gebouw wordt er gebruik gemaakt van zacht getinte materialen. De plint wordt op een transparante manier vormgegeven.

Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met het feit dat het gebouw midden in het dorp komt te staan. Met dit ontwerp wordt er voorzien in een herkenbaar, monumentaal, alzijdig en autonoom gebouw, waarin alle functies op een slimme manier geïntegreerd zijn. Het gebouw heeft een klassiek stedelijke uitstraling, waardoor het historisch karakter van het plein een waardevolle en statige hedendaagse aanvulling krijgt. Het gebouw verbindt het plein met

de belangrijkste winkelstraat van Hoofddorp als een statige hoeksteen. Aan de pleinzijde wordt de openbare ruimte in overeenstemming gebracht met die van het bestaande plein, waarbij het bestaande terras van horecagelegenheid 'Frenkie' mogelijk naar de zuidwestzijde van de kiosk wordt verplaatst.

Het gebouw wordt niet in één rechte lijn opgetrokken. Om het geheel een goede uitstraling te geven en stedenbouwkundig goed in te passen is er een setback in het gebouw gevormd. De setback is gevormd bij de bovenste verdieping van het gebouw en laat de voorgevel met een klein stukje terugspringen. Boven deze setback is een uitstekende dakrand ontworpen. Het gebouw krijgt een maximale hoogte van circa 24,5 meter en past daarmee goed in de omgeving en bij de omliggende gebouwen. Het gebouw is minder hoog dan de omliggende gebouwen. Hierdoor voorziet het gebouw in een overgang naar de naastgelegen kerk en het plein voor het gebouw.

Aan de zijde van de kerk vormt het gebouw een waardig decor voor het, eigenwijs in de ruimte geplaatste, kerkgebouw. Op die manier is er bij het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de ruimte tussen het nieuwe gebouw en de bestaande kerk. Deze zal groen ingericht worden wat voorziet in een stedenbouwkundig waardevolle toevoeging. Deze zuidwestzijde van het gebouw ligt gunstig op de zon en is daarmee een uitgelezen plek voor horeca met een terras. De kerk krijgt een spiegelbeeldige eigen ruimte net als het polderhuis, waardoor de vier prominente gebouwen op de kruising van Hoofdvaart en Kruisweg een herkenbaar midden van het dorp blijven vormen. De leibomen die voorheen op het Dik Tromplein stonden worden hier herplant om dat kader te accentueren. Het groen tussen de kerk en het Tromgebouw zorgt er tevens voor dat de ruimte van het plein en dat van het bevoorradingsgebied achter de voormalige Rabobank functioneel verbonden en ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. Het heeft een hoge verblijfskwaliteit, waardoor het samen met de Beurs, de Polderboom en Frenkie een waardevolle toevoeging is aan het uitgaansleven van Hoofddorp.

Marktleinkerk

Om uitbreiding van de kerk in de toekomst mogelijk te maken, is een ruimer bouwvlak opgenomen. De kerk wordt aan de achterzijde uitgebreid, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de bestaande functies in de kerk worden toegevoegd. Dit betreffen bijvoorbeeld vergaderzalen, een consistorie en bijeenkomstruimtes. Met deze uitbreiding wordt tevens het gebied tussen het gebouw Trom en de kerk geactiveerd. De transparantie van de kopse gevel (aan de achterzijde) maakt de verbinding extra sterk. De uitbreiding is een open gebaar naar de omgeving en levert een intiem interieur op dat past bij de eigen identiteit van de kerk. Aan de achterzijde van de kerk wordt een nieuwe entree gecreëerd. Door deze entree wordt het groene carré tussen de Marktleinkerk en het gebouw Trom geactiveerd en vormt de achterzijde van de kerk een sterker deel van de omgeving.

Wonen

Er zijn 136 appartementen voorzien in het Tromgebouw. Onderliggende onderzoeken zijn hier mede op gebaseerd. Daarom is dit aantal als maximum in het bestemmingsplan opgenomen. Het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (2019.0058049) gaat bij woningbouw vanaf 30 woningen uit van minimaal 50% betaalbare woningen, tenzij voor de inwerkingtreding van dat beleid anders overeengekomen is. Dat laatste is hier niet het geval. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat 30% sociale huur en 20% middeldure woningen worden gerealiseerd, overeenkomstig het voorgaande woonbeleid (Nota Uitgangspunten binnenstedelijke nieuwbouw en transformatie, 2017.0035508). Het definitieve programma voorziet uiteindelijk in 32% sociale huur, 22% middeldure woningen en 46% vrije sector

woningen. Dit betreft een afwijking op de afspraken in de anterieure overeenkomst. Echter, in het Woonbeleidsprogramma (2019.0058049) is bepaald dat de verhouding 30% sociale huur, 20% middensegment (minimaal 50% betaalbaar) en 50% vrije sector geldt als inzet voor alle gebiedsontwikkelingen met meer dan 30 woningen. In kleinere projecten worden vaak geen sociale en middeldure woningen gerealiseerd. Ter compensatie zijn ontwikkelingen als deze, met iets hogere percentages sociale huur en middensegment, zeer welkom.

Commerciële voorzieningen

Ten aanzien van detailhandel en horeca geldt dat het oppervlak van het voormalige V&D pand 5.800 m² BVO bedroeg, waarvan 800 m² restaurant. Hier komt circa 4.000 m² commerciële ruimte op de begane grond voor terug. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn deze functies reeds toegestaan en is geen maximaal oppervlak vastgelegd. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw pand en voorziet daarmee in een kwaliteitsverbetering in het aanbod van de horeca en winkelruimte. Met deze kwaliteitsverbetering wordt er een grotere groep huurders aangetrokken. Ter versterking van de horeca worden naast het Tromgebouw aanliggende terrassen mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling.

Bereikbaarheid en parkeren

Verkeersonderzoek/maatregelen

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling 1.079 verkeersbewegingen genereert tijdens een werkdagemaal. Twee van de drie kruispunten kunnen de toekomstige verkeersintensiteiten goed verwerken, namelijk de uitrit vanaf de ontwikkeling Trom en het kruispunt Hoofdweg Oostzijde – Burgemeester van Stamplein. Op deze kruispunten zijn de wachtrijen en verliestijden acceptabel en voldoet de huidige vormgeving.

Wat betreft de Beurspleinrotonde zijn de conclusies anders. In de huidige situatie is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling hier redelijk tot matig. In de autonome variant blijkt echter dat de wachtrijen en verliestijden dusdanig toenemen dat de verkeersafwikkeling als slecht beoordeeld wordt: de verliestijden overschrijden de gestelde grenswaarden en de wachtrijen slaan soms ver terug, waarmee ze andere rijrichtingen blokkeren. Doordat het kruispunt in de autonome situatie al (meer dan) verzadigd is, nemen de wachtrijen en verliestijd in de planvariant exponentieel toe. Er is namelijk geen restcapaciteit en daardoor zorgt ieder voertuig extra voor een toenemende verkeersdruk op de rotonde. Om het plan mogelijk te maken, maar om de huidige verkeerssituatie te verbeteren zullen verkeerskundige maatregelen getroffen worden. Concreet houdt dit in dat de Hoofdweg Oostzijde, tussen het Van Stamplein en Beursplein, ingericht zal worden als 30km/u weg. Door het afwaarderen van dit wegvak wordt deze route qua reistijd minder aantrekkelijk, waardoor er minder verkeer over de Hoofdweg zal rijden. Daardoor zal er ook iets minder verkeer vanaf de Hoofdweg de Beurspleinrotonde op en af rijden, waardoor de verkeersafwikkeling hier genoeg zal verbeteren om de ontwikkeling van TROM toe te kunnen staan. Wij blijven alert op de verkeerssituatie in het stadscentrum. Wij werken aan het opstellen van het Verkeersstructuurplan Hoofddorp voor verbeteringen van de verkeersstructuur. Wanneer conclusies hieruit in relatie staan met de ontsluiting van deze ontwikkeling, zullen wij dit tijdig afstemmen met het realiseren van deze ontwikkeling.

Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient in de bijbehorende nieuwe parkeerbehoefte te worden voorzien. Die behoefte wordt berekend op grond van het geldende parkeernormenbeleid. De omvang van het toe te voegen programma van woningen en voorzieningen is daarbij van belang. In het bestemmingsplan is de maximale omvang van het programma vastgelegd en is de regeling opgenomen dat voldaan moet worden aan ons parkeernormenbeleid.

Er is een parkeerberekening gemaakt. In het gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte vanwege de woningen (bewoners en bezoekers) en werknemers van de commerciële voorzieningen. In het besluit Integraal parkeren Stadscentrum Hoofddorp van 19 december 2020 (2020.0002651) is opgenomen dat op de ontwikkellocatie 190 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plan voorziet hierin. De ontwikkeling voldoet aan het parkeernormenbeleid.

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 zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor de verschillende ontwikkelingen in het Stadscentrum Hoofddorp worden separate bestemmingsplannen opgesteld. Per bestemmingsplan wordt een aanmeldnotitie/vormvrije M.e.r.-beoordeling opgesteld. Hierin wordt telkens rekening gehouden met samenhang en cumulatie.

In de 'Aanmeldnotitie M.e.r. Dik Tromplein' hebben wij een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd aan de hand van de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 2011/92/EU over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Voor de beoordeling is onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld verkeersintensiteiten, luchtkwaliteit en stikstofdepositie. In het verkeersmodel dat voor de onderzoeken wordt gebruikt is de bijdrage van andere ontwikkelingen in stadscentrum 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.

Afweging zienswijzen bestemmingsplan

[PM]

3.2 Wat mag het kosten?

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

Voor dit project wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig. De plankosten en RIH bijdrage zijn in 2020 vastgelegd middels een overeengekomen anterieure overeenkomst (2021.0001052).

Gelijktijdig met deze anterieure overeenkomst hebben we een gedeelte van de grond met betrekking tot het Dik Tromplein verkocht. De raad heeft besloten de opbrengst te storten in de reserve RIH.

Wat zijn de financiële risico's?

Wij lopen geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.3 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. De wethouder voor ruimtelijke ontwikkeling is voor dit bestemmingsplan het eerste aanspreekpunt in het college. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

3.4 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het rijksbeleid en provinciaal beleid schrijven voor dat verstedelijking bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en dat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de beoogde functie(s) wordt aangetoond.

In het Stadscentrum Hoofddorp vindt verstedelijking plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van appartementen wordt bijgedragen aan de invulling van de grote regionale woningbehoefte. Voor commerciële voorzieningen in het stadscentrum is een recente analyse gedaan voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De toevoeging van detailhandel en horeca op deze locatie past binnen de marktruimte in het stadscentrum. Hierbij is de impact van de coronacrisis meegenomen. Ook is meegenomen dat de toevoeging van veel woningen in het stadscentrum een bijdrage geeft aan de vraag naar voorzieningen. De gezamenlijke ontwikkelingen in het stadscentrum betekenen een strategische ontwikkeling waarbij de kansrijke locaties in het kernwinkelgebied tussen de Hoofdvaart en het station worden versterkt en op kansarme locaties aan de randen van het stadscentrum detailhandelsruimtes worden onttrokken. De in het stadscentrum beoogde onttrekking van totaal ongeveer 4.500 m² bvo zorgt voor een daling van de leegstand. In het stadscentrum kan horeca worden toegevoegd zonder dat dit ruimtelijke effecten met zich mee brengt.

De ontwikkellocatie ligt aan het Dik Tromplein, dat samen met het Raadhuisplein en het buitenplein van het winkelgebied Polderplein is aangewezen als concentratieplek voor horeca. Het is daarmee een kansrijke plek voor horeca met terrassen.

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) schrijft voor dat overleg plaats dient te vinden wanneer het bestemmingsplan beleid of belangen raakt van andere (overheids)instanties. Dat is in dit geval niet aan de orde. Genoemd artikel van het Bro schrijft ook voor dat een wateradvies gevraagd moet worden aan de waterbeheerder. Dat is voor ons het hoogheemraadschap van Rijnland. Deze heeft op 10 januari 2022 een positief wateradvies op het plan gegeven.

Wegverkeerslawaai

Er wordt voldaan aan onze randvoorwaarden voor geluidbelasting door wegverkeerslawaai (48 dB). Er hoeft geen hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte, dit vanwege de geluidsbelasting vanwege het niet-gezoneerde Marktplein en Kruisweg.

Duurzaamheid en klimaat

Het gebouw TROM wordt niet alleen een architectonische blikvanger, ook op duurzaamheidsgebied is de ambitie hoog. Uiteraard wordt er gasloos gebouwd en voldaan aan de actuele energieprestatienormen conform de BENG-eisen. Dit houdt onder meer in dat de vloeren, gevels en daken van dikke isolatiepakketten en triple beglazing worden voorzien. Er is gekozen voor een collectief WKO-systeem voor de levering van warmte en koude in zowel de appartementen als in de commerciële ruimtes. Hiervoor is door de initiatiefnemer een energie-exploitant aangetrokken. Het bovenste dak wordt helemaal vol gelegd met zonnepanelen om zoveel mogelijk elektriciteit op te wekken. Voor de ventilatie van de appartementen wordt er

een warmteterugwinsysteem aangebracht. Op het dak van de parkeergarage komt een volwaardige daktuin met een grondpakket van circa een meter dik. De daktuin geeft een aangename sfeer, is goed voor de biodiversiteit en gaat hittestress tegen. Het retentiedak van de daktuin zorgt er voor dat het regenwater bij hevige buien wordt vastgehouden. In en om het gebouw worden voorzieningen voor vleermuizen geplaatst en nestgelegenheden voor vogels gecreëerd.

Participatie en communicatie

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. Een bericht over deze ontwikkeling is tot nu toe twee keer meegenomen in onze nieuwsbrief van het Stadscentrum Hoofddorp. Wij berichten via deze kanalen ook over dit ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wij houden jaarlijks in het voorjaar een informatiemarkt over de ontwikkelingen in het gehele stadscentrum. Door de coronacrisis heeft deze markt dit jaar niet plaatsgevonden. Gezocht wordt naar alternatieve mogelijkheden. Zie verder onder het kopje 'inspraak' voor wat betreft de inspraak op het plan.

De ontwikkelaar Segesta is zelf verantwoordelijk voor de participatie en communicatie over de ontwikkeling. Segesta heeft intensieve gesprekken gevoerd met de eigenaren van de naastgelegen panden. Onlangs heeft de ontwikkelaar een uitgebreide nieuwsbrief verspreid aan ongeveer 200 omwonenden/belanghebbenden. In deze brief worden zij geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling en het ontwerp. Ook is hierin een uitnodiging opgenomen voor een informele inloopavond in de Marktplaats op woensdag 11 mei a.s. Er wordt geen presentatie gegeven tijdens deze bijeenkomst. Geïnteresseerden kunnen op een laagdrempelige manier informatie halen en vragen stellen. De project- en gebiedsmanagers zijn hierbij ook aanwezig.

3.5 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.

3.6 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):

- Bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3
- bijlage bij regels van het bestemmingsplan
- bijlagen bij toelichting van het bestemmingsplan

OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3

Nummer	
Versie	1
Thema	Ruimtelijke ordening, grootschalig groen, recreatie en water
Indieners	drs. Jurgen Nobel, mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	P.S. Blom
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter bespreking en besluitvorming te agenderen.
Beslispunten voor de raad	<ol style="list-style-type: none">1. [PM ingediende zienswijzen]2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst;3. het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdstad3-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 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;4. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.
Overwegingen portefeuillehouder m.b.t. proces	De portefeuillehouders verzoeken om het voorstel direct op de stemmingenlijst te plaatsen.
Proces formele besluitvorming afronden vóór (wettelijk vereiste termijn)	-

Historie:

Wanneer en hoe wordt de raad over de voortgang 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

Planning proces

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college

