AIM | ADVOCATEN
VASTGOEDRECHT

Per aangetekende post en per digitaal formulier
Gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Datum	22 november 2022
Onze referentie	D860
Uw referentie	-
Afzender	[redacted], advocaat
E-mail	[redacted]
Telefoon	[redacted]
Fax	[redacted]

Betreft Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Stadscentrum 1"

Geachte leden van de gemeenteraad,

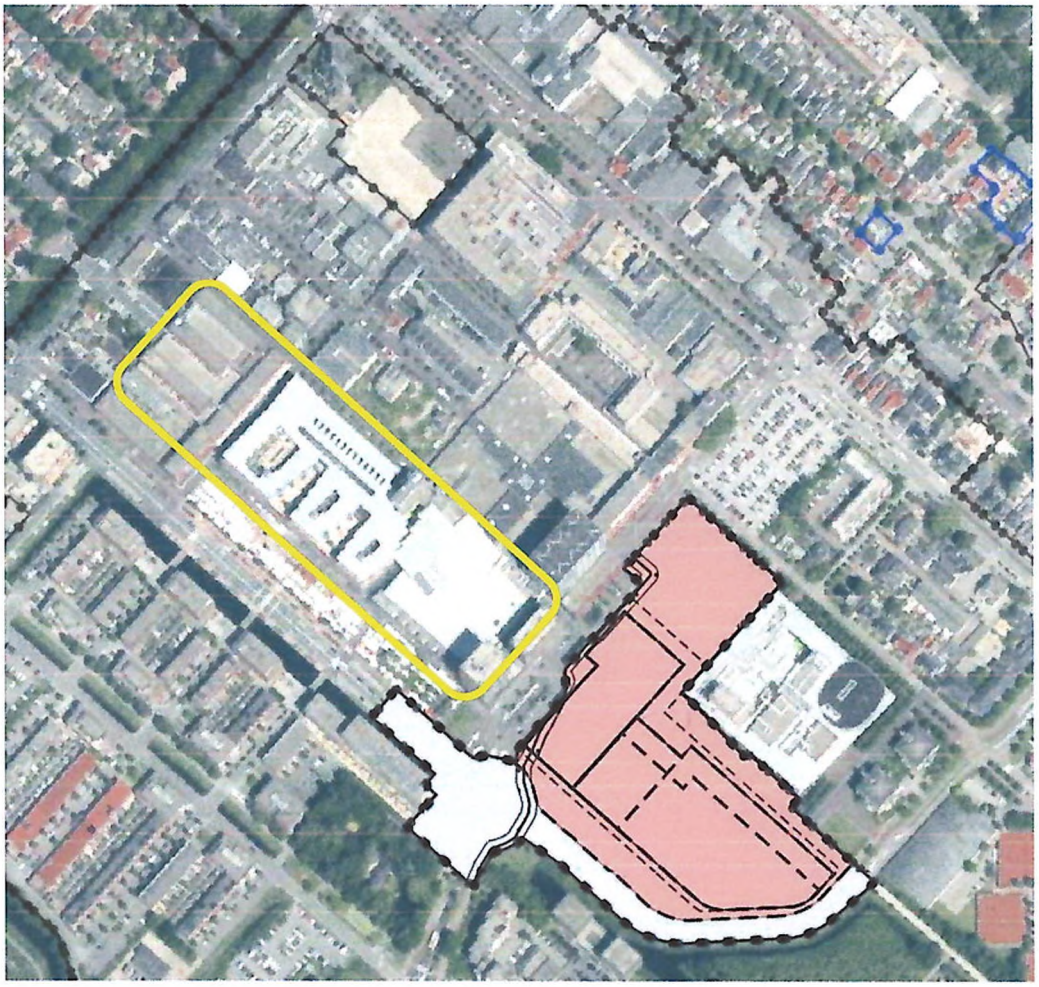
Cliënte, Wereldhave Nederland B.V. (**Wereldhave**), gevestigd te Schiphol aan de Schiphol Boulevard 233 (1118 BH), kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AIM Advocaten B.V. te Amsterdam aan de Sarphatistraat 370 (1018 GW), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Wereldhave wordt met deze brief een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Stadscentrum 1", dat volgens de publicatie in het gemeenteblad (**bijlage**) ter inzage ligt met ingang van 13 oktober tot en met 23 november 2022.

1 BELANG WERELDHAVE

1.1 Wereldhave is eigenaar en verhuurder van het winkelcentrum Vier Meren en mede eigenaar van parkeergarage Vier Meren, centraal onderdeel van het centrumgebied van Hoofddorp. Het winkelcentrum en de daaronder gelegen parkeergarage liggen direct ten noordwesten van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Dit blijkt ook uit onderstaande luchtfoto van het centrum van Hoofddorp, waarop het winkelcentrum bij benadering geel is omlijnd.

Op alle dienstverlening door of namens AIM Advocaten B.V. zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 62926209. Deze algemene voorwaarden, die zijn in te zien op www.aim-advocaten.nl en op verzoek zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperkte aansprakelijkheid.



1.2 Wereldhave werkt aan de optimalisatie van haar winkelcentrum. Daarbij zet Wereldhave in op de ontwikkeling van Vier Meren van een cluster van winkels naar een 'full service center', waar alle behoeftes van de hedendaagse consument worden aangeboden op één plek. Volgens de door Wereldhave geformuleerde 'LifeCentral' strategie voor het transformeren van haar winkelcentra tot 'full service centers' gaat het daarbij om de volgende behoeftes:[1]

a. Basisbehoeften (dagelijkse boodschappen)
b. Expressie (wijze waarop de consument zich naar buiten toe uit middels o.a. mode en cosmetica)
c. Entertainment (het spenderen van tijd met familie en vrienden, uit eten, horeca)
d. Gezondheid / welzijn (sportscholen, medische zorg)

1.3 Het deel van het winkelcentrum ten noordwesten van de Marktlaan is door Wereldhave al verbouwd en verbeterd. Optimalisering van het overige gedeelte van het

[1] Voor meer informatie over deze strategie, die op 7 februari 2020 is bekendgemaakt, zie: https://www.wereldhave.com/siteassets/coporate-press--updates/2020/press-release-strategy---results-fy-2019-wereldhave-1.pdf.

winkelcentrum staat op stapel. Wereldhave heeft hiervoor van uw College van B&W een omgevingsvergunning gekregen, die inmiddels onherroepelijk is.

1.4 Als eigenaar van Vier Meren kijkt Wereldhave met belangstelling naar andere ontwikkelingen in het centrum van Hoofddorp. Het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Stadscentrum 1" geeft Wereldhave aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

2 ZIENSWIJZE OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

2.1 In de in het ontwerpplan voorziene sloop/nieuwbouw van het gemeentehuis en in de beoogde realisatie van twee appartementencomplexen met maximaal 340 woningen toe kan Wereldhave zich goed vinden. Nieuwbouw van het gemeentehuis maakt een kwaliteitssprong van het Raadhuisplein mogelijk, wat het hele centrum van Hoofddorp ten goede komt. De komst van maximaal 340 nieuwe woningen betekent eveneens een impuls voor het stadscentrum.

Commerciële functies in ontwerpbestemmingsplan

2.2 Wereldhave constateert dat het ontwerpbestemmingsplan daarnaast ook diverse – ten opzichte van het huidige bestemmingsplan – nieuwe commerciële functies mogelijk maakt in het plangebied. Daarbij gaat het om de volgende functies:[2]

- Dienstverlening.
  - Maximaal 300 m².
- Kantoren.
  - Maximaal 20.000, waarvan maximaal 16.000 m² op de verdieping.
- Maatschappelijke voorzieningen.
  - Maximaal 2.300 m².
- Horeca-activiteiten tot en met categorie 2.
  - Maximaal 650 m².
- Sport.
  - Maximaal 500 m².

Geen behoefte aan nieuwe detailhandel

2.3 Wereldhave stelt met tevredenheid vast dat het ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe detailhandel mogelijk maakt in het plangebied. Naar de overtuiging van Wereldhave is er aan uitbreiding van winkelmeters in Hoofddorp geen behoefte. Eerder een afname van meters ligt voor de hand, mede gezien de uitdagende marktomstandigheden en het bestaande aantal commerciële meters in Hoofddorp.

2.4 In de opmerking in de plantoelichting in paragraaf 3.1.3 (onder het kopje 'behoefte' en 'commerciële voorzieningen') dat de "*behoefte aan voorzieningen zoals horeca (...) en detailhandel*" 1.900 tot 3.000 m² bedraagt, kan Wereldhave zich dan ook niet vinden, zeker niet in de huidige markt. Deze en andere opmerkingen in het

[2] Art. 3.1, aanhef en onder a, onder 1, 2, 3, 4 en 5 in samenhang met art. 3.5.2 t/m 3.5.6 planregels ontwerpbestemmingsplan.

ontwerpbestemmingsplan over de veronderstelde behoefte aan detailhandel passen wat Wereldhave betreft niet in de plantoelichting bij dit ontwerpbestemmingsplan, aangezien dit plan helemaal geen nieuwe detailhandel mogelijk maakt. Wereldhave verzoekt deze opmerkingen dan ook uit de plantoelichting te verwijderen.

Commerciële functies horen thuis in 'full service center'

2.5 De in het ontwerpbestemmingsplan (wel) toegelaten commerciële functies – met name dienstverlening, maatschappelijk, horeca en sport – horen volgens Wereldhave primair thuis in het bestaande winkelgebied om daarmee de transformatie van winkelcluster naar een 'fulll service center' mogelijk te maken. Met het toelaten van deze functies op nieuwe locaties buiten het bestaande winkelgebied zou uw gemeente volgens Wereldhave dan ook uiterst behoedzaam moeten omgaan.

2.6 In dit kader kan Wereldhave zich goed vinden in het in de plantoelichting (paragraaf 4.1) geformuleerde uitgangspunt dat de nieuwe functies niet mogen concurreren met de huidige functies in het (winkel)centrum. Daarbij verwijst de plantoelichting naar een uitgevoerde 'voorzieningenscan' die heeft geleid tot het definiëren van een bepaalde bandbreedte in termen van ontwikkelruimte per functie. Deze 'voorzieningenscan' is niet als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Wereldhave verzoekt de 'voorzieningenscan' alsnog ter inzage te leggen.

2.7 De omvang van de in het ontwerpbestemmingsplan toegelaten commerciële functies zijn voor Wereldhave uiteindelijk acceptabel. Wel plaatst Wereldhave vraagtekens bij het feit dat deze commerciële functies overal in het plangebied worden toegestaan. Voor Wereldhave is het belang van een compact centrum evident. Dit belang wordt ook in de plantoelichting onderschreven. Zo staat in paragraaf 3.3.8 onder meer het volgende:

> *"Het beleid voor commerciële voorzieningen zet in op het compact blijven van het winkelcentrum."*

2.8 Het ontwerpbestemmingsplan breidt het centrum echter juist uit. Dit is kennelijk het gevolg van de in de plantoelichting beschreven 'plintenstrategie',[3] waarmee commerciële functies ook worden toegestaan in de plinten van de twee appartementencomplexen. Zeker ter plaatse van het meest zuidelijke appartementengebouw ('Parkzicht'), wat nu in gebruik is als parkeerterrein, zijn commerciële functies volgens Wereldhave niet passend, omdat hiermee het centrum onnodig wordt uitgerekt.

2.9 Wereldhave verzoekt dan ook om de commerciële functies in het nieuwe bestemmingsplan alleen toe te staan aan en rond het Raadhuisplein.

[3] Zie paragraaf 4.2, onder kopje 'plintenstrategie'.

3 CONCLUSIE

3.1 Wereldhave verzoekt u om rekening te houden met deze zienswijze en bij nieuwe ontwikkelingen in Hoofddorp terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe detailhandel en andere commerciële voorzieningen buiten het bestaande (winkel)centrum.

3.2 Wat betreft het voorliggende plan verzoekt Wereldhave u om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen door:

- Alle opmerkingen over de veronderstelde behoefte aan detailhandel in het centrum van Hoofddorp uit de plantoelichting te verwijderen.
- De uitgevoerde 'voorzieningenscan' als bijlage bij de plantoelichting ter inzage te leggen.
- De commerciële functies anders dan kantoren in het nieuwe bestemmingsplan alleen toe te staan aan en rond het Raadhuisplein en in elk geval niet ter plaatse van het meest zuidelijke appartementengebouw ('Parkzicht').

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze u tijdig bereikt, zend ik u deze per aangetekende post en via het digitaal formulier op de website van uw gemeente (https://haarlemmermeergemeente.nl/taak/digitale-zienswijze-indienen).

[redacted]

GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Haarlemmermeer
Nr. 451427
12 oktober
2022

Ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1 en bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer maken het volgende bekend:

1. het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdstadscentr1-B001; en
2. het bijbehorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden

liggen ter inzage.

Het plan gaat over de locatie Raadhuisplein en Burgemeester van der Willigenlaan in Hoofddorp

De locatie wordt globaal wordt begrensd door Burgemeester Van der Willigenlaan, Nieuweweg/Raadhuisplein, Prins Hendriklaan en het cultuurgebouw in het stadscentrum van Hoofddorp.

Het plan maakt de bouw van een gemeentekantoor en de bouw van maximaal 240 appartementen en commerciële voorzieningen mogelijk.

Het besluit hogere waarden is nodig vanwege het geluid

Voor een groot aantal appartementen is een hogere waarde voor geluid nodig. De geluidsbelasting door het verkeer op de Burgemeester van der Willigenlaan is op die appartementen hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorgenomen hogere waarden liggen tussen 50 dB en 60 dB.

U kunt de stukken inzien

1. Op www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0394.BPGhfdstadscentr1-B001 (link).
2. Het ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
3. Op afspraak in het gemeentekantoor Beukenhorst in Hoofddorp (Taurusavenue 100), op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Een afspraak maakt u via 0900–1852.

De inzageperiode begint op 13 oktober 2022 en duurt tot en met 23 november 2022.

Iedereen kan een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan

Dat moet binnen de genoemde inzageperiode. Het kan op de volgende manieren:

1. Digitaal: vul het formulier (link) in op de website van gemeente Haarlemmermeer. Dit werkt met DigiD of eHerkenning. Het kan niet per e-mail.
2. Schriftelijk: stuur een brief aan de gemeenteraad van Haarlemmermeer, postbus 250, 2130 AG Hoofddorp. Zet de naam van het bestemmingsplan in de brief.
3. Mondeling: op afspraak in het gemeentekantoor Beukenhorst in Hoofddorp (Taurusavenue 100), op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Een afspraak maakt u via 0900–1852.

Alleen belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit hogere waarden

Dat moet binnen de genoemde inzageperiode. Het kan op de volgende manieren:

1. Digitaal: stuur een email met als bijlage uw zienswijze (ondertekend) naar info@haarlemmermeer.nl.
2. Schriftelijk: stuur een brief aan burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer t.a.v. de clustermanager Ruimte, Economie en Duurzaamheid, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.
3. Mondeling: op afspraak in het gemeentekantoor Beukenhorst in Hoofddorp (Taurusavenue 100), op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Een afspraak maakt u via 0900–1852.