gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Ondergrondse openbare parkeergarage Centrumzicht/Parkzicht in Hoofddorp
Portefeuillehouder	drs. Marja Ruigrok
Inlichtingen	Niek Reichart
Collegevergadering	27 januari 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	12948335

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage 1 'Financiële toelichting', op bijlage 2 'Herijken businesscase parkeren centrum Hoofddorp' en op bijlage 3 'Herijking parkeerbalans en businesscase centrum Hoofddorp' op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in afwijking op het raadsvoorstel 'Vervolg integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' (10244323) in te zetten op de bouw van een ondergrondse openbare parkeergarage van 376 parkeerplaatsen in één laag onder de nieuwbouw Centrumzicht/Parkzicht in Hoofddorp.

2. Samenvatting

De raad heeft op 1 februari 2024 het raadsvoorstel 'Vervolg integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' (10244323) vastgesteld. Hiermee is een breed pakket van maatregelen vastgesteld om voldoende parkeergelegenheid te realiseren voor zowel de auto als de fiets. In het raadsvoorstel ligt besloten dat er in 2030 voor een toekomstbestendig stadscentrum 4.172 (inclusief de ruimtereservering van 200 parkeerplaatsen op de Binnenweg en de parkeerplaatsen voor de medewerkers van onze gemeente) betaalde parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Het raadsvoorstel voor de openbare parkeergarage gaat uit van een parkeerbalans. De parkeerbalans in het hiervoor genoemde raadsvoorstel resulteerde in een capaciteit van 500 parkeerplaatsen voor de te bouwen openbare parkeergarage onder de woongebouwen Centrumzicht/Parkzicht, terwijl we met de herijking kunnen volstaan met 314 parkeerplaatsen. Dit is een minimum en vanwege de benutting van de volledige capaciteit en efficiëntie in het ontwerp van een één-laagse ondergrondse parkeergarage onder Centrumzicht/Parkzicht is 376 parkeerplaatsen het optimale aantal. In de woongebouwen

Centrumzicht/Parkzicht zelf worden 340 appartementen beoogd. Het parkeren voor de bewoners en bezoekers wordt in het gebouw op de begane grond achter de plint beoogd.

In dit raadsvoorstel is het uitgangspunt van 376 parkeerplaatsen in één laag uitgewerkt. Op basis van nadere analyse en voortschrijdend inzicht is namelijk gebleken dat met minder parkeerplaatsen ook voldaan kan worden aan de in het hiervoor genoemde raadsvoorstel vastgestelde parkeerbalans.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijk en levendig stadscentrum met een eigen identiteit. Op 1 februari 2024 is het raadsvoorstel 'Vervolg integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' aangenomen. Dit raadsvoorstel richt zich op het bieden van voldoende parkeergelegenheid in het stadscentrum, voor zowel de auto als de fiets.

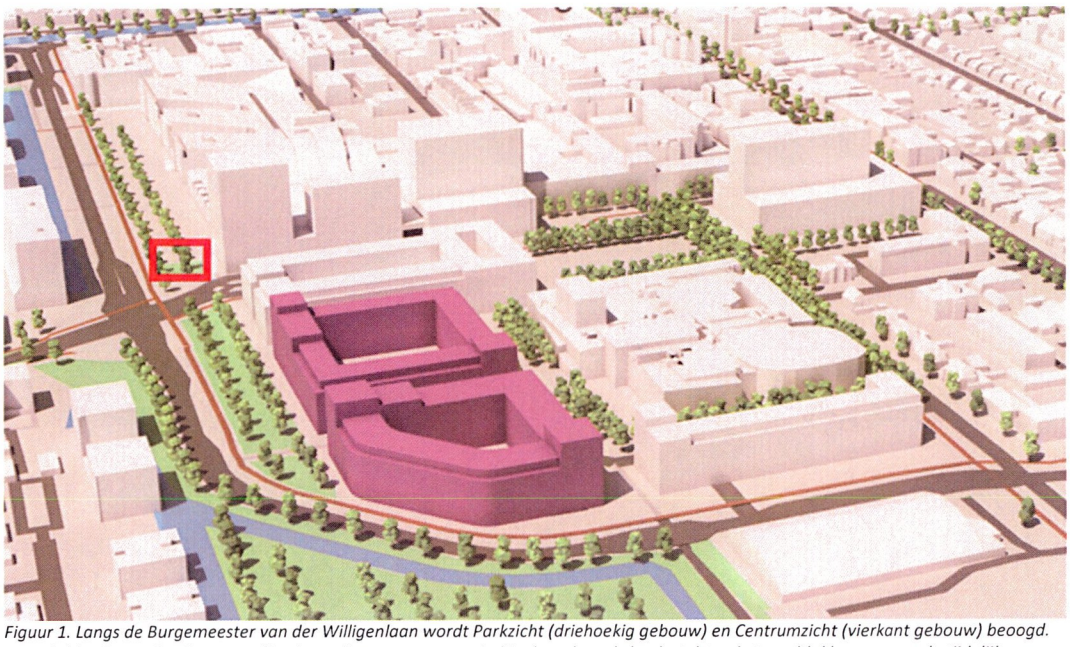
Daarnaast is op 7 december 2023 de 'Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040' (8414059) door de raad vastgesteld. In deze visie staat beschreven dat meer verblijfskwaliteit in de openbare ruimte een voorwaarde is voor een toekomstbestendig stadscentrum. Het stadscentrum dient aantrekkelijk en klimaatadaptief te worden ingericht met groen, koelteplekken en voldoende ruimte om regenwater op te vangen. De te bouwen ondergrondse openbare parkeergarage speelt hierbij een belangrijke rol en zorgt ervoor dat er ruimte ontstaat voor verkoeling, vergroening en een prettige verblijfskwaliteit.

Het project Centrumzicht/Parkzicht (een openbare parkeergarage, twee woongebouwen met gezamenlijk 340 appartementen en herinrichting van het openbaar gebied) draagt bij aan de drie thema's uit de visie:

- programma: het realiseren van een compleet stadscentrum;
- verblijfsklimaat: de ruimtelijke kwaliteit van straten, plein en parken;
- bebouwing: de integrale ruimtelijke samenhang waarbij oud en nieuw samen de identiteit maken.

Ook onderzoeken we de mogelijkheid voor een fietsparkeervoorziening als onderdeel van het programma voor Centrumzicht/Parkzicht. Begin 2024 heeft de raad besloten dat er enkele opties in het stadscentrum zijn. Eén van deze opties is een tijdelijke, bewaakte, gratis fietsenstalling met camerabewaking voor circa 150 plaatsen aan de westzijde van het Burgemeester van Stamplein. Deze fietsenstalling is gerealiseerd in 2024. Deze stalling kan na 2028 naar Centrumzicht/Parkzicht verplaatst worden. In het kader van de integrale aanpak van het fietsparkeren wordt ook nagegaan wat de gevolgen zijn voor de mogelijke bestemming van fietsparkeren in het Voorzetgebouw.

Op de volgende plattegrond is de locatie van Centrumzicht/Parkzicht in paars weergegeven.



Figuur 1. Langs de Burgemeester van der Willigenlaan wordt Parkzicht (driehoekig gebouw) en Centrumzicht (vierkant gebouw) beoogd. De tijdelijke, bewaakte fietsenstalling is op dit moment gevestigd in de rode rechthoek. Achter de twee blokken en voor de tijdelijke, bewaakte fietsenstalling wordt het nieuwe gemeentehuis gebouwd.

Wat is de aanleiding, context?

Zoals aangegeven heeft de raad op 1 februari 2024 het raadsvoorstel 'Vervolg integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' aangenomen. Daarin is opgenomen dat wordt ingezet op de bouw van een ondergrondse openbare parkeergarage onder de nieuwbouw van Centrumzicht/Parkzicht.

In het stadscentrum wordt de bouw van woningen gestimuleerd om op deze wijze bij te dragen aan het verminderen van het woningentekort. Er worden in Centrumzicht/Parkzicht 340 appartementen beoogd. Daarnaast is het van belang om voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en hun bezoekers en de bezoekers van het stadscentrum Hoofddorp te realiseren. We hebben een onderzoek laten verrichten naar het benodigde aantal parkeerplaatsen en naar de kosten van het realiseren van deze parkeerplaatsen in een garage. Het onderzoek is als bijlage 2. 'Herijken businesscase parkeren centrum Hoofddorp' bij dit raadsvoorstel gevoegd (geheim).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

In het raadsvoorstel van 1 februari 2024 ligt besloten dat er in 2030 voor een toekomstbestendig stadscentrum 4.172 (inclusief de ruimtereservering van 200 parkeerplaatsen op de Binnenweg en de parkeerplaatsen voor de medewerkers van onze gemeente) betaalde parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Met dit aantal is de bereikbaarheid van het stadscentrum verzekerd en is het mogelijk om vorm en inhoud te geven aan de thema's uit de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040.

Bij dit raadsvoorstel is ook een parkeerbalans toegevoegd. Na nogmaals een nadere analyse van deze parkeerbalans is gebleken dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen in een aantal private openbare garages onjuist was verwerkt of gewijzigd is. De parkeerbalans waar in het raadsvoorstel van februari 2024 mee gerekend is, komt uit 2022. Op basis van die cijfers is destijds vastgesteld dat een parkeergarage met 500 plaatsen nodig is. Eind 2025 is een nieuwe

parkeerbalans gemaakt, omdat er inmiddels nieuwe parkeernormen zijn bepaald en er geteld is met het actueel bekende aanbod. Hier kwamen nieuwe cijfers uit naar voren. Uit tellingen bleek dat er inmiddels meer aanbod is van parkeerplaatsen in bestaande garages in het centrum ten opzichte van 2022. Het gaat om in totaal 157 extra plaatsen. Bij navraag bleek bijvoorbeeld dat bij de garage op de Draverslaan na 2022 dertig extra plaatsen zijn toegevoegd. Het aanbod van het aantal betaalde parkeerplaatsen komt na correctie uit op 4.329 (inclusief de ruimtereservering van 200 parkeerplaatsen op de Binnenweg en de parkeerplaatsen voor medewerkers van onze gemeente) in plaats van 4.172 plaatsen. Dit zijn 157 plaatsen meer (aanbod) dan in genoemd raadsvoorstel is vastgesteld. Dit is het resultaat van een inventarisatie op ons initiatief samen met de eigenaren van de parkeergarages in het stadscentrum ten behoeve van dit voorstel. Verder is het parkeren van het bezoekersdeel van het woonprogramma Centrumzicht/Parkzicht aangepast op basis van de herijking van de parkeerbalans 2025: van 102 naar 34 parkeerplaatsen. Tenslotte zijn 39 gereserveerde parkeerplaatsen voor het nieuwe gemeentehuis verwerkt in de parkeerbalans, zie bijlage 3 'Herijking parkeerbalans en businesscase centrum Hoofddorp'. Deze waren eerder nog niet verwerkt in de parkeerbalans. De parkeerbalans is nu herijkt en er blijken minder parkeerplaatsen nodig te zijn in het centrum van Hoofddorp dan aanvankelijk aangegeven.

Al met al neemt het aanbod toe met 157 parkeerplaatsen en neemt de vraag af met 29 parkeerplaatsen ((102 - 34 - 39) = 29). Dit saldo van 186 parkeerplaatsen zou in mindering gebracht kunnen worden op het aantal parkeerplaatsen van de te bouwen openbare parkeergarage. Hiermee is er immers evenwicht tussen de in het raadsvoorstel van februari 2024 vastgestelde parkeerbalans en de herijking van de parkeerbalans (2025). Met die vermindering komt het aantal minimaal benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarage op 314 (500 - 186).

In genoemd raadsvoorstel is ook besloten tot een ruimtereservering aan de Binnenweg van 200 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening, tot vijf jaar na oplevering van de openbare parkeergarage Centrumzicht/Parkzicht. Om de kans te verkleinen dat deze parkeervoorziening aan de Binnenweg gerealiseerd dient te worden is het de overweging waard om de één-laags garage te vergroten van 314 naar 376 parkeerplaatsen. Binnen het bouwvlak van het Omgevingsplan is het, in één laag, mogelijk om maximaal 376 parkeerplaatsen te realiseren.

De optie van een één-laagse ondergrondse parkeergarage van 314 parkeerplaatsen laten we buiten beschouwing, omdat:
- de uitvoering bouwtechnisch inefficiënt is. Om de ondergrondse parkeergarage van één laag bouwtechnisch efficiënt te maken is een aantal van 376 parkeerplaatsen berekend;
- de kans dat op de Binnenweg de ruimtereservering benut moet worden met 314 parkeerplaatsen groter wordt dan met 376 parkeerplaatsen;
- het een voordeel biedt dat met beperkt toegevoegd ruimtebeslag meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Vanwege het bouwvlak uit het omgevingsplan kan de garage met de aanvankelijk voorgenomen 500 plaatsen ondergronds niet in één laag worden gerealiseerd.

De optie van 500 parkeerplaatsen in een twee-laagse ondergrondse parkeergarage laten we ook buiten beschouwing. Door de plaatselijke geologische en hydrologische omstandigheden is het bouwen van een twee-laagse ondergrondse parkeergarage bijzonder complex. Vergeleken met een één-laagse garage geldt voor een twee-laagse ondergrondse parkeergarage:
- de stichtings- en de beheer- en exploitatiekosten zijn significant hoger;

- de bouwtijd is langer en kent een verhoogd uitvoerings- en beheerrisico;
- geotechnisch is de bouw risicovoller, omdat de ondergrond niet sterk is. In 1852 is het Haarlemmermeer drooggelegd. Voor het ondergronds bouwen geldt in onze gemeente dat de ondergrond een significant groter risico vormt vanaf meer dan één laag ondergronds bouwen;
- naar verwachting is slechts een beperkt aantal marktpartijen bereid en in staat om de twee-laags ondergrondse garage te realiseren. Deze beperking kan effect hebben op de slagingskans van de aanbesteding van het project Centrumzicht/Parkzicht, met de garage(s) en 340 appartementen.

Na de besluitvorming van de raad over het nu voorliggende raadsvoorstel bieden wij de raad later een voorstel aan voor het autoriseren van een investeringskrediet voor de realisatie van de parkeergarage. Na vaststelling van de kredietaanvraag wordt de aanbesteding voorbereid voor de ondergrondse openbare parkeergarage met 376 parkeerplaatsen en het bovengelegen (woningbouw)programma Centrumzicht/Parkzicht. Het parkeren voor de bewoners en bezoekers wordt in het gebouw op de begane grond achter de plint beoogd. Hoe de aanbesteding vorm wordt gegeven (één aanbesteding voor het geheel, een aanbesteding in delen: alleen voor de garage, alleen voor het woonprogramma bijvoorbeeld) wordt nader uitgewerkt. Vervolgens wordt de aanbesteding in de markt gezet.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Een één-laagse ondergrondse parkeergarage heeft een uitvoerings- en beheerrisico, vanwege de geotechnische ondergrond in de Haarlemmermeer.

3.3 Wat mag het kosten?
De bouw van een separate, ondergrondse parkeergarage is verliesgevend en levert een negatieve businesscase op. De volledige, integrale parkeervoorziening binnen het stadscentrum inclusief de buitenparkeerplaatsen en de daaraan gekoppelde parkeertarieven leveren op termijn een positieve businesscase op. Dit is zoals gezegd afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt door onze gemeente over de hoogte van de parkeertarieven. De opbrengsten vanuit het straatparkeren dragen bij aan het minder negatief maken van de businesscase. De opbrengsten zijn al meegenomen in de berekeningen.

De bouw van een ondergrondse parkeergarage bij Centrumzicht/Parkzicht is opgenomen in het Investeringsplan en valt daarmee binnen de gemeentelijke begroting. Binnen de gemeentelijke begroting wordt al rekening gehouden met parkeerinkomsten uit het straatparkeren. Hiermee komt de negatieve businesscase van de separate ondergrondse parkeergarage ten laste van de gemeentelijke begroting. Om dit te dekken is de bouw van een ondergrondse parkeergarage bij Centrumzicht/Parkzicht van € 30 miljoen opgenomen in het Investeringsplan met bijbehorende kapitaallasten van € 1,7 miljoen per 2029. Daarmee is dekking geregeld voor de parkeergarage met de aantekening dat we in 2029 een begrotingstekort hebben. Voor de bouw van de parkeergarage is subsidie verkregen.

Voor verdere uitleg en onderbouwing verwijzen wij naar de bijgevoegde financiële toelichting (geheim).

Wat zijn de financiële risico's?
De exploitatie van de parkeergarage is negatief. Bij de businesscase is uitgegaan van normgetallen en standaardwaarden. Dit kan in de praktijk anders uitpakken. De vorm van de exploitatie is mede afhankelijk van de parkeertarieven en de keuzes die we daarin maken als

gemeente. Het betreft een onrendabele parkeergarage met de huidige tarieven en een minder onrendabele bij het verhogen van de tarieven.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad heeft het budgetrecht en stelt de kaders vast. Wij zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid en programma Stadscentrum Hoofddorp binnen deze gestelde kaders. Binnen het college is de projectwethouder van programma Stadscentrum Hoofddorp het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Communicatie en participatie

We hebben niet specifiek geparticipeerd over de parkeergarage Centrumzicht/Parkzicht, maar bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn alle vereiste stappen op het gebied van participatie zorgvuldig doorlopen. Alle belanghebbenden zijn tijdig geïnformeerd, er is ruimte geboden voor het indienen van reacties en ingebrachte zienswijzen zijn op transparante wijze meegewogen. Hiermee is voldaan aan de geldende wettelijke vereisten en is geborgd dat de verschillende belangen zijn meegewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Geheimhouding

Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De financiële toelichting, de herijking businesscase parkeren centrum Hoofddorp en de herijking parkeerbalans en businesscase centrum Hoofddorp bevatten informatie over de kosten voor het maken van een ondergrondse parkeergarage. De economische en financiële belangen van onze gemeente worden geschaad als deze informatie bekend wordt. Als deze informatie openbaar zou worden gemaakt, dan zouden ontwikkelaars of aannemers deze informatie kunnen gebruiken in hun voordeel bij de aanbesteding, in onderhandelingen of bij het aangaan van een overeenkomst. Het belang van openbaarmaking van zulke informatie weegt niet op tegen deze economische en financiële belangen. Hierom maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (de economische of financiële belangen van de gemeente).

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

Na de besluitvorming van de raad over het nu voorliggende raadsvoorstel bieden wij de raad later een voorstel aan voor het autoriseren van een investeringskrediet voor de realisatie van de parkeergarage. De raad wordt op verschillende momenten geïnformeerd over de verdere uitwerking van dit voorstel via de Voorjaarsrapportage, het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG) en het Strategisch Perspectief Investeringen (SPI).

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het samenspel van investeringen door de overheid en ontwikkelingen vanuit de markt biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen, versterken van het voorzieningenaanbod en het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarmee positioneert Hoofddorp zich als een stedelijk gebied dat in de MRA in toenemende mate aan belang wint.

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk

maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave, wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren. De ontwikkeling van de locatie Centrumzicht/Parkzicht levert met 340 woningen een bijdrage aan deze woondeal.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Hermineke van Bockxmeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Financiële toelichting (geheim)
2. Herijken businesscase parkeren centrum Hoofddorp (geheim)
3. Herijking parkeerbalans en businesscase centrum Hoofddorp (geheim)