

Bestemmingsplan

Hoofddorp Stadscentrum 1

Bestemmingsplan

Hoofddorp Stadscentrum 1

Projectnummer 0452581.100

Revisie 03

Datum 2023-05-25

Auteur(s)

Opdrachtgever

Gemeente Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1

2132 TZ Hoofddorp

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
2023-05-25	ontwerp	K. Keijzers	P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doel en planvorm	6
1.4	Geldend bestemmingsplan en regeling	6
1.5	Planproces	6
1.6	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plangebied	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Nieuwe situatie	39
4.1	Visie op het plangebied	39
4.2	Ruimtelijke structuur	42
4.3	Functionele structuur	47
Hoofdstuk 5	Sectorale onderzoeken	49
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	49
5.2	Bodem	51
5.3	Bedrijven en milieuzonering	53
5.4	Externe veiligheid	55
5.5	Natuur	57
5.6	Water	59
5.7	Verkeer en parkeren	67
5.8	Luchtkwaliteit	69
5.9	Geluid	71
5.10	Luchtvaartverkeer	73
5.11	Kabels en leidingen	74
5.12	Duurzaamheid	75
5.13	Bezonningsstudie	75
5.14	Windhinder	78
5.15	M.e.r.-beoordeling	78
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	83
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	83
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
6.3	Handhaafbaarheid	86
Hoofdstuk 7	Juridische toelichting	87
7.1	Opzet regels en verbeelding	87
7.2	Inleidende regels	87
7.3	Bestemmingsregels	88
7.4	Algemene regels	88
7.5	Overgangs- en slotregels	88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 is met het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) het startsein gegeven voor de opwaardering van het centrum van Hoofddorp. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de gemeente Haarlemmermeer voornemens op ongeveer de plek van het bestaande raadhuis een nieuw gemeentehuis te bouwen en het gebied eromheen van meer allure te voorzien en daarnaast verdere ontwikkelingen (paragraaf 4.1 geeft een uitgebreide toelichting op het voornemen). Het voornemen is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling, namelijk de ontwikkeling van het stadscentrum van Hoofddorp.

Het voornemen omvat:

- de sloop van het gehele raadhuis en de bouw van één nieuw gemeentehuis (voor de gehele organisatie);
- de bouw van twee appartementencomplexen Centrumzicht en Parkzicht (maximaal 38.170 m² bruto woonoppervlakte);
- voorzieningen zoals horeca, dienstverlening, kleinschalige sport, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige kantoorconcepten in de plint van gebouwen;
- parkeervoorzieningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in het zuidoostelijk deel van het centrum van Hoofddorp. Het plangebied wordt globaal begrensd door Burgemeester van der Willigenlaan, de Prins Hendriklaan en het Raadhuisplein.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in de gemeente Haarlemmermeer (rood omlijnd).

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' is om een juridisch-planologisch kader te bieden voor de herinrichting van de locatie aan het Raadhuisplein/Burgemeester van der Willigenlaan met gemeentehuis, bestuurlijke functies, appartementen, voorzieningen en parkeervoorzieningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan en regeling

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp-Centrum', vastgesteld d.d. 28 januari 2016. Binnen dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de volgende functies van toepassing: centrum, maatschappelijk en verkeer - parkeergarage. Binnen de functie centrum zijn diverse functieaanduidingen en hoogtebeperkingen opgenomen. Op basis van de huidige planregels is het benutten van de gronden voor de beoogde parkeergarages, commerciële functies en de woonfunctie niet toegestaan. Het voornemen past niet binnen dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt met een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Verbeelding huidige bestemmingsplan 'Hoofddorp-Centrum' (plangebied rood omlijnd).

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan Rijk en provincie voor zover beleid van deze overheden hierbij in het geding is, en aan het waterschap. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

Binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling of via de gemeentelijke website een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen

worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1
Gemeente Haarlemmermeer
Projectnummer 0452581.100

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

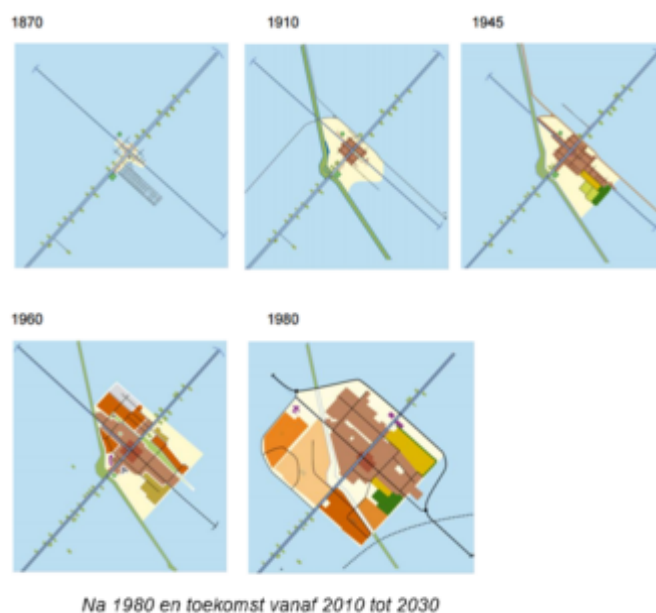
2.1.1 Ruimtelijke ontwikkelingen Hoofddorp

Hoofddorp heeft zich vanaf ongeveer 1855 midden in de polder ontwikkeld als kruisdorp langs de Hoofdweg/Hoofdvaart en Kruisweg/Kruisvaart. Rond de eeuwwisseling wordt de Geniedijk aangelegd, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Begin 20e eeuw wordt de spoorlijn tussen Aalsmeer en Haarlem aangelegd, met bij Hoofddorp een afbuiging naar Leiden. Er wordt aanvankelijk binnen die begrenzing voornamelijk in zuidoostelijke richting uitgebreid. Het rechthoekige stratenpatroon volgt de typerende richting van de polderverkaveling.

Na 1945 maakt de kern een concentrische groei door. Bij de interne structuur van de wijken wordt soms het polderraster losgelaten.

Hoofddorp verandert rond 1980 naar een stedelijk gebied met meerdere centra. De sprong over de Geniedijk is daarbij gemaakt. De nieuwe ontsluitingswegen de Weg om de Noord en de Van Heuven Goedhartlaan vormen de nieuwe stadsranden.

Met de status als groeikern wordt deze randen al snel naar het westen en het zuiden overgestoken voor de bouw van nieuwe woonwijken. Ook wordt het (winkel)centrum Hoofddorp verder uitgebreid en intensiever bebouwd. Aan de zuidoostzijde worden grootschalige kantoorlocaties en bedrijventerreinen gerealiseerd.



Figuur 2.1: Ruimtelijke ontwikkeling tussen 1870 en 1980

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de Haarlemmermeerpolder zijn de lange lijnen en de mathematische verkaveling. De lijnen van de polder zijn ook goed zichtbaar in het centrum: de Kruisweg en Hoofdweg als ruimtelijke dragers van de Haarlemmermeerpolder als geheel en de Prins Hendriklaan en Burgemeester van Stamplein/Burgemeester van der Willigenlaan op stedelijk niveau. Binnen het rechthoekig stramien van de nabij het plangebied gelegen Kruisweg en Hoofdweg, ligt parallel aan de Hoofdweg aan de oostzijde van die weg de Nieuweweg.



Figuur 2.2: Lange lijnen in het stadscentrum

Het plangebied ligt in het centrum van Hoofddorp, naast het winkelcentrum met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het ligt tussen de kenmerkende ruimtelijke dragers Prins Hendriklaan en Burgemeester van der Willigenlaan en aan de Nieuweweg. Aan de zuidzijde van het plangebied staat aan de andere kant van de Burgemeester van der Willigenlaan kantoorbebouwing met daarachter de woonwijk Piratenwijk en aan de noordzijde ligt het gemengd gebied wonen/werken/voorzieningen rondom de Kruisweg. Het ligt nabij de landschappelijke elementen de Fruittuinen en het Wandelbos. Aan de zuidzijde van de Burgemeester van der Willigenlaan ligt een groenstrook met daarin een waterpartij.

Een ander kenmerkend element is de Geniedijk die de gehele Haarlemmermeerpolder doorkruist. Deze ligt iets verder ten zuiden van het plangebied. De Geniedijk is een landschappelijk en ook cultuurhistorisch element (UNESCO-monument).

2.1.3 Bebouwingsstructuur

Plangebied

In het plangebied staat het raadhuis met een bouwhoogte van ongeveer 12 meter en een bovengrondse parkeervoorziening op maaiveldniveau. Het Raadhuisplein zelf is verhard en vormt het entreegebied van het raadhuis.

Omgeving

Aan de oostzijde van het Raadhuisplein staat het cultuurgebouw Cpunt met een bouwhoogte van 14 meter. Aan de westzijde staat aan rand van het Winkelcentrum Vier Meren bebouwing variërend van 12 tot 18 meter. Aan de zuidzijde van de Burgemeester van der Willigenlaan staat aan de zijde Nieuweweg een woongebouw van 24 meter, twee kantoorgebouwen van 15 meter met ten westen daarvan woongebouwen variërend van 30 tot 45 meter.

2.2 Functionele structuur

Plangebied

Het plandeel aan het Raadhuisplein kent de publieke, bestuurlijke en ambtelijke functies binnen het raadhuis en een inmiddels gesloopte tijdelijke parkeergarage met totaal 321 parkeerplaatsen.

Omgeving

Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer en langzaam verkeer aan de noordzijde ontsloten via de Prins Hendriklaan naar de Nieuweweg in noordelijke richting en vervolgens de Kruisweg. Aan de zuidzijde en westzijde wordt deze locatie voor autoverkeer en langzaam verkeer ontsloten door de Burgemeester van der Willigenlaan, die aan de zuidzijde aansluit op de Nieuweweg en aan de noordzijde aansluit op de Kruisweg. Ter hoogte van het raadhuis en Raadhuisplein is de Nieuweweg als doorgaande verbinding alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Met de Kruisweg is vanuit de oostzijde het centrum bereikbaar en via de Van Heuven Goedhartlaan is de westzijde van het centrum bereikbaar. De Van Heuven Goedhartlaan maakt onderdeel uit van de ring Hoofddorp vanwaar de N201 en A4 bereikbaar zijn en vanwaar in zuidelijke richting via de Spoorlaan een hoofdontsluiting naar Nieuw-Vennep ligt. Met de Nieuweweg is in zuidelijke richting via Graan voor Visch de Van Heuven Goedhartlaan bereikbaar.

De weg genaamd Raadhuisplein (aan de westzijde van het raadhuis) is officieel een 50 km/u weg. Echter kan men op deze weg vanwege de verkeerskundige inrichting maximaal rond de 30 km/u rijden. De weg vormt de entree van de naastgelegen parkeergarages en is deels vormgegeven als lus. Voor de overige wegen in en aansluitend aan het plangebied geldt een maximum snelheid van 50 km/h.

De gehele ontwikkeling maakt deel uit van het stadscentrum Hoofddorp. Op ongeveer 300 meter afstand van het plangebied zijn aan de Burgemeester van Stamplein bushaltes, waaronder ook voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer.

Wonen

Het plangebied ligt in het stadscentrum van hoofddorp. Aan de westzijde van het plangebied liggen overdekte winkels in de plint met daarboven wonen in appartementen. Aan de zuidzijde ligt de Piratenwijk. Dat is een wat oudere woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen. Alleen nabij de rotonde Nieuweweg / Burgemeester van der Willigenlaan is wonen gesitueerd in gestapelde vorm.

Voorzieningen

Aan de oostzijde van het Raadhuisplein ligt het cultuurgebouw Cpunt, met theater, bibliotheek, tentoonstellingsruimte, culturele ruimten en horeca.

Aan de westzijde van het raadhuis en Raadhuisplein ligt het winkelcentrum met een gevarieerd aanbod van winkels, horeca, cultuur, ontspanning. Grenzend aan het raadhuis Onder het winkelcentrum is veel parkeerruimte in ondergrondse parkeergarages.

Bovengronds parkeren is onder andere op het Aprisco-terrein aan de noordzijde van het Raadhuisplein.

Ten zuiden van het raadhuis staan tussen de Burgemeester van der Willigenlaan en de Piratenwijk kantoorgebouwen. In paragraaf 5.3 Bedrijven en milieuzonering wordt de verhouding tussen de kantoorgebouwen en de beoogde ontwikkeling omschreven.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Het document schetst de (21) nationale belangen, uitdagingen en keuzes waar Nederland in de komende decennia voor komt te staan. Belangrijke thema's hierin zijn de bouw van één miljoen nieuwe woningen, de groei en bereikbaarheid van steden, het versterken van de natuur en biodiversiteit en het behoud van landschap en vitaliteit van de landbouwsector. Een integrale aanpak van al deze thema's in samenwerking met andere overheden en maatschappelijke organisaties en meer regie vanuit het rijk staat hierbij centraal.

Conclusie

Binnen het projectgebied is geen sprake van nationale belangen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid.

3.1.2 **Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Planspecifiek

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011)

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

blad 14 van 89

bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en tot slot afwegen of de ontwikkeling negatieve ruimtelijke gevolgen tot gevolg kan hebben.

Planspecifiek (Ladder voor duurzame verstedelijking)

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. In geval van globale bestemmingen, zoals de bestemming 'Centrum', moet de laddertoets formeel gaan over de maximale planologische mogelijkheden. Ten behoeve van het gehele stadscentrum is voor voor commerciële voorzieningen een onderzoek gedaan waarin de Ladder voor Duurzame verstedelijking is onderbouwd. De rapportage is opgenomen bij dit bestemmingsplan (Bijlage 1). De conclusies worden hierna besproken.

Toetsing

Conform de systematiek en de relevante jurisprudentie van de Ladder is het noodzakelijk om de behoefte te onderbouwen van de woningbouwontwikkeling en de verschillende commerciële voorzieningen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht worden aangetoond. De kwantitatieve behoefte betreft het aantal voorzieningen en de omvang hiervan. De kwalitatieve behoefte betreft specifieke segmenten waarin de behoefte zich concentreert.

Behoefte

Woningbouwontwikkeling

Haarlemmermeer is een groeigemeente. Binnen de Metropoolregio Amsterdam heeft Haarlemmermeer een woningbouwopgave van 20.000 woningen tot 2040 toebedeeld gekregen. Naar verwachting neemt in de periode 2018-2035 het aantal inwoners in de gemeente toe van 147.400 tot 174.400. De vraag concentreert zich voor een aanzienlijk deel het in het centrum van Hoofddorp. In het centrum van Hoofddorp wonen in 2035 naar verwachting 20.700 mensen, zo blijkt uit de bevolkingsprognose van de gemeente Haarlemmermeer. Dit is een groei van maar liefst 42%.

Conform de Provinciale ruimtelijke verordening wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad regionaal afgestemd in het Woonakkoord Amstelland – Meerlanden. Het Woonakkoord Amstelland - Meerlanden (2021 – 2025) geeft aan dat de behoefte aan extra woningen zich voordoet in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Met name betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt. Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte in alle segmenten nog verder zal toenemen. Voor de regio als geheel wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een

tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat. In de marktregio Amstel-Meerlanden (o.a. gemeente Haarlemmermeer) is er behoefte aan ongeveer 9.150 nieuwe woningbouwplannen.

De aangegeven bestaande grote woningbehoefte geeft de urgentie aan van het realiseren van woningen. Er is onvoldoende harde planvoorraad (woningbouwtitels in bestemmingsplannen) om in de grote behoefte aan woningen te kunnen voorzien. Dit geldt zowel voor de gemeente als de regio. De huidige harde planvoorraad in Hoofddorp bedraagt circa 3.100 woningen, terwijl de behoefte circa 5.000 woningen bedraagt. Dit betekent dat er nog voldoende ruimte is voor het vaststellen van harde plancapaciteit. Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 340 woningen mogelijk. Het merendeel van deze plannen is bovendien gesitueerd buiten het stadscentrum van Hoofddorp. De woningvraag concentreert zich echter grotendeels binnen het stadscentrum. Bovendien heeft inbreiding in beginsel de voorkeur boven uitbreiding. Appartementen zijn in Haarlemmermeer daarbij een welkome toevoeging aan de bestaande woningvoorraad die grotendeels bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Het plan draagt dan ook bij aan een gevarieerder woningaanbod in het stedelijk woonmilieu dat in de gemeente nog beperkt aanwezig is. De plannen aan het Raadhuisplein zijn dus nodig om te voorzien in de actuele regionale kwantitatieve én kwalitatieve behoefte en zijn in overeenstemming met het RAP.

Commerciële voorzieningen

In het ontwikkelingsplan is een zorgvuldige afweging gemaakt in het programma van commerciële voorzieningen. Doel van dit programma is in onderlinge samenhang een levendig gebied te realiseren. Dit vraagt om een fijnmazige mix van functies op een passend voorzieningenniveau. Uit het behoefte onderzoek is gebleken dat het vooral gaat om kleinschalige functies. De behoefte aan voorzieningen zoals horeca, fitness, maatschappelijke dienstverlening, commerciële dienstverlening en detailhandel bedraagt 1.900 tot 3.000 m² bvo. Om in de behoefte te voorzien is het wenselijk dat de kwalitatieve aspecten van deze voorzieningen goed worden afgestemd op elkaar, de omgeving en andere ontwikkelingen die plaatsvinden in Hoofddorp (bijvoorbeeld Hyde Park).

Daarnaast is in Hoofddorp behoefte aan kleinschalige kantoorconcepten met units van 50 tot 100 m². Het bestaande aanbod kantoorgebouwen voldoet niet aan deze specifieke kwalitatieve vraag. Deze vraag bestaat hoofdzakelijk uit start-ups, zzp'ers en creatieve bedrijven. Ook is Hoofddorp een interessant alternatief voor bedrijven die de huurprijzen in Amsterdam niet kunnen betalen.

Met het rapport 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' is getoetst of de plannen in het Stadscentrum Hoofddorp invulling geven aan een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in het kader van een duurzame verstedelijking. Onderstaand wordt de toets voor detailhandel en horeca samengevat.

Detailhandel

Het Stadscentrum Hoofddorp zit in de categorie middelgrote steden die onder druk staan vanwege hogere leegstand en teruglopende omzetten. Op basis van het Koopstromen Onderzoek Randstad 2018 is wel een verbetering van de detailhandel te zien. De koopkrachtbinding van bewoners uit Haarlemmermeer is gestegen en de afvloeiing naar andere gemeenten is gedaald. Er is een goede koopkrachtoevloeiing van buiten Hoofddorp. Om de potentie van het Stadscentrum volledig te benutten en te benadrukken is een kwalitatieve versterking is nodig.

Stadscentrum Hoofddorp is hoofdzakelijk gericht op het midden- en lage prijssegment, passend bij de aanwezige doelgroepen in de omgeving. Hiermee is het Stadscentrum ook onderscheidend ten opzichte van Amsterdam, Amstelveen en Haarlem.

Voor Stadscentrum Hoofddorp is het doel een stadscentrum met meer ruimte voor

ontmoeting en beleving te ontwikkelen. In beleidsstukken gaan zowel gemeente als provincie in op de kwaliteit, hierbij wordt benadrukt dat grootschalige toevoeging van detailhandel niet gewenst is.

Met oog op de coronacrisis is het in het algemeen van belang dat gemeenten investeren in centrumgebieden en deze aantrekkelijk proberen te maken. In Stadscentrum Hoofddorp wordt daar met de voorziene ontwikkelingen al op ingezet met het compact blijven van het winkelcentrum met ruimte voor detailhandel en aanvullend programma op het gebied van cultuur, horeca en vermaak.

Door woningbouw in het Stadscentrum en de omgeving neemt het draagvlak voor commerciële voorzieningen toe. Op basis van indicatieve berekening blijkt dat er richting 2030 een relatief evenwichtige situatie zal ontstaan binnen dagelijkse en het niet-dagelijks segment in Stadscentrum Hoofddorp. Uitgaande van het huidige aanbod is er in 2030 voor het niet-dagelijkse segment nog circa 300 m² wvo marktruimte. In het dagelijkse segment is er een latente behoefte van circa 1.100 m² wvo.

Wanneer de beoogde ontwikkelingen in het gehele stadscentrum worden beschouwd, wordt met het vastleggen van ontwikkelingen in nieuwe bestemmingsplannen planologisch ongeveer 4.500 m² detailhandel uit de voorraad onttrokken. Kansarme ruimte in leegstaande panden waarvan de kans om op korte termijn in gebruik genomen te worden klein is komt te vervallen. Bij nieuw aanbod wordt ingezet op (in potentie) kansrijke plekken (binnen het kernwinkelgebied). Hierdoor zal de detailhandelsstructuur worden versterkt. Met de beoogde ontwikkelingen zal er in 2030 totaal circa 62.000 m² detailhandel zijn in het stadscentrum. Er is dan een behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel van een kleine 4.000 m². In het dagelijkse segment zal een evenwichtige situatie ontstaan (door de toevoeging van circa 720 m² wvo supermarkt in Hyde Park).

Horeca

Stadscentrum Hoofddorp is een belangrijkste voorzieningencluster voor de inwoners van Haarlemmermeer. Stadscentrum Hoofddorp is hoofdzakelijk gericht op het midden- en lage prijssegment, passend bij de aanwezige doelgroepen in de omgeving. De gemeente wil inzetten op kwalitatieve versterking om de positie als ook regionale trekker te versterken. Het beleid is er op gericht het horeca-aanbod aan te vullen en diversifiëren met kwalitatief hoogwaardiger horeca, onderscheidende horeca en horeca met terras. Nieuwe horeca zal primair in (en aan de randen van) het winkelcentrum geclusterd worden, met daarbij als concentratieplekken het Raadhuisplein, Kruisweg (omgeving Dik Tromplein) en het buitenplein van het winkelgebied Polderplein.

De horecasector is – bekeken over een langere periode – een groeimarkt. De horeca wordt echter wel getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Op korte termijn is de hoge groei weg gevallen en in het algemeen wordt verwacht dat er een krimp ontstaat. Herstel zou in 2023 of 2024 kunnen zijn behaald. In Stadscentrum Hoofddorp is leegstand op dit moment nog niet aan de orde, maar zou hier voor enkele voorzieningen voor totaal ongeveer 500 m² sprake van kunnen zijn gezien de te koop aanbidding van panden.

De gemeente Haarlemmermeer heeft een aanbod aan horeca dat iets lager is dan vergelijkbare gemeenten. Dat wijst erop dat er marktpotentie is om horecagelegenheden toe te voegen. Bovendien zal het aantal inwoners in en in de directe omgeving van het Stadscentrum toenemen (met ruim 10.000 mensen).

De huidige plannen en beoogde programma's binnen het Stadscentrum Hoofddorp zorgen niet voor een forse wijziging van het aantal vierkante meters horeca. Door het wegvallen van vierkante meters op kansarme locaties (buiten het kernwinkelgebied/beleidsmatig gewenste plekken) en toevoeging van vierkante meters programma binnen het kernwinkelgebied/beleidsmatig gewenste plekken, wordt de algehele structuur van Stadscentrum Hoofddorp versterkt. In totaal wordt een toevoeging van 3.000-3.500 m² bvo mogelijk geacht, zonder dat dit ruimtelijke effecten met zich mee brengt. Het gaat dan

bijvoorbeeld om een grand café, een of meerdere lunchrooms en/of fastservicerestaurants, een vernieuwend loungeconcept en/of horeca met terras.

Bestaand stedelijk gebied

Conform lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Het project betreft een binnenstedelijke herontwikkeling in het centrum van Hoofddorp. De gronden zijn in de huidige situatie reeds bebouwd of betreft stedelijke infrastructuur. Van braakliggende gronden of (binnenstedelijk) groen is geen sprake. Er is dus sprake van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Verder vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.4 Nationaal Waterplan 2022 – 2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Nederland voldoet hiermee aan de Europese eisen om actuele plannen en programma's op te stellen ten aanzien van duurzaam watergebruik en waterveiligheid.

Planspecifiek

In het plan worden normen gesteld voor de hoogte van dijken en de ruimte voor reservering van waterberging. Het onderhavig plangebied valt niet binnen het waterbergingsgebied, waardoor het Waterplan geen gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

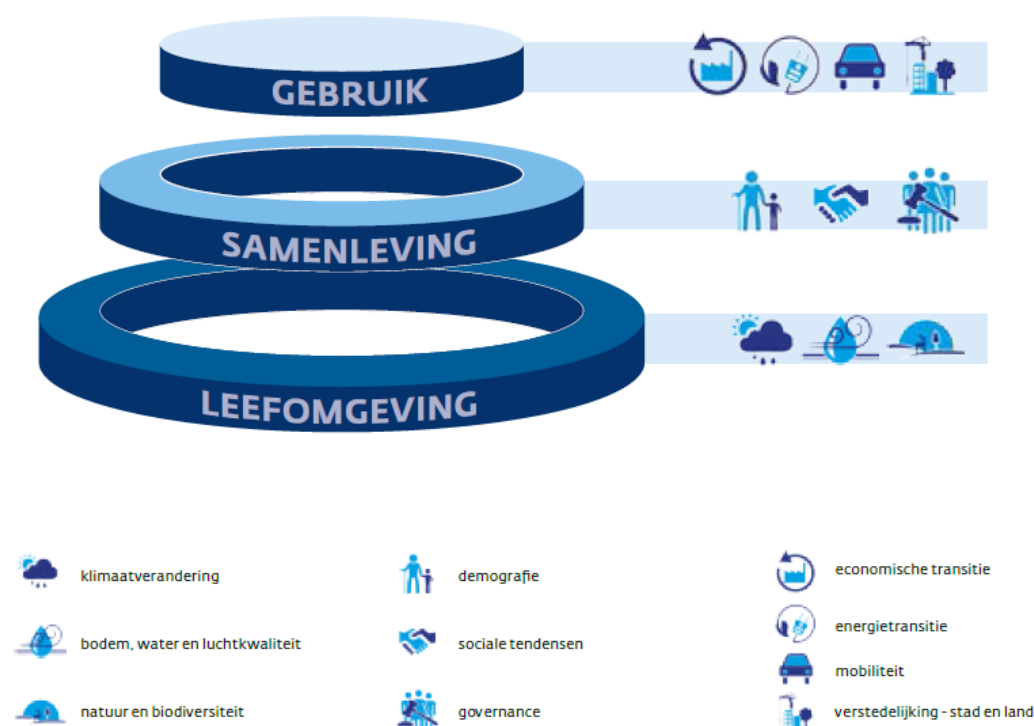
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen zoals klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit. De omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit.

De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Daarnaast worden er vijf bewegingen geschetst, die laten zien hoe er wordt omgegaan met deze ontwikkelprincipes. Het betreft onderstaande vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland
- Metropool in ontwikkeling
- Sterke kernen, sterke regio's
- Nieuwe energie
- Natuurlijk en vitaal landelijk omgeving

De bewegingen verbinden de economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Met de visie wordt de juiste koers uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.



Figuur 3.2: Benaderingswijze duurzame ontwikkeling: fysieke leefomgeving, samenleving, gebruik leefomgeving: Deze drie elementen werken op elkaar in en bepalen uiteindelijk samen de kwaliteit van onze leefomgeving.

Planspecifiek

De ontwikkeling binnen het plangebied valt binnen de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De metropool in ontwikkeling kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan steden, dorpen en deelregio's, met specifieke identiteiten en kwaliteiten. De vraag naar woningen houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd willen we de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houden we oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de transformatie tot woning-werk-horeca locatie mogelijk. De transformatie naar woningbouw past qua aard, omvang en ontwikkeling van het centrum beter bij de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling zorgt tevens voor efficiënter ruimtegebruik en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zonder dat hiervoor gecompenseerd hoeft te worden in het landelijk gebied.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Noord-Holland vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. De ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Planspecifiek

Ten eerste gelden er voor het plan algemene regels. Artikel 6.3 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen' schrijft voor dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als dit is afgestemd met de regio. Voorliggend plan is opgenomen in de Monitor Woningbouw 2021.

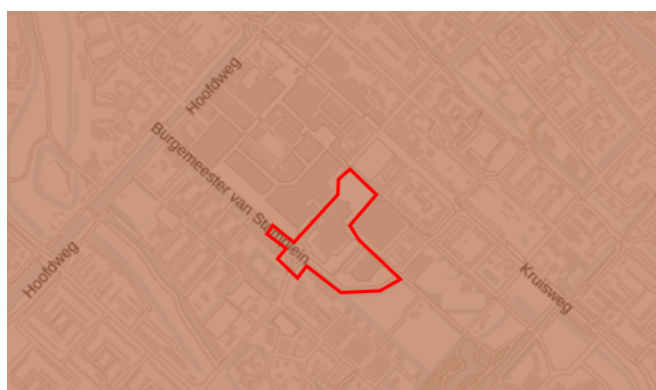
Artikel 6.62 'Klimaatadaptatie' schrijft voor dat in een nieuw ruimtelijk plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In het kader van de watertoets is dat beoordeeld (voldoende waterberging). Daarnaast voorziet het plan in het behoud van zoveel mogelijk bomen, waardoor de ontwikkeling profiteert van de verkoelende eigenschappen van groen.

Ten tweede zijn voor het plangebied in de Omgevingsverordening de volgende specifieke aanduidingen opgenomen:

1. Bodemsanering
2. Peilbesluit

Ad. 1: Bodemsanering

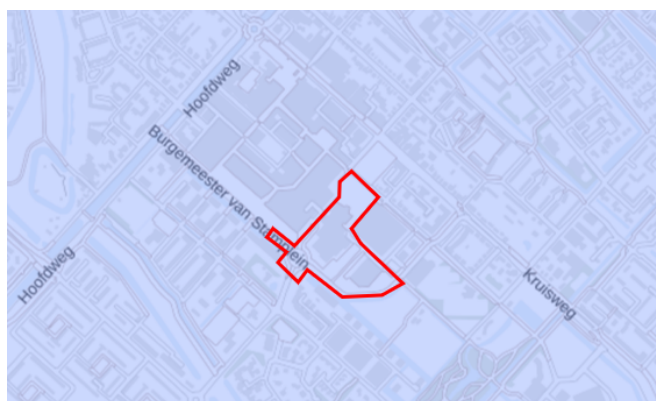
In artikel 4.46 is bepaald dat Afvalzorg Bodemservice B.V. een uitsluitend recht geniet in geval van nazorg in het kader van sanering in opdracht van de provincie. Dat artikel is voor dit bestemmingsplan niet relevant. Figuur 3.3 geeft de ligging van het plangebied binnen 'Bodemsanering' weer.



Figuur 3.3 Uitsnede provinciale omgevingsverordening 'Bodemsanering' (Provincie Noord-Holland, 2020)

Ad 3: Peilbesluit

In artikel 6.8.2. staat beschreven dat de peilbesluiten die door het waterschapbestuur worden vastgesteld, actueel moeten zijn. Dit artikel heeft geen betrekking op voorliggend plan. Figuur 3.4 geeft de ligging van het plangebied binnen 'Peilbesluit' weer.



Figuur 3.4 Uitsnede provinciale omgevingsverordening 'Peilbesluit' (Provincie Noord-Holland, 2020)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsverordening. Derhalve past het bestemmingsplan binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.2.3

Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025

Het Woonakkoord is gesloten op 28 mei 2021. Het is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (hierna: AM): gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

De ambities uit het woonakkoord passen binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025, en binnen het provinciale woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020-2025 en de Omgevingsregeling NH2020.

De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten:

- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;

- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk spreekbaar – en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op – binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bij het Woonakkoord zijn twee kaarten en de lijst met nieuwbouwlocaties gevoegd, zoals door de gemeenten in Noord-Holland en de MRA aangegeven in de monitor plancapaciteit 2020. Jaarlijks actualiseren alle gemeenten hun plancapaciteit. Ook twee onderzoeken van RIGO Research en Advies die een beschrijving geven van de woningmarkt en de woningbehoefte in de AM-gemeenten, zijn onderdeel van het Woonakkoord.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt.

Voor Haarlemmermeer is afgesproken de woningbouw te versnellen. Het is daarbij essentieel dat de provincie mee investeert in de bereikbaarheid van Hoofddorp. Ook vraagt de gemeente aan de provincie om ondersteuning bij het project Lincolnpark in Hoofddorp bij onderzoek naar kansen om tot verdichting en een duurzame stadswijk te komen.

Woningbehoefte

De geraamde extra woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 is voor de regio Amstelland-Meerlanden 18.580 woningen. Het huidige tekort is hierin niet meegerekend.

De plannen zoals bekend in 2020 van de gemeenten in deze regio voorzien op dit moment in ongeveer 38.000 woningen tussen 2020 en 2030. Dit zijn zowel plannen waarvan de planologische procedure is afgerond (harde plancapaciteit), als plannen die nog in voorbereiding zijn of genomen moeten worden (zachte plancapaciteit). Het aandeel van Haarlemmermeer is hierin ongeveer 14.500 woningen. Ook als een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld, lijken er voldoende plannen te zijn om in de extra woningbehoefte te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. De opgave ligt dan ook vooral op het 'hard' maken van de zachte plannen en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen.

Doel is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Onder 'betaalbare woningen' verstaan we sociale huurwoningen en middeldure woningen.

In de plannen zoals in 2020 bekend voor de regio als geheel (zowel harde als zachte plannen) wordt voor de periode tussen 2020 en 2030 voorzien in een aandeel van 31% sociale huurwoningen. Daarmee kan worden voorzien in de extra behoefte aan sociale huurwoningen bij een scenario met gunstige economische omstandigheden en bij een scenario met gemiddelde economische omstandigheden. Daarin is het aandeel sociale huurwoningen 15% (3.100 woningen) respectievelijk 21% (4.500 woningen). In ongunstige economische omstandigheden kan die behoefte oplopen tot bijna 8.000 sociale huurwoningen, waarmee het benodigde aandeel oploopt tot 37%.

In alle scenario's betreft de extra behoefte aan middeldure koopwoningen (waarbij RIGO een bovengrens van € 279.000,- hanteert) in de periode tussen 2020 en 2030 ongeveer 6.000. De behoefte aan het middeldure huurwoningen is in de drie economische scenario's beperkt, met 400 tot 1.200 woningen. Deze twee segmenten zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar, althans uit oogpunt van woonlasten / betaalbaarheid.

Het accent in de extra woningbehoefte ligt in vergelijking met de bestaande woningvoorraad meer op de kleinere woningen, met name in de huursector. Vooral in het ongunstig economisch scenario is dit het geval. Bij het gunstiger economisch scenario neemt de

behoefte aan zowel grote als kleine (tot 60 m²) koopwoningen toe. Er blijft behoefte aan extra eengezinswoningen. Steeds meer bestaande eengezins-koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen doordat kinderen uit huis gaan, terwijl er ook nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die (net als jonge gezinnen in het verleden) ook zo 'n woning willen. Om hieraan te kunnen (blijven) voldoen zou meer bouwruimte beschikbaar moeten zijn. Het is daarom van belang om te proberen senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement, zodat er meer doorstroming komt. Hoe meer eengezinswoningen er uit de woningvoorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

Planspecifiek

De voorgenen ontwikkeling past binnen de kaders van Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025. Het realiseren van twee woongebouwen draagt bij aan het verminderen van het woningtekort.

3.2.4 Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Plabeka

Door de Metropoolregio Amsterdam (een samenwerking tussen de gemeenten en provincies in de noordvleugel van de Randstad) is onderkend dat voor het werken naar de toekomstige metropolitane strategie (strategie om de (noordelijke) Randstad op termijn concurrerend te maken met grootstedelijke gebieden als Parijs en Londen) Schiphol en de regio elkaar nodig hebben. Om deze binding te bevestigen wordt een convenant opgesteld dat de onderlinge relaties regelt en waarin reeds lopende trajecten worden meegenomen.

Binnen Plabeka verband (Platform Bedrijven en Kantoren) van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) zijn afspraken gemaakt over de beperking van het planaanbod van nieuwe kantoren en bedrijven tot 2040.

Planspecifiek

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn niet in strijd met dit beleid.

3.2.5 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Planspecifiek

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dragen bij aan de woningvoorraad en zijn niet in strijd met dit beleid.

3.2.6 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

Algemeen

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de aankomende provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. De Leidraad zal een belangrijke bouwsteen zijn voor de provinciale Omgevingsvisie.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de schootscirkel van Fort Hoofddorp. Als uitgangspunt voor de schootscirkels wordt in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie benoemd dat openheid met passende functies als landbouw, natuur of waterberging beoogd dient te worden. In het geval van Fort Hoofddorp, geldt dat de openheid van de schootscirkel reeds ernstig verstoord is. De ontwikkeling leidt niet tot een verandering in de openheid van de schootscirkel en daarmee een verdere verstoring. Het heeft ook geen effect op andere waarden van de Stelling van Amsterdam. In paragraaf 5.1. wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie en hoe invulling wordt gegeven aan de vigerende beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft de 'Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040' op 3 maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en de Structuurvisie 2035 van Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen /omgevingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2040 zijn als volgt benoemd:

- wonen waar dorp en stad samenkomen;
- economisch krachtig en divers;
- ontspannen in het buitengebied;
- slim en stevig verbonden met onze netwerken.

De omgevingsvisie beschrijft de grondslagen die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Voor Hoofddorp zijn deze samengevat in de volgende opgaven voor de toekomst:

- Ontwikkel Hoofddorp door met nieuwe stedelijke woonmilieus, onder meer in het Stadscentrum Hoofddorp, in de stationsomgeving (waaronder Hyde Park) aan de noordkant van Hoofddorp (inclusief verlegging van de Weg om de Noord) en rond knooppunten bij HOV-haltes. Zorg dat samenhang tussen deze gebieden ontstaat. Neem de bestaande inwoners van Hoofddorp mee in deze ontwikkelingen.
- Ontwikkel Stadscentrum Hoofddorp tot een aantrekkelijke, duurzame en levendige stad met een hoogstedelijke allure voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen, ontmoeten en winkelen. Breng meer in brede zin meer kwaliteit aan en zorg voor verbeterde verbindingen en goede bereikbaarheid.
- Verbeter de bereikbaarheid van Hoofddorp bij het toevoegen van meer woningen.
- Voorkom dat bestaande noodzakelijke bedrijven geen plek meer hebben door 'verdringing' door nieuwbouw van woningen op (voormalige) bedrijvenlocaties.

- Stimuleer het vergroten van de levensduur van werklocaties, bijvoorbeeld door circulair en flexibel bouwen.
- Zorg dat de sociale cohesie, bereikbaarheid en veiligheid op orde blijft en versterkt wordt. Vooral in wijken die ouder worden en vergrijzen en waar nieuwe groepen bewoners komen wonen.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie blijft de gemeente inzetten op het doorontwikkelen van mix van wonen, werken en voorzieningen. Middels het planvoornemen wordt wonen, werken en verblijven samengebracht, wat een bijdrage levert aan deze ambitie. Hiermee past het voorgenumen project binnen de geformuleerde doelstellingen in de omgevingsvisie.

3.3.2 Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022.0000047)

Met deze visie legt de gemeente vast hoe en waar Haarlemmermeer binnen de bestaande kernen kan groeien. De verdichtingsvisie beschrijft hoe Haarlemmermeer op sommige plaatsen meer stads wordt en er op andere plekken ruimte is voor groen, recreatie en het open polderlandschap. De verdichtingsvisie betreft een lange-termijnontwikkeling met een horizon van 2040.

De verdichtingsvisie heeft twee doelen: inspireren en randvoorwaarden meegeven hoe verdichting van meerwaarde kan zijn voor Haarlemmermeer. Door compacter bouwen is het vaak mogelijk om herkenbare locaties te ontwikkelen. Een hogere dichtheid biedt daarnaast meer ruimte voor functiemenging van wonen, werken, voorzieningen en recreatie met kansen voor niet-gemotoriseerd verkeer en prettige leefomstandigheden. Verder wordt verdichting gezien als een manier om te voorkomen dat er steeds meer groene ruimte verdwijnt. Tot slot leidt de hogere dichtheid tot efficiënter ruimtegebruik en creëer je door het toenemend aantal inwoners meer draagvlak voor bestaande voorzieningen.

Planspecifiek

De ontwikkeling is in lijn met de verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040.

3.3.3 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De deelstructuurvisie Hoofddorp is op 3 oktober 2013 vastgesteld door de raad. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van Hoofddorp. De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Hoofddorp Centrum, zoals de voorgestelde wegenstructuur, nieuwe HOV-lijnen en de binnenstedelijke woningbouwopgave staan in de deelstructuurvisie en daarmee ook voor dit bestemmingsplan.

Inhoud deelstructuurvisie Hoofddorp

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp (Hoofddorp 3.0) wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp in verandering is: van dorp, via groeikern steeds meer in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten.

De opgave voor Hoofddorp

De structuurvisie bevat een weergave van de 10 uit te werken opgaven uit de startnota deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, die in mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld als leidraad voor de op te stellen deelstructuurvisie.

De 10 grote opgaven zijn:

1. bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,

4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. Identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken;

Met de Structuurvisie Haarlemmermeer en de uitwerking in de Deelstructuurvisie Hoofddorp stippelt de gemeente een nieuwe weg uit voor Hoofddorp, waarin bovenstaande opgaven verwerkt zijn. Na een sterke groei vanaf 1970 tot 2010 met van elkaar gescheiden, aan de buitenzijde van Hoofddorp gesitueerde woonwijken, kantoorgebieden en bedrijventerreinen, wordt Hoofddorp de stad van Haarlemmermeer. Het moet een grotere, intensieve, maar ook meer levendige stad worden, waar werken, wonen en voorzieningen veel meer met elkaar gemengd worden. En waar een sterke ruimtelijke structuur, gericht op groen en infrastructuur basis is voor een duurzame binnenstedelijke ontwikkeling en beheer van het bestaande gebied. Hoofddorp wordt een stad met een goede balans tussen kwaliteit van wonen en voorzieningen.

Enkele aspecten die van toepassing zijn op het bestemmingsplangebied voor Hoofddorp Centrum: Naar verwachting, en als de woningmarkt het toelaat, zou er de komende 10 jaar in Hoofddorp gestart kunnen worden met de bouw van in totaal 4000 woningen, voornamelijk in het zuiden (Tudorpark) en in het centrumgebied. Afhankelijk van de vraag aan woningen en de mogelijkheden om belemmeringen weg te halen zal op langere termijn, met name in het noorden van Hoofddorp nog eens 4000 tot maximaal 7000 woningen gebouwd kunnen worden. Bij deze aantallen gaan wordt uitgegaan van compact bouwen, dat kan hoogbouw zijn, of intensieve laagbouw. Hoofddorp kan daarmee uitgroeien tot een stad met 100.000 inwoners.

Het centrum van Hoofddorp heeft de laatste jaren een metamorfose ondergaan. Het is gegroeid van een dorpscentrum naar een efficiënt stadscentrum voor alle inwoners. En het heeft inmiddels een regionale aantrekkingskracht. Wat het centrum nog ontbeert is een goede verbinding naar het station en de levendigheid (horeca) van een echte stad. In de deelstructuurvisie is aangegeven dat het centrumgebied vergroot gaat worden richting het station en naar het noorden. Daardoor wordt aan ondernemers meer mogelijkheden geboden voor commerciële voorzieningen en dienstverlening. Het centrumgebied zal ook naar het noorden vergroot worden.



Figuur 3.5: Huidig en toekomstig centrumgebied

Planspecifiek

De deelstructuurvisie noemt de vernieuwing van het raadhuis als uit te werken punt. Het raadhuis e.o. is onderdeel van het centrumgebied. De gemeente is voornemens om het centrumgebied te vergroten en daarbij te verlevendigen met voorzieningen. Ook vormt woningbouw in het woonmilieu centrum-stedelijk-plus een onderdeel van dit voornemen. Hierbij is het doel om een woningdichtheid van 80+ woningen per hectare met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Deze ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de deelstructuurvisie.

De ontwikkeling van het gebied aan en nabij het Raadhuisplein draagt bij aan de ambities van de deelstructuurvisie. Het is onderdeel van het grote proces Hoofddorp-Centraal, wat verder onder meer omvat de transformatie van het kantorenterrein Beukenhorst West naar woongebied met voorzieningen en het tot stand brengen van een goede verbinding tussen het station en het centrum van Hoofddorp.

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp staat vermeld dat het gebied is ingericht voor parkeren en dat het is aangewezen als woningbouwgebied stedelijk-compact. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen aansluit bij de kaders vanuit de Deelstructuurvisie Hoofddorp.

3.3.4 Ontwikkelplan Stadcentrum Hoofddorp

Het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) is in mei 2017 door het college vastgesteld en geeft aan hoe het centrum van Hoofddorp een levendig hart kan worden. Het OSH beschrijft de ruimtelijke ontwikkelingen voor het gebied rondom het Raadhuisplein in Hoofddorp met daarin de nieuwe plannen voor het raadhuis, de link tussen het woon- en parkgebied van Hoofddorp-Centraal (nu programma Stadscentrum Hoofddorp) en het bestaande centrum. Een gebied waar binnenkort nieuwe ontwikkelingen zijn te verwachten. Het moet het bestuurlijk, cultureel en uitgaanshart van Hoofddorp gaan worden. Naast het cultuurgebouw, horeca en de bioscoop zal het nieuwe gemeentehuis vorm geven aan de gemeentelijke ambitie voor dit gebied rond het Raadhuisplein.

Planspecifiek

Binnen het plangebied worden onder andere appartementgebouwen beoogd. In de plinten van deze appartementcomplexen wordt een diverse programmering ingepast. Hierdoor draagt dit plan bij aan het versterken van het uitgaanshart van Hoofddorp. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders van het Ontwikkelplan Stadcentrum Hoofddorp.

In het 'Stedenbouwkundig kader stadscentrum Hoofddorp, Raadhuisplein en omgeving (2020)' (Bijlage 2) is het OSH nader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de uitgangspunten van het plan, zoals deze in het Stedenbouwkundig kader zijn opgenomen.

3.3.5 Mobiliteitsvisie 2018

Het aantal inwoners en ondernemers groeit zowel in Haarlemmermeer als in de regio. De druk op de verkeers- en vervoersnetwerken zal daardoor toenemen. Daarnaast zet de groei van de verkeersstromen van en naar de luchthaven de bereikbaarheid van de Multimodale Knoop Schiphol onder druk.

Uitgangspunt voor de Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer 2018 is dat de reiziger zelf het beste bepalen met welke vervoersmiddel hij zijn reis kan maken. De visie zal worden gevolgd door een nieuwe meerjarige investeringsagenda waarbij overgebleven Deltaplanprojecten (uit het voorgaande verkeersbeleid) en middelen worden meegenomen en heroverwogen. Ook worden investeringen beter afgestemd met beheer- en onderhoudsplannen en zullen bereikbaarheidseffecten gemonitord blijven worden.

In de Mobiliteitsvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

- a. Vrijheid van bewegen en vrijheid om een vervoermiddel te kiezen;
- b. Ruimte voor innovatie voor het 'nieuwe bewegen';
- c. Een efficiënt en flexibel mobiliteitssysteem: klaar voor de toekomst; door een slimme fasering, wat nodig is wordt aangelegd, ruimte voor toekomstige uitbreiding wordt gereserveerd. Uitgangspunt is 'eerst bewegen, dan bouwen';
- d. Bestaande knelpunten in het netwerk oplossen;
- e. Mobiliteit met oog voor de leefomgeving; overlast zoveel mogelijk beperken.
- f. Veilig bewegen;
- g. Evenwichtige ontwikkeling op de juiste plek, met de juiste functies;
- h. Mobiliteit in en door Haarlemmermeer: gedeeld belang van gemeente, regio, rijk en bedrijfsleven;
- i. Faciliteren van schone en stille mobiliteit;
- j. Monitoring en indicatoren.

Planspecifiek

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn niet in strijd met dit beleid.

3.3.6 Strategisch Parkeerbeleid (2017)

Het Strategisch Autoparkeerbeleid is op 16 maart 2017 door de raad vastgesteld (2017.0004524). De nota Strategisch autoparkeerbeleid Haarlemmermeer maakt integraal onderdeel uit van de Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer. Het strategisch autoparkeerbeleid heeft als doel de parkeercapaciteit optimaal te verdelen: "de juiste parkeerder op de juiste plaats". Om voldoende parkeergelegenheid voor doelgroepen te faciliteren werkt de gemeente als onderdeel van het autoparkeerbeleid met parkeernormen

Planspecifiek

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeerplaatsen en zijn derhalve niet in strijd met dit beleid (zie voor nadere toelichting paragraaf 5.7).

3.3.7 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)

Het handboek en bijbehorende berekeningsblad zijn een instrument om voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze vast te stellen. De norm is afhankelijk van de betreffende functie, stedelijkheid, centrumligging, afstand tot HOV-halte of NS-station. Een parkeerbalans vergelijkt de verwachte parkeervraag van een ontwikkeling met het parkeeraanbod. Daarmee wordt beoordeeld of bij een ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt rekening gehouden met:

- Bezoekersaandeel: minimaal het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers moet voor bezoekers toegankelijk zijn.
- Deelauto's: bij een deelautoverplichting kan er een correctie worden toegepast op de autonome parkeervraag voor bewoners.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen: dit wordt berekend op basis van aanwezigheidspercentages op verschillende dagdelen, niet alle functies pieken op hetzelfde moment in hun parkeervraag.
- Correctie voor parkeren op eigen erf: niet alle parkeergelegenheid op eigen erf wordt altijd door de eigenaar gebruikt.

Als niet in voldoende parkeren kan worden voorzien op eigen terrein of indien van toepassing in het project- of plangebied, kan worden afgeweken van het benodigd aantal parkeerplaatsen wanneer parkeeronderzoek uitwijst dat in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de parkeerders van de ontwikkeling. In sommige gevallen kan een overeenkomst gesloten worden om de parkeerplekken op openbaar gebied buiten de plangrenzen te realiseren. De grondprijzennota bepaalt dat dit alleen kan tegen vergoeding van de daarmee gemoeide kosten.

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Als er vanuit de bestaande situatie knelpunten liggen moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

Planspecifiek

In het bestemmingsplan zijn parkeerregels opgenomen die verwijzen naar het geldend parkeernormenbeleid.

3.3.8 Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte (2019)

Met het besluit 'Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte' (2019) is het beleid voor commerciële voorzieningen uit 2016 geactualiseerd. Dit beleid betreft detailhandel, horeca, ambulante handel, motorbrandstoffenverkooppunten en commerciële dienstverlening. Buiten deze afbakening vallen verblijfsaccommodaties zoals hotels, bed & breakfast en recreatiewoningen, en leisure. Deze thema's vallen onder het beleid Toerisme, evenementen en promotie en het accommodatiebeleid.

Hoofddoel van het beleid voor commerciële voorzieningen is om de voorzieningenstructuur en -centra in Haarlemmermeer vitaal en toekomstbestendig houden. Een structuur waarbinnen meer dan in het voorgaande beleid ruimte bestaat voor ondernemerschap, dynamiek en innovatie.

Om dit te bereiken wordt vastgehouden aan concentratie van voorzieningen in winkelcentra. Waar nodig wordt met betrokkenen overlegd over het compacter maken van centra. Verder wordt ruimte gegeven om in te spelen op trends en ontwikkelingen door onder andere meer functiemenging mogelijk te maken. Binnen de kaders van onder andere de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), Verordening Fysiek Domein en regels voor vergunningen wordt ruimte gezocht voor gezamenlijke evenementen, straatverkoop en pop-up winkels of horeca. Ook wordt ingezet op lokaal ondernemerschap en diversiteit. Dit beleid geeft daarmee binnen kaders ruimte in centra en daarbuiten. De rol van de gemeente is hierbij vooral faciliterend en stimulerend.

De basis van dit commerciële voorzieningenbeleid bestaat uit drie pijlers:

- A. Concentratie in toekomstbestendige centra;
- B. Stimuleren van kwaliteit en diversiteit in de voorzieningencentra;
- C. Basis op orde in alle centra.

Op grond van deze pijlers zijn per centrum een koers en beleidsregels uitgewerkt.

Stadscentrum Hoofddorp is het gebied tussen Hoofdvaart, Kruisweg, Station-NS en Geniedijk dat in het gemeentelijk beleid als een geheel wordt beschouwd. Daarbinnen ligt het winkelcentrum.



Figuur 3.6: zonering winkelcentrum Hoofddorp en Stadcentrum Hoofddorp.

Het beleid voor commerciële voorzieningen zet in op het compact blijven van het

winkelcentrum. Daarbinnen wordt ruimte geboden voor detailhandel en een aanvullend programma op het gebied van cultuur, horeca en vermaak. Daar waar mogelijk wordt ingezet op lokaal ondernemerschap en diversiteit. Door woningbouw in het stadscentrum en de omgeving neemt het draagvlak voor commerciële voorzieningen toe. Door te investeren in de beeldkwaliteit van het vastgoed (door de eigenaren) en de openbare ruimte (door onze gemeente) wordt kwaliteit toegevoegd. Hiermee gaat de gebiedskwaliteit van het Stadscentrum omhoog.

De belangrijkste onderdelen van de koers voor Stadscentrum Hoofddorp zijn:

- dóórontwikkeling van regionaal koopcentrum naar een stadscentrum met meer ruimte voor ontmoeting en beleving;
- denken in deelgebieden en gericht samenwerken;
- routing naar en in centrum verbeteren (loop, fiets, openbaar vervoer en auto);
- verlengen en verbeteren van verblijf, ontmoeten stimuleren;
- verhaal Stadscentrum Hoofddorp gezamenlijk verder ontwikkelen met onder andere vastgoedeigenaren en ondernemers.

Nieuwe horeca zal primair in (en aan de randen van) het winkelcentrum geclusterd worden, met daarbij als concentratieplekken het Raadhuisplein, Kruisweg (omgeving Dik Tromplein) en het buitenplein van het winkelgebied Polderplein.

Horeca zich in beginsel vrij ontwikkelen waar dit in een geldend bestemmingsplan is opgenomen.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, conform de Bro. Dit is ook van toepassing voor commerciële voorzieningen.

3.3.9 Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025 (2020.0000380)

In dit beleid geeft de gemeente een duidelijke focus aan in wat we onder toerisme verstaan, hoe ons evenementenbeleid daarop aansluit en op welke manier we promotie in gaan zetten. Het doel van dit beleid is het toeristische, recreatieve aanbod in Haarlemmermeer te verbreden en ontwikkelen zodat inwoners en bezoekers meer mogelijkheden hebben voor vrijetijdsactiviteiten. Inwoners profiteren omdat de recreatieve keuzemogelijkheden toenemen. Bezoekers worden via promotie verleid tot meer overnachtingen en om meer vrijetijdsactiviteiten te ondernemen in onze gemeente. Het bestaande aanbod gaan we meer in de etalage zetten. Bestaande vrijetijdsvoorzieningen, de detailhandel en horeca profiteren van de toename van de bezoeken. Verruiming, verbreding en toevoeging kan alleen onder voorwaarde dat er aandacht is voor de leefbaarheid en ook voldoende capaciteit beschikbaar is van hulpdiensten. Belangrijke pijlers zijn:

1. Dagrecreatie, cultuur en historie
2. Recreatief winkelen
3. PARK21
4. Zakelijk toerisme
5. Verblijfsaccommodatie
6. Versterking beleving van het landschap
7. Waterrecreatie
8. Promotie
9. Evenementen

Voor evenementen is er een afwegingskader opgesteld om schaarse middelen als: ruimte, tijd, subsidie en inzet en ondersteuning van hulpdiensten op een goede manier te kunnen verdelen. De kernwaarden die richting geven aan dit kader zijn: innovatie, ondernemerszin, leefbaarheid, versterken DNA Haarlemmermeer, sport en beweging en cultuur.

Uitvoeringsbeleid evenementen Haarlemmermeer 2021

In het uitvoeringsbeleid worden vergunningsplichtige evenementen onderverdeeld in een A-, B- en C-categorie voor het risicoprofiel, waarbij een C-evenement de zwaarste categorie is. Deze onderverdeling wordt ook toegepast binnen de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK), waartoe de gemeente Haarlemmermeer behoort. Het Raadhuisplein is opgenomen als categorie A en B. Er is ruimte voor 5.000-10.000 bezoekers per dag en er mag maximaal 6 keer per jaar geluidsontheffingen voor muziek of geluidapparatuur worden gegeven. De geluidsnorm bedraagt daarbij 75 dB(A) tot 23.00 en 65 dB(A) van 23.00-0.1.00 uur

Planspecifiek

Het nieuwe Raadhuisplein biedt plaats voor middelgrote evenementen (5.000 a 10.000 bezoekers per dag). Dit is opgenomen in de regels. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de pijler 'evenementen'.

3.3.10 Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Om diversiteit in het woningaanbod in Haarlemmermeer, en ook Hoofddorp, te vergroten is het wenselijk hier nieuwbouw te realiseren in een centrum-stedelijk woonmilieu. Daarin gaat wonen in een grote woningdichtheid samen met werken, recreëren en winkelen. Hierin zullen veelal jonge starters en ouderen (empty-nesters) zich thuis voelen door de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. In het stadscentrum van Hoofddorp wordt ook ingezet op centrum-stedelijk-plus: dit kent een nog grotere woningdichtheid.

Het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 van de gemeente volgt de conclusies van de woningmilieu en woningbehoefte onderzoeken van Companen (2012) en Rigo/WiMRA (2017) en de laatst gemeten woningbehoefterapportages van het Rigo uit 2019.

Door demografische ontwikkelingen, het eenzijdige huidige woningaanbod in Haarlemmermeer (ruim 70% eengezinswoningen) en rijksbeleid is er een grote woningbehoefte onder starters en onder huishoudens die aangewezen zijn op ambulante zorg. Dit vraagt om een substantieel aanbod aan sociale huurwoningen. In het centrum-stedelijke woonmilieu zijn dit met name kleine appartementen voor 1- en 2 persoons huishoudens. Voor levensloopbestendige woningen die genoeg ruimte bieden voor het gebruik van een rolstoel is voor een appartement met 2 slaapkamers minimaal 70 m2 vloeroppervlakte nodig.

Er is daarnaast een grote groep met een middeninkomen. Deze groep heeft geen toegang tot de sociale huur en wordt bij hun zoektocht naar een woning vaak voorbijgestreefd door kapitaalcrachtiger huishoudens of particuliere beleggers. Daarom is het belangrijk dat er veel betaalbare koop- en huurwoningen worden gebouwd.

Zowel in het segment 'laag' als het segment 'midden' moet voldoende aanbod in nieuwbouwplannen komen. Daarom wordt voor alle ontwikkelingen met meer dan 30 woningen een aandeel 50% betaalbaar gerealiseerd, samengesteld uit bijvoorbeeld 30% sociale huur en 20% middensegment huur- en/ of koopwoningen.

In het niet gereguleerde dure prijssegment (50% markt) bepalen de ontwikkelaars welk type woning zij bouwen. In het stadscentrum van Hoofddorp zal dit liggen in dure appartementen voor stellen zonder kinderen, expats of meer vermogende empty nesters enzovoort.

Planspecifiek

Het woningprogramma binnen dit bestemmingsplan zal worden ontwikkeld binnen bovenstaand programma. Hiermee draagt dit bestemmingsplan bij aan de woningvraag binnen de gemeente Hoofddorp en past het binnen de beleidskader van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025.

3.3.11 Nota betaalbaar wonen (2021)

De Nota betaalbaar wonen stelt voorwaarden aan woningbouwprojecten van meer dan 30 woningen. Doel is om mensen van alle inkomensgroepen in de gemeente te kunnen laten wonen en een wooncarrière op te kunnen laten bouwen. Van de nieuw te bouwen woningen moet 50% betaalbaar zijn voor mensen met een inkomen tot anderhalve keer modaal. Dit geldt zowel voor huur- als koopwoningen. Seniorenwoningen en zorgwoningen zijn nodig om de doorstroming van ouderen van een grote woning naar een passende woning mogelijk te maken. De gemeente wil zorgen dat sociale huurwoningen kunnen worden toegewezen aan inwoners van Haarlemmermeer. Dit mag vanuit de huisvestingswet tot maximaal 30% van de sociale huurwoningen.

Voor koopwoningen is er de verplichting voor de koper om er zelf in te gaan wonen voor minimaal vijf jaar. Als er meer dan 60 woningen worden ontwikkeld, wordt de projectontwikkelaar met klem geadviseerd om de verhuur van woningen bij een woningbouwcorporatie onder te brengen.

Planspecifiek

De ontwikkeling van het raadhuisplein voldoet de Nota betaalbaar wonen.

3.3.12 Nota 'Erfgoed omarmen en beleven, Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030'

Het doel van het beleid over archeologie en cultuurhistorie is het erfgoed van Haarlemmermeer goed te beheren en te bewaren voor toekomstige generaties en de kracht van het erfgoed te benutten voor de economische, ruimtelijke en culturele ontwikkeling van Haarlemmermeer. Het gaat hierbij om archeologische vondsten, infrastructurele elementen, cultuurlandschappen, gebouwde of groene monumenten als en immaterieel erfgoed zoals verhalen en tradities. Voor archeologie is het beleid verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma en een nieuwe beleidskaart (2020).

Planspecifiek

Dit beleid is niet relevant voor de ontwikkeling.

3.3.13 Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030

Met het 'Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030' is beleid opgesteld voor het ondergrondse erfgoed. In dit beleid is een verwachtingskaart en een beleidskaart opgenomen. Op de verwachtingskaart is te zien wat de verwachting is op archeologische vondsten naar aanleiding van onderzoek van historische kaarten en eerdere vondsten. Als er nieuwe vondsten zijn gedaan wordt de kaart daarop bijgewerkt. De beleidskaart geeft aan wanneer er verder onderzoek gedaan moet worden als de bodem verstoord wordt. Naar aanleiding van de verwachtingen zijn zes regimes ingevoerd. De grootte van het plangebied en de diepte van de grondverstoring bepalen of er onderzoek gepleegd moet worden.

	Zone	Onderzoeksverplichting
Waarde	Archeologie 1 Provinciaal monument	Stelling van Amsterdam: geen bodemingreep toegestaan. Vergunning aanvragen bij provincie.
	Archeologie 2	Vastgestelde archeologische waarden Onderzoek verplicht bij alle bodemingrepen.
	Archeologie 3	Bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 4	Bij bodemingrepen groter dan 500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 5	Bij bodemingrepen groter dan 2.500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 6	Bij bodemingrepen groter dan 10.000m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
Verwachting	Gebied zonder archeologische verwachting	Geen onderzoek.

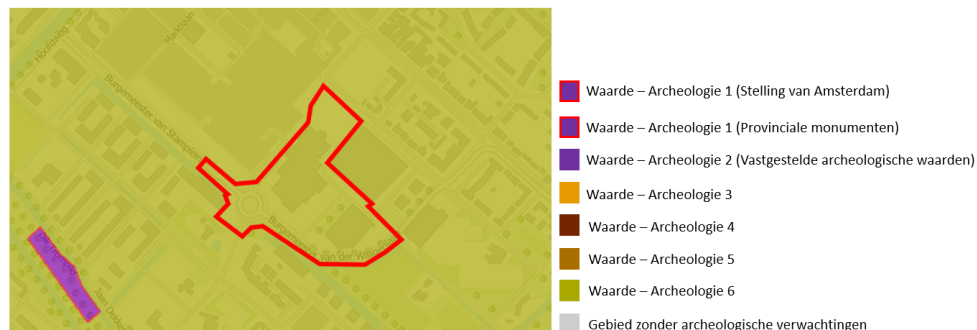
Tabel 3.1 Overzicht archeologische verwachtingswaarde

- Waarde Archeologie 1 betreft een provinciaal monument, waarvoor de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag is.
- Waarde Archeologie 2 betreft reeds vastgestelde archeologische vindplaatsen. Daarom is het van belang dat elke bodemingreep hier hetzij wordt voorkomen, hetzij wordt uitgevoerd in combinatie met archeologisch onderzoek.
- Waarde Archeologie 3 betreft gebieden waar een hoge archeologische verwachting geldt.
- Waarde Archeologie 4 en 5 betreffen gebieden waar een middel hoge archeologische verwachting geldt.
- Waarde Archeologie 6 betreft gebieden met een lage verwachting op archeologie. Hier hoeft alleen onderzoek te worden verricht als de bodemingreep van flinke omvang is (> 10.000 m2), omdat de trefkans beperkt is en de kosten van het onderzoek dan niet in verhouding zijn.
- In de gebieden zonder archeologische verwachting is de archeologie reeds opgegraven of de bodem reeds verstoord en dus geen archeologische trefkans. Daarom hoeft ook hier geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek wordt gefaseerd uitgevoerd volgens een vaste methodiek, zoals beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1). Het volgen van deze onderzoeksproces is verplicht bij de voorbereiding van bodemverstoringen in gebieden waar een archeologische waarde aan is toegekend (zie beleidskaart). Die verplichting is gekoppeld aan bestemmingsplannen (toekomstige omgevingsplannen) en omgevingsvergunningen. De kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van de bodemverstoring. Vanzelfsprekend volgt het nieuwe archeologiebeleid alle uitgangspunten zoals verwoord in de KNA 4.1. Op basis van een archeologisch bureauonderzoek wordt een gespecificeerde archeologische verwachting gegeven en een advies over al dan geen vooronderzoek. Vooronderzoek kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek en/of booronderzoek. Na dit vooronderzoek vindt een inhoudelijke waardering plaats met weer een advies voor het vervolg. Hier adviseert de archeoloog op basis van een inhoudelijke waardering wat er moet gebeuren met de aangetroffen archeologie. Er zijn drie mogelijke uitkomsten:

- behoud in situ (in de grond laten) en maatregelen voor bescherming
- verder onderzoek en als laatste stap definitief opgraven
- geen vervolg, het gebied wordt vrijgegeven

Het besluit over elke volgende stap wordt genomen door de gemeente (bevoegd gezag). Bij ontgroningen of provinciale projecten zoals wegaanleg en waterwerken ligt de beslissing over het wel of niet behouden van de archeologische waarden bij de provincie. Het Rijk neemt de besluiten voor rijksprojecten.



Figuur 3.7 Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Planspecifiek

In figuur 3.7 is te zien dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft (waarde archeologie 6). Bij een bodemingreep van 10.000 m² of meer, dient onderzoek verricht te worden. Het realiseren van de ondergrondse parkeergarage veroorzaakt een versterking van een oppervlakte rond de 10.000 m². In paragraaf 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.14 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer (2020.0002340)

Om de gemeentelijke voorschriften van de welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude te harmoniseren is de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer' vastgesteld. De Welstandsnota 2013 Haarlemmermeer en nota Welstand Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2015, zijn bij deze nota opgenomen. De welstandsnota's werken aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails. Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van het bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota's vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw.

Planspecifiek

Gemeente Haarlemmermeer hanteert een aantal belangrijke kernwaarden voor de beeldkwaliteit. Daaruit vloeit een aantal belangrijke beeldkwaliteitsprincipes voort: eenheid, menselijke maat en duurzaamheid. Deze principes bieden de vrijheid en flexibiliteit om in het vervolgproces nader uitgewerkt te worden. De kernwaarden worden in een beeldkwaliteitsplan opgenomen, wat aan het welstandsbeleid zal worden toegevoegd.

De ontwikkeling van het raadhuisplein moet voldoen aan de eisen met betrekking tot het uiterlijk van de bouwwerken.

3.3.15 Kom in beweging! Speelruimte in de gemeente Haarlemmermeer (2021.0000721)

Buitenspelen is belangrijk voor de ontwikkeling van kinderen. Door te spelen ontwikkelen kinderen motorische, cognitieve, sociale, creatieve en emotionele vaardigheden die belangrijk zijn om deel te nemen aan de samenleving. Buitenspelen is gezond, draagt bij aan de sociale contacten in de buurt en biedt spelmogelijkheden die binnen niet mogelijk zijn. Daarnaast draagt goede speelruimte bij aan een beweegvriendelijke leefomgeving voor iedereen. De komende jaren streven we naar een betere verdeling van speelruimte. Speelruimte waar het fijn is om te spelen, die toegankelijk is voor een brede doelgroep, die uitnodigt tot samenspelen, bewegen en ontmoeten en die geschikt is voor het omgaan met de extremen in het klimaat. Dit speelruimteplan schetst de speerpunten voor het toekomstig beleid. Wij richten ons daarbij op vijf thema's:

1. de speelbuurt: een beproefd model als uitgangspunt voor een goede verdeling van speelruimte;
2. de beweegvriendelijke leefomgeving;
3. vergroenen van de speelruimte;
4. de inclusieve speelruimte;
5. participatie.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling krijgt een groen karakter en conform de leidraad wordt in het plangebied dan wel in de nabijheid van speelruimte voorzien. Hiermee wordt voldaan aan 'Kom in beweging!'.

3.3.16 Natuurvisie Haarlemmermeer 2040

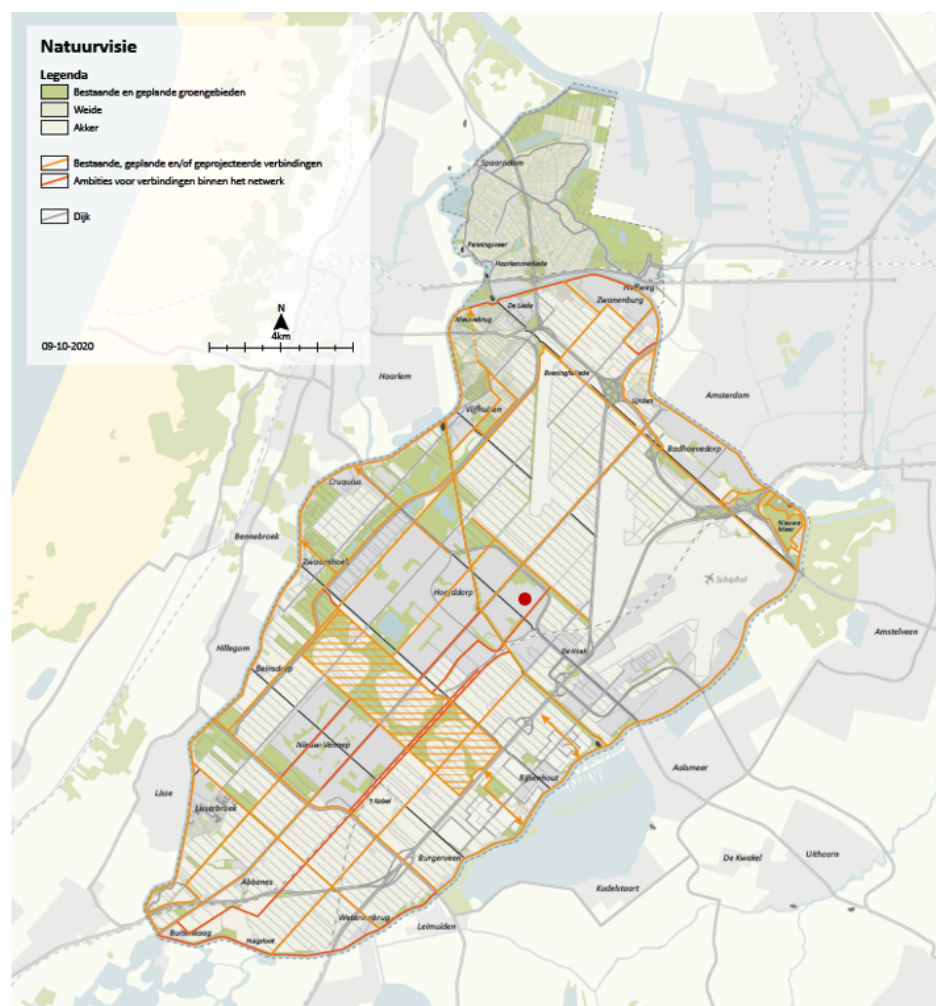
In de Natuurvisie staan de doelen en ambities van de gemeente over natuur en biodiversiteit. Het grootste doel is de biodiversiteit binnen onze gemeente te vergroten. Hiertoe zijn streefbeelden opgesteld voor de landschappelijke categorieën stedelijk, agrarisch en natuur- en recreatiegebied. Er is ook streefbeeld opgesteld voor het realiseren van een groen-blaauwe structuur van ecologische verbindingen. Door uit te gaan van een aantal uitvoeringsprincipes wordt de komende decennia toegewerkt. Deze beelden en principes geven ook handvatten voor samenwerking, educatie en participatie met gebiedspartners, -partijen en inwoners, ondernemers en instellingen.

Met deze Natuurvisie willen we bereiken dat:

- de biodiversiteit zichtbaar en beleefbaar is voor de inwoners en bezoekers van de gemeente;
- iedereen in Haarlemmermeer zich mede-eigenaar voelt van de natuur en zich in wil zetten voor het behoud hiervan. Dit geldt voor inwoners, ondernemers, bezoekers en voor de gemeente;
- er een grote variatie aan biotopen aanwezig is met daarin vitale populaties van planten- en diersoorten en dat verbindingen tussen de leefgebieden aanwezig zijn;
- waar zich mogelijkheden voordoen, kansen worden aangegrepen om de biodiversiteit te vergroten;
- in al ons functioneren met zorg wordt omgegaan met de ecologische kwaliteiten van de stedelijke omgeving en het buitengebied;
- wij het beheer van het eigen areaal richten op versterking van de biodiversiteit.

Waar mogelijk worden uitvoeringsprincipes gezamenlijk opgepakt met of in andere ruimtelijke processen zoals (herziening van) de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR), bestemmingsplannen, projecten en het dagelijks beheer van de openbare

ruimte. De uitvoeringsprincipes van de Natuurvisie worden hierbij afgewogen samen met en overeenkomstig de (toekomstige) visies Landschap en recreatie, Polderlinten en de andere onderwerpen die vallen onder de Omgevingsvisie en het ruimtelijk afwegingskader. Natuur wordt daarmee integraal onderdeel van het afwegingskader in omgevingsvraagstukken, zoals de Omgevingswet vereist.



Figuur 3.8 De groen-blauwe structuren van ecologische verbindingen door Haarlemmermeer (rode stip is globale ligging plangebied)

Planspecifiek

Op de locatie van het plangebied gelden geen doelen of ambities over natuur en biodiversiteit (zie figuur 3.8).

3.3.17 Conclusie

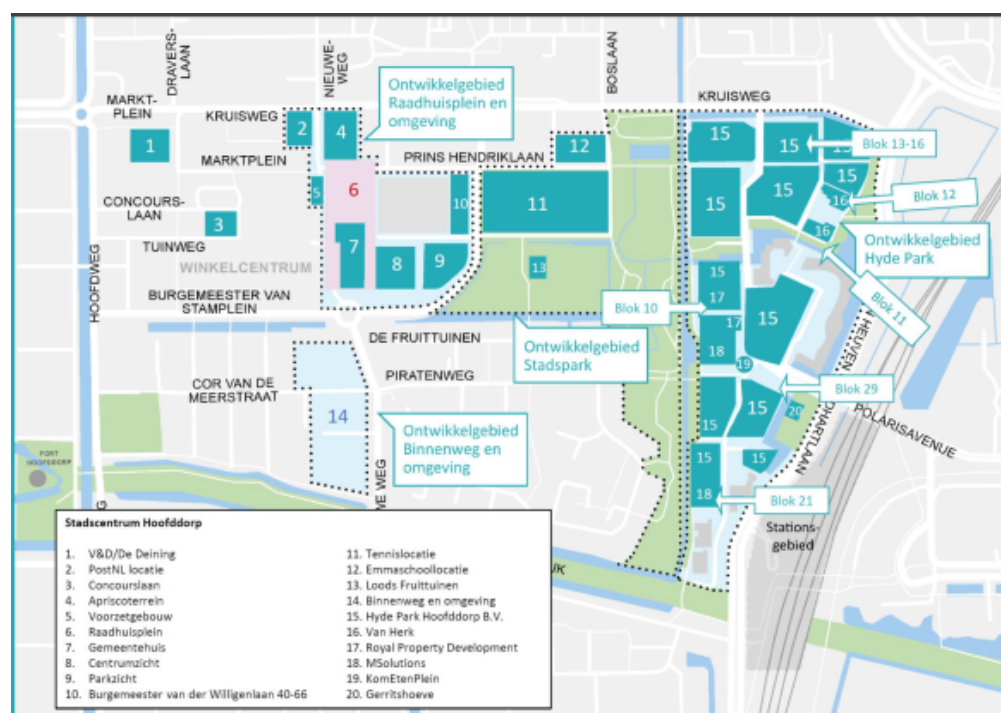
De voorgenen ontwikkeling past binnen de beleidskaders die zijn gesteld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vanuit rijks- en provinciaal beleid volgen er geen beperkingen voor de voorgenen ontwikkeling.

ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1
Gemeente Haarlemmermeer
Projectnummer 0452581.100

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Visie op het plangebied

De herontwikkeling in de omgeving van het Raadhuisplein maakt onderdeel uit van de bredere gebiedsontwikkeling van het centrum van Hoofddorp. Het streefbeeld voor het Raadhuisplein en omgeving is beschreven in het 'Stedenbouwkundig kader (actualisatie) stadscentrum Hoofddorp, Raadhuisplein en omgeving' (vastgesteld op 17 november 2020), zie Bijlage 2.



Figuur 4.1: Stadscentrum Hoofddorp, met daarin het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving

De gemeente Haarlemmermeer heeft de ambitie om de snelgroeiende grootste kern in de polder, Hoofddorp, verder te ontwikkelen tot een volwaardige stad. Hierbij hoort een volwaardig en levendig centrum met smool en allure dat dient als hart van Haarlemmermeer. Het centrum krijgt een grotere verbondenheid met het stationsgebied. In het oostelijk deel van het centrum, rondom het raadhuis en Raadhuisplein is sprake van enkele initiatieven van marktpartijen en zijn er locaties waar een verdere ontwikkeling van het centrum kan plaatsvinden. Daarom is er voor dit gebied een integraal stedenbouwkundig kader gemaakt, zodat het samen met de rest van het centrum een compleet, goed bereikbaar, duurzaam en levendig hart kan vormen. De openbare ruimte is drager voor het hele plan. Het Raadhuisplein vormt daarin het centrale punt. In het Ontwikkeld plan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) zijn in 2017 de visie en de ambities op hoofdlijnen beleidsmatig vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader vormt een nadere uitwerking van het OSH en andere beleidskaders. In het plangebied Hoofddorp Stadscentrum 1 is een deel van het ontwikkelingsgebied uit het stedenbouwkundig kader opgenomen: de herinrichting van het Raadhuisplein, het bouwen

van een nieuw gemeentehuis en de bouw van twee woongebouwen naast het gemeentehuis.



Figuur 4.2: Visie stadscentrum Hoofddorp, waarin een mogelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan is weergegeven van onder andere het gemeentehuis en twee woongebouwen Centrumzicht en Parkzicht.

Ambities en uitgangspunten

Het stedenbouwkundig kader geeft richting aan de kwaliteitssprong die het centrum van Hoofddorp de komende jaren gaat maken. De overkoepelende ambitie is om het goed functionerende (winkel)centrum van Hoofddorp te vergroten en levendiger en aantrekkelijker te maken. Hiermee verschuift het hart van het centrum en wordt het Raadhuisplein het centrale plein in het stadscentrum. Een samenhangend stedelijk gebied ontstaat op het moment dat de openbare ruimte en de gebouwen hoogwaardig zijn vormgegeven en de menselijke maat centraal staat. Het blijft onverminderd een uitgangspunt dat het stadscentrum met het openbaar vervoer, de auto, te fiets en te voet goed en veilig bereikbaar is.

Openbare ruimte als drager van het plan

Met nieuwe bebouwing en een stedelijke invulling van de plinten wordt gestreefd naar een meer stedelijk karakter van het centrum. Het centrum van Hoofddorp ondergaat daarmee een schaalessprong: van winkelcentrum naar een volwaardig centrum met een functiemenging die daarbij hoort. Daar hoort ook een passende inrichting van de openbare ruimte bij. Goede routes en verbindingen versterken de ruimtelijke relaties met de omgeving en zorgen voor een verbeterde bereikbaarheid van het centrum voor de voetganger en de fiets. Nieuwe stedelijke verblijfsplekken met een hoogwaardige inrichting worden geïntroduceerd die het centrum verlevendigen. De vernieuwing van de openbare ruimte zorgt voor een versterkte stedenbouwkundige samenhang, waarbij de nieuwe centrumontwikkelingen en het bestaande winkelcentrum samen gaan voelen als één centrum.

Verkeer en bereikbaarheid

Het centrum van Hoofddorp is een belangrijke voorziening voor de gehele Haarlemmermeer en de regio. Een belangrijke kwaliteit is de goede bereikbaarheid per auto en fiets en het parkeergemak. Uitgangspunt is dat het centrum gedurende de hele transformatie zo goed bereikbaar blijft en minimaal hetzelfde aantal publieke parkeerplaatsen gehandhaafd blijft.

Programmatische uitgangspunten

De uitbreiding van het centrum heeft veel potentie voor tal van nieuwe functies en voorzieningen. De menging tussen wonen, werken en voorzieningen in een nieuwe stedelijke mix is benoemd als één van de centrale ambities van het stedenbouwkundig kader. Een mix van functies die bijdraagt aan levendigheid en een sociaal duurzame omgeving. Een belangrijke kanttekening bij de kansrijkheid voor nieuwe functies is dat deze niet mogen concurreren met de huidige functies in het (winkel)centrum. In dat kader heeft Bureau Stedelijke Planning een voorzieningenscan uitgevoerd. Dit heeft geleid tot het definiëren van een bepaalde bandbreedte in termen van ontwikkelruimte per functie. De uitkomsten van deze scan zijn in dit stedenbouwkundig kader ruimtelijk vertaald. Daarbij is nadrukkelijk de wens meegenomen om niet alles tot achter de komma vast te leggen, maar juist flexibiliteit mee te geven voor nadere uitwerking.

Duurzaam en circulair

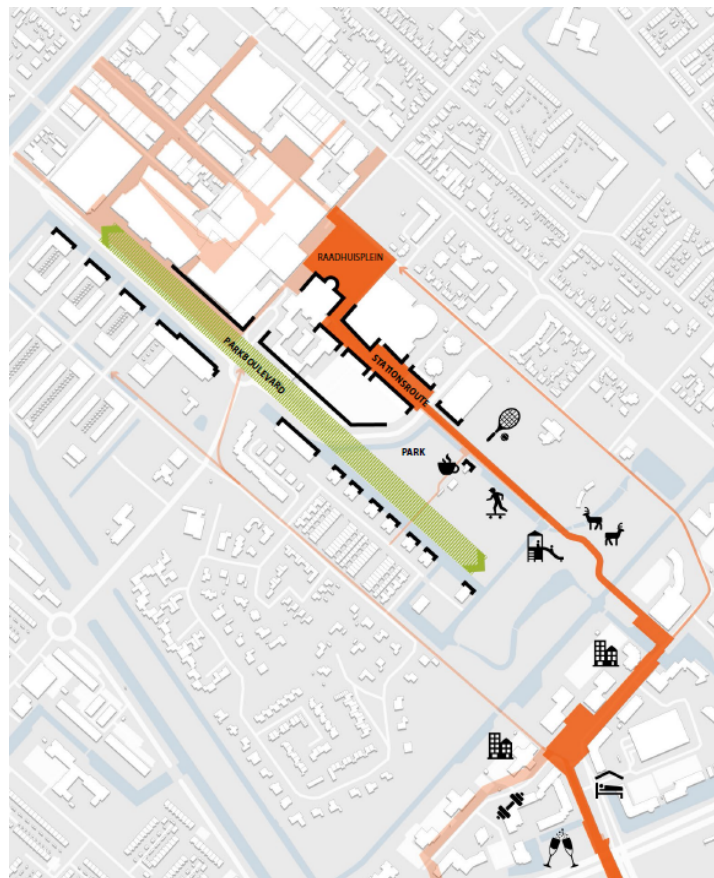
Duurzaamheid is een belangrijk thema in de gemeente Haarlemmermeer. Haarlemmermeer streeft naar circulair gebiedsontwikkeling. Belangrijke factoren hierin zijn energie, materialisatie, water en groen, slim ontwerpen, circulariteit en gezondheid. Vanuit de zeven pilaren voor een circulaire economie zijn criteria voor circulaire gebiedsontwikkeling opgesteld voor het stadscentrum Hoofddorp.

Beeldkwaliteitsprincipes

Met de planvorming wordt gestreefd naar een levendig centrum voor Hoofddorp, waar werken, wonen en voorzieningen samenkomen en goed zijn verbonden met haar omgeving. Lopen en fietsen zijn belangrijke thema's, evenals de bereikbaarheid per auto. Bovenal moet deze uitbreiding Hoofddorp een centrum geven waar ze trots op kan zijn, met een karakter dat hoort bij de Hoofddorpse identiteit. Hoofddorp moet een centrum krijgen met smoele allure. Om dat voor elkaar te krijgen wordt een aantal belangrijke kernwaarden voor de beeldkwaliteit gehanteerd. Daaruit voort vloeit een aantal beeldkwaliteitsprincipes. Met deze principes wordt de essentie vastgelegd. Ze bieden vrijheid en flexibiliteit om in het vervolgproces nader uitgewerkt te worden.

4.2 Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de Haarlemmermeer zijn de lange lijnen en de mathematische verkaveling. De lijnen van de polder zijn ook goed zichtbaar in het centrum. De Kruisweg en Hoofdweg als ruimtelijke dragers van de Haarlemmermeer als geheel. De Prins Hendriklaan en Burgemeester van Stampioen/Burgemeester van der Willigenlaan op stedelijk niveau. De nieuwe langzaamverkeersverbinding van station naar centrum voegt een nieuwe stedelijke verbinding aan de ruimtelijke structuur toe. Het draagt bij aan dynamiek en levendigheid in het gebied tussen station en centrum. De vlakken van de polder werken ook door tot op het schaalniveau van het stadscentrum. In het centrum zijn de belangrijkste openbare ruimten die nadrukkelijk een specifieke eigen betekenis hebben.



Figuur 4.3: Nieuwe langzaamverkeersverbinding (oranje)

Stedenbouwkundige inrichting

De nieuwe ontwikkelingen rond het Raadhuisplein worden qua verschijningsvorm familie van elkaar. Het worden geen losse op zichzelf staande objecten, maar vormen nadrukkelijk een geheel, samenhangend stedelijk ensemble. Bij het uitwerken van de gebouwen staat de menselijke maat centraal, mede omdat de bouwhoogte ondergeschikt is aan de huidige krans van hoogbouw die grenst aan het winkelcentrum. De gebouwen richten zich met hun voorkant op de openbare ruimte. De uitstraling is ambachtelijk, de gevel gelaagd en de materialisatie is duurzaam en kan de tand des tijds goed doorstaan.

Door de nieuwe ontwikkelingen krijgt het Raadhuisplein een centrale ligging in het stadscentrum. Het Raadhuisplein wordt een levendig plein en verenigt publieke functies als bibliotheek, theater en gemeentehuis met commerciële functies als horeca, hotel en bioscoop. Met gevels rondom, nieuwe functies in de plinten en meer ruimte voor horeca

krijgt het plein een echt stedelijk karakter en wordt het dé plek voor ontmoeting. Het Raadhuisplein biedt daarnaast ook ruimte aan evenementen door een flexibele inrichting.

Bebouwing

Het stedenbouwkundig kader geeft uitgangspunten voor onder andere de bouw van het nieuwe gemeentehuis en de twee woongebouwen die daarnaast worden ontwikkeld. Om te zorgen voor eenheid in het centrum is de bouwhoogte in de basis overal hetzelfde. Binnen de beoogde schaal van stedelijke bebouwing met een menselijke maat, dienen de bouwblokken minimaal 17 meter hoog te zijn. Dit geeft voldoende ruimte om vijf bouwlagen te realiseren, met een plint die wat hoger is. Te denken valt ook aan vier bouwlagen met een hogere verdiepingshoogte.

Het maken van een extra laag met een hoogte van 4 meter bovenop de basis van 17 meter is toegestaan. Deze moet wel ondergeschikt zijn aan die basis bijvoorbeeld door het vorm te geven als een setback of als een dakopbouw. Uitzondering is het gemeentehuis waar nog twee keer een laag van 4 meter kan worden toegevoegd.

Om te zorgen voor een menselijke schaal en blokmaat die aangenaam is voor zowel bewoners, gebruikers als bezoekers is het van belang een korrelgrootte te hanteren die daarbij past. Door in de bouwblokken verschillende gebouwen te onderscheiden wordt aan die vraag beantwoord.

Voor meer diversiteit en meer allure zijn er hoogteaccenten mogelijk op aangewezen plekken. De hoogteaccenten begeleiden de verschillende routes (stationsroute en Burgemeester van der Willigenlaan) en markeren een aantal plekken, zoals het schakelplein (pleintje tussen het cultuurgebouw en het nieuwe gemeentehuis).

Hoogteaccenten zijn maximaal 29 meter hoog en maximaal 9 bouwlagen. Verder moeten ze worden gerealiseerd in de aangegeven zone en mogen maximaal 2 stramienen (16,20m) breed zijn.

Aan één zijde van het hoogteaccent mag een verspringing zitten, van maximaal 1 stramien (8,10 meter). De verspringing heeft een totale hoogte van 20 meter (6 lagen) of 23 meter (7 lagen). In het geval van 20 meter betekent het dat de setback of dakopbouw is uitgevuld in de gevel. Met een verspringing is het hoogteaccent daarmee altijd asymmetrisch met een vertrapping aan één zijde. De verspringing heeft een hoogteverschil van 6 meter of meer ten opzichte van het hoogteaccent. Hoogteaccenten zitten altijd aan een zijde vast aan een gebouw en zijn daarmee een compositorisch onderdeel van het gebouw. Daarnaast wordt zowel het hoogteaccent als de verspringing die daaraan verbonden is uitgevoerd in het gevelvlak. Dit betekent dat er hier geen verspringing of set back plaatsvindt in het vlak van de gevel.



Figuur 4.4: Zoekgebied voor hoogteaccent (dicht gekleurd) en voor verspringing hoogteaccent (gearceerd), weergegeven op een voorbeeld uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Plintenstrategie

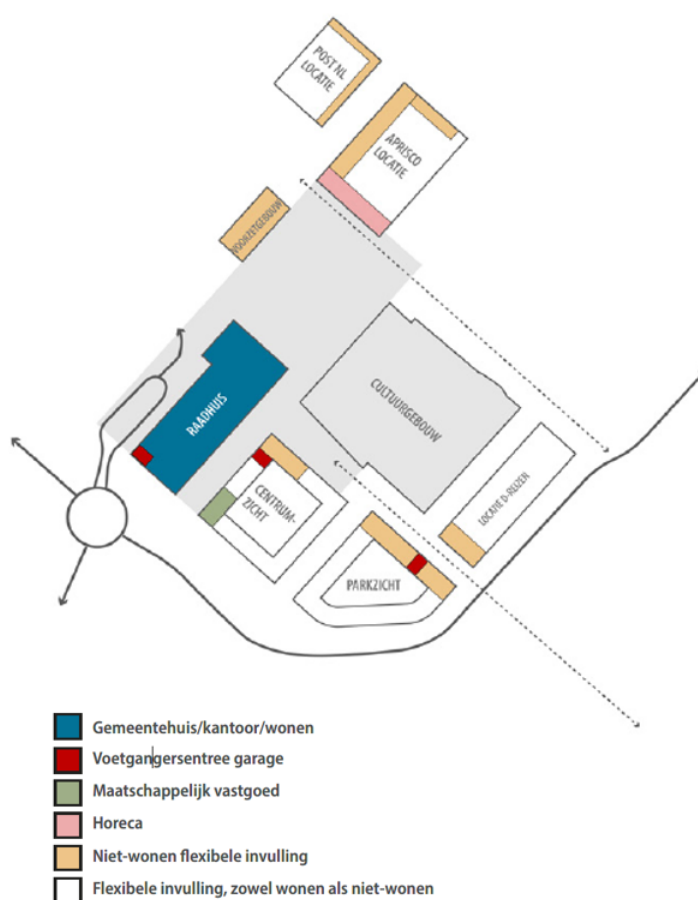
Voor de bezoekers en bewoners draagt de invulling van de plint, de begane grondlaag van gebouwen, enorm bij aan de beleving van het centrum. Het is van belang op de begane grond, de zogeheten plinten, verschillende voorzieningen te realiseren waardoor er een interactie plaatsvindt tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

Niet alle oppervlakte in de plinten van gebouwen is nodig om ruimte te bieden aan het programma uit de marktanalyse. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen plinten waarvan het in de stedenbouwkundige structuur essentieel is om deze te voorzien van kleinschalige maatschappelijke en commerciële functies en plinten die in eerste instantie ook bestemd kunnen worden voor de woonfunctie. De keuze voor deze plinten hangt sterk samen met de ambitie om de stationsroute, het schakelplein en het Raadhuisplein te verlevendigen.

Binnen dit aanbod aan 'essentiële' plinten moet er flexibiliteit zijn voor de inrichting met functies, maar sommige plinten zijn bedacht om specifieke functies te huisvesten.

In de plint aan de westzijde van de boogde appartementen zijn de voorwaarden voor maatschappelijke zorgfuncties kansrijk.

Sommige locaties liggen vast als voetgangersentree voor de ondergrondse parkeervoorziening en aan de Burgemeester van der Willigenlaan een in- en uitrit voor auto's.



Figuur 4.5: Plintenstrategie, weergegeven op een voorbeeld uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Bereikbaarheid

Een belangrijke voorwaarde tijdens deze transformatie is dat het centrum van Hoofddorp goed bereikbaar blijft.

Twee grote parkeervoorzieningen bij het raadhuis maken plaats voor nieuwe ontwikkelingen. Onderdeel van de nieuwe ontwikkelingen is om openbaar parkeren terug te brengen onder de nieuwe woongebouwen naast het nieuwe gemeentehuis. Daarnaast is er in de parkeervoorzieningen in de omgeving van het Park-/ plangebied sprake van overcapaciteit (zie 5.7 Verkeer en Parkeren). Deze overcapaciteit is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen en daarmee ten allen tijde in voldoende parkeerplaatsen te voorzien.

Via verschillende routes, waaronder de nieuwe stationsroute voor fietsers en voetgangers, worden de ruimtelijke relaties met de omgeving versterkt. De stationsroute loopt langs de Fruittuinen en loopt tussen het beoogde appartementencomplex en de kantoren van D-reizen vanzelfsprekend door in het centrum. De route loopt via het schakelplein naar het Raadhuissplein, vanwaar de entree naar het winkelcentrum eenvoudig te vinden is. In het centrum is een publieke fietsenstalling voorzien.

Verkeersaanpassingen

Het centrum wordt nu voornamelijk bereikt via de Nieuweweg en Burgemeester van der Willigenlaan. Bij een toename van voorzieningen en bijbehorende parkeerplaatsen zal de verkeersdruk op het netwerk rondom het centrum zwaarder belast worden.

Aandachtspunten bij de aanpassing van de Burgemeester van der Willigenlaan zijn de

aansluiting op de rotonde met Nieuweweg en de inrit van de nieuwe parkeergarage onder de woongebouwen. Dit laatste ter voorkoming van filevorming op de doorgaande weg. De inrit van de parkeergarage ligt om deze reden op circa 70-80 m van de rotonde.

Parkeren

Tot aan 2021 waren in het plangebied 624 openbare parkeerplaatsen aanwezig, deels ten behoeve van het raadhuis en deels ten behoeve van andere voorzieningen in het stadscentrum. Met de sloop van het parkeerdek in 2021 zijn er daarvan 200 vervallen. De 624 parkeerplaatsen moeten weer in het stadscentrum teruggebracht worden. In dit plangebied is ruimte voor 500 a 600 vervangende openbare parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage onder de woongebouwen die naast het gemeentehuis worden gebouwd. Gedurende de realisatie wordt de parkeerbehoefte opgevangen in de overcapaciteit van de reeds aanwezige parkeervoorzieningen in de omgeving van het plangebied.

De parkeerbehoefte vanwege het toegevoegde programma aan woningen en voorzieningen wordt opgevangen in een (ondergrondse) parkeergarage onder de woongebouwen. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.7.

Voor Hoofddorp Centrum ligt de ambitie om een bewaakte openbare fietsenstalling te realiseren. Onbekend is of openbaar fietsparkeren in de uitwerking van dit bestemmingsplan een plek zal krijgen. Als dit wel een plek krijgt, laten de regels van het bestemmingsplan dat toe.

Groenstructuur

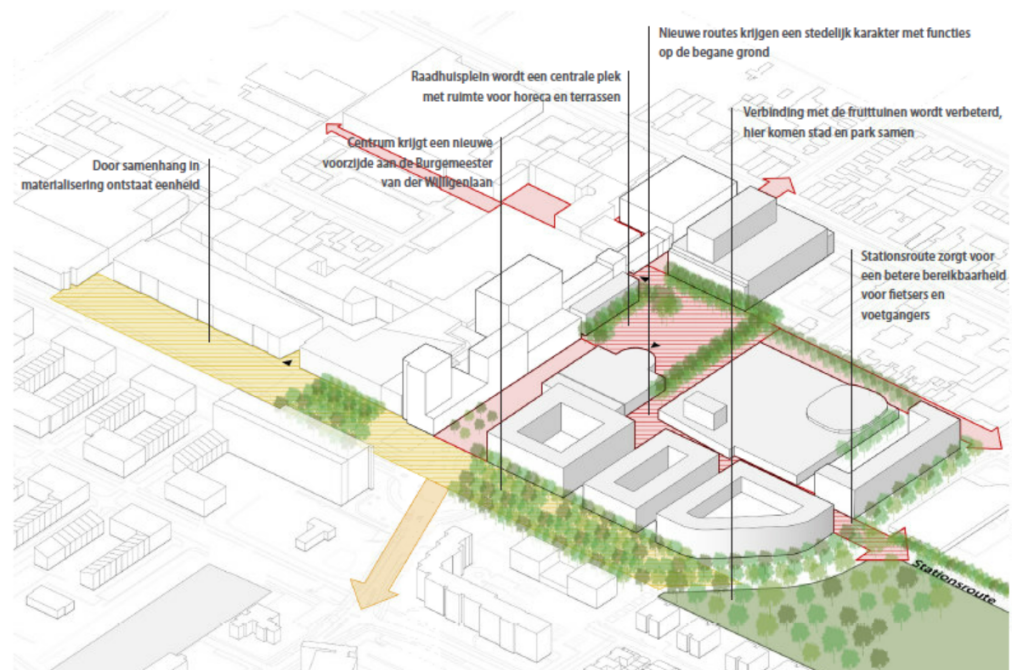
Het centrum krijgt een heldere voorzijde aan de Burgemeester van der Willigenlaan in het verlengde van het Burgemeester van Stamplein. De bomenrijen – die de lange lijnen van de polderstructuur benadrukken – worden doorgetrokken aan de Burgemeester van der Willigenlaan.

Een bomencarré rondom het Raadhuisplein moet schaal en maat aan het plein geven en voorziet het plein van schaduw op warme dagen.

Tussen de stadsblokken is ruimte voor een combinatie van stedelijk en groen karakter. Ze zijn autoluw en hebben een groenstrook in het midden die zorgt voor een prettige afscheiding tussen het wonen en werken.

Met het toevoegen van woningen in zowel het centrum als in Hyde Park worden het Wandelbos en de Fruittuinen belangrijker als stadspark. Gelegen tussen deze ontwikkelingen krijgen de Fruittuinen een centralere positie en een meer vanzelfsprekend onderdeel van het centrum.

Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen toevoeging van verharding geeft.



Figuur 4.6: Raadhuisplein en omgeving: nieuwe stedenbouwkundige inrichting en naar alle windrichtingen verbonden

4.3 Functionele structuur

Algemeen

De uitbreiding van het centrum heeft veel potentie voor tal van nieuwe functies en voorzieningen. Naast wonen en de grote publieke werkfuncties zijn kleinschalige maatschappelijke en commerciële functies kansrijk in dit deel van het centrum. Een menging tussen wonen, werken en voorzieningen in een nieuwe stedelijke mix die bijdraagt aan levendigheid en een sociaal duurzame omgeving, is één van de centrale ambities voor de ontwikkeling van de locatie aan het Raadhuisplein. Nieuwe functies dienen aanvullend te zijn op het bestaande aanbod in het (winkel)centrum om kansrijk te zijn. Op basis van een marktanalyse is er een bepaalde bandbreedte aan te geven voor de ontwikkelruimte per functie. De bandbreedte voor de functies geeft flexibiliteit voor nadere uitwerking. Met de nieuwe ontwikkelingen krijgt het Raadhuisplein een centrale ligging in het stadscentrum. Met goede verbindingen naar alle richtingen vormt het het nieuwe hart van het centrum. Met nieuwe functies in de plinten en meer ruimte voor horeca wordt het plein levendiger en krijgt het een meer stedelijk karakter. Het Raadhuisplein blijft ruimte bieden aan evenementen.

Wonen

Voor alle ontwikkellocaties in Stadscentrum Hoofddorp geldt dat woningbouw in gestapelde vorm plaatsvindt. In totaal worden binnen het voorliggende plan maximaal 340 appartementen gerealiseerd.

Conform het gemeentelijke Woonbeleid moeten nieuwbouwplannen zowel voorzien in het segment 'laag' als het segment 'midden'. Daarom wordt voor alle ontwikkelingen met meer dan 30 woningen een aandeel 50% betaalbaar gerealiseerd, samengesteld uit bijvoorbeeld 30% sociale huur en 20% middensegment huur- en/ of koopwoningen.

In het niet gereguleerde dure prijssegment (50% markt) bepalen de ontwikkelaars welk type woning zij bouwen. In het stadscentrum van Hoofddorp zal dit liggen in dure appartementen voor stellen zonder kinderen, expats of meer vermogende empty nesters enzovoort.

Kantoren

De nieuwbouw van het gemeentehuis voorziet op dit moment in circa 16.000 m2 BVO aan programma. Een aanzienlijk deel zal bestaan uit ambtelijke huisvesting. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk aaneengesloten kantoorvloeren van minimaal 1.000 m2. Het overige deel is gereserveerd voor het publieke en bestuurlijke deel waaronder de raadzaal.

Naast het gemeentehuis is er programmatisch ruimte voor maximaal 4.000 m2 BVO kleinschalige kantoorconcepten.

Maatschappelijk en sport

De bestuurlijke en publieke functies blijven gevestigd in het nieuwe raadhuis, hiervoor is 2.000 m2 opgenomen. In de woongebouwen kan ruimte geboden worden voor kleinschalige maatschappelijke functies van totaal 250 m2 tot 300 m2 BVO. Zoals eerder aangegeven biedt met name het woongebouw aan de zijde van het winkelcentrum kansen om wonen voor senioren in combinatie met zorgvoorzieningen mogelijk te maken. Samen met de al aanwezige eerstelijns zorgfuncties in het gebouw er tegenover kan een kansrijke combinatie van zorgvoorzieningen ontstaan die ook voor andere senioren in Hoofddorp centrum interessant zijn.

Voor kleinschalige sportfuncties bijvoorbeeld in de vorm van fitness kan in de plinten van de woongebouwen ruimte worden geboden aan 250 m2 tot 500 m2 BVO.

Commerciële voorzieningen

In de plinten van de woongebouwen wordt 200 - 300 m2 commerciële dienstverlening en ambacht gerealiseerd. Ook is ruimte voor maximaal 650 m2 aan horeca in de plinten.

Evenementen

Het huidige Raadhuisplein is in het evenementenbeleid aangewezen als een vaste evenementenlocatie voor middelgrote evenementen (5.000 tot 10.000 bezoekers per dag). In het stedenbouwkundig kader en in het evenementenbeleid is aangegeven dat op het nieuwe Raadhuisplein plaats is voor middelgrote evenementen.

Hoofdstuk 5 Sectorale onderzoeken

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken, geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven en wordt per aspect ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Nationaal beleid

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

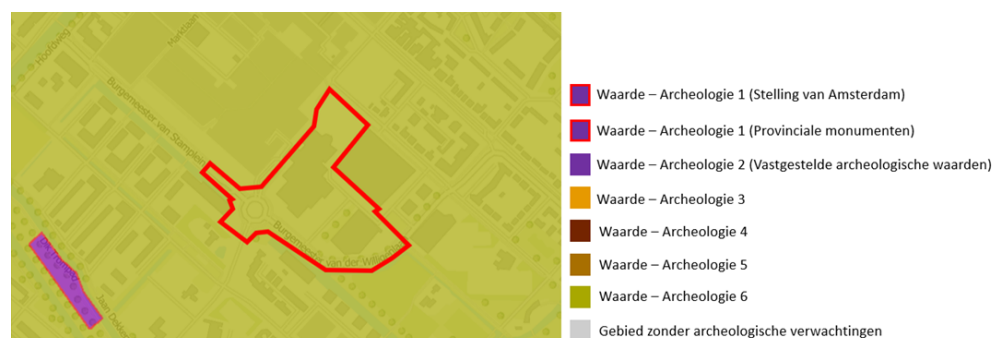
1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden: Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
2. Behoud in situ: Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.
3. Verstoorder betaalt: Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is. Dit verdrag is in 2007 vertaald naar de Nederlandse situatie middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Onder deze wet, een wijzigingswet die onder andere de Monumentenwet 1998 heeft gewijzigd, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie geworden. Zij dienen het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen.

Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus, zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Toetsing

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland valt niet te verwachten dat er in het plangebied voorwerpen van archeologische waarde aangetroffen kan worden. Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. De archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer (figuur 5.1) geeft aan dat het plangebied een gebied is met een geringe archeologische verwachting, dat is het laagste archeologische regime. Voor dit regime geldt dat een onderzoeksverplichting voor ontwikkelingen waarbij een oppervlak van 10.000 m² of meer wordt verstoord.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek (Antea Group, d.d. 21 juli 2020) blijkt dat er een zeer kleine kans op intacte archeologische resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Ook de kans op scheepsresten is klein. Op de pleistocene ondergrond kunnen intacte archeologische resten uit de steentijd voorkomen, maar deze bevinden zich op grote diepte.



Waarde	Situatie
Archeologie 1	Onderzoek is altijd verplicht.
Archeologie 2	Onderzoek is altijd verplicht.
Archeologie 3	Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 50 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter.
Archeologie 4	Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter.
Archeologie 5	Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter.
Archeologie 6	Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter.
Gebied zonder archeologische verwachting	Onderzoek is nooit nodig.

Cultuurhistorie

Ruimte - Antea Nederland B.V.

Beschermde waarden

Uit het uitgevoerde onderzoek (Antea Group, d.d. 6 maart 2022, bijlage 4) blijkt dat het Raadhuisplein niet in de nabijheid van rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gelegen is. De ontwikkeling zal vanuit het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht in het oude centrum van Hoofddorp niet zichtbaar zijn, omdat er bebouwing aanwezig is tussen deze straten en de ontwikkeling. Er is dan ook geen (negatief) effect van de voorgenomen ontwikkeling op het beschermde dorpsgezicht.

De locatie is binnen de schootcirkel van fort Hoofddorp gelegen. Als uitgangspunt voor de schootcirkels wordt in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie benoemd dat openheid met passende functies als landbouw, natuur of waterberging beoogd dient te worden. In het geval van fort Hoofddorp, en de ontwikkeling van het raadhuis in het bijzonder, geldt dat de openheid van de schootcirkel reeds ernstig verstoord is. De ontwikkeling leidt niet tot een verandering in de openheid van de schootcirkel en daarmee een verdere verstoring. De ontwikkeling van het raadhuis heeft geen effect op andere waarden van de Stelling van Amsterdam.

Niet-beschermde waarden

Direct ten oosten van het plangebied zijn de Fruittuinen gelegen. De Fruittuinen hebben geen formele (beschermde) cultuurhistorische status. De ontwikkeling van het Raadhuisplein heeft geen effect op de fysieke structuren van de Fruittuinen.

Conclusie

Archeologie

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten en waarden aanwezig. Indien tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten wordt gestuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Holland. Daarnaast adviseert Erfgoedadvies om booronderzoek te doen op plekken waar diepe ontgravingen plaatsvinden.

Cultuurhistorie

Geen van de voorgenomen ontwikkelingen heeft een negatief effect op beschermde of niet-beschermde cultuurhistorische waarden.

5.2 Bodem

Wettelijk kader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Toetsing

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op de volgende locatie:

- Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek Burgemeester van der Willigenlaan 2 te Hoofddorp, d.d. 15 juni 2018, zie Bijlage 5
- Hieronder worden de bevindingen beknopt toegelicht.

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de zintuiglijk schone bovengrond en in de bovengrond met bijmengingen geen van de geanalyseerde parameters verhoogd is aangetoond. In de grond onder de funderingslaag onder het asfalt zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde met minerale olie, PAK en kobalt aangetoond. In eerder bodemonderzoek rond dezelfde locatie zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK en kobalt aangetroffen. De verhoogde gehalten zijn te relateren aan de puinfundering welke na 1987 is aangebracht. In overige ondergrondmonsters zijn geen verhoogde gehalten van geanalyseerde parameters gemeten.

Asbest

In de zwak puinhoudende bovengrond bij boring 016 is een licht verhoogd gehalte aan asbest (19 mg/kg) aangetoond. Dit ligt ruimschoots onder de grenswaarde voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg ds). Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond onder de fundatielaag voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie. De overige grondmonsters voldoen aan de achtergrondwaarde.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen, kwik, naftaleen en arseen gemeten. In peilbuis 14 is daarnaast een sterk verhoogde concentratie aan arseen aangetroffen. Een verhoogde concentratie aan arseen is niet ongebruikelijk, arseen komt in deze regio van nature verhoogd voor. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

Asfalt

Uit analyse blijkt dat het asfalt niet teerhoudend is.

Funderings-/stabilisatielaag

Onder en langs het asfalt is over een oppervlakte van circa 1.460 m² een funderingslaag aangetroffen. In deze funderingslaag is geen asbest boven de detectielimiet gemeten. Op basis van dit indicatieve onderzoek wordt niet verwacht dat er in de fundatielaag sprake is van een verontreiniging met asbest. Uit analyse naar de samenstelling en uitloging van de funderingslaag blijkt dat geen van de geanalyseerde parameters de normwaarde voor hergebruik overschrijdt. De fundering voldoet aan de emissiewaarden en samenstellingswaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof.

Voorlopige veiligheidsklasse

In de onderstaande tabel is de voorlopige veiligheidsklasse weergegeven, zoals bepaald op basis van de bekende gegevens en onderzoeksresultaten conform de CROW-publicatie 132.

Locatie veiligheidsklasse	Veiligheidsklasse met maatgevende stof	
	T	F
Raadhuis (grond)	Geen	Geen
Raadhuis (grondwater)	Geen	Geen

Tabel 5.1 Voorlopige veiligheidsklasse conform CROW 132

In tabel 5.2 zijn de voorlopige veiligheidsklassen weergegeven conform de nieuwe CROW 400. Op het moment van uitvoeren zal deze van toepassing zijn.

Locatie veiligheidsklasse	Veiligheidsklasse met maatgevende stof	
	T	F
Raadhuis (grond)	Geen	Geen
Raadhuis (grondwater)	Geen	Geen

Tabel 5.2 Voorlopige veiligheidsklasse conform CROW 400

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de overschrijding van de achtergrondwaarde met minerale olie, PAK en kobalt in de grond en de overschrijding van de streefwaarde met zware metalen en naftaleen in het grondwater.

De verhoogde gehalten in de bodem onder de funderingslaag zijn ontstaan na 1987 waardoor er sprake is van een nieuwe verontreiniging. Hierop is het zorgplichtbeginsel (artikel 13 Wet bodembescherming) van toepassing. In samenspraak met het bevoegde gezag moet worden bepaald of de veroorzaker redelijkerwijs handelingen moet verrichten om deze nieuwe verontreiniging ongedaan te maken.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde en de gemeten concentratie aan arseen een natuurlijke oorsprong heeft. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering de herontwikkeling van het terrein.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Vanuit milieu oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van kwetsbare objecten, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/ milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. De richtafstandenlijsten vermelden die richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd (met uitzondering van het aspect gevaar). De Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde

voorwaarden wordt voldaan.

Rekening houdend met richtafstanden van 10 meter in verband met het gebiedstype gemengd gebied zijn bestemmingen tot categorie 2 in beginsel verenigbaar met de woonfunctie.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gemengd gebied aangezien er sprake is van een functiemenging van meerdere bestemmingen rondom het plangebied. Dat er sprake is van gemengd gebied volgt uit de indeling rond het plangebied:

- het gebied ligt direct aan de Burgemeester van der Willigenlaan, een drukke ontsluitingsweg voor het centrumgebied. Bezoekers voor het winkelcentrum maken gebruik van deze weg. Voor bezoekers die vanaf de A4 komen is dit de voornaamste ontsluitingsweg;
- in het centrumgebied is nu al sprake van een combinatie van functies: winkelen, horeca en sportvoorzieningen.

In geval van de voorgenomen ontwikkeling geldt dat sprake is van de ontwikkeling van voor hinder gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) en van hinder veroorzakende functies (i.c.m. een ondergrondse parkeergarage). De ontwikkeling mag daarom niet worden gehinderd door bestaande functies, maar ook mogen deze bestaande functies niet worden beperkt door de beoogde ontwikkeling.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. Doordat het plangebied aan te merken is als een gemengd gebied kunnen de zoneringsafstanden met één stap verlaagd worden. Voor bestemmingen met categorie 2 betekent dit dat de richtafstand van 30 meter verlaagd kan worden naar 10 meter. Rekening houdend met richtafstanden van 10 meter in verband met het gebiedstype centrum-stedelijk zijn bestemmingen tot categorie 2 in beginsel verenigbaar met de woonfunctie. Ook binnen de bestemming Centrum zijn geen bestemmingen toegestaan die niet op voorhand met elkaar verenigbaar zouden zijn.

Conclusie

De aanwezigheid van nabij het Raadhuisplein gelegen hinder veroorzakende functies geven geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook hier wordt dus voldaan aan de richtafstand vanuit 'Bedrijven en Milieuzonering'.

5.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

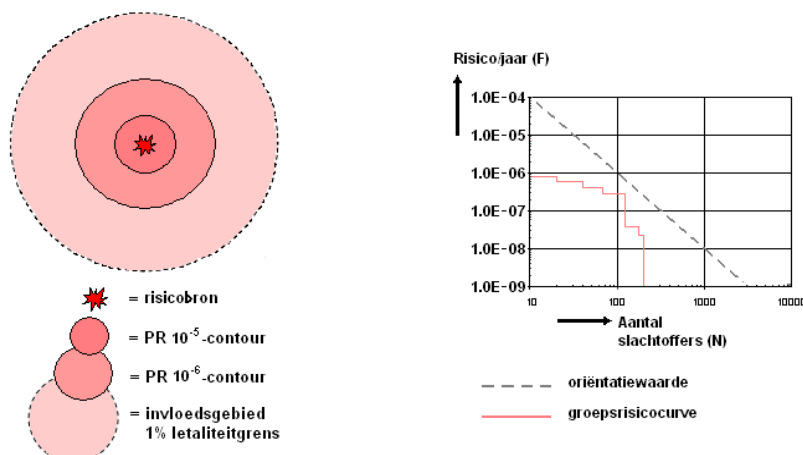
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 5.2: Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 5.3: Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

Toetsing

Uit de inventarisatie van het aspect Externe Veiligheid (Bijlage 6) blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende potentiële risicobronnen aanwezig zijn. In onderstaande 5.3 is een overzicht van de beschouwing van de risicobronnen weergegeven.

Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied	(Maximale) PR 10%-contour	Verantwoording groepsrisico
Hogedruk aardgas-transportleidingen	60-1.300 meter	70-580 meter	Niet van toepassing (invloedsgebied niet tot geprojecteerde (beperk) kwetsbare objecten)	
Provinciale weg N201	800 meter	355 meter	Niet van toepassing (invloedsgebied niet tot plangebied)	
Schiphollijn	700 meter	Niet van toepassing (geen vervoer van gevaarlijke stoffen)		
Rijksweg A4	2.200 meter	>4.000 meter	0 meter	Verplicht (beperkt)
Rijksweg A5	2.200 meter	880 meter	Niet van toepassing (invloedsgebied niet tot plangebied)	
Elektriciteitslijn	25 meter	Indicatieve zone (40 meter) reikt niet tot geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten binnen plangebied		

Tabel 5.3: Overzicht risicobronnen

Het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding reikt niet tot aan het plangebied. Het invloedsgebied van één transportroute (A4) reikt tot het plangebied.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor de Rijksweg A4 is verplicht in het kader van de ruimtelijke procedure. Hiervoor zijn – conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes – de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid uitgewerkt (zie Bijlage 6).

De ondergrondse elektriciteitsleiding vormt geen risico voor het plangebied.

Gemeentelijke verantwoording groepsrisico

Ter beperkte verantwoording van het groepsrisico dient ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Het maatgevend scenario voor het plangebied is het ontstaan van een toxische wolk als gevolg van een calamiteit op de A4. Bij toxische scenario's is een bovenwindse aanrijroute voor de hulpdiensten van belang. Omdat de risicobron A4 zich ver buiten de bestemmingsplangrenzen bevindt, is dit geen

aandachtspunt voor dit plangebied. Gelet op de weginfrastructuur op en nabij de A4, is de bereikbaarheid van een incident op de A4 overigens wel voldoende. Om een toxische wolk te kunnen verdunnen en neerslaan, zijn grote hoeveelheden bluswater nodig. De Veiligheidsregio Kennemerland zal hiertoe in eerste instantie met waterwagens uitrukken, die in latere instantie indien nodig worden aangevuld/vervangen door een watertransportsysteem. Hierdoor is de bluswatervoorziening zowel op incidentlocatie als ter plaatse van de ontwikkellocatie op orde. De verspreiding van een toxische wolk gaat langzaam. Als er noodzaak is om te vluchten zal er gezien de afstand tot de risicobron A4 en de goede ontsluiting van de locatie genoeg tijd zijn om weg te komen. Als binnen blijven de noodzakelijke maatregel is zal er gezien de afstand tot de risicobron, de mogelijkheden om te waarschuwen via het WAS-stelsel en NL-Alert en de goede isolatie van nieuwbouw, genoeg tijd zijn voor de gebruikers om zich tijdig veilig stellen.

Conclusie

Er zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare voorzieningen voorzien binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

5.5 Natuur

Wettelijk kader

Algemeen

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. In de voorliggende Natuurtoets wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden omdat deze niet aan de orde is aangezien er geen bomen worden gekapt in voorliggend plangebied.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving. Bij voorliggende toetsing wordt tevens beoordeeld of soorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4) en mogelijk jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen - gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde diersoorten en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het ‘nee, tenzij’- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Toetsing

Soortenbescherming

Op 9 december 2019 is voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 7). Bij het Raadhuisplein zijn geen nesten gesignaleerd. Ook geen jaarrond beschermde nesten als van roofvogels, zwaluwen, mussen of anderszins. De vogels die wel zijn waargenomen zijn kauwtjes, stadsduiven, halsbandparkieten en meerkoeten. De meerkoeten zwemmen bij de fruittuinen. Op het dak van het raadhuis broedt wel eens incidenteel een meeuw. Verder zijn er geen beschermde diersoorten gesignaleerd.

Zoogdieren, reptielen en amfibieën zijn in beide gebieden niet tot nauwelijks gesignaleerd. Deze dieren zijn overigens ook niet beschermd.

Een tweede quickscan (Rotteveel, 2020, Bijlage 8) geeft aan dat het raadhuis mogelijk door vleermuizen gebruikt wordt als verblijfplaats. Dit kan zijn voor zomer-, kraam-, paar- of winterverblijfplaats. Door de sloop van het pand verdwijnen mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen. Om deze reden is dan ook een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd (Bijlage 8). In het plangebied zijn vier verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Een van de zomerverblijfplaatsen wordt ook als paarverblijfplaats gebruikt.

Het verstoren en/of aantasten van een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is in strijd met artikel 3.5 lid 4 (Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.) van de Wet natuurbescherming. Hiervoor dient er een ontheffing aangevraagd te worden. Onderdeel van een ontheffingsaanvraag is het opstellen en uitvoeren van een plan om de effecten van de ontwikkeling op de gunstige staat van instandhouding van de soort te beperken door het nemen van soort specifieke maatregelen.

In juli 2021 zijn reeds 17 vleermuiskasten opgehangen en drie paalkasten geplaatst. Deze

hangen in een straal van 200 meter om het Raadhuis.

Natura 2000

Gezien de aard en omvang van dit project en de relatief grote afstand (>7 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van stikstof.

Stikstofdepositie

In februari 2022 is onderzoek uitgevoerd waarmee de stikstofdepositie ten gevolge van het ontwikkelplan stadscentrum in beeld is gebracht en beoordeeld. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 9 bij de toelichting.

Voor de realisatie berekent AERIUS Culculator (versie 2022) geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase berekent AERIUS Culculator (versie 2022) geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden. Op basis van deze resultaten kunnen significante negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstof staat verder besluitvorming dan ook niet in de weg.

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland is de Geniedijk, naast de bouwlocatie. Het NNN heeft geen uitstralende werking, maar tijdens de bouw en bij het gebruik mag er geen belemmerende werking op de NNN worden uitgeoefend. Met name plotselinge geluiden en verlichting moeten worden afgeschermd.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen, mits:

- Te allen tijde geldt de zorgplicht: bij de werkzaamheden moeten eventuele dieren de gelegenheid worden geboden naar elders te ontsnappen.
- Tijdens de werkzaamheden mogen eventuele broedende vogels in de bomen niet worden verstoord.
- Tijdens de werkzaamheden en na ingebruikname mag de functionaliteit van de NNN-verbinding niet worden aangetast.

5.6 Water

Wettelijk kader

Watertoets

In overleg met Hoogheemraadschap van Rijnland is vastgesteld wat de gevolgen van dit bestemmingsplan zijn op de waterhuishouding van het gebied. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Eerst wordt de huidige situatie kort geschetst, waarna ingegaan wordt op de waterhuishoudkundige situatie in de toekomstige situatie. De volledige Watertoets Raadhuisplein (Antea Group, 31 mei 2022) is opgenomen in Bijlage 11.

Klimaatadaptatie

Vanwege het waterbeleid en het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer, is het van belang

om nader in te gaan op de inzet op klimaatadaptatie. Door gebieden klimaatadaptatief in te richten, kunnen de effecten van klimaatverandering worden beperkt en daarmee ook de risico's op gezondheidsschade en schade op de omgeving.

Het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022) geeft aan dat daartoe bij nieuwe ontwikkelingen moet daartoe worden ingezet op:

1. Koele woon- en werkomgeving: zorgen voor voldoende koelte en schaduw bij verblijfsplekken, met extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals senioren, bewoners van verzorg- en verpleeghuizen, basisschoolleerlingen en patiënten van ziekenhuizen.
2. Droogtegevoeligheid verminderen: vergroten van de beschikbaarheid van zoet grond- en oppervlaktewater door terugdringen van zoute kwel en het vasthouden van zoete kwel; inzetten op het opslaan van water; waar mogelijk regenwater in de bodem laten infiltreren.
3. Waterrobuuste leefomgeving: terugdringen van het water waar het moet, ruimte geven aan het water waar het kan. Om wateroverlast door regenval te beperken is een belangrijk principe regenwater opvangen waar het valt: vasthouden, bergen en afvoeren. Water vasthouden is voor de korte termijn, zoals in een wadi of op straat. Daarna kan het water infiltreren in de bodem of afgevoerd worden. Het bergen van water doen we voor de langere termijn, zoals in een waterberging en oppervlaktewater. De laatste stap is het water afvoeren, dit kan via een hemelwaterriool of oppervlaktewater. Er zijn ook plekken waar we het water niet willen, zoals in huis en in verkeerstunnels.

Voor een ontwikkelgebied > 5000 m² is een onderzoeksplicht, waarbij alle in het beleid benoemde basisveiligheidsniveaus van toepassing zijn. Er kan alleen worden afgeweken van deze normen wanneer in het onderzoek is aangetoond dat een norm niet van toepassing is. In het ontwerp kunnen de basisveiligheidsniveaus worden gezien als een uitwerking van bijvoorbeeld de groen- of wateropgave. Dus aan te leggen groen of water, groene of waterrijke koelteplekken die voldoen aan de water-, groen- en basisveiligheidsnormen, geven al invulling aan klimaatadaptatie. In een klimaatplan worden de resultaten van het onderzoek en de voorwaarden voor de (her)inrichting van het plangebied opgenomen.

5.6.1 Watertoets

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt het maaiveld zich tussen circa NAP -4,3 en -4,5 m. Uit boorprofielen in de omgeving van het plangebied uit DINOlaket blijkt dat de bovenste laag (circa -3 m -mv) uit zand of klei bestaat.

Ter hoogte van de rotonde op de Kruisweg is een grondwatermeting te vinden in het DINOlaket.

Het gemiddelde van alle waarnemingen van peilbuis B25C0437 geeft een grondwaterstand van NAP -5,0 m. Met de gegevens van de meetreeks zijn de GHG en de GLG bepaald. De GHG is NAP -4,84 m en 1,05 m onder maaiveld. De GLG is NAP -5,32 m en 1,53 m onder maaiveld. Volgens het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het plangebied gelegen in een kwetsbaar kwelgebied.

Op de legger oppervlaktewater van Hoogheemraadschap van Rijnland zijn geen oppervlaktewateren aanwezig direct binnen de planlocatie. Wel loopt het zuiden van het plangebied een secundaire watergang. Het raadhuisplein is gelegen in peilgebied GH-140.00 (Polderboezem). Dit peilgebied heeft een zomerpeil van NAP -5,87 m en een winterpeil van NAP -6,02 m.

In de huidige situatie betreft het vuil- en hemelwaterstelsel een verbeterd gescheiden stelsel. De planlocaties bevinden zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen.

Toekomstige situatie

De gemeente heeft niet de intentie om meer verharding in het plangebied te realiseren. De gemeente wil dit een gebiedsaanduiding vastleggen door te stellen dat in de toekomstige situatie het onverhard oppervlak niet afneemt.

Grondwater

Parkeerkelder

De parkeerkelder wordt ca. 7 meter onder maaiveld aangelegd. Het grondwaterniveau ligt gemiddeld op een diepte van 1 tot 1,5 m beneden het maaiveld. Waardoor de parkeerkelder in het grondwater komt te liggen. Doordat de parkeergarage in de slechtdoorlatende (klei)laag wordt aangelegd is er nauwelijks invloed op de regionale grondwaterstroming te verwachten. Echter moet voor de vergunning verder onderzocht worden wat de lokale bodemopbouw ter plaatse van de parkeerkelder is en welke effecten de parkeerkelder heeft voor de lokale grondwater stroming.

Kwelgevoelige gebieden

Volgens het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het plangebied gelegen in een kwetsbaar kwelgebied. Voor werkzaamheden in een kwetsbaarkwelgebied gelden de uitvoeringsregels 19 en 20. Deze regels hebben betrekking op het plaatsen van heipalen en damwanden en op ontgravingen. Dit heeft voornamelijk betrekking op de aanleg van de parkeerkelder.

Watersysteem

Gebiedsaanduiding

Door middel van een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan wil de gemeente vastleggen dat de hoeveelheid onverhard oppervlak in het plangebied in de toekomst niet afneemt.

Hittestresstest

Het waterschap heeft aangegeven dat het zinvol is een hittestresstest uit te voeren in het plangebied, om de effecten van het realiseren van oppervlakte water in het plangebied in beeld te brengen. Deze hittestresstest kan bijdragen aan de keuze voor de locatie van de watercompensatie. Er is in deze fase van het project, ten tijde van het opstellen van de watertoets, nog geen hittestresstest uitgevoerd.

Vuil- en hemelwater

Conform het beleid van de gemeente moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar de rioolwaterzuivering worden geleid en het hemelwater naar een waterberging.

Om de toename in verharding te compenseren moet nieuw oppervlaktewater (450 m²) worden gerealiseerd binnen het peilvak. Daarnaast kan gekeken worden naar de invulling van de hemelwaterafvoer en waterberging binnen het plangebied. Er zijn verschillende manieren om water te berging in verharde gebieden volgens de trits: vasthouden – bergen – afvoeren.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in of rondom een waterkering of de beschermingszone daarvan. Om deze reden worden geen effecten verwacht op de waterveiligheid.

Parkeerkelder

Het plangebied bevindt zich in kwelgevoelig gebied. Om deze reden is in het kader van de beoogde parkeerkelder een quickscan geohydrologie uitgevoerd (Bijlage 12). Met betrekking tot barrièrewerking is vastgesteld dat er geen grondwaterstroming optreedt. Omdat de parkeerkelder in de slecht doorlatende (klei)laag zal worden gebouwd, is nauwelijks invloed op de regionale grondwaterstroming te verwachten. De stroomsnelheid blijft in de nieuwe situatie hetzelfde, het verhang blijft vergelijkbaar aan de huidige situatie. Na de realisatie wordt een verandering in de freatische grondwaterstanden naast de parkeerkelder in de orde van ten hoogste enkele centimeters verwacht. Eventuele veranderingen van de grondwaterstand tijdens de bouw zijn mede afhankelijk van de uitvoeringswijze. Aanbevolen wordt om, gezien de diepte van de constructie, een gesloten bouwkuip toe te passen. Bij deze uitvoeringsmethode wordt slechts weinig grondwater onttrokken en zullen de verlagingen van de grondwaterstand beperkt zijn. Bij andere uitvoeringsmethoden zoals een bemaling treden grotere verlagingen op.

Wanneer gestreefd wordt naar het volledig uitsluiten van effecten is voor de uitwerking van dit project nagegaan met welke mitigerende maatregel het grondwaterneutraal realiseren van de parkeerkelder kan worden nagestreefd. Bij de beschouwing van grondwaterneutraal bouwen voor de parkeerkelder wordt aanbevolen om de eerste 1,5 meter vanaf het maaiveld rondom het gebouw een zandkoffer met een dikte van 0,5 meter aan te brengen, zodat eventuele grondwaterstroming ongehinderd om de kelder heen kan stromen. Wanneer beperkte veranderingen van de grondwaterstand (enkele centimeters) acceptabel zijn, is deze mitigerende maatregel niet nodig.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voornemen, mits invulling wordt gegeven aan de watercompensatie zoals hierboven beschreven. Er is geen watervergunning of ontheffing van het Hoogheemraadschap vereist.

5.6.2 Klimaatadaptatie

De omvang van het plangebied Hoofddorp Stadscentrum 1 voor het Raadhuisplein en gronden aan de Burg. van der Willigenlaan, maakt dat voor het (her)inrichten van het gebied een klimaatplan nodig is. Opgemerkt dient te worden dat dit één van meerdere ontwikkelingen is die in het stadscentrum de komende jaren gaan plaatsvinden. Er is voor het gehele stadscentrum een stedenbouwkundige visie in voorbereiding. Daarin wordt ook ingegaan op het klimaatadaptief (her)inrichten en aandachtspunten, maar het geeft geen klimaatplan voor de projecten. Dit zal op uitwerkingsniveau per project moeten worden opgesteld. Voor de kleinere projecten in het stadscentrum zal het veelal gaan om een hoog woongebouw met in beperkte mate (commerciële) voorzieningen op in de bestaande situatie al verhard terrein. Waar mogelijk zal het klimaatadaptief bouwen dan vooral betrekking hebben op het gebouw, bijvoorbeeld door het toepassen van daktuinen.

Twee projectgebieden waar bebouwing wordt toegevoegd op deels onverharde grond liggen nabij het Raadhuisplein. Dit zijn het project Hoofddorp Stadscentrum 1 voor een nieuw gemeentehuis en twee woongebouwen met appartementen en het project Hoofddorp Stadscentrum 4 aan de Burg. van der Willigenlaan 40-66 voor een woongebouw met appartementen. Voor Hoofddorp Stadscentrum 1 is gezien de hoeveelheid openbare ruimte in dit plan het uitgangspunt om geen toename van verharding plaats te laten vinden. Dus

waar bestaande onverharde grond bebouwd gaat worden, zal binnen de ontwikkeling of op het Raadhuisplein onverharde grond terugkomen. Binnen Hoofddorp Stadscentrum 4 is de ruimte beperkt en is het de vraag of directe compensatie van onverharde grond mogelijk is al dan niet met inzet van ruimte op of nabij het Raadhuisplein.



 plangebied Hoofddorp Stadscentrum 1: Raadhuisplein, raadhuis en terrein Burg. van der Willigenlaan
 plangebied Hoofddorp Stadscentrum 4: Burg. van der Willigenlaan 40-66
 Raadhuisplein

Figuur 5.4 Ontwikkelingen nabij het plangebied

Bestaand onverhard en groen

Er is geen open water in het gebied.

Voor de twee projectgebieden geeft figuur 5.5 de bestaande onverharde danwel groene delen aan. Het aandeel onverhard tussen de rijbaan van de Burg. van der Willigenlaan en het fietspad zal bij de ontwikkeling niet verdwijnen. Uitgaande van het daadwerkelijke terrein waarop de ontwikkelingen plaats vinden, is de oppervlakte aan bestaand groen danwel onverhard:

Hoofddorp Stadscentrum 1;

- rond het raadhuis 1778 m²;
- binnentuin raadhuis 811 m²;
- westelijk deel parkeerterrein nabij fietspad 204 m²;
- middendeel parkeerterrein 1314 m²;
- oostelijk deel parkeerterrein 767 m²;
- Raadhuisplein 528 m², waarvan 412 m² een dunne deklaag op oude skatebaan.

Totaal voor met bebouwing in te richten plandeel is 4063 m² en voor Raadhuisplein (daadwerkelijk onverhard) 116 m². Daarbij staan aan de twee randen van het gebied dubbele bomenrijen in de verharding en ligt er groen langs de Burg. Van der Willigenlaan.

Hoofddorp Stadscentrum 4

- 611 m² aaneengesloten veldje
- 857 m² rondom bestaande bebouwing.

Daarbij staan aan de randen bomenrijen in de verharding.



Figuur 5.5 Projectgebieden met m2 groen

Klimaatstress

In de Haarlemmermeer Klimaatatlas staan gegevens over wateroverlast, hittestress en droogtestress en overstroming. Uit de klimaatatlas blijkt geen risico's vanwege droogte of door overstroming als gevolg van doorbraak van een primaire waterkering of regionale waterkering. Er zijn wel risico's vanwege hevige regenval of hitte.

Wateroverlast

Als er een extreme regenbui valt dan kan de waterdiepte op het Raadhuisplein en op het oostelijk deel van het parkeerterrein aan de Burg. van der Willigenlaan deels oplopen tot 0,10 m en deels tot 0,25 meter. Daarbij kan de begaanbaarheid plaatselijk wat beperkt zijn, maar zijn geen problemen te verwachten.

Op het westelijk deel van het parkeerterrein kan de waterdiepte oplopen tot meer dan 0,25 meter. Hier zijn problemen met begaanbaarheid te verwachten, het terrein is nog wel bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.

Bij beschouwing van toegankelijkheid van gebouwen wordt de waterdiepte vergeleken met het (geschatte) vloerpeil van het gebouw. Bij een bui vanaf 100 mm regen in 2 uur is instroom bij de gebouwen te verwachten. Voor de schouwburg die aan het Raadhuisplein ligt is daarbij een middelgroot risico op instroom in het pand; 10-25 centimeter waterdiepte tegen de gevel bij 120 mm regen in twee uur. Het bestaande Raadhuis kent een gering risico.

Bij de toegang van de gebouwen zal de ingang van parkeerkelders specifieke aandacht vragen om instroming zo veel mogelijk te beperken. Dit dient in het klimaatplan apart inzichtelijk te worden gemaakt. Ten aanzien van het nieuwe gemeentehuis en van de toegang van de schouwburg, is specifiek aandacht nodig voor de toegankelijkheid van de bezoekers vanwege de openbare functie van deze gebouwen.



Figuur 5.6 Overzicht wateroverlast

Hittestress

De rode gebieden in figuur 5.7 zijn zeer gevoelig voor hittestress, de groene gebieden nauwelijks. Dit betreft de gevoelstemperatuur op een warme dag die 1 keer per 1000 zomerdagen voorkomt in het huidige klimaat. Uitgegaan wordt van een windstille dag. Bij hittestress spelen schaduw, luchtvochtigheid, luchttemperatuur, straatbreedte, gebouwhoogte en beplanting een rol. Te zien is dat de brede open gebieden waar geen schaduw is van gebouwen, veel verharding en geen significante beplanting aanwezig is, veel last hebben van hittestress.



Figuur 5.7 Kaart hittestress

Ontwikkeling

De ontwikkelingen worden niet in één keer worden uitgevoerd.

- Eerste fase: bouw gemeentehuis nagenoeg ter plaatse van het bestaande raadhuis. Bij de nieuwbouw van het gemeentehuis gaat ongeveer 2.600 m² onverhard/groen weg. Er komt aansluitend aan het gemeentekantoor een deel onverhard/groen terug.
- Tussenfase: herinrichting van het Raadhuisplein
Het Raadhuisplein wordt heringericht en zal voor ingebruikname van het nieuwe

- gemeentehuis klaar zijn. Bij de herinrichting zal een aandeel onverharde grond danwel groen worden toegevoegd wat het wegvallen van onverharde grond van de andere plandelen compenseert.
- Tweede fase: bouw (twee) woongebouwen ter plaatse van bestaande parkeerterrein
Deze fase zal niet eerder starten dan dat fase 1 klaar is. Bij de bouw van de woongebouwen gaat ongeveer 2.100 m² groen op het bestaande parkeerterrein weg. Er komt een deel onverhard/groen terug in het nieuwe openbaar gebied bij de woongebouwen.
 - Fase Burg. Van der Willigenlaan 40-66
Dit plangebied aan de Burg. Van der Willigenlaan heeft een eigen planning. Het zal gezien de lopende voorbereidingen voor dit project niet eerder plaatsvinden dan de bouw van de eerste fase.

In de uitwerking van dat plan zal duidelijk moeten worden of de bijna 1.500 m² onverhard terug kan komen in dat projectgebied of in de nabijheid daarvan of dat een andere oplossing nodig is.

Er wordt geen oppervlaktewater aangebracht in de projectgebieden, omdat de ruimte binnen de stedelijke omgeving daartoe te beperkt is. Aan de andere zijde van de Burg. van der Willigenlaan ligt veel open grond en enkele watergangen. Dit is echter een ander peilvak. Uit het oogpunt van waterbeheer en klimaatadaptatie is voor Hoofddorp Stadscentrum 1 het uitgangspunt dat er per saldo geen toename is van verhard oppervlakte. Het vastgestelde stedenbouwkundig kader (2020) geeft richtlijnen voor een groene inrichting:

- het schakelpunt tussen de stationsroute en het Raadhuisplein is een nieuwe plek in het stadscentrum en krijgt een groene inrichting;
- een bomencarré op het Raadhuisplein geeft schaal en maat aan het plein;
- aan de Burgemeester van der Willigenlaan komt een nieuwe, heldere voorzijde met een groene inrichting en bomenrij;
- de dwarsstraten tussen de gebouwen zijn autoluw of autovrij en hebben een groenstrook in het midden;
- binnentuinen op de parkeerkelder hebben voldoende gronddekking om kleine bomen en struiken te kunnen laten groeien.

Daarnaast krijgen gebouwen zo mogelijk groene daken en aan de binnenzijde van de blokken groene gevels. Voor het Raadhuisplein wordt een nader programma van eisen opgesteld. Dit plein zal een oppervlakte van ongeveer 7000 m² hebben. Onderdeel van het programma van eisen zal zijn om te laten zien hoe groen hier een plek kan krijgen. Hierbij zal ook het omgaan met de aanwezige ondergrondse infrastructuur een aandachtspunt zijn.

Klimaatplan

Uit de klimaatatlas blijkt dat wateroverlast vanwege hevige regenval en ook hittestress belangrijke punten zijn bij de ontwikkelingen nabij het Raadhuisplein en de herinrichting van het Raadhuisplein. Belangrijke aandachtspunten zijn

- Het raadhuisplein als koele en schaduwrijke verblijfsplek;
- Het toepassen van een gescheiden rioolstelsel waarop nieuwbouw wordt afgekoppeld;
- Het toepassen van zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afstroming van regenwater naar bijvoorbeeld onverharde grond of oppervlaktewater;
- Het voorkomen van schade door een extreme regenbui;
- Het toepassen van verschillende vormen van beplanting, zoals bomen, maar ook andere opgaande beplanting die koelt en/of schaduw geeft.

Gezien de eerdergenoemde fasering dient er voorafgaand aan de uitvoering van een plandeel voor dat plandeel een klimaatplan te worden opgesteld. Dit klimaatplan moet vóór de bouw en de aanleg van openbare ruimte bij de gemeente worden besproken en goedgekeurd. In de klimaatplannen dient te worden onderzocht op welke manier aan de basisveiligheidsniveaus uit het Klimaatadaptiebeleid Haarlemmermeer wordt voldaan. Hierbij is in ieder geval te concluderen dat het Raadhuisplein een belangrijke verblijfsplek in dit gebied is. Dit betekent dat er hier in ieder geval rekening moet worden gehouden met het realiseren van een koelteplek en minimaal 40% schaduw. Daarnaast verdient in dit plangebied aandacht om hemelwater op te vangen waar het valt. Dit dient op gebouwniveau of in de omliggende openbare ruimte opgelost te worden.

Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits er een klimaatplan opgesteld wordt zoals hierboven beschreven.

5.7 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Parkeerbehoefte

Voor berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de op het CROW 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gebaseerde 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' en bijbehorende parkeernormentabel. Concreet is uitgegaan van de parameters 'sterk stedelijk' en stedelijke zone 'Centrum'.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is verder gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkecijfers naar parkeernormen van december 2018'.

Raadsvoorstel Integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp (2020.0002651)

Betere bereikbaarheid is één van de subdoelen van het programma Stadscentrum Hoofddorp. Het gaat hierbij om de bereikbaarheid per auto, fiets, openbaar vervoer en te voet. In aanvulling op het parkeerbeleid wordt met de integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp ingezet op het behouden van het aantal openbare parkeerplaatsen in het centrum, waarbij Hyde Park een eigen parkeerbalans kent. Tijdens de ontwikkeling van de verschillende locaties, zoals het Apriscoterrein, locatie gemeentehuis en de Binnenweglocatie, is het echter niet altijd mogelijk om alle parkeerplaatsen binnen het stadscentrum tijdelijk elders te realiseren. Daarnaast is er nog ruimte in de bestaande parkeergarages en parkeerplaatsen in het stadscentrum. Dit leidt ertoe dat tijdens de bouwactiviteiten het aantal parkeerplaatsen lager mag zijn. Het stadscentrum van Hoofddorp blijft goed per auto bereikbaar. De aanpak voor het stadscentrum van Hoofddorp is gericht op het beter benutten van bestaande parkeervoorzieningen, reguleren en het realiseren van nieuwe (definitieve) parkeergarages in het stadscentrum onder nieuwe bebouwing. Dit geeft onder andere aanleiding om een tweetal beleidsuitgangspunten met betrekking tot de bezettingsgraad in parkeergarages en het verlenen van parkeervergunningen en parkeeronthefingen in het stadscentrum van Hoofddorp voor het parkeerbeleid van het stadscentrum aan te passen. Daarnaast leidt dit tot het voorstel de financiële haalbaarheid van de parkeergarages nog verder onderzoeken onder andere in relatie tot de tariefstelling en eigendomssituatie.

In de integrale aanpak is opgenomen dat bij het nieuwe gemeentehuis in een parkeergarage onder de nieuwe woongebouwen in 500 á 600 terug te brengen openbare parkeerplaatsen

wordt voorzien. Parkeerplaatsen die wegvallen vanwege een ontwikkeling kunnen niet allemaal gelijk weer teruggebracht worden, maar aan het einde van alle ontwikkelingen zal de ruime hoeveelheid parkeervoorzieningen in het stadscentrum weer zijn teruggebracht. Er is genoeg overcapaciteit in bestaande parkeervoorzieningen om gedurende de ontwikkeling van het stadscentrum voldoende openbare parkeergelegenheid te bieden

Toetsing

In het onderzoek naar verkeer en parkeren (Bijlage 13) wordt nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten en resultaten van de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bij herontwikkeling van het gemeentehuis ten behoeve van het bestemmingsplan. Zowel verkeersgeneratie als de parkeerbehoefte worden hier beknopt toegelicht. Het raadsbesluit over de integrale aanpak voor het parkeren in het stadscentrum is hierbij het uitgangspunt.

Parkeerbehoefte

Het plangebied was voorheen voorzien van 124 parkeerplaatsen op maaiveldterrein en 500 parkeerplaatsen in een tijdelijke parkeergarage aan de Burgemeester van der Willigenlaan. Door de ontwikkeling komen deze parkeerplaatsen te vervallen. Eind 2021 is de tijdelijke parkeergarage aan de Burgermeester van der Willigenlaan gesloopt. In het nieuwe plan dienen de in totaal 624 (124 + 500) vervallen parkeerplaatsen in het stadcentrum terug te komen. Onder woongebouwen naast het gemeentehuis is ruimte voor 500 a 600 terug te brengen parkeerplekken. De overige parkeerplaatsen worden elders in het centrum van Hoofddorp gerealiseerd. In de tijdelijke situatie (gedurende de bouw) wordt de vervallen parkeercapaciteit opgevangen door overcapaciteit in de parkeervoorzieningen in de omgeving. De bouw van het gemeentehuis is vervanging van een bestaande functie, zonder toevoeging van oppervlakte. Deze geeft geen extra parkeerbehoefte.

De toekomstige (theoretische) extra parkeerbehoefte bedraagt:

- 313 parkeerplaatsen voor bewoners van Parkzicht en Centrumzicht, en werknemers in de plinten (respectievelijk 167,8, 101,5 en 43,8 parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers van bewoners en werknemers van de plintfuncties).
- 33 parkeerplaatsen als toename vanwege bezoekers van de nieuwe voorzieningen (plintfuncties in de wooncomplexen).

De precieze omvang van de extra parkeerbehoefte wordt getoetst bij de aanvraag voor de activiteit bouw. Afhankelijk van het definitieve programma van typen woningen en voorzieningen, mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen en mogelijk toepassen van deelauto's, kan het aantal parkeerplaatsen veranderen. Om te borgen dat in voldoende parkeren wordt voorzien, is in de regels opgenomen dat voldaan moet worden aan het parkeernormenbeleid.

Verkeersgeneratie

In tabel 5.4 is een overzicht te zien van de berekende verkeersgeneratie. Om te toetsen of de ontwikkeling invloed heeft op de verkeersafwikkeling in het bestaande wegennet, is er een aantal kruispunten nader onderzocht. Deze kruispunten bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkeling en zijn bepalend voor de doorstroming in de stad. De volgende kruispunten zijn nader onderzocht:

- Burg. van Stamplein – Nieuweweg – Raadhuisplein
- Burg. van der Willigenlaan – Raadhuisplein (west)
- Burg. van der Willigenlaan – Raadhuisplein (oost)

- Wilhelminalaan – Kruisweg

Locatie	Berekende verkeersgeneratie (verkeersbewegingen per etmaal)	
	Weekdag	Werkdag
Raadhuis en gemeentekantoor	650	865
Centrumzicht (vnml. wonen)	806	917
Parkzicht (vnml. wonen)	737	847
Totaal	2.193	2.629

Tabel 5.4 Verkeersgeneratie

Uit de kruispuntberekeningen blijkt dat de doorstroming voor zowel de referentiesituatie als de plansituatie voldoende is voor alle kruispunten, behalve voor het kruispunt Wilhelminalaan – Kruisweg. De grenswaarde van de gemiddelde wachttijd wordt bij dit kruispunt in beide situaties tijdens de ochtend- en avondspits overschreden, waardoor het tijdens spitsmomenten mogelijk een doorstromingsknelpunt is. De ontwikkeling heeft echter geen invloed gehad op dit knelpunt, omdat dit in de referentiesituatie ook voorkomt.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen, mits voorzien wordt in het aantal parkeerplaatsen zoals hierboven aangegeven.

5.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16, lid 1 van de Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Specifieke uitvoeringsregels zijn vastgelegd in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder meer om het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen.

De luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt (het zogenaamde blootstellingscriterium) en waar burgers normaliter toegang toe hebben (het toepasbaarheidsbeginsel). Op de locaties waar burgers normaliter toegang toe hebben gaat het om blootstelling gedurende een periode, die in vergelijking met de middelingstijd van de grenswaarde (jaar, etmaal en/of uur), significant is.

Toetsing

In het kader van de ruimtelijke planprocedure voor het bestemmingsplan is in februari 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen (zie Bijlage 14). Daarbij zijn de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) uitgerekend op een groot aantal beoordelingspunten rondom het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder beschreven.

Stikstofdioxide (NO_2)

De berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 liggen (ruim) onder de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De berekende uurgemiddelde concentratie NO_2 mag niet meer dan 18 keer per jaar groter zijn dan $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit de berekeningen blijkt dat de uurgemiddelde concentratie NO_2 op alle beoordelingspunten minder dan 18 keer per jaar groter is dan $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Fijn stof (PM_{10})

De berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} liggen (ruim) onder de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De berekende 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} mag niet meer dan 35 keer per jaar groter zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit de berekeningen blijkt dat de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} op alle beoordelingspunten minder dan 35 keer per jaar groter is dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)

De berekende jaargemiddelde concentraties $\text{PM}_{2,5}$ liggen (ruim) onder de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

De bronbijdrage van de parkeergarages is op alle toetspunten kleiner dan $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee is de impact van de parkeergarages op de luchtkwaliteit beperkt. De grotere bronbijdrages zoals die zijn berekend en weergegeven bij de resultaten worden grotendeels veroorzaakt door het autonome verkeer.

Vanwege een goede ruimtelijke ordening beoordeelt de gemeente Haarlemmermeer nieuwe gevoelige functies op een minimale afstand van wegen. De afstand tussen de gevoelige functie en de drukke weg wordt gemeten van de rand van de weg tot de grens waar de gevoelige functie begint (de verblijfsfunctie). Dit is doorgaans de (voor)gevel van het gebouw. Er wordt dan gemeten vanaf de buitenkant van de gevel. De minimale afstand van de weg tot aan de gevoelige functie wordt gerelateerd aan het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal. Onderstaande tabel geeft de minimale afstand weer per aantal motorvoertuigbewegingen.

Mvt/etmaal	aantal meters
0-6.000	2
6.000-10.000	10
10.000-15.000	20
15.000-20.000	30
20.000-35.000	50
35.000-45.000	70
>45.000	100
Rijksweg	300

Tabel 5.5 Minimale afstand gevoelige functies van drukke wegen

De Burgemeester van der Willigenlaan is de meest nabij gelegen weg en valt, met een maximale intensiteit van net boven de 10.000 mvt/etm, in de categorie 10.000-15.000 mvt/etm. Daarmee dient een minimale afstand van 20 meter tot aan de gevoelige functie te worden gehouden. Aan de westzijde van het plangebied wordt voldaan aan de minimale afstand van dit ontwerpbeleid, aan de zuidzijde kan over een lengte van circa 100 meter echter niet worden voldaan aan de minimale afstand. Het beleid stelt dan ook dat de luchtkwaliteit waarden gereflecteerd moeten worden aan de WHO-advieswaarden 2021. De WHO-advieswaarden 2021 zijn voor NO₂ 10 µg/m³, voor PM₁₀ 15 µg/m³ en voor PM_{2,5} 5 µg/m³.

Het onderzoek laat waarden voor de genoemde stoffen zien die niet voldoen aan de WHO-advieswaarden. Deze achtergrondconcentraties voldoen wel ruimschoots aan de drempelwaarden uit de Wet luchtkwaliteit van 40 µg/m³ voor Stikstofdioxide (NO₂), 25 µg/m³ voor Fijnstof (PM_{2,5}) en 40 µg/m³ voor Fijnstof (PM₁₀). Omdat dit een ontwikkeling is binnen bestaand stedelijk gebied in een centrumgebied, zijn de mogelijkheden om met het plan te schuiven beperkt vanwege fysieke ligging tussen andere functies. Het plan is gebaseerd op vastgestelde kaders en rooilijnen voor stedenbouwkundige invulling en met het doel om bij te dragen aan de invulling van de woningbehoefte. Gezien de beperkte afwijking, de vastgestelde kaders en het maatschappelijk belang is de afwijking van het toetsingskader aanvaardbaar.

Conclusie

Omdat dit een ontwikkeling is binnen bestaand stedelijk gebied in een centrumgebied, zijn de mogelijkheden om met het plan te schuiven beperkt vanwege fysieke ligging tussen andere functies. Het plan is gebaseerd op vastgestelde kaders en rooilijnen voor stedenbouwkundige invulling en met het doel om bij te dragen aan de invulling van de woningbehoefte. Gezien de beperkte afwijking, de vastgestelde kaders en het maatschappelijk belang is de afwijking van het toetsingskader aanvaardbaar.

5.9 Geluid

Wettelijk kader

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen)

woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde "hogere waarde". Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Overig

Geluid van andere inrichtingen dan zogeheten 'grote lawaaimakers' in het kader van een aangewezen industrielawaai, wordt getoetst en geregeld in het kader van de Wet Milieubeheer of Activiteitenbesluit.

Toetsing

Wegverkeerslawaaï

De gemeente Haarlemmermeer is voornemens een nieuwe geluidgevoelige bestemming te realiseren binnen het wettelijke aandachtsgebied voor geluid (geluidzone) van bestaande wegen.

Onderzocht is de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen), vanwege omliggende wegen (Bijlage 15). De (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh wordt ten gevolge van de Burg. van Stamplein - Burg. van der Willigenlaan, Nieuweweg en het Raadhuisplein overschreden, maar niet de maximaal toegestane geluidbelasting van 63 dB. Ten gevolge van de niet-gezoneerde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Uit een overweging van mogelijke maatregelen volgt dat er redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn.

In dat geval is het onder voorwaarden mogelijk om hogere waarden aan te vragen. Gemeente Haarlemmermeer heeft hiervoor beleid vastgesteld. De voorgenoemde ontwikkeling ligt in het gebied 'midden' waardoor een maximale hogere waarde van 60 dB als gevolg van wegverkeerslawaaï kan worden verleend. De cumulatieve geluidbelasting mag in dit gebied maximaal 66 dB bedragen. Aan beide akoestische randvoorwaarden van de gemeente Haarlemmermeer wordt voldaan. Daarnaast stelt de gemeente Haarlemmermeer als akoestische randvoorwaarden dat iedere woning minimaal één geluidluwe gevel en maximaal één dove gevel bezit. Om te bepalen of aan deze eis kan worden voldaan, is

gedetailleerde informatie vereist over de precieze indeling van de woningen. Wanneer het plan meer is uitgekristalliseerd, wordt eveneens geadviseerd om een meer gedetailleerde doorrekening uit te voeren om vast te stellen of inderdaad wordt voldaan aan deze eis.

Gezien het voorgaande kunnen burgemeester en wethouders van gemeente Haarlemmermeer overwegen hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vast te stellen van maximaal:

- 60 dB ten gevolge van Burg. van Stamplein - Burg. van der Willigenlaan;
- 57 dB ten gevolge van Raadhuisplein (weg tussen rotonde en Raadhuis).

Conclusie

Uit het akoestische onderzoek blijkt dat inpassing van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk is. Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen niet haalbaar zijn. Het bevoegd gezag kan derhalve voor genoemd plan gemotiveerd een hogere waarde vaststellen. Het betreft maximaal:

- 60 dB ten gevolge van Burg. van Stamplein - Burg. van der Willigenlaan;
- 57 dB ten gevolge van Raadhuisplein (weg tussen rotonde en Raadhuis).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat in delen van het plangebied de geluidbelasting op de te bouwen woningen hoger is dan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor wegverkeerslawaaï. Daarom moeten hogere waarden worden vastgesteld. Het ontwerp hogere waardenbesluit is opgenomen in Bijlage 16.

Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Luchtvaartverkeer

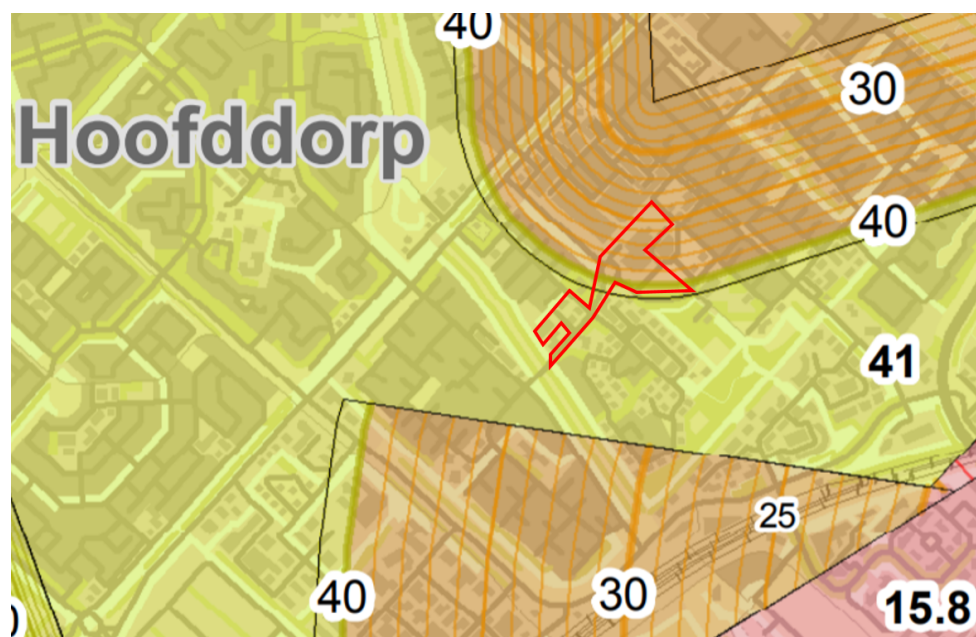
Wettelijk kader

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied, gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Toetsing

Het plangebied ligt in het hoogtebeperkingengebied, met een hoogtebeperking van 34 - 41 meter t.o.v. NAP in het horizontale vlak. Het ligt ook binnen het gebied voor beperking van aantrekkende werking van vogels. Er zijn geen functies of ontwikkelingen beoogd die hiermee in conflict zijn. De hoogte van de te realiseren gebouwen is maximaal 35 meter vanaf maaiveld. Het maaiveld ligt in het plangebied circa 4 meter onder NAP. Ten opzichte van NAP is de maximale bouwhoogte daarmee circa 31 meter en dus binnen de gestelde hoogtebeperking.



Figuur 5.8: Uitsnede maatgevende kaart toetshoogtes bij Luchthavenindielingsbesluit (rood omljnd is het plangebied indicatief weergegeven).

Conclusie

Het LIB vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

5.11 Kabels en leidingen

Wettelijk kader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In Bijlage 17 zijn de kabels en leidingen in en om het plangebied aangegeven.

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de gasleiding (W-532-01) die op afstand van het plangebied ligt.

In het plangebied ligt een ondergrondse 50 kV leiding van Liander die loopt vanaf het transformatorstation aan de Pieter Verhoogstraat via het Burgemeester van Stamplein naar de Nieuweweg langs het raadhuis. Voor een (bovengrondse) 50 kV-verbinding geldt een indicatieve magneetveldzone (worst-case afstand) van 25 tot 40 meter. Bij een ondergrondse leiding, waar in dit geval sprake van is, is de magnetische veldsterkte in de nabijheid nihil. Voor ondergrondse lijnen is er om die reden geen beleid vanuit het Rijk. Ook is er geen verplichting om deze op te nemen in het bestemmingsplan. Op verzoek van Liander is de leiding toch op de verbeelding opgenomen, zodat duidelijk is welke zone vrij moet blijven van bebouwing om de leiding toegankelijk te houden voor werkzaamheden.

Er zijn voor het overige in of nabij het plangebied geen kabels, leidingen of installaties die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.12 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het gemeentehuis wordt ingezet op het BREEAM-model. Dit is opgenomen in het Programma van Eisen voor het ontwerp van het gebouw, in plaats van Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen (GPR).

Eén van de eisen is een energieneutraal kantoor waarbij zowel gebouw- als gebruikersgebonden energie gecompenseerd wordt door PV-panelen op/aan/in het gebouw.

Voor de warmte/koude voorzieningen wordt uitgegaan van benutting van de bodem middels warmte/koudeopslag. Om de energiepotentie van de ondergrond optimaal te benutten en optimale uitwisseling van energie te bevorderen in het centrumgebied, wordt voor het gemeentehuis een gecombineerde warmte/koudeopslag voorzien. In de toekomst kunnen hier warmte/koude voorzieningen van de achterliggende nieuw te realiseren woonblokken aangesloten worden.

Conclusie

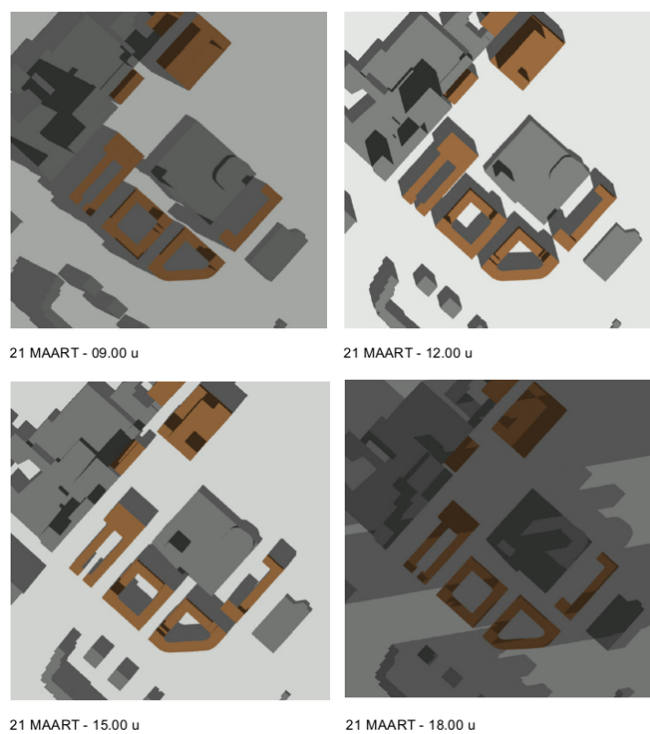
Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Bezonningsstudie

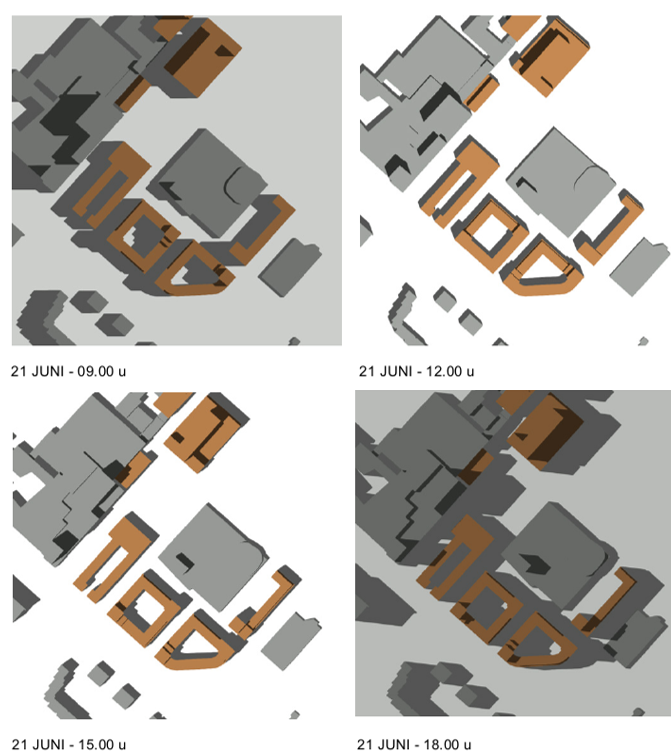
Toetsing

Bezonningsstudie op basis van een bouwhoogte van 17 meter voor het gemeentehuis

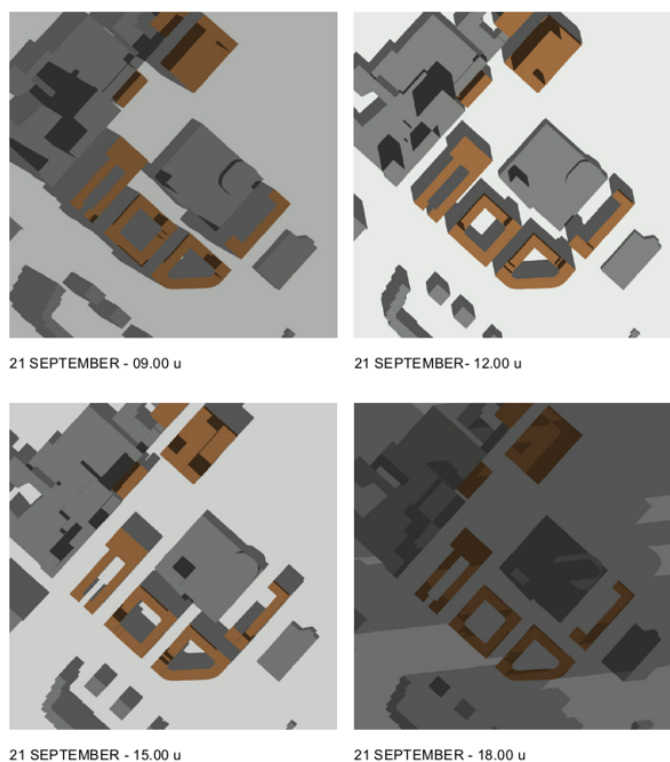
De zonnestudie laat zien dat de positie van de hoogteaccenten minimaal effect heeft op het aantal zonuren op de pleinen, zowel in de zomer als in de winter. Het Schakelplein ligt gedurende de dag – tot ongeveer vier uur - in de zon. Het Raadhuisplein ontvangt de gehele dag direct zonlicht. Zowel het Voorzetgebouw als de nieuwbouw op het Apriscoterrein liggen gunstig op de zon en lenen zich uitstekend voor horeca met terrassen. De volledige bezonningstudie is opgenomen als bijlage I bij het stedenbouwkundigplan.



Figuur 5.9 Bezonning maart



Figuur 5.10 Bezonning juni



Figuur 5.11 Bezonning september



Figuur 5.12 Bezonning december

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Windhinder

Het nieuw te bouwen gebouw krijgt een hoogte van maximaal 29 meter. Het is beschut gelegen in een sterk stedelijk omgeving. Hiermee wordt nader onderzoek naar (een theoretische windstudie dan wel een uitgebreid CFD-onderzoek) niet noodzakelijk geacht.

Gezien de beperkte bouwhoogte van het plan en zijn relatief beschutte ligging in zijn wijdere omgeving is rondom het plan een gunstig windklimaat te verwachten. Het raadhuisplein is in principe het voornaamste gebied waar een goed windklimaat gewenst is gezien de commerciële functies er omheen (slentergebied, eventuele terrassen). Ook op het plein, gesitueerd aan de noordoostzijde van het nieuwe woongebouw, is een goed windklimaat te verwachten door de beschutte ligging.

Conclusie

Windhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.15 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is.

Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
 - b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk). Bij een plan m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.
2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden. Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).
3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D is er sprake van een vormvrije

m.e.r.-beoordeling. Hiervoor hoeft geen raadpleging plaats te vinden en het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het voornemen valt onder categorie D11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage. Categorie D11.2 heeft betrekking op de aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Onderstaande tabel toont de activiteiten, gevallen, plannen en besluiten die plan-m.e.r.-plichtig resp. besluit-m.e.r.-beoordelingsplichtig kunnen zijn.

Cat.	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 5.5: Uitsnede van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

De ontwikkelingen in het plangebied overschrijden de drempelwaarden uit bovenstaande tabel niet. Op grond van art. 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r. geldt een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze beoordeling dient voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan te zijn vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp Stadscentrum 1' maakt het realiseren van een nieuw gemeentehuis, een plein, twee appartementen-complexen met ondergrondse parkeervoorzieningen en de realisatie van enkele commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het oprichten van die functies is opgenomen onder categorieën D11.2, de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject, van het Besluit m.e.r.. De ontwikkelingen blijven onder de getalsmatige drempelwaarde. Hiermee is dit bestemmingsplan vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Kenmerken van de ontwikkeling

Aard omvang activiteit	:	<ul style="list-style-type: none"> Gedeeltelijk consoliderend (gemeente kantoor, parkeergelegenheid, plein) maar wel de nieuwe functie van wonen. Gezien m.e.r. regelgeving beperkt impact omdat nu al reeds grote bouwvolumes zijn toegestaan.
Cumulatie	:	<ul style="list-style-type: none"> Voor wat betreft de milieuaspecten lucht en geluid zijn de effecten op de gecumuleerde omgevingswaarden zeer gering.
Natuurlijke hulpbronnen	:	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijk effecten op beschermende gebieden (stikstof) zijn uit te sluiten in de gebruiksfase.
Ongevallen	:	<ul style="list-style-type: none"> Geen significante toename van het groepsrisico.
Gezondheidseffecten	:	<ul style="list-style-type: none"> De milieukwaliteitsmaat ter plaatse van de maatgevende woningen is in de referentie situatie matig en blijft met de realisatie van de beoogde bestemmingen matig.

Locatie van de ontwikkeling

Bestaand grondgebruik	:	<ul style="list-style-type: none"> Het gebruik van de gronden is gemeente kantoor, parkeergelegenheid en plein.
Opnamevermogen natuurlijk milieu	:	<ul style="list-style-type: none"> Verhoging van de milieuaspecten lucht en geluid om de directe omgeving is zeer gering.

Potentiële effecten

Natuur	:	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn geen effecten op beschermde gebieden (stikstof).
Cultuur/archeologie	:	<ul style="list-style-type: none"> Geringe kans op verstoring eventuele archeologische waarden door ontgravingen. De gebouwen passen binnen het verstedelijkt karakter van de omgeving.
Verkeer	:	<ul style="list-style-type: none"> De effecten op het omliggende hoofdwegennet zijn niet of nauwelijks merkbaar: de intensiteit neemt minimaal toe.
Geluid	:	<ul style="list-style-type: none"> Minimale toename en niet waarneembaar voor het menselijk oor.
Lucht	:	<ul style="list-style-type: none"> Voor lucht geldt dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de luchtkwaliteitsnormen.
Bodem	:	<ul style="list-style-type: none"> De bodem is voldoende onderzocht en is geschikt voor de toekomstige bestemming en het gebruik.
Ongevallen	:	<ul style="list-style-type: none"> De toename groepsrisico is aanvaardbaar.
Gezondheidseffecten	:	<ul style="list-style-type: none"> Er treedt geen significant verslechtering van de milieukwaliteitsmaat op.

Conclusie

Op grond van bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling worden de volgende conclusies getrokken:

- De ontwikkeling zal niet leiden tot belangrijke uitstoot van verontreinigingen.
- Er treedt dan ook geen belangrijke cumulatie op met betrekking tot geluid en/of luchtkwaliteit.
- Beschermde gebieden liggen niet in het plangebied en er zijn geen bijzondere effecten op beschermde gebieden te verwachten.
- De ontwikkeling zal geen bijzondere negatieve invloed hebben op de omliggende woningen of bedrijven.

Op grond van het bovenstaande is het niet te verwachten dat het vaststellen van het bestemmingsplan leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een

ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1

Gemeente Haarlemmermeer

Projectnummer 0452581.100

milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 1
Gemeente Haarlemmermeer
Projectnummer 0452581.100

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Het project betreft gedeeltelijke realisatie door de gemeente zelf (raadhuis/gemeentehuis) en gedeeltelijk door de gemeente uit te geven gronden. Voor de uitvoering van het gemeentelijk deel worden over de financiering aparte raadsvoorstellen gedaan en wordt periodiek aan de raad gerapporteerd (MPI/MPG). Voor de uit te geven gronden wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd door grondverkoop. Voor dit bestemmingsplan hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners worden daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken.

De ontwikkeling van het gemeentehuis is en wordt via participatie met de gebruikers van de diverse gebouwdelen vormgegeven. Voor het publieke deel worden doelgroepen (onder andere bezoekers en dorps- en wijkraden) gevraagd naar hun behoeften.

Bij de uitwerking van het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) is het gesprek aangegaan met omwonenden, bezoekers, winkeliersvereniging, eigenaren en andere betrokken ondernemers en instellingen, zoals het Cultuurgebouw, bioscoop en horeca. Ook is aangesloten bij bestaande participatietrajecten zoals Hoofddorp- Centraal en bestaande overlegstructuren met winkeliers en vastgoedeigenaren, en daar waar nodig, is een apart participatietraject georganiseerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van inspraak zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden reacties op het plan worden ingediend. Zie paragraaf 6.2.2.

Ook wordt aangesloten op onze integrale aanpak voor communicatie en participatie voor 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 Stadscentrum Hoofddorp blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Ook daarin wordt bericht over het voorontwerpbestemmingsplan.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan in ieder geval rijk en provincie voor zover beleid van deze overheden hierin in het geding is. Ten aanzien van dit plangebied spelen geen rijksbelangen of provinciale belangen.

Een bestemmingsplan dient altijd te worden toegezonden aan het betreffende hoogheemraadschap. Voor dit bestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio Kennemerland en Liander.

Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap geeft in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aan ten aanzien van de Watertoets nog enkele opmerkingen te hebben.

Het Hoogheemraadschap vindt de watertoets op enkele punten tegenstrijdig en onduidelijk. In het kader van de Keur ontbreekt de beschrijving van twee uitvoeringsregels die van toepassing zijn. Daarnaast wordt geen keus gemaakt waar het compenserende water gegraven wordt voor de toename verharding. Tot slot wordt niet aangegeven hoe wordt omgegaan met de riolering die onder de parkeergarage is gelegen, dit zal nader uitgewerkt moeten worden.

De Watertoets wordt aangepast op tegenstrijdigheden en onduidelijkheden en de uitvoeringsregels worden toegevoegd. Inmiddels is met het hoogheemraadschap afgestemd dat er geen toevoeging van verharding plaats zal vinden in het plangebied. Daarop heeft het hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven op 17 juni 2022.

Veiligheidsregio

De veiligheidsregio geeft in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan enkele tekstvoorstellen en adviezen ten aanzien van de beperkte verantwoording groepsrisico t.g.v. A4 en de bouw van nieuwe parkeergarages.

Beperkte verantwoording groepsrisico t.g.v. A4

Ter aanvulling van het onderdeel bestrijdbaarheid in de beperkte verantwoording van het groepsrisico in de Memo EV Raadhuisplein en Binnenweg, bijlage 6 van het voorontwerp bestemmingsplan, voegt de veiligheidsregio de volgende informatie toe:

“De VRK heeft gekozen voor een repressieve bluswatervoorziening. Dat wil zeggen dat in eerste instantie met waterwagens wordt uitgerukt, die in latere instantie indien nodig worden aangevuld/vervangen door een watertransportsysteem. Hierdoor is de bluswatervoorziening zowel op incidentlocatie, als ter plaatse van de ontwikkellocatie, in principe op orde.”

“Gezien de afstand tot de risicobronnen waar het maatgevende scenario met een toxische stof kan plaatsvinden, de mogelijkheden om te waarschuwen via het WAS-stelsel en NL-Alert en de goede isolatie van nieuwbouw in combinatie met een advies om binnen te schuilen wanneer dit scenario zich voordoet, schat ik de zelfredzaamheid van de gebruikers van de ontwikkellocatie in als ruim voldoende.”

De Memo EV Raadhuisplein en Binnenweg wordt op dit punt aangevuld.

Bouw nieuwe parkeergarages

Als gevolg van de energietransitie is de energievoorziening voor voertuigaandrijving snel

aan het veranderen. Op dit moment zien we vooral toename van accu-elektrische voertuigen. In de nabije toekomst zal het aandeel waterstofvoertuigen ook groter worden. Deze voertuigen zullen gebruik maken van alle voorhanden zijnde parkeervoorzieningen, zoals de nieuw te realiseren parkeergarages die onderdeel uitmaken van dit plan. Omdat het brandverloop van elektrische voertuigen beduidend anders kan zijn dan van conventionele voertuigen en voertuigen op waterstof explosierisico's kunnen veroorzaken, adviseren wij in het ontwerp van nieuwe parkeergarages voorzieningen in te calculeren die zijn afgestemd op dit wijzigende risico. Met betrekking tot de bouw van nieuwe parkeergarages wil ik adviseert de Veiligheidsregio om hun in een vroeg stadium te betrekken bij de bouwplannen.

De Veiligheidsregio wordt betrokken bij het ontwerp van de nieuwe parkeergarage.

Liander

Liander heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is een kleine wijziging aan het bouwvlak boven de leiding doorgevoerd. Deze wijziging boven het bouwvlak is afgestemd met Liander. Liander heeft aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het overbouwen mits de hoogspanningskabel tijdens de bouw voldoende beschermd wordt, denk aan het stempelen van de overbouwing. Daarnaast mogen er geen zware machines op de kabels en leidingen.

6.2.2 Resultaten inspraak

Naast de wettelijke vooroverleg partners is het voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Er zijn diverse reacties binnengekomen op het voornemen. De reacties hadden veelal betrekking op de ontwikkeling aan de locatie Binnenweg. De locatie Binnenweg is niet langer onderdeel van dit bestemmingsplan. De binnengekomen reacties worden meegenomen in het proces voor de ontwikkeling op de locatie Binnenweg. Er is ook een reactie binnengekomen gericht op tegengaan van de sloop van het raadhuis. Het projectteam heeft hier bij de inspreker inhoudelijk op gereageerd.

Daarnaast zijn reacties binnengekomen van de Fietsersbond en de Ondernemingsvereniging.

Fietsersbond

De Fietsersbond benoemt in de inspraakreactie diverse punten. Zij benoemen de bereikbaarheid van het centrum als een aandachtspunt, de mogelijkheden voor (deel)fietsen hierin, de behoefte aan een fietsenstalling in het centrum, de parkeernormering en een aantal knelpunten in het fietsnetwerk.

In het kader van de ontwikkelingen vindt nadere afstemming plaats met de Fietsersbond.

Ondernemingsvereniging

De ondernemersvereniging heeft in het kader van inspraak diverse punten van aandacht benoemd. Zo benoemt de ondernemersvereniging de integrale ontwikkeling van het stadscentrum, de afname van retailondernemingen in het centrum, de bereikbaarheid van het centrum en de parkeervoorzieningen, een duurzame groene invulling van het centrum en monitoring van doelstellingen.

In het kader van de ontwikkelingen vindt nadere afstemming plaats met de Ondernemersvereniging.

6.3 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Opzet regels en verbeelding

Het bestemmingsplan is op lokaal niveau een belangrijk instrument voor toetsing van initiatieven, om te bezien of een omgevingsvergunning verkregen kan worden.

Daarvóór zit de stap om naar de landelijke wetgeving te kijken. Die geeft regels, opsommingen van soorten situaties, waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. In zo'n situatie is het bestemmingsplan in het geheel niet aan de orde. Voor iets wat vergunningvrij is, kan er dan ook sprake zijn van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Ook als er wel een vergunning nodig is, als er dus aan het bestemmingsplan wordt getoetst, kan in landelijke wetgeving, met name de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), vermeld zijn die afwijkingsmogelijkheden bieden die niet in het bestemmingsplan staat.

Dan het bestemmingsplan zelf.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid ten aanzien van de maatvoering en functies wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- de 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- de 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen, voorlopige bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- de 'Algemene regels', die in principe betrekking hebben op alle gronden, ongeacht de bestemmingen die in het plan voorkomen;
- de 'Overgangs- en slotregels', die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 Begrippen is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 Wijze van meten is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die horen bij de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Bestemmingen

In dit plan is onderscheid gemaakt tussen twee soorten bestemmingen:

- bestemmingen: hiermee wordt op hoofdlijnen aangegeven welk gebruik op de gronden is toegestaan en welke bouwmogelijkheden daarbij gelden. het gehele plangebied is 'bedekt' met deze bestemmingen. In dit plan zijn dat Centrum en Verkeer;
- dubbelbestemmingen: hiermee zijn functionaliteiten aangewezen die niet primair een gebruik vertegenwoordigen maar die wel primaire doelen dienen. Deze kunnen ook over meerdere bestemmingen heen liggen. In dit plan is het de Leiding - Hoogspanning.

In ieder artikel aangaande een bestemming zijn regels gesteld tenaanzien van het gebruik en ten aanzien van het bouwen. In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing het volgende:

- de hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak;
- de maximale bouwhoogten, bebouwingspercentage en eventueel goothoogten zijn aangegeven op verbeelding.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen:

- a. functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan. Voor dit plan is bijvoorbeeld de aanduiding 'maatschappelijk' gebruikt om aan te geven waar het raadhuis kan komen;
- b. maatvoeringsaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. In dit plan zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen voor de bouwhoogte.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verschaffen ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven vergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet

wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

