gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634 - 640
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Jan Beelen
Collegevergadering	25 april 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10901516

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de Nota van zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg 634 – 640';
   NL.IMRO.0394.BPGhfdhoofdweg634-C001 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Door sloop en nieuwbouw worden op het perceel Hoofdweg Oostzijde 634 – 640 in Hoofddorp 238 appartementen gerealiseerd, waarvan 119 woningen in het sociale huursegment en 119 koopwoningen. De parkeerbehoefte van 325 parkeerplaatsen wordt grotendeels in een (half) verdiepte parkeerkelder opgelost (293). De rest (32) wordt in de omliggende openbare ruimte gevonden op bestaande parkeerplaatsen. In het plan wordt bovenop de parkeerkelder ruimte gereserveerd voor ontmoeting van bewoners met een centraal plein en veel groen. Het plan bevat ook een strook (buiten)bergingen. Omdat de ontwikkeling van 238 appartementen op de locatie niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, is een bestemmingswijziging vereist.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er zeven zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is niet-ontvankelijk. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. Wel is de parkeerbalans aangepast zodat deze overeenkomt met het parkeerbeleid. Het college stelt de gemeenteraad nu voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

Er is een verzoek tot bestemmingsplanherziening binnengekomen voor het perceel Hoofdweg Oostzijde 634 - 640 te Hoofddorp, kadastraal bekend als Haarlemmermeer, sectie K 6406 en 6667. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van circa 0,8 ha. Op het perceel staan momenteel een leegstaand kantoorgebouw en een pand van een fysiotherapiepraktijk en ooglaserkliniek. De gebouwen zijn 17 m. hoog, terwijl het geldende bestemmingsplan gebouwen toestaat tot maximaal 15 m. hoog. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern

van Hoofddorp, aan de Hoofddorp Oostzijde. Het centrum van Hoofddorp bevindt zich hemelsbreed op 250 meter. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door bedrijvigheid en woningen. Daar liggen ook verschillende voorzieningen gericht op sport. Aan de zuidoostelijke zijde is een school gevestigd aan de Van Den Berghlaan. Ten zuidwesten van het plangebied is een medisch centrum en woningen.



Luchtfoto van het gebied



Impressie van de toekomstige situatie

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het realiseren van 238 appartementen mogelijk. De woningen zijn verdeeld over 6 appartementengebouwen die bovenop een doorlopende halfverdiepte parkeerkelder staan. De appartementen zullen bestemd zijn voor een brede doelgroep (starters, studenten, kleine gezinnen, senioren, forenzen, thuiswerkers). De gebouwen zijn maximaal 17 m. hoog. De parkeerkelder komt ondergronds, en steekt maximaal 1m. uit. De parkeerbehoefte van 325 parkeerplaatsen wordt grotendeels in deze parkeerkelder opgelost (293). De rest (32) wordt in de omliggende openbare ruimte gevonden op bestaande parkeerplaatsen. Uit een parkeerdrukmeting blijkt dat die ruimte er is.
De bestemming van het plangebied is Wonen-Gestapeld. Tussen de appartementsgebouwen, bovenop de parkeerkelder, is de bestemming 'Groen' gelegd.





Huidige bestemmingsplan *Nieuwe bestemmingsplan*
(Beide zonder dubbelbestemmingen in verband met de leesbaarheid)

Welk doel wordt nagestreefd?
De doelen zijn:
- Het planologisch saneren van de huidige bestemming 'Gemengd-3';
- Het mogelijk maken van 238 woningen voor meerdere doelgroepen;
- Maken en borgen van ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Door het vaststellen van het bestemmingsplan, ontstaat een nieuw juridisch kader voor het toetsen van omgevingsvergunningen, zodat de beoogde ontwikkeling vergund kan worden.

Wat zijn de argumenten?
De argumenten zijn:
- Stedenbouwkundig past dit bestemmingsplan bij de omgeving.
- Er worden 238 appartementen mogelijk gemaakt in verschillende woningbouwcategorieën, waarvan 50% sociaal.
- Het parkeren is overeenkomstig het Handboek Parkernormen Haarlemmermeer 2018 (hierna 'Handboek'). In de parkeerbehoefte (325) wordt grotendeels voorzien door parkeren mogelijk te maken in de ondergrondse parkeergarage (293) op eigen terrein. De parkeergarage beslaat de volledige kavel. Omdat het niet mogelijk is de parkeergarage verder te vergroten, vindt het restant (32) plaats op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dat is mogelijk omdat uit een parkeerdrukmeting blijkt dat hiervoor voldoende ruimte is. De parkeerdruk is en blijft onder de 85 %.
- De locatie van de ingang van de parkeerkelder aan de Hoofdweg is planologisch geborgd (artikel 4.3.3.a). De parkeergarage moet aansluiten op de Hoofdweg, zodat onnodig verkeer in de wijk voorkomen wordt.
- Op de parkeergarage, tussen de appartementengebouwen, komt een groene inrichting. Ook dit is geborgd in de regels (artikel 4.3.2).
- Uit geluidsonderzoek blijkt dat bij 54 appartementen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De waarden blijven wel onder de maximale waarde van 63 dB. Het college heeft hiervoor inmiddels hogere waarden vastgesteld. Dit besluit wordt nog toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
- Uit alle andere onderzoeken blijkt dat dit bestemmingsplan verder ook in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

- De zienswijzen betroffen met name zorgen omtrent luchtkwaliteit, geluid en bezonning. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen. Zie de Nota van zienswijzen (bijlage 1).

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp
Op een aantal punten is het bestemmingsplan aangepast. Het betreft vooral actualisaties, onder andere de stikstofberekening. Voor parkeren werd bij het ontwerpbestemmingsplan nog uitgegaan van een afwijkende parkeernorm voor de dure sociale huurwoningen, maar nu wordt uitgegaan van het Handboek. Er komen 293 parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeergarage. De rest (32) wordt in de omliggende openbare ruimte gevonden op bestaande parkeerplaatsen. Uit een parkeerdrukmeting blijkt dat die ruimte er is. Dit is overeenkomstig het Handboek.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Kostenverhaal is met een anterieure overeenkomst verzekerd. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins geregeld en kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie en communicatie
Het voorontwerp is gedeeld met de wijkraad Hoofddorp-Oost en de wettelijke overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er zeven zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is niet-ontvankelijk. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen.

Communicatie
Zoals gebruikelijk wordt het besluit, tezamen met het besluit hogere grenswaarden, bekendgemaakt via het Gemeenteblad (te vinden op officielebekendmakingen.nl). Het bestemmingsplan is ook te vinden via regels-op-de-kaart (de opvolger vanuimtelijkeplannen.nl). Het besluit en het bestemmingsplan worden zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State.

Juridische aspecten
- Het bestemmingsplan wordt op basis van het oude recht afgehandeld (artikelen 4.4 en 4.6 Invoeringswet Omgevingswet).
- Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure staat in artikel 3.8 Wro.
- Artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Op dit besluit is de Crisis en herstelwet (Chw) van toepassing. Dat betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten staan. De Raad van State verklaart het beroep

niet-ontvankelijk als er binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld.

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

Als er beroep wordt ingesteld wordt de raad geïnformeerd.

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

Met de herontwikkeling van de kantoren naar woningbouw aan de Hoofdweg Oostzijde 634 - 640 in Hoofddorp wordt verder invulling gegeven aan de regionale woingbouwopgave.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

b.A. Jongen Nobel

Bijlage(n):

1. Nota van Zienswijzen Hoofddorp Hoofdweg 634-640 (+ bijlage)
2. Bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634 - 640 - Verbeelding
3. Bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634 - 640 - Regels (+ bijlagen 01)
4. Bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 634 - 640 – Toelichting (+ bijlagen 01-19)