gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Aanpassing stedenbouwkundig plan en vaststellen kavelpaspoort kavels 11, 12, 17 en 2 Hyde Park
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Johan Rip
Steller	Aafke Kaspers
Collegevergadering	19 januari 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000041

1. Voorstel

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het kavelpaspoort voor de kavels 11, 12, 17 en 2 binnen plangebied Hyde Park vast te stellen;
2. daarmee te komen tot een aanpassing van het in 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan voor Hyde Park op de volgende punten:
    - toevoeging van stedenbouwkundige uitgangspunten voor kavel 17;
    - de stedenbouwkundige structuur van kavels 11 en 12 in combinatie met kavel 17 aan te passen door deze nu aan te laten sluiten bij de stedenbouwkundige structuur die in Hyde Park ook voor de andere kavels gehanteerd wordt en daarbij uit te gaan van een gesloten bouwstructuur, met binnentuin en de toepassing van het principe van de Hoofddorpse huizen.

2. Samenvatting

In 2018 zijn het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Hyde Park vastgesteld (2018.0035003 en 2018.0068506). Wij vragen de raad voor de aaneengesloten kavels 11, 12, 17 en 2 aan de huidige Jupiterstraat te Hoofddorp een kavelpaspoort vast stellen. In het kavelpaspoort worden de stedenbouwkundige uitgangspunten (als bouwhoogte, volume en dergelijke) voor de betreffende kavels weergegeven. Voor drie van de vier kavels, de kavels 11, 12 en 17, stellen we met het kavelpaspoort voor tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan te komen. Dit na doorontwikkeling van de architecten en in nauw overleg met de stedenbouwkundige en het kwaliteitsteam. Het kavelpaspoort van kavel 2 vraagt geen aanpassing van het stedenbouwkundig plan. In het in 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de realisatie van appartementencomplexen die los in de omgeving staan, zonder binnentuin die de andere gebouwen in Hyde Park wel hebben. In het kavelpaspoort

waarover nu een besluit van de raad wordt gevraagd, wordt uitgegaan van een gezamenlijke binnentuin voor bewoners van de appartementen en wordt het principe van de Hoofddorpse huizen, waarbij het woonblok opgedeeld is in verschillende appartementenblokken met een maximale maat, gevolgd. Door de voorgestelde aanpassing zien we een kwaliteitsverbetering en kunnen deze kavels in dezelfde structuur en beeldkwaliteit als de andere kavels binnen Hyde Park ontwikkeld worden. De kavelgrenzen zijn hiermee gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan van 2018. Met de aanpassing op het stedenbouwkundig kader verwachten we dat op deze kavels circa 95 woningen meer gebouwd kunnen worden. Tevens zien we mogelijkheden tot daadwerkelijke planrealisatie binnen deze kaders met (een deel) van de huidige eigenaren.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Samen met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere partijen werken wij hieraan. Onderzoek naar woonbehoeften laat zien dat meer kwaliteit in de openbare ruimte gevraagd wordt, net als verbeterde verbindingen en een mix van (nieuwe) functies. Zo ontstaat een stadscentrum met stedelijke allure waar veel te doen is en dat goed bereikbaar is met auto, fiets, openbaar vervoer en te voet. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen en in het hart ligt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek. De herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park is een van de ontwikkelingen binnen het stadscentrum. Hyde Park wordt een levendige, gemengde stadswijk waar een goede langzaam verkeersverbinding van het station naar het Raadhuisplein doorheen loopt.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar circa 5.000 woningen gerealiseerd. Van deze 5.000 woningen worden circa 3.800 woningen in Hyde Park gerealiseerd. In Hyde Park streven we naar een kwalitatief hoogwaardige levendige gemengde stedelijke wijk, met een goede verbinding tussen station en Raadhuisplein. Binnen de vastgestelde kaders wordt inmiddels uitvoering gegeven aan de planontwikkeling. Voor de kavels 11, 12 en 17 staan we een verdere kwaliteitsverbetering voor, door middel van een planaanpassing voor deze kavels.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

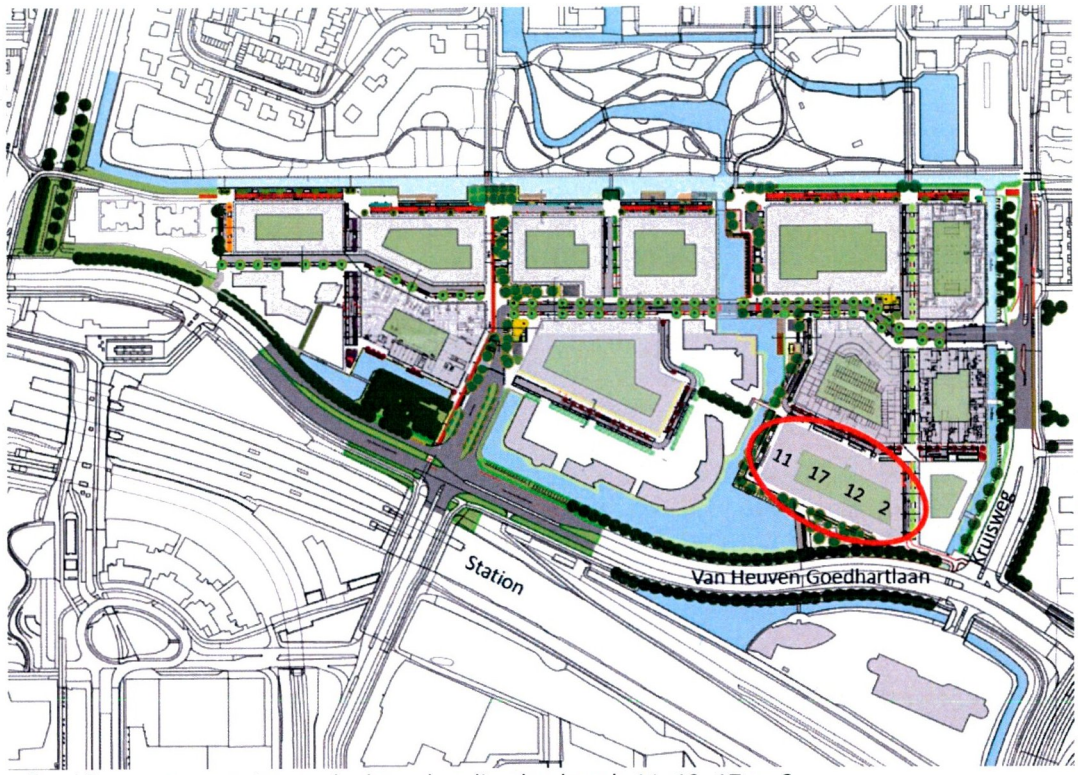
Wij vragen de raad voor de aaneengesloten kavels 11, 12, 17 en 2 aan de huidige Jupiterstraat een kavelpaspoort vast stellen. In het kavelpaspoort zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de betreffende kavels opgenomen. Voor drie van de vier kavels, de kavels 11, 12 en 17, stellen we een aanpassing voor op het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan voor Hyde Park. Het kavelpaspoort van kavel 2 vraagt geen aanpassing van het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 1: Plankaart vastgesteld stedenbouwkundig plan 2018 Hyde Park

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Hyde Park zijn deze kavels reeds opgenomen. In het vastgestelde stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de realisatie van appartementencomplexen die los in de omgeving staan, zonder gesloten structuur met binnentuin, gebaseerd op gemaakte afspraken in een toentertijd al lopend traject (afbeelding 1).

Inmiddels zijn we nader in gesprek getreden met de eigenaar van kavel 11 en 12 en zijn we hiermee een intentieovereenkomst aangegaan (2020.0000390). Met de eigenaar van kavel 2 (Hyde Park) zijn we reeds langere tijd in gesprek en is ook een anterieure overeenkomst gesloten. De eigenaar van kavel 17 heeft in 2019 na een renovatie een *short stay* hotel geopend. In de gesprekken met de eigenaren van kavels 11, 12 en 2 is besproken of de stedenbouwkundige kwaliteit kan worden verhoogd door aansluiting te vinden met de structuur van de andere blokken binnen Hyde Park. Dit heeft geleid tot het opstellen van een kavelpaspoort voor deze kavels als aanpassing van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Met het kavelpaspoort worden de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze kavels in lijn gebracht met die van de andere kavels in Hyde Park. Dit houdt in dat in het kavelpaspoort de gesloten bouwstructuur met binnentuinen en het principe van de Hoofddorpse huizen, waarbij het woonblok opgedeeld is in verschillende appartementenblokken met een maximale maat, wordt gevolgd (afbeelding 2).



Afbeelding 2: Aanpassing stedenbouwkundig plan kavels 11, 12, 17 en 2

Wat zijn de argumenten?
Het integreren van deze kavels in de bouwblokstructuur van Hyde Park, zoals in het stedenbouwkundig plan vastgesteld, zien wij als verbetering voor de samenhang van het plangebied en de helderheid van de openbare ruimte.

Wat zijn de kanttekeningen?
- Met de aanpassing op het stedenbouwkundig kader ten aanzien van deze kavels verwachten we dat op deze kavels circa 95 woningen meer gebouwd kunnen worden. In de milieu effect rapportage (m.e.r.) beoordeling (2017.0036770) voor geheel Hyde Park is een maximaal scenario van 3.830 woningen beoordeeld. Op dit moment wordt niet voorzien dat de toevoeging van 95 woningen op de kavels leidt tot een hoger aantal woningen dan voor heel Hyde Park is beoordeeld en blijft deze aanpassing dus binnen de beoordeelde milieueffecten.
- Met de voorgestelde aanpassing sluiten deze kavels aan op de structuur van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan die voor de overige kavels binnen Hyde Park wordt gehanteerd. De gesloten bouwstructuur met binnentuinen en het principe van de Hoofddorpse huizen, waarbij het woonblok opgedeeld is in verschillende appartementenblokken met een maximale maat, wordt gevolgd. Op een onderdeel is in het kavelpaspoort nog een uitzondering opgenomen. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan schrijven voor dat bepaalde gebouwen aan de bovenkant worden afgeschuind (hellend dak): de 'suncuts'. In het kavelpaspoort wordt een beperkte uitzondering op deze regel voorgesteld. Hierdoor voldoet niet het hele blok volledig aan de 'suncuts' zoals in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Deze uitzondering vloeit voort uit het behouden van een duidelijke aansluiting op het volume van het naastgelegen kavel en het behoud van het volume zoals dat in het eerdere stedenbouwkundige plan is opgenomen, zodat de haalbaarheid geborgd blijft. De bezonning verbetert wel ten opzichte

van het 'oude plan' voor dit kavel, zoals dat in het vastgestelde stedenbouwkundig plan is opgenomen.
- Kavels 11, 12, 17 en 2 zijn in eigendom van drie verschillende partijen. Dit kavelpaspoort gaat uit van een eindbeeld waarbij alles (her)ontwikkeld is. Het heeft de voorkeur dat partijen tot een integrale ontwikkeling binnen de kaders van het kavelpaspoort overgaan. Zelfstandige ontwikkeling, met aansluiting in de toekomst van de andere partijen is ook mogelijk. De individuele blokken 11, 17, 12 en 2 moeten niet alleen tezamen, maar ook elk op zichzelf altijd leiden tot een mooi plan. Op dit moment is er nog geen samenwerking tussen de drie partijen en verwachten we in eerste instantie een zelfstandige ontwikkeling binnen de eigendomsgrenzen.
- Een beperkt deel van de gronden aan de rand van de verschillende kavels is momenteel in ons eigendom. Om binnen de kaders van het kavelpaspoort tot ontwikkeling te kunnen komen, dienen tussen ons en ontwikkelende partijen daarom grondtransacties plaats te vinden. Dit kan plaatsvinden in de systematiek zoals die voor het ontwikkelgebied Hyde Park is vastgesteld. Voor de ontwikkeling is meer grond van ons nodig dan dat de ontwikkelaar aan ons dient te leveren, die grond zal tegen marktwaarde conform het vigerend grondbeleid aan de ontwikkelaar worden verkocht.
- Openbare ruimte/water: met de aanpassing van de uitgangspunten voor deze kavels, ontstaat een helderdere lijn aan de zuidoost-zijde, om een duidelijkere en kwalitatiever 'gezicht' te geven richting de Van Heuven Goedhartlaan, waarmee ook in beperkte mate de inrichting van de openbare buitenruimte verandert. De route aan de zijde van de Van Heuven Goedhartlaan, waar ook één van de speelplekken is gesitueerd blijft een langzaam verkeersroute. Deze is alleen voor nood- en hulpdiensten en met ontheffing voor verhuizers toegankelijk. De waterstructuur verandert ook in beperkte mate. Aan de zijde van de Van Heuven Goedhartlaan wordt water gedempt en aan de westzijde wordt extra water gegraven. De voorgestane aanpassing is met het Hoogheemraadschap van Rijnland besproken en door het Hoogheemraadschap van Rijnland akkoord bevonden.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders en het krediet. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunten in het college zijn de projectwethouders van Programma Stadscentrum Hoofddorp.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie en communicatie
Wij hanteren voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van stadscentrum Hoofddorp tot een bereikbare, duurzame en levendige stad, waar Hyde Park onderdeel van is. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Dat betekent dat voor onze communicatie over het programma en de projecten in het gebied zoveel mogelijk de kanalen van stadscentrum Hoofddorp worden gebruikt. Met de eigenaren van deze kavels zijn de aanpassingen ten opzichte van het in 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan besproken. Wanneer wij een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst aangaan met één van de eigenaren publiceren we een nieuwsbericht voor de plannen voor deze locatie via de communicatiekanalen van Stadscentrum Hoofddorp: de centrale website www.stadscentrumhoofddorp.nl met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten, de nieuwsbrief en het Twitter- en Facebookaccount van stadscentrum Hoofddorp. Zowel online als offline wordt verder gemonitord wat er speelt in het gebied. Elk voorjaar vindt

er in principe een informatiemarkt plaats over alle ontwikkelingen in het stadscentrum. In verband met het coronavirus is de informatiemarkt in 2020 is komen te vervallen.

Vervolgtraject en planning
Na vaststelling kan de planuitwerking verder binnen de uitgewerkte kaders worden opgepakt. We verwachten op korte termijn met de eigenaar van kavels 11 en 12 binnen deze kaders tot een anterieure overeenkomst te komen. Met de eigenaar van kavel 2 is reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Met de eigenaar van kavel 17 is het kavelpaspoort gedeeld.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De ontwikkeling Hyde Park valt binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp. Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijk voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma. Daarnaast wordt de raad ook één keer per jaar geïnformeerd in een informatieve bijeenkomst. Op deze wijze wordt de raad dus jaarlijks eveneens over Hyde Park geïnformeerd. Over de uitputting van het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus. De ruimtelijke ordeningsprocedure wordt eveneens ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

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

4. *Ondertekening*
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n): Kavelpaspoort kavels 11, 12, 17 en 2 Hyde Park


MVRDV
Dijkstra
gemeente
Haarlemmermeer
HYDE PARK
A new hub
for living & leisure
HYDE PARK
A new hub for living & leisure
Kavelpaspoort
Kavels 11, 12, 17 en 2
25 november 2020

Introductie kavelpaspoort

Dit kavelpaspoort is bedoeld als aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Hyde Park (d.d. 24 mei 2018) en dient als basis voor de architectonische uitwerking van de blokken 11, 12 en 17 en 2. De volgende aspecten komen aan bod:

Kavelgrenzen
De kavelgrens voor kavel 2 is vastgelegd in het Hyde Park SP. Voor kavels 11, 12 en 17 is een nieuwe kavelgrens getekend.

Hoofddorpse Huizen
Er is voor het Hyde Park SP een indicatieve verdeling gemaakt van de huizen binnen het blok. Het is mogelijk om deze verdeling aan te passen op basis van de regels voor de korrelgrootte.
(zie Hyde Park BKP hoofdstuk 1)

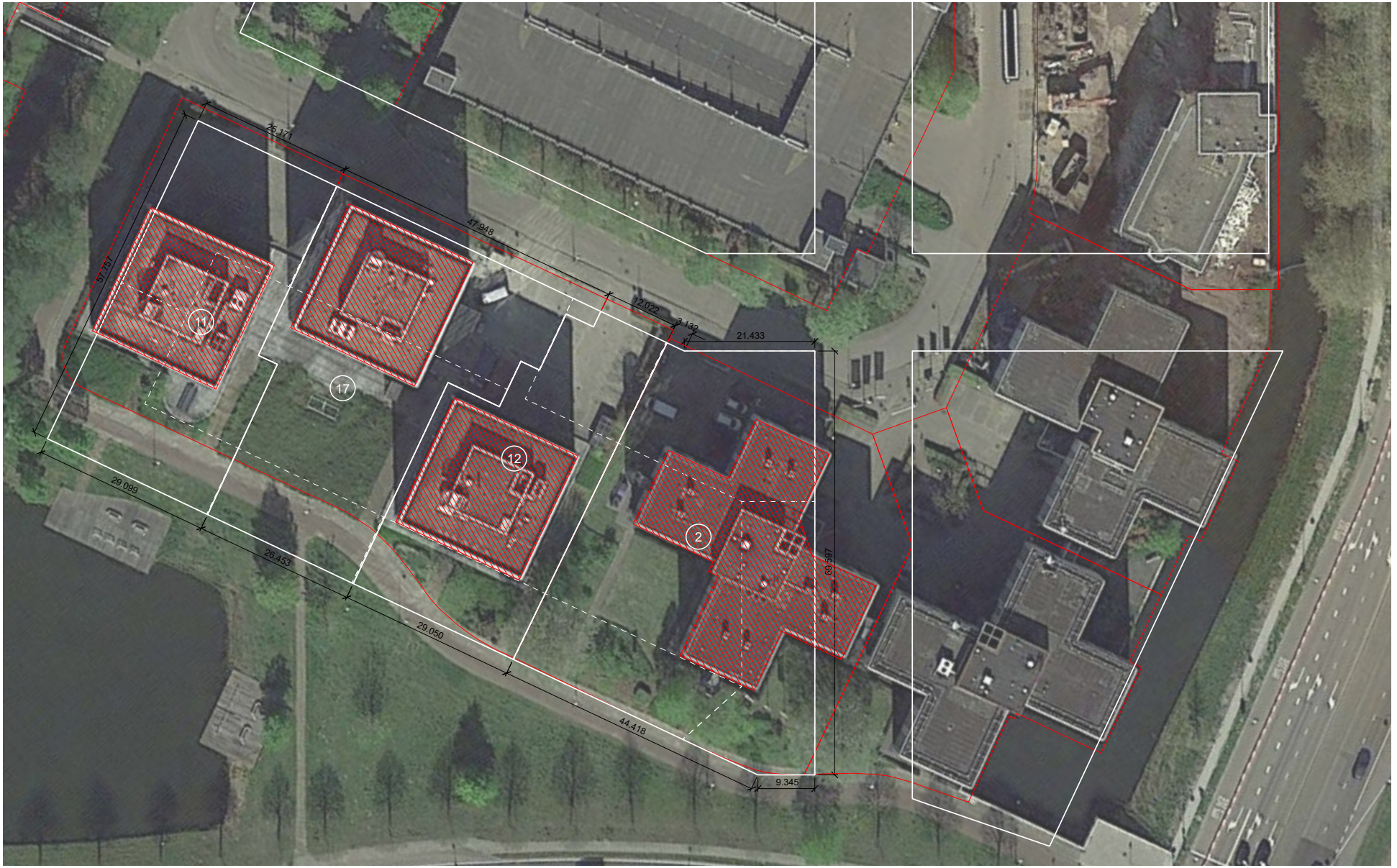
Bouwenvelop
De bouwenveloppen zijn volgens de principes van het Hyde Park SP en BKP gemodelleerd. Deze bouwenveloppen zijn bepaald op basis van de maximale bouwhoogte volgens het LIB, indicatieve verdeling van Hoofddorpse Huizen, gebouwdiepte op basis van gebouwtypologie en de suncuts. Binnen het Q-team is afgesproken dat alleen voor blok 11 en 12 een uitzondering wordt gemaakt waarbij de bouwvolumes niet volledig aan de suncut regels hoeven te voldoen.
(zie Hyde Park BKP hoofdstuk 2)

Suncuts
Er wordt inzicht gegeven in de manier waarop de bouwenveloppen voor deze blokken worden afgeschuind door de suncuts.
(zie Hyde Park SP hoofdstuk 2.7.1)

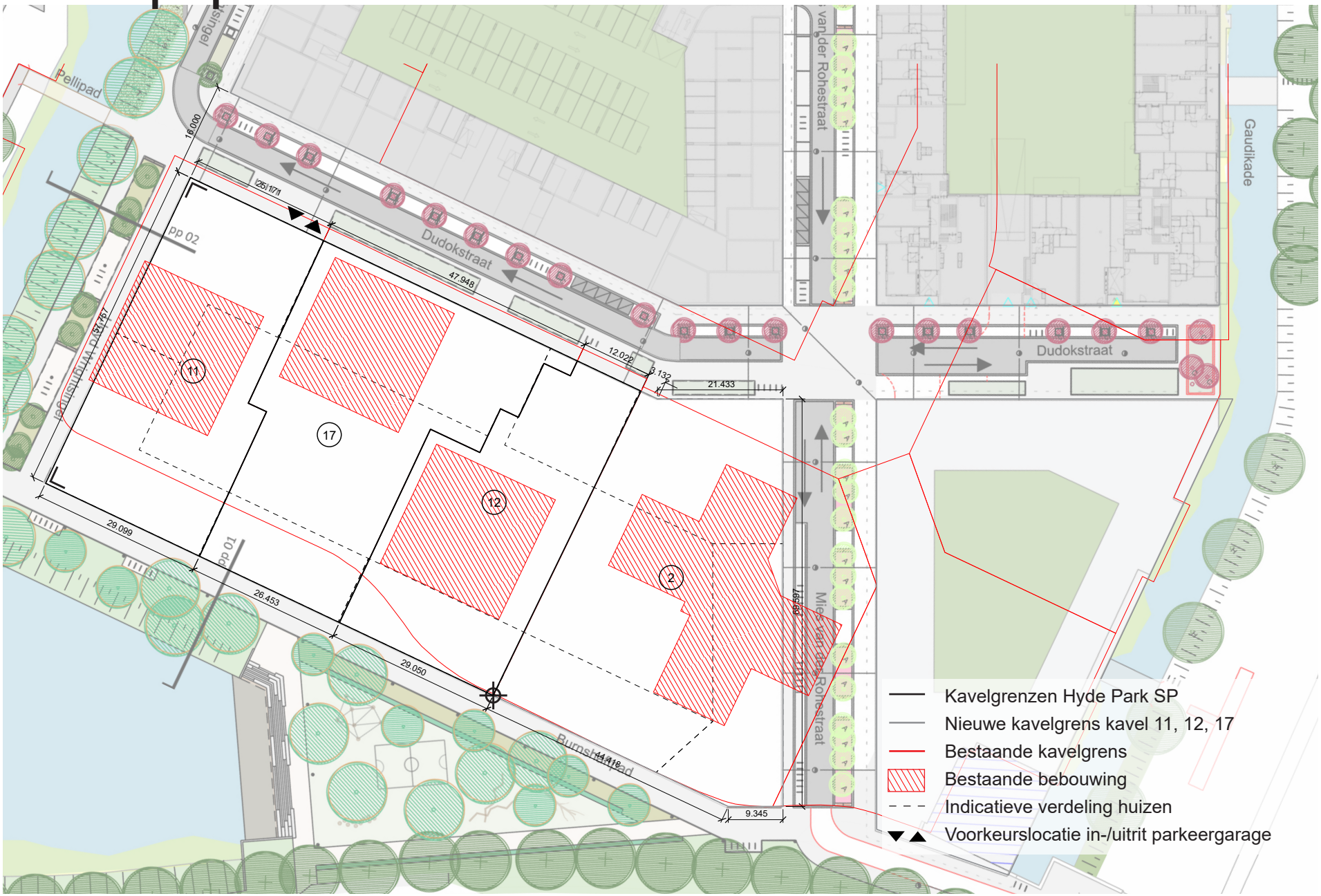
Happen
Er wordt een suggestie gedaan voor de locatie van ‘happen’ in de gebouwen, zowel aan de bovenkant van de huizen (terrassen) als in de gevel.
(zie Hyde Park SP Hoofdstuk 2.7 en Hyde Park BKP Hoofdstuk 3)

Kavels 11, 12, 17 en 2

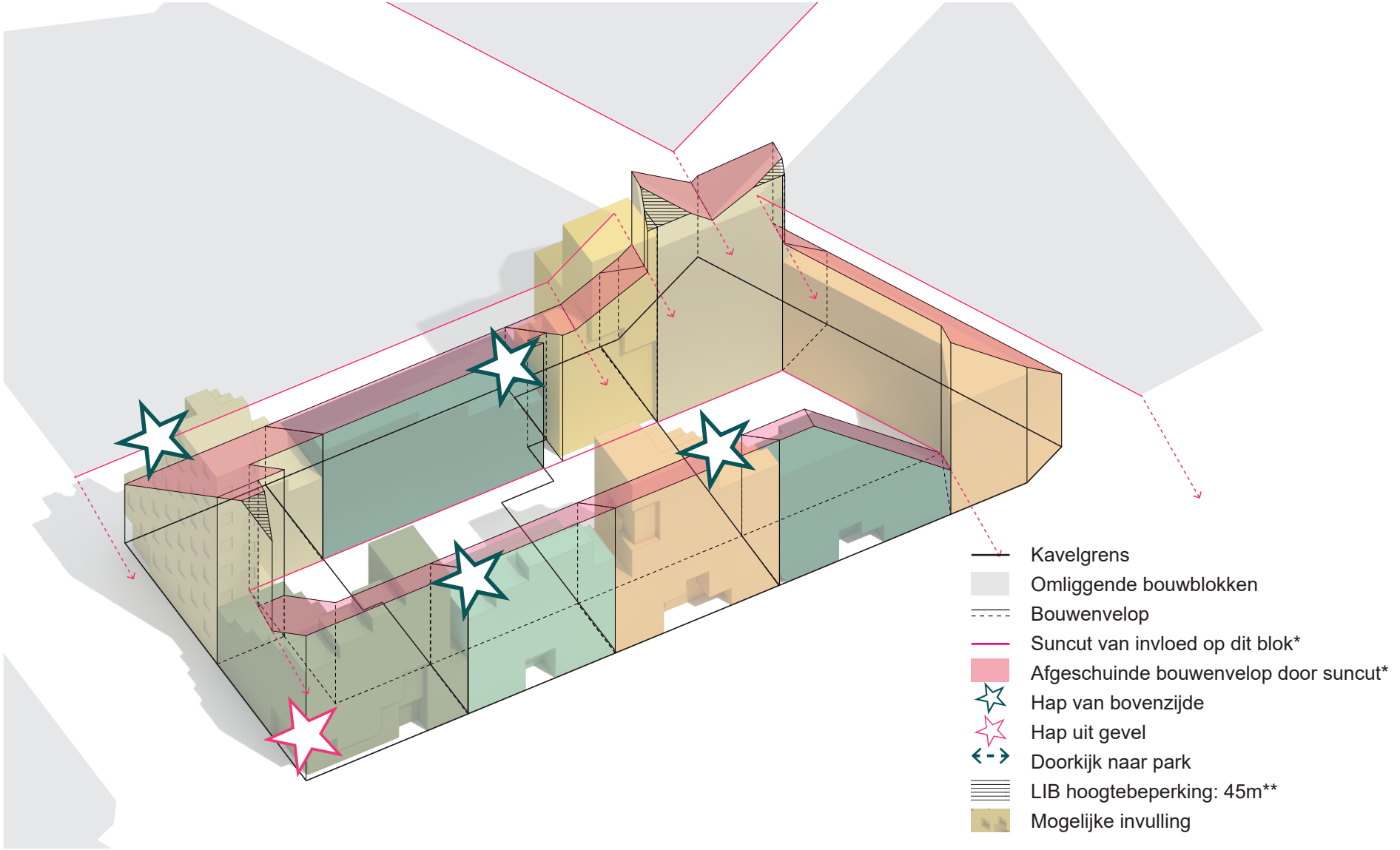
Huidige situatie



2D kavelpaspoort



3D kavelpaspoort



*voor dit blok geldt een uitzondering m.b.t. de suncut-regel, zie p.1
**hoogtes zijn gemeten vanaf maaiveld