gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verdichting en herziening grondexploitatie, stedenbouwkundig plan, concept beeldkwaliteitsplan, mobiliteitsplan, ontwerpbestemmingsplan, hogere grenswaarde Wet geluidhinder en Milieueffectrapportage beoordeling Lincolnpark Tweede Fase Hoofddorp
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel, mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Bart van Eijk
Collegevergadering	16 november 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0002508

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. geen milieueffectrapport te laten maken bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor het vaststellen van het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase;
2. het concept beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) vrij te geven voor inspraak en ter kennisname aan te bieden aan de raad;
3. het Mobiliteitsplan (bijlage 5) met de onderbouwing voor de verlaagde parkeernorm voor woningen, vast te stellen;
4. het ontwerpbestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase (planidentificatienummer: NL.IMRO.0394.BPGHfdLincolnpark2-B001) zoals bijgevoegd in bijlage 4 vast te stellen, ter kennisname aan te bieden aan de raad;
5. het ontwerpbestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen nadat de raad het Stedenbouwkundige plan (bijlage 2) heeft vastgesteld;
6. op grond van artikel 76 en 110a eerste lid van de Wet geluidhinder voor de realisatie van de woningen, zorgeenheden en scholen binnen het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase, voornemens te zijn hogere grenswaarden vast te stellen als weergegeven in het Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase (bijlage 7);
7. het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen nadat de raad het Stedenbouwkundige plan heeft vastgesteld;
8. indien geen zienswijzen worden ontvangen op de ontwerp hogere grenswaarden Wet geluidhinder de clustermanager Ruimte, Economie en Duurzaamheid te machtigen de verdere procedure in mandaat af te doen;

9. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 1: Grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, de economische of financiële belangen van de gemeente;
10. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: de economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor bijlage 1 bij dit raadsvoorstel: Grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het Stedenbouwkundige plan als uitwerking van de verdichtingsstudie vast te stellen;
2. de herziene Grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase (bijlage 1, GEHEIM) vast te stellen met bijbehorend verwacht financieel resultaat van € 19,4 miljoen netto contante waarde per 1 januari 2021;
3. de (tussentijdse) winstnemingen uit de grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase als volgt en in die volgorde te bestemmen:
    a. € 0,7 miljoen als bijdrage aan de realisatie van de sporthal Lincolnpark, volgend uit het aangenomen raadsvoorstel Scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie en sporthal in Lincolnpark, Hoofddorp (2021.0001337);
    b. € 1,5 miljoen voor de verevening van het negatieve resultaat van Lincolnpark Eerste Fase (2018.0032348);
    c. € 0,5 miljoen voor de bijdrage aan de gerealiseerde T-splitsing Spoorlaan;
    d. € 4,1 miljoen als bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer behorend bij de in 2020 vastgestelde grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase;
    e. € 8,1 miljoen als aanvullende bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer;
    f. het hierna resterende deel van de winst wordt toegevoegd aan de reserve Grondzaken;
    g. als gedurende de ontwikkeling en realisatie van het project duidelijk wordt dat de metro Noord/Zuidlijn wordt doorgetrokken tot aan STP/De President en daarmee in de invloedssfeer van Lincolnpark komt, kan dit leiden tot een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie. De winst als gevolg van deze resultaatsverbetering wordt gereserveerd ter dekking van een deel van het gemeentelijk bid voor de metro. Hiervoor zal te zijner tijd een voorstel worden ingediend.
4. een aanvullend krediet ter beschikking te stellen van € 21,5 miljoen dat wordt gedekt uit de positieve grondexploitatie van Lincolnpark Tweede Fase en hiertoe vast te stellen de 47e kredietverstrekking van 2021 bestaande uit:
    a. een aanvullend investeringskrediet van € 20,9 miljoen;
    b. een aanvullend VTA-krediet van € 0,6 miljoen.

    Met het eerder beschikbaar gestelde krediet komt het totale krediet op € 94,6 miljoen, waarvan € 84,9 miljoen investeringskrediet en € 9,7 miljoen VTA-krediet;
5. voor de openbare ruimte van Lincolnpark Tweede Fase die een hoog stedelijk karakter krijgt passend bij de voorgestelde verdichting, in te stemmen met de beheerkwaliteit van basis+;
6. de bijbehorende lasten van dit beheer als areaaluitbreiding op te voeren in de Voorjaarrapportage in de jaren volgend op de (deel)opleveringen van de deelgebieden;
7. voor de woningen in Lincolnpark Tweede Fase de volgende akoestische randvoorwaarden vast te stellen:

a. alle woningen dienen ten minste één geluidsluwe gevel te hebben,
b. voor maximaal 15% van het totaal aantal te realiseren woningen mag hiervan worden afgeweken.

2. Samenvatting

Wij stellen voor om in te stemmen met de uitwerking van de plannen voor Lincolnpark Tweede Fase als een gemengde duurzame stedelijke wijk met woningen, scholen, sporthal, buurtwinkels, bedrijven en zorgvoorzieningen. Een dergelijke inclusieve, groene, klimaatbestendige en autoluwe wijk is nieuw in Haarlemmermeer. Uit een uitgevoerde verdichtingsstudie die is verwerkt in het Stedenbouwkundige plan blijkt dat er meer in Lincolnpark kan worden gebouwd dan in 2020 was voorzien waardoor een mix van wonen, bedrijven en voorzieningen goed mogelijk is. In het plangebied Tweede Fase komen circa 1.600 woningen (was: 625 tot 825), 50 tot 100 zorgeenheden (was: 30), kleinschalige bedrijven (nieuw in het plan), winkels, twee voortgezet onderwijsscholen en een sporthal. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt dit programma mogelijk. Omdat het woonprogramma nog wordt uitgewerkt maakt het ontwerpbestemmingsplan iets meer woningen mogelijk namelijk 1.800. Dit biedt de benodigde flexibiliteit in de verdere uitwerking van de plannen. In heel Lincolnpark (Eerste en Tweede Fase samen) wordt de helft van alle woningen in het betaalbare segment gerealiseerd conform het woonbeleid. Verder komen er kleine bedrijven waardoor de wijk goed aansluit bij het aangrenzende bedrijventerrein De President. De openbare en collectief beheerde buitenruimte wordt met veel water en groen ingericht en kan de gevolgen van de klimaatverandering aan. Lopen, fietsen en het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd. Parkeren gebeurt in centraal gelegen parkeerhubs met meerdere functies waardoor autoluwe (woon)gebieden ontstaan. De parkeereis, het totaal aan parkeerplaatsen waarin een ontwikkelaar moet voorzien, is voor Lincolnpark uitgewerkt en is gemiddeld 1,2 per woning. Daardoor is er veel ruimte om te ontmoeten en te spelen in de openbare ruimten en in de gezamenlijke tuinen. Lincolnpark wordt niet in één keer gebouwd. Gedurende een aantal jaren brengen wij verschillende kavels op de markt en selecteren we ontwikkelende marktpartijen waardoor van elke bouwontwikkeling kan worden geleerd en er kan worden bijgestuurd als dat nodig is. De opzet van de nieuwe wijk wordt uitgelegd in deze animatie (https://youtu.be/YlGco8qGc1I).

We hebben in de voorbereidingen erop gestuurd om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de realisatie. Hierdoor liggen er nu veel verschillende deelproducten gelijktijdig ter besluitvorming voor die anders na elkaar zouden zijn aangeboden. We geven de raad met dit geïntegreerde voorstel de mogelijkheid om zich een zo compleet mogelijk beeld te vormen van de uitwerking van de plannen. En het geeft ons de mogelijkheid om de realisatie ervan eerder te kunnen gaan opstarten.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Programma en mobiliteit

We willen in Lincolnpark een gemengde duurzame wijk ontwikkelen met woningen, scholen, sporthal, buurtwinkels, bedrijven en zorgvoorzieningen. Deze inclusieve, groene, klimaatbestendige wijk biedt een ander woonmilieu dan we al kennen in Hoofddorp. Het resultaat van een uitgevoerde verdichtingsstudie is weergegeven als voorbeelduitwerking in het Stedenbouwkundige plan (bijlage 2). De uitwerking van de Hoofdvaartzone past qua bebouwingshoogte in de eerder vastgestelde ruimtelijke kaders. Het blijkt uit het Stedenbouwkundige plan dat een aanzienlijke verdichting met behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit en een vermenging van wonen, bedrijven en voorzieningen kan worden

bereikt. In het plangebied van de Tweede Fase realiseren we circa 1.600 woningen (was: 625 tot 825) waaronder voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), 50 tot 100 zorgeenheden (was: 30), winkels, twee scholen voor voortgezet onderwijs en een sporthal. Ook binnen Lincolnpark worden verschillende woonmilieus gerealiseerd, volgens woonbeleid wordt de helft van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd in Lincolnpark Eerste en Tweede Fase samen. Nieuw is dat kleinschalige bedrijven worden gerealiseerd waardoor op een kwalitatief goede wijze bij bedrijventerrein De President wordt aangesloten en er een levendig stedelijk milieu kan ontstaan. Parkeren wordt voornamelijk in centraal gelegen multifunctionele parkeerhubs opgelost, deze gebouwen worden voor verschillende functies gebruikt. Hierdoor ontstaan autoluwe gebieden waar veel ruimte is om te spelen en te ontmoeten, in openbare ruimten en in collectieve tuinen. Het Mobiliteitsplan (bijlage 5) laat zien dat een verlaagde parkeernorm van gemiddeld 1,2 per woning (regulier: 1,5 tot 1,9) voor woningen mogelijk is door in te zetten op fiets, openbaar vervoer (OV), parkeren op afstand en deelmobiliteit. Deze norm is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 4) en past binnen het eerdere raadsbesluit Gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase Hoofddorp (2020.0001417) waarin een ondergrens van gemiddeld 1,0 voor het aantal parkeerplaatsen per woning is vastgesteld en past binnen de STOMP uitwerking (organiseren van volgorde van mobiliteit: Stappen, Trappen, OV, Mobility as a service of MAAS, en Privé auto) die de Netwerkstudie (2021.0001681) beschrijft. De buitenruimten worden waterrijk, groen en klimaatbestendig ingericht. Het concept beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van eigentijdse moderne architectuur met natuurlijke kleuren en de mogelijkheid om circulaire materialen toe te passen.

Ontwerpbestemmingsplan

Om Lincolnpark Tweede Fase juridisch-planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld (bijlage 4). Het bestemmingsplangebied ligt in het zuiden van Hoofddorp, tussen Hoofdvaart, Spoorlaan, bedrijventerrein De President (in ontwikkeling) en de Bennebroekerweg en voorziet in de realisatie van 1.800 woningen in de Tweede Fase. Het gebied is ongeveer 30 hectare groot.



Kaart met in blauw het plangebied van 'Lincolnpark Tweede Fase'

In het samenstel van verbeelding plus regels krijgt het gebied een tweetal hoofdbestemmingen: Gemengd voor het noordelijke deel, waarin onder andere de winkels, de scholen, de sporthal, maatschappelijke voorzieningen, servicehubs en woningen mogelijk worden gemaakt. De rest

van de toekomstige wijk heeft de bestemming Woongebied gekregen. Deze bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor woningen, servicehubs en zorgvoorzieningen. Langs de zogenoemde 'Dorpstraat' is een aanduiding gemengd opgenomen. Binnen deze zone is een mix van kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. De belangrijkste verkeerstructuur in de wijk is met een aanduiding aangegeven binnen de bestemming Woongebied. Verder zijn overal in de wijk zaken als groen, wegen, fiets- en voetpaden, verblijfsgebied, nutsvoorzieningen en water toegestaan. Deze flexibele opzet geeft veel mogelijkheden voor de nog te selecteren ontwikkelende partijen om duurzame en innovatieve concepten te realiseren. Ook biedt dit mogelijkheden om de uitwerking van het plan in latere fasen te kunnen wijzigen. Het ontwerpbestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met directe bouwtitel. Dat wil zeggen dat met een relatief beperkt aantal bouwregels het toch mogelijk wordt gemaakt om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Om enige mate van flexibiliteit te behouden in de uitwerking worden in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 1.800 woningen mogelijk gemaakt (iets meer dus dan de beoogde 1.600 woningen volgens de proef verkaveling van het Stedenbouwkundige plan).

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan het plangebied nu en in de toekomst, aan het geldende beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Ook is het effect van de nieuwe wijk op de omgeving in beeld gebracht. Daarnaast wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden, over de besluiten die ten grondslag liggen aan het plan en over de resultaten van het wettelijk vooroverleg. Tot slot wordt duidelijk gemaakt hoe de regels en verbeelding zijn vorm gegeven.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de wettelijke vooroverlegpartners. Daartoe is het voorontwerp toegestuurd aan 24 vooroverlegpartners. Liander, Tennet, Gasunie, Gemeente Kaag en Braassem, Gemeente Amstelveen en Gemeente Aalsmeer hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. NFM Erfgoedadvies heeft aangegeven dat in het plan geen regels omtrent archeologie hoeven te worden opgenomen. Prorail, Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en Veiligheidsregio Kennemerland/GGD-GHOR hebben inhoudelijke reacties gestuurd. De resultaten zijn verwerkt; het gaat om verduidelijkingen qua teksten, het beantwoorden van enkele vragen en aanvullingen in de vorm van omgevingsonderzoeken die op dat moment in een afrondende fase waren. Inhoudelijk is het plan niet gewijzigd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
De nieuwe bestemmingen maken activiteiten mogelijk zoals benoemd in de onderdelen C en D van het Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer. De beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit maximaal 1.800 woningen en in totaal maximaal 35.258 m^2 bvo bedrijven en voorzieningen (waarvan maximaal 11.400 m^2 bvo voor bedrijven, 2.340 m^2 bvo voor sportvoorzieningen, 2 scholen van maximaal 9.018 m^2 bvo, zorgvoorzieningen van maximaal 7.500 m^2 bvo en ondersteunende functies in de parkeerhubs van maximaal 5.000 m^2 bvo). Hiermee blijft de ontwikkeling onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Uit de informatie van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 6) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase betreft de nieuwbouw van 1.800 woningen en voorzieningen. Dit betreffen deels geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De locatie ligt binnen de invloedsfeer van het wegverkeerslawaai. Voor enkele van deze geluidsgevoelige objecten zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Daartoe is het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase opgesteld (bijlage 7).

Identiteit

Het plangebied wordt door middel van meerdere marktuitvragen in de markt gezet waardoor het gebied door verschillende projectontwikkelaars wordt ontwikkeld. Om daarbij het specifieke karakter van de wijk te behouden is een samenhangende identiteit en merkstrategie uitgewerkt. In onderstaande figuur worden de belangrijkste kernkwaliteiten van het gebied samengevat:



Wat is de aanleiding, context?

De gemeenteraad heeft in 2020 (2020.0001417) de grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase samen met de ruimtelijke uitgangspunten, de projectdoelstellingen voor duurzaamheid en circulariteit en de ontwikkelstrategie vastgesteld. Daarbij heeft de raad gevraagd om de mogelijkheden van verdichting en een verbeterde aansluiting met bedrijventerrein De President nader te onderzoeken en uit te werken. De verdichtingsstudie is voor Lincolnpark parallel uitgevoerd aan de Verdichtingsvisie Haarlemmermeer (Plan van aanpak Verdichtingsvisie 2020.0003022) en sluit goed aan bij de voorlopige uitkomsten daarvan waaronder

ruimtebesparing door middel van het parkeren in parkeerhubs, realisatie van gemengde stedelijke milieus en het behoud van voldoende groen.

Welk doel wordt nagestreefd?
Voor Lincolnpark heeft de raad eerder met De Parken Essentiekaart Hoofddorp zuidoost (2017.0016044) vastgesteld dat het gebied als duurzame en circulaire wijk moet worden ontwikkeld. Een belangrijke reden hiervoor was de sturingsmogelijkheid die we hebben omdat de grond volledig in bezit is van onze gemeente. Daarom zijn vorig jaar de projectdoelstellingen en de ontwikkelstrategie nader uitgewerkt en vastgesteld in het raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase Hoofddorp (2020.0001417). Deze doelstellingen beogen in het kort een wijk te realiseren die een gezonde leefomgeving heeft, klimaatbestendig en energieneutraal is, sociaal duurzaam is en biodivers en circulair is.

Een belangrijke nevendoelstelling is kennisontwikkeling: met deze ontwikkeling bieden we een plek aan innovatieve concepten en bedrijven en de opgedane kennis delen we extern en intern. In dit kader kunnen we leren van het op te stellen ontwerp van de openbare ruimte in Lincolnpark voor de aanstaande herziening van de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) en nieuwe ruimtelijke plannen. Dit geldt ook voor de verdere uitwerking van de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie (2020.0003314) omdat we in Lincolnpark ernaar streven om de buitenruimte klimaat bestendig te ontwerpen en in te richten.

De projectdoelstellingen zullen blijven dienen als leidende principes bij de verdere uitwerking en realisatie van de gebiedsontwikkeling Lincolnpark de komende jaren.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
De ontwikkelstrategie is in 2020 vastgesteld (Gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase Hoofddorp" 2020.0001417). We starten met de realisatie van het centrum van Lincolnpark en ontwikkelen dan verder richting Bennebroekerweg naar het zuiden. In de loop der jaren zullen meerdere ontwikkelende partijen worden geselecteerd.

We gaan de openbare ruimte ontwerpen en voorbereiden voor de gronduitgiftes, zowel technisch als landschappelijk. We laten de raad een architect benoemen als lid van de Welstandscommissie voor dit gebied. Er zal een kwaliteitsteam worden ingesteld waarin deze architect als supervisor deelneemt en er worden meerdere marktuitvragen voorbereid voor gronduitgiftes. Als eerste zal de kavel voor de twee scholen worden uitgegeven voor nieuwbouw van De Linie en het Hoofdvaartcollege en de nabijgelegen sporthal. Vooruitlopend op de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan door de raad zijn de ruimtelijke kaders voor het scholenkavel al uitgewerkt waardoor het schoolbestuur een aanbesteding kan starten (onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming van deze documenten in dit raadsvoorstel). Dit geldt voor alle kavels: voordat grond wordt uitgegeven worden er kavelpaspoorten opgesteld waarin alle mogelijkheden en wensen van de betreffende ontwikkeling worden samengevat. Ook blijft er ruimte voor bijzondere initiatieven zoals CPO. De totale ontwikkeling van het project zal naar verwachting acht tot tien jaar duren.

Lincolnpark Tweede Fase wordt een levendig stedelijk woon- en werkgebied met een aantrekkelijke openbare en collectief beheerde buitenruimte. Duurzaamheid, gezondheid en circulariteit zijn hierbij kernbegrippen en uitgangspunten voor alle ontwerpprincipes. Voor personenvervoer wordt het STOMP-principe aangehouden. Dit en de verlaagde parkeernorm voor woningen is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan (bijlage 5). We richten de openbare ruimte in op een manier die beweging en gezond gedrag stimuleert en om gebruik te maken van duurzame en gezonde mobiliteitswijzen. Dat betekent dat lopen en fietsen aantrekkelijke

vervoerswijzen zijn voor de korte afstanden. De nodige voorzieningen zijn in de buurt en er zijn aantrekkelijke loop- en fietsroutes naar de belangrijkste bestemmingen buiten de wijk. Deelmobiliteit-oplossingen bieden mogelijkheden voor het gebruik van een e-bike of een bakfiets. Met het vaststellen van het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2022 (UPM, 2021.0000843) heeft de raad het budget beschikbaar gesteld om een verkenning te doen naar de fietsverbinding van PARK21 via Lincolnpark naar het centrum van Hoofddorp. Dankzij het uitgebreide Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-netwerk van Haarlemmermeer is het openbaar vervoer een logische keuze voor het vervoer naar bijvoorbeeld Schiphol, Amsterdam en Leiden. Er zijn verschillende oplossingen beschikbaar om de reis van woning naar station en van station naar eindbestemming aantrekkelijk te maken. Met eigen auto's en deelauto's krijgen bewoners van Lincolnpark toegang tot automobiliteit. In het verlengde van deze mobiliteitsmaatregelen kiezen wij voor verlaagde auto-parkeernormen voor de woningen. Hiervoor zetten we aanvullend verschillende middelen in:

- parkeren op afstand in parkeerhubs. De auto is een goed alternatief voor langere afstanden, zonder dat de auto voor elke rit wordt ingezet;
- door het clusteren van parkeervoorzieningen in centraal gelegen parkeerhubs kan het dubbelgebruik van de plaatsen worden benut;
- het aanbieden van deelmobiliteit waardoor bewoners minder afhankelijk zijn van het bezit van een auto.

In het 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een verlaging van de parkeernorm voor de woningen in Lincolnpark Tweede Fase waarbij een ondergrens van gemiddeld één parkeerplaats per woning is vastgelegd (2020.0001417). Deze ondergrens van de norm is nu nader uitgewerkt en onderbouwd in het Mobiliteitsplan (bijlage 5). Met het toepassen van deze maatregelen is een gemiddelde parkeernorm van 1,2 per woning haalbaar voor Lincolnpark. Deze parkeernorm bevat ruimte voor eigen auto, bezoekers en deelauto's. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer danwel de parkeernormen voor woningen zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase als normen vastgelegd.

Voor het (auto)parkeren worden circa negen flexibele bovengrondse parkeerhubs gerealiseerd. Naast parkeren zullen deze gebouwen geschikt zijn voor diverse collectieve functies zoals het aanbod van deelauto's, deelfietsen, pakketkluizen, kleinschalige werkplekken en diverse buurtvoorzieningen. Hiermee worden de parkeerhubs op een zo aantrekkelijk mogelijke wijze in de deelgebieden ingepast en gaan als ontmoetingsplek fungeren. Als toekomstige mobiliteitsbehoeften veranderen dan kunnen deze parkeerhubs hierop inspelen (uitbreiding, krimp). In het raadsbesluit Scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie en sporthal in Lincolnpark, Hoofddorp (2021.0001337) is bepaald dat het parkeren van de scholen en de sporthal gecombineerd wordt waardoor dubbelgebruik mogelijk wordt, en op de kavel van de voorzieningen wordt uitgevoerd. Bij de uitwerking in de verdichting studie is uit oogpunt van efficiency gekozen voor clustering van de parkeerplaatsen in de parkeerhubs. Hierdoor blijft het dubbelgebruik van het parkeren van de scholen en de sporthal mogelijk.

Wat zijn de argumenten?

Met deze uitwerking realiseren we veel meer woningen dan aanvankelijk waren gepland in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2012 en in De Parken Essentiekaart Hoofddorp zuidoost (2017.0016044). Hiermee komen we tegemoet aan de grote woningbehoefte. We ontwikkelen het gebied duurzaam en circulair en dagen marktpartijen uit om dit met ons te doen, waardoor onder meer de CO2 uitstoot bij zowel de realisatie- alsook tijdens de gebruiksfase wordt

beperkt. We komen daarmee tegemoet aan de vele uitdagingen waar wij voor staan waaronder de verandering van het klimaat.

Wat zijn de kanttekeningen?
Het is niet gebruikelijk dat bij projecten in gebiedsontwikkeling in één raadsvoorstel zo veel (deel)producten en besluiten worden aangeboden. Normaal gesproken worden bestemmingsplannen en besluiten hogere waarden Wet geluidhinder in aparte nota's aangeboden. De keuze om bij Lincolnpark Tweede Fase hiervan af te wijken is omdat we de raad zo integraal mogelijk willen informeren met dit integrale raadsvoorstel. Bijkomend voordeel is dat we het besluitvormingsproces hiermee sneller kunnen doorlopen waardoor we de uitvoering eerder ter hand kunnen nemen.

Het gebied is aan de zuidrand van Hoofddorp gelegen en is goed bereikbaar. Mogelijk wordt nabij het plangebied het metronetwerk van Amsterdam Zuid naar Hoofddorp doorgetrokken en wordt er naast het buurtwinkelcentrum een nieuwe HOV-halte (HOV Noordwijk – Schiphol) gerealiseerd. De veranderingen zijn moeilijk te voorspellen en zullen invloed hebben op het mobiliteit gedrag van bewoners en bezoekers van deze nieuwe wijk. Dit heeft ook mogelijk effect op de parkeernormen die worden toegepast: het zal leiden tot een lagere parkeerbehoefte bij de voorzieningen in het centrum van Lincolnpark en kan leiden tot een verdere reductie in het parkeren voor de woningen. De huidige onderbouwing van de verlaagde parkeernorm voor wonen is geleverd met maatregelen die nu al voorhanden zijn, dus zonder de komst van de metro en zonder de HOV-halte naast het plangebied. Door de relatief lange ontwikkeltijd van Lincolnpark is er de mogelijkheid om in te spelen op de mogelijke komst van de metro.

De verdichting maakt het noodzakelijk om auto-parkeren in parkeerhubs te realiseren. Behalve een veilige en autoluwe buurt, bieden de parkeerhubs vooral ook een grote ruimtebesparing zonder welke de verdichting onmogelijk is. De negen hubs hebben samen een capaciteit van circa 2.400 parkeerplekken. Ten opzichte van traditionele parkeeroplossingen op maaiveld levert dit een ruimtebesparing op van meer dan 38.000 m^2. Deze extra ruimte komt ten goede aan de hoeveelheid uitgeefbaar en openbaar en collectief beheerd gebied in het plan. Hierdoor kunnen aanzienlijk meer woningen worden gerealiseerd. Zonder de doorgevoerde verlaging van de parkeernorm voor de woningen zou de verdichting in dit plan onhaalbaar zijn. Dit heeft ook een keerzijde: de realisatie van deze parkeerhubs is kostbaar in aanleg en kostbaar in exploitatie. Eigenaren en gebruikers van deze parkeerplaatsen zullen hieraan onvermijdelijk moeten bijdragen. De stallingen worden grotendeels bij de eigenaren van het vastgoed in het gebied in eigendom ondergebracht. Zij zullen in de toekomst servicekosten moeten betalen. We gaan er vanuit dat bezoekers van de sporthal en supermarkten die met de auto gebruik maken van een parkeerplaats hiervoor betalen. Dit is mogelijk binnen het huidige parkeerbeleid. We vergroten de haalbaarheid door dubbelgebruik van parkeerplaatsen waar dat mogelijk is (bijvoorbeeld sporthal/onderwijs en kleine kantoren/woningen). De ontwikkelaars van woningen en bijbehorende parkeerhubs lopen risico op afzet van het vastgoed en bijbehorende (verkoopbare) parkeerplaatsen. Hierdoor beperken we het risico van de ontwikkeling, de afzet en de exploitatie voor de gemeente. Eigenaren van de garages (waaronder woningeigenaren van marktwoningen) exploiteren deze kostendekkend. Om de juridische mogelijkheden (zoals de organisatievorm) en de financiële haalbaarheid van de parkeerhubs vooraf goed te kunnen inschatten hebben we een gespecialiseerde externe partij een onderzoek laten uitvoeren op basis waarvan de herziening van de grondexploitatie mede is opgesteld. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn dat de parkeerplaatsen in de parkeerhubs kunnen worden gesplitst in appartementsrechten waardoor een Vereniging van Eigenaren (VVE) wordt opgericht. Hierdoor kunnen de parkeerplaatsen worden verkocht aan de eigenaren van de

woningen. De deelauto plaatsen kunnen in eigendom aan gemeente worden overgedragen. En de bezoekers en de voorzieningen op de begane grond kunnen in gemeenschappelijke ruimten worden ondergebracht. Het besluit om parkeerhubs te realiseren is overigens niet nieuw, hiertoe heeft de raad vorig jaar al besloten (Gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase Hoofddorp, 2020.0001417). Hoe en waar we de parkeerhubs gaan realiseren is nu nader uitgewerkt.

Voorkomen moet worden dat er overlast in omliggende wijken ontstaat. Door de clustering van parkeren wordt zoekverkeer voorkomen en worden de gerealiseerde voorzieningen optimaal benut. Lincolnpark wordt niet in één keer gebouwd, de ontwikkelperiode duurt naar verwachting circa acht tot tien jaar. Wanneer blijkt dat in de eerstvolgende fases de parkeernorm voor de woningen duidelijk te laag is, kunnen de latere plandelen rekening houden met een hogere tot reguliere parkeernorm. Dit kan door geplande parkeerhubs op te hogen of door extra parkeerhubs te realiseren. Dit zal vermoedelijk buiten het centrum van Lincolnpark moeten plaatsvinden waar de meeste woningen worden gerealiseerd. De mate waarin ophoging van de parkeernorm voor wonen mogelijk en haalbaar is vraagt nadere studie. Dit zal mogelijk effect hebben op het aantal woningen, de ruimtelijke kwaliteit en de verwachte winst. Loopafstanden maken het over het algemeen niet aannemelijk dat automobilisten in grote aantallen buiten de wijk gaan parkeren. Mocht dit laatste wel gebeuren (bijvoorbeeld in Lincolnpark Eerste Fase) dan bevat het strategisch parkeerbeleid van de gemeente verschillende mogelijkheden om omliggende (woon)wijken te beschermen. Te denken valt aan het instellen van een parkeerregime in de vorm van een blauwe zone of betaald parkeren. Bij het invoeren van een parkeerregime kunnen bewoners en ondernemers in de betreffende wijk een ontheffing/vergunning verkrijgen voor het parkeren. Bewoners en ondernemers van Lincolnpark Tweede Fase komen hiervoor niet in aanmerking.

De verkeerstructuur in de omgeving is toereikend voor het volledige programma van Lincolnpark (en andere projecten die tot 2031 zijn voorzien) mits er maatregelen worden uitgevoerd aan de kruisingen Bennebroekerweg / Rijnlanderweg / Airborne Avenue die de doorstroming daar verbeteren. Van belang is dat voor de beoogde aanpassingen aan deze kruisingen er een verkeersbesluit wordt genomen voordat het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase definitief wordt vastgesteld. Hiervoor worden nu de voorbereidingen getroffen. Deze aanpassingen dienen meerdere (woningbouw)projecten en vallen buiten de reikwijdte van Lincolnpark Tweede Fase. Op de langere termijn is capaciteitsuitbreiding noodzakelijk van de Nieuwe Bennebroekerweg, onafhankelijk van de komst van de metro.

De eerste gebouwen die worden gerealiseerd zijn de twee scholen en de sporthal. We richten ons in de voorbereidingen op een spoedige realisatie. Deze twee gebouwen maken wel onlosmakelijk onderdeel uit van de hele gebiedsontwikkeling. Zo wordt het parkeren ondergebracht in een van de gemeenschappelijke parkeerhubs en maakt het programma onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het hele gebied. Als er vertraging optreedt in het bestemmingsplan dan heeft dat directe consequenties op de planning van de realisatie van de twee scholen en de sporthal. Als de scholen en sporthal eerder gereed zijn dan het parkeergebouw dan zullen tijdelijke parkeerplaatsen op het maaiveld worden overwogen. In de planstudies is onderzocht of in Lincolnpark nog meer voorzieningen een plek moeten krijgen. Dat is niet het geval, mede doordat in 2021 in het naastgelegen gebied Nassaupark een gezondheidscentrum is geopend en omdat daar een basisschool is gepland die naar verwachting over twee tot drie jaar wordt opgeleverd. In het raadsbesluit Scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie en sporthal in Lincolnpark, Hoofddorp (2021.0001337) is bepaald dat er geen zelfstandig ontmoetingscentrum zal worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 76 en 110a eerste lid van de Wet geluidhinder worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan de hoogst toelaatbare waarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai en het railverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder in acht genomen. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor een aantal woningen, zorgeenheden en scholen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase (bijlage 7) wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en gedurende zes weken voor zienswijzen ter visie gelegd. Het akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Lincoln Park tweede fase. Onderzoek geluid en onderbouwing Hogere Grenswaarde' maakt integraal deel uit van het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase

3.3 Wat mag het kosten?

De herziene grondexploitatie geeft een resultaatverbetering ten opzichte van de in 2020 vastgestelde grondexploitatie (2020.0001417) van circa € 13,3 miljoen op netto contante waarde (NCW) 1-1-2021. Dit vindt zijn oorzaak in de toename van de grondopbrengsten door het toegenomen programma en in de benadering van het (onrendabel) parkeren. Het resultaat van circa € 19,4 miljoen (NCW 1-1-2021) moet worden beschouwd binnen het saldo van risico's en kansen dat een grootschalige en langlopende gebiedsontwikkeling als Lincolnpark kent. Met de verdubbeling van het woonprogramma en het toegevoegde bedrijvenprogramma is ook de looptijd van de grondexploitatie verdubbeld en bedraagt circa acht tot tien jaar. De belangrijkste risico's voor de grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase betreffen:

- het mobiliteitsplan en de gebouwde parkeervoorzieningen. De voor Hoofddorp relatief lage parkeernorm voor de woningen en het alleen kunnen parkeren in parkeerhubs is nieuw en onbekend. Door de gefaseerde selectie van projectontwikkelaars voor de uitgiftes van grond en de gefaseerde realisatie van programma inclusief parkeerhubs (acht tot tien deelgebieden), kunnen de ervaringen uit een eerdere aanbesteding worden meegenomen bij de volgende. Deze faseringsmaatregel beheerst dit risico. Het geeft de flexibiliteit om tussentijds de programmering en investeringen te overwegen om zodoende op resultaat en cashflow te sturen. In de latere projectfasen kunnen zowel extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd als ook minder. Dit heeft direct een sterk effect op het resultaat van de grondexploitatie;
- voor nieuwe grootverbruikers van stroom (appartementen en utiliteitsbouw) is mogelijk tot 2025 geen stroomtransportcapaciteit beschikbaar. Dit geeft een mogelijke vertraging in de uitgifte van gronden. Dit betekent hogere plankosten en een cashflow die langer negatief blijft en daarmee tot meer rentekosten leidt. In overleg met Liander wordt gezocht naar tijdelijke oplossingen. Aangezien dit probleem zich op een hoger niveau dan alleen Lincolnpark en Hoofddorp afspeelt worden hiervoor in een project overstijgende werkgroep oplossingen gezocht.

Kansen voor de grondexploitatie hangen voornamelijk samen met de nog steeds gunstige ontwikkeling van de woningmarkt. Als deze ontwikkeling zich doorzet, kan dit tot hogere grondopbrengsten leiden. Op termijn is de komst van de metro ook een kans voor de gebiedsontwikkeling Lincolnpark en daarmee de grondexploitatie, maar dit maakt nu nog geen deel uit van de analyse van kansen en risico's. Op dit moment is de komst van de metro nog te onzeker om kansen te effectueren en kwantificeren.

Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) richtlijnen wordt gecorrigeerd voor het saldo van risico's en kansen om de verplichte (tussentijdse) winstneming te bepalen.

In onderstaande tabel wordt het financieel resultaat en de bestemming van het resultaat van dit project samengevat. Deze bedragen worden vervolgens nader toegelicht.

Onderdeel	Afdrachten	Resultaat
Resultaat vastgestelde grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase per 3 september 2020 (dus voor uitwerking van de verdichtingsopgave) inclusief autonome wijzigingen		€ 6,1 miljoen
Reserve Grondzaken (verevening negatief saldo Lincolnpark Eerste Fase)	€ 1,5 miljoen	
Reserve Grondzaken (bijdrage aanleg T-splitsing Spoorlaan)	€ 0,5 miljoen	
Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer conform vastgestelde grondexploitatie voor verdichting	€ 4,1 miljoen	
Resultaatverbetering ten opzichte van de in 2020 vastgestelde grondexploitatie voor verdichting		€ 13,3 miljoen
Bijdrage in realisatie sporthal Lincolnpark	€ 0,7 miljoen	
Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer - aanvullend	€ 8,1 miljoen	
Reserve Grondzaken	Restant (verwacht € 4,5 miljoen)	
TOTALEN	€ 19,4 miljoen	€ 19,4 miljoen

Het resultaat van de vastgestelde grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase per 3 september 2020 (dus voor uitwerking van de verdichtingsopgave) bedraagt inclusief autonome wijzigingen € 6,1 miljoen (NCW 1-1-2021, conform tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken, tMPG 2021). De herziene grondexploitatie geeft een resultaatverbetering ten opzichte van de in 2020 vastgestelde grondexploitatie (2020.0001417) van circa € 13,3 miljoen op netto contante waarde (NCW) 1-1-2021. Het totaal verwachte resultaat van de herziene grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase komt daarmee op € 19,4 miljoen (NCW 1-1-2021).

Met het vaststellen van de grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase op 3 september 2020 is besloten dat de winsten tot € 1,5 miljoen (verevening negatief saldo Eerste Fase) en € 0,5 (bijdrage aanleg T-splitsing Spoorlaan), samen € 2 miljoen, ten gunste komen van de reserve Grondzaken. Op 8 juli 2021 is door de raad besloten dat € 0,7 miljoen van de winst van de grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase (Scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie en sporthal in Lincolnpark, Hoofddorp 2021.0001337) wordt bestemd als bijdrage in de realisatie van de sporthal Lincolnpark.

Op basis van het verwacht te realiseren programma dient vanuit de grondexploitatie een maximale bijdrage aan de reserve RIH te worden gedaan van € 14,9 miljoen (NCW 1-1-2021). Het resultaat van de grondexploitatie geeft deze ruimte en daarom is macro aftopping (een lagere RIH-bijdrage dan het beleid voorschrijft in situaties waarbij het saldo van de grondexploitatie hiervoor onvoldoende is) niet aan de orde. Doordat er besloten is het resultaat ook aan andere doelen te bestemmen dan alleen aan de reserve RIH, is de feitelijke afdracht aan de reserve RIH lager dan de volledige € 14,9 miljoen. Dit is dus niet het gevolg van macro aftopping. Vanuit de vastgestelde grondexploitatie 3 september 2020 is destijds al € 4,1 miljoen

bestemd als afdracht reserve RIH. Met het resultaat van de herziene grondexploitatie wordt deze afdracht verder aangevuld met € 8,1 miljoen tot een totaal van € 12,2 miljoen afdracht reserve RIH. Met de € 2,7 miljoen aan overige afdrachten wordt gekomen tot de maximale bijdrage van € 14,9 miljoen en is de verplichte afdracht aan de reserve RIH volledig ingevuld. De dan nog resterende winst wordt afgedragen aan de reserve grondzaken. Dit bedrag is nu bepaald op € 4,5 miljoen, maar zal gedurende de looptijd van de grondexploitatie veranderen al naar gelang kansen en risico's zich voordoen.

Gezien de onzekerheid over (het moment van) de komst van de metro, is een eventuele meeropbrengst op dit moment nog niet aan de orde en niet doorgerekend in de grondexploitatie. Daarmee is de komst van de metrolijn niet van invloed op de verbetering van het resultaat die met deze herziening wordt gepresenteerd. Echter gedurende de looptijd van de grondexploitatie kan er (meer) zekerheid komen over de komst van de metro binnen de invloedssfeer van Lincolnpark (tot aan STP/De President). De verbetering van het grondexploitatieresultaat die hieruit volgt (door bijvoorbeeld hogere grondopbrengsten en mogelijk lagere parkeernormen) wordt alsdan gereserveerd voor dekking van een deel van het gemeentelijk bid voor de metro.

De gebiedsontwikkeling Lincolnpark leidt tot gemeentelijke investeringen in onderwijs en in een sporthal. Dekking van de benodigde kosten is reeds geregeld (Kredietaanvraag scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie in Hoofddorp, inclusief sporthal 2019.0057840 en Scholen Het Hoofdvaart College en Praktijkschool De Linie en sporthal in Lincolnpark, Hoofddorp 2021.0001337).

De voorgestelde hogere beheerkwaliteit van de openbare ruimte (basis +) past bij de beoogde verdichting (meer woningen en gebruikers in het gebied) zoals we met dit plan voorstellen. Dit brengt hogere structurele kosten met zich mee ten opzichte van de basis beheerkwaliteit. Op basis van het huidige Stedenbouwkundige plan kunnen de meerkosten nog niet worden bepaald. Hiervoor zal eerst per deelgebied een uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte worden gemaakt, op basis waarvan we de beheerlasten nader kunnen bepalen. De hogere beheerlasten worden opgevoerd in de Voorjaarsrapportage in het jaar volgend op de deelopleveringen.

Van de provincie Noord-Holland hebben wij een subsidie gekregen van in totaal € 56.675 als bijdrage aan een drietal onderzoeken:

1) welke (marktrijpe) innovaties worden tussen nu en vijf jaar verwacht in de gebouwde omgeving die bij kunnen dragen aan de energie-opgave van een energieneutraal gebied in het plangebied?
2) welke verdichting van het bouwprogramma wordt op grotere schaal realistisch geacht binnen de kaders van de projectdoelstellingen?
3) welke meer-/minderkosten in de bouw en in de gebruiksfase worden verwacht als de voorgestelde innovaties worden toegepast?

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het herzien van de grondexploitatie als financieel kader voor de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede Fase. Wij zijn verantwoordelijk voor de uitvoering. Daarnaast zijn wij verantwoordelijk voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een bestemmingsplan vast. Wij bereiden het bestemmingsplan voor. Ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd te besluiten tot het

vaststellen van hogere grenswaarden ten gevolge van wegverkeerslawaai. Binnen het college is de portefeuillehouder voor Woningbouw, Grondzaken en Financiën het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

In 2018 heeft participatie plaatsgevonden met een brede afvaardiging van bedrijven (ontwikkelaars, bouwbedrijven, installateurs, ontwerpers en financiers) over de mogelijkheid om het gebied duurzaam en circulair te ontwikkelen. Ook zijn circa vijftien bewoners met een bovengemiddelde belangstelling voor duurzaam wonen bevraagd over deze gebiedsopgave.

Recent is met omgevingspartijen waaronder woningcorporatie Eigen Haard, Schiphol Area Development Company (SADC) en De Meerkerk samen gesproken over de toekomstige inrichting van Lincolnpark. Hiermee borgen we ook op de langere termijn een goede aansluiting op de naastgelegen gebieden. Daarnaast zijn en worden marktverkenningen uitgevoerd met partijen die supermarkten en die zorgvastgoed realiseren.

Het concept bestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners voor commentaar. De resultaten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Er heeft geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

3.6 Het vervolg van de procedure

Nu de vooroverleg reacties op het ontwerpbestemmingsplan verwerkt zijn, nemen wij bij deze het besluit tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarna leggen wij het ontwerpplan met alle relevante stukken ter inzage. Het is dan voor iedereen mogelijk om een zienswijze in te dienen. Na afweging van eventuele zienswijzen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na kennisgeving van dat besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Tijdens de periode dat het ontwerp ter inzage ligt wordt een brede informatieavond voor bewoners georganiseerd over Lincolnpark Tweede Fase waarin toelichting over de inhoud en de procedure van het bestemmingsplan wordt gegeven.

Het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase wordt na verwerking van eventuele zienswijzen ter vaststelling aangeboden aan het college. Indien geen zienswijzen worden ontvangen zal de clustermanager Ruimte, Economie en Duurzaamheid de verdere procedure in mandaat afdoen.

Het concept beeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder en het ontwerpbestemmingsplan worden tegelijk gepubliceerd en ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, geven wij officieel kennis op de website https:/www.zoek.officielebekendmakingen.nl.

3.7 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad krijgt het ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegezonden. Na afloop van de zienswijzenfase krijgt de raad het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden, met de afweging van eventueel ingediende zienswijzen. Met de vaststelling van het plan is de besluitvorming van de raad afgerond.
Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State over eventuele beroepen.

De raad wordt via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen en de rapportagecyclus van het (t)MPG geïnformeerd over de stand van zaken van gebiedsontwikkeling en de grondexploitatie. Verder wordt de raad, als daar aanleiding toe is, tussentijds geïnformeerd met (nieuws)brieven.

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

Hiermee geven we uitwerking aan de grote woningbouwopgave in de regio en aan de benodigde verdichting binnen Haarlemmermeer. Het type woningen dat we bouwen beantwoordt aan de huidige vraag, mede doordat we een groot gedeelte betaalbare woningen realiseren.

Met project Lincolnpark wordt bijgedragen aan de Green Deal Houtbouw die is ondertekend door de gemeenten in de MRA en waarbij circulaire houtbouw en CO2 vermindering centraal staan. In dit kader vindt regelmatig kennisuitwisseling plaats met de gemeente Amsterdam. De ervaringen die we op doen in dit project geeft ons informatie over de haalbaarheid van de beleidsdoelstelling van de Green Deal.

Door de implementatie van duurzame mobiliteit, het bieden van goede alternatieven voor de eigen auto en de lagere parkeernormen voorkomen we onnodige overbelasting van het wegennetwerk binnen de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de loco-secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase (GEHEIM)
2. Stedenbouwkundig plan Lincolnpark Tweede Fase
3. Concept beeldkwaliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase
4. Ontwerpbestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase
5. Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase
6. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
7. Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase