gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel
Steller	Peter Blom
Collegevergadering	4 april 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7532449

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de nota van zienswijzen behorend bij bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdstadc3-C001, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 'Besluit ruimtelijke ordening' in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm met inachtneming van de nota van zienswijzen gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij het raadsvoorstel gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

In Stadscentrum Hoofddorp zijn op een aantal locaties ontwikkelingen in voorbereiding. Eén van deze ontwikkelingen is de bouw van een woongebouw, genaamd Trom, gelegen aan het Marktplein op de locatie van de voormalige Vroom & Dreesmann (V&D) en het voormalige gebouw 'De Deining'. Er komt een gebouw met 136 huurappartementen en een inpandige parkeergarage. In de parkeergarage komen 190 openbare parkeerplaatsen en ook parkeerplaatsen voor bewoners en voor de voorzieningen. Op de begane grond van het gebouw komt horeca en detailhandel (in totaal 4.000 m2 aan commerciële voorzieningen). Ook wordt een uitbreiding aan de achterzijde van de Marktpleinkerk, gelegen op de hoek van de Hoofdweg Oostzijde en Beursplein, naast het TROM-gebouw, mogelijk gemaakt. Bij de horeca worden aan Marktpleinzijde terrassen mogelijk gemaakt. Het gebied tussen de kerk en het TROM-gebouw krijgt een overwegend groene inrichting. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In Stadscentrum 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.

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) is het ontwikkelen als stadscentrum als beleid opgenomen. Dat beleid is op hoofdlijnen uitgewerkt in het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (OSH) (2017.0024444).

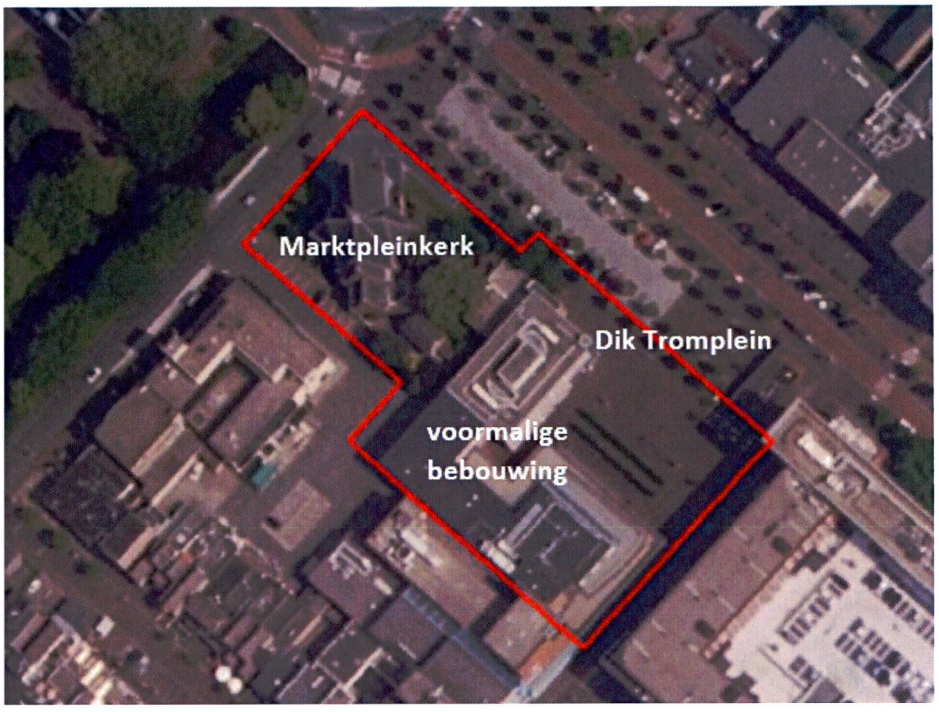
Welk doel wordt nagestreefd?

Als onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp willen wij de locatie van de voormalige V&D, het voormalige gebouw 'De Deining' en een gedeelte van het Dik Tromplein laten herontwikkelen. Daar komt een nieuw woongebouw met 136 appartementen, een inpandige parkeergarage, waarvan 190 openbare parkeerplaatsen en op de begane grond van het gebouw detailhandel en horeca. Dit draagt bij aan de woningvoorraad in het stadscentrum en versterkt de winkelfunctie, levendigheid en leefbaarheid van het centrumgebied. Daarbij wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd. Ook wordt de Marktpleinkerk uitgebreid, waardoor de gebruiks- en toekomstwaarde van het kerkgebouw toeneemt. De kerk wordt aan de achterzijde uitgebreid, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de bestaande functies in het gebouw. Dit betreffen bijvoorbeeld vergaderzalen, een consistorie en bijeenkomstruimtes. In totaal wordt 310 m^2 aan functies gerealiseerd. Dit draagt bij aan het behoud van het beschermd stadsgezicht. Het ontwerp is in overeenstemming met het bovengenoemde beleid.

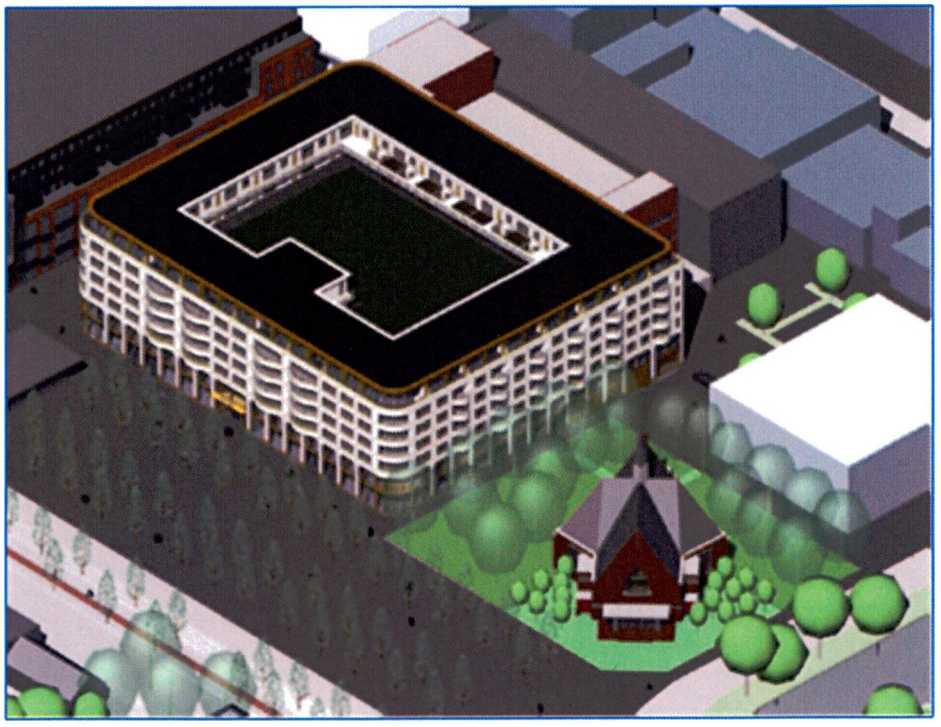
3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

<u>Bestemmingsplan</u>

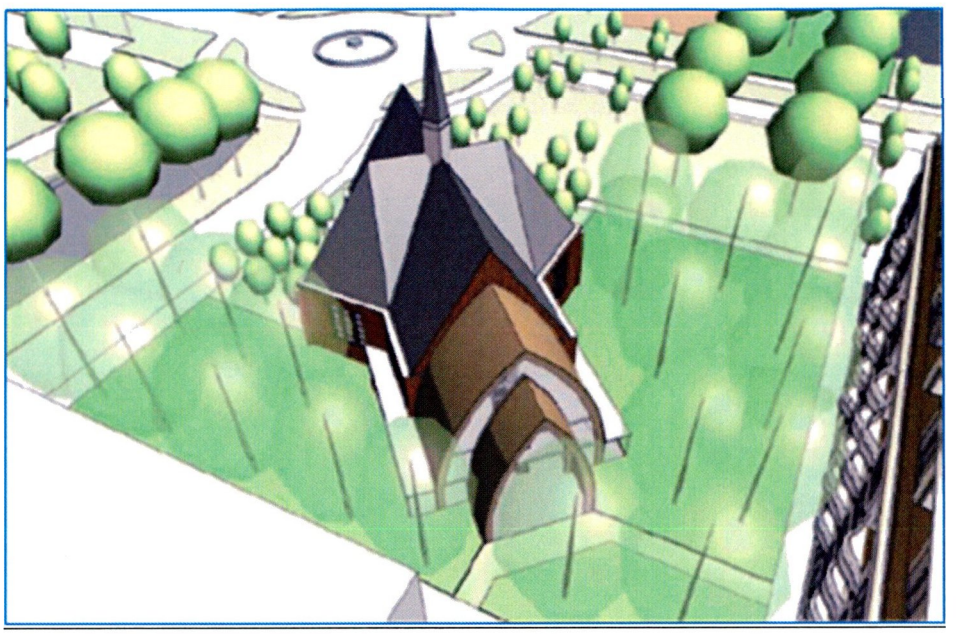
Om de ontwikkeling van het TROM-gebouw en de uitbreiding van de Marktpleinkerk mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast. In het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' heeft deze locatie de bestemmingen 'Centrum' en 'Maatschappelijk', maar het nieuwe gebouw en de uitbreiding van de kerk vallen deels buiten de bestaande bouwvlakken. Daarmee wijkt de ontwikkeling af van het bestemmingsplan. Wij willen de ontwikkeling met een nieuw bestemmingsplan mogelijk maken.



Ligging locatie, het plangebied is rood omlijnd



Impressie van het TROM-gebouw, gezien vanaf het Marktplein



Impressie van de uitbreiding van de Marktpleinkerk, gezien vanuit het zuiden

Procedure

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden.

M.e.r.-aanmeldnotitie

Tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen op ons besluit om geen milieueffectrapport te laten maken bij de voorbereiding van het vaststellen van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit is geen bezwaar en beroep ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van tervisieligging zijn vijf zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan, die alle ontvankelijk zijn. In de bij dit raadsvoorstel behorende nota van zienswijzen worden de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan afgewogen en beantwoord. Op grond van de zienswijzen en vanwege ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vastgesteld. Dit betreft het uitsluiten van de vestigingsmogelijkheid voor supermarkten binnen de bestemming 'Centrum' in de Regels en het verkleinen van het bouwvlak op de Verbeelding. Ook zal het onderzoek 'laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en worden voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de vereiste bodemsanering en de aanpassingen aan de Hoofdweg Oostzijde. Verder is de berekening van de stikstofuitstoot herzien (bijlage 6 bij de Toelichting) vanwege de recente jurisprudentie.

Ingetrokken zienswijze

Naar aanleiding van de aanpassing van het bestemmingsplan is een zienswijze ingetrokken. Dit heeft verder geen gevolgen. In de nota van zienswijzen is hierover een passage opgenomen.

Crisis- en herstelwet
Op dit bestemmingsplan is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij heeft. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard als er binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de inzagetermijn van zes weken kunnen er geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevuld.

Besluit onttrekking openbare ruimte
Ten behoeve van de ontwikkeling worden (delen van) een of meerdere kadastrale percelen aan de openbaarheid onttrokken. Hiervoor wordt, voorafgaand aan de vergunningverlening, in een separaat besluit een ontwerpraadsvoorstel tot onttrekking aan de openbaarheid vastgesteld en ter inzage gelegd. Dit traject loopt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan.

<u>Goede ruimtelijke ordening</u>
Het ontwerpbestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten daarvan voor dit plan.

Duurzame verstedelijking
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden en dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van die ontwikkeling moet worden aangetoond, zodat er sprake is van duurzame verstedelijking. Dit geldt voor wonen en voor voorzieningen.
Voor commerciële voorzieningen in het gehele stadscentrum laat het rapport 'Laddertoets Stadscentrum Hoofddorp' (september 2020) zien dat het programma van alle ontwikkelingen in het stadscentrum samen passen binnen de marktruimte voor het stadscentrum. Hierbij is de impact van de coronacrisis meegenomen. Ook is meegenomen dat de toevoeging van veel woningen in het stadscentrum een bijdrage levert aan de vraag naar voorzieningen en dat er bij sommige ontwikkelingen ook voorzieningen verminderen of wegvallen.
Naast het bepaalde in de Bro moet op grond van de 'Provinciale Omgevingsverordening NH2022' woningbouw passen binnen de regionale afspraken over kwaliteit en kwantiteit. Voor Haarlemmermeer is dat het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (mei 2021). De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan beschrijft dat hieraan wordt voldaan.

Vastgestelde kaders
In het 'Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte' (2019.0057889) is het Raadhuisplein benoemd als één van de concentratieplekken voor horeca. Het 'Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken' (2019.0058049) gaat bij woningbouw vanaf 30 woningen uit van minimaal 50% betaalbare woningen, tenzij voor de inwerkingtreding van dat beleid anders overeengekomen is. De Nota betaalbaar wonen (2021.0002546) geeft nog nadere uitgangspunten. Met de 'Integrale aanpak parkeren stadscentrum Hoofddorp' (2020.0002651) is besloten in het stadscentrum (Hyde Park buiten beschouwing gelaten) in te zetten op het behouden van het huidige aantal openbare parkeerplaatsen, waarbij er tijdens de herontwikkeling van locaties tijdelijk minder parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Stedenbouwkundige visie
Het voorgenomen project is tweeledig. Ter plaatse van het voormalige, inmiddels gesloopte, gebouw 'De Deining' en de voormalige V&D wordt een nieuw gebouw opgericht: TROM. Daarnaast wordt de naastgelegen Marktpleinkerk uitgebreid aan de achterzijde, zodat er meer functies aan het gebouw toegevoegd kunnen worden.

TROM
Het plan voorziet in de realisatie van een rechthoekig alzijdig bouwblok. Dit voorziet in een aantal stedenbouwkundige voordelen:

- het gebouw presenteert zich niet alleen op een statige manier aan het plein, maar gaat aan weerszijde de hoek om waardoor de Marktlaan en het gebied rond de kerk met het plein verbonden worden;
- er wordt aan de zijkant bij de kerk een groot en groen terras gecreëerd. Op beperkte schaal wordt een terras aan het Marktplein gecreëerd, de zijde waar de toekomstige horeca gesitueerd wordt;
- het gebouw staat op deze manier in verbinding met de monumentale Marktpleinkerk. Door ruimte te laten bij de kerk krijgt de kerk meerwaarde;
- het gebouw moet een markant, robuust karakter krijgen passend in de omgeving en het centrum van Hoofddorp. Bij het gebouw wordt er gebruik gemaakt van zacht getinte materialen. De plint wordt op een transparante manier vormgegeven.

Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met het feit dat het gebouw midden in het oudste deel van het centrum van Hoofddorp komt te staan. Met dit ontwerp wordt er voorzien in een herkenbaar, monumentaal, alzijdig en autonoom gebouw, waarin alle functies op een slimme manier geïntegreerd zijn. Het gebouw heeft een klassiek stedelijke uitstraling, waardoor het historisch karakter van het plein een waardevolle en statige hedendaagse aanvulling krijgt. Het gebouw verbindt het plein met de belangrijkste winkelstraat van Hoofddorp als een statige hoeksteen. Het Dik Tromplein wordt kleiner en deels opnieuw ingericht. Aan de pleinzijde wordt de inrichting van de openbare ruimte in overeenstemming gebracht met die van het bestaande plein, waarbij het bestaande terras van horecagelegenheid 'Frenkie' mogelijk naar de zuidwestzijde van de kiosk wordt verplaatst.

Het gebouw wordt niet in één rechte lijn opgetrokken. Om het geheel een goede uitstraling te geven en stedenbouwkundig goed in te passen is er een zogenaamde setback in het gebouw gevormd. De setback betekent dat de voorgevel op de bovenste verdieping van het gebouw een klein stukje terugspringt ten opzichte van de lagergelegen verdiepingen. Boven deze setback is een uitstekende dakrand ontworpen. Het gebouw krijgt een maximale hoogte van circa 24,5 meter en past daarmee goed in de omgeving en bij de omliggende gebouwen. Het gebouw is minder hoog dan de omliggende gebouwen. Hierdoor voorziet het gebouw in een overgang naar de naastgelegen kerk en het plein voor het gebouw.

Aan de zijde van de kerk vormt het gebouw een waardig decor voor het, eigenwijs in de ruimte geplaatste, kerkgebouw. Op die manier is er bij het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de ruimte tussen het nieuwe gebouw en de bestaande kerk. Deze zal groen ingericht worden wat voorziet in een stedenbouwkundig waardevolle toevoeging. Deze zuidwestzijde van het gebouw ligt gunstig op de zon en is daarmee een uitgelezen plek voor horeca met een terras. De kerk krijgt een spiegelbeeldige eigen ruimte net als het polderhuis, waardoor de vier prominente gebouwen op de kruising van Hoofdvaart en Kruisweg een herkenbaar midden van het 'dorp' blijven vormen. De leibomen die voorheen op het Dik Tromplein stonden worden hier herplant om dat kader te accentueren. Het groen tussen de kerk en het TROM-gebouw zorgt er tevens voor dat de ruimte van het plein en dat van het bevoorradingsgebied achter de voormalige Rabobank functioneel verbonden en ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. Het heeft een hoge verblijfskwaliteit, waardoor het samen met de hotel De Beurs, proeflokaal De Polderboom en cafetaria Frenkie een waardevolle toevoeging is aan het uitgaansleven van Hoofddorp.

Marktpleinkerk
Om uitbreiding van de kerk in de toekomst mogelijk te maken, is een ruimer bouwvlak opgenomen. De kerk wordt aan de achterzijde uitgebreid, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de bestaande functies in de kerk en nieuwe functies worden toegevoegd. Dit betreft bijvoorbeeld vergaderzalen, een consistorie en bijeenkomstruimtes. Met deze uitbreiding wordt tevens het gebied tussen het TROM-gebouw en de kerk geactiveerd. De transparantie van de kopse gevel (aan de achterzijde) maakt de verbinding extra sterk. De uitbreiding is een open gebaar naar de omgeving en levert een intiem interieur op dat past bij de eigen identiteit van de kerk. Aan de achterzijde van de kerk wordt een nieuwe entree gecreëerd. Door deze entree wordt het groene carré tussen de Marktpleinkerk en het TROM-gebouw geactiveerd en vormt de achterzijde van de kerk een sterker deel van de omgeving.

Wonen
Er zijn 136 huurappartementen voorzien in het TROM-gebouw. Onderliggende onderzoeken zijn hier mede op gebaseerd. Daarom is dit aantal als maximum in het bestemmingsplan opgenomen. Het definitieve programma voorziet uiteindelijk in 32% sociale huur, 22% middeldure huurwoningen en 46% vrije sector huurwoningen. Dit betreft een afwijking op de afspraken in de anterieure overeenkomst. Echter, in het Woonbeleidsprogramma (2019.0058049) is bepaald dat de verhouding 30% sociale huur, 20% middensegment en 50% vrije sector geldt als inzet voor alle gebiedsontwikkelingen met meer dan 30 woningen. In kleinere projecten worden vaak geen sociale en middeldure woningen gerealiseerd. Ter compensatie zijn ontwikkelingen als deze, met iets hogere percentages sociale huur en middensegment, zeer welkom.

Commerciële voorzieningen
Ten aanzien van detailhandel en horeca geldt dat de bruto vloeroppervlakte (BVO) van het voormalige V&D-pand 5.800 m^2 bedroeg, waarvan 800 m^2 restaurant. Hier komt circa 4.000 m^2 commerciële ruimte op de begane grond voor terug. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn deze functies reeds toegestaan en is geen maximaal oppervlak vastgelegd. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw pand en voorziet daarmee in een kwaliteitsverbetering in het aanbod van de horeca en winkelruimte. Met deze kwaliteitsverbetering wordt een grotere groep huurders aangetrokken. Ter versterking van de horeca worden naast het TROM-gebouw aanliggende terrassen mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling.

Bereikbaarheid en parkeren
Verkeersonderzoek/maatregelen
Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling 1.079 verkeersbewegingen genereert tijdens een werkdagetmaal. Twee van de drie kruispunten kunnen de toekomstige verkeersintensiteiten goed verwerken, namelijk de uitrit vanaf de ontwikkeling TROM en het kruispunt Hoofdweg Oostzijde – Burgemeester van Stamplein. Op deze kruispunten zijn de wachtrijen en verliestijden acceptabel en voldoet de huidige vormgeving.
Wat betreft de Beurspleinrotonde zijn de conclusies anders. In de huidige situatie is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling hier redelijk tot matig. In de autonome variant blijkt echter dat de wachtrijen en verliestijden dusdanig toenemen dat de verkeersafwikkeling als slecht beoordeeld wordt: de verliestijden overschrijden de gestelde grenswaarden en de wachtrijen slaan soms ver terug, waarmee ze andere rijrichtingen blokkeren. Doordat het kruispunt in de autonome situatie al (meer dan) verzadigd is, nemen de wachtrijen en verliestijd in de planvariant exponentieel toe. Er is namelijk geen restcapaciteit en daardoor zorgt ieder voertuig extra voor

een toenemende verkeersdruk op de rotonde. Om het plan mogelijk te maken en om de huidige verkeerssituatie te verbeteren zullen verkeerskundige maatregelen getroffen worden. Concreet houdt dit in dat de Hoofdweg Oostzijde, tussen het Burgemeester Van Stamplein en Beursplein, ingericht zal worden als 30km/u-weg. Door het afwaarderen van dit wegvak wordt deze route qua reistijd minder aantrekkelijk, waardoor er minder verkeer over de Hoofdweg zal rijden. Daardoor zal er ook iets minder verkeer vanaf de Hoofdweg de Beurspleinrotonde op en af rijden, waardoor de verkeersafwikkeling hier genoeg zal verbeteren om de ontwikkeling van TROM toe te kunnen staan. Wij blijven alert op de verkeerssituatie in het stadscentrum. Wij werken aan het Verkeersstructuurplan Hoofddorp voor verbeteringen van de verkeerstructuur. Wanneer conclusies hieruit in relatie staan met de ontsluiting van deze ontwikkeling, zullen wij dit tijdig afstemmen met het realiseren van deze ontwikkeling.

Verkeersstructuurplan (VSP) Hoofddorp
In voorbereiding is het VSP Hoofddorp, waarvan het ontwerp medio 2022 is vastgesteld. Het VSP zet in op minder doorgaand verkeer door het centrum van Hoofddorp. De maatregelen die nodig zijn voor de ontwikkeling passen hier in. De in het ontwerp VSP voorgestelde verkeersmaatregelen zullen niet ten koste gaan van de bereikbaarheid van het plan.

Parkeren
Bij nieuwe ontwikkelingen dient in de bijbehorende nieuwe parkeerbehoefte te worden voorzien. Die behoefte wordt berekend op grond van het geldende parkeernormenbeleid. De omvang van het toe te voegen programma van woningen en voorzieningen is daarbij van belang. In het bestemmingsplan is de maximale omvang van het programma vastgelegd en is de regeling opgenomen dat voldaan moet worden aan ons parkeernormenbeleid.

Er is een parkeerberekening gemaakt. In het gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen (bewoners en bezoekers) en werknemers van de commerciële voorzieningen. In het besluit Integraal parkeren Stadscentrum Hoofddorp van 19 december 2020 (2020.0002651) is opgenomen dat op de ontwikkellocatie 190 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plan voorziet hierin. De ontwikkeling voldoet aan het parkeernormenbeleid.

<u>M.e.r.-beoordeling</u>
In bijlage D van het Besluit MER is aangegeven dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Hiervoor geldt een ondergrens van 2.000 woningen. Omdat de ontwikkeling deze grens niet overschrijdt, hoeft geen formele m.e.r.-beoordeling gedaan te worden. Dan geldt nog wel de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor de verschillende ontwikkelingen in het Stadscentrum Hoofddorp worden separate bestemmingsplannen opgesteld. Per bestemmingsplan wordt een aanmeldnotitie/vormvrije M.e.r.-beoordeling opgesteld. Hierin wordt telkens rekening gehouden met samenhang en cumulatie.

In de 'Aanmeldnotitie M.e.r. Dik Tromplein' hebben wij een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd aan de hand van de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 2011/92/EU over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Voor de beoordeling is onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld verkeersintensiteiten, luchtkwaliteit en stikstofdepositie. In het verkeersmodel dat voor de onderzoeken wordt gebruikt is de bijdrage van andere ontwikkelingen in het stadscentrum meegenomen. De beoordeling laat zien dat het

project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

Stikstof
Naar aanleiding van de recente jurisprudentie is er een nieuwe berekening gemaakt van de stikstofuitstoot van het plan. Deze vervangt de eerdere berekening. De conclusie is dat het plan niet bijdraagt aan een overschrijding van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Stikstof staat daarmee niet in de weg aan de ontwikkeling.

Afweging zienswijzen bestemmingsplan
Er zijn in totaal vijf zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn middels een nota van zienswijzen beantwoord en nader onderbouwd. De nota is toegevoegd als bijlage aan dit raadsvoorstel. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van substantiële wijzigingen in het bestemmingsplan. Op vijf onderdelen wordt het plan aangepast:
- in artikel 3 van de regels (Centrum) wordt binnen de functie detailhandel de vestiging van supermarkten is uitgesloten;
- op de verbeelding is het bouwvlak verkleind, conform de afmetingen van het te bouwen gebouw;
- aan de toelichting is een bijlage toegevoegd die bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan ontbrak. Dit betreft het onderzoek 'laddertoets Stadscentrum Hoofddorp';
- er is een nieuwe Aeriusberekening opgenomen ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 inzake stikstof;
- aan de planregels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd, waarmee de noodzakelijke en nog uit te voeren bodemsanering en verkeerskundige afwaardering van de Hoofdweg Oostzijde zeker worden gesteld.

Zie verdere onderbouwing in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

3.3 Wat mag het kosten?
Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit project wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig. De kosten voor die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, worden gedragen door de ontwikkelaar.

Ten behoeve van de ontwikkeling is de afwaardering van de Hoofdweg Oostzijde noodzakelijk vanaf het Beursplein in zuidwestelijke richting. De weg wordt afgewaardeerd van 50 km/u naar 30 km/u. Hiertoe wordt voor de start bouw een separaat verkeersbesluit genomen. Normaliter worden dergelijke kosten volledig verhaald op de ontwikkelaar. Echter, in autonome situatie is de verkeersafwikkeling niet voldoende, waardoor we niet de volledige kosten voor afwaardering bij de ontwikkelaar kunnen neerleggen. Er is overeengekomen dat de ontwikkelaar 50% van de totale kosten van circa € 50.000 draagt en wij zelf ook 50% bijdragen (ontwerp en uitvoeringskosten). Deze afspraken worden in een allonge vastgelegd en er zal een

aanvullende kredietaanvraag worden opgesteld. Het gemeentelijk deel zal worden betrokken bij het uitvoeringsprogramma mobiliteit (UPM 2024).

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?
Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. De projectwethouder Stadscentrum Hoofddorp is voor dit bestemmingsplan het eerste aanspreekpunt binnen het college. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Ladder voor duurzame verstedelijking
Het rijksbeleid en provinciaal beleid schrijven voor dat verstedelijking bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en dat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de beoogde functie(s) wordt aangetoond.
In Stadscentrum Hoofddorp vindt verstedelijking plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van appartementen wordt bijgedragen aan de invulling van de grote regionale woningbehoefte. Voor commerciële voorzieningen in het stadscentrum is een recente analyse gedaan voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
De toevoeging van detailhandel en horeca op deze locatie past binnen de marktruimte in het stadscentrum. Hierbij is de impact van de coronacrisis meegenomen. Ook is meegenomen dat de toevoeging van veel woningen in het stadscentrum een bijdrage geeft aan de vraag naar voorzieningen. De gezamenlijke ontwikkelingen in het stadscentrum betekenen een strategische ontwikkeling waarbij de kansrijke locaties in het kernwinkelgebied tussen de Hoofdvaart en het station worden versterkt en op kansarme locaties aan de randen van het stadscentrum detailhandelsmeters worden onttrokken. De in het stadscentrum beoogde onttrekking van totaal ongeveer 4.500 m² bvo zorgt voor een daling van de leegstand. In het stadscentrum kan horeca worden toegevoegd zonder dat dit ruimtelijke effecten met zich meebrengt.
De ontwikkellocatie ligt aan het Dik Tromplein, dat samen met het Raadhuisplein en het buitenplein van het winkelgebied Polderplein is aangewezen als concentratieplek voor horeca. Het is daarmee een kansrijke plek voor horeca met terrassen.

Wettelijk vooroverleg
Artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) schrijft voor dat overleg plaats dient te vinden wanneer het bestemmingsplan beleid of belangen raakt van andere (overheids)instanties. Dat is in dit geval niet aan de orde. Genoemd artikel van het Bro schrijft ook voor dat een wateradvies gevraagd moet worden aan de waterbeheerder. Dat is voor ons het hoogheemraadschap van Rijnland. Deze heeft op 10 januari 2022 een positief wateradvies op het plan gegeven.

Wegverkeerslawaai
Er wordt voldaan aan de gemeentelijke randvoorwaarden voor geluidbelasting door wegverkeerslawaai (48 dB). Er hoeft geen hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en alle woningen beschikken over een

geluidluwe buitenruimte, dit vanwege de geluidsbelasting vanwege het niet-gezoneerde Marktplein en Kruisweg.

Duurzaamheid en klimaat
Het TROM-gebouw wordt niet alleen een architectonische blikvanger, ook op duurzaamheidsgebied is de ambitie hoog. Uiteraard wordt er gasloos gebouwd en voldaan aan de actuele energieprestatienormen conform de BENG-eisen (bijna-energieneutraal gebouw). Dit houdt onder meer in dat de vloeren, gevels en daken van dikke isolatiepakketten en triple beglazing worden voorzien. Er is gekozen voor een collectief warmte/koude-systeem (WKO) voor de levering van warmte en koude in zowel de appartementen als in de commerciële ruimtes. Hiervoor is door de initiatiefnemer een energie-exploitant aangetrokken. Het bovenste dak wordt helemaal vol gelegd met zonnepanelen om zoveel mogelijk elektriciteit op te wekken. Voor de ventilatie van de appartementen wordt er een warmteterugwinsysteem (WTW) aangebracht. Op het dak van de parkeergarage komt een volwaardige daktuin met een grondpakket van circa één meter dik. De daktuin geeft een aangename sfeer, is goed voor de biodiversiteit en gaat hittestress tegen. Het retentiedak (dak met waterbergende functie) van de daktuin zorgt ervoor dat het regenwater bij hevige buien wordt vastgehouden. In en om het gebouw worden voorzieningen voor vleermuizen geplaatst en nestgelegenheden voor vogels gecreëerd.

Participatie en communicatie
Formele bekendmakingen over het bestemmingsplan doen wij op: www.officielebekendmakingen.nl. Plannen die ter inzage liggen worden ook gepubliceerd op de website van de gemeente. Daarnaast sluiten wij aan op onze integrale aanpak voor communicatie en participatie over Stadscentrum Hoofddorp, waarbij we gebruikmaken van de communicatiekanalen van 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 blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Wij berichten via deze kanalen ook over dit bestemmingsplan. Verder informeert de ontwikkelaar van Trom geïnteresseerden op diverse manieren, bijvoorbeeld door middel van een-op-een-gesprekken en nieuwsbrieven

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.
Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma en dus ook over de projecten die binnen dit programma vallen. Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd.

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 commerciële voorzieningenaanbod en het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarmee positioneert Hoofddorp zich als een stedelijk gebied dat in de Amsterdamse regio in toenemende mate aan belang wint.
Met de herontwikkeling van deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de regionale woonopgave en aan de versterking van het stadscentrum.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3
- Bestemmingsplan Hoofddorp Stadscentrum 3
- Bijlage bij regels van het bestemmingsplan
- Bijlagen bij toelichting van het bestemmingsplan