gemeente Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van gestapelde woningen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen aan de Saturnusstraat 25 in Hoofddorp, Hyde Park
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel
Steller	Carien Blankestijn - van Haeringen
Collegevergadering	11 oktober 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0002043

1. Voorstel

Collegebesluit

Het college besluit:

1. in de omgevingsvergunning als voorwaarde op te nemen dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter dient te worden gerealiseerd of een maatregel die hieraan gelijkwaardig is qua waterretentie en de instemming heeft van het hoogheemraadschap van Rijnland en een gelijkwaardige groenbeleving heeft.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woongebouw met maximaal 150 appartementen en ongeveer 87 m^2 maatschappelijke of commerciële dienstverlening, aan de Saturnusstraat 25 in Hoofddorp onder de volgende voorwaarden:
   - in overleg met de gemeente Haarlemmermeer worden vier parkeerplaatsen voor bezoekers in de directe omgeving in de openbare buitenruimte gerealiseerd;
   - de maatschappelijke of commerciële functie geeft geen parkeervraag in de avond.

2. Samenvatting

In Stadscentrum Hoofddorp is de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park in ontwikkeling. De eerste twee woonblokken zijn nu in aanbouw. Er is nu een aanvraag ingediend voor de bouw van een woonblok met 150 appartementen in Hyde Park aan de Saturnusstraat 25. Van de te bouwen woningen zijn 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure woningen en 50% vrije sector woningen. Wij willen hier vergunning voor verlenen. Dat kan alleen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Wij vragen de raad nu om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

3.1.1 Wat is de aanleiding, context?

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd (OLO nummer 6780667) voor Saturnusstraat 25 in Hoofddorp. De aanvraag betreft de bouw van een woonblok met 150 appartementen, een gebouwde parkeervoorziening en op de begane grond ongeveer 87 m^2 maatschappelijke of commerciële voorzieningen. De bouwhoogte is maximaal 32,15 meter (negen bouwlagen).
De aanvraag wijkt af van het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'.
Wij willen voor deze aanvraag vergunning verlenen. Er kan vergunning worden verleend nadat de raad een vvgb heeft afgegeven. De raad heeft de aanvraag met de goede ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken ontvangen.



Ligging van de aanvraag in de bestaande situatie projectgebied Hyde Park (bron: pdok.nl)

De locatie ligt in het projectgebied Hyde Park, onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp. De ontwikkeling van Hyde Park vindt gefaseerd plaats. Voor drie woonblokken zijn in de periode 2019-2020 vergunningen verleend. Voor twee andere woonblokken heeft de raad op 22 september 2022 bestemmingsplannen vastgesteld.

3.1.2 Welk doel wordt nagestreefd?

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan een aantrekkelijk en levendig stadscentrum. Dit wordt een plek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen en het Raadhuisplein vormt een centrale ontmoetingsplek.
In het stadscentrum worden de komende tien jaar ongeveer 5.000 woningen gebouwd, waarvan ongeveer 3.800 woningen in Hyde Park. Uit onderzoek naar woonbehoeften blijkt dat er vraag is naar meer kwaliteit in de openbare ruimte, naar betere verbindingen voor auto, fiets, openbaar vervoer en voetganger en naar een mix van (nieuwe) functies in het stadscentrum. Voor Hyde Park streven we naar een hoogwaardige en gemengde stedelijke wijk, met een goede verbinding tussen station en Raadhuisplein. Daarbij wordt invulling gegeven aan de vraag naar woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens, ook in de sociale sector.

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) is dit als beleid opgenomen.
Samen met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere partijen werken wij hieraan.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

3.2.1 Wat is/zijn de oplossing(en)

Met dit raadsvoorstel vragen wij de raad een ontwerp vvgb af te geven. Dat gaat over de activiteit planologisch strijdig gebruik. De door ons te verlenen omgevingsvergunning gaat over de activiteit bouw (toets aan Bouwbesluit en welstandstoets aan Beeldkwaliteitsplan).

Wettelijk kader

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft de mogelijkheid voor deze aanvraag af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de zogeheten uitgebreide procedure. Dit kan als sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Artikel 2.27, lid 1 van de Wabo geeft aan dat hierbij de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de raad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de raad categorieën gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring nodig is. De raad heeft hierin voorzien met het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560). Geen van de categorieën is op deze aanvraag van toepassing. Daarom is een vvgb van de raad nodig.

Procedure

De ontwerp vvgb wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tegen beide kunnen zienswijzen worden ingediend (artikel 3.11 Bor). Voor zover (mede) gericht tegen de ontwerp vvgb worden deze aan de raad toegezonden. De raad neemt vervolgens een besluit over de vvgb onder afweging van de ingediende zienswijzen. Het besluit over de vvgb maakt onderdeel uit van het besluit over de omgevingsvergunning. Die worden samen ter inzage gelegd.

3.2.2 Wat zijn de argumenten?

Vastgestelde kaders project Hyde Park

De volgende besluiten over de ontwikkeling van Hyde Park zijn van belang voor de beoordeling van de aanvraag:

- ‘Milieu effect rapportage (m.e.r.)-beoordeling woningbouw Beukenhorst West te Hoofddorp’ (2017.0036770), waarin is beoordeeld dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapport noodzakelijk is.
- ‘Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied’ (2018.0035003), waarin het stedenbouwkundig plan Hyde Park en akoestische randvoorwaarden zijn vastgesteld.
- ‘Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West/ Hyde Park’ (2018.0065363), waarin is vastgelegd op welke wijze de toerekening van geluidluwe woningen in de akoestische randvoorwaarden plaats vindt.
- ‘Beeldkwaliteitsplan Hyde Park’ (2018.0068506).
- ‘Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp’ (2019.0026683), waarin is besloten het gebied in afwijking van het ‘Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018’ te kenmerken als ‘centrum’ en om in afwijking van de ‘Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030’ voor het gebied Beukenhorst-West het woonmilieu ‘centrum stedelijk plus’ te hanteren.

Goede ruimtelijke ordening

In ons bijgevoegde ruimtelijke advies hebben wij de aanvraag voor 150 woningen en 87 m^2 voorzieningen getoetst aan het geldend beleid en de vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van Hyde Park. De aanvraag past binnen de bouwhoogten, de structuur, de plaatsing van

voorzieningen en de vereisten voor bezonning uit het stedenbouwkundig plan.
Wij merken hierbij het volgende op.

1. In het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat bewonersparkeren plaats dient te vinden in de bouwblokken. Bezoekersparkeren vindt bij voorkeur plaats in twee centrale gebouwde parkeervoorzieningen, die eigendom zijn van Hyde Park B.V. In beperkte mate is hiervoor ruimte op straat. Omdat deze ontwikkelaar geen afspraken met Hyde Park B.V. heeft over parkeren in de centrale parkeervoorzieningen, is in deze aanvraag ook het bezoekersparkeren in het eigen gebouw opgenomen. In de voorbereiding van de aanvraag is de door de ontwikkelaar gemaakte parkeerberekening van 96 parkeerplaatsen positief beoordeeld. De ontwikkelaar is daarop verder gegaan met het ontwerp van het gebouw. Nu constateren wij dat het dubbelgebruik van parkeerplaatsen en de aftrek voor de toepassing van deelauto's niet geheel juist is toegepast en dat 100 parkeerplaatsen nodig zijn (zie bijgevoegde Parkeerberekening blok 21*).* Er zijn voor Hyde Park op dit moment 124 parkeerplekken in de openbare buitenruimte voorzien, die indien nodig aan afzonderlijke bouwblokken toebedeeld kunnen worden. Gelet op de parkeerbalansen bij verleende vergunningen en op de voorlopige parkeerbalansen van toekomstige aanvragen, zien wij dat er nog ongeveer tien parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Omdat in dit geval een tekort van vier parkeerplaatsen niet meer in het bouwplan kan worden opgelost, stellen wij voor dit op te lossen in de openbare buitenruimte.
De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing geven niet expliciet aan welke voorziening hier komt. In de parkeerberekening heeft de ontwikkelaar gerekend met de parkeernorm voor kantoor zonder balie. Met de gevraagde 87 m^2 zou een andere voorziening overdag geen extra parkeerdruk geven vanwege het dubbelgebruik dat dan mogelijk is. Maatgevend voor de zojuist genoemde 100 parkeerplaatsen is de zaterdagavond. Op andere werkavonden is de vraag 98 parkeerplaatsen. Een commerciële of maatschappelijke voorziening is mogelijk, mits deze geen parkeervraag heeft in de avond.
Met inachtneming van het bovenstaande voldoet de aanvraag aan het parkeerbeleid en de vastgestelde kaders voor Hyde Park.

2. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag staan enkele beleidsstukken nog niet benoemd die eerder dit jaar zijn vastgesteld. Het gaat om:

- de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022.0003036),
- de Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022.0000047),
- het Klimaatadaptiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040).

De aanvraag voldoet aan het nieuwe beleid.
De ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast.

3. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 29 april 2019 een positief wateradvies gegeven voor de ontwikkeling van Hyde Park. Vanwege het belang van de functie van de binnentuin als waterbuffer, is de voorwaarde daarbij dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter op de ondergelegen parkeergarage wordt gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is dient een maatregel genomen te worden die hieraan gelijkwaardig is qua waterretentie en de instemming heeft van het hoogheemraadschap van Rijnland en een gelijkwaardige groenbeleving heeft. Wij nemen dit als voorwaarde op in de omgevingsvergunning.

Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen de raad daarom voor een ontwerp vvgb af te geven onder de volgende voorwaarden:

- in overleg met de gemeente Haarlemmermeer worden vier parkeerplaatsen voor bezoekers in de directe omgeving in de openbare buitenruimte gerealiseerd;

- de maatschappelijke of commerciële functie geeft geen parkeervraag in de avond.

3.2.2 Wat zijn de kanttekeningen en de risico's?

In het 'Actualisatie verkeersonderzoek Hyde Park' (2021) is onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeerssituatie bij ontwikkeling van Hyde Park. Het onderzoek laat zien dat er op langere termijn wachtrijen kunnen ontstaan op de Taurusavenue. De aanvraag die nu voor ligt is onderdeel van de gegevens van dat onderzoek en leidt daarmee niet tot meer verkeersbewegingen dan waarmee in het onderzoek is gerekend. De conclusies uit dat onderzoek zijn dan ook van toepassing op de beoordeling van deze aanvraag. De raad heeft bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Hoofddorp Hyde Park 3-4 (2022.0001487) en Hoofddorp Hyde Park 27 (2022.0001480) op 22 september 2022, al afgewogen dat dit aanvaardbaar is.

Daarnaast verwachten wij dat het knelpunt van tijdelijke aard zal zijn. Wij hebben onlangs het ontwerp Verkeersstructuurplan Hoofddorp (VSP) (2022. 0001762) vastgesteld. Een voorgestelde maatregel is de verkeersstructuur rond het station van Hoofddorp te veranderen. Het kruispunt Van Heuven Goedhartlaan–Planetenweg zal daarmee ook minder belast worden. In het VSP voorgestelde maatregelen worden na vaststelling van het VSP uitgewerkt. De resultaten zullen wij tijdig afstemmen met het realiseren van Hyde Park.

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 maatregel 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 kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit project is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

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 Wabo is de raad bevoegd een vvgb te verlenen onder afweging van een goede ruimtelijke ordening. De bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen en de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag ligt bij ons college. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling is het eerste aanspreekpunt binnen het college.

3.5 *Welke overige relevante informatie is beschikbaar?*

Woningverdeling
De aanvraag heeft een aandeel van 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure woningen en 50% vrije sector woningen. Dit voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid. Wij merken op dat in de ruimtelijke onderbouwing een verouderde woningverdeling staat genoemd. Dit wordt nog aangepast.

Monitoring parkeren
In onze brief aan de raad van 10 oktober 2018 (X.2018.08552) hebben wij aangegeven dat het parkeren in het projectgebied zal worden gemonitord. Voordat het vierde blok in gebruik wordt

genomen, zullen wij de raad informeren over de ervaringen en of er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Geluidbelasting op te bouwen woningen
In het ruimtelijk advies is de aanvraag getoetst aan de vastgestelde akoestische randvoorwaarden. De aanvraag past binnen die randvoorwaarden. In het kader van de Wet geluidhinder dienen voor het verlenen van de omgevingsvergunning hogere waarden te worden vastgesteld. Het nemen van dat besluit is een bevoegdheid van ons college.

Participatie en communicatie
Tussen mei 2017 en mei 2018 hebben omwonenden en andere belangstellenden hun mening kunnen geven over de plannen in ontwikkeling voor Hyde Park.
In het vervolgproces wordt aandacht besteed aan de communicatie met de omgeving over het vervolg van het proces, de sloop- en bouwwerkzaamheden.
De gemeente informeert via de website www.stadscentrumhoofddorp.nl over het programma Stadscentrum Hoofddorp en de projecten in het stadscentrum.
De projectontwikkelaar informeert via de website www.bouwenaanhydepark.nl over het werk in uitvoering (gebouwen en openbare ruimte) in Hyde Park: sloop, bouw, mijlpalen, veiligheid, omleidingen Connexxion, enz. De direct omwonenden, (zakelijke)gebruikers en passanten van Beukenhorst-West weten hierdoor op hoofdlijnen wat er gebeurt en bij wie ze moeten zijn met vragen, ideeën of klachten. Op die website zijn contactgegevens te vinden van bijvoorbeeld de omgevingsmanager. Deze is aanspreekpunt bij vragen en opmerkingen.
Informatie met wegafsluitingen en omleidingen worden ook door ons gecommuniceerd.

Voorgaande planologische procedures Hyde Park
Voor drie eerdere bouwblokken hebben wij in de periode 2019-2021 vergunningen verleend. Hiervoor heeft de raad voorafgaand verklaringen van geen bedenkingen afgegeven. Dit betreft:

- Marsstraat 1-15, 17-27, 29-35 (2019.0026022 en 2019.0037732),
- Planetenweg 115 (2019.0026035),
- Jupiterstraat 2-60 (2020.0000435).

Het aantal woningen van die drie blokken is totaal 950. Dat is ongeveer 25% van de totale ontwikkeling. Het eerste blok is vanaf december 2020 in aanbouw. Ingebruikname daarvan is voorzien in 2023.

De raad heeft op 22 september 2022 voor twee woonblokken bestemmingsplannen vastgesteld:

- Hoofddorp Hyde Park 3-4 (2022.0001487) aan Jupiterstraat 124 tot en met 160,
- Hoofddorp Hyde Park 27 (2022.0001480) aan Planetenweg 80.

Dit gaat om maximaal 580 woningen respectievelijk maximaal 120 woningen. De aanvragen voor de vergunningen voor de activiteit bouw verwachten wij binnenkort.

3.6 *Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?*
Voordat de definitieve vergunning wordt verleend, wordt de raad gevraagd een definitieve vvgb af te geven.

Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt zowel college als raad een keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsrapportage en een 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. Over de uitputting van het krediet informeren we de raad halfjaarlijks via het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG).

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 Amsterdamse regio in toenemende mate aan belang wint. Het station, strategisch gelegen binnen de regio, krijgt door deze ontwikkelingen een nieuwe betekenis, mede door de opgave om de infrastructuur rond Schiphol te versterken.

Met de herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park wordt verder invulling gegeven aan de regionale woonopgave en de transformatie opgave van kantoren (Plabeka: Platform Bedrijven en Kantoren).

4 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- ruimtelijke onderbouwing
- ruimtelijk advies
- Parkeerberekening blok 21

OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van gestapelde woningen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen aan de Saturnusstraat 25 in Hoofddorp, Hyde Park

Nummer	2022.0002043
Versie	1
Thema	Ruimtelijke ordening, grootschalig groen, recreatie en water
Indieners	drs. Jurgen Nobel
Steller	Carien Blankestijn - van Haeringen
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel direct op de stemmingslijst te plaatsen.
Beslispunten voor de raad	1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woongebouw met maximaal 150 gestapelde woningen en ongeveer 87 m^2 maatschappelijke of commerciële dienstverlening, aan de Saturnusstraat 25 in Hoofddorp onder de volgende voorwaarden: – in overleg met de gemeente Haarlemmermeer worden vier parkeerplaatsen voor bezoekers in de directe omgeving in de openbare buitenruimte gerealiseerd; – de maatschappelijk of commerciële functie geeft geen parkeervraag in de avond.
Overwegingen portefeuillehouder m.b.t. proces	
Proces formele besluitvorming afronden vóór (wettelijk vereiste termijn)	

Historie: Raadsbesluit 14 mei 2019 Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp (2019.0026683) Raadsbesluit 15 november 2018 Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West/ Hyde Park (2018.0065363) Raadsbesluit 19 juli 2018 Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied (2018.0035003) Raadsbesluit 5 oktober 2017 M.e.r.-beoordeling woningbouw Beukenhorst-West te Hoofddorp (2017.0036770)
Wanneer en hoe wordt de raad over de voortgang geïnformeerd: Met dit besluit is de besluitvorming door de raad afgerond. De stand van zaken van Hyde Park wordt gerapporteerd via de Bestuurlijke voortgangsrapportage Wonen en de Voortgangsrapportage Stadscentrum Hoofddorp. Over de uitputting van het krediet informeren we de raad halfjaarlijks via het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG). Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd.

Planning proces

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college
