gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel

Onderwerp	Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'Van dorpshart naar stadscentrum'
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Michel Tureay
Collegevergadering	31 oktober 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	8414059

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'Van dorpshart naar stadscentrum' als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van het stadscentrum Hoofddorp vast te stellen met als doelstelling:
   - het hebben en houden van een aantrekkelijk en levendig stedelijk gebied waar werken, wonen en voorzieningen met elkaar vermengen en er een aangenaam verblijf is;

   en als primaire richtlijnen:
   - versterken en verbinden van de groenstructuur;
   - hoogteaccenten vastleggen daar waar ze toegevoegde waarde hebben;
   - de historisch waardevolle bebouwing vormt een deel van de identiteit;
   - het versterken van de sociale structuur door het faciliteren en binden van diverse doelgroepen van bewoners en bezoekers, met maatschappelijke en commerciële voorzieningen en woningen;
   - diverse soorten horeca worden geclusterd zodat ze elkaar versterken;
   - openbare ruimte primair richten op verblijven en dus inrichten voor voetganger;
   - auto- en fietsbereikbaarheid en infrastructuur versterken door routes, fietsenstallingen en parkeergarages.

2. Samenvatting

Er gebeurt veel in het centrum van Hoofddorp. Al ruim 20 jaar vinden diverse ontwikkelingen plaats en er staat nog veel op stapel. Om de diverse ontwikkelingen af te stemmen op elkaar, gelijkwaardig te beoordelen en zo de kwaliteit te vergroten van het centrum hebben wij de visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'Van dorpshart naar stadscentrum' opgesteld. Directe aanleiding is ook het concreet uitwerken van de vastgestelde ambities van de raad in de Conceptvisie Stadscentrum Hoofddorp 2021 (2021.0000202). Daarnaast spelen grote trends en ontwikkelingen zoals klimaat en mobiliteit een belangrijke rol. Al deze zaken zijn meegenomen in de uitwerking van de visie die een richtinggevend kader biedt voor het hebben en houden

van een aantrekkelijk en levendig stedelijk gebied waar werken, wonen en voorzieningen met elkaar vermengen en er een aangenaam verblijf is.

De visie borgt de samenhang tussen alle ontwikkelingen in het centrum en dient als lat waar nieuwe ontwikkelingen en initiatieven langs beoordeeld worden. Bovendien wordt het centrum toekomstbestendig: klimaat-, mobiliteitsbestendig en toegerust voor meer bewoners.

We hanteren hierbij concreet de volgende richtlijnen:
- versterken en verbinden van de groenstructuur;
- hoogteaccenten daar waar ze toegevoegde waarde hebben;
- de historisch waardevolle bebouwing vormt een deel van de identiteit;
- het versterken van de sociale structuur door het faciliteren en binden van diverse doelgroepen van bewoners en bezoekers, met maatschappelijke en commerciële voorzieningen en woningen;
- diverse soorten horeca worden geclusterd zodat ze elkaar versterken;
- openbare ruimte primair richten op verblijven en dus inrichten voor voetganger;
- auto- en fietsbereikbaarheid en infrastructuur versterken door routes, fietsenstallingen en parkeergarages.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Door het toevoegen van een groot aantal woningen en andere functies verandert het stadscentrum. Naast winkelen wordt verblijven een belangrijke functie in de openbare ruimte. Dat vraagt om een kwalitatieve, groene en klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte, waar eveneens de stedenbouwkundige opzet bij aansluit. Wij willen dat het Stadscentrum Hoofddorp een aantrekkelijk en levendig stedelijk gebied wordt en blijft. Een gebied waar werken, wonen en voorzieningen met elkaar gemengd worden. En waarbij de ambities uit het stedenbouwkundig kader, zoals het koesteren van schaalverschillen en behoud van de historische context van Hoofddorp, samen met de openbare ruimte en de groene ambities ruimtelijk ingepast worden.

Wij hebben de volgende zes ambities geformuleerd, die onderdeel zijn geworden van deze visie. Het Stadscentrum Hoofddorp:
- is een plek waar de schaalverschillen worden gekoesterd;
- is sterk verbonden;
- is het domein voor langzaam verkeer;
- heeft een groen stadscentrum;
- heeft **levendige plekken;**
- heeft een veelheid aan identiteiten.

Om dit te bereiken versterken we de sociale structuur door het faciliteren en binden van diverse doelgroepen van bewoners en bezoekers, met maatschappelijke en commerciële voorzieningen en woningen. Daarnaast creëren we ruimtelijke mogelijkheden voor een uitgebreid aanbod van voorzieningen en evenementen. We faciliteren een betere bereikbaarheid voor voetgangers, op de fiets en met het openbaar vervoer en we borgen een goede autobereikbaarheid voor bestemmingsverkeer. Ook vergroten we de kwaliteit van de openbare ruimte (met name de groenstructuur) en de levendigheid, met het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek. We vullen het horeca-aanbod aan en diversifiëren met kwalitatief hoogwaardiger horeca, waarbij nieuwe horeca primair in het winkelgebied geclusterd wordt, met als gewenste concentratieplekken het Raadhuisplein, Kruisweg en Concourslaan. De Concourslaan is een

aantrekkelijke plek voor avondhoreca en het Burgemeester van Stamplein en het Polderplein voor daghoreca.

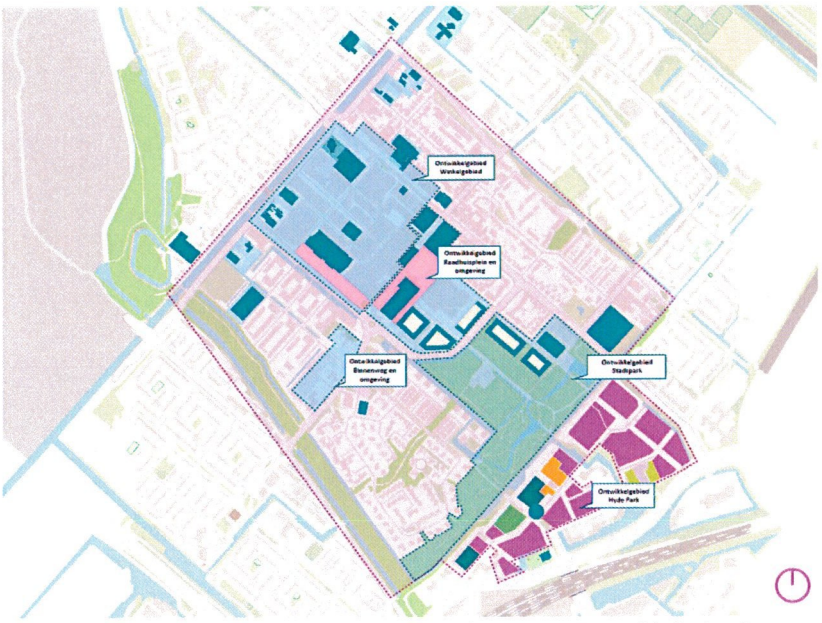
Wat is de aanleiding, context?

Waarom is deze visie nu nodig voor dit specifieke gebied? De aanleiding voor deze visie bestaat uit de volgende componenten:

1. Behoefte aan meer kwaliteit in het stadscentrum. Woningen met alleen balkons als buitenruimte toevoegen vraagt meer van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Zo wordt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek de huiskamer van de stad. Tevens is bekend dat hoe langer men in het centrum verblijft hoe meer men besteedt bij de winkels.
2. Behoefte aan een kader voor het gesprek met de vele partijen. Er komen continu initiatieven voor (woning)bouw binnen. Dat is goed, maar als die allemaal los beoordeeld worden ontstaat niet de omgeving die Hoofddorp verdient. Overal een hoogteaccent of overal parkeren op de stoep levert een ongewenst beeld op en geen fijne woonomgeving. De visie dient als lat waar nieuwe ontwikkelingen en initiatieven langs beoordeeld worden. Dat maakt ons een bestendige gesprekspartner voor alle partijen in het gebied.
3. Het concreet uitwerken van de in 2021 vastgestelde ambities van de raad. In 2013 is de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) opgesteld, als vigerend kader voor de stedenbouwkundige ontwikkelvisie op het stadscentrum. Deze is in 2017 opgevolgd door een ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (2017.0024444). Vervolgens hebben wij in 2019 in samenwerking met stedenbouwkundig adviesbureau Urhahn een ambitiedocument opgesteld dat in 2021 is uitgemond in een conceptvisie Stadscentrum Hoofddorp (2021.0000202).
4. Het kantelmoment voor integrale aanpak en grote opgaven. Er staan veel ontwikkelingen op stapel in Hoofddorp Centrum de komende jaren. Als we hier fundamenteel en integraal wat mee willen doen is dit het moment. Met de Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2022.0000047) zet de raad in op transformatie naar stedelijke woningbouw. Daarbij is het nodig een goede balans te zoeken met andere functies en maatregelen te treffen om het gebied leefbaar te houden. Daarnaast moet het STOMP-principe concreet gemaakt worden. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan achtereenvolgens Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer (OV), Mobility as a Service (MaaS) en Privé-auto.
   Ook klimaatadaptie vraagt steeds nadrukkelijker een structurele plek in de gebiedsontwikkeling. We moeten ons voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en de omgeving hierop aanpassen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De visie gaat over het gebied tussen de Hoofdvaart, de Geniedijk, de Parklaan/Leeghwaterstraat en de Van Heuven Goedhartlaan. Stadscentrum Hoofddorp kent vijf grotere ontwikkelgebieden: Binnenweg en omgeving, Raadhuisplein en omgeving, Winkelgebied, Stadspark en Hyde Park. Deze ontwikkelingen verbinden de voorzieningen met het groene carré rondom het centrum dat bestaat uit de Geniedijk, Hoofdvaart, Stadspark en de oude spoorlaan bij de Burgemeester Pabstlaan. Hyde Park is deels al in uitvoering. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Hyde Park zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan (2018.0035003) en beeldkwaliteitsplan (2018.0068506). Ook de ontwikkelingen rondom het Raadhuisplein zijn gestart. Uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig kader (2020.0003009), beeldkwaliteitsplan (2023.7735913) en een nieuw bestemmingsplan (2023.7766360).



Afbeelding: overzichtskaart Stadscentrum Hoofddorp met ontwikkelgebieden.

Horizon 2040

De ontwikkelingen in het stadscentrum zijn reeds gestart. Voor het Raadhuisplein en omgeving en de ontwikkelingen appartementsgebouwen 'SEM' en 'TROM' worden bouwvoorbereidingen getroffen. In de komende tien tot vijftien jaar zullen verschillende ontwikkelingen worden opgepakt en uitgevoerd. De planhorizon van de visie is daarom 2040. Het stadscentrum is daarna niet af. Er zijn ontwikkelingen in de omgeving die langer duren. Ook worden plannen verder uitgewerkt om de infrastructuur van Hoofddorp te veranderen.

Drie opgaven

Een belangrijk uitgangspunt is dat het stadscentrum wordt gedefinieerd als meer dan alleen een winkelbestemming of doorgaande route maar een plek op zich, met een eigen, samenhangende herkenbare uitstraling en identiteit. Wij zien drie opgaven om onze ambities te bereiken:

1. Programma – een compleet stadscentrum. Welke diversiteit aan functies hebben we nodig voor een levensvatbaar en sterk stadscentrum en op welke plek moeten die kunnen komen.
2. Verblijfsklimaat – straten, pleinen en parken. De openbare ruimte draagt bij aan de samenhang en zorgt ervoor dat verschillende doelgroepen zich er op hun gemak voelen.
3. Ruimtelijke samenhang – oud en nieuw maken de identiteit. De sfeer van het oude Hoofddorp met een aantal waardevolle en monumentale gebouwen en de oude dorpse linten (Hoofdvaart en Kruisweg) kunnen goed samengaan met nieuwbouw van drie tot zes lagen hoog, met enkele hoogteaccenten tot negen lagen op plekken waar ze toegevoegde waarde hebben. Deze samenhang kan de identiteit van Hoofddorp verder versterken.

Uitvoeringsprogramma
Voor de realisatie van de gebieds- en locatieontwikkelingen van onze gemeente wordt een uitvoeringsprogramma uitgewerkt. Dat programma beschrijft de integrale aanpak en uitvoeringsontwerp van verkeersstructuren, civieltechnische maatregelen, groen en water en de inrichting van de openbare ruimte rondom de bestaande en nieuwe vastgoedontwikkelingen.

Onderwerpen die daarbij worden opgepakt en uitgewerkt zijn onder andere:
- integrale ontwerpen van de openbare ruimte met daarin:
  - ontwerpen en uitwerken van belangrijke pleinen in het centrumgebied;
  - koele en groene plekken verder oppakken, ontwerpen en realiseren;
- routes ontworpen vanuit de samenhang van bestaand Hoofddorp en verschillende grote gebiedsontwikkelingen;
- gebiedsprofielen van de verschillende gebieden;
- beeldkwaliteitsplannen gericht op verschillende zones en kwaliteiten;
- waardering waardevolle panden en strategie voor behoud;
- uitwerken van ruimtelijke strategie.

Bovenstaande lijst is in willekeurige volgorde en niet limitatief en maakt onderdeel uit van een reeks van maatregelen en projecten die worden ingezet om de uitvoerbaarheid van de visie te borgen.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Kanttekening: integrale parkeeraanpak
Het project integrale parkeeraanpak stadscentrum Hoofddorp volgt een separaat besluitvormingsproces. In juli 2023 hebben wij avonden georganiseerd voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden om onze plannen voor te leggen. De resultaten worden verwerkt en de komende maanden leggen wij een voorstel aan de gemeenteraad voor.

Kanttekening: uitvoeringsprogramma
In de visie is een fasering op hoofdlijnen opgenomen van de vijf ontwikkelgebieden in het stadscentrum. Deze is uiteraard onder andere afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Voor de realisatie van de gebieds- en locatieontwikkelingen werken wij een uitvoeringsprogramma uit. Dat programma beschrijft de integrale aanpak en uitvoeringsontwerp van verkeersstructuren, civieltechnische maatregelen, groen en water en de inrichting van de openbare ruimte rondom de bestaande en nieuwe vastgoedontwikkelingen.

Risico
Wanneer de visie niet wordt vastgesteld, komt de toekomstbestendigheid van het stadscentrum in het geding. Er is dan geen richtinggevend kader voor integrale sturing op ontwikkelingen. Daarnaast vervalt de rol die de visie heeft bij het realiseren van de doelstellingen om te komen tot een aantrekkelijk en levendig stedelijk gebied waar werken, wonen en voorzieningen met elkaar vermengen en er een aangenaam verblijf is.
Er ligt nu een kans om het centrum zo toekomstbestendig mogelijk te maken. Wij zien dit als het kantelmoment om de grote opgaves op te pakken zoals de grote woningbouwproductie, de benodigde maatregelen voor klimaatadaptatie en de maatregelen ten behoeve van integrale en duurzame mobiliteit. Hiervoor is integrale sturing nodig.

3.3 Wat mag het kosten?

De kosten zijn tweeledig. Enerzijds betreft het kosten die gemoeid zijn met projecten en initiatieven binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp en anderzijds met de bewaking van doelen zoals geformuleerd in de visie.

Kosten voor projecten en initiatieven

De kosten voor projecten en initiatieven moeten ieder hun eigen dekking hebben, zoals grondexploitaties, investeringsprojecten, projecten met kostenverhaal (via bijvoorbeeld intentieovereenkomsten, anterieure overeenkomsten) en onze programmabegroting. Zowel op projectniveau als op programmaniveau worden kansen en risico's geïdentificeerd en treffen wij beheersmaatregelen voor de risico's.

Kosten voor programma

De proceskosten voor de bewaking van de uitvoering van de visie kunnen niet toegewezen worden aan projecten en initiatieven. Terwijl deze begeleiding wel nodig is. De komende vijf jaar (2024-2029), zullen de meeste projecten in uitvoering zijn. Wij zetten hiertoe een kleine programma-organisatie op. Deze draagt zorg voor advisering, toetsing, evaluatie en bestuurlijke voortgangsrapportages en bewaakt zo de uitvoering van de doelen van de visie. Daarnaast zorgt ze voor de voorbereiding van het uitvoeringsprogramma.

De VTA-raming (Voorbereiding, Toezicht en Administratie) voor de programma-organisatie bedraagt € 565.000 per jaar. Voor de eerste twee jaar (2024 en 2025) is middels de Voorjaarsrapportage 2023 (7735887) een budget toegekend van € 480.000 per jaar. Dit betekent dat er in 2024 en 2025 een tekort op het VTA-budget is van € 85.000 per jaar en dat voor 2026 tot en met 2029 nog geen budget is toegekend.

Gedurende de verdere looptijd van het programma (2024-2029) monitoren we jaarlijks de budgetten.

Wat zijn de financiële risico's?

Er zijn grote investeringen nodig voor het toevoegen van kwaliteit aan het Stadscentrum Hoofddorp. Een deel van de dekking komt hoofdzakelijk uit projecten waar wij te ontwikkelen grondposities hebben en sprake is van potentiële opbrengsten zoals de ontwikkelingen Centrumzicht, Parkzicht en het Voorzetgebouw. Daarnaast kunnen wij kosten verhalen uit ontwikkelingen van initiatiefnemers en is een Rijkssubsidie aangevraagd voor het autoluw maken van het centrum.

Er zijn ook onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte, de versterking van de groenstructuur en specifieke investeringen zoals de bouw van fietsenstallingen en parkeergarages waar nog geen dekking voor is. Voor de bouw van de parkeergarages hebben wij tijdens een informatieve bijeenkomst op 6 oktober 2022 een bandbreedte met de raad gedeeld van € 30 tot € 55 miljoen.

Daarnaast komen de via het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) toegekende Rijkssubsidie van € 13,5 miljoen en de bijdrage van de Vervoerregio Amsterdam van € 2,4 miljoen in gevaar omdat deze randvoorwaardelijk zijn gekoppeld aan de start bouw van de ontwikkelingen.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad stelt de kaders vast voor het programma Stadscentrum Hoofddorp. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het programma Stadscentrum Hoofddorp binnen deze

gestelde kaders. Eerste aanspreekpunt in het college is de projectwethouder van programma Stadscentrum Hoofddorp.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

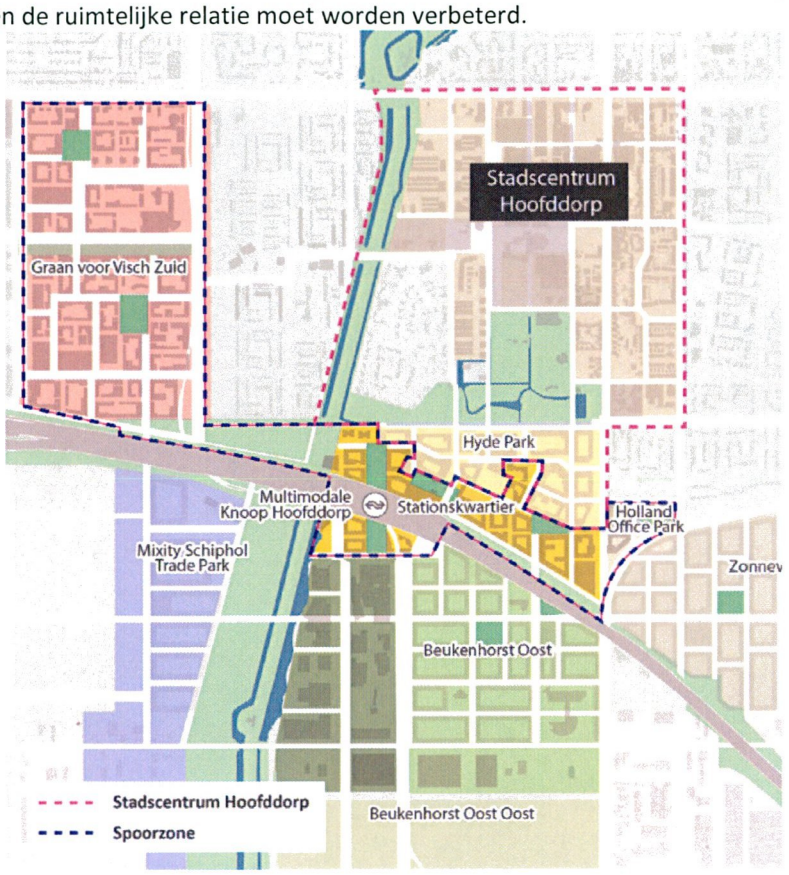
In de eerste helft van 2023 heeft participatie ten behoeve van de visie plaatsgevonden met betrokken inwoners, vastgoedeigenaren en ondernemers. De reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de uitwerking. De verslagen van de participatiebijeenkomsten zijn gebundeld en als bijlage bij het visiedocument gevoegd, tezamen met een samenvatting van de resultaten van een online enquête.

Voorafgaand aan de behandeling van de visie in de gemeenteraad plaatsen we een samenvatting daarvan op stadscentrumhoofddorp.nl en bieden we de mogelijkheid een volledige versie via e-mail op te vragen. Ook plaatsen we berichten op de media van onze gemeente om belangstellenden te informeren over ons besluit en ze te attenderen op de mogelijkheid om via de gebruikelijke procedures van de raad te reageren.

Samenhang Spoorzone

Rondom het stadscentrum zijn verschillende ontwikkelgebieden aangewezen. Zo is er rond het station ruimte voor gemengd stedelijk wonen met werken. Het centrum ontwikkelt zich tot stadscentrum en blijft de plek voor winkels en voorzieningen. Er is sprake van samenhang tussen de verdichtingsopgave in de Spoorzone en het Stadscentrum Hoofddorp. Het Verdichtingsplan Stationsgebied Hoofddorp (2021.0001986) is vastgesteld. Er is

programmatische afstemming nodig tussen het stadscentrum en de omgeving van het station en de ruimtelijke relatie moet worden verbeterd.



2040 Verdichting rond het station levert een nieuw beeld met meer stedelijke gemengde milieus (beeld DZH).

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

De raad stuurt op de financiën van het stadscentrum middels het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG) en het Meerjaren Perspectief Investeringen (MPI). Wij rapporteren jaarlijks integraal over de financiële stand van zaken van het programma Stadscentrum Hoofddorp.

De raad wordt één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsbrief geïnformeerd over het programma en dus ook over de projecten die binnen dit programma vallen. Hierbij hebben wij aandacht voor de laatste stand van zaken per deelgebied met name ten aanzien van de planning, samenwerking met de marktpartijen en omgeving en participatie en communicatie. De raad wordt separaat geïnformeerd over planologisch-juridische en financiële besluiten in (deel)projecten.

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

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 13.400 woningen te realiseren in de gemeente Haarlemmermeer. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren.

4 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de loco-secretaris, de burgemeester,

drs. Rob van Daal P. van der Meulen Marianne Schuurmans-Wijdeven

b.A. Jungen Nobel

Bijlage(n):

- Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'Van dorpshart naar stadscentrum'