



gemeente
Haarlemmermeer

Vaststellingsbesluit

raadsbesluit 2022.0001487

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 3-4

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 5 juli 2022
nummer 2022.0001487;

besluit:

1. voor blok 3-4 toe te staan dat geen speelvoorzieningen voor de doelgroep 0-5 jaar in de binnentuin worden gerealiseerd en daarmee af te wijken van het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied';
2. voor blok 3-4 toe te staan, dat het parkeren voor bewoners plaatsvindt in een centrale parkeervoorziening in Hyde Park en daarmee af te wijken van het stedenbouwkundig kader Hyde Park;
3. de regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 3-4 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, door de regels van artikel 5.2.2 Geluidsgevoelige gebouwen te vervangen door de volgende regels:
"5.2.2 Geluidsgevoelige gebouwen
 - a. het aantal woningen met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai of spoorweglawaaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, maar lager dan of gelijk aan de verleende hogere waarde, mag niet meer zijn dan het aantal woningen waarvoor die hogere waarde is verleend;
 - b. in aanvulling op hetgeen onder a staat, tellen die woningen mee, die een gevel hebben met een geluidbelasting die hoger is dan de maximale ontheffingswaarde en te openen ramen hebben. Ter plaatse van de te openen ramen dienen deze woningen te voldoen aan het voor dat deel van de gevel verleende Hogere waarde door toepassing en instandhouding van een geluidwerende voorziening;
 - c. per woning is maximaal één gevel toegestaan met een geluidbelasting van meer dan de maximale ontheffingswaarde;
 - d. indien een woning kleiner dan 26 m² en over een gemeenschappelijk (woon)kamer beschikt, telt deze gemeenschappelijke (woon)kamer als onderdeel van de woning voor de beoordeling onder e. voor wat betreft de beoordeling ten aanzien van een geluidluwe gevel;
 - e. het bevoegd gezag past de in 5.2.2. onder a tot en met d genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels 'Randvoorwaarden akoestisch ontwikkeling woningbouw Beukenhorst West' (bijlage bij het op 19 juli 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan Hyde Park) en de 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West / Hyde Park (vastgesteld op 15 november 2018).";
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst;

5. het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 3-4 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdhydep3en4-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2022.

De griffier,

De voorzitter,

J. van der Rhee, B.Ha

mevrouw M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 3-4

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel

Steller Carien Blankestijn-van Haeringen

Collegevergadering 5 juli 2022

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2022.0001487

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. voor blok 3-4 toe te staan dat geen speelvoorzieningen voor de doelgroep 0-5 jaar in de binnentuin worden gerealiseerd en daarmee af te wijken van het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied';
2. voor blok 3-4 toe te staan, dat het parkeren voor bewoners plaatsvindt in een centrale parkeervoorziening in Hyde Park en daarmee af te wijken van het stedenbouwkundig kader Hyde Park;
3. de regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 3-4 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, door de regels van *artikel 5.2.2 Geluidsgevoelige gebouwen* te vervangen door de volgende regels:
"5.2.2 Geluidsgevoelige gebouwen
 - a. het aantal woningen met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai of spoorweglawaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, maar lager dan of gelijk aan de verleende hogere waarde, mag niet meer zijn dan het aantal woningen waarvoor die hogere waarde is verleend;
 - b. in aanvulling op hetgeen onder a staat, tellen die woningen mee, die een gevel hebben met een geluidbelasting die hoger is dan de maximale ontheffingswaarde en te openen ramen hebben. Ter plaatse van de te openen ramen dienen deze woningen te voldoen aan het voor dat deel van de gevel verleende Hogere waarde door toepassing en instandhouding van een geluidwerende voorziening;
 - c. per woning is maximaal één gevel toegestaan met een geluidbelasting van meer dan de maximale ontheffingswaarde;
 - d. indien een woning kleiner dan 26 m² en over een gemeenschappelijk (woon)kamer beschikt, telt deze gemeenschappelijke (woon)kamer als onderdeel van de woning voor de beoordeling onder e. voor wat betreft de beoordeling ten aanzien van een geluidluwe gevel;
 - e. het bevoegd gezag past de in 5.2.2. onder a tot en met d genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels 'Randvoorwaarden akoestisch ontwikkeling woningbouw Beukenhorst West' (bijlage bij het op 19 juli 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan Hyde Park) en de 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West / Hyde Park (vastgesteld op 15 november 2018).";

4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst;
5. het bestemmingsplan Hoofddorp Hyde Park 3-4 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdhydep3en4-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

In Stadscentrum Hoofddorp is de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park in ontwikkeling.

In 2019 en 2020 hebben wij voor drie bouwblokken met appartementen en voorzieningen in Hyde Park vergunningen verleend. Hiervoor was een planologische procedure gevoerd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voor een volgend bouwblok is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van maximaal 580 appartementen aan de Jupiterstraat mogelijk te maken. Deze zijn specifiek bedoeld voor studenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de raad.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

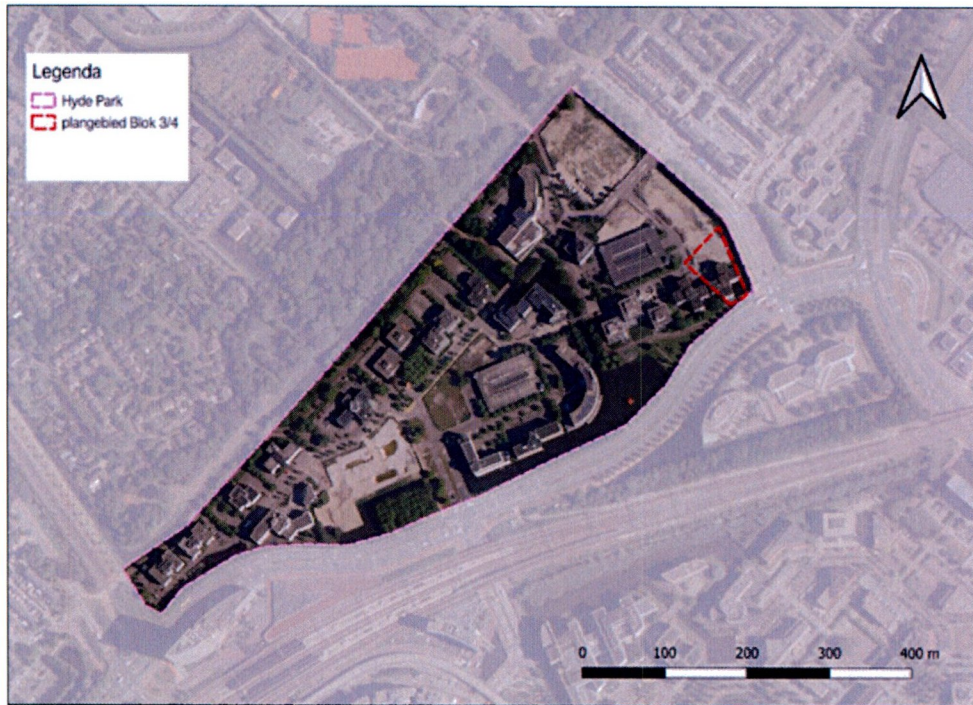
In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen,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

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013.0028472) is dit als beleid opgenomen.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar ongeveer 5.000 woningen gerealiseerd, waarvan ongeveer 3.800 woningen in Hyde Park. Hyde Park is de herontwikkeling van het kantorenterrein Beukenhorst-West naar een stedelijke woonwijk. Hierbij streven we naar een hoogwaardige en levendige 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.

De ontwikkeling van Hyde Park vindt gefaseerd plaats. In 2019 en 2020 hebben wij voor drie bouwblokken met appartementen en voorzieningen in Hyde Park vergunningen verleend. Voor het bouwblok aan de Jupiterstraat 124 tot en met 160 is een bestemmingsplan opgesteld.



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

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan

Het projectgebied Hyde Park wordt begrensd door de Van Heuven Goedhartlaan, de Kruisweg en de Kagertocht dan wel het Stadspark. Een onderdeel van de herontwikkeling is de bouw van een bouwblok met maximaal 580 appartementen (ongeveer 20 m² tot 40 m²) aan de Jupiterstraat in het noordoostelijk deel van Hyde Park. De appartementen in dit blok zijn allemaal sociale huurwoningen en zijn specifiek bedoeld voor studenten. Dat zijn allemaal zelfstandige appartementen. Ongeveer 125 daarvan hebben per groep van ongeveer veertien appartementen een gemeenschappelijke woonkamer. In het gebouw komen ook algemene ruimten, zoals wasruimte, studieruimte of administratieve ruimte voor de beheerder. Het bouwblok heeft een bouwhoogte variërend van maximaal 32 meter tot maximaal 44 meter. Het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' voorziet op deze locatie hoofdzakelijk in de bestemming 'Kantoor'. Om de bouw van de appartementen mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hyde Park blok 3-4' opgesteld.

Wij stellen nu de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

In het bestemmingsplan is geen regeling mogelijk om de appartementen alleen voor studenten te bestemmen. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de appartementen via een langlopende afspraak met een erkende instelling verhuurd gaan worden met studentencontract.

Procedure

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat vooroverleg plaats moet vinden met andere (overheids)instanties wanneer het bestemmingsplan hun beleid of belangen raakt. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 4 maart 2022 een positief wateradvies op het plan gegeven.

Voor het overige was er geen aanleiding voor het voeren van vooroverleg.

Terinzageliggering

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2022 zes weken lang ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een belanghebbende beroep instellen bij de Raad van State. Na de ter inzage leggering is het plan van kracht, tenzij tijdens de ter inzage leggering een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift 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.

Goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten daarvan voor dit plan.

Duurzame verstedelijking

Het Bro bepaalt dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van een stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond, zodat er sprake is van duurzame verstedelijking. Op grond van de 'Provinciale Omgevingsverordening NH2022' moet woningbouw passen binnen de regionale afspraken. Voor Haarlemmermeer is dat het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (mei 2021). De toelichting van het bestemmingsplan beschrijft dat aan beide wordt voldaan.

Vastgestelde kaders

Met het raadsbesluit 'Milieu effect rapportage (m.e.r.)-beoordeling woningbouw Beukenhorst West te Hoofddorp' (2017.0036770) is ingestemd met de beoordeling dat de ontwikkeling van Hyde Park geen belangrijke negatieve milieueffecten veroorzaken, die de opstelling van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

De raad heeft met het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003) het stedenbouwkundig plan Hyde Park en akoestische randvoorwaarden vastgesteld. In het raadsbesluit 'Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West/ Hyde Park' (2018.0065363) is vastgelegd op welke wijze de toerekening van geluidluwe woningen in relatie tot gestelde normen in de akoestische randvoorwaarden plaats vindt. Ook heeft de raad het 'Beeldkwaliteitsplan Hyde Park' (2018.0068506) vastgesteld.

Wij hebben besloten om het gebied Beukenhorst-West te kenmerken als 'centrum' voor de beoordeling van het parkeerbeleid (2019.0026683). De raad heeft besloten om in afwijking van de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' voor het gebied Beukenhorst-West het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' te hanteren (2019.0026683).

Stedenbouwkundig plan

Het vastgestelde stedenbouwkundige plan kent een rechthoekig patroon van straten, met daarbinnen gesloten blokken met appartementen. De blokken moeten een groene binnentuin hebben. In een blok dienen verschillende bouwhoogten te worden toegepast. De maximale

bouwhoogte is gelijkgesteld aan de maximale toetshoogte volgens het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Dat is op deze locatie 45 meter boven het maaiveld. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen te bebouwen gronden, de van hoofdbebouwing vrij te houden binnentuin en de toegestane maximale bouwhoogten voldoen aan het stedenbouwkundig kader en het LIB. In het stedenbouwkundig plan zijn straten aangewezen waar commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen gewenst zijn op de begane grond van gebouwen. Het blok ligt niet aan een van die straten en heeft dan ook geen voorzieningen.

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is besloten om de speelruimte voor de doelgroep 0-5 jaar voornamelijk te realiseren in de binnenterreinen van de bouwblokken. In dit blok wordt dit in de binnentuin niet gerealiseerd, omdat de bewoners allen studenten zullen zijn. Met de inrichting van de binnentuin wordt aangesloten bij deze doelgroep. Wij stellen de raad voor op dit punt van het stedenbouwkundig plan af te wijken.

Parkeren

In het bestemmingsplan is de regeling opgenomen dat voldaan moet worden aan ons parkeerbeleid. De vereiste om in parkeren op het eigen te ontwikkelen terrein te voorzien, betekent voor Hyde Park dat dit binnen het projectgebied Hyde Park wordt opgelost. In het stedenbouwkundig kader is opgenomen op welke wijze binnen het gehele projectgebied in parkeren zal worden voorzien. Bewonersparkeren dient plaats te vinden in of onder bouwblokken en bezoekersparkeren bij voorkeur in twee centrale gebouwde parkeervoorzieningen in Hyde Park en in beperkte mate op straat. De toets of voldaan wordt aan het bestemmingsplan met daarin de parkeerregels wordt gedaan op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw.

Ten aanzien van de toepassing van de parkeernormen constateren wij dat er in het parkeerbeleid een categorie is voor studenten met onzelfstandige kamerbewoning waarvoor een norm van 0,2 parkeerplaatsen per woning geldt die geheel is toegerekend aan bezoekers, en een categorie woningen kleiner dan 40 m² met een norm van 0,3 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,2 is toegerekend aan bezoekers en 0,1 is toegerekend aan bewoners. Bij die laatste categorie werd overwogen dat woningen die kleiner zijn dan 40 m² vooral als doelgroep hebben studenten, starters, statushouders en spoedzoekers. Nu blijkt dat met de ontwikkeling van dit blok studentenwoningen er zelfstandige studentenwoningen gerealiseerd worden die nog veel kleiner zijn, namelijk kleiner dan 25 m². Wij zien dit als een categorie die niet in ons parkeernormenbeleid benoemd is: zeer kleine zelfstandige woningen uitsluitend en blijvend alleen voor studenten. Wij zien de kans op autobezit voor deze categorie net zo min als bij onzelfstandige kamerbewoning. Daarom hebben wij bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan (2022.0000533) besloten om voor de studentenwoningen in blok 3 en 4 die kleiner zijn dan 25 m² af te wijken van het parkeerbeleid. Voor deze woningen hanteren wij een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning, die alleen is toegerekend aan bezoekers en niet aan bewoners. Dit is opgenomen in de parkeerregels van het bestemmingsplan. Dat betreft ongeveer 400 studentenwoningen van het totaal van maximaal 580.

Voor de studentenwoningen waarvoor wel in parkeren voor bewoners moet worden voorzien, vindt in afwijking van het stedenbouwkundig plan het parkeren voor bewoners niet plaats in het blok. Het is niet efficiënt dit in het blok zelf te realiseren en wordt daarom in de centrale parkeervoorziening opgenomen. De parkeerregels in het bestemmingsplan borgen dat de omgevingsvergunning voor het gebouw alleen wordt verleend als in voldoende parkeren wordt voorzien. Wij stellen de raad voor op dit punt van het stedenbouwkundig plan af te wijken.

Verkeer

Het blok 3-4 waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld heeft op zichzelf als gebouw met alleen studentenwoningen nauwelijks een verkeersaantrekkende werking. Het is echter onderdeel van een groot project, waarvoor als totaal een verkeersonderzoek nodig is. In 2018 is verkeersonderzoek 'Rapportage verkeerskundige onderbouwing - externe ontsluiting' gedaan. In 2021 is het verkeersmodel voor toekomstige verkeersintensiteiten aangepast op de veranderingen in geplande ontwikkelingen. Daarom is met het onderzoek 'Actualisatie verkeersonderzoek Hyde Park' (december 2021) dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, een actualisatie gedaan van te verwachten verkeersintensiteiten rondom Hyde Park op grond van dat nieuwe verkeersmodel. Beide onderzoeken hebben als eindbeeld het jaar 2030.

Het onderzoek uit 2018 gaf aan dat aanpassingen nodig zijn aan de kruispunten Planetenweg-Kruisweg, Planetenweg-Van Heuven Goedhartlaan, en de naast elkaar liggende kruispunten Van Heuven Goedhartlaan-Kruisweg en Van Heuven Goedhartlaan-N201.

Uit het onderzoek uit 2021 blijkt dat de kruispunten Van Heuven Goedhartlaan-Kruisweg en Van Heuven Goedhartlaan-N201 tot 2030 voldoende doorstroming houden. En ten aanzien van het kruispunt Van Heuven Goedhartlaan-Planetenweg blijkt anders dan uit het onderzoek van 2018 dat niet in Hyde Park een knelpunt ontstaat, maar dat in de avondspits wachtrijen ontstaan op de Polarisavenue en Taurusavenue komende uit de richting A4 naar de Van Heuven Goedhartlaan in zuidelijke richting.

Daarbij merken wij op dat de ontwikkeling van Hyde Park waarbij kantoren vervangen worden door woningen op zichzelf zorgt voor een betere doorstroming van verkeer, door omdraaiing van de rijrichtingen in de spits. Maar tegelijkertijd is er door de totale (autonome) toename van verkeer in 2030 plus het effect van Hyde Park er wel sprake van een knelpunt. Het planeffect van Hyde Park met een aandeel van 2% van die verkeerstoename is daarin gering.

Het verkeersonderzoek gaat ook in op mogelijke oplossingen. Het onderzoek laat zien dat een aantal onderzochte maatregelen niet effectief zijn of niet (eenvoudig) uitvoerbaar of niet wenselijk voor fietsers en voetgangers. De beste oplossing is om het verkeer eerder in de route bij verkeerslichten meer te doseren, waardoor de wachtrij op dit kruispunt beter verwerkt kan worden. Wachtrijen op de Taurusavenue kunnen hiermee oplopen tot ongeveer 400 meter. De kruispunten met de Rijnlanderweg en N201 liggen nog een stuk verder en blijven vrij van filevorming.

Wij merken hierbij op dat het onderzoek uitgaat van de situatie in 2030. De vorming van een wachtrij is geen acuut probleem, maar ontstaat geleidelijk, omdat de ontwikkelingen in Hoofddorp en Hydepark gefaseerd ontwikkeld worden. Een stapsgewijze ophoging in het verschil van de intensiteiten laten zien dat bij 60% van de groei van het verkeersaanbod tussen 2018 en 2030 het kruispunt het verkeer niet meer binnen de cyclustijd van 120 seconden kan verwerken. Een hogere cyclustijd wordt als knelpunt beschouwd. Dit betekent dat een groot deel van Hyde Park en andere ontwikkelingen in Hoofddorp gerealiseerd kunnen worden binnen de normen van een voldoende verkeersafwikkeling. Dit woningblok en vier à vijf andere woningblokken in Hyde Park die nu in voorbereiding zijn kunnen in ieder geval daarbinnen worden gerealiseerd.

Omdat de Taurusavenue in een kantorengedrag ligt (en niet in een woonwijk), de vorming van de wachtrij zich beperkt tot de spitsperiodes en niet leidt tot blokkades in het netwerk, vinden wij enige vorming van een wachtrij op lange termijn aanvaardbaar.

Daarnaast verwachten wij dat dit van tijdelijke aard zal zijn.

Wij hebben op dit moment verbeteringen van de verkeersstructuur in en om Hoofddorp in onderzoek; het Verkeersstructuurplan Hoofddorp. De verwachting is dat daaruit verbeteringen volgen waarmee de bereikbaarheid van Hoofddorp op lange termijn geborgd wordt. De ambitie is om onder andere de verkeersstructuur rond het station van Hoofddorp en de Van Heuven Goedhartlaan te veranderen. Wanneer de conclusies hieruit bekend zijn, zullen wij dit tijdig afstemmen met het realiseren van Hyde Park.

M.e.r.-beoordeling

Met de verkeersintensiteiten is een stikstofberekening gedaan over de neerslag van stikstof in Natura2000-gebied als gevolg van het gehele project Hyde Park. Dit geeft aan dat het project geen nadelige effecten heeft op Natura2000-gebied.

Uit het onderzoek 'Actualisatie verkeersonderzoek Hyde Park' blijkt dat de toename van het verkeer op bijna alle wegen rondom Hyde Park onder 30% blijft. Dat is een grens waarbinnen geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht worden. Het wegdeel van de Van Heuven Goedhartlaan tussen de Planetenweg en de Spoorlaan heeft een toename van 34 %. Uit geluid-, luchtkwaliteit- en stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat geen significante negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling dat er geen sprake is van onaanvaardbare milieueffecten wordt daarmee bevestigd.

Luchtkwaliteit op gevoelige bebouwing

Jurisprudentie geeft aan dat gemeenten uit het oogpunt van gezondheid bij ontwikkelingen een afweging moeten maken over de luchtkwaliteit ten opzichte van daarvoor gevoelige functies.

Wij zien dat het blok appartementen in dit bestemmingsplan nabij twee grotere ontsluitingswegen ligt. Hoewel de luchtkwaliteit op deze locatie ruim binnen de Europese grenswaarden ligt, is er een beperkte overschrijding van de streefwaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie). Dit is binnenstedelijk langs ontsluitingswegen in Hoofddorp veelal de situatie. Vanuit de algehele goede ruimtelijke ordening wordt juist gestuurd op binnenstedelijke ontwikkeling vanwege duurzame verstedelijking. Wij overwegen ten aanzien van deze locatie dat gezien de heersende windrichting en de bouwvorm van een gesloten bouwblok met een binnentuin, bewoners beperkt worden blootgesteld aan de geconstateerde luchtkwaliteit. Gezien de doelgroep van studenten gaat het hierbij niet om de kwetsbare groep van kinderen. Wij zijn van oordeel dat vanuit dit oogpunt sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

Watertoets

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij toename van verharding van meer dan 500 m², watercompensatie plaats te vinden van 15% van de toename van het verhard oppervlak. In de 'Watertoets Bouwplan Hyde Park Hoofddorp' (4 februari 2022) dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is aangegeven hoe de watercompensatie voor het totale project Hyde Park plaats vindt binnen het projectgebied. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies gegeven.

Het te realiseren oppervlaktewater past binnen de regelingen van het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'.

De binnentuin heeft een belangrijke functie als waterbuffer. Voorwaarde daartoe is dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter op de ondergelegen bebouwing 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 voor de bouw van het bouwblok.

Geluidbelasting

Het akoestisch rapport voor dit blok laat zien dat op delen van het gebouw de grenswaarden voor geluidbelasting worden overschreden. Dit als gevolg van het verkeer op de N201, de Van Heuven Goedhartlaan, de Kruisweg en de spoorweg.

Onderdeel van de akoestische randvoorwaarden is dat in ieder geval 85% van het totaal aantal woningen in Hyde Park een buitengevel moet hebben met een geluidsbelasting die lager is dan de grenswaarde voor wegverkeer. Bij de beoordeling van het aantal geluidluwe woningen hanteren wij voor woningen met een gemeenschappelijke woonkamer, dat wanneer die woonkamer geluidluw is al de woningen die gebruik maken van die woonkamer geluidluw zijn. Het onderzoek laat zien dat 44% van de woningen in dit blok een geluidluwe gevel hebben en dat in de eindsituatie van Hyde Park (als er meer nieuwe afschermdende bebouwing is gerealiseerd) dit 65% bedraagt. Ook is te zien dat in de eindsituatie over het totaal van alle blokken in Hyde Park 85% van de woningen een geluidluwe gevel hebben.

Ook voor het overige constateren wij dat dit bestemmingsplan binnen de akoestische randvoorwaarden voor Hyde Park kan worden gerealiseerd.

Het is noodzakelijk voor de woningen hogere waarden te verlenen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dat is een bevoegdheid van ons college. Wij nemen dat besluit voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Dit besluit wordt tegelijk met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In ons besluit tot vaststelling van hogere waarden, hebben wij aangegeven dat woningen die een gevel hebben met een geluidbelasting die hoger is dan de maximale ontheffingswaarde en te openen ramen hebben, ter plaatse van de te openen ramen dienen te voldoen aan de voor dat deel van de gevel verleende hogere waarde door toepassing en instandhouding van een geluidwerende voorziening. Om zeker te stellen dat hieraan wordt voldaan, stellen wij de raad voor deze voorwaarde toe te voegen aan de regels van het bestemmingsplan in artikel 5.2.2

Geluidsgevoelige gebouwen.

Wij hebben geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 5.2.2 *Geluidsgevoelige gebouwen* is opgenomen dat elke woning minimaal één geluidluwe gevel moet hebben. Met de vastgestelde akoestische randvoorwaarden is echter bepaald dat 85% van de woningen een geluidluwe gevel moet hebben en dat gerekend over Hyde Park als totaal. Zoals aangegeven voldoet dit blok daar op zichzelf niet aan, maar voldoet in de eindsituatie het totaal van Hyde Park daar wel aan.

Wij stellen de raad voor in het bestemmingsplan de betreffende regel te vervangen door de regel dat voldaan moet worden aan de vastgestelde akoestische randvoorwaarden.

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 geen exploitatieplan vaststelt 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.

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?

De raad stelt het bestemmingsplan vast. De portefeuillehouder voor Ruimtelijke Ordening is voor het bestemmingsplan het eerste aanspreekpunt binnen het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Beeldkwaliteitsplan

In het 'Beeldkwaliteitsplan Hyde Park' (2018.0068506) zijn uiterlijke kenmerken vastgesteld waaraan het ontwerp van het gebouw moet voldoen, maar die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. De nog in te dienen aanvraag voor de bouw van het bouwblok wordt aan het beeldkwaliteitsplan getoetst.

Verleende vergunningen Hyde Park

Voor drie eerdere bouwblokken hebben wij vergunningen verleend. Hiervoor heeft de raad voorafgaand een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit betreft Marsstraat 1-15, 17-27, 29-35 (2019.0026022 en 2019.0037732), Planetenweg 115 (2019.0026035) en Jupiterstraat 2-60 (2020.0000435).

Het aantal woningen van die drie blokken is totaal 950. Dat is ongeveer 25% van de totale ontwikkeling. De eerste twee blokken zijn in aanbouw. In gebruik name daarvan is voorzien in 2023 en 2024.

Behalve voor blok 3-4 waarvoor wij nu de raad voorstellen het bestemmingsplan vaststellen, stellen wij met een ander raadsvoorstel (2022.0001480) de raad voor om voor blok 27 het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hyde Park 27' vast te stellen.

Wonen

Binnen het gebied Hyde Park moet woonruimte beschikbaar zijn voor diverse doelgroepen, waaronder starters, studenten, doorstromers en senioren. Daarbij worden voor diverse doelgroepen zowel sociale huurwoningen als woningen in het betaalbare segment en in de vrije sector gerealiseerd.

Met de bouwplannen voor blok 3-4 en blok 27 worden ruim 700 woningen als sociale huurwoning in het gebied gerealiseerd.

Blok 3-4 en blok 27 worden gerealiseerd door de ontwikkelaar Hyde Park B.V. en afgenomen door twee corporaties. Dit zijn de eerste sociale huurwoningen die deze ontwikkelaar in het gebied realiseert. In totaal gaat deze ontwikkelaar minimaal 28% sociale huurwoningen in het gebied realiseren. In 2018 gingen we uit van 20% sociale huur (2018.0035003). In 2021 hebben we hiervoor aanvullende afspraken gemaakt (2021.0002611). Naast de sociale huurwoningen gaat de ontwikkelaar minimaal 18% woningen toevoegen in het betaalbare segment, zowel koop als huur.

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. Daarbij is aangegeven dat voordat het vierde blok in gebruik wordt genomen, wij de raad zullen informeren over de ervaringen of voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit zullen wij tijdig doen.

Klimaatstresstest

Er is een klimaatstresstest (26 februari 2020) uitgevoerd op het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Aanbevolen wordt om het maaiveld zo in te richten dat regenwater oppervlakkig kan afstromen naar het oppervlaktewater. Door de groenelementen in de

openbare ruimte wordt het risico op hittestress beperkt. Door het groen in de binnentuinen kan daar een koeler microklimaat ontstaan.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte worden de aanbevelingen van de test opgevolgd.

Bij ontwikkelingen toetst het hoogheemraadschap van Rijnland als waterbeheerder via de watertoets nadrukkelijk op waterbestendigheid (piekbuiberging, mate van verharding).

Communicatie

Tussen mei 2017 en mei 2018 hebben omwonenden en andere belangstellenden hun mening kunnen geven over de plannen in ontwikkeling voor Hyde Park.

De Vereniging Maak Beukenhorst Mooi waarin zich omwonenden van Hyde Park hebben verenigd is door Hyde Park B.V. geïnformeerd over het bestemmingsplannen.

In het verdere proces wordt ook aandacht besteed aan de communicatie met de omgeving over het vervolg van het proces, de sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze omgevingscommunicatie gaat over het werk in uitvoering in Hyde Park (gebouwen en openbare ruimte): slopen en bouwen. De direct omwonenden, (zakelijke)gebruikers en passanten van Beukenhorst-West weten wat er gebeurt (op hoofdlijnen) en bij wie ze moeten zijn met vragen, ideeën of klachten. Het betreft de planning van de sloop, bouw, mijlpalen, veiligheid, omleidingen Connexxion, enz. Dat verloopt via de projectontwikkelaar. Informatie met wegafsluitingen en omleidingen worden ook door ons gecommuniceerd.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wij stellen de raad in kennis van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

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).

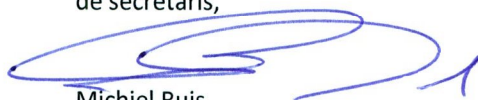
3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

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).

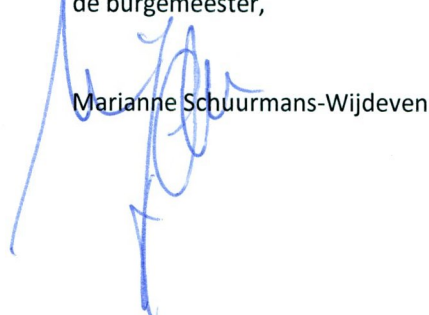
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Michiel Ruis

S. a. Rajiv van Duijn



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- toelichting bestemmingsplanen bijlagen
- regels bestemmingsplan en bijlagen
- verbeelding bestemmingsplan