



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, drs. Ap Reinders
Steller Carien Blankestijn - van Haeringen, Wouter Sietinga
Collegevergadering 14 mei 2019
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 2019.0026683

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen invulling geven aan de grote vraag naar woningbouw in Haarlemmermeer en in de regio, op de juiste plekken, dus goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer en dichtbij voorzieningen. Ook willen wij tussen het station Hoofddorp en het centrum van Hoofddorp een aantrekkelijke loop-/fietsroute maken. Daarom willen wij voor het gebied Beukenhorst-West de transformatie van kantoorterrein naar een gemengd stedelijk woongebied mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de eerste twee plots van het projectgebied Beukenhorst-West heeft de 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' van de raad (15 november 2018, 2018.0064900) mee ter visie gelegen met het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning en bijbehorende stukken.

Naar aanleiding van zienswijzen op beide ontwerpbesluiten en ontwerpverklaringen van geen bedenkingen, is nogmaals goed gekeken of de aanvraag past binnen het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (2018.0005796 en 15 november 2018, 2018.0064905) en de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' (2013.0028472). Daarbij is naar voren gekomen dat de aanvraag goed past binnen de criteria van die beleidstukken maar dat er onduidelijkheid kan bestaan over de aanduiding die gehanteerd wordt voor het gebied. Omdat voldaan wordt aan de criteria en om alle twijfel weg te nemen over de rechtmatigheid van het in het kader van beleid toekennen van kenmerken aan het gebied Beukenhorst-West, besluiten wij expliciet om het gebied in afwijking van het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (2018.0005796) te kenmerken als 'centrum' en stellen wij de raad voor om in afwijking van de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' (2013.0028472) voor het gebied het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' te hanteren.

Wij doen dit niet in de raadsvoorstellen voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen voor ieder van de plots, maar in dit separate raadsvoorstel. Dit vanwege de vindbaarheid van het besluit om af te wijken van beleid.

Wat betreft financiële consequenties voor beheer en onderhoud vanwege het benoemen als centrumgebied wijzen wij erop dat de raad met het raadsbesluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003) onder andere heeft besloten voor het gebied de areaalwijziging openbare buitenruimte van basis+ (centrum) in plaats van basis (bedrijventerrein) vast te stellen en de bijbehorende meerlasten te verwerken bij de Voorjaarsrapportage.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Met de herontwikkeling van Beukenhorst-West naar een gemengde stedelijke wijk wordt invulling gegeven aan de regionale woonopgave en de transformatie opgave van kantoren (Plabeka: Platform Bedrijven en Kantoren).

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bevoegdheid voor het vaststellen of afwijken van het parkeerbeleid ligt bij ons college.
De bevoegdheid voor het vaststellen of afwijken van de deelstructuurvisie ligt bij de raad.

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

Met dit besluit is de besluitvorming door de raad afgerond.

De stand van zaken van de herontwikkeling van Beukenhorst-West 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.

Gevolgen in verband met de vorming van de nieuwe gemeente Haarlemmermeer (Preventief toezicht)

De besispunten van dit raadsvoorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat er geen financiële gevolgen zijn.

2. Voorstel**Collegebesluit(en)**

Het college heeft besloten om:

1. in afwijking van het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' het gebied Beukenhorst-West te kenmerken als 'centrum'.

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

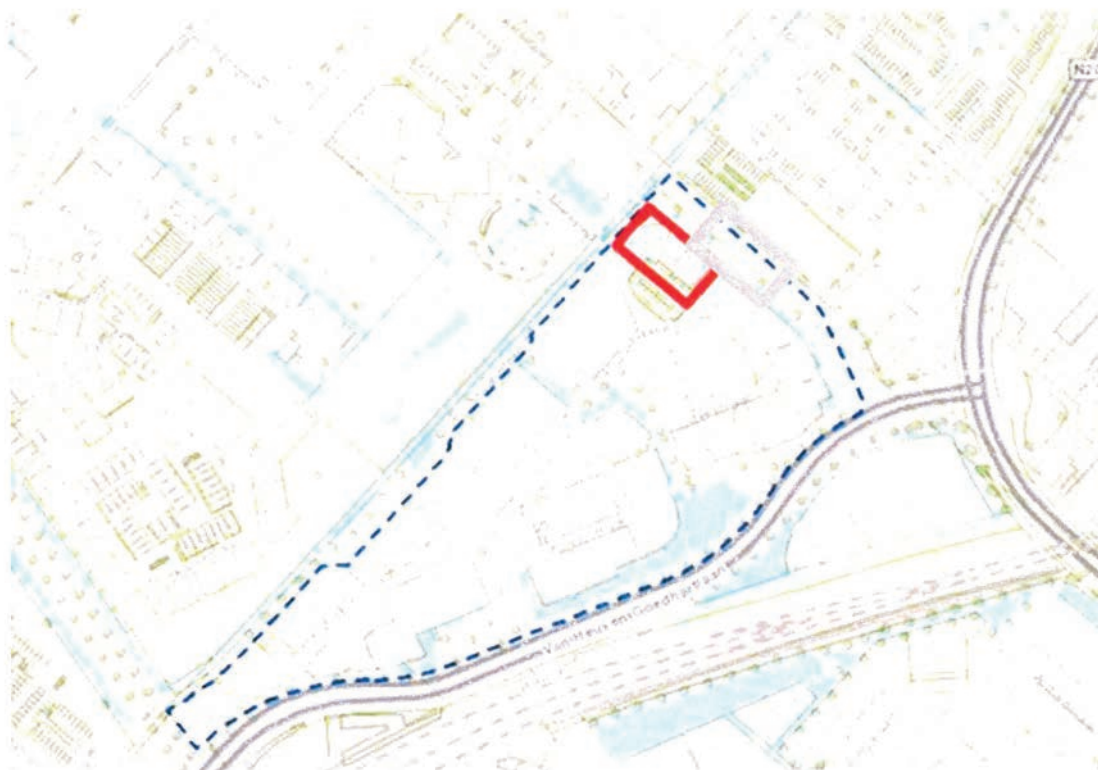
1. in afwijking van de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' voor het gebied Beukenhorst-West het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' te hanteren.

3. Uitwerking***Wat willen we bereiken?***

We willen invulling geven aan de grote vraag naar woningbouw in Haarlemmermeer en in de regio, op de juiste plekken, dus goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer en dichtbij voorzieningen. Ook willen wij tussen het station Hoofddorp en het centrum van Hoofddorp een aantrekkelijke loop-/fietsroute maken. Daarom willen wij voor het gebied Beukenhorst-West de transformatie van kantoorterrein naar een gemengd stedelijk woongebied mogelijk maken. In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013) is dit als beleid opgenomen.

Op 19 juli 2018 heeft de raad met het besluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003) het stedenbouwkundig plan Hyde Park, randvoorwaarden akoestiek ontwikkeling woningbouw Beukenhorst-West en het financieel kader voor de transformatie Beukenhorst-West vastgesteld.

De raad heeft daarbij bij motie Parkeernorm, 'de juiste parkeerder op de juiste plaats' ons college gevraagd als norm voor het parkeren in het stedenbouwkundig plan Hyde Park de CROW-bandbreedte "gemiddeld" als uitgangspunt na te streven. Deze motie hebben wij beantwoord aan de raad met onze brief van 10 oktober 2018 met kenmerk X.2018.08552.



projectgebied van Beukenhorst-West

Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de eerste twee plots van het projectgebied heeft de 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' van de raad (15 november 2018, 2018.0064900 en 15 november 2018, 2018.0064905) mee ter visie gelegen met het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning en bijbehorende stukken.

Dit betreft het plot ter plaatse van Marsstraat 1-15, 17-27, 29-35 en het plot ter plaatse van Planetenweg 115.

Naar aanleiding van zienswijzen op beide ontwerpbesluiten en ontwerpverklaringen van geen bedenkingen, is nogmaals goed gekeken of de ontwikkeling past binnen het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (2018.0005796) en de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' (2013.0028472).

Daarbij is naar voren gekomen dat de ontwikkeling goed past binnen de criteria van die beleidstukken maar dat er onduidelijkheid kan bestaan over de aanduiding die gehanteerd wordt voor het gebied. Onderstaand gaan wij hier nader op in.

De Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 uit 2013 geeft richtinggevend beleid voor voorziene ontwikkelingen. In deze visie worden voorbeelden gegeven van woonmilieus zoals die nu voorkomen in Hoofddorp. Dit is onder andere 'centrum stedelijk plus' (stadscentrum met veel voorzieningen, dichtheid 80+ woningen/ha) en 'centrum stedelijk' (aan centrum of bij knooppunt, relatief veel voorzieningen, dichtheid 45-80 woningen/ha). Voor Hoofddorp Centrum wordt het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' aangegeven. Bij de potentiële woningbouwlocaties wordt voor Beukenhorst-West aangegeven dat wordt gedacht aan ongeveer 900 woningen in woonmilieu 'centrum stedelijk'.

In de zienswijze namens omwonenden op het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 257 gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Marsstraat 1-15, 17-27, 29-35, is in twijfel getrokken of de ontwikkeling van Beukenhorst-West passend is binnen het benoemde woonmilieu en daarmee of de ontwikkeling passend is binnen het beleid van de Deelstructuurvisie.

Wij wijzen erop dat in de Deelstructuurvisie expliciet bij het benoemen van de woonmilieus voor gebieden is aangegeven dat aan de indicaties geen verwachtingen, rechten of plichten zijn te ontlelen. Bovendien is Beukenhorst-West in de Deelstructuurvisie aangegeven als toekomstige uitbreiding van het centrumgebied. Wij zien dan ook niet in dat het voor dit projectgebied toepassen van een woonmilieu met hogere woningdichtheid dan de kenmerken van 'centrum stedelijk' een strijdigheid is met beleid die de ontwikkeling van het projectgebied in de weg zou staan.

Om twijfel over de rechtmatigheid voor het toe te passen woonmilieu weg te nemen, stellen wij de raad voor om expliciet te besluiten om in afwijking van de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, voor het gebied Beukenhorst-West het woonmilieu 'centrum stedelijk plus' te hanteren met een vergaande woningdichtheid.

De raad heeft met het vaststellen van de nota 'Bestemming bereikt: Uitgangspunten strategisch autoparkeerbeleid Haarlemmermeer' (2017.0004524) strategisch parkeerbeleid vastgesteld, met kaders en richtlijnen waarbinnen naar oplossingen gezocht kan worden voor gesignaleerde parkeerproblemen. Het vaststellen van het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' (2018.0005796) en het toepassen daarvan is als uitwerking van vastgestelde kaders een bevoegdheid van ons college. De landelijke normen van de CROW-publicatie (landelijk kennisplatform) zijn leidend geweest voor de parkeernormen in het handboek.

De parkeernormen voor een specifiek gebied worden mede bepaald aan de hand van de kenmerken van het betreffende te ontwikkelen gebied. Een hoge stedelijkheidsgraad en een ligging in of dichtbij een centrumgebied geeft daarbij een relatief lage parkeernorm. In de zienswijze van de Vereniging Maak Beukenhorst Mooi op het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 404 gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Planetenweg 115 en in de zienswijze namens omwonenden op het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 257 gestapelde woningen en enkele commerciële voorzieningen ter plaatse van Marsstraat 1-15, 17-27, 29-35, is in twijfel getrokken of voor de ontwikkeling van Beukenhorst-West terecht het kenmerk 'centrum' wordt toegepast.

In het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' is Hoofddorp aangegeven als 'sterk stedelijk' op basis van de methodiek uit de CROW, waarin dit wordt beschouwd op grond van de omgevingsadressendichtheid.

In het handboek is in Hoofddorp alleen het huidige winkelcentrum aangeduid als 'centrum', en niet ook Beukenhorst-West. De 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' uit 2013 geeft wel al aan dat Beukenhorst-West als toekomstige uitbreiding van het centrumgebied wordt gezien. De ontwikkeling nu van het gebied Beukenhorst-West kent een stedelijkheid die Hoofddorp nog niet heeft met een hoge woningdichtheid, met menging van horeca, detailhandel en andere functies en een levendige openbare ruimte. Aangezien het gebied daarmee een positief effect heeft op aanbod en kwaliteit van andere vervoerswijzen, met name het openbaar vervoer, zoals dit als criterium ook wordt genoemd in het handboek, beschouwen wij het projectgebied Beukenhorst-West als 'centrum' in het kader van parkeernormenbeleid. In ons raadsvoorstel 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' hebben wij ook aangegeven het gebied als zodanig te beschouwen.

Om twijfel over de rechtmatigheid voor het toepassen van deze kwalificatie weg te nemen, besluiten wij als college nu expliciet om in afwijking van het 'Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018' het gebied Beukenhorst-west te kenmerken als 'centrum'.

De kwalificatie als 'sterk stedelijk' en 'centrum' zoals bedoeld binnen het parkeerbeleid, geeft in combinatie met de ligging nabij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), het type woning en deelautogebruik de toe te passen parkeernorm.

Wat betreft financiële consequenties voor beheer en onderhoud vanwege het benoemen als centrumgebied wijzen wij erop dat de raad met het raadsbesluit 'Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied' (2018.0035003) onder andere heeft besloten voor het

gebied de areaalwijziging openbare buitenruimte van basis+ (centrum) in plaats van basis (bedrijventerrein) vast te stellen en de bijbehorende meerlasten te verwerken bij de Voorjaarsrapportage.

De besluitvorming voor afwijken van beleid zoals hierboven bedoeld stellen wij niet voor in de raadsvoorstellen voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen voor ieder van de plots, maar in dit separate raadsvoorstel. Dit vanwege de vindbaarheid van het besluit om af te wijken van beleid.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bevoegdheid voor het vaststellen of afwijken van het parkeerbeleid ligt bij ons college.

De bevoegdheid voor het vaststellen of afwijken van de deelstructuurvisie ligt bij de raad.

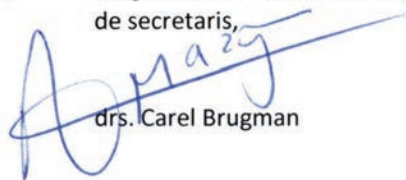
Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met dit besluit is de besluitvorming door de raad afgerond.

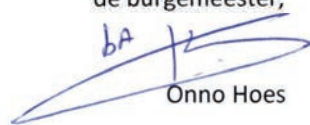
De stand van zaken van de herontwikkeling van Beukenhorst-West wordt gerapporteerd via de Bestuurlijke voortgangsrapportage Wonen en de Voortgangsrapportage Stadscentrum Hoofddorp. Over de uitputting van het krediet informeren we de raad halfjaarlijks via het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG). Indien er belangrijke tussentijdse ontwikkelingen zijn, wordt de raad daarover apart geïnformeerd.

4. Ondertekening

bla
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


drs. Carel Brugman

de burgemeester,

ba 
Onno Hoes