



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Stedenbouwkundig Programma van Eisen met beeldkwaliteitsregels
Binnenweg en omgeving (e.o.) in Hoofddorp

Portefeuillehouder drs. Marja Ruigrok

Inlichtingen Aafke Kaspers

Collegevergadering 10 februari 2026

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 13000430

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de financiële bijlage Binnenweg e.o. bij het raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen met beeldkwaliteitsregels Binnenweg en omgeving in Hoofddorp. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de nota van zienswijzen Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Beeldkwaliteit Binnenweg;
2. af te wijken van de groennorm per woning van 31 m² uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en uit te gaan van kwalitatief groen binnen de locatie Binnenweg e.o. waarbij circa 10.000 m² (semi) openbaar groen wordt gerealiseerd of verbeterd;
3. af te wijken van de GGD-richtlijn medische milieukunde voor luchtkwaliteit en een afwijking van gemiddeld 45 procent te accepteren voor de blokken grenzend aan de Nieuweweg;
4. de akoestische randvoorwaarden Ontwikkeling Nieuweweg-Binnenweg vast te stellen;
5. af te wijken van het raadsbesluit Vervolg integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp (2023.10244323) door tot oplevering van de parkeergarage Centrumzicht/Parkzicht op de gemeentelijke kavel Binnenweg West 150 parkeerplekken op maaiveld in stand te houden in plaats van 280 parkeerplekken op de gemeentelijke kavels Binnenweg West en Noord tezamen;
6. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen met beeldkwaliteitsregels Binnenweg e.o. vast te stellen;
7. voor de gemeentelijke locatie Binnenweg Noord een grondexploitatie op te stellen en hiervoor een voorbereidingskrediet voor de VTA-kosten van € 75.000 te autoriseren en vrije te geven in 2026 en hiertoe vast te stellen het 8e kredietbesluit van 2026 en deze kosten te dekken uit de toekomstige grondexploitatie.

2. Samenvatting

Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad. De Binnenweg e.o. is een beeldbepalend ontwikkelgebied in het stadscentrum en vormt één van de stadsentrees. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Binnenweg zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen. Het SPvE gaat uit van de realisatie van 400-450 woningen en 1.700 tot maximaal 2.400 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan voorzieningen. Hierbij gaat het om maatschappelijke functies, kleinschalige sport, dienstverlening en werkfuncties met een lage milieucategorie. Ook is een reservering voor een openbare parkeergarage met 200 parkeerplekken opgenomen. Als deze reservering wordt benut kunnen ongeveer 80 minder woningen worden gerealiseerd. De bouwhoogtes gaan uit van vijf lagen met een terugliggende zesde laag (setback) en een aantal hoogteaccenten. De beeldkwaliteit van de bebouwing sluit aan bij de beeldkwaliteitsregels van het stadscentrum. Het ontwerp SPvE met beeldkwaliteitsregels Binnenweg e.o. in Hoofddorp heeft vanaf 5 augustus 2025 zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Één van de zienswijzen leidt tot een gewijzigd voorstel. Dit betreft de opname van een toekomstige reservering voor een openbare parkeergarage (200 parkeerplekken) op het gemeentelijk perceel Binnenweg West in plaats van Binnenweg Noord. Hiermee verschuift ook de positie van de semi-openbare route. Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.



Afbeelding 1: Ligging Binnenweg e.o.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

De Binnenweg e.o. ligt tussen de bestaande Verzetsheldenbuurt, Burgemeester van Stamplein, Nieuweweg en de Geniedijk. De Binnenweg e.o. bestaat uit (verouderde) kantoorpanden, een openbaar parkeerterrein en een verouderde villa met tuin. Er zijn vier grondeigenaren, waaronder onze gemeente.



Afbeelding 2: Huidige eigendom situatie

In 2020 is besloten voor de Binnenweg een integraal ontwikkelkader op te stellen, samen met de particuliere eigenaren (zie Voorbereidingskrediet ontwikkellocatie Binnenweg te Hoofddorp, 2020.0001427; Intentieovereenkomst Binnenweg 4 te Hoofddorp, 2020.0001618). In 2024 is met het raadsbesluit Vervolg integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp (2023.10244323) besloten 280 bestaande openbare parkeerplekken op maaiveld beschikbaar te houden tot oplevering van de beoogde parkeergarage onder de gebouwen Centrum- en Parkzicht. Ook is besloten op deze gemeentegronden een reservering voor een parkeergarage met 200 openbare parkeerplekken in de planontwikkeling op te nemen. Deze reservering kan komen te vervallen als na monitoren blijkt dat met de parkeergarage Centrum- en Parkzicht er voldoende capaciteit is.

In de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'van dorpshart naar stadscentrum' (8414059) zijn in 2023 de ambities voor het stadscentrum en de stadsentree Binnenweg e.o. opgenomen. Het doel is dat aan de Binnenweg e.o. een hoogwaardige stadsentree met woningen en voorzieningen wordt gerealiseerd. Een stadsentree in samenhang en in verbinding met de bestaande omgeving en andere nieuwe ontwikkelingen in het stadscentrum.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Er is een ontwerp SPvE Binnenweg e.o. opgesteld. Het ontwerp heeft vanaf 5 augustus zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Een gezamenlijke zienswijze van omwonenden en één van de ontwikkelaar van Binnenweg 3. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijze van omwonenden geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerp SPvE. Hierbij gaat het om:

- de reservering van de parkeergarage te verplaatsen van het perceel Binnenweg Noord naar het perceel Binnenweg West en als gevolg hiervan;
- de semi-openbare route over het perceel Binnenweg 3 te verplaatsen naar Binnenweg Noord;
- de semi-openbare route van Binnenweg West te verplaatsen naar Binnenweg 4.

De motivatie in de zienswijze van Binnenweg 3 geeft geen aanleiding tot aanpassing. De aanpassing van de semi-openbare route is een gevolg van de zienswijze van de omwonenden.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze stellen we ook een aantal ambtshalve wijzigingen voor. Deze zijn:

- meer flexibiliteit in de positie van de hoogteaccenten; enige ontwerp vrijheid in te bouwen voor wat betreft de exacte positie van de hoogte accenten, mits aangetoond kan worden dat kwaliteit voor wat betreft wind en bezonning niet onacceptabel wordt.
- het aanpassen van het bouwveld Spaans door een knik in de rooilijn langs de Nieuweweg aan te brengen;
- aanpassing tekst luchtkwaliteit;
- en een aantal tekstuele wijzigingen.

In de nota van zienswijzen (bijlage 2) zijn de aanpassingen in een was- wordt lijst opgenomen.

Wat zijn de argumenten?

Hieronder wordt de hoofdlijn van het SPvE Binnenweg e.o langs de thema's programma, bebouwing, ruimtelijke samenhang en verblijfskwaliteit toegelicht. Daarbij worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen verder toegelicht.

Programma

1. Woonprogramma

Binnenweg e.o. is een van de locaties waar ruimte is voor toevoeging van woningen in het centrum van Hoofddorp. Het gaat om 400-450 woningen, gestapeld, in halfopen woonblokken. We gaan daarbij uit van een woningbouwprogramma dat voor ten minste 50% uit betaalbare woningen moet bestaan, waarbij wij inzetten op 30% sociale huur en 20% middensegment. Dit voldoet aan het Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer (2026.12948477). Naar verwachting, treedt in de loop van 2026 de Wet Versterking regie volkshuisvesting in werking. Daarna actualiseren wij ons Volkshuisvestingsprogramma en verhogen wij, naar verwachting, de eis aan het woningbouwprogramma naar ten minste 30% sociale huur en 37% middensegment. Wij zullen daarbij een overgangsregeling instellen voor projecten zoals de Binnenweg, die in een vergevorderd stadium zijn en waar intentieovereenkomsten zijn gesloten.

Geen wijziging in SPvE

2. Voorzieningen

Op de begane grond komen (gedeeltelijk) voorzieningen. Het gaat om 1.700 tot maximaal 2.400 m² bruto vloeroppervlak. Er komt geen horeca of detailhandel, maar wel maatschappelijke functies (zowel qua bestemming als qua waarde) zoals kleinschalige sport, welzijn- en zorgfuncties en kleinschalige werkfuncties met een lage milieucategorie. Aan de Nieuweweg komen voorzieningen om de stadsentree te begeleiden en van levendigheid te voorzien.

Geen wijziging in SPvE

3. Parkeren

Het parkeren komt half verdiept onder de woonblokken te liggen. Voldaan dient te worden aan de parkeernormen die uit het parkeerbeleid volgen. De ontwikkelingen dienen zelf op eigen terrein het bewoners- en bezoekersparkeren een plek te geven.

Wijziging reservering locatie parkeergarage en behoud tijdelijke parkeerplekken maaiveld

Door de reservering van de parkeergarage te verplaatsen ontstaat draagvlak vanuit de buurt voor de gebiedsontwikkeling en kan de gemeentelijke locatie Binnenweg Noord op korte termijn in ontwikkeling worden gebracht. Stedenbouwkundig blijft de samenhang van het gebied geborgd en kan een belangrijk deel van de gebiedsontwikkeling in samenhang worden gerealiseerd. Als de reservering voor de parkeergarage op de locatie Binnenweg West wordt benut, is extra aandacht nodig voor de verblijfskwaliteit aan de Geniedijk en de Binnenweg.

Afwijking besluit Vervolg integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp

In ons voorstel Ondergrondse openbare parkeergarage Centrumzicht/Parkzicht in Hoofddorp van 27 januari 2026 (12948335) is de uitkomst van een herinventarisatie van het aantal parkeerplekken in het stadscentrum opgenomen. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er 157 parkeerplekken meer beschikbaar zijn. Hierdoor stellen wij voor om tot de oplevering van de parkeergarage Centrumzicht/Parkzicht in plaats van 280 parkeerplekken, tijdelijk 150 parkeerplekken op maaiveld beschikbaar te houden op de locatie Binnenweg West en de gemeentelijke locatie Binnenweg Noord in ontwikkeling te brengen. We wijken daarmee af van het raadsbesluit Vervolg integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp uit 2023 (10244323).

Bebouwing

4. Massa, korrel en hoogte

De bebouwing bestaat uit halfopen bouwblokken, is alzijdig, heeft een verticale geleding en wordt in de basis uitgevoerd in baksteen of vergelijkbaar mooi verouderend materiaal. De korrelgrootte (de grootte en verdeling van de bebouwing) bestaat uit opdeling in 'huizen' per gevelzijde. Deze 'huizen' hebben ieder een andere kleur en materiaal. De bebouwing bestaat uit vijf lagen met een zesde terugliggende laag (17 meter) en hoogteaccenten. Het gaat om een stedelijke toren aan de Nieuweweg/Cor van de Meerstraat en hoogteaccenten tot 29 meter langs de Nieuweweg en tot 26 meter langs de Pieter Verhoogzijde.

Wijziging verschuiving hoogteaccenten

Het hoogteaccent van de locatie Nieuweweg 103 (voormalige directeurswoning firma Spaans) schuift iets meer richting de rotonde. Ook wordt na het hoogteaccent een kleine knik in de rooilijn toegepast. Zo ontstaat iets meer afstand van de weg ten gunste van luchtkwaliteit. Het aantal hoogteaccenten per perceel en de maximale hoogtes staan in principe vast. Het SPvE geeft, mocht het nodig of wenselijk zijn, de mogelijkheid het verschuiven van hoogteaccenten te onderzoeken. Bij een eventuele aanpassing dient te worden aangetoond dat er een prettig woonmilieu is (aan de dan geldende normen wordt voldaan) en de samenhang stedenbouwkundig is geborgd.

5. Beeldkwaliteitsregels

De beeldkwaliteitsregels geven voorwaarden voor het uiterlijk van bouwwerken die niet in het Omgevingsplan geregeld kunnen worden. Met de beeldkwaliteitsregels in het SPvE sluiten we aan bij de regels uit het stadscentrum (7735913). Om de uitgangspunten voor de uiterlijke kenmerken als toetsingskader bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw te kunnen gebruiken, worden deze na definitieve vaststelling door de raad toegevoegd aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340) of diens opvolger.

Geen wijziging in SPvE

Ruimtelijke samenhang

De Binnenweg-ontwikkeling zorgt voor samenhang aan de zuidkant van het stadscentrum. De toekomstige bebouwing sluit aan op de nieuwe toekomstige bebouwing rondom het Raadhuisplein en op de bestaande bebouwing in de Verzetsheldenbuurt. Er ontstaan nieuwe looproutes door de toekomstige binnentuinen (semi-openbare route). Langs de Nieuweweg ontstaat een stadsentree. Er ontstaat ook een nieuwe verbinding met het groen, de Geniedijk.

Wijziging verschuiving semi-openbare route (via de binnentuinen)

De positie van de semi-openbare route is mede gekoppeld aan de reservering van de parkeergarage. De route is zodanig opgenomen dat deze ten alle tijden geborgd kan worden en daarmee lucht en ruimte in het plan creëert. Bij verplaatsing van de reservering van de parkeergarage, verschuift (spiegelt) daarmee ook de semi-openbare route.

Verblijfklimaat

De binnentuinen worden groen ingerichte semi-openbare verblijfsplaatsen. De Nieuweweg en de Cor van der Meerstraat zijn koele routes volgens de visie Stadscentrum Hoofddorp. De Pieter Verhoogstraat is voorzien als groene route en kan tevens dienen als koele route. In het plangebied wordt aan de Geniedijk een kleinschalig park, het Geniedijkpark, met spelen gerealiseerd. Ter hoogte van de kruising Nieuweweg-Cor van de Meerstraat wordt een (klein) plein gerealiseerd dat groen wordt ingericht. Ook blijft de bestaande speelplek aan de Cor van de Meer straat gehandhaafd en vergroot.

Geen wijziging in SPvE

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Luchtkwaliteit

Vanuit gezondheidsoogpunt adviseert de GGD (richtlijn de dato 9 maart 2023) om bij drukke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm)) een afstand tot gevoelige bebouwing aan te houden van ten minste 25 meter. De verkeersintensiteiten op de Nieuweweg zijn maatgevend. De (toekomstige) verkeersintensiteit (2040, verkeersmodel NHZ 3.4 Basisvariant) van de Nieuweweg is 9.700 mvt/etm. Afgerond naar 10.000 mvt/etm is de Nieuweweg hiermee aan te merken als drukke weg.

Deze intensiteiten zitten nog wel aan de onderzijde van de categorie 'drukke weg', volgens de richtlijn van de GGD zou bij aanzienlijk drukkere wegen dezelfde afstand aangehouden moeten worden. In het SPvE wordt voor de woningbouwontwikkeling aan de kant van de Nieuweweg niet voldaan aan de geadviseerde afstandsnorm. Het grootste deel van de woningen ligt, gemeten op de grond, op 15 meter afstand. Een klein deel (over een lengte van 30 meter) ligt op circa 13 meter. In de plint van de bebouwing aan de Nieuweweg worden geen gevoelige functies gerealiseerd. De woningen komen op 4 meter hoogte en hoger. Vanaf de eerste woonlaag is de diagonaal gemeten afstand ruim 13 meter. Gemeten op de maximale gevelhoogte van 17 meter belooft de diagonaal gemeten afstand tot de weg ongeveer 21 meter. De maximale overschrijding ten opzichte van de GGD-richtlijn is ongeveer 50%. Dit is geen extreme overschrijding en deze overschrijding betreft slechts een klein deel van de woningen. De luchtkwaliteit is weliswaar slecht tot matig, maar niet onacceptabel. Onderzocht is of de blokken op een grotere afstand gerealiseerd kunnen worden. Dit blijkt voor de haalbaarheid van de ontwikkeling echter niet realistisch. Daarbij vinden wij het belang van woningbouw in combinatie met de wens om deze locatie te ontwikkelen tot een modern stadscentrum zwaarwegend. Luchtkwaliteit is een aandachtspunt, maar staat de ontwikkeling niet in de weg. Bij de uitwerking van de plannen dient vanuit de algemene zorgplicht wel met luchtkwaliteit rekening gehouden te worden.

Wijziging luchtkwaliteit

De tekst in het SPvE is op bovenstaande tekst geactualiseerd.

Nieuweweg

De locatie Binnenweg is gelegen aan de Nieuweweg. Deze weg heeft wat betreft luchtkwaliteit en geluid ook invloed op de gebiedsontwikkeling Binnenweg. De herinrichting van de Nieuweweg wordt onderzocht en afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgegaan wordt van een herinrichting tussen de gevels/erfgrenzen.

Geen wijziging in SPvE

Geluid

Het geluid van de Nieuweweg is een aandachtspunt. De geluidnormering uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten worden toegepast. Bij overschrijding van de standaardwaarde dienen maatregelen te worden afgewogen. Bij overschrijding van de grenswaarde dient gevelafscherming of een niet-geluidsgevoelige gevel te worden overwogen. Ook dient te worden voldaan aan de gemeentelijke akoestische randvoorwaarden (bijlage die specifiek voor deze ontwikkeling zijn opgesteld (bijlage 4)). Met name de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel per woning is hierbij een aandachtspunt.

Geen wijziging in SPvE

Groennorm

Volgens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en ons groenbeleid dient per woning 31 m² groen gerealiseerd te worden. In het stadscentrum is dit niet overal haalbaar. Daarom is in de visie Stadscentrum Hoofddorp ingezet op versterking van de groenstructuur. De Geniedijk, het Stadspark, de Kagertocht en de Hoofdvaart vormen samen het groene carré rondom het stadscentrum. Binnen de grenzen van de gebiedsontwikkeling Binnenweg is de norm ook niet haalbaar. Naast het groene carré rondom het stadscentrum zetten we daarom in op kwalitatief hoogwaardig groen in het gebied. Dit gebeurt door bestaande openbare ruimtes meer te vergroenen en verblijfskwaliteit te geven, door in te zetten op het semi-openbaar maken van groen op particulier terrein, door gevels te vergroenen en door locaties beter met elkaar te verbinden. Zo ontstaat er circa 10.000 m² groen in het gebied.

Geen wijziging in SPvE

Verzetsmonument

Naast de bestaande villa (Nieuweweg 103) aan de rotonde Burgemeester van Stamplein ligt het Verzetsmonument. Het Verzetsmonument kan op locatie behouden blijven, maar wordt mogelijk naar een meer centrale plek in het centrum verplaatst. Dit is in onderzoek.

Marktparkeren

Het huidige parkeerterrein op de gemeentelijke percelen wordt op de vrijdagen gedeeltelijk gebruikt voor het parkeren van marktvoertuigen. Voorlopig blijft met het behoud van 150 parkeerplekken op maaiveld (als Binnenweg Noord wordt ontwikkeld) hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Alternatieve locaties hebben we daarom nu niet in beeld gebracht.

Gasleiding

In de Geniedijk ligt een gasleiding. Deze leiding heeft een externe veiligheidscontour en stelt eisen aan de bebouwing en functies. Binnen deze contour kunnen geen planologische functies voor niet-zelfredzame personen worden gerealiseerd.

Gefaseerde ontwikkeling

Het gebied is in eigendom van meerdere partijen. Het Stedenbouwkundige programma van

eisen geeft de mogelijkheid dat elke partij zelfstandig ontwikkelt. Afstemming van de plannen en uitvoering is uiteraard wel aan de orde, om overlast in de buurt zoveel mogelijk te voorkomen. Met twee van de drie particuliere grondeigenaren wordt momenteel de herontwikkeling binnen de vast te stellen kaders verder onderzocht. Dit zijn Nieuweweg 103 en Binnenweg 3.

Beheerlasten Openbare ruimte

De transformatie van Binnenweg e.o. naar een gemengd stedelijk gebied leidt tot een andere invulling van het areaal openbare buitenruimte. De eventuele meerkosten hiervan zullen via de voorjaarsrapportage een jaar voorafgaand aan de oplevering worden aangevraagd.

3.3 Wat mag het kosten?

In totaal is een budget van € 942.400 beschikbaar gesteld. Bij het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2026 wordt er aanvullend € 75.000 aangevraagd. Bij een positief besluit op de aanvullende budgetaanvraag komt het totaal beschikbare budget op € 1.017.400. Dit totale budget is gebruikt om tot een SPvE te komen en de gesprekken met Nieuweweg 103 en Binnenweg 3 te voeren met als uiteindelijk doel anterieure overeenkomsten. De kosten voor het SPvE zijn op basis van een verdeelsleutel verdeeld tussen alle grondeigenaren. De verdeelsleutel is gebaseerd op de toekomstige opbrengsten per te ontwikkelen perceel. Een deel van de kosten is ten laste gebracht van de private eigenaren. Een deel komt ten laste van de gemeentelijke gronden. Bij de verdeelsleutel is voor de gemeentelijke gronden uitgegaan van een toekomstig woonprogramma. Bij realisatie van dit woonprogramma op beide gemeentelijke percelen, kunnen de gemeentelijke historische kosten naar verwachting in een grondexploitatie worden opgenomen en gedekt (zie ook de geheime financiële bijlage Binnenweg e.o.). De financiële analyse in de geheime financiële bijlage Binnenweg e.o. gaat voor het woonprogramma uit van de uitgangspunten uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 (2019.0058049) en de nota Betaalbaar wonen, instrumenten en acties (2021.0002546). Op deze uitgangspunten is de verdeelsleutel en haalbaarheid van de ontwikkeling gebaseerd.

Bij het scenario van een parkeervoorziening op één van de gemeentelijke percelen en woningbouw op het andere perceel is het verwachte grondexploitatie resultaat voor de gemeente minder positief (grondexploitatie resultaat neutraal of licht negatief). De daadwerkelijke keuze voor een parkeervoorziening ligt in de toekomst (keuze wordt vijf jaar na oplevering van het parkeren onder het gebouw Park- en Centrumzicht gemaakt), waardoor het financiële resultaat pas tegen die tijd helder wordt. Voor het gemeentelijk perceel Binnenweg West is gezien deze termijn het openen van een grondexploitatie nu niet wenselijk. De gronden blijven voorlopig in het beheerareaal van openbaar gebied.

Voor het gemeentelijk perceel Binnenweg Noord willen we wel een grondexploitatie openen. Dit doen we na vaststelling van het SPvE. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig. Dit voorbereidingskrediet is volledig voor rekening van de gemeente en wordt gedekt door de toekomstige te openen grondexploitatie. Voor het voorbereidingskrediet wordt een aanvullend VTA-krediet van € 75.000 aangevraagd.

Wat zijn de financiële risico's?

De gronden van de Binnenweg e.o. zijn deels in eigendom van onze gemeente en deels in eigendom van derden. In de intentie- en anterieure overeenkomsten die we met de andere eigenaren aangaan, sturen we op het verhalen van onze plankosten. Door de vaak lastige herstructureringsopgaves lopen we echter het risico dat we deze kosten niet (geheel) verhalen. De kosten komen dan ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

De geheime financiële bijlage geeft een financiële verwachting en risico's van de totale ontwikkeling op dit moment weer en is ter informatie om een beeld te geven. De definitieve financiële kaders worden met afzonderlijke raadsvoorstellen voorgelegd bij de anterieure overeenkomsten en het openen van de gemeentelijke grondexploitatie(s).

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor de vaststelling van de definitieve kaders. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering binnen deze kaders. Binnen het college is de portefeuillehouder Stadscentrum het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Procedure

Het ontwerp is op grond van de inspraakverordening in de inspraak gebracht. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is van toepassing verklaard. Het ontwerp heeft gedurende (minimaal) zes weken ter inzage gelegen. Tegen een vastgesteld SPvE en de beeldkwaliteitsregels kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Bij vaststelling door de raad worden de beeldkwaliteitsregels toegevoegd aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340) of diens opvolger.

Communicatie

Formele bekendmakingen over de vaststelling van het SPvE en beeldkwaliteitsplan doen wij op www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast sluiten wij aan op onze integrale aanpak voor communicatie en participatie over het Stadscentrum Hoofddorp. In die aanpak gebruiken wij voor onze communicatie over het programma en de projecten in het gebied zoveel mogelijk de communicatiekanalen en periodieke overleggen van het programma 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 X- en facebookaccount van het programma Stadscentrum Hoofddorp blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Wij berichten via deze kanalen en de InforMeer ook over dit SPvE en de beeldkwaliteitsregels.

Geheimhouding

Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De financiële bijlage Binnenweg e.o. bij het SPvE Binnenweg e.o. bevat informatie over aspecten die relevant zijn voor lopende onderhandelingsgesprekken. Omdat dit de economische of financiële belangen van de gemeente betreft maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

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

Wij informeren de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsbrief Stadscentrum Hoofddorp over het programma en dus ook over de Binnenweg. Via het MPG wordt de raad geïnformeerd over de intentie- en anterieure overeenkomsten en de op te stellen grondexploitatie Binnenweg Noord. Tweemaal per jaar informeren we de raad over de voortgang van de woningbouw via de Bouwmonitor. Hierin is ook de ontwikkeling van de Binnenweg opgenomen.

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 171.000 woningen te realiseren. 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 te kunnen realiseren. De ontwikkeling Binnenweg e.o. levert hier een bijdrage aan.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

Hermineke van Bockxmeer

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Beeldkwaliteit Binnenweg
2. Nota van zienswijzen SPvE Binnenweg e.o.
3. Financiële bijlage Binnenweg e.o. (geheim)
4. Akoestische randvoorwaarden Ontwikkeling Nieuweweg-Binnenweg
5. Bijlagen bij Stedenbouwkundig Programma van Eisen