



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Ontwikkeling voormalige HEMA-locatie, nabij Marktplein 1-3 / Kruisweg
1003-1005 te Hoofddorp

Portefeuillehouders drs. Marja Ruigrok, mr. drs. Beryl van Straten

Inlichtingen Rob Hoksbergen

Collegevergadering 24 maart 2026

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 13160915

1. Voorstel Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de bouwenvelop voor de herontwikkeling van de voormalige HEMA-locatie in Hoofddorp en daarmee de beleidskaders voor dit project vast te leggen;
2. in te stemmen met een voorbereidingsbudget van € 30.000 om te komen tot een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Hiertoe vast te stellen de 12^e begrotingswijziging van 2026.

2. Samenvatting

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. Deze ontwikkeling, ook bekend als de voormalige HEMA-locatie, ligt op een belangrijke plek in het centrum, namelijk nabij het hart van het centrum en aan de Kruisweg. Er wordt al jaren geprobeerd om op deze locatie tot ontwikkeling te komen. Nu ligt er een plan dat op hoofdlijnen voldoet aan de ambitie van de gemeente, vastgelegd in de Visie Stadscentrum Hoofddorp 2040 'van dorpshart naar stadscentrum' (8414059).

Om van dit initiatief tot haalbaar project te komen hebben wij op 9 september 2025 € 60.000 uit het Initiatievenbudget ter beschikking gesteld en is het initiatief als project ondergebracht binnen het programmateam Stadscentrum Hoofddorp. Op 12 februari 2026 is een intentieovereenkomst (IOK) met de betrokken ontwikkelaar gesloten en de afgelopen weken is gewerkt aan de totstandkoming van onderhavige bouwenvelop waarin alle relevante ruimtelijke en planologische randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie worden vastgelegd. De herontwikkeling van deze voormalige HEMA-locatie draagt inmiddels de naam: Marktpleinhof.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Zoals hiervoor al is aangegeven bouwen we, met het programma Stadscentrum Hoofddorp, 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. Binnen deze stedenbouwkundige ambitie is het de bedoeling om de Kruisweg en het Marktpllein intensiever te ontwikkelen, door op de begane grond ruimte te bieden aan winkels en daarboven woningen te realiseren. Zo dragen we bij aan de woningbouwopgave en versterken we tegelijk het centrum met woningen en voorzieningen.

Op basis van een reeds ondertekende IOK werken we aan een anterieure overeenkomst. Als hierover consensus wordt bereikt zal de gemeente haar medewerking verlenen aan de procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wat is de aanleiding, context?

Al jaren lopen er gesprekken tussen onze gemeente en initiatiefnemers om voor de locatie van de voormalige HEMA en Hangar 20 een goed plan te ontwikkelen. In het verleden is men daar niet in geslaagd. Er ligt nu een plan dat op hoofdlijnen stedenbouwkundig als haalbaar wordt beschouwd. Het past binnen het beleid of kan daaraan aangepast worden. Bovendien sluit het aan bij de vastgestelde Visie Stadscentrum Hoofddorp. De ontwikkelaar en grondeigenaar is WoonHolland.



Afbeelding 1: huidige bebouwing Hangar 20 en de fietsenzaak

De huidige panden op deze ontwikkellocatie staan al langdurig leeg en zijn behoorlijk verwaarloosd. Een kwaliteitsimpuls en herontwikkeling op deze locatie is zeer wenselijk. Daar is ook door ondernemers, winkeliers en bewoners via de raad aandacht voor gevraagd.

Initiatiefnemer WoonHolland (ontwikkelaar en grondeigenaar) heeft in januari 2025, op eigen initiatief, een plan ingediend voor de herontwikkeling van de voormalige HEMA-locatie. Dit plan betrof een volledig uitgewerkte buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) onderbouwing (BOPA Kruisweg en Marktpllein; RHO Adviseurs, 22 jan. 2025) en in het verlengde hiervan een

uitgewerkt planvoorstel (architectonische uitwerking) voor het gebouw (Ontwerpdocument VO inbreilocatie Hoofddorp; WRK architecten, 22 januari 2025).

Aan dit initiatief lag nog geen IOK ten grondslag. Onze gemeente had ook nog geen ruimtelijke en planologische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie in beeld gebracht. Om deze omissie recht te trekken is de afgelopen maanden gewerkt aan enerzijds het vastleggen van afspraken in een IOK en anderzijds een bouwvelop voor dit initiatief.

De IOK is op 12 februari 2026 ondertekend. Nu ligt ook de bouwvelop gereed die vervolgens ter vaststelling wordt voorgelegd.

Met de eigenaar van het naastliggende pand (Aprisco) zijn, naar aanleiding van het initiatief en de voortgang van WoonHolland, enkele gesprekken geweest. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot een initiatiefvoorstel van Aprisco.

Welk doel wordt nagestreefd?

De voormalig HEMA-locatie ligt binnen het ontwikkelgebied 'winkelgebied', zoals aangeduid in de visie Stadscentrum Hoofddorp 2040. Doel voor de ontwikkeling van het stadscentrum is '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 projecten binnen een ontwikkelgebied worden in samenhang ontwikkeld, inclusief planvorming en voorbereiding.

De ontwikkeling van deze locatie wordt gezien als een kwaliteitsimpuls voor het deel Kruisweg, passend binnen de vastgestelde visie voor het Stadscentrum. Dit plan kan dienen als eerste voorbeeld van hoe een ontwikkeling vormgegeven kan worden en vormt daarmee een sterk precedent voor de verdere ontwikkeling van de Kruisweg.

De ontwikkeling speelt bovendien in op de aanzienlijke woningbouwbehoefte. In totaal gaat het om 53 woningen, bestaande uit 46 appartementen en zeven grondgebonden woningen, waarvan 50% betaalbaar. Op de begane grond aan de Kruisweg komt commerciële ruimte in de plint, terwijl het parkeren wordt opgelost op eigen terrein in een ondergrondse parkeergarage. Deze garage wordt ontsloten via de Kruisweg op de plek van de huidige in- en uitrit, wat een belangrijke stap is richting meer ruimte voor voetgangers en een hogere verblijfskwaliteit in Stadscentrum Hoofddorp. Ook wordt er een inpandige fietsstalling gerealiseerd voor de bewoners en haar bezoekers.

Daarnaast wordt ook een groene binnentuin op maaiveld gerealiseerd, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kinderen kunnen spelen. Tenslotte is er nog een collectief dakterras opgenomen in de ontwikkeling, dat ook past binnen een klimaatadaptief- en natuurinclusief landschap. Hieronder (afbeelding 2, 3 en 4) enkele artist impressions.



Afbeelding 2: Aanzicht Kruisweg



Afbeelding 3 en 4: artist impressions

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Tijdens de haalbaarheidsfase is, binnen het beschikbaar gestelde initiatievenbudget van € 60.000, toegewerkt naar de totstandkoming van eerdergenoemde IOK en onderhavige 'bouwenvelop' (zie bijlage) waarin alle relevante ruimtelijke en planologische randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze locatie zijn vastgelegd. Deze kosten zijn verhaald op de ontwikkelende partij.

Wat zijn de argumenten?

Om, in het verlengde van de ondertekende IOK, toe te kunnen werken naar een anterieure overeenkomst dient de gemeente de ruimtelijke en planologische randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie vast te leggen.

Met de vaststelling van onderhavige bouwenvelop wordt feitelijk een toetsingsdocument vastgesteld op basis waarvan de nadere uitwerking van het planvoorstel in de volgende planfase kan worden beoordeeld.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Het bestuurlijk vaststellen van deze bouwenvelop vormt een belangrijke basis om op korte termijn ook anterieure afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst (AOK). Het is moeilijk in te schatten of onze gemeente op korte termijn consensus bereikt met WoonHolland over deze anterieure overeenkomst.

3.3 Wat mag het kosten?

Er wordt momenteel gewerkt aan een AOK waar geen nieuwe producten voor worden opgesteld. Voor de fase tot aan de AOK verwachten we dat we circa € 30.000 aan aanvullend budget benodigd hebben. Deze kosten proberen we bij de anterieure overeenkomst te verhalen op de ontwikkelende partij.

De kosten en opbrengsten worden verantwoord onder het programma ruimtelijke ordening, beleidsdoel B: Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel, taakveld 8.1.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt een risico van maximaal € 30.000 als er geen overeenstemming wordt bereikt over een anterieure overeenkomst. De kosten worden dan ten laste van de Algemene reserve grondzaken gebracht.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders voor de verschillende projecten die binnen het programma Stadscentrum vallen. De raad is ook verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Binnen ons college is de portefeuillehouder van programma Stadscentrum Hoofddorp het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?***Participatie en communicatie***

Onze gemeente hanteert voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig stadscentrum. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Voor de communicatie over het programma en de projecten in het gebied worden zoveel mogelijk de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp gebruikt. Er is één centrale website (www.stadscentrumhoofddorp.nl) met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook via de nieuwsbrief, het X- (voormalig Twitter) en Facebookaccount van Stadscentrum Hoofddorp, blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Onze berichtgeving over de ontwikkeling van Marktplein 1-3/Kruisweg 1003-1005 (voormalige HEMA-locatie) verloopt voornamelijk via deze kanalen.

WoonHolland heeft in december 2024 een participatieavond op eigen initiatief georganiseerd met omwonenden en andere belanghebbenden. Hier zijn de ontwerpen voorgelegd en door WoonHolland toegelicht. Er was ruimte om wensen en ideeën in te brengen. Volgens WoonHolland wordt de ontwikkeling door de omgeving gezien als een waardevolle toevoeging aan de buurt en het Stadscentrum Hoofddorp.

Juridische aspecten

Op basis van de ondertekende IOK en het nog te nemen raadsbesluit over de bouwenvelop, wordt toegewerkt naar een AOK.

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

De raad wordt één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsbrief geïnformeerd over het programma Stadscentrum Hoofddorp en de projecten die binnen dit programma vallen. De raad wordt tweemaal per jaar middels het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) en het tussentijds tMPG geïnformeerd over de financiële voortgang.

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 MRA in toenemende mate aan belang wint.

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. 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. De ontwikkeling van de voormalige HEMA-locatie levert met 53 woningen een bijdrage aan deze woondeal.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


Hermineke van Bockxmeer

de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Bouwenvelop, ruimtelijke en planologische randvoorwaarden herontwikkeling voormalige HEMA-locatie februari 2026.