



gemeente  
Haarlemmermeer

# raadsvoorstel

Onderwerp Geoptimaliseerd ruimtelijk model voor Serpentine (blok 30) in Hyde Park  
voorsortierend op Spoorzone Hoofddorp

Portefeuillehouder mr. drs. Beryl van Straten  
Inlichtingen Frank Velthuis, Rob Leenen  
Collegevergadering 10 maart 2026  
Raadsvergadering  
Raadsvoorstelnummer 13042019

## 1. Voorstel

### Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 1 Vergelijking van de drie modellen, bijlage 2 Financiële toelichting op de kosten en dekking, bijlage 3 Grondexploitatie Hyde Park Blok 30 en bijlage 5 Brief Voorgenomen taakoverdracht Rochdale aan Eigen Haard. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b en f van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente en overige concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens en op bijlage 4 Voorlopige en beperkte ETFAL-beoordeling Blok 30 Hyde Park op grond van artikel 5.1 lid 2 sub i van de Wet open overheid in verband met het goed functioneren van de gemeente;
2. samen met de ontwikkelaar een nadere uitwerking van het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor Serpentine (blok 30) te continueren in relatie tot de eisen die gelden voor vergunbaarheid in het kader van de ETFAL-(evenwichtige toedeling van functies aan locaties) toets.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de keuze voor een nadere uitwerking van het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor Serpentine (blok 30) in Hyde Park, voorsortierend op Spoorzone Hoofddorp, zodat een gesloten bouwblok kan worden gecreëerd met het perceel Saturnusstraat 46-62 in Hoofddorp;
2. de grondexploitatie Hyde Park Blok 30 in Hoofddorp vast te stellen met een netto contante waarde van - € 0,57 miljoen en dit te dekken uit de Algemene reserve grondzaken;
3. een voorbereiding-, toezicht- en administratie- (VTA) budget vast te stellen van € 0,17 miljoen;
4. een uitvoeringsbudget vast te stellen van € 1,16 miljoen;
5. voor de beslispunten 3 en 4 vast te stellen de 8<sup>e</sup> begrotingswijziging van 2026;
6. in de Voorjaarsrapportage 2026 het effect op de exploitatielasten ter hoogte van € 27.600 in 2028, € 66.500 in 2029 en vanaf 2030 tot en met 2038 € 38.900 per jaar te verwerken ten laste van de Bestemmingsreserve SchaaIsprong.

## 2. Samenvatting

Serpentine (blok 30) maakt onderdeel uit van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan (SP) Hyde Park (2018.0035003). Het is een ontwikkeling van sociale huurwoningen waarvoor de woningstichting Rochdale (Rochdale) de grond gekocht en geleverd heeft gekregen van Hyde Park Hoofddorp B.V. (HPH). Wij hebben met HPH een anterieure overeenkomst en allonge gesloten (2018.0071975, 2021.0002611). In 2022 hebben wij een driepartijen-overeenkomst met Rochdale en HPH gesloten. In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen uit de anterieure overeenkomst voor Serpentine (blok 30) gedeeltelijk overgedragen aan Rochdale.

Serpentine grenst nagenoeg aan het (toekomstige) nieuwe stationsplein in Stationskwartier in Spoorzone en is daarmee van belang voor de uitstraling. Het Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp (11066373, 26 september 2024) gaat voor Stationskwartier uit van gesloten bouwblokken aan autoluwe straten die uitkomen op een fraai levendig stationsplein waar mensen graag verblijven. Hiervoor is samen met Rochdale het ruimtelijke basismodel uit 2022 geoptimaliseerd, waarbij Serpentine en een deel van het perceel Saturnusstraat 46-62 in de toekomst een gesloten bouwblok vormen. Met dit geoptimaliseerde ruimtelijke model, voorsortierend op Spoorzone Hoofddorp, kan de ontwikkelaar de in de driepartijen-overeenkomst beoogde 179 sociale woningen realiseren (achttien meer dan in het basismodel als onderdeel van het SP Hyde Park). Naast de extra achttien sociale woningen draagt het geoptimaliseerde ruimtelijke model ook bij aan een verbetering van de leefkwaliteit voor de toekomstige bewoners van Serpentine. Namelijk meer woningen met ramen aan twee zijden, betere woningplattegronden en wellicht een tuin. Al deze sociale woningen tellen mee in de afspraak die wij hebben gemaakt in de geactualiseerde Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) (7398219, 7 maart 2023) en in de Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 tot en met 2027 met woningcorporaties en huurdersorganisaties (10220976, 5 december 2023).

Er heeft een voorlopige beoordeling plaatsgevonden voor het bepalen van de ruimtelijke haalbaarheid van het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor Serpentine (blok 30). Het beoordelingskader daarvoor heet ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties), een centraal begrip uit de Omgevingswet. Doel hiervan is het vinden van een zorgvuldige balans tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving, waarbij functies zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Het evenwichtig afwegen van activiteiten betekent een locatiegerichte benadering, waarbij de gemeente de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeelt, inricht en benut. Voor een nadere inhoudelijke toelichting hierop verwijzen wij naar geheime bijlage 4 Voorlopige en beperkte ETFAL-beoordeling Blok 30 Hyde Park. De voorlopige inschatting van de ruimtelijke haalbaarheid van het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor de belangrijkste milieuaspecten is op dit moment niet positief. Dat heeft vooral te maken met het vereiste van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de huidige situatie met de Van Heuven Goedhartlaan (VHGHL). In het vertrouwen dat er ruimte is voor verbetering gaan we in het vervolgproces met de ontwikkelaar in gesprek over de milieuaspecten en eisen die gelden voor de vergunbaarheid in het kader van de ETFAL. De ontwikkelaar dient het geoptimaliseerde ruimtelijke model namelijk nog nader uit te werken in een voorlopig ontwerp (VO), een definitief ontwerp (DO) en uiteindelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Een volledige en definitieve beoordeling van het ruimtelijke plan kan plaatsvinden na ontvangst van een (concept)-vergunningaanvraag voor de invulling van Serpentine (blok 30). Op dat moment kan een volledige ETFAL-beoordeling plaatsvinden en bepaald/gemotiveerd worden in hoeverre er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een investering van € 1,16 miljoen noodzakelijk. Deze investering wordt gedekt door grondopbrengsten en door een bijdrage van derden. Het restant van circa € 0,57 miljoen wordt gedekt uit de Algemene reserve grondzaken. De exploitatielasten bedragen € 27.600 in 2028, € 66.500 in 2029 en vanaf 2030 tot en met 2038 € 38.900 per jaar. Wij verwerken deze exploitatielasten in de programmabegroting via een mutatie in de Voorjaarsrapportage 2026 ten laste van de Bestemmingsreserve Schaalsprong.

### **3. Uitwerking**

#### **3.1 Wat willen we bereiken?**

Serpentine is onderdeel van het SP Hyde Park en behelst de ontwikkeling van sociale huurwoningen door Rochdale. Voorsortierend op Spoorzone Hoofddorp willen wij het ruimtelijke basismodel van Serpentine optimaliseren. Zodanig, dat het, samen met Saturnusstraat 46-62, in de toekomst een gesloten bouwblok kan vormen. Dit gesloten bouwblok komt uit op een fraai, levendig stationsplein waar mensen graag verblijven. In de huidige vorm (het basismodel), zoals opgenomen in het vastgestelde SP van Hyde Park, is dit niet mogelijk. Dit zou ten koste gaan van de uitstraling van Stationskwartier. Met de optimalisatie is het mogelijk om de in de driepartijenovereenkomst beoogde 179 sociale huurwoningen te realiseren. Al deze woningen tellen mee in de afspraak die wij in de Woondeal hebben gemaakt en de woningen waarvoor in 2022 ook subsidie is verleend in het kader van het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT).

#### ***Wat is de aanleiding, context?***

In november 2018 hebben wij een anterieure overeenkomst met HPH gesloten voor de ontwikkeling van een aantal blokken binnen Hyde Park, waaronder Serpentine. In november 2021 hebben wij met HPH een allonge gesloten. Voor de ontwikkeling van Serpentine binnen Hyde Park is in november 2022 vervolgens een driepartijenovereenkomst gesloten, waarmee we hebben ingestemd met een gedeeltelijke contractovername van de rechten en verplichtingen van HPH (afkomstig uit de anterieure overeenkomst en allonge) door Rochdale.

#### ***Belang van het afwaarderen van de Van Heuven Goedhartlaan (VHGHL)***

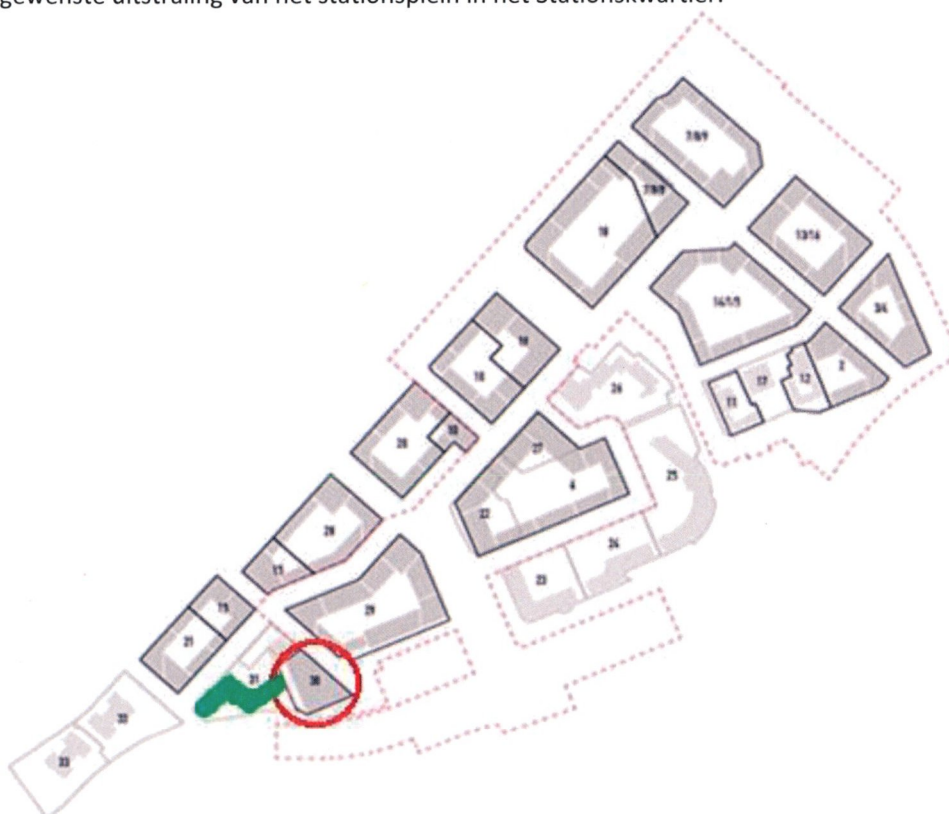
Op 19 oktober 2023 heeft de raad het Verkeersstructuurplan (VSP) Hoofddorp (7563505) vastgesteld. Dit is de basis voor de nadere uitwerking van mobiliteitsmaatregelen om ruimtelijke ontwikkelingen in Hoofddorp mogelijk te maken. Het VSP Hoofddorp vermeldt dat in het stationsgebied, inclusief stadscentrum Hoofddorp, veel programma wordt toegevoegd (wonen, werken en voorzieningen). Dat betekent veel meer mensen en dus veel meer vervoersbewegingen. Om deze drukte op een leefbare manier op te vangen is ingezet op lopen, fietsen en openbaar vervoer (OV). Om hiervoor ruimte te creëren verdwijnt de grootschalige auto-infrastructuur van de VHGHL uit het gebied. De raad heeft bij het vaststellen van het VSP Hoofddorp een amendement aangenomen waarmee de raad een koppeling heeft gelegd tussen maatregelen in het VSP Hoofddorp en grote samenwerkingsprojecten die hier invloed op hebben. Zoals onder meer de herinrichting van stationsgebied Hoofddorp. Met dit amendement wil de raad bij de tweejaarlijkse evaluaties van het VSP meer dan alleen terugkijken naar wat uitgevoerd is. Het is ook een ijkmoment waarop maatregelen in het VSP eventueel kunnen worden heroverwogen. De term 'samenwerkingsprojecten' is afkomstig uit het aangenomen amendement 'Besluitvorming en ijkmomenten' (ID 157, 19.10.2023) bij het raadsvoorstel VSP Hoofddorp.

Ook het Ontwikkeldkader Spoorzone Hoofddorp gaat uit van het afwaarderen van de VHGHL voor autoverkeer. De Voortgangsrapportage Mobiliteit oktober 2025 (XS-25100707.1439) vermeldt daarover het volgende: 'In Hoofddorp worden binnen een tweetal gebiedsontwikkelingen (Lincoln Park en het Stationsgebied) veel woningen gebouwd. Een

gedeelte van de nieuwe woningen staat gepland op grond van de huidige Van Heuven Goedhartlaan. De verkeersstroom zal daarvoor in zuidelijke richting worden omgeleid naar de Weg om de Zuid.' (Hoofdstuk 4 Gemeentelijk beleid, paragraaf 4.1 Verkeerstructuurplan Hoofddorp, pagina 12). Hiermee maken wij ruimte vrij voor de ontwikkeling van Spoorzone met het toevoegen van woningen in een autoluw en leefbaar gebied.

#### **Welk doel wordt nagestreefd?**

In 2023 zijn wij eigenaar (en ook verhuurder) geworden van de percelen plaatselijk bekend als Saturnusstraat 40-44 (het glazen paviljoen) en Saturnusstraat 46-62 (BumaStemra) in Hoofddorp. Op 26 september 2024 heeft de raad het Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp (11066373) (ontwikkelkader) vastgesteld. De genoemde percelen én het perceel van de aansluitende locatie Serpentine (blok 30, onderdeel van Hyde Park) zijn in het ontwikkelkader als een gesloten bouwblok opgenomen. Dit bouwblok grenst aan het (toekomstige) nieuwe stationsplein en is daarmee van groot belang voor de uitstraling van het gebied. In het vastgestelde SP voor Hyde Park is het basismodel voor Serpentine een zelfstandig blok met uitstraling naar alle zijden en zonder binnentuin. Hiermee is het niet mogelijk om het bovengenoemde gesloten bouwblok te realiseren dat uitkomt op het stationsplein van Stationskwartier. Vanaf begin 2023 zijn we met de ontwikkelaar in gesprek over een (stedenbouwkundige) optimalisatie die voorsorteert op Spoorzone Hoofddorp. Indien de ontwikkelaar Serpentine in L-vorm gaat ontwikkelen is het mogelijk dit in de toekomst onderdeel te laten uitmaken van het gesloten bouwblok conform het ontwikkelkader Spoorzone. En daarmee een positieve en betekenisvolle bijdrage levert aan de door ons gewenste uitstraling van het stationsplein in het Stationskwartier.

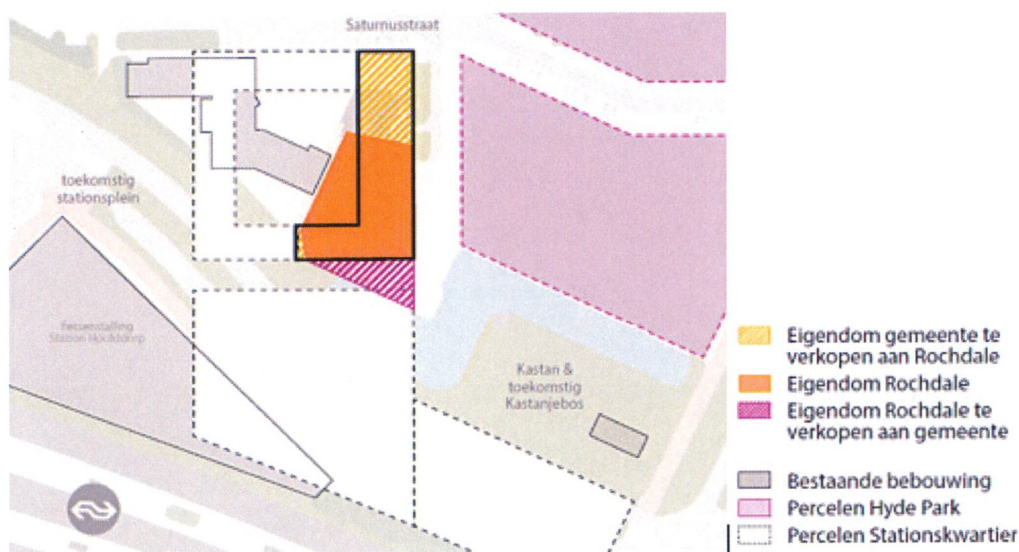


Afbeelding 1. Serpentine (blok 30) in SP Hyde Park (BumaStemra en het glazen paviljoen is blok 31 (groen))

### 3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

#### *Benodigde grond voor geoptimaliseerd ruimtelijk model*

Om het geoptimaliseerde ruimtelijke model van Serpentine te kunnen realiseren is het noodzakelijk om hierbij een gedeelte van het glazen paviljoen-perceel (Saturnusstraat 40-44) te betrekken. Wij hebben daartoe de mogelijkheden onderzocht voor verkoop van de daarvoor benodigde grond aan de ontwikkelaar. Deze levert op haar beurt grond die niet bebouwd wordt aan de gemeente. Zie hiervoor afbeelding 2. Deze grond richten wij op een later moment in als openbare ruimte. Een deel van de grond van de ontwikkelaar gaat niet voor bebouwing gebruikt worden en blijft in eigendom van de ontwikkelaar. Deze grond gaat gebruikt worden voor de inrichting van het toekomstige binnenterrein bij de woningen (zie afbeelding 2; de oranje driehoek die zich buiten het bouwblok bevindt).



Afbeelding 2. Eigendommen en benodigde grondruil geoptimaliseerd ruimtelijk model Serpentine (blok 30), voorsortierend op Spoorzone Hoofddorp

#### *Bouwrijpe grond*

Het gedeelte van het glazen paviljoen-perceel dat verkocht wordt, moet bouwrijp worden gemaakt. Dit vraagt om een gedeeltelijke sloop van de nu aanwezige parkeergarage, het verleggen van de entree van de parkeergarage en het slopen van het glazen paviljoen. Deze kosten worden niet geheel gedekt door de te ontvangen grondprijs en financiële bijdrage van derden. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij naar de geheime bijlage 2 (Financiële toelichting op de kosten en dekking).

#### *Voorlopige inschatting ruimtelijke haalbaarheid*

Vanwege de benodigde investeringen is het noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij gaat het vooral over de haalbaarheid om te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het vergunnen van de omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zoals bedoeld in de Omgevingswet. Op dit moment, in deze fase, is een integrale afweging echter nog niet mogelijk. Er is immers nog geen ontwerp of vergunningaanvraag, enkel een ruimtelijk model.

Het toekomstige gesloten blok gaat uit van het ter plaatse verdwijnen van de VHGH. Vooruitlopend daarop wordt Serpentine geoptimaliseerd tot een L-vormig deel daarvan dat

eerder ontwikkeld wordt. Omdat het moment van vergunningverlening bepalend is voor de beoordeling van de haalbaarheid, is als uitgangspunt voor de inschatting van de haalbaarheid van het geoptimaliseerde blok de huidige situatie met een ongewijzigde VHGH genomen. Het afwaarderen van de VHGH is planologisch momenteel nog niet mogelijk. Dit hangt namelijk samen met de realisatie van de Weg om de Zuid. Tot het moment dat de VHGH is afgewaardeerd ligt deze locatie op korte afstand van de weg, in zowel het basismodel (acht meter) als het geoptimaliseerde ruimtelijke model (tien meter). Dat is in tegenspraak met de GGD-richtlijn met betrekking tot afstand tot de weg, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036, 3 maart 2022). De korte afstand tot de weg leidt tot risico's op een aantal gezondheidsaspecten, met name geluid en luchtkwaliteit en de cumulatie daarvan. Om deze risico's inzichtelijk te maken en te verkleinen in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gaan we in het ontwerpproces met de ontwikkelaar in gesprek. Hierbij wordt tevens de GGD betrokken.

Bij volledige ontwikkeling van het gesloten bouwblok en/of afwaardering van de VHGH leidt de voorgestelde optimalisatie van het blok wel tot een verbetering van de voorlopige inschatting ten opzichte van die van het oorspronkelijke blok. Voor een nadere inhoudelijke toelichting op de voorlopige inschatting van de ruimtelijke haalbaarheid van het geoptimaliseerde ruimtelijke model verwijzen wij naar geheime bijlage 4.

#### *Vervolgstappen*

Om het geoptimaliseerde ruimtelijke model (L-vorm) voor Serpentine te kunnen realiseren, zetten we in de komende periode deze vervolgstappen:

- samen met de ontwikkelaar de nadere uitwerking van het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor Serpentine te continueren in relatie tot de eisen die gelden voor vergunbaarheid in het kader van de ETFAL-(evenwichtige toedeling van functies aan locaties) toets. Dit in het vertrouwen dat er hierbij ruimte is voor verbetering middels een ontwerpopgave. Hierbij moeten diverse (beleids-)uitgangspunten en afspraken worden meegenomen, zoals de afspraken uit de door ons gesloten driepartijenovereenkomst met HPH en de ontwikkelaar en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op onder meer geluidluwe gevels, luchtkwaliteit, parkeren en groen. Aanvullend dient de ontwikkelaar GGD Kennemerland te betrekken om te bepalen wat er nodig is aan technische en/of mitigerende maatregelen, opdat het definitieve ontwerp ook voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- starten van de voorbereidingen voor nadere onderzoeken in het kader van de voorbereidingen van de sloopwerkzaamheden;
- voorbereiden en doorlopen van de aanbestedingsprocedure voor de sloop van het glazen paviljoen en het deel van de parkeergarage, verleggen entree parkeergarage en het bouwrijp maken van een deel van het Buma Stemra-perceel;
- opstellen en sluiten van overeenkomst(en) voor aan- en verkoop van gronden en bijdragen van derden voor de grond die nodig is voor de realisatie van het geoptimaliseerde model Serpentine;
- afstemmen met huurders van de parkeergarage onder het glazen paviljoen-perceel over het verminderde aantal parkeerplaatsen vanwege de gedeeltelijke sloop, gevolgd door het opstellen van gewijzigde huurovereenkomsten;
- organiseren van tijdelijke/eventueel permanente parkeerplaatsen gedurende de werkzaamheden ter compensatie voor de huurders vanwege de kleinere parkeergarage.

#### **Wat zijn de argumenten?**

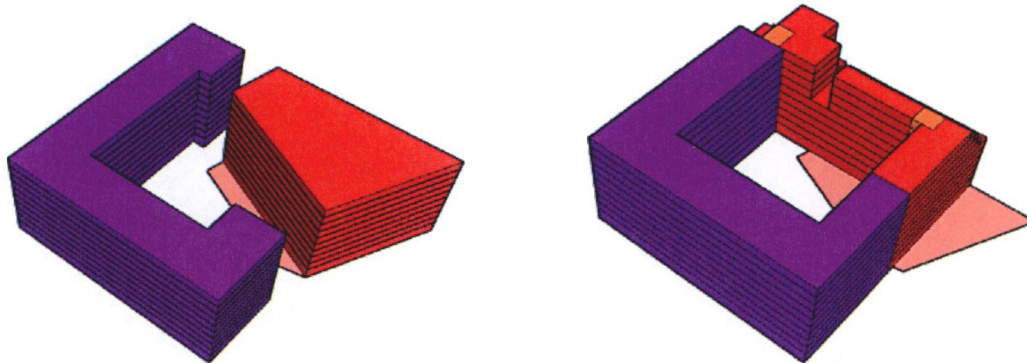
Er zijn verschillende argumenten voor het ontwikkelen van een gesloten bouwblok ten opzichte van het in het SP Hyde Park vastgestelde blok. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt:

- het sluit aan bij de plannen uit het Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp voor Stationskwartier waarbij de gesloten bouwblokken aan autoluwe straten uitkomen op een fraai levendig stationsplein waar mensen graag verblijven;
- het optimaal aansluiten door de aanbouw van het resterende deel van het Spoorzone-blok: een gesloten bouwblok sluit niet alleen aan op de stedenbouwkundige opzet en ambitie van Spoorzone maar ook op de gebiedsontwikkeling Hyde Park. Andere bouwblokken in Hyde Park kennen ook de gesloten structuur;
- het mogelijk zijn van een betere continuïteit, kwaliteit en programmering van de begane grond door de doorlopende plint (onderste deel in een bouwwerk).

Naast bovengenoemde voordelen biedt het geoptimaliseerde ruimtelijke model ook meerwaarde op programmatische en leefbaarheidsaspecten:

- het programma dat in het geoptimaliseerde blok gerealiseerd kan worden is groter; zowel in het aantal appartementen (tweekamer en driekamer sociale huurwoningen) als mogelijk ook voorzieningen in de plint. Op basis van de momenteel bekende gegevens is het realiseren van achttien extra sociale woningen mogelijk;
- de mogelijkheid om betere en meer tweezijdig georiënteerde woningen (woningen met ramen aan twee zijden) te bouwen. Dit zorgt voor fijnere woningen voor de bewoners van het blok;
- het ontstaan van ruimte waar wellicht een gezamenlijke tuin voor de bewoners van het blok kan komen; verdere optimalisatie van het bouwblok met betere woningplattegronden (minder schuine kanten en minder verlies aan ruimte);
- het op termijn ontstaan van een gesloten groene binnentuin (bij ontwikkeling van het gesloten bouwblok);
- het gesloten bouwblok heeft een geluidluwe zijde aan het binnenterrein en daarmee een beter woon- en leefklimaat.

Het geoptimaliseerde ruimtelijke model leidt ook tot kwalitatief betere woningen: de woonkwaliteit is in het geoptimaliseerde model groter dan in het basismodel, waar sprake was van een interne ontsluiting en veel eenzijdig georiënteerde woningen. Met de optimalisatie kunnen meer woningen aan twee zijden voorzien worden van ramen. Dit leidt onder andere tot meer daglicht in de woningen. Hoeveel woningen dit precies betreft moet nog nader uitgewerkt worden in het ontwerp. Bovendien kunnen door de vorm van het toekomstige blok efficiëntere en logischere woningbouwplattegronden gerealiseerd worden. Dit is een optimalisatie ten opzichte van het bestaande stedenbouwkundig model dat door zijn vorm zou leiden tot minder logische woningplattegronden. Bij realisatie van het gesloten bouwblok wordt het woon- en leefklimaat van de woningen verder verhoogd doordat er (meer) geluidluwe zijden ontstaan en een binnentuin wordt aangelegd. De optimalisatie draagt dus op korte termijn bij aan een hogere kwaliteit van de woning en een verhoging van het woongenot en heeft de potentie tot verdere verhoging bij realisatie van het gesloten bouwblok.



Afbeelding 3. Het basismodel in het stedenbouwkundig plan (links) versus het geoptimaliseerde model (rechts), met in rood de ontwikkeling van Rochdale en in paars de toekomstige ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp

Het basismodel, zoals opgenomen in het SP Hyde Park, kent bovenstaande voordelen niet.

#### Alternatieven

Er zijn ook twee alternatieven onderzocht: het basismodel en kleiner bouwen:

1. het realiseren van het oorspronkelijke basismodel conform SP Hyde Park. De ontwikkeling van het basismodel vindt dan volledig plaats op het eigen terrein van de ontwikkelaar. Dit gaat ten koste van de langjarige ambitie van de ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp en de gewenste uitstraling die we zien voor het toekomstige stationsplein. Daarnaast ontbreken de ruimtelijke voordelen. Terugvallen op het basismodel heeft ook geen draagvlak bij de ontwikkelaar. Deze variant kent ook financiële en juridische consequenties;
2. aanvullend hebben we ook gekeken naar de optie om Serpentine in de gewenste L-vorm te bouwen, maar dan kleiner. Dit is mogelijk zonder de benodigde grondverkoop en aanpassingen aan de parkeergarage. Hierdoor kan de eigenaar circa 112 sociale woningen bouwen. Deze optie kent echter veel juridische en financiële consequenties, aangezien de ontwikkelmogelijkheden qua aantal woningen dan fors lager zijn dan in het basismodel.

Bijlage 1 (Vergelijking van de drie modellen (geheim)) bevat een vergelijking van de drie modellen (geoptimaliseerd, basismodel en kleiner bouwen). Hieruit blijkt dat de alternatieven om meerdere redenen niet wenselijk zijn.

#### Inzicht haalbaarheid van de integrale milieu- en gezondheidstoets in later stadium

Bij een volledige ontwikkeling van het gesloten bouwblok en het afwaarderen van de VHGHL leidt de voorgestelde optimalisatie van het blok tot een verbetering van de voorlopige inschatting ten opzichte van die van het oorspronkelijke blok. De volledige en definitieve beoordeling van het ruimtelijke plan kan echter pas worden gedaan bij het indienen van een (concept)vergunningaanvraag, op basis van een uitgewerkt ontwerp voor de invulling van Serpentine.

#### Conclusie

Het basismodel van Serpentine voldoet aan het in 2018 door de raad vastgestelde SP Hyde Park. Het geoptimaliseerde ruimtelijke model heeft in de eindsituatie (met een gesloten bouwblok) meer voordelen dan het basismodel ten aanzien van het aantal en de kwaliteit van de te realiseren woningen, de woonomgeving, stedenbouwkundige en programmatische aspecten. De inschatting is dat dat ook geldt voor de gezondheidsaspecten die medebepalend zijn voor

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zowel de ontwikkelaar als wij zien deze voordelen en willen het geoptimaliseerde ruimtelijke model verder uitwerken tot een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een aanvraag omgevingsvergunning. Met als opgave dat in het definitieve ontwerp de gezondheidsaspecten verder zijn verbeterd zodat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### ***Wat zijn de kanttekeningen en risico's?***

##### *Integrale gezondheidsafweging blijft van belang*

Het is op dit moment nog niet duidelijk of Serpentine gerealiseerd kan worden met een onveranderde VHGH ernaast. Dat blijkt uit de voorlopige ETFAL-beoordeling van het geoptimaliseerde ruimtelijke model. Dit geoptimaliseerde model dient nog nader uitgewerkt te worden in een ontwerp en uiteindelijk tot een daadwerkelijke (concept)aanvraag omgevingsvergunning. Inclusief de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken. Daarbij ontstaat de mogelijkheid dat dit leidt tot een andere weging of ander standpunt ten aanzien van de vergunningverlening.

#### **3.3 Wat mag het kosten?**

Voor het realiseren van deze ontwikkeling wordt de grondexploitatie Hyde Park Blok 30 geopend. De grondexploitatie heeft een negatief saldo van € 0,57 miljoen en wordt gedekt uit de Algemene reserve grondzaken.

Voor de grondexploitatie Hyde Park Blok 30 is in totaal een budget van € 1,33 miljoen (inclusief indexatie) benodigd. De verdeling van het vast te stellen budget behorende bij voorliggend besluit bedraagt:

- een VTA-budget van € 0,17 miljoen, waarvan € 0,17 miljoen vrij te geven in 2026;
- een uitvoeringsbudget voor bouw- en woonrijp maken van € 1,16 miljoen. De uitvoeringskosten worden na 2026 gemaakt.

Nadere informatie is opgenomen in de geheime bijlage 2 (Financiële toelichting op de kosten en dekking) en de bijbehorende geheime bijlage 3 (Grondexploitatie Hyde Park Blok 30).

Over de grondexploitatie zal gerapporteerd worden in het (tussentijds)Meerjaren Perspectief Grondzaken (t)MPG).

#### ***Wat zijn de financiële risico's?***

Bij de uitvoering van dit voorstel moet rekening worden gehouden met een aantal significante risico's. Deze risico's zijn opgenomen in de geheime bijlage 2 (Financiële toelichting op de kosten en dekking) en de bijbehorende geheime bijlage 3 (Grondexploitatie Hyde Park Blok 30).

Serpentine grenst direct aan deelgebied Stationskwartier; onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Het raadsvoorstel Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp (11066373, 26 september 2024) vermeldt dat grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, zoals die van Spoorzone, financiële risico's met zich mee brengen. Dit komt bijvoorbeeld door hoge kosten voor grondverwerving vanwege versnipperd grondeigendom en strengere milieu- en energieregelgeving die leiden tot oplopende bouwkosten. Daarnaast legt de gebiedsontwikkeling een beslag op de beschikbare investeringsruimte van onze gemeente.

### **3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

De raad is verantwoordelijk voor het openen van een grondexploitatie en het autoriseren van het budget. Ook de keuze voor het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor Serpentine behoort tot de verantwoordelijkheid van de raad. Het college is verantwoordelijk voor de woningbouw. De portefeuillehouder Wonen en Ruimtelijke Ontwikkelingen is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

### **3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?**

#### *Geheimhouding*

Het uitgangspunt bij onze besluitvorming is 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.

Omdat wij optreden als partij in een privaatrechtelijke overeenkomst met daarin financiële en economische belangen en omdat de afspraken inzicht geven in de onderhandelingsstrategie van onze gemeente, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo voor bijlage 1 Vergelijking van de drie modellen, bijlage 2 Financiële toelichting op de kosten en dekking, bijlage 3 Grondexploitatie Hyde Park Blok 30 en bijlage 5 Brief Voorgenomen taakoverdracht Rochdale aan Eigen Haard. Daarnaast heeft de ontwikkelaar vertrouwelijke bedrijfsgegevens over het project met ons gedeeld. We maken voor die gegevens gebruik van de uitzonderingsgrond van artikel 5.1 lid 2 onder f van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

Daarnaast maken wij gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder i van de Woo voor bijlage 4 Voorlopige en beperkte ETFAL-beoordeling Blok 30 Hyde Park. De geheimhouding wordt opgelegd in verband met het goed functioneren van de gemeente. Openbaarmaking van deze voorlopige en beperkte beoordeling kan schadelijk zijn voor het goed functioneren van de gemeente omdat deze beoordeling nog niet rijp is voor besluitvorming. Ook hier besluiten we in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

#### *Communicatie*

We publiceren een nieuwsbericht over het geoptimaliseerde ruimtelijke model op de websites van Stadscentrum Hoofddorp en van Spoorzone Hoofddorp. Dat bericht komt ook in de nieuwsbrief van beide ontwikkelingen. In het nieuwsbericht benoemen we onder andere dat we kiezen voor het geoptimaliseerde ruimtelijke model en de ontwerpogave die dat nog met zich meebrengt. Daarover zullen ook Rochdale en HPH worden geïnformeerd.

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

In het (tussentijds) Meerjaren Perspectief grondzaken (t)MPG) vindt rapportage plaats over de stand van het budget. Daarnaast informeren wij de raad ook over de te nemen planologische besluiten. De voortgang van Serpentine in Hyde Park nemen wij mee in de Bouwmonitor en de voortgangsrapportages over het stadscentrum die de raad van ons ontvangt.

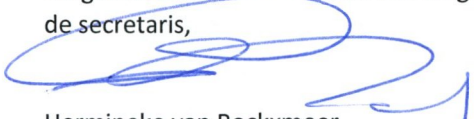
### **3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?**

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk

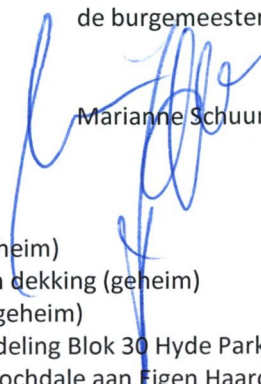
maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave, wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren. De realisatie van het geoptimaliseerde ruimtelijke model voor Serpentine levert een bijdrage aan deze woondeal met naar verwachting 179 sociale huurwoningen.

#### 4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,



Hermineke van Bockxmeer  
5.11.19 R.A.H. van Daal



de burgemeester,  
Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlagen:

1. Vergelijking van de drie modellen (geheim)
2. Financiële toelichting op de kosten en dekking (geheim)
3. Grondexploitatie Hyde Park Blok 30 (geheim)
4. Voorlopige en beperkte ETFAL-beoordeling Blok 30 Hyde Park (geheim)
5. Brief Voorgenomen taakoverdracht Rochdale aan Eigen Haard (geheim)