

In 2005 is met de ondertekening van de overeenkomst omlegging A9 vastgelegd dat de A9 uit Badhoevedorp verdwijnt. Met het omleggen van deze snelweg, ten zuiden van het dorp, gaat een lang gekoesterde wens van de inwoners en de gemeente Haarlemmermeer in vervulling. Door het omleggen van de A9 verbetert de leefbaarheid in Badhoevedorp. Tegelijkertijd wordt met verkeersmaatregelen op lokaal niveau voor een betere bereikbaarheid gezorgd en wordt met de ruimtelijke ontwikkeling het dorp hersteld en gereed gemaakt voor een dorpse toekomst.

Voor u ligt het Definitief Stedenbouwkundige Ontwerp (DSO) voor het plangebied Quatrebras. Het plangebied Quatrebras is gelegen in het westen van Badhoevedorp en wordt omgeven door de Bloemenbuurt, de Kamerlingh Onneslaan, de groenedaken buurt (Bouwlust) en bedrijvenpark Lijnden-Oost. De ontwikkeling van Quatrebras is onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling om de A9 om te leggen, het gebied is als zodanig opgenomen in het masterplan Badhoevedorp.

Kader: Masterplan Badhoevedorp

Voor de (her)ontwikkeling van het oude wegtracé van de A9 en de daarnaast gelegen gebieden is het Masterplan Badhoevedorp opgesteld. Het Masterplan met de bijbehorende financiële onderbouwing is in juni 2008 door de gemeenteraad van de Haarlemmermeer vastgesteld en is de basis voor de verdere planuitwerking, inclusief het bestemmingsplan. Het masterplan is het resultaat van een gedegen studie en geeft een ambitieuze en haalbare visie voor de toekomst van het dorp. Invullen van het passtuk, uit het isolement halen van beide delen van Badhoevedorp, herstellen van structuren, verbeteren van de leefbaarheid zijn enkele onderwerpen van deze studies.

Deze zoektochten hebben uiteindelijk geleid tot Masterplan Badhoevedorp en het bijbehorende verkeersstructuurplan.

Hierin zijn de keuzes opgenomen voor het herstel van het dorp (zowel ruimtelijk als wat betreft leefbaarheid), voor de verkeersstructuur en voor de ontwikkeling van Badhoevedorp, waaronder Quatrebras. Het 'dorpse karakter' wordt in het masterplan benadrukt met de ambitie om van Badhoevedorp een aantrekkelijk en groen dorp te maken ten zuiden van Amsterdam. Belangrijke aspecten die van toepassing zijn op Quatrebras zijn de ontwikkeling van een woonwijk rondom een parkgebied, een groen lint, aansluiting met de bestaande buurten en de inpassingen van de gewenste voorzieningen.



Plankaart Masterplan Badhoevedorp

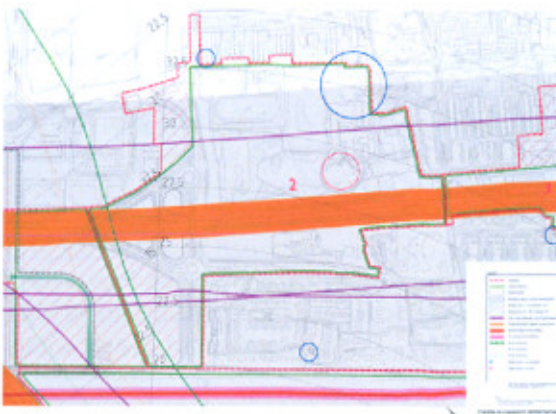


Straks geen snelweg meer!

Inleiding



Bomeninventarisatie



Belemmeringen



Omliegging A9

Onderzoeken

Het DSO is het resultaat van een breed onderzoek dat is uitgevoerd door verschillende betrokken deskundigen. Belangrijke onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan hadden betrekking op de bodemgesteldheid, geluid, de waterhuishouding en de toekomstige verkeersstructuur. Voor heel Badhoevedorp wordt een groenstructuurplan opgesteld en ten behoeve van het DSO heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden.

De 20 Ke contour vanuit de luchthaven Schiphol is bepalend voor de mogelijkheden voor woningbouw. Onderzocht is waar de plangrens tussen de deelgebieden Quatrebras en Lijndenhof kan komen te liggen, waarbij is gezocht naar een optimale invulling om Badhoevedorp als woondorp te ontwikkelen.

In 2009 heeft een gemeentelijk onderzoek plaatsgevonden naar de voorzieningen in Badhoevedorp. Voor het deelgebied Quatrebras zijn met betrekking tot het nieuwe dorpshuis (MFA), de Rietveldschool, de sporthal/zwembad en de sportverenigingen korfbal en jeu de boules bestuurlijke keuzes gemaakt in aanvulling op het masterplan. Deze functies worden nu geclusterd in het 'voorzieningsdeel van het park' (Snelliuslaan e.o.), met de consequentie dat deze functies daar worden gevestigd in plaats van parkinrichting in dat gebied.

Er is voorafgaand aan het opstellen van de DSO's voor de deelgebieden een stedenbouwkundige studie gedaan naar de principes van de deelgebieden, hun relaties en de vervlechting met de bestaande woonbuurten. De essenties voor het verbeelden van het gewenste dorps karakter zijn benoemd in dorps principes met woonsferen en receptuur voor de inrichting van de openbare ruimte. Onderdeel daarvan is een wegenstructuur met noord-zuid gerichte lanen die door het dorp lopen (en niet aan de rand van het dorp liggen).

In de afgelopen periode heeft Rijkswaterstaat het ontwerp van de omlegging van de A9 afgerond (concept OTB). In dat ontwerpproces is de opzet van de afslag van de nieuwe A9 en de aansluiting op de T106 en Schipholweg gewijzigd. De afrit van de A9 uit de richting van Amstelveen sluit aan op de Schipholweg, in plaats van de T106.

Functie van het plan

Het DSO dient als raamwerk voor de toekomstige bouwplanontwikkeling (woningen en voorzieningen), de inrichting van de openbare ruimte en vormt de basis voor de grondexploitatie. Het plan heeft betrekking op stedenbouwkundige, civieltechnische, planologisch-juridische, financiële en maatschappelijke aspecten. Het DSO legt de structurerende stedenbouwkundige principes vast: verkeersafwikkeling, water en groen en bouwlocaties. Tevens geeft het referenties voor de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte (wegen, parkeren, groen en water), de wenselijke positie en uitstraling van de bebouwing. Het DSO zal de basis gaan vormen voor het bestemmingsplan en is het kader voor de verdere (bouw)planontwikkelingen binnen Quatrebras (woningen, sport, school, etc).

De opgave

Quatrebras wordt een groene en dorpse villawijk, gelegen aan een centraal park en vijver. Het park wordt, in tegenstelling tot de huidige situatie, toegankelijk en zichtbaar gemaakt vanuit de lanen (Amsterdamse Laan en Kamerlingh Onneslaan). Bij het opstellen van het DSO zijn de lanen, de vernieuwing van het park en het exclusief wonen in een groene setting essentiële onderdelen. Daaraan gerelateerde onderwerpen zijn: een mooie entree van het park, verbindingen vanuit de omgeving met de nieuwe woonbuurten en het park, statig wonen aan het park en aan de laan. Maar er is ook ruimte voor meer besloten wonen in rustige straatjes en hofjes.

Quatrebras is in het masterplan Badhoevedorp benoemd als ontwikkelgebied in het kader van de omlegging van de A9. Dit betekent dat de opbrengsten uit dit gebied - na aftrek van alle kosten - aangewend zullen worden als bijdrage ter financiering van de omlegging van de A9. Het ontwikkelprogramma bestaat uit woningen en voorzieningen. De situatie op de woningmarkt en de lange doorlooptijd van de realisatie van het programma (fasering van 2013 tot 2023), maakt dat flexibel dient te worden omgegaan met veranderende vraag vanuit de markt gedurende die periode. In het DSO is op de flexibiliteit van het programma ingespeeld door woonvlekken voor verschillende marktsituaties te verkavelen, steeds binnen eenzelfde kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld een verkaveling van halfvrijstaande woningen te wijzigen naar vrijstaande woningen en vice versa. In het planexploitatiegebied is de mogelijkheid om 300 tot 550 woningen te ontwikkelen, dit wordt als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

De bestaande en nieuw toe te voegen sportvoorzieningen (gebouwen, velden en banen) worden geïntegreerd in het park en toegankelijk gehouden voor de inwoners. Voorzieningen worden zo ingepast dat ze een toegevoegde waarde leveren in de beleving en bruikbaarheid van het park, de overlast voor omwonenden beperkt blijft en geen nadelig effect optreedt in de prijsstelling van de woningontwikkeling.



Plangebied Quatrebras in het Masterplan



Luchtfoto Badhoevedorp

