



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost.

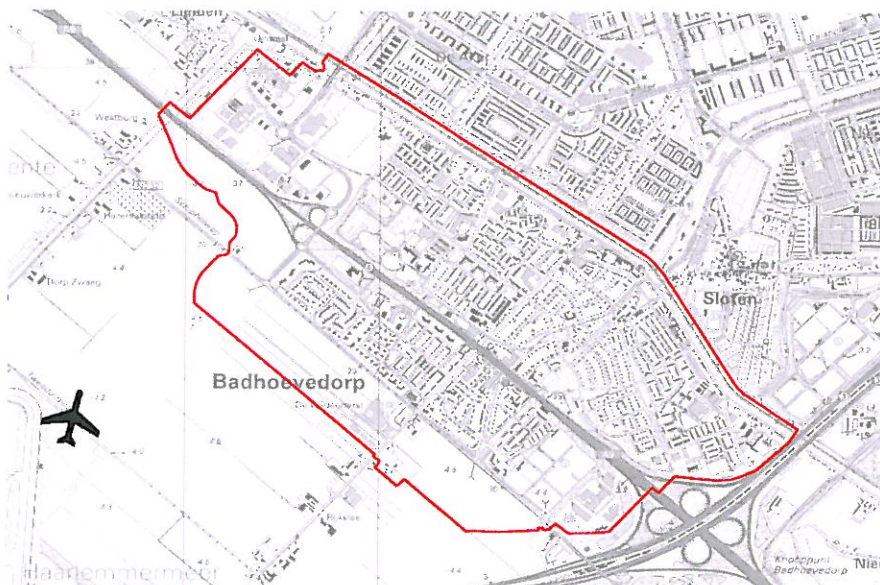
Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 8 november 2011
Inlichtingen drs. ing. G. Enserink (023- 567 62 70)
Registratienummer 2011.0042277

Samenvatting

Met deze nota stellen wij het voorontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost vast. In dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling vastgelegd voor een gebied dat de kern Badhoevedorp en het bedrijventerrein Lijnden-Oost omvat.

Het plan bevat naast een actuele regeling voor bestaand (stedelijk) gebied tevens de ontwikkelingen uit het masterplan Badhoevedorp. Hierin worden de ruimtelijke, functionele en financiële kaders voor de herontwikkeling van Badhoevedorp beschreven als gevolg van de omlegging van de A9. In het masterplan krijgt het oude tracé van de A9 een nieuwe invulling. Hierbij worden waar mogelijk de oude dorpsstructuren hersteld en beide delen van het dorp weer met elkaar verbonden. Naast de ontwikkelingen uit het masterplan worden met dit plan ook enkele particuliere initiatieven mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt ten noorden van Schiphol en wordt aan de zuidzijde globaal begrensd door een watergang 300 m ten zuiden van de Schipholweg (N322), aan de noordzijde door de Ringvaart, aan de oostzijde door het knooppunt Badhoevedorp en aan de westzijde door de Hoofdvaart. Op onderstaand kaartje is het plangebied nader aangeduid.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost

Inleiding en context

Badhoevedorp staat voor een grote ruimtelijke opgave. De A9 die nu door Badhoevedorp loopt wordt omgelegd. Hiertoe wordt de A9 tussen het knooppunt Raasdorp en het knooppunt Badhoevedorp in zuidelijke richting verlegd. De omlegging zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid in Badhoevedorp en voor een betere bereikbaarheid in de regio. De gronden die in gebruik zijn voor de huidige A9 vallen na de realisatie van de omlegging in 2017 vrij. Deze gronden wil de gemeente Haarlemmermeer herontwikkelen. Hiermee wordt een deel van de gemeentelijke bijdrage aan de omlegging van de A9 gefinancierd.

Het ruimtelijke, functionele en financiële kader voor de herontwikkeling van Badhoevedorp is het masterplan Badhoevedorp dat op 12 juni 2008 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer is vastgesteld. In het masterplan krijgt het oude wegtracé een nieuwe invulling. Hierbij worden waar mogelijk de oude dorpsstructuren hersteld en beide delen van het dorp weer met elkaar verbonden. De belangrijkste uitdaging is het versterken en helen van de ruimtelijke structuur op een manier die past bij de identiteit en sociale structuur van Badhoevedorp.

Het voorliggende bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost voorziet in een actueel juridisch planologisch kader waarbij verschillende ontwikkelingen uit het masterplan Badhoevedorp, het project Lijnden Q4 en enkele particuliere initiatieven mogelijk worden gemaakt. Daarnaast worden ook regelingen uit vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd. Enerzijds leidt dit tot een conserverende regeling voor de reeds bestaande delen, anderzijds worden diverse ontwikkelingen (onder andere voorzieningen, woningen, kantoren en bedrijven, sport en recreatie) mogelijk gemaakt via of een directe bestemming of via verschillende flexibiliteitsbepalingen.

Voor de omlegging van de A9 wordt momenteel een tracéwetprocedure doorlopen. Het definitieve Tracébesluit wordt in 2012 voorzien. Naar verwachting zal de A9 in 2017 zijn omgelegd.

Het plan wordt in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Na dit overleg en eventuele aanpassingen kan het plan als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Uitgangspunten van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) die op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht is. Wij streven ernaar binnen de ruimte die de SVBP 2008 biedt zoveel mogelijk eenheid te verkrijgen in het vastleggen van bestemmingen en aanduidingen en inrichting van regels tussen de verschillende bestemmingsplannen. Om dit te bewerkstelligen werken wij met een gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen.

Stedenbouwkundige relevante karakteristieken

In het bestemmingsplan Badhoevedorp is ervoor gekozen om enkele gebieden vanuit stedenbouwkundige overwegingen van een specifieke regeling te voorzien. Hierbij gaat het om het behouden van de doorzichten en variatie in bebouwing langs de ringdijk, de karakteristieke opzet van het oude Tuindorp (de Vogelbuurt) en de beeldbepalende groenstructuren langs belangrijke lanen in deze wijk (onder andere de Burgemeester van Amersfoordtlaan).

Voor de Vogelbuurt zijn de bestaande open ruimten tussen de woningen met ruime oprijlanen en bijgebouwen op de achtergevel kenmerkend en van stedenbouwkundig belang. In het vigerend bestemmingsplan uit 1976 is om deze reden een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter aangehouden. Deze bouw mogelijkheden zijn sindsdien in beperkte mate benut, waardoor de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens in de bestaande situatie vaak meer dan 3 meter bedraagt.

Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het handhaven van de openheid en de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de Vogelwijk het uitgangspunt. Omdat in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk de bestaande situatie bestemd wordt, wordt de ruimte tussen de woningen als tuin bestemd en niet als wonen. Binnen de bestemming tuin zijn minder bouwrechten opgenomen. Zoals in het voorgaande is aangegeven, zijn de nu nog bestaande bouwrechten slechts in enkele gevallen benut. Het is daarom niet te verwachten dat de in dit bestemmingsplan opgenomen beperking van bouwrechten veel bezwaren zal opleveren.

Inhoud bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen en het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

Met dit bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen uit het Masterplan Badhoevedorp mogelijk gemaakt:

- Lijndenhof (bedrijven);
- Quatrebras (woningen, sport en maatschappelijke voorzieningen);
- Centrum (winkels en woningen);
- Veldpost (sport, recreatie en natuur);
- Schuilhoeve (woningen).

Naast de bovenstaande ontwikkelingen wordt het bedrijventerrein Lijnden Q4 (woningen, kinderopvang en woon-werkunits) en enkele particuliere initiatieven (woningen, hotel en kleine uitbreidingen van bestaande bedrijven) mogelijk gemaakt.

Op de volgende pagina is het programma per ontwikkeling weergegeven. Het bedrijventerrein Lijnden Q4 maakt geen onderdeel uit van het masterplan, maar wordt wel als ontwikkeling meegenomen. Ook zijn er enkele afwijkingen van het programma uit het masterplan. Deze zijn het gevolg van een verdere uitwerking van het masterplan. Het oorspronkelijke programma uit het masterplan staat er tussen haakjes achter.

Lijndenhof

Type functie	Aantal	Segment
Bedrijven	120.000 m ² uitgeefbaar. Bruto ca. 17 hectare, netto ca. 12 hectare (64.400 m ²)	Schipholgebonden, nationaal en regionaal

Quatrebras

Type functie	Aantal	Segment
Woningen	255 (260)	Grondgebonden vrije sector
Woningen	50 (60)	Appartementen vrije sector
Sport	2.000 m ² (onderdeel van het prog. voorzieningen 7.300 m ²)	Vernieuwing
Basisschool		Vernieuwing

Multifunctionele accommodatie Badhoevedorp (in Quatrebras)

Type functie	Aantal	Segment
Voorzieningen	5.500 m ² b.v.o. (7.300 m ²)	Maatschappelijk/overheid

Centrum

Type functie	Aantal	Segment
Woningen	110 (115)	Grondgebonden vrije sector
Woningen	100 (100)	Appartementen vrije sector
Winkels	3.500 b.v.o. (3.000 m ²)	Uitbreiding
Winkels	3.750 b.v.o. (3.200 m ²)	Verplaatsing

De Veldpost

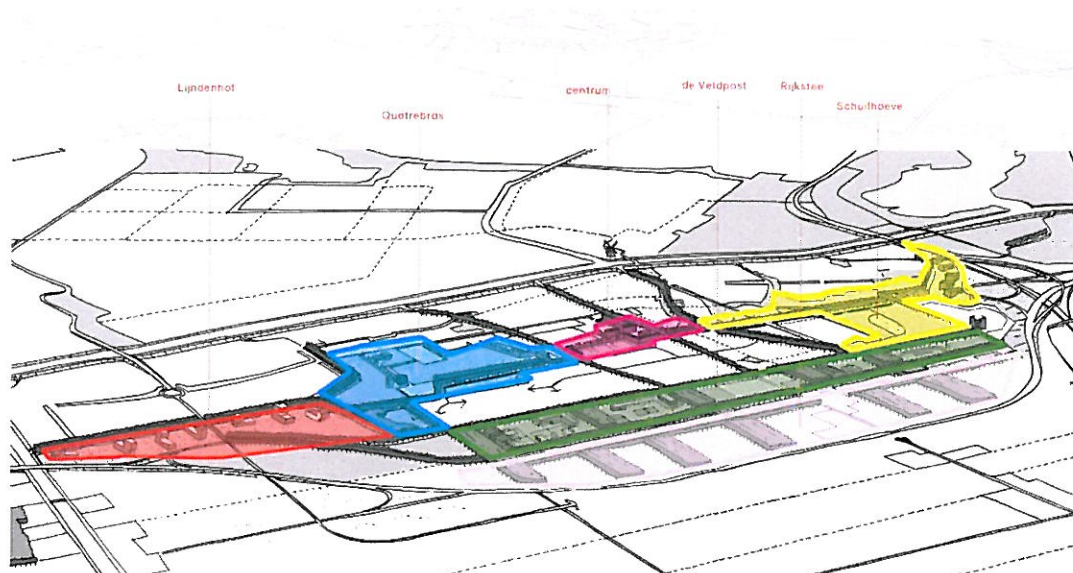
Type functie	Aantal	Segment
Sport/recreatie	20 hectare	Velden, kantines en voorzieningen
Woningen	50 (onder voorbehoud)	n.n.b
Groen/eco.		

Schuilhoeve

Type functie	Aantal	Segment
Woningen	420	Grondgebonden vrije sector
Woningen	140	Appartementen vrije sector
Kantoren	45.000 m ² b.v.o. (45.000 m ²)	

Lijnden Q4 (geen onderdeel van het masterplan)

Type functie	Aantal	Segment
Woningen	70	40% - 60%
Woon werk units	25	100% koop
Commercieel	2.000 m ²	kinderdagverblijf



Figuur 2. Ontwikkelingen uit het masterplan Badhoevedorp

De bovengenoemde ontwikkelingen worden als wijzigingsbevoegdheid opgenomen en niet direct bestemd, aangezien de gebieden pas kunnen worden ontwikkeld als de huidige A9 is omgelegd. Uitzondering hierop zijn enkele delen van Quatrebras, de Veldpost en Schuilhoeve. Deze kunnen onafhankelijk van de omlegging van de A9 worden gerealiseerd en worden daarom direct bestemd.

M.e.r.-procedure

Het bestemmingsplan Badhoevedorp - Lijnden-Oost kent ontwikkelingen die m.e.r.-plichtig zijn. Hiervoor wordt parallel aan het bestemmingsplan een MER opgesteld. Het MER zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan worden vastgesteld en ter inzage worden gelegd.

Middelen

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal van de ontwikkelingen Lijnden Q4, Lijndenhof, Quatrebras, Centrum en Schuilhoeve zijn, en enkele particuliere initiatieven middels anterieure overeenkomsten worden, verzekerd. Voor de Veldpost wordt een exploitatieplan opgesteld.

Een planschaderisicoanalyse wordt uitgevoerd. Hiermee wordt het risico op planschade in kaart gebracht door de planologische en juridische mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan te vergelijken met de rechten in de bestaande regelingen. Het verhaal van planschadekosten wordt geregeld in de anterieure overeenkomsten voor de ontwikkelgebieden. Voor de Veldpost wordt dit in het exploitatieplan geregeld.

Risico's

Onder de aandacht wordt gebracht dat nog niet alle onderzoeken voltooid zijn. Dit gegeven vormt echter geen belemmering voor het in het vooroverleg brengen van dit voorontwerp. De uiteindelijke onderzoeksresultaten zouden echter nog van invloed kunnen zijn op het voorliggende voorontwerp.

In- en externe communicatie

Dit voorontwerp wordt in buitengemeentelijk overleg gebracht conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Inmiddels is het houden van inspraak op een bestemmingsplan niet meer wettelijk verplicht. In de gemeentelijke inspraakverordening is het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Voor het voorliggende bestemmingsplan zullen wij geen afzonderlijke inspraakprocedure voeren anders dan de wettelijke zienswijze procedure. Na verwerking van de vooroverlegreacties, zullen wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Omwonenden zullen te zijner tijd door middel van publicaties op de hoogte worden gesteld van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze nota zal ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost;
2. het voorontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost in buitengemeentelijk vooroverleg te brengen;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

Voorontwerp bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost