



Badhoevedorp Lijnden Oost 2^e herziening

November 2021

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Begrenzing plangebied	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
3	BELEID EN REGELGEVING	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Besluit ruimtelijke ordening	9
3.3	Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte Quatrebras	11
4	NIEUWE SITUATIE	13
4.1	Nieuwe situatie woonwijk	13
4.2	Ruimtelijke en functionele structuur	14
4.3	Planaanpassing	15
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Flora en fauna	19
5.3	Geluid	20
5.4	Water	23
6	UITVOERBAARHEID	25
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7	JURIDISCHE ASPECTEN	26
7.1	Opzet regels en verbeelding	26
7.2	Regels	26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is in juli 2013 de juridisch planologische basis gelegd voor de ontwikkeling van woningen in Quatrebras, aan de westzijde van de kern Badhoevedorp. Daaropvolgend heeft het college van burgemeester en wethouders in december 2017 het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras vastgesteld, zodat in het deelgebied Quatrebras in totaal 501 woningen gerealiseerd kunnen worden. De bouw van woningen in Quatrebras is inmiddels in volle gang en verloopt voorspoedig.

Na vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 is besloten om de gronden van het gebied Singaporestraat aan de woningbouwontwikkeling toe te voegen. Daarnaast is de afgelopen jaren gewerkt aan een optimalisatie van de stedenbouwkundige inrichting en verkaveling van het gebied. Als gevolg hiervan kunnen in het deelgebied Quatrebras meer woningen worden ontwikkeld dan de planologische regeling toestaat. Met deze herziening van het geldende juridisch planologisch kader worden de extra woningen in dit gebied mogelijk gemaakt. Ook worden de regels van de bestemming Woongebied iets aangepast. Opgemerkt wordt dat de gronden aan de zuidzijde van Quatrebras, grenzend aan de Schipholweg, geen deel uitmaken van dit plan en dat daarvoor een apart bestemmingsplan in procedure is gebracht.

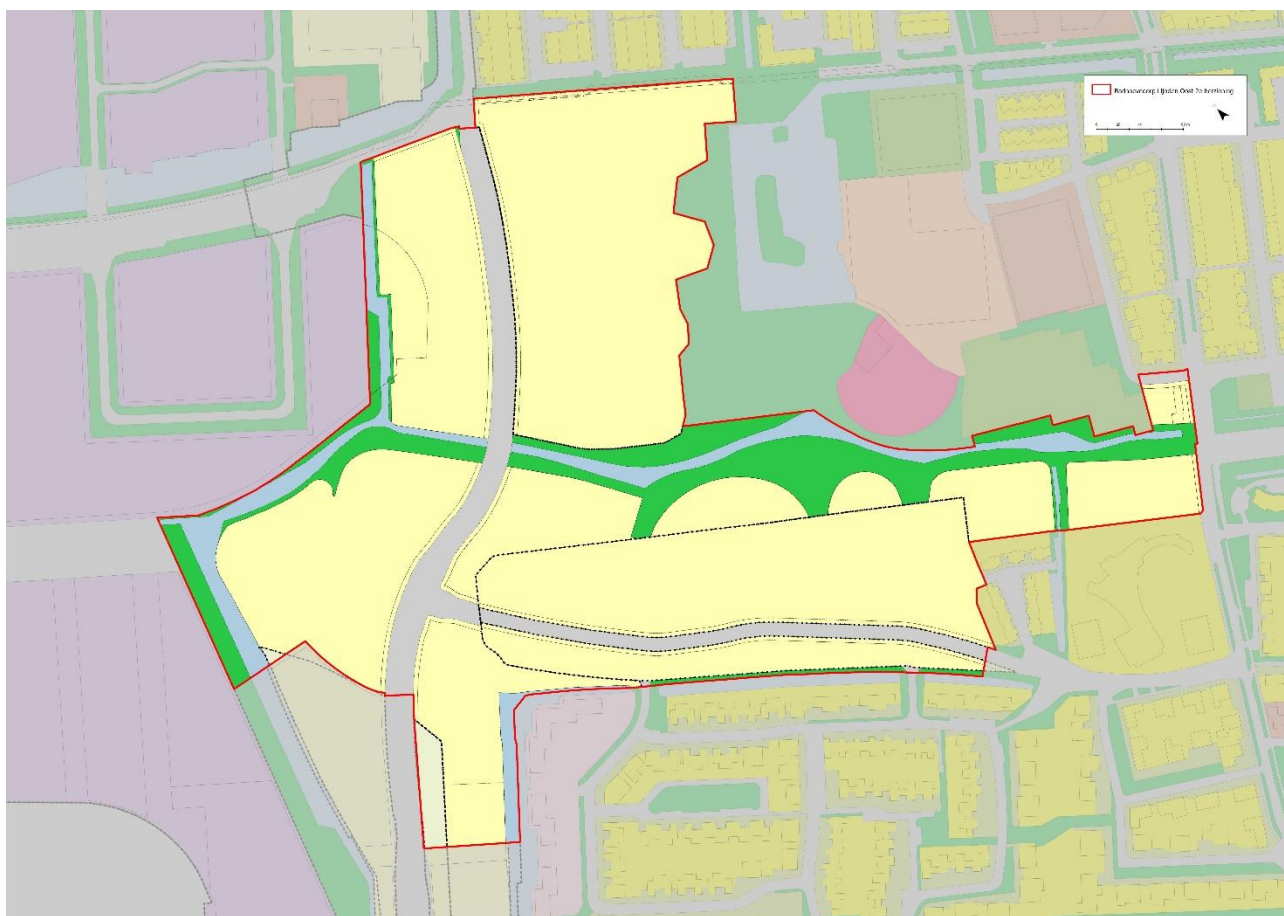
1.1.1 Doel en planvorm

Dit plan kan worden aangemerkt als een gedeeltelijke of partiële herziening van het geldend planologisch juridisch kader. Het karakter van een partiële herziening is dat het bestemmingsplan dat wordt herzien overwegend in stand blijft, maar dat ten aanzien van bepaalde regels en/of de planverbeelding enkele wijzigingen plaatsvinden. Het gaat zodoende niet om een nieuwe bestemming van het gebied, maar om een herziening van de bestemming op onderdelen, zoals het wijzigen van de bouwregels, het toevoegen van een functie aan de bestemmingsomschrijving of het toevoegen of wijzigen van een aanduiding. Het geldende bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost evenals het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras blijft ook na deze partiële herziening van kracht. Een partiële herziening is dus iets anders dan een 'postzegel' bestemmingsplan waarbij de geldende regeling, zowel de verbeelding als de regels, in zijn geheel verdwijnt in ruil voor het nieuwe bestemmingsplan.

Gelet op de beperkte wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost en het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras, wordt volstaan met het actualiseren van de voor deze partiële herziening relevante onderzoeksgegevens en een beperkte toelichting op deze herziening. De ontwikkelingen die met dit plan worden mogelijk gemaakt, zijn geheel in lijn met de geldende beleidskaders.

1.1.2 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost”, dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dat bestemmingsplan is voor de gronden van het plangebied enerzijds een globale bestemming Woongebied met een directe bouwtitel opgenomen. Anderzijds is de in 2013 bestaande situatie conserverend vastgelegd met bestemmingen als Agrarisch, Bedrijventerrein, Groen, Verkeer en Water, met dien verstande dat die gronden ook een wetgevingszone ‘Wro- zone – wijzigingsgebied 2’ is opgenomen. Door middel van die wijzigingsbevoegdheid is voorzien in de verdere ontwikkeling van woningbouw in Quatrebras. In december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vastgesteld voor het grootste deel van het wijzigingsgebied. In afbeelding 1 is een uitsnede van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost evenals het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras opgenomen. De ligging van het plangebied is hierin aangegeven.



Afbeelding 1 – Plangebied geprojecteerd op de geldende plannen

Daarnaast geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost 1e herziening”, dat op 17 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met die herziening is een aantal geconstateerde onvolkomenheden hersteld, de planologische mogelijkheden van het op 4 juli 2013 vastgestelde plan zijn verder blijven gelden.

1.1.3 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door eenieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.1.4 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een korte beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening ligt overwegend aan de noordwestzijde van Badhoevedorp. Ook is een groot deel van de gronden van het oude tracé van de A9, tot aan de Kamerlingh Onneslaan, in het plangebied opgenomen. De begrenzing komt voor een groot deel overeen met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemming Woongebied en de wetgevingszone 'Wro- zone – wijzigingsgebied 2'. Enkel de gronden die in het bestemmingsplan Badhoevedorp Quatrebras west zijn opgenomen maken geen deel uit van deze herziening. In afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 - Ligging plangebied

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De gronden van het plangebied werden oorspronkelijk grotendeels voor infrastructurele doeleinden gebruikt. De gronden zijn voor een deel reeds ontwikkeld met nieuwe woningen en voor een groot deel nog braakliggend. Naast het voormalige hoofdtracé van de A9 lagen ook de op- en afritten

(Amsterdamse Baan, S106) van de A9 in het plangebied. Ten noorden van het voormalige tracé ligt een overloop met het Wandelbos. De brandweerkazerne aan de Kamerlingh Onneslaan bevindt zich in de noordoosthoek van het plangebied. De westzijde van het plangebied kent een voormalig agrarische functie.

3 BELEID EN REGELGEVING

3.1 Algemeen

Met het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost” is al voorzien in de ontwikkeling van woningbouw in Quatrebras. In dat plan is geconcludeerd dat die ontwikkeling past binnen het van toepassing zijnde beleid. Omdat het Rijks- en provinciaal beleid overwegend hetzelfde zijn gebleven (er zijn voor het plangebied geen beleidswijzigingen doorgevoerd), hoeft deze partiële herziening niet opnieuw aan die beleidskaders van het Rijk en de provincie Noord-Holland te worden getoetst. Verwezen wordt naar de toelichting op het bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost”. Aanvullend wordt hieronder op een aantal gewijzigde en specifieke beleidsstukken ingegaan.

3.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en luidt: ‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’ De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling”, zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar - looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op deze partiële herziening omdat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een groter aantal te realiseren woningen. Ten opzichte van de geldende plannen is sprake van een toename van 54 woningen. Hoewel de ontwikkeling plaatsvindt op gronden waarvoor in 2008 reeds het Masterplan Badhoevedorp is vastgesteld en de geplande ontwikkelingen onmiskenbaar voorzien in een behoefte, wordt hieronder ingegaan op het actuele woonakkoord.

3.2.1 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (28 mei 2021) is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden

(hierna: AM): gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

De ambities uit het woonakkoord passen binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025, en binnen het provinciale woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020-2025 en de Omgevingsregeling NH2020.

De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten:

- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bij het woonakkoord zijn twee kaarten en de lijst met nieuwbouwlocaties gevoegd, zoals door de gemeenten in Noord-Holland en de Metropool Regio Amsterdam aangegeven in de monitor plancapaciteit 2020. In 2021 actualiseren alle gemeenten hun plancapaciteit. Ook twee onderzoeken van RIGO Research en Advies die een beschrijving geven van de woningmarkt en de woningbehoefte in de AM-gemeenten, zijn onderdeel van het Woonakkoord.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt.

Voor Haarlemmermeer is afgesproken de woningbouw te versnellen. Het is daarbij essentieel dat de provincie investeert in de bereikbaarheid van Hoofddorp. Ook vraagt de gemeente aan de provincie om ondersteuning bij het project Lincolnpark in Hoofddorp bij onderzoek naar kansen om tot verdichting en een duurzame stadswijk te komen.

Woningbehoefte

De geraamde extra woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 is voor de regio AM 18.580 woningen. Het huidige tekort is hierin niet meegerekend. Dit is dus te zien als de minimale behoefte. De plannen van de gemeenten in deze regio voorzien op dit moment in ongeveer 38.000 woningen tussen 2020 en 2030. Dit zijn zowel plannen waarvan de planologische procedure is afgerond (harde plancapaciteit), als plannen die nog in voorbereiding zijn of genomen moeten worden (zachte plancapaciteit). Het aandeel van Haarlemmermeer is hierin ongeveer 14.500 woningen. Ook als een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld, lijken er voldoende plannen te zijn om in de extra woningbehoefte te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. De opgave ligt dan ook vooral op het 'hard' maken van de zachte plannen en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen.

Doel is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Onder 'betaalbare woningen' verstaan we sociale huurwoningen en middeldure woningen.

In de plannen op dit moment voor de regio als geheel (zowel harde als zachte plannen) wordt voor de periode tussen 2020 en 2030 voorzien in bijna 10.000 sociale huurwoningen. Daarmee kan worden voorzien in de extra behoefte aan sociale huurwoningen bij een scenario met gunstige economische omstandigheden en bij een scenario met gemiddelde economische omstandigheden. Daarin is het aandeel sociale huurwoningen 3.100 woningen (ongeveer 15%) respectievelijk 4.500 woningen (ongeveer 20%) binnen de extra woningbehoefte. In ongunstige economische omstandigheden kan die behoefte oplopen tot bijna 8.000 sociale huurwoningen (ongeveer 35%). In alle scenario's betreft de extra behoefte aan middeldure koopwoningen (waarbij RIGO een bovengrens van €279.000,- hanteert) in de periode tussen 2020 en 2030 ongeveer 6.000. De behoefte aan het middeldure huurwoningen is in de drie economische scenario's beperkt, met 400 tot 1.200 woningen. Deze twee segmenten zijn uit oogpunt van woonlasten/betaalbaarheid op zekere hoogte uitwisselbaar.

Het accent in de extra woningbehoefte ligt in vergelijking met de bestaande woningvoorraad meer op de kleinere woningen, met name in de huursector. Vooral in het ongunstig economisch scenario is dit het geval. Bij het gunstiger economisch scenario neemt de behoefte aan zowel grote als kleine (tot 60 m²) koopwoningen toe. Er blijft behoefte aan extra eengezinswoningen. Steeds meer bestaande eengezins- koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen doordat kinderen uit huis gaan, terwijl er ook nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die (net als jonge gezinnen in het verleden) ook zo 'n woning willen. Om hieraan te kunnen (blijven) voldoen zou meer bouwruimte beschikbaar moeten zijn. Het is daarom van belang om te proberen senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement, zodat er meer doorstroming komt. Hoe meer eengezinswoningen er uit de woningvoorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

Conclusie

De deelplannen van Quatrebras zijn opgenomen in de monitor plancapaciteit. De voorgestelde toename van 54 woningen is niet opgenomen in de capaciteit van Quatrebras, maar vervult wel het belang uit de monitor woningbouw 2020 om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit. In voorliggend plan wordt een diversiteit aan woningbouwtypes gebouwd voor verschillende segmenten. Zowel koop- als huurwoningen worden toegevoegd. Daarmee wordt voldaan aan de prioriteit in het woonakkoord om een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen te realiseren. Gezien het vorenstaande is sprake van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte aan woningen waarin het plan voorziet. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte Quatrebras

Ten behoeve van de ontwikkeling van Quatrebras is het "Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte, Beeldkwaliteit en Essentiekaart Quatrebras" opgesteld. Dit toetsingskader bestaat uit twee delen: Deel 1 is na vaststelling door de gemeenteraad (16 juni 2016) een bijlage van de

Welstandsnota geworden. Het is een toetsingskader voor het kwaliteitsteam Badhoevedorp om aanvragen van omgevingsvergunningen voor de woningbouw te toetsen en te beoordelen.

Deel 2 geeft de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte weer en is het toetsingskader voor de inrichtingsplannen voor het openbare gebied in Quatrebras. Samen vormen de twee delen het kwalitatieve toetsingskader voor de woningbouw en openbare ruimte in Quatrebras.

Aanvullend op het Toetsingskader woningbouw en openbare ruimte Quatrebras is het “IPP (Inrichtingprincipes en profielen) openbare ruimte Quatrebras” opgesteld. Het IPP betreft een technische doorontwikkeling van de eerdere planvormingsdocumenten om de kwaliteit van de openbare ruimte van Quatrebras te borgen.

Met het vaststellen van deze twee documenten voor Quatrebras wordt bereikt dat de beoogde kwaliteiten van het gebied gedurende de looptijd van ontwikkeling van de nieuwe woonwijk gewaarborgd worden. Daarbij wordt gekozen voor samenhangende architectonische stijkenmerken met Kennemerland-Zuid als referentie, zonder dat één architectuurconcept aan alle woningen wordt opgelegd (“eenheid door verscheidenheid”).

De verruiming van het aantal woningen zal het beeld en de kwaliteit van de wijk Quatrebras niet wijzigen.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Nieuwe situatie woonwijk

In Quatrebras kunnen de nieuwe bewoners lommerrijk wonen in het groen. Verschillende groene elementen, zoals een nieuwe laan, het park en de Brink, zorgen voor karakteristieke woonbuurten in de wijk. Vanaf de Schipholweg gaat de nieuwe Oleanderlaan de nieuwe wijk ontsluiten. Aan weerszijden komen grote bomen en statige woningen. De Oleanderlaan (ook wel de Stam) 'vertakt' naar de verschillende woonbuurten, die variëren van statig wonen aan het park of aan een Brink, tot meer besloten wonen in rustige straatjes en hofjes. Richting het centrum, langs het groene Lint, is juist ruimte voor wat dichtere en wat hogere bebouwing.



Afbeelding 3: schets uit het DSO Quatrebras

Het centrale park is het verbindende element in de wijk. Woningen aan het park kijken erop uit. De westelijke zijde biedt een wandelpark, de zuidzijde wordt meer bosachtig met doorzichten. Aan de

oostzijde komen bestaande en nieuwe voorzieningen in een parkachtige omgeving te liggen, die de verbinding vormt naar het centrum. Het hart van het park bestaat uit de kinderboerderij, een groene weide en een waterpartij. Rondom de vijver wordt een wandelroute aangelegd zodat een rondje kan worden gelopen. Elders in de wijk worden kleinere groene plekken aangelegd. Fiets- en wandelpaden verbinden het park en de nieuwe wijk met de bestaande omgeving. Een hondenlosloopgebied maakt onderdeel uit van het park.

Binnen het stedenbouwkundig kader van Quatrebras kan flexibel worden omgegaan met de grootte van de kavels en het soort woningen. Afhankelijk van de marktvraag is het bijvoorbeeld mogelijk om half vrijstaande woningen te wijzigen naar vrijstaande en omgekeerd.

4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Bebouwing

Er komt een brede variatie aan bebouwingstypes. Van rijtjeswoningen tot royale, vrijstaande woningen op grote kavels. De algehele architectuurstijl is er één met daken dwars en haaks op de weg georiënteerd. Er is een minimale beukmaat van 5.70 meter. Langs de randen van het park is het uitzicht van de voorkant van de woningen op het park gericht.

De Stam heeft door de lanenstructuur ook bebouwing die daarbij hoort, ruimer opgezet met grotere kavels en woningen. Terwijl in het 'middengebied' een grotere diversiteit aan typologieën wordt ontworpen. Tevens is een aantal appartementengebouwen geplaatst die conform het moederplan een maximale hoogte van zes woonlagen mogen hebben.

Verkeer

Quatrebras is opgezet vanuit een heldere en hiërarchische verkeersstructuur. De hoofdentree (de Stam) heeft aan de zuidzijde een aansluiting op de Schipholweg en aan de noordzijde eindigt de hoofdentree bij de Fuchsiastraat. Een ruim opgezette laan met aan weerszijden bebouwing. Parallel aan de huidige Robert Kochstraat loopt de Nieuwe Robert Kochstraat. Dit is de tweede hoofdontsluiting van het gebied. Deze loopt van het oosten van het gebied naar de Stam aan de westzijde van Quatrebras. De Stam heeft een 50 km/h regime, terwijl de nieuwe Robert Kochstraat een 30 km/h regime krijgt. Vanuit deze twee ontsluitingen worden de woongebieden ontsloten door de secundaire ontsluitingslaag in het plan: de Tak. Deze wegen hebben een 30 km/h regime. De woongebieden worden intern ontsloten door de Twijg. Bij elke hoekverdraaiing verandert de hiërarchie van het verkeer. Hoe hoger de intensiteit, des te breder het profiel van de weg. Dit geeft een heldere structuur in het plan én in het gebruik.

Voor de fiets is aan weerszijden van de Stam een fietspad gepland. Bij de Tak en Twijg moeten de fietsers op de rijbaan rijden. Het overige langzaam verkeer bevindt zich op de trottoirs.

Tevens is er in het Lint, dat door het midden van oost naar west loopt, ruimte voor alle langzaam verkeer.

Parkeren vindt bij de tweekappers en vrijstaande woningen plaats op eigen terrein. Bij de rijwoningen is dit aan de achterzijde in de binnenhoven. Daarnaast is er ruimte in het openbaar gebied voor bezoekers parkeren. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen.

4.3 Planaanpassing

4.3.1 Singaporestraat

Het perceel Singaporestraat, 8.486 m² groot, was onderdeel van een bedrijventerrein ten zuiden van de grotendeels gerealiseerde woningbouw- en bedrijvenontwikkeling in Lijnden Q4. Dit perceel is in 2010 aangekocht ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Badhoevedorp Quatrebras. Het maakte toen nog geen deel uit van de contractafspraken met de ontwikkelaars AM en Bohemen. Later is besloten dit perceel toe te voegen aan het plan voor Quatrebras en in het bijzonder aan deelgebied A van Quatrebras. Het perceel Singaporestraat is vervolgens stedenbouwkundig en programmatisch onderdeel geworden van het plan Quatrebras A. Het toegevoegde gebied heeft niet alleen een woningbouwfunctie maar maakt ook onderdeel uit van de groen- en waterstructuur in dat deel van de gebiedsontwikkeling. Een relatief groot deel van het perceel aan de Singaporestraat is aangewend voor de aanleg van groen en water in overeenstemming met het Water- en Groenstructuurplan Badhoevedorp, die zijn vastgesteld in 2013. Met de aanleg van dit groen en water wordt de verharding die het gevolg is van de planontwikkeling voor een deel gecompenseerd. De overige compensatie vindt elders in Badhoevedorp plaats.

In de stedenbouwkundige uitwerking heeft de toevoeging van het perceel Singaporestraat geleid tot een toename van het aantal te realiseren woningen met 31 woningen. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd en opgeleverd. De aanvragen voor deze woningen zijn vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost. Het gaat om maximaal 255 woningen. Naast het direct bestemde deel is ook sprake van een uit te werken en te wijzigen deel waar maximaal 246 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit wijzigingsplan is vastgesteld in december 2017.

In totaal kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan en wijzigings-/uitwerkingsplan dus $255 + 246 = 501$ woningen worden gerealiseerd. De huidige plannen van AM zoals contractueel vastgelegd, omvatten 532 woningen. Dit is inclusief het plandeel Singaporestraat. Om de extra 31 woningen te kunnen realiseren is een juridisch planologische procedure noodzakelijk.

4.3.2 Optimalisatie verkavelingsplan

Naast de toevoeging van het perceel Singaporestraat met 31 woningen, zijn ontwikkelaar AM en de gemeente met elkaar in overleg getreden over een verdere verdichting van deelplan C. Een eerste voorstel daarvoor is niet verder uitgewerkt, aangezien dat voorstel met het daarin opgenomen programma waarschijnlijk zou leiden tot een wijziging van het stedenbouwkundig beeld en de kwaliteit van de wijk Quatrebras. Zodoende heeft de gemeente de ontwikkelaar verzocht om een plan dan wel onderbouwing waarin het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk, ook bij uitbreiding van een aantal woningen, wordt aangetoond. Hiertoe heeft ontwikkelaar AM een aangepaste stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. In het DO Verkaveling zijn, ten opzichte van de 532 woningen (geldend plan plus uitbreiding Singaporestraat), nog 23 woningen toegevoegd. Na

verschillende beoordelingen door het Qteam en daaropvolgende aanpassingsrondes, is de aangepaste stedenbouwkundige verkaveling uiteindelijk op 8 april 2021 akkoord bevonden in het Q-team. Aldus kunnen in deze partiële herziening voor het deelgebied Quatrebras in totaal 555 woningen worden toegestaan.

4.3.3 Overige wijzigingen

Deze partiële herziening van zowel het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost als het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras is primair gericht op het mogelijk maken van meer woningen in het deelgebied Quatrebras. Verder biedt deze herziening van het geldend juridisch planologisch kader de mogelijkheid om meteen enkele onvolkomenheden op te pakken. Grofweg zijn er drie onderdelen die worden aangepast.

Ten eerste wordt de brandweerkazerne en het omliggende terrein aan de Kamerlingh Onneslaan weer van een actuele bestemming voorzien. In het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras was voor deze gronden een bestemming Woongebied opgenomen, doch de mogelijke woningbouw op dit perceel, evenals de uitplaatsing van de brandweerkazerne, heeft geen doorgang gevonden. Zodoende worden de brandweerkazerne en de omliggende gronden conserverend bestemd.

Ten tweede worden enkele kleine percelen die naast de bestemming Woongebied liggen, bij de bestemming Woongebied betrokken. Het gaat om gronden die, mede na aanpassing van de stedenbouwkundige verkaveling, bij de ontwikkeling van woningbouw kunnen worden betrokken. Vanwege een aangepaste ligging van de nieuwe Robert Kochstraat, zijn er ook gronden waarvan de bestemming Woongebied wijzigt in de bestemming Verkeer.

Ten derde is gebleken dat het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost en het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras een enigszins verschillende regeling bevatten voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om tot een eenduidig en goed te hanteren kader te komen, zijn de bouwregels van de bestemming Woongebied geüniformeerd. Voor erfafscheidingen op de perceelsgrens en grenzend aan de parkeerhoven, parkeerkoffers en parkeerstraten (zie onderstaande afbeelding) is bepaald dat die zijn toegestaan tot een hoogte van 2 meter.



Afbeelding 4, impressie van schermen die zijn toegestaan

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Inleiding

In de volgende paragrafen worden enkele omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn echter al uitvoerig verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarom op slechts een aantal aspecten ingegaan en wordt, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

5.2 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. Deze wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Eén van de verantwoordelijkheden van de provincie is het Natuurnetwerk Nederland, een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.

Was het in de vorige wetgeving nog zo dat individuele exemplaren van zeldzame soorten werden beschermd, nu betreft het bescherming van de soort. Een belangrijk criterium in de wet is 'gunstige staat van instandhouding van een soort'. Daarvan is sprake als:

- uit populatie dynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten. Daarnaast behoort het plangebied niet tot een ecologische hoofdstructuur. Door de (relatief) grote afstand en de ligging van het plangebied (binnenstedelijk, huidig tracé A9) kunnen effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten worden.

Soortbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is uitvoerig onderzoek naar soorten uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de natuurwaarden in het gehele plangebied over het algemeen laag zijn. Weliswaar is het aantal biotopen vrij hoog, toch hebben maar weinig beschermde soorten hier hun onderkomen of maken zij van dit gebied gebruik. Als gevolg hiervan zijn in het (onderzochte) bestemmingsplangebied voornamelijk algemeen voorkomende soorten aanwezig. Naast de bittervoorn en de kleine modderkruiper in de watergangen, vragen met name het wandelbos en het ANWB-bos extra aandacht.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het park en de woningbouw in Quatrebras is voor het wandelbos aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat, met uitzondering van niet- jaarrond beschermde vogels en vleermuizen, geen vaste verblijfplaatsen van tabel 2/3 beschermde flora- en fauna aangetroffen zijn. Conclusies die van invloed zijn op de uitwerking en uitvoering van de ontwikkelingen in het plangebied, zijn met name dat de verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen en gebouwen en bovenal het bos belangrijke foerageergebieden zijn voor de lokale en regionale gewone- en ruige dwergvleermuis populatie waarvoor compensatie en ontheffing verplicht is.

Gelet hierop wordt een aantal maatregelen uitgevoerd en is ontheffing van de (voorheen geldende) Flora- en faunawet aangevraagd. Zodoende vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de ontwikkeling van deelgebied Quatrebras, terwijl ook voldoende mogelijkheden tot compensatie bestaan.

5.3 Geluid

5.3.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wgh vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Deze bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan, de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen

in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wgh.³

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wgh kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wgh en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidsgevoelige gebouwen.

5.3.2 Onderzoek

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidsbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en andere geluidsgevoelige terreinen, die binnen de geluidszone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat, dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, zal de geluidsbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A9, de Schipholweg, de Oleanderlaan en de Kamerling Onneslaan. De Fuchsiastraat en de Anemoonstraat betreffen 30 km/h wegen en vallen niet onder het toetsingskader van de Wet geluidhinder. De Robert Kochstraat wordt afgewaardeerd en zal eveneens worden voorzien van een 30 km/h regime. Tevens is het plangebied gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Schiphol-Oost.

Ten behoeve van de wettelijke toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door akoestisch adviesbureau Witteveen en Bos, weergegeven in de rapportage d.d. 18 juni 2021 (projectnummer: 127170/21-009.662 - definitief 02).

Uit de berekeningen blijkt dat op de gevels van de woningen sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder als gevolg van wegverkeer op de rijksweg A9, de Schipholweg, de Oleanderlaan en de Kamerlingh Onneslaan.

Wegverkeerslawaaï

De rijksweg A9, de Schipholweg, de Oleanderlaan en de Kamerlingh Onneslaan veroorzaken op de toekomstige woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Het hoogst berekende geluidsniveau wordt veroorzaakt door het verkeer op de Kamerlingh Onneslaan en bedraagt 56 dB (incl. aftrek Art 110g Wgh.). Hiermee wordt de maximale toegestane hogere waarde voor deze situatie niet overschreden.

Industrielawaai

Het industrieterrein Schiphol-Oost veroorzaakt op de woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wet geluidhinder. Het berekende geluidsniveau ten gevolge van industrieterrein Schiphol-Oost bedraagt maximaal 52 dB(A). Gelet op het voorgaande zijn voor deze ontwikkeling hogere waarden Industrielawaai aan de orde.

Cumulatie

Voor het gecumuleerde geluidsniveau bestaat geen wettelijke normering. Conform artikel 110a van de Wet geluidhinder, wordt een hogere waarde pas toegekend door het college van burgemeester en wethouders indien gebleken is dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een naar hun oordeel onaanvaardbare geluidsbelasting. De gemeente hanteert in dat kader voor de beoordeling van het aspect goede ruimtelijke ordening op deze locatie een gecumuleerd geluidsniveau van maximaal 66 dB.

De maximale bijdrage wegverkeerslawaaï aan de gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op deze locatie 56 dB ten gevolge van de Kamerlingh Onneslaan. De maximale bijdrage industrielawaai ten gevolge van het industrieterrein Schiphol-Oost aan de gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op deze locatie 52 dB. De maximale bijdrage ten gevolge van het luchtvaartlawaaï aan de gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op deze locatie maximaal 56 dB (contour luchtvaartgeluid 50 dB).

Op basis van de geluidsbelasting van genoemde geluidsbronnen bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 63 dB. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke uitgangspunt van 66 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting wordt als acceptabel beschouwd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen herziening van het plan. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden worden hogere waarden vastgesteld.

5.4 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot provinciaal niveau (Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015). Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zijn beleid vastgelegd in een waterbeheerplan (2010-2015). Deze beleidsplannen zijn er allemaal in hoofdzaak op gericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

Het aspect water is ten behoeve van de in het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost opgenomen gebiedsontwikkeling uitvoerig onderzocht en beschreven in een waterstructuurplan, dat in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland is opgesteld. Het Hoogheemraadschap heeft vervolgens op 28 maart 2013 een positief wateradvies afgegeven. De ontwikkeling van het plangebied was qua programma reeds opgenomen in het waterstructuurplan en staat uitvoering daarvan niet in de weg.

Verder wordt de nieuwe bebouwing in het plangebied aangesloten op het huidige rioolstelsel. Hierbij is het wenselijk om het hemelwater te scheiden van het afvalwater. In de omgeving is in de toekomstige situatie voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan worden geloosd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat voor de ontwikkeling van het plangebied een samenwerkingsovereenkomst is gesloten. In die overeenkomst is een regeling met betrekking tot de grondexploitatiekosten opgenomen. Daarmee zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. In die periode kan eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Bij de besluitvorming over het plan betreft de gemeenteraad de ingediende zienswijzen en wordt aangegeven of, en zo ja, op welke wijze de zienswijze(n) tot een aangepast besluit hebben geleid.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Opzet regels en verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

7.2 Regels

De in dit bestemmingsplan opgenomen regels hebben enkel betrekking op de delen van de onderliggende plannen die worden herzien. In artikel 2 is dan ook aangegeven dat die plannen onverkort van toepassing blijven, tenzij in dit plan een andere bestemmingsregeling is opgenomen. Voor de gronden die in deze herziening zijn voorzien van een enkelbestemming, is een geconsolideerde planregel opgenomen, gebaseerd op de reeds geldende plannen. De in de bestemming Woongebied opgenomen regeling is van toepassing op alle gronden in het plangebied die zijn voorzien van de bestemming Woongebied.