



## **Raadsbesluit 2016.0071823**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 10 januari 2017  
nummer 2016.0071823;

### **besluit:**

1. de ingediende zienswijze van de Vereniging Dorpsraad Badhoevedorp niet ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan als volgt ambtshalve te wijzigen:  
Verbeelding: toevoegen aanduiding 'ecologische verbindingszone'  
Regels: toevoegen  
3.4.3. Ecologische verbindingszone  
Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' dient een ecologische verbindingszone te worden aangelegd;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPbadschiphweg275-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 2 maart 2017.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings



## **Raadsvoorstel 2016.0071823**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai  
Steller Ans de Jong  
Collegevergadering 10 januari 2017  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

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

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch kader waarbij de (gedeeltelijke) herontwikkeling / herbestemming van het perceel Schipholweg 275 (nu nog kantoorgebouw Sony City) tot het Corendon Skyline Hotel mogelijk wordt gemaakt ten behoeve van de realisatie van een hotel met verschillende typen verblijfsaccomodaties inclusief congres-, vergader- en horecafaciliteiten. De bestaande kantoorbestemming wordt deels gehandhaafd.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

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

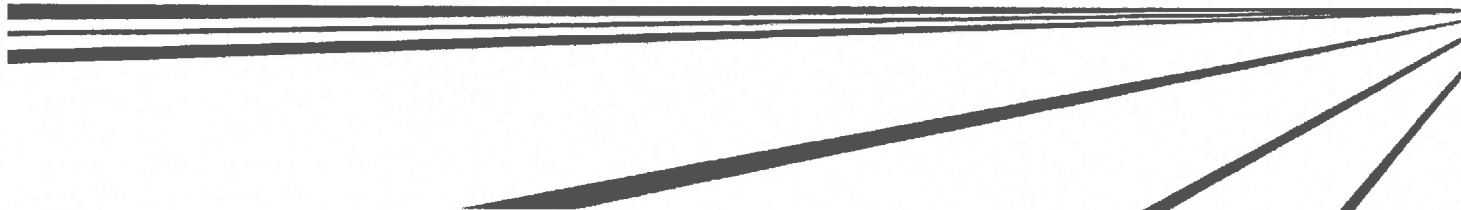
Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar over het kostenverhaal voor de ontwikkelingen op deze locatie. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het college is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Binnen het college is de wethouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.



## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijze van de Vereniging Dorpsraad Badhoevedorp niet ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan als volgt ambtshalve te wijzigen:  
Verbeelding: toevoegen aanduiding 'ecologische verbindingszone'  
Regels: toevoegen  
3.4.3. *Ecologische verbindingszone*  
Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' dient een ecologische verbindingszone te worden aangelegd;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPbadschiphweg275-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

## 3. Uitwerking

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

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch kader waarbij de (gedeeltelijke) herontwikkeling / herbestemming van het perceel Schipholweg 275 (nu nog kantoorgebouw Sony City) tot het Corendon Skyline Hotel mogelijk wordt gemaakt ten behoeve van de realisatie van een hotel met verschillende typen verblijfsaccomodaties inclusief congres-, vergader- en horecafaciliteiten. De bestaande kantoorbestemming wordt deels gehandhaafd.

### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

### **Inhoud bestemmingsplan**

Het plangebied ligt nabij knooppunt Badhoevedorp, het kruispunt van de Rijkswegen A4 en A9, in de westelijke oksel van het verkeersknooppunt en het bedrijventerrein Badhoevedorp Schuilhoeve. Aan de zuidzijde ligt de N232 (Schipholweg), de verbindingsweg tussen Schiphol-Oost en Lijnden.





De locatie ligt aan de route van het Hoogwaardige openbaar vervoer (HOV). Het HOV-busstation ligt op 1000 meter van het plangebied. Verder lopen er diverse bus routes langs het gebied. De bushalte Schuilhoeve ligt op 130 meter van de entree.

#### *Parkeren*

Uit de parkeerberekening is gebleken dat er voor de uitvoering van het plan 419 parkeerplaatsen nodig zijn. Op dit moment is er een parkeercapaciteit van 378 plaatsen. Er is voldoende ruimte om de resterende 41 parkeerplaatsen op eigen terrein op maaiveldniveau aan te leggen.

### **Overige aspecten/aandachtspunten**

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de toelichting zijn de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

De conclusie van trede 1 (bepalen regionale vraag naar ruimte) is dat er, op basis van het regionale beleid en uitgevoerde onderzoeken, een grote behoefte is aan een hotel-congrescentrum, alsmede aan shortstay-accomodatie.

De conclusie van trede 2 (bouwen binnen bestaand stedelijk gebied) is dat er geen sprake van een nieuwe ruimtevraag, maar een transformatie van bestaande bouwwerken, waarbij de bebouwde footprint niet wijzigt. Een lijst met alternatieve locaties is daarom niet aan de orde.

Trede 3 (alternatieve locaties) komt als gevolg hiervan niet meer aan de orde. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

#### *Hotelladder*

Uit de analyse van de hotelmarkt blijkt dat de groei van de hotelmarkt in de regio de komende jaren doorzet, met name in de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer. Regionaal wordt ingezet op hotelontwikkelingen die zorgen voor een optimale en duurzame waardetoevoeging. Daarbij geldt het credo 'het juiste hotel op de juiste plek', zodat een discrepantie tussen vraag en aanbod wordt voorkomen. De hotelladder is bedoeld als instrument om hotelinitiatieven te toetsen.

Geconstateerd is dat de hotelladder voor het Corendon Skyline Hotel positief wordt doorlopen. Er is sprake van een transformatie van een bestaand gebouw en het initiatief voegt zowel in kwantitatieve zin (invulling geven aan de berekende regionale behoefte van hotelkamers) als in kwalitatieve zin (zowel hotelkamers als shortstay-appartementen) iets wezenlijks toe aan het bestaande aanbod.

#### *Plabeka (Platform bedrijven en kantoren)*

Met het plan zal een aanzienlijk oppervlak aan kantoorruimte (ca. 20.000 m<sup>2</sup>) worden getransformeerd naar hotel en shortstay. De beoogde transformatie past daarmee geheel binnen de doelstellingen van Plabeka.

#### *Milieueffecten*

Voor een aantal (milieu)aspecten is onderzoek uitgevoerd, onder andere voor bodemkwaliteit, ecologie, verkeer, parkeren en externe veiligheid. Hieruit komen geen belemmeringen voor de planontwikkeling naar voren.

#### *Geluid*

Voor het aspect geluid heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Weliswaar behelst de beoogde transformatie geen geluidsgevoelige bestemming(en), zodat de geluidwetgeving daarop feitelijk en juridisch niet van toepassing is. Er dient echter wel sprake te zijn van een

goede ruimtelijke ordening. Bij het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de hoogbouw (hotelkamers en kantoorruimten) en de laagbouw (shortstayappartementen).

Uit het onderzoek is gebleken dat de normering voor de appartementen in de laagbouw gehaald wordt met uitzondering van de piekniveaus. Deze piekniveaus kunnen optreden ten gevolge van het proefdraaien op holding 19L. Op deze holding heeft de afgelopen jaren echter geen proefdraaien plaatsgevonden. Vanuit dit oogpunt is bovengenoemde situatie aanvaardbaar. Door middel van gevelconstructies dient een binnenniveau van 35 dB Lden en 45 dB(A) piekgeluid te worden gerealiseerd.

Voor de ruimten met hotelfunctie dient, door middel van de gevelconstructie, een binnenniveau van 35 dB Lden etmaalwaarde en 45 dB(A) piekgeluid te worden gerealiseerd. Voor de kantoren geldt een binnenniveau van 45 dB.

#### *Ecologische Verbindingszone*

De beoogde ecologische verbindingszone loopt tussen het terrein van het beoogde hotel en de A4. De 'achtertuin' van het hotel zal daartoe worden voorzien van een natuurvriendelijke inrichting als onderdeel van de aan te leggen ecologische verbindingszone. De zone is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een ecologische verbindingszone moet worden aangelegd.

#### **Resultaten wettelijk vooroverleg,**

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan Rijkswaterstaat en de Provincie Noord-Holland. Tevens is het voorontwerp ten behoeve van het wateradvies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het voorontwerp is verder toegestuurd aan de gemeente Amsterdam, de luchthaven Schiphol, Liander en de Veiligheidsregio Kennemerland.

Inhoudelijke reacties zijn ontvangen van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio Kennemerland. Deze reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Onder meer is in paragraaf 5.4 een waterparagraaf toegevoegd met daarin de watercompensatie in relatie tot verhard oppervlak.

Rijkswaterstaat en Schiphol hebben in een reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben.

#### **Procedure**

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door ons college wordt het ontwerpadviesvoorstel met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen dan zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt over de zienswijzen een met redenen omkleed besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van het plan krijgen hierover persoonlijk bericht. Dan volgen de bekendmaking en de ter inzage legging van het vastgestelde plan met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State. Als het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, kan het daarna in werking treden tenzij binnen deze periode beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling Bestuurszaken van de Raad van State. In dat geval treedt het plan in werking nadat op de voorlopige voorziening is beslist.

### **Zienswijzen**

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de Vereniging Dorpsraad Badhoevedorp (hierna Dorpsraad). De zienswijze is per e-mail ingediend op de laatste dag van de zienswijzetermijn. Dit is binnen de gestelde termijn.

In de publicatie staat vermeld dat een zienswijze op drie manieren kan worden ingediend, namelijk schriftelijk, mondeling of digitaal, door met gebruikmaking van DiGid een daarvoor bestemd formulier in te vullen. Het is niet mogelijk per e-mail een zienswijze in te dienen. De zienswijze van de Dorpsraad is daarmee niet ontvankelijk. De Dorpsraad heeft dit per brief van 12 december 2016 ook zelf onderkend.

Hoewel de zienswijze niet ontvankelijk is, wordt wel ambtshalve ingegaan op de zienswijze. Aangegeven wordt dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan een onjuiste afbeelding is opgenomen van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze opmerking is terecht. De beoogde ecologische verbindingszone loopt tussen de toekomstige hotel en de A4 en niet aan de overzijde van de Schipholweg. De toelichting is op dit punt aangepast. De ecologische verbindingszone is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Verder is hierover in de regels een bepaling opgenomen.

De Dorpsraad wijst er verder op dat de constatering, dat er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking niet juist is, omdat het gebouw al sinds geruime tijd slechts ten dele in gebruik is als kantoor.

Opgemerkt wordt dat hierbij moet worden uitgegaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een kantoorbestemming. Een hotelfunctie heeft een lagere verkeersaantrekkende werking dan een kantoor, zodat er geen toename van verkeer zal plaatsvinden.

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

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 anderszins verzekerd is via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

**Overige relevante informatie**

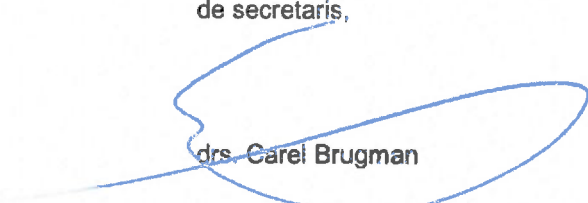
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

**4. Ondertekening**

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n):  
planstukken