



**gemeente**  
**Haarlemmermeer**

# nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigings- en uitwerkingsplan 'Lijnden Lijndenhof Oost'

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker  
Collegevergadering 6 april 2021  
Inlichtingen Manon Veen en Dominique Ong (+31235676075)  
Registratienummer 2021.0000671

## 1. Voorstel

### Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen wijzigings- en uitwerkingsplan Lijnden Lijndenhof Oost vast te stellen;
2. de zienswijzen van reclamant 1, reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 die allen tijdig ontvangen zijn, ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze van reclamant 5 die buiten de termijn van zes weken is ontvangen, niet-ontvankelijk te verklaren;
4. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van reclamanten 1, 2, 3 en 4;
5. naar aanleiding van de zienswijzen de toelichting aan te vullen met een verwijzing naar het verkeersonderzoek;
6. ambtshalve de verbeelding als volgt te wijzigen:
  - de aanduiding 'verkeer' te verruimen;
  - de 2<sup>e</sup> aanduiding 'groen' te verwijderen;
  - het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'hotel' te verkleinen;
7. de toelichting ambtshalve aan te vullen met de paragrafen groenstructuurplan en waterstructuurplan en te actualiseren met betrekking tot provinciaal beleid;
8. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigings- en uitwerkingsplan, omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst en grondverkoop anderszins is verzekerd;
9. het wijzigings- en uitwerkingsplan 'Lijnden Lijndenhof Oost' met planidentificatie NL.IMRO.0394.UPGlynlijndoost-C001, bestaande uit een verbeelding met bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit besluit;
10. deze nota ter informatie zenden aan de raad te zenden.

## 2. Samenvatting

Wij ontwikkelen in Badhoevedorp het bedrijventerrein Lijndenhof. Dit terrein grenst aan de zuidzijde aan het bestaande bedrijvenpark Airport Business Park Lijnden (ABPL). In het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost (2013.0029418) hebben wij een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Eén ervan is gericht op een uit te werken bestemming voor een deel van het plangebied Lijndenhof. Voor een deel van de hier opgenomen bedrijfsbestemmingen gelden bovendien uitwerkingsvoorwaarden. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor flexibiliteit. Ook omdat nog niet duidelijk was waar de bedrijven zouden komen is gekozen om de bestemmingsgrenzen indien wenselijk met een wijzigingsbevoegdheid aan te passen, naar gelang de behoefte uit de markt.

Het bedrijventerrein Lijndenhof bestaat uit twee delen, een deel ten noordwesten en een deel ten zuidoosten van de S106.

Dit wijzigings- en uitwerkingsplan maakt het wijzigen van deze bestemmingsgrenzen mogelijk om daarmee de ontwikkeling van het bedrijventerrein planologisch-juridisch mogelijk te maken in het deelgebied Oost. Daarnaast worden enkele uitwerkingspunten uit het moederplan Badhoevedorp Lijnden-Oost meegenomen in dit plan.

Wij stellen het wijzigings- en uitwerkingsplan 'Lijnden Lijndenhof Oost' met deze nota vast. Na bekendmaking van de vaststelling bestaat de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State

## 3. Uitwerking

### 3.1 Wat willen we bereiken?

Het doel van het wijzigings- en uitwerkingsplan 'Lijnden Lijndenhof Oost' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

### 3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het plan Lijndenhof Oost



*Plangebied*

De locatie van bedrijventerrein Lijndenhof is recent ontstaan door het verleggen van snelweg A9 en de sloop van het huidige wegtracé. De locatie is een restgebied, een strook grond tussen de nieuwe en oude infrastructuur. Daarnaast is de locatie de nieuwe rand van Badhoevedorp met zicht op de polder aan de Schipholweg en aan de Hoofdweg. De plek heeft de potentie om van een restzone een zichtlocatie te worden.

De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats vanaf de S106. De S106 ligt hier ten opzichte van het bedrijventerrein circa 2,5 meter hoger. Naar beide kanten van de S106 moet Lijndenhof een representatieve uitstraling krijgen. De hoeken naar de A9 en Het Lint krijgen hierbij specifieke aandacht. Duidelijk is dat het hier een echte zichtlocatie betreft.

#### City Logistics Innovation Campus (CLIC) hotel Lijndenhof

In het deelgebied Oost maakt het wijzigingsplan op de bestemming bedrijventerrein met de functieaanduiding 'hotel' een hotel met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Dit in lijn met de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' en de anterieure overeenkomst die in 2018 met de grondeigenaar van Lijndenhof Oost is gesloten.

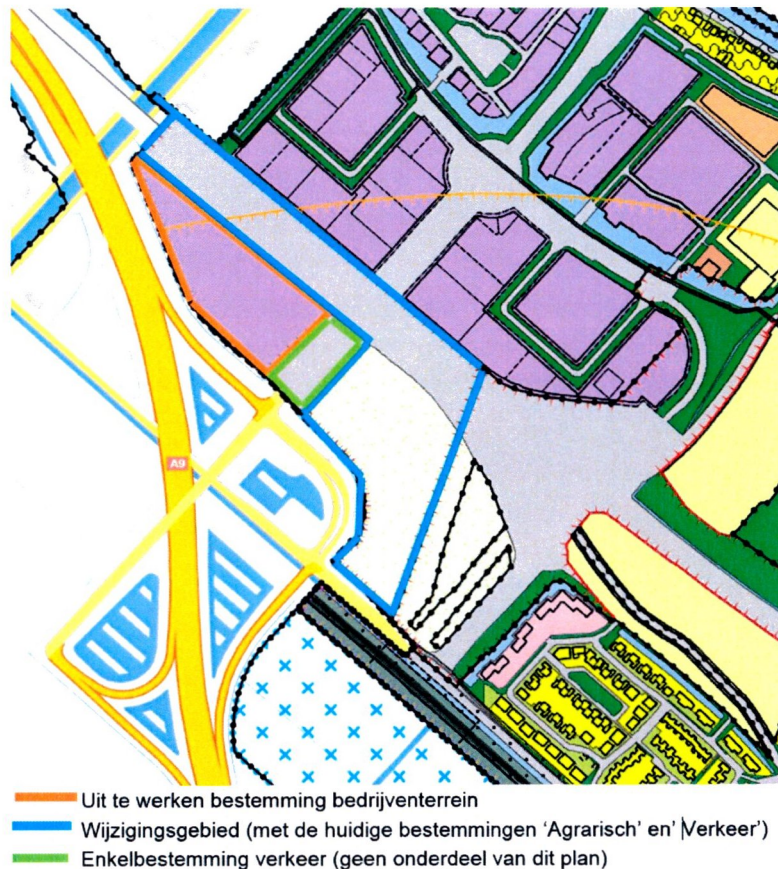
Hoewel in 2013 bij het vaststellen van de "regionale hotelstrategie 2016-2022" de locatie van één hotel in Lijndenhof niet op de kanskaart is getekend, past het CLIC hotel wel in de regionale hotelstrategie 2016-2022 en heeft het MRA expertteam het hotelplan over het algemeen positief beoordeeld.

Het CLIC hotel is een integraal onderdeel van het 'City Logistics Innovation Campus' dat op bedrijventerrein Lijndenhof wordt ontwikkeld. Hierdoor heeft het hotel een versterkende functie voor de directe omgeving (het bedrijventerrein) en de regio. Het gaat om één hotel met twee verschillende hotelconcepten: een full-service hotel en hotelappartementen (voor verblijf van maximaal zes maanden). Ook zijn er vergaderfaciliteiten, sport- en fitnessmogelijkheden, een restaurant en ondersteunende commerciële voorzieningen. Dit zorgt voor een, door diverse onderzoeken onderbouwd, haalbaar concept voor de bezoekers en werknemers van de campus, zakelijke reizigers en tijdelijk verblijf voor expats. Voor omwonenden in de nabije omgeving is het hotel ook van toegevoegde waarde door de verschillende faciliteiten in het hotel die ook voor hen toegankelijk zijn.

Om meerwaarde in de markt te creëren dient het hotel aan te sluiten bij de principes die ook gelden voor het gehele concept: innovatie, duurzaamheid en sociaal ondernemen.

#### **Vigerend bestemmingsplan**

Voor de gronden van het plangebied geldt ten eerste 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 gedeeltelijk de bestaande situatie vastgelegd met een wijzigingsbevoegdheid en gedeeltelijk de nieuwe situatie met een uitwerkingsverplichting. Het gebied heeft dan ook de bestemmingen 'Verkeer' en 'Agrarisch'. Zie de afbeelding hieronder voor de ligging van de bestemmingen.



Ten tweede geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden-Oost 1<sup>e</sup> herziening", dat op 17 maart 2016 (2016.0006470) door de gemeenteraad is vastgesteld. Die herziening herstelt een aantal geconstateerde onvolkomenheden en het abusievelijk ontbreken van de Lib-contouren op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost'.

Het plangebied ligt enkel in het gebied van de herziening vanwege de Lib-contouren.

### Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 46.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, de bestemming van de gronden wijzigen in 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en/of 'Horeca' en/of 'Horeca - Hotel'.

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om de gronden binnen het wijzigingsgebied te bestemmen als 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Daarmee is sprake van een combinatie van zowel een wijzigingsbevoegdheid als een uitwerkingsverplichting, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Omdat aan alle gestelde voorwaarden om te wijzigen wordt voldaan en ook direct in een nadere uitwerking kan worden voorzien, is dit plan voor het gebied met de wijzigingsbevoegdheid zowel een wijzigingsplan als een uitwerkingsplan ineen. Zodoende wordt één planologische procedure doorlopen. Na vaststelling van dit plan kunnen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen rechtstreeks verleend worden, een nader uitwerkingsplan is daarvoor dus niet meer noodzakelijk.

### **Uitwerkingsverplichting**

In artikel 9 van de planregels van het bestemmingsplan (Badhoevedorp Lijnden-Oost) is een uitwerkingsverplichting opgenomen. De aangewezen gronden binnen deelgebied Oost zijn - onder voorwaarden- bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2;
- b. maximaal één hotel met daarbij behorende faciliteiten, met inachtneming van het bepaalde in 43.4 van deze regels;
- c. horeca categorie 1 en 2;
- d. kleinschalige zelfstandige kantoren.

met de daarbij behorende wegen, verhardingen, groen et cetera.

Om het gebied als bedrijventerrein te kunnen gebruiken moet eerst dit wijzigings- en uitwerkingsplan worden vastgesteld. Dit plan geeft de gronden de gewenste bestemmingen op basis waarvan omgevingsvergunningen verleend kunnen worden.

### **(Milieu)onderzoeken**

Voor de ontwikkellocatie is onderzocht of er in het kader van water, flora en fauna en geluid, belemmeringen zijn.

#### Water

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.

#### Flora en Fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd was dat er geen belemmeringen zijn. Inmiddels is het gebied zodanig op de schop gegaan dat er eigenlijk alleen sprake is van een pioniersituatie. Onderzoeks- en adviesbureau Natuurlijke Zaken heeft in 2019 een quickscan uitgevoerd. Geconcludeerd is dat het gebied een geschikt leefgebied is voor de rugstreeppad. **Het is niet uit te sluiten dat er zich rugstreeppadden in het gebied bevinden, maar die zijn al jaren in de omtrek niet gezien en kunnen door de vele infrastructuur dit gebied ook niet bereiken.**

Door toedoen van de uitgevoerde werkzaamheden is de aanwezigheid van beschermde planten of dieren uitgesloten.

Een volgende vraag is of dit ontwikkelingsplan invloed kan hebben op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Westzaanse veld aan de overzijde van het Noordzeekanaal, op bijna tien kilometer afstand. Gezien de aard van de voorziene bebouwing en ontwikkelingen is onderzocht of de stikstofdepositie of aanmaak van andere stoffen (fijnstof etc.) invloed uitoefent op dit gebied. Geconcludeerd is dat dat niet het geval is.

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### Geluid

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 geluidbelasting 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. Dit wijzigings- en uitwerkingsplan voorziet niet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van kwetsbare bestemmingen conform de Wet geluidhinder. Het bedrijventerrein voorziet in bedrijven in ten hoogste milieucategorie 3.2. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat van de dichtstbijzijnde woningen geenszins aangetast. Nader onderzoek voor het aspect geluid is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **Procedure**

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 28 oktober 2020 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 29 oktober 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Binnen deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. In de bij deze nota van B&W gevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen wijzigings- en uitwerkingsplan Lijnden Lijndenhof Oost zijn de zienswijzen verwoord en van een reactie voorzien.

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

Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat voor de ontwikkeling van het grootste gedeelte van het plangebied in op 11 september 2018 (2018.0058690) een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin een regeling met betrekking tot de grondexploitatiekosten is opgenomen en de gemeentelijke kosten zijn gedekt. Voor de rest van het plangebied zijn overeenkomstig de Samenwerkingsovereenkomst Badhoevedorp Centrum uit 2016 de gronden door de gemeente verkocht aan één van de ontwikkelende partijen, zodat ook via de grondopbrengst de gemeentelijke kosten zijn gedekt en aldus het kostenverhaal is verzekerd.

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

Het college stelt het wijzigings- en uitwerkingsplan vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is het eerste aanspreekpunt binnen het college.

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

#### **Juridische aspecten**

Met de vaststelling van het wijzigings- en uitwerkingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State.

#### **Participatie en communicatie**

Het vastgestelde wijzigings- en uitwerkingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt officieel bekendgemaakt. De publicatie is te vinden via de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/>. Tijdens de terinzage-periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen beroep indienen bij de Raad van state.

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

De uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure sturen wij ter kennisneming aan de gemeenteraad.

**4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

  
drs. Carel Brugman

de burgemeester,

  
Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding