



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitmaker
Collegevergadering	10 mei 2022
Inlichtingen	mr. Jeroen Oosterhof (+31235676324)
Registratienummer	2022.0000885

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de zienswijzenrapportage wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor beide wijzigingsplannen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. de wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGbadbadhcentrumo-C001 en Badhoevedorp Centrum West met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGbadbadhcentrumw-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in deze nota;
5. de wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West gedurende zes weken ter inzage te leggen;
6. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Badhoevedorp zal de komende jaren sterk veranderen. Om de leefbaarheid van Badhoevedorp te verbeteren, de oude dorpsstructuur te herstellen en de bereikbaarheid van de regio te vergroten, is de Rijksweg A9 omgelegd. Op en rondom de vrijgekomen gronden in het dorp worden woningen, bedrijven en voorzieningen ontwikkeld. Hiermee wordt het dorp weer één en uit de grondinkomsten draagt de gemeente bij aan de kosten voor de omlegging.

Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het centrum van Badhoevedorp is beschreven in het Masterplan Badhoevedorp (2008/15026), dat op 12 juni 2008 door de raad is vastgesteld. Centrum Badhoevedorp is één van de ontwikkelingsgebieden in dit Masterplan. Op 4 juli 2013 is het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost vastgesteld (2013.0029418). In dit plan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van het centrumgebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid geregeld omdat bij de vaststelling van dat plan de Rijksweg A9 nog aanwezig en in gebruik was.

Voor de gebieden Centrum Oost en Centrum West zijn in 2021 een Uitwerking Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) en een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming aan te passen voor woningbouw en de uitgangspunten van zowel de Uitwerking DSO als het BKP, zijn twee wijzigingsplannen opgesteld. Met beide wijzigingsplannen worden maximaal 30 (oost) respectievelijk 42 (west) nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waarmee enige flexibiliteit ten opzichte van de Uitwerking DSO wordt geboden voor het geval dat daar behoefte aan is.

3. Uitwerking

Aanleiding

Na verwijdering van het wegdek, de kunstwerken en het talud van de oude Rijksweg A9 zijn de gronden ten zuiden van de Zeemanlaan beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Ten behoeve van die ontwikkeling is op 11 december 2018 het DSO Badhoevedorp Centrum vastgesteld (2018.0078767). Dat DSO is voor Badhoevedorp Centrum Oost en West nader uitgewerkt (Uitwerking DSO 2021) en vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Oost en West (2021) de onderlegger voor de wijzigingsplannen waarmee de ontwikkelingen planologisch juridisch worden geregeld.

3.1 Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost in 2013 is voorzien in een grote gebiedsontwikkeling in en rondom Badhoevedorp. Voor het zuidelijk deel van het centrumgebied (ten zuiden van de Zeemanlaan) zijn in het bestemmingsplan wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden opgenomen. Voor die flexibiliteit is gekozen omdat in 2013 nog niet bekend was hoe de exacte invulling zou worden.

Met de wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West, die gebaseerd zijn op de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 46.1 van de regels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is opgenomen, voorzien wij in de beoogde herontwikkeling van die twee delen van het centrumgebied. De wijzigingsplannen bieden een actueel planologisch juridisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 72 woningen in totaal (30 in het oostelijk deel, 42 in het westelijk deel) in het centrum van Badhoevedorp. Het gaat om 72 koopwoningen in het dure segment.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om de voorgenomen ontwikkeling van woningen in de plangebieden mogelijk te maken, is het nodig een nieuw planologisch-juridisch kader vast te stellen. Dat doen wij met de wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West. Om tot een vastgesteld wijzigingsplan te komen, dient een aantal wettelijk voorgeschreven stappen te worden doorlopen.

De eerste stap in deze procedure betrof de vaststelling en terinzagelegging van de ontwerp wijzigingsplannen. In de periode van zes weken dat de ontwerp wijzigingsplannen ter inzage hebben gelegen, konden belanghebbenden een zienswijze op de plannen indienen. Van die gelegenheid hebben vier belanghebbenden gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen op de ontwerp wijzigingsplannen hebben onder andere betrekking op de bouwhoogte van het appartementengebouw in Badhoevedorp Centrum Oost, de wijze waarop de omgeving eerder is betrokken bij de ontwikkelingen, de uitvoerbaarheid van de plannen, de gemaakte belangenafweging en de geluidssituatie. De meeste zienswijzen richten zich overigens op de ontwikkeling van Badhoevedorp Centrum Oost. In de

zienswijzenrapportage wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West zijn alle ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven ons enkel aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum Oost op twee punten aan te passen. Die aanpassingen hebben betrekking op de grootte van het bouwvlak van de bestemming Woongebied ter hoogte van de dierenkliniek en op een afbeelding van het stedenbouwkundig plan in de plantoelichting. De overige naar voren gebrachte punten achten wij ongegrond en leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van de plannen.

Na vaststelling van de wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West worden die plannen opnieuw 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 ontwerp wijzigingsplan hebben ingediend of door andere belanghebbenden voor zover het onderdelen zijn die door het college gewijzigd zijn vastgesteld.

3.3 Wat mag het kosten?

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

Voor de ontwikkeling van de gronden in de plangebieden is op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Badhoevedorp-Centrum 2016 (SOK, 2017.0006870) een Ontwikkelovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de gronden, waarin een marktconforme grondprijs is overeengekomen. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins geregeld en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het college van burgemeester en wethouders stelt de wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is binnen het college het eerste aanspreekpunt voor de vaststelling van de wijzigingsplannen.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Communicatie

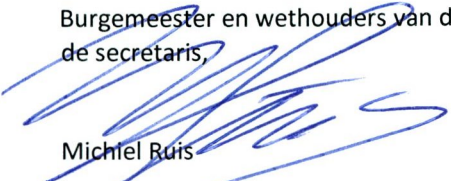
De vastgestelde wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West worden zes weken ter inzage gelegd. Via Informeer en de verschillende communicatiekanalen van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp worden belanghebbenden gewezen op de wijzigingsplannen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt in kennis gesteld van de door ons vastgestelde wijzigingsplannen.

4. Ondertekening

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



Michiel Ruis



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Planregels wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum Oost
- Plantoelichting wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum Oost
- Planverbeelding Badhoevedorp Centrum Oost
- Planregels wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum West
- Plantoelichting wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum West
- Planverbeelding Badhoevedorp Centrum West
- akoestisch onderzoek
- zienswijzenrapportage wijzigingsplannen Badhoevedorp Centrum Oost en Badhoevedorp Centrum West