



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras'

Portefeuillehouder dr. Derk Reneman, Adam Elzakalai  
Collegevergadering 19 december 2017  
Inlichtingen mr. Jeroen Oosterhof (023 5676324)  
Registratienummer 2017.0071884

### **Inleiding**

Het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden Oost" biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van 550 woningen in het deelgebied Quatrebras. Delen van het te ontwikkelen gebied Quatrebras zijn bestemd als Woongebied en in die bestemming is voor 255 woningen een directe bouwmogelijkheid gegeven. De overige 295 woningen zijn, onder andere, voorzien op het voormalige tracé van de A9 en kunnen enkel via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden.

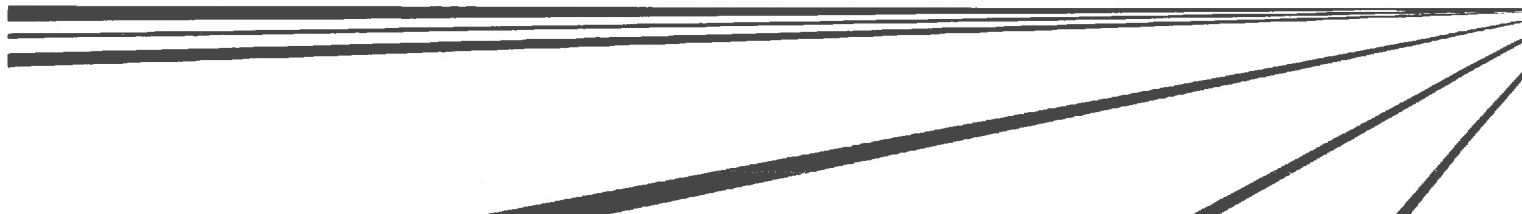
Omdat de omlegging van de A9 voorspoedig verloopt en de ontwikkeling van deelgebied Quatrebras inmiddels concreet kan worden uitgewerkt, bestaat aanleiding om van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Naast woningbouw biedt dit wijzigingsplan tevens een planologische grondslag voor de te realiseren infrastructurele- en openbare voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, water- en groenvoorzieningen.

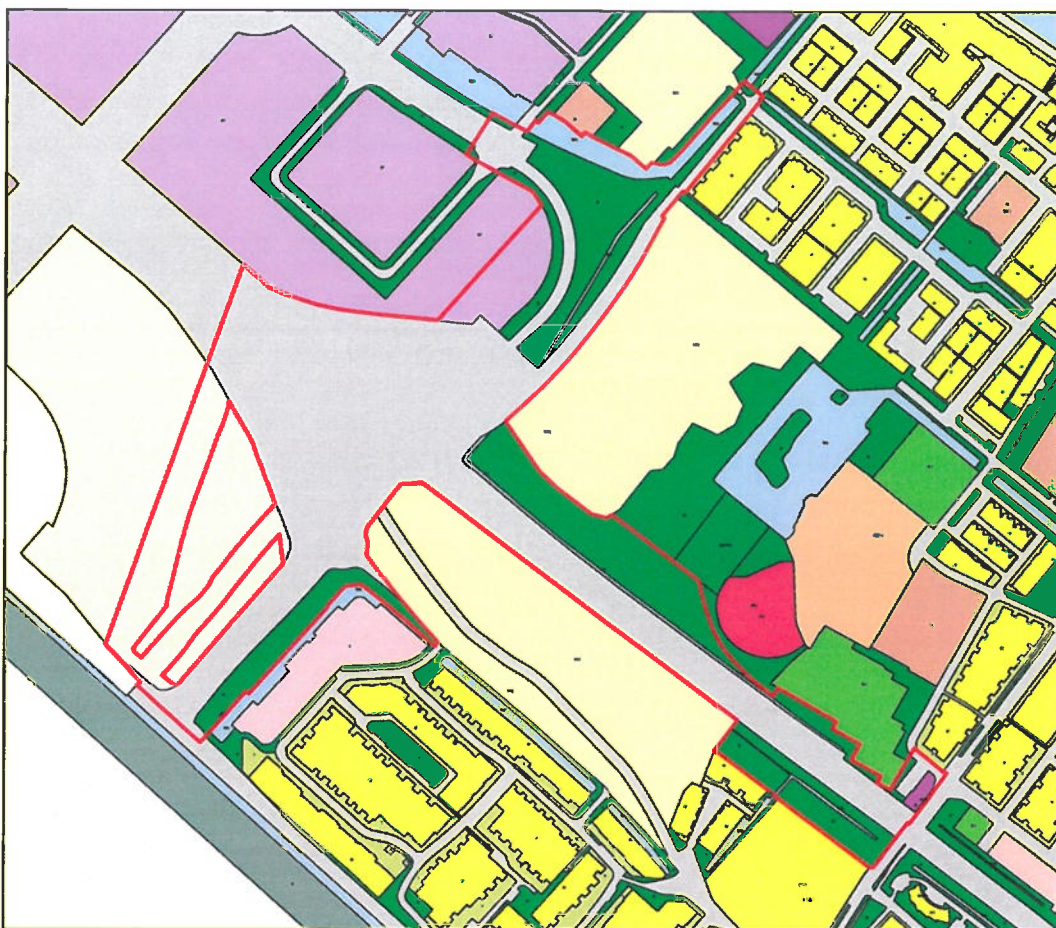
Wij stellen het wijzigingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras' met deze nota vast. Na bekendmaking van de vaststelling bestaat nog de mogelijkheid om hiertegen beroep in te stellen.

### **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 de bestaande situatie conserverend vastgelegd met bestemmingen als Agrarisch, Bedrijventerrein, Groen, Verkeer en Water. Verder zijn die gronden voorzien van een gebiedsaanduiding 'Wro- zone – wijzigingsgebied 2'. Die wijzigingsbevoegdheid voorziet in de ontwikkeling van Quatrebras.

Ten tweede geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden Oost 1<sup>e</sup> herziening", dat op 17 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Die herziening herstelt een aantal geconstateerde onvolkomenheden en laat de planologische mogelijkheden van het op 4 juli 2013 vastgestelde plan in stand.





Uitsnede verbeelding 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. Rood omlijnd het wijzigingsgebied.

### Wijzigingsbevoegdheid

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

*"Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' (Quatrebras) de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:*

- 1. de uit te werken bestemming sluit primair aan op de bestemming Woongebied, als opgenomen in artikel 34 van deze regels, met dien verstande dat in de zuidwestelijke hoek ter hoogte van de kruising (nieuwe) Amsterdamse laan / Schipholweg tevens bedrijven tot en met categorie 2, kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening worden toegestaan, één en ander conform het DSO Quatrebras;*
- 2. in de uit te werken bestemming worden woningen met bijbehorende erven, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelplaatsen en nutsvoorzieningen, evenals bedrijven tot en met categorie 2, kleinschalige zelfstandige kantoren en dienstverlening toegestaan;*
- 3. in de uit te werken bestemming zijn maximaal 295 woningen toegestaan, waarbij geldt dat dit aantal beperkt kan wijzigen indien gebruikt wordt gemaakt van de bevoegdheid in 34.3 van deze regels, met dien verstande dat een toe- of afname nooit meer mag zijn dan de toe- of afname die met de bevoegdheid in 34.3 mogelijk is gemaakt (over en weer);*

4. *in de uit te werken bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan, één en ander conform de kaart "Randvoorwaarden bij de uitwerking van de bestemming" op blz. 63 van het DSO Quatrebras, als opgenomen in de bijlage bij deze regels;*
5. *de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter respectievelijk 12 meter;*
6. *de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 20 meter;*
7. *de maximale bouwhoogte van bedrijven, kantoren en gebouwen ten behoeve van dienstverlening bedraagt in principe niet meer dan 12 meter;*
8. *de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
9. *de te realiseren waterstructuur dient aan te sluiten op de (aanwezige) hoofdwatgang(en);*
10. *in de uit te werken bestemming wordt een waterverbinding mogelijk gemaakt, volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan;*
11. *in de uit te werken bestemming wordt een groenverbinding mogelijk gemaakt;*
12. *in de uit te werken bestemming worden langzaam verkeersverbindingen mogelijk gemaakt;*
13. *in de uit te werken bestemming wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de CROW- publicatie 182 (stedelijke zone (categorie wonen), rest bebouwde kom, matig stedelijk)."*

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de gronden binnen het wijzigingsgebied te bestemmen als Woongebied – 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 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.

#### **(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.

Voor de ontwikkeling van het wandelbos in Quatrebras is 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 reeds ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Zodoende vormt de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming geen belemmering voor de ontwikkeling van Quatrebras, terwijl ook voldoende mogelijkheden tot compensatie bestaan.

#### Geluid

Dit wijzigingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. Aldus is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat ingevolge artikel 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van de ontwikkeling van woningen op de locatie Quatrebras hogere grenswaarden dienen te worden vastgesteld. Gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan zullen de hogere waarden worden vastgesteld.

#### **Middelen**

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. Voor dit wijzigingsplan zijn de kosten anderszins verzekerd via een samenwerkingsovereenkomst.

#### **Juridische aspecten**

Het wijzigingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. het ontwerp wijzigingsplan ligt zes weken ter inzage en daarvan wordt vooraf kennis gegeven;
- b. gedurende de termijn van inzage kunnen schriftelijk, mondeling en digitaal zienswijzen worden ingediend;
- c. binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan;
- d. tegen het vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras is nog enige discussie ontstaan over het maximum aantal te realiseren woningen in Quatrebras. Aanleiding daarvoor was dat de artikelen 34.3.1 onder a en 46.1 onder b sub 3 van de regels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost, in combinatie met elkaar en met het wijzigingsplan, kennelijk meer dan 550 woningen mogelijk zouden kunnen maken. Om misverstanden hierover te voorkomen, wordt voorgesteld om aan artikel 6.2.1 sub b van de regels van het wijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras de volgende tekst toe te voegen:

*“tenzij in het moederplan gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 34.3.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost. Een toe- of afname ten opzichte van het maximum van 246 woningen mag nooit meer zijn dan de toe- of afname die met gebruikmaking van artikel 34.3.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost wordt mogelijk gemaakt;”*

Aanvullend wordt opgemerkt dat, na de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras, met één van de projectontwikkelaars uiteindelijk geen overeenstemming is bereikt over de grondexploitatiekosten. Zodoende wordt voorgesteld om de percelen van die ontwikkelaar, waarop woningbouw is voorzien (49 woningen), buiten dit wijzigingsplan te houden en het plan hierop aan te passen (planverbeelding en planregels). Zodoende maakt het wijzigingsplan maximaal 246 woningen mogelijk.

Indien alsnog een overeenkomst over de grondexploitatiekosten wordt gesloten, dan kan voor die ontwikkeling een apart wijzigingsplan worden opgesteld.

#### **Afweging zienswijzen**

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, namelijk door J.A. Jacobse, per e-mail van 14 respectievelijk 15 januari 2017. In die zienswijze wordt in algemene zin aangegeven dat voor de ontwikkeling van Quatrebras hogere waarden wegverkeerslawaaï en industrielawaaï moeten worden vastgesteld. Concrete bezwaren hiertegen worden niet vermeld.

Wij merken op dat de zienswijze van de heer J.A. Jacobse uitsluitend per e-mail is ingediend bij de griffie van de gemeenteraad, terwijl die mogelijkheid niet werd geboden. In de bekendmakingstekst is immers expliciet aangegeven dat het digitaal indienen van een zienswijze enkel mogelijk is met gebruikmaking van DigiD door een formulier in te vullen. Bovendien had de zienswijze naar ons college gestuurd moeten worden.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de zienswijze van de heer J.A. Jacobse, op het ontwerpwijzigingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras' als niet-ontvankelijk moet worden aangemerkt.

#### **Participatie en communicatie**

Het vast te stellen wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt officieel bekendgemaakt. De publicatie is te vinden via de website <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/>. Het besluit en het wijzigingsplan zijn op papier in te zien in het raadhuis, digitaal op de website van de gemeente Haarlemmermeer en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de terinzagelegging kunnen enkel belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpwijzigingsplan en belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. de zienswijze van J.A. Jacobse niet-ontvankelijk te verklaren;
2. het wijzigingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras' te wijzigen, door:
  - de omvang van het wijzigingsplan te verkleinen, door twee toekomstig te ontwikkelen percelen aan weerszijden van de (toekomstige) Amsterdamse Laan buiten het plan te houden;
  - het maximum aantal te realiseren woningen aan te passen in 246, in plaats van 295;
  - aan artikel 6.2.1 sub b van de planregels de volgende tekst toe te voegen:  
*"tenzij in het moederplan gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 34.3.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost. Een toe- of afname ten opzichte van het maximum van 246 woningen mag nooit meer zijn dan de toe- of afname die met gebruikmaking van artikel 34.3.1 onder a van de planregels van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost wordt mogelijk gemaakt";*
  - de tekst over de Nederlandse natuurbescherming (paragraaf 5.3 van de toelichting) te actualiseren in verband met gewijzigde wetgeving;
3. het wijzigingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost Quatrebras' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGbadlynoostquatr-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 vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden;
4. deze nota ter kennisname aan de raad te zenden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouders,



Dr. Derk Reneman



Adam Elzakal

#### Bijlage(n)

- Toelichting wijzigingsplan
- Planregels wijzigingsplan
- Planverbeelding wijzigingsplan