gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Wijziging Omgevingsplan: Tijdelijke Alternatieve Maatregel ten behoeve van de realisering van 78 woningen aan de Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k te Badhoevedorp
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Gerben Biermann
Collegevergadering	18 augustus 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	13617913

1. Voorstel

Collegebesluit(en)
Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorende bij het Tijdelijke Alternatieve Maatregel Omgevingsplan Badhoevedorp Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k vast te stellen;
2. de wijziging van het Omgevingsplan bestaande uit het Tijdelijke Alternatieve Maatregel-omgevingsplan Badhoevedorp Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k, NL.IMRO.0394.TAM22CBHDJVGSTRAAT-C001, vast te stellen;
3. geen regels over grondexploitatie vast te stellen.

2. Samenvatting

Op het oostelijk deel van de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp staat een verouderd bedrijfsverzamelgebouw met leegstand binnen het pand. Bot Bouw B.V. wil op dit perceel, Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k, woningen realiseren. Op 19 maart 2025 zijn wij hiervoor met Bot Bouw B.V. tot een anterieure overeenkomst gekomen (11923066). Het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer dient hiervoor gewijzigd te worden. Met de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) Badhoevedorp Jan van Gentstraat 119a tot en met 123k wordt het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer (het Omgevingsplan) gewijzigd. De locatie maakt op dit moment onderdeel uit van een bedrijventerrein en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie 78 woningen te realiseren. Het plan voor woningbouw is in strijd met het Omgevingsplan en kan alleen via een wijziging daarvan worden gerealiseerd. Het TAM-omgevingsplan is het juridisch-planologisch kader waaraan dit plan en de benodigde aanvragen om een omgevingsvergunning getoetst zullen worden. Het TAM-omgevingsplan verloopt conform de TAM-IMRO-procedure. Deze procedure onder de Omgevingswet is per 1 januari 2026 komen te vervallen, maar aangezien het ontwerp-TAM-omgevingsplan voor deze datum ter visie is gelegd mag de vaststellingsprocedure van dit plan nog onder deze procedure worden voortgezet. Dit ontwerp heeft vanaf 14 november 2025

gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Op basis van deze zienswijzen zijn kleine wijzigingen in het TAM-omgevingsplan aangebracht.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een bijdrage leveren aan de oplossing voor de woningnood en wij willen meer betaalbare woningen. In 2023 is een nieuwe 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio de opdracht heeft om voor het jaar 2031 170.000 nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in alle prijssegmenten te bouwen. Deze ontwikkeling levert hieraan een bijdrage. De directe aanleiding voor dit project was een initiatief van Bot Bouw B.V. voor woningbouw op deze locatie. Het betreft 78 koopappartementen, een ontbrekend woningtype in dit deel van Badhoevedorp, waarvan circa 30% in het betaalbare segment, 20% in het middeldure segment en 50% in het dure segment. Met woningbouw aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp krijgt de wijk een kwalitatieve verbetering.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Bot Bouw B.V. wil de locatie, die nu onderdeel is van een klein bedrijventerrein, transformeren naar woningbouw. Het plan voorziet in de bouw van 78 woningen. Aangezien de locatie nu de bestemming 'Bedrijf' heeft is dit plan in strijd met het Omgevingsplan en is een wijziging van dit Omgevingsplan nodig om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

Wat zijn de argumenten?

Een verouderd bedrijfsverzamelgebouw wordt gesloopt omwille van woningen. Er worden drie appartementengebouwen gebouwd; één direct aan de Jan van Gentstraat en twee verder van de straat vandaan. Tussen de appartementengebouwen worden parkeervoorzieningen gecreëerd waarmee het parkeervraagstuk wordt opgelost. Deze ontwikkeling biedt een kans om de schaarse ruimte beter te benutten door een verouderd bedrijfspand te vervangen door woningen en te verdichten. Uiteindelijk ontstaat er ook meer ruimte op en naast het perceel voor groen. Inmiddels is een stedenbouwkundig plan vastgesteld (11608433), de anterieure overeenkomst getekend (11923066), het voorlopig ontwerp getoetst en wordt momenteel aan het definitief ontwerp gewerkt.

De anterieure overeenkomst spreekt over 78 koopappartementen, waarvan circa 30% in het betaalbare segment, 20% in het middeldure segment en 50% in het dure segment. Hiermee voldoet dit project aan de eis in het Woonbeleidsprogramma (2019.0058049) waarin staat dat de helft van de woningen betaalbaar moet zijn. In het Woonbeleidsprogramma staat tevens dat wij als inzet hanteren dat 30% in het betaalbare segment en 20% in het middeldure segment wordt gebouwd. Dit Woonbeleidsprogramma is van toepassing op de anterieure overeenkomst. Woningbouwcorporaties zijn benaderd voor de appartementen in het betaalbare segment, maar toonden geen interesse in het ontwerp zoals voorgesteld door de ontwikkelaar, waarin woningen van verschillende segmenten opgenomen zijn in één gebouw. Om te voldoen aan het Woonbeleidsprogramma hebben wij afspraken gemaakt over de prijzen. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding.

De locatie is een onderdeel van een klein bedrijventerrein. Het bedrijfsverzamelgebouw staat leeg en verkeert in een slechte staat van onderhoud. Deze huidige situatie vraagt om een revitalisering. Woningbouw op deze locatie zal ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt bijdragen aan een opwaardering van dit gebied. Het project bestaat uit drie appartementencomplexen met variërende hoogtes. De locatie ligt buiten het centrum. Op het huidige bedrijventerrein hebben verschillende functies en diensten een onderkomen. Een

aantal daarvan past goed in een woongebied en vergroot daardoor de levendigheid van de woonbuurt.

Vanwege de ligging van een gasstation op 27,5 meter van deze locatie zal bij de wijziging naar woningbouw in acht moeten worden genomen dat de gevelbelasting op de dichtstbijzijnde woningen maximaal 50 dB mag bedragen. Deze voorwaarde is juridisch-planologisch geborgd in het TAM-omgevingsplan.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Binnen de termijn van tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn deze beoordeeld en deze hebben geleid tot enkele aanpassingen van het TAM-Omgevingsplan. Eén van die aanpassingen betreft het opnemen van een gebiedsaanduiding/beperkingengebied rondom de gasdrukmeet- en regelstations, met bijbehorende planregel die het realiseren van kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties binnen deze zone uitsluit. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit raadsvoorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit raadsvoorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad stelt op grond van de Omgevingswet de definitieve wijziging van het omgevingsplan vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling is binnen het college het eerste aanspreekpunt voor de wijziging van het omgevingsplan.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Anterieure overeenkomst
Procesmatige en financiële afspraken zijn met de ontwikkelende partij vastgelegd in de anterieure overeenkomst voor Jan van Gentstraat 119a - 123k te Badhoevedorp, inclusief het wettelijk verplicht kostenverhaal en de financiële bijdrage aan de Reserve ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (Reserve RIH).

Juridische aspecten
Eén of beide indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen bij de Raad van State tegen de vastgestelde wijziging van het Omgevingsplan bestaande uit het TAM-omgevingsplan.

De wijziging verloopt volgens de TAM-IMRO-procedure. De achtergrond van deze regeling is als volgt:
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en daarmee van rechtswege ook het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer. Dat omgevingsplan bestaat momenteel in hoofdzaak uit enerzijds de bestaande bestemmingsplannen en anderzijds uit de bruidsschat (dit zijn door het Rijk aan de gemeente overgedragen omgevingsregels). De bestemmingsplannen en de bruidsschat worden het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan genoemd omdat deze onderdelen voor 2032 moeten zijn omgezet naar één integrale regeling in het omgevingsplan 'nieuwe stijl'. Omdat de techniek (software) meer tijd vergt dan geraamd, heeft het Rijk de TAM ingevoerd. Deze TAM is per 1 januari 2026 komen te vervallen. Als een TAM voor deze datum

ter inzage is gelegd, mag de vaststellingsprocedure op basis van de TAM-IMRO procedure worden voortgezet. Dat geldt ook voor dit plan, omdat dit conform het bepaalde in artikel 16.26 Omgevingswet vanaf 14 november 2025 ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

Participatie
De raad heeft op 20 april 2023 een lijst vastgesteld, Adviesrecht gemeenteraad, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet (7398174), waarin gevallen zijn aangegeven waarvoor participatie verplicht wordt gesteld op grond van artikel 16.55, zevende lid, Omgevingswet.

Op grond van deze lijst is participatie bij de onderhavige ontwikkeling verplicht. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatieplan opgesteld, waarin onder andere is aangegeven dat er een informatieavond wordt gehouden. Vooruitlopend daarop organiseerde de ontwikkelaar op 7 mei 2025 een gesprek met de dorpsraad van Badhoevedorp. Op 11 december 2025 organiseerde de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst voor de omgeving waarin de plannen werden getoond en aanwezigen hun vragen konden stellen. De dorpsraad en bijna alle aanwezige bewoners waren zeer positief over deze ontwikkeling.

Communicatie
Het TAM-omgevingsplan wordt na vaststelling bekend gemaakt en zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Dit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op www.officielebekendmakingen.nl). Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens communiceren wij over deze ontwikkeling via de reguliere kanalen van de grotere gebiedsontwikkeling in Badhoevedorp en op onze website.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Over de stand van het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken. Daarnaast informeren wij de raad via de Bouwmonitor over de bouw van woningen in onze gemeente.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De behoefte aan woningen binnen de MRA is onverminderd groot met een tekort aan woningen in alle segmenten. Daarom is de 'Woondeal' ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over woningbouw in de MRA. Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan deze woningbouwopgave en aan een gedifferentieerd aanbod van woningen.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
1. Nota van zienswijzen
2. Geanonimiseerde zienswijze van een bewoner
3. Zienwijze van Liander
4. Advies Veiligheidsregio
5. Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

6. Tijdelijke Alternatieve Maatregel Jan van Gentstraat 119a - 123k te Badhoevedorp
7. TAM Jan van Gentstraat 119a – 123k te Badhoevedorp Verbeelding
8. Quickscan geluid industrie – Gasinstallatie Jan van Gentstraat Badhoevedorp
9. Voorlopig ontwerp inrichtingsplan
10. Akoestisch onderzoek
11. Parkeerbalans
12. Verkennend bodemonderzoek
13. Beschermde soorten
14. Stikstofdepositie
15. Verkeer en parkeren
16. Waterhuishouding