



Badhoevedorp Centrum Oost

Wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum oost –
april 2022

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel en planvorm	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	5
1.5	Planproces	6
1.6	Wijzigingsbevoegdheid	7
1.7	Leeswijzer	8
2	Beschrijving huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	9
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Nieuwe situatie	21
4.1	Visie op het plangebied	21
4.2	Visie op duurzaamheid	21
4.3	Ruimtelijke en functionele structuur	22
5	Onderzoek en beperkingen	27
5.1	Water	27
5.2	Bodem	29
5.3	Flora en fauna	31
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	32
5.5	Geluid	33
5.6	Lucht	35
5.7	Bedrijven en milieuzoneringen	37
5.8	Luchtvaartverkeer	37
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7	Juridische aspecten	41
7.1	Opzet regels en verbeelding	41
7.2	Inleidende regels	41

7.3	Bestemmingsregels.....	41
7.4	Algemene regels	42
7.5	Overgangs- en slotregels	42
7.6	Handhaafbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het centrum in Badhoevedorp is beschreven in het Masterplan Badhoevedorp 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. In dit bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van het centrumgebied met een wijzigingsbevoegdheid geregeld. De deelgebieden Centrum Oost en Centrum West zijn aangemerkt als wijzigingsgebieden. In 2021 zijn hiervoor het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) en het Beeldkwaliteitsplan (BKP) vastgesteld. Deze zijn meegenomen als uitgangspunt bij het opstellen van dit wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het centrumgebied van Badhoevedorp wordt de komende jaren vernieuwd. Het gebied is te onderscheiden in een zuidelijk deel (ten zuiden van de Zeemanlaan) dat in het ontwikkelgebied ligt (onderdeel Masterplan Badhoevedorp 2008) en een noordelijk deel dat vooral het bestaande winkelgebied betreft.

Het centrum is uitgewerkt in het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp 'Badhoevedorp Centrum'. Het DSO dat in 2018 door het college is vastgesteld onderscheidt drie uit te werken bouwfases. Dit zijn West (de velden 1, 2 en 3), Midden (de velden 4 t/m 11) en Oost (de velden 12 t/m 15), hierna te noemen West, Midden en Oost, zie afbeelding 1.

Badhoevedorp Centrum Oost omvat een deel van de Pa Verkuijllaan, het westelijk deel van de Arendstraat, het westelijk deel van de Adelaarstraat en een deel van het Lint.



Afbeelding 1.1 – plangrenzen van Badhoevedorp Centrum Oost

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum Oost (met het IMRO-nummer NL.IMRO.0394.WPGbadbadhcentrumo-C001) is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Dit wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van Badhoevedorp Centrum Oost mogelijk. Daarmee wordt de begrenzing van de kavels gedefinieerd en verder uitgewerkt op basis van enkele ruimtelijke randvoorwaarden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum Oost wijzigt de enkelbestemmingen van de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Onherroepelijk
Badhoevedorp Lijnden-Oost	4 juli 2013	2 april 2014

Tevens zijn de volgende plannen van toepassing:

Parapluplan parkeerregels d.d. 10 april 2018

Parapluplan datacenters d.d. 22 oktober 2020

Op 11 december 2018 is het DSO Badhoevedorp Centrum vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Het uitgewerkte DSO voor Badhoevedorp Centrum Oost en West (2021) vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan Centrum Oost en West (2021) de onderlegger voor dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.2 – uitsnede van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost (ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Planproces

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan in deze vorm als één plan gedurende zes weken ter inzage ligt na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen over het plan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp neemt het college van B&W een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het zuidelijk deel van het centrumgebied (ten zuiden van de Zeemanlaan) ligt in het ontwikkelgebied van Badhoevedorp. Het noordelijk deel niet. Voor het zuidelijk deel gelden wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor flexibiliteit, omdat nog niet duidelijk was wat de exacte invulling moest worden. Met dit wijzigings- en uitwerkingsplan wordt gebruik gemaakt van die flexibiliteit om de planregeling aan te passen en daarmee de ontwikkeling van de gebieden planologisch-juridisch mogelijk te maken.

De wijzigingsbevoegdheid die geëffectueerd wordt met dit wijzigings- en uitwerkingsplan, luidt conform artikel 46.1 van de regels van het plan Badhoevedorp Lijnden Oost dat burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 3' de bestemming van die gronden kunnen wijzigen in de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' (centrum)'.

Binnen deze wijzigingsbevoegdheid gelden enkele voorwaarden om te wijzigen:

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 3' de bestemming van die gronden wijzigen in de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' (centrum) met inachtneming van de volgende regels:

1. in de uit te werken bestemming worden woningen en detailhandel met bijbehorende erven, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groen, water, speelplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan;
2. in de uit te werken bestemming zijn maximaal 300 woningen toegestaan;
3. in de uit te werken bestemming is detailhandel toegestaan, conform de uitgangspunten van het masterplan Badhoevedorp centrum;
4. in de uit te werken bestemming is een stapeling van functies, zoals parkeren, detailhandel en wonen toegestaan, waarbij geldt dat maximaal twee bouwlagen per gebouw voor andere functies dan wonen gebruikt mogen worden;
5. in de uit te werken bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan;
6. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 20 meter;
7. de maximale goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter respectievelijk 12 meter;
8. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt, in beginsel, niet meer dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
9. de afstand van gestapelde woningen tot bestaande grondgebonden woningen, bedraagt niet minder dan de hoogte van de gestapelde woningen, met uitzondering van situaties waarin sprake is van gestapelde woningen van 5 dan wel 6 woonlagen, in welk geval de afstand ten minste 1,5 maal de hoogte van de gestapelde woningen bedraagt;
10. in de uit te werken bestemming wordt een groenverbinding mogelijk gemaakt;
11. in de uit te werken bestemming wordt een waterverbinding mogelijk gemaakt, volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan;

12. in de uit te werken bestemming wordt een oost - west langzaam verkeersverbinding mogelijk gemaakt;
13. in de uit te werken bestemming wordt uitgegaan van de dan geldende parkeernorm;
14. in de uit te werken bestemming worden overige centrumfuncties, zoals horeca, dienstverlening en ondersteunende kantoren, toegestaan.

1.7 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het wijzigingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

De voorgestelde wijziging vindt plaats binnen de kaders van het 'moederplan' en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor wordt voor veel aspecten uitgegaan van de onderzoeken die aan het moederbestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost ten grondslag liggen.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Algemeen

Badhoevedorp ligt aan de noordostrand van de Haarlemmermeerpolder. Het voormalige meer werd halverwege de 19e eeuw drooggemalen. De 20 kilometer lange Hoofdvaart vormt nog steeds een verbinding tussen gemaal Lijnden in het noorden en gemaal De Leeghwater in het zuiden. De polder bestaat uit een strak patroon van polderwegen en poldertochten, ook wel een orthogonale structuur genoemd. De Sloterweg dwars door het centrumgebied is één van deze polderwegen. Aan de Sloterweg zijn nog boerderijen uit de begintijd te vinden.



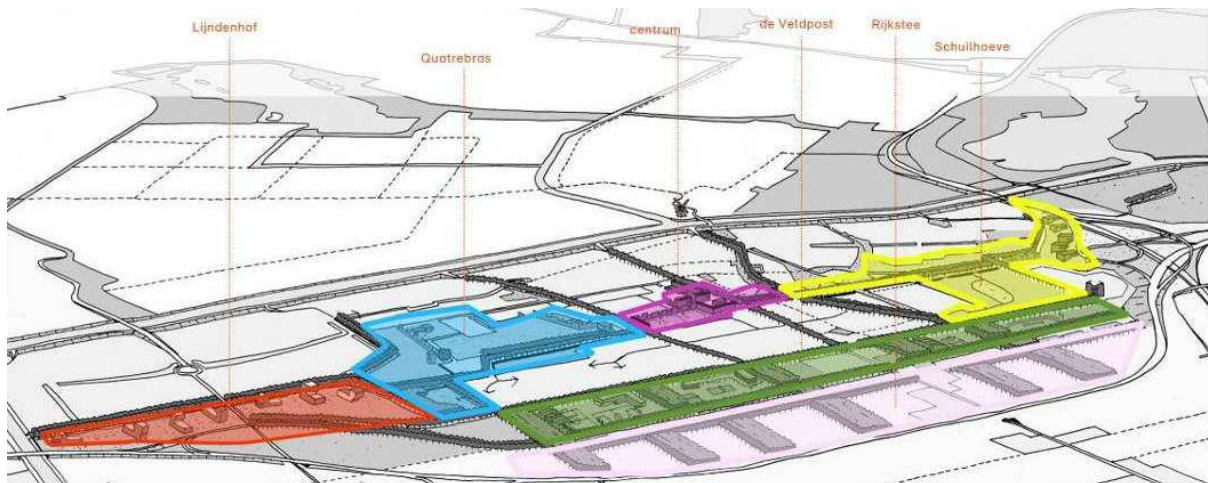
Afbeelding 2.1 Topografisch-militaire kaart van Badhoevedorp uit circa 1900. Goed zichtbaar is boerderij De Badhoeve.
Bron: <http://www.topotijdreis.nl>

Badhoevedorp is genoemd naar de modelboerderij de Badhoeve die in 1854 werd gebouwd. Deze boerderij was weer vernoemd naar een strandje dat bij het dorpje Sloten aan het toenmalige Haarlemmermeer was ontstaan. Badhoevedorp was in eerste instantie niet veel meer dan een paar huizen rond de modelboerderij 'de Badhoeve' aan de ringdijk van de Haarlemmermeer, maar vanaf de jaren 30 breidde het dorp uit als tuindorp bij Amsterdam. De nieuwe bevolking was voor de overgrote meerderheid afkomstig uit de stad Amsterdam.

In de jaren zestig van de vorige eeuw is dwars door Badhoevedorp de autosnelweg A9 aangelegd. Het tracé van de weg lag precies op de Kromme Tocht, een historische structuurlijn uit het strakke polderpatroon. De omlegging van de snelweg naar het gebied ten zuiden van het dorp is inmiddels

afgerond. Op de vrijkomende gebieden in het dorp komen woningen, bedrijven, kantoren, winkels en groen.

Een groot deel van de vrijgekomen gronden wordt gebruikt om nieuwe hoogwaardige woongebieden te realiseren binnen de bebouwde kom van Badhoevedorp. Hier wordt een echte dorpskern gecreëerd. Het masterplan (2008) presenteert een raamwerk van openbare ruimtes en verbindingen dat het huidige landschappelijke en infrastructurele netwerk van Badhoevedorp aanheelt en opwaardert. Het plangebied van het masterplan is in deelgebieden opgedeeld, één daarvan is deelgebied centrum, zie afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2: Deelgebieden masterplan Badhoevedorp. In paars aangegeven het deelgebied centrum.

2.1.2 Water

Het oppervlaktewatersysteem van de Haarlemmermeer bestaat uit een regelmatig opgezet stelsel van sloten, tochten en vaarten, omgeven door de hoger gelegen Ringvaart. De waterstructuur in Badhoevedorp is veelal gecombineerd met het groen.

In de waterhuishouding van Badhoevedorp vervult de Spaarnwoudertocht een essentiële rol. Via een netwerk van watergangen stroomt het water van noord naar zuid richting de Spaarnwoudertocht. Via deze tocht wordt het overtollige water afgevoerd naar de Hoofdvaart. Van daar wordt het via het gemaal Lijnden uitgeslagen op de Ringvaart.

Badhoevedorp heeft een aantal knelpunten in het watersysteem. De waterkwaliteit in heel Badhoevedorp is slecht. Dit komt vooral door doodlopende watergangen en slechte doorstroming als gevolg van lange duikers. De oude A9 vormt een barrière omdat er maar een beperkt aantal duikerverbindingen onder de weg door loopt. De beleving van het water in het Wandelpark is slecht door de dichtbegroeide oevers. Er is weinig open water in Badhoevedorp. Verder is er sprake van zoute – en soms ijzerhoudende kwel.

2.1.3 Groen

In de huidige groenstructuur van Badhoevedorp spelen de oorspronkelijke polderwegen, tochten en vaarten een belangrijke rol. Deze vormen de schakels tussen dorp en omliggend landschap.

De groenstructuur in Badhoevedorp bestaat uit een aaneengesloten netwerk van slingerende lanen, buurt- en wijkparken, beplante wegen en brede groenstroken.

Het Masterplan Badhoevedorp (2008) voorziet in een heldere groenstructuur met parallelle lanen en dwarsverbindingen. Drie van die lanen (Kamerlingh Onneslaan, Sloterweg en de Pa Verkuijllaan) en de dwarsverbinding 'het Lint' liggen aan de randen van de bouwfasen centrum West en centrum Oost. De groenstructuur is uitgewerkt in een vastgesteld Groenstructuurplan Badhoevedorp. De ambities en uitgangspunten zoals vastgelegd in het Groenstructuurplan Badhoevedorp (2013) zijn van toepassing op deze uitwerking van het DSO.

In het tuindorpdeel is vooral de lanenstructuur belangrijk terwijl in de andere delen privétuinen, incidentele straatbomen, speelveldjes en de grotere parken het groenbeeld bepalen. In de groenstructuur van Badhoevedorp nemen de Burgemeester Amersfoordtlaan en de Pa Verkuijllaan een bijzondere positie in. De wegen vormen door de zware beplanting (platanen), grasvelden en struiken een kenmerkende groene lijn in het dorp. De vaak royale voor- en achtertuinen versterken het groene lanenprofiel.

Elke wijk heeft zo zijn eigen groenkenmerken. Daarnaast zijn door het dorp heen enkele opvallende lijnen en zichtassen aanwezig: de Burgemeester Amersfoordtlaan en Pa Verkuijllaan, vanaf de Badhoeve naar het zuiden en naar het zuidoosten, de Stevinstraat/ Badhoevelaan en de Keizersweg.



Afbeelding 2.3: groenstructuur Badhoevedorp

2.1.4 Bebouwingsstructuur

Momenteel is er niets dan gras aanwezig op dit perceel, de restanten van het oude tracé van de A9. In Centrum Oost kan de vroegere aanwezigheid van de A9 als tijdelijke verstoring gezien worden. De morfologie van twee-onder-één-kap woningen en korte rijen rijwoningen kan eenvoudig worden aangeheeld zodat weer een vanzelfsprekende samenhang ontstaat.

Aan de morfologische structuur is goed te zien, dat de in de zestiger jaren aangelegde A9, de oorspronkelijke oudste structuur doorsnijdt. Dit is ook terug te vinden in de hoogteverschillen in het maaiveld ter plaatse van de oude onderdoorgang in de Pa Verkuijllaan. Daarnaast is de oriëntatie van de bebouwing dusdanig dat deze zich afweert van het centrum, de ontsluiting van de percelen is aan de centrumzijde gesitueerd. Westelijk van de Sloterweg treffen we aan weerszijden van de A9 een langgerekte strokenverkaveling aan, met voornamelijk geschakelde twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. De stroken eindigen aan de noordzijde van de voormalige A9 met een T-aansluiting op de Zeemanlaan.

2.1.5 Infrastructuur

De wegen Sloterweg, Pa Verkuijllaan, Zeemanlaan en Kamerlingh Onneslaan vormen belangrijke structuurlijnen in de omgeving. Ze vormen ook de hoofdontsluitingsroutes voor het centrum. Het Lint vormt een belangrijke groene verbinding voor langzaam verkeer tussen de delen van Badhoevedorp.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ontwerp-NOVI

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2022) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2 van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie §3.1.2).

In de NOVI is omgevingskwaliteit het kernbegrip. Hierbij staan zowel ruimtelijke kwaliteit als milieukwaliteit centraal. De NOVI doet geen specifieke uitspraken over de ontwikkelingen in Badhoevedorp, hier is de NOVI te globaal voor.

Voor het centrum van Badhoevedorp is wonen aan het lint één van de belangrijkste elementen. Daarnaast wordt in het centrumgebied meer plaats gemaakt voor een mix met onder andere ook wonen én wordt verder gebouwd aan de identiteit van Badhoevedorp. Ook wordt de bestemming wat breder ingericht zodat de marktwerking hier meer ruimte krijgt.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk*

maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar - looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij de vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Voor dit plangebied is eerder ruimte gereserveerd aan beide zijden van de destijds aanwezige snelweg A9. Dit plan voorziet in de ruimtelijke invulling die is vrijgekomen bij het omleggen van de A9.

Dit plan voorziet in de aansluiting op bestaand stedelijk gebied en indirect ook in verdichting van het gebied. De ontwikkelingen zoals die in het masterplan (2008) zijn beschreven hebben tot doel de leefbaarheid van Badhoevedorp te vergroten door woningbouw, sport-, recreatieve en sociaal-culturele voorzieningen en vinden voor het merendeel binnen het dorp plaats.

De wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost maakt reeds een ontwikkeling van 300 woningen mogelijk in het centrum. De groei naar woningbouw is bovendien blijvend van karakter de komende jaren. Binnen de MRA zijn hier vele studies naar gedaan. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte.

3.1.3 Nationaal waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan (2015) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Het Nationaal Waterplan gaat in op het robuust en toekomstgericht inrichten van het Nederlands watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. De volgende onderdelen komen in het plan naar voren:

- De Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie).
- De Beleidsnota Noordzee.
- De verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord.
- De Natuurvisie.
- De Internationale Waterambitie.

- De geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Het plan omvat een integrale benadering door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is in voorbereiding en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016-2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, met het programma als één van de instrumenten. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Zoals bijvoorbeeld het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van de rivieren en kanalen.

Uitwerking van de wateropgave is onder andere opgenomen in het Lint waar de ontwikkeling van water en groen wordt voorzien.

3.1.4 Beleidsnota mainport en metropool

Het Rijk heeft in samenwerking met de zogenaamde regiopartijen en de partijen uit de luchtvaartsector een beleidsnota (2016) opgesteld voor de Schipholregio. Deze beleidsnota is een uitwerking van het programma SMASH (Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer) en is erop gericht de mainport Schiphol en haar regio te versterken en helderheid te bieden wat betreft de mogelijkheden voor de verdere ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling. De nota heeft de ambitie om de kracht en kwaliteiten van de regio verder uit te bouwen, de economische ontwikkeling van de regio en Schiphol te stimuleren en kansen en potenties in de regio beter te benutten. Daarnaast willen de partijen binnen de regio de verwachte woningbehoefte van 440.000 geschatte woningen accommoderen. De kracht en kwaliteit van de Schipholregio komt voort uit de compactheid ervan en haar diversiteit aan functies. De focus ligt hierbij op vier beleidsopgaven:

1. Het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
2. Het ruimte bieden voor verstedelijking, kwaliteit van leefomgeving en leefbaarheid.
3. Het ruimte bieden voor verdere ontwikkeling van een veilige, concurrerende en duurzame luchtvaart in combinatie met een optimale netwerk- en mainportkwaliteit.
4. Meer en betere samenwerking tussen Rijk, regio, marktpartijen en luchtvaartsector.

In de open ruimte waar de A9 vroeger lag worden in dit wijzigingsplan Centrum Oost maximaal 30 woningen gebouwd.

3.1.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) is het integrale provinciale beleidsplan voor de gehele provincie Noord-Holland. In deze visie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen die op ons afkomen:

- Klimaatverandering
- Overgang naar duurzame energie
- Verdere verstedelijking
- Bereikbaarheid
- Gezonde leefomgeving
- Economische transitie
- Natuur en biodiversiteit

De hoofddambitie van de provincie is het vinden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Met de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' heeft de provincie de regionale ruimtelijke consequenties van deze ontwikkelingen grotendeels juridisch verankerd in de omgevingsverordening.



Gelet op het voornemen van dit bestemmingsplan is in voorliggend geval uitsluitend de opgave 'klimaatverandering' van toepassing. Hierna wordt nader op het hoofdbelang ingegaan.

Met betrekking tot een sterk en robuust woonklimaat worden in het gebied woningen toegevoegd in de bestaand stedelijke kern van Badhoevedorp.

De woonopgave wordt binnenstedelijk opgelost in het stedelijk gebied. Zie ook de uitsnede van de kaart in de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening Noord-Holland vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. De ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Voor de woningmarkt vindt regionale afstemming plaats. De totale woningbouwbehoefte voor de metropoolregio bedraagt 300.000 woningen. De te realiseren woningbouwopgave in Badhoevedorp draagt hieraan bij en is bovendien als prioriteitslocatie aangewezen.

3.2.3 Provinciaal Meerjarenprogramma groen 2018-2022

Het Provinciaal Meerjarenprogramma Groen (PMG, 2017) bevat alle projecten die bijdragen aan doelstellingen van de Agenda Groen (vastgesteld door de Provinciale Staten):

- Natuurnetwerk Nederland (NNN): gronden binnen de NNN die nog geen natuur zijn verwerven, inrichten als natuur en in beheer brengen.
- Natura 2000: het realiseren van instandhoudingsdoelen middels de daarvoor te nemen fysieke maatregelen.
- Verbindend groen: het aanleggen van natuurbruggen en natuurverbindingen door de gehele provincie, zodat soorten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Hiertoe behoort ook het koppelen van de aanleg van natuurverbindingen aan de realisatie van infrastructurele projecten.
- Natuurcompensatie: compenseren van verlies van natuur- en landschapswaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Recreatieve verbindingen: het vergroten en verbeteren van de beleefbaarheid en recreatieve toegankelijkheid van de provinciale groenstructuur.

Het PMG staat een aantrekkelijke groene woon-, werk- en leefomgeving voor en geeft daarvoor een groot deel uitvoering aan door natuur aan te leggen en te beschermen, natuur te beheren en mensen te betrekken bij de natuur. De combinatie van de groene en blauwe (water) structuur is daarbij een belangrijk aspect.

3.2.4 Woonagenda 2020-2025

Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Daarbij wordt ingezet op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Actiepunten zijn:

- Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
- Bieden van kennis, meedenkkracht en hulp.
- Versnellen woningbouwproductie.
- Samenwerking stimuleren.
- Verduurzaming wonen.
- Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
- Stimuleren circulair bouwen.
- Leveren van informatie en monitoring.

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). De woonakkoorden dienen in overeenstemming te

zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de Woonagenda. Zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is opname in de regionale programmering voorwaardelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De plannen voor Badhoevedorp centrum zijn reeds ingebed in de bestaande visies. Dit wijzigingsplan is een nadere inkleuring daarvan. Het woningtekort binnen de MRA is nog steeds erg groot.

3.2.5 Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er al gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Voor de gemeente Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt “meerlaagsveiligheid” genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. In ieder geval wordt Schiphol als gevoelig gebied gekenmerkt. “Waterrobuust inrichten” is daarbij het uitgangspunt: het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

3.2.6 Concept Regionaal waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Met het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 (2020) wordt verder invulling gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsvisie NH2050 en aan de Waterwet (artikel 4.4). Onder de Omgevingswet moeten regionale waterprogramma's worden opgesteld ter uitvoering van Europese richtlijnen over water. Zo zijn er drie deelprogramma's:

- Oppervlaktewater: het belang van schoon oppervlaktewater voor zowel mensen (drinkwater, industrie, zwemwater, landbouw) als de natuur, door een goede ecologische en chemische toestand van waterlichamen en de oevers.
- Grondwater: het belang van goed grondwaterbeheer voor de landbouw, economie, wonen en natuur. Een duurzaam gebruik van het grondwater zodat voorraden niet uitgeput raken en de kwaliteit verslechtert.
- Overstromingsrisico's: het belang van bescherming tegen overstromingen en dit in gezamenlijkheid met waterschappen, het Rijk, veiligheidsregio's en gemeenten, volgens het principe van meerlaagse veiligheid.

3.2.8. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde beleidsopgaven kan worden vastgesteld dat het plan voor Badhoevedorp Centrum Oost in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Onze ambities voor het woonbeleid van de komende vijf jaar komen voort uit de regionale bouwtaak, lokale omstandigheden en vraagaanbodverhoudingen op de woningmarkt. Ons woonbeleid gaat uit van eigenheid, verscheidenheid en doorstroming. Variatie in het woningaanbod zorgt voor gemengde dorpen en wijken, is toekomstbestendig en vergroot de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Haarlemmermeer. Wonen houdt in onze visie verband met een visie op groen, bereikbaarheid, werk en voorzieningen. Om die reden maken we verschil tussen de grote (centraal gelegen) dorpen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp enerzijds en de kleinere kernen langs de Ringvaart anderzijds. Daarom willen we in Haarlemmermeer inzetten op de ontwikkeling van vier woonmilieus:

- landelijk tot circa 20 woningen per hectare.
- centrum dorps tot circa 25 woningen per hectare.
- stedelijk centrum tot circa 50 woningen per hectare.
- stedelijk plus tot circa 80 woningen per hectare.

Daarbij is het belangrijk dat in alle woonmilieus de helft van de nieuwe woningen betaalbaar (prijssegmenten laag en midden) wordt en blijft. Voor ontwikkelingen met meer dan 30 woningen geldt daarom: 30% sociale huur van 50% betaalbare woningen.

Voor dit plan is van belang dat reeds bij de start van de gebiedsontwikkeling afwijkende afspraken zijn gemaakt over de samenstelling van woningbouw.

3.3.2 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer

Het handboek en bijbehorende berekeningsblad zijn een instrument om voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze vast te stellen. De norm is afhankelijk van de betreffende functie, stedelijkheid, centrumligging, afstand tot HOV-halte of NS-station.

Een parkeerbalans vergelijkt de verwachte parkeervraag van een ontwikkeling met het parkeeraanbod. Daarmee wordt beoordeeld of bij een ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt rekening gehouden met:

- Bezoekersaandeel: minimaal het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers moet voor bezoekers toegankelijk zijn.
- Deelauto's: bij een deelautoverplichting kan er een correctie worden toegepast op de autonome parkeervraag voor bewoners.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen: dit wordt berekend op basis van aanwezigheidspercentages op verschillende dagdelen, niet alle functies pieken op hetzelfde moment in hun parkeervraag.

- Correctie voor parkeren op eigen erf: niet alle parkeergelegenheid op eigen erf wordt altijd door de eigenaar gebruikt.

Als niet in voldoende parkeren kan worden voorzien, kan worden afgeweken van het benodigd aantal parkeerplaatsen wanneer parkeeronderzoek uitwijst dat in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de parkeerders van de ontwikkeling. In sommige gevallen kan een overeenkomst gesloten worden om de parkeerplekken op openbaar gebied buiten de plangrenzen te realiseren. De Grondprijzennota bepaalt dat dit alleen kan tegen vergoeding van de daarmee gemoeide kosten.

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Als er vanuit de bestaande situatie knelpunten liggen moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

3.3.3 Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie (2020)

De uitvoeringsagenda klimaatadaptatie laat zien welke stappen er op het gebied van klimaatadaptatie al zijn genomen (zoals stresstesten, risicodialogen) en welke stappen er nog gezet moeten worden om tot klimaatadaptatiebeleid te komen (onderzoeken naar prioriteit en financiële dekking). Als onderdeel van de uitvoeringsagenda zijn drie klimaatambities vastgesteld:

- Koele woon- en werkomgeving.
- Droogtegevoeligheid verminderen.
- Waterrobuuste leefomgeving.

Om tot deze ambities te komen, en daarmee een klimaatbestendig Haarlemmermeer, zijn er basisveiligheidsniveaus geformuleerd. Basisveiligheidsniveaus zijn de minimale normen waaraan ontwikkelingen moeten voldoen om klimaatbestendig te worden.

3.3.4 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer (2020)

In de Welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer is de visie van de gemeente op de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De Welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de Haarlemmermeer. De Welstandsnota werkt aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails. Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van een bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. Bij dit plan is sprake van het Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp, Centrum Oost en West, dit is een nadere toevoeging op de Welstandsnota.

3.3.5 Conclusie

Op basis van bovengenoemd beleid kan worden gesteld dat de ontwikkeling van Badhoevedorp Centrum Oost past binnen het gemeentelijk beleid.

4 Nieuwe situatie

4.1 Visie op het plangebied

Het Masterplan Badhoevedorp dat op 12 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt als ontwikkelingskader voor Badhoevedorp. Het masterplan geeft in grote lijnen weer wat in de toekomst gaat gebeuren in Badhoevedorp en stelt de ruimtelijke, functionele en financiële kaders vast. Het plan toont niet alleen een nieuwe toekomst voor het gebied van het voormalige tracé van de snelweg, maar spreekt zich ook uit over de zuidelijke rand van Badhoevedorp tot aan de omgelegde A9 (zie afbeelding 2.3).

De ambitie voor het Centrumgebied:

“De vrijgekomen ruimte biedt nu de enorme kans om het centrum grondig te transformeren en een kwaliteitsslag te geven. Er komt nu ruimte voor de ontmoetingsfunctie van het centrum in de vorm van een plein, een veel gehoorde wens van de Badhoevedorpers. Een plek in Badhoevedorp waarin de specifieke kwaliteit van het dorp in de Amsterdamse regio verbeeld wordt: groen, gemengd, verrassend, gevarieerd, ontspannen, met tuindorp kwaliteiten.”

Het nieuwe centrum mengt winkelen, verblijven, ontmoeten en wonen. Het wordt een ontspannen dorpse inbreiding met wonen boven winkels. Het nieuwe dorpscentrum ligt aan het Lint en compact ter weerszijden van de Zeemanlaan. De Zeemanlaan wordt geknipt als doorgaande autoroute. De nieuwe doorgaande en groene langzaam verkeersroute verbindt alle wijken van Badhoevedorp met elkaar.

Aan de flanken van het dorpscentrum wordt woonprogramma gerealiseerd. De locatie aan de Pa Verkuijllaan met de winkels, de kerk en de omliggende ruimte blijft een op zichzelf staand gebied met een eigen sfeer. De afstand om er een centrumgebied van te maken is te groot en de Pa Verkuijllaan en het nieuwe centrumgebied kunnen los van elkaar goed functioneren. De hoofdverbinding met het centrum loopt via het Lint.

Binnen de kaders van het wijzigingsplan wordt bij de ontwikkeling van Centrum Oost ingezet op het toevoegen van woningbouw. In het DSO zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nadere invulling van het plangebied opgenomen.

4.2 Visie op duurzaamheid

De gemeente Haarlemmermeer ontwikkelt beleid op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Van de ontwikkelende partijen en de gemeente wordt verwacht dat zij kennisnemen van dit beleid in wording en aantoonbaar anticiperen op de beleidsprincipes.

In de uitwerking van het DSO (2021) zijn enkele aandachtspunten ten aanzien van groen, water, energie, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit en materiaalgebruik aangegeven. Deze aandachtspunten worden in de gesprekken met de ontwikkelaar meegenomen.

4.3 Ruimtelijke en functionele structuur

4.3.1 Water

Er is een verandering van het klimaat gaande. Deze klimaatverandering leidt tot verdroging en kortstondige hevige neerslag. Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt eisen aan een juiste invulling van de wateropgave. Daarnaast is voor iedere opgave aandacht vereist voor voorzieningen die bijdragen aan het vasthouden en vertragen van de afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater. Water kan ook een bijdrage leveren in het beteugelen van hittestress. Het verdient aanbeveling om ook bewuste keuzes te maken betreffende het beschikbaar hebben van water voor irrigatie in droge periodes, bijvoorbeeld voor het in leven houden van vegetatie. De watergang in het Lint is beschikbaar voor het aanvoeren en afvoeren van water. Het Lint biedt de aansluiting op het grotere waternetwerk.

4.3.2 Groen

Groen kan bijdragen aan toename van welzijn, het beperken van hittestress, een hogere luchtkwaliteit, waterabsorptie, biodiversiteit (insecten, vogels, vleermuizen, bodemleven, schimmels, micro-organismen). Het is daarom wenselijk dat zowel bij het ontwikkelen van bebouwing als bij het inrichten van openbaar gebied onderzoek wordt gedaan welke mogelijkheden er zijn om groen te ontwikkelen en dat ecologisch, landschappelijk en cultuurtechnisch advies wordt ingewonnen over de toe te passen soorten en de benodigde condities ten behoeve van een goede ontwikkeling van de vegetatie. Het is goed denkbaar dat de parkeerdruk in de toekomst wijzigt. Dit kan ruimte bieden voor het inzetten van flexgroen of in de toekomst leiden tot extra ruimte voor groen in de openbare ruimte.



Afbeelding 4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Oost

4.3.3 Bebouwingsstructuur

Momenteel is op de locatie een grasveld aanwezig, voorheen behoorden deze gronden tot het tracé van de A9. In de omgeving van het plangebied zijn horeca en een dierenkliniek te vinden.

De rooilijn langs de Sloterweg ligt gelijk aan de bestaande bebouwing langs de Sloterweg (dierenkliniek niet meegerekend). Aan de Lintzijde ligt de rooilijn ten minste vier meter uit de kavelgrens. Deze rooilijn geldt niet voor het appartementengebouw. Deze rooilijn mag niet overschreden worden met de hoofdmassa. Het is daarentegen niet verplicht alle delen van de hoofdmassa exact op de rooilijn te situeren. Setbacks in de hoofdmassa dragen juist bij aan het karakter van de woningen.

De bebouwing oriënteert zich met de voorzijde op het Lint, de Sloterweg en het nieuwe groene plein op de hoek Arendstraat-Pa Verkuijllaan.

Het streefbeeld in Centrum Oost is centrum-dorps. Het beeld dat hierbij past bestaat uit zoveel mogelijk aaneengesloten, gefragmenteerde bouwmassa's. Daarbij is speciale aandacht vereist voor het appartementengebouw op de kop aan de Pa Verkuijllaan en de twee-onder-één-kap woningen langs de Sloterweg.

Het appartementengebouw vormt één van de wanden van de groene kraal in het Lint. De woningen aan de Sloterweg hebben de entree aan de Sloterweg. Het appartementengebouw heeft de entree aan de Arendstraat. De overige woningen worden ontsloten vanaf het pad langs het Lint. De

grondgebonden woningen bestaan overwegend uit tweelaagse bebouwing met zadeldaken. De daken hebben een dakhelling van circa 45 graden en een nokhoogte van maximaal 12 meter. De hoofdmassa van het appartementengebouw is maximaal 13 meter (4 lagen) hoog.

In de open ruimte waar de A9 vroeger lag worden in deelgebied Centrum Oost maximaal 30 woningen gebouwd. Om het gewenste beeld te bereiken is er een aantal principes opgesteld over de ordening en massa van de bouwvolumes.

Massa

- 2 lagen met kap
- Maximale nokhoogte: 12 meter
- Verticale geleding door toepassing van 'set back' en dwarskappen

Daken

- Overwegend zadeldaken met een dakhelling van 45 graden toepassen
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak

Verbijzonderingen

- Langs het Lint is het wenselijk plaatselijk veranda's toe te passen. Tenminste 50% van de woningen met langskap, georiënteerd op het Lint, worden voorzien van een veranda.
- Doorgaande aaneengesloten stroken veranda's over de volle breedte van een bouwmassa vermijden
- Veranda's zijn buitenruimtes. Geen gesloten voor- en zijgevels toepassen.

Ook voor het appartementengebouw is de stijl uit de eerste urbanisatie van toepassing. Deze stijl wordt gekenmerkt door een massa met plastiek en een veelal asymmetrische volume-opbouw.

Massa

- Lagen, hoogte hoofdmassa 13 meter
- Het plaatselijk terugleggen van de gevel van de bovenste verdieping draagt bij aan de beoogde plastiek/geleding
- Het volume verticaal geleden door 'set backs' in het volume
- Er wordt een asymmetrische compositie van de massa beoogd

Dak

- Het bouwvolume is afgedekt met een plat dak

Verbijzondering

- Balkons steken maximaal 1 meter buiten de gevel van het hoofdvolume (uitzonderingen ter plaatse van terugliggende geveldelen worden besproken met het Q-team)

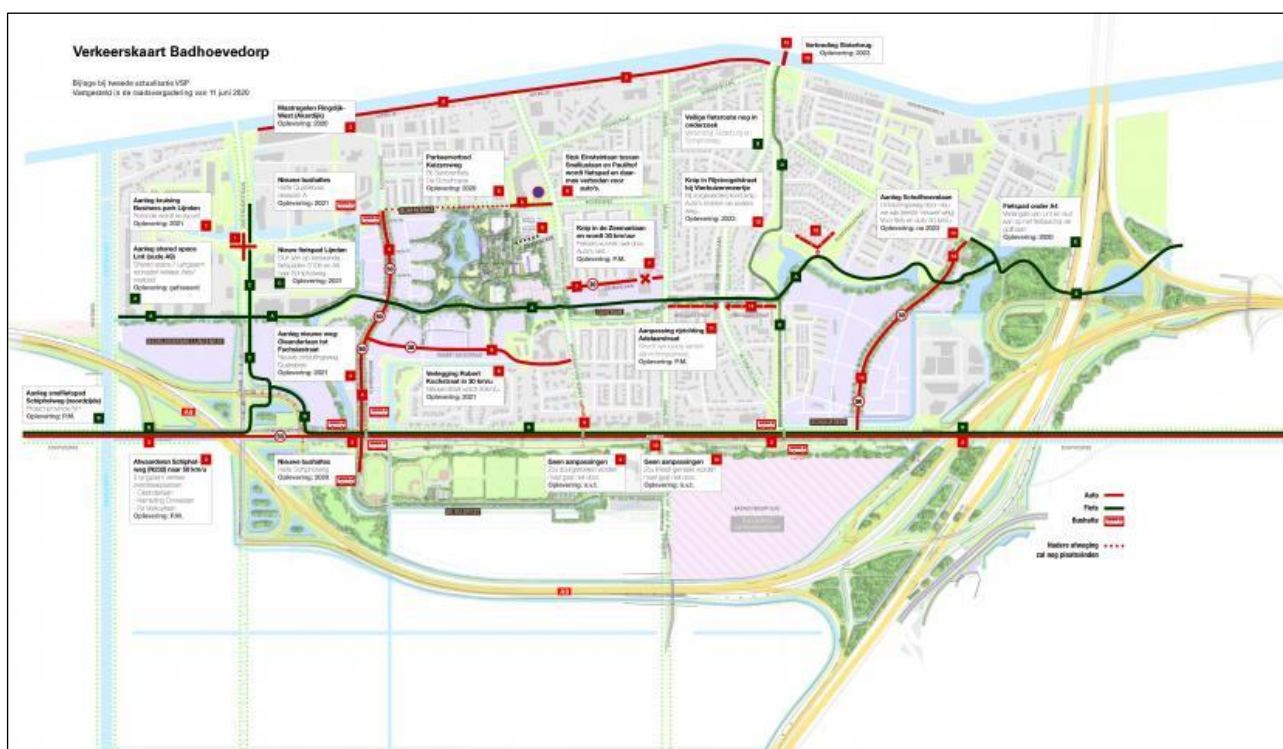
4.3.4 Infrastructuur

In de actualisatie van het Verkeersstructuurplan Badhoevedorp (2020), is een nieuwe weghiërarchie binnen Badhoevedorp opgesteld. De basis hiervoor is de Schipholweg met als belangrijke wegen de Kamerlingh Onneslaan, Sloterweg, en de Pa Verkuijllaan/Burgemeester Amersfoordtlaan.

Het centrum moet daardoor van twee zijden bereikbaar zijn. De bevoorradingsroutes zullen lopen via Keplerstraat-Kamerlingh Onneslaan-Zeemanlaan en via de Sloterweg.

Badhoevedorp Centrum West is verbonden met het centrum via een openbare parkeerplaats. De bevoorrading van de supermarkt en winkels in het centrum loopt via de Zeemanlaan en expeditiestraat oostelijk van Centrum West. Parkeerplaats Centrum West wordt gedeeld met parkeren voor Medisch Centrum.

Het parkeren in Badhoevedorp Centrum Oost wordt ontsloten via de Arendstraat en de Pa Verkuijllaan. Dit is tevens de ontsluiting voor het parkeren van de nieuwbouw en bestaande bebouwing in het gebied. De Adelaarstraat wordt versmald tot een passende wegbreedte bij één richtingsverkeer.



Afbeelding 4.2 Verkeersstructuur Badhoevedorp (VSP, 2020)

De Arendstraat bestaat momenteel uit tweezijdig langsparkeren (aan het eind van de straat eenzijdig diagonaal parkeren) en een verhoogd voetpad langs de winkels. Dit verhoogde voetpad is het gevolg van de aanleg van de A9.

Om de nieuwbouw meer te betrekken bij de bestaande bebouwing wordt de weg opgehoogd tot het oude niveau van voor de A9 (gelijk aan het huidige voetpad). Daarbij wordt het parkeren met behoud van het huidige aantal bestaande parkeerplaatsen getransformeerd naar éénzijdig

langsparkeren. De overige parkeerplaatsen worden opgelost in nieuwe, in groen ingepakte, parkeerkoffers in het binnengebied.

4.3.5 Ontwerpprincipes

De onderstaande ontwerpprincipes gelden voor het Lint ter plaatse van het centrum.

- Het Lint is opgebouwd uit een recreatief voet- en fietspad langs water en groen. De groene kralen worden onderling verbonden door het recreatieve voet- en fietspad door een groene corridor.
- Continuïteit in het water en in het recreatieve voet- en fietspad is gewaarborgd.
- Net als elders in Badhoevedorp heeft het recreatieve voet-/ fietspad omwille van de samenhang en herkenbaarheid een breedte van 4 meter en eenzelfde inrichting.
- Bij kruisingen gaan de lanen (Pa Verkuijllaan, Sloterweg en Kamerlingh Onneslaan) verkeerskundig gezien boven het Lint. Dit is geregeld in de inrichting van de aansluiting.
- Het water in het Lint is bij Centrum West circa 7 meter breed, vanaf centrum Oost is de minimale breedte 4 meter.
- De taluds in het Lint hebben een helling van minimaal 1:3.
- Ten behoeve van het onderhoud van het water is er per waterloop tussen twee bruggen minimaal 1 inlaatplaats, voor de maai- en onderhoudsboot van het waterschap, aanwezig.

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

In het “Waterbeheerplan 5 2016 – 2021” staat samen werken aan water centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit.
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting.

Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

5.1.2 Onderzoek

In de wijzigingsmogelijkheden voor het gebied, zoals ook beschreven in paragraaf 1.6, wordt een waterverbinding mogelijk, één en ander volgens de uitgangspunten van het waterstructuurplan.

5.1.3 Conclusie

Water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit gebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

Gemeentelijke nota bodembeheer

Met het Besluit bodemkwaliteit (2015) en de bijbehorende Regeling bodemkwaliteit (2015) is een stap gezet in de richting van duurzaam bodembeheer. Uitgangspunt in de bijbehorende normstelling is de directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's. Haarlemmermeer probeert zoveel mogelijk een afweging te maken op basis van feitelijke risico's.

De Nota Bodembeheer (2018) biedt een praktische richtlijn aan de gemeentemedewerkers, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs hoe in Haarlemmermeer het beste met vrijkomende grond en baggerspecie kan worden omgesprongen, waarbij aan zaken als gezond verstand, kostenbesparing, milieuwinst en voldoen aan geldende wet- en regelgeving veel aandacht is besteed. Een instrument dat inzicht geeft in de bodem is de nieuwe bodemkwaliteitskaart, waarin honderden bodemonderzoeken uit de periode 2010-2017 zijn ingevoerd, afkomstig van onverdachte locaties (niet- bron gerelateerde verontreinigingen) en heeft een nieuwe berekening plaatsgevonden van de bodemkwaliteit in de diverse bodemkwaliteitszones. Ook de bodemfunctiekaart is geactualiseerd.

Ondanks toegenomen bedrijvigheid in de polder voldoet de diffuse bodemkwaliteit in het grootste deel van het gebied wat betreft de stoffen uit het standaard stoffenpakket nog altijd aan de Achtergrondwaarde (schoon). Deze grond is in principe geschikt om - onder voorwaarden - overal zonder onderzoek te hergebruiken (zone 1). Een klein gedeelte van het gebied heeft een bodemkwaliteit die voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen (zone 2). In deze zones geldt in principe het generieke beleidskader. In enkele deelgebieden voldoet het generieke kader niet, dit zijn Schiphol Trade Park en Park21.

5.2.2 Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is al een onderzoek uitgevoerd, namelijk het Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Badhoevedorp/ Lijnden Oost (kenmerknummer AZ75, RAP20101203). Op basis van dat onderzoek worden voor dit gebied geen verontreinigingen verwacht. Daarbij is tevens van belang over het vrijgekomen tracé afspraken over de bodemkwaliteit met Rijkswaterstaat zijn gemaakt.

5.2.3 Conclusie

Is dit gebied worden geen verontreinigingen verwacht.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. Deze wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Eén van de verantwoordelijkheden van de provincie is Natuurnetwerk Nederland, een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.

Was het in de vorige wetgeving nog zo dat individuele exemplaren van zeldzame soorten werden beschermd, nu betreft het bescherming van de soort. Een belangrijk criterium in de wet is 'gunstige staat van instandhouding van een soort'. Daarvan is sprake als:

- uit populatie dynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

5.3.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Er is een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten in heel Badhoevedorp. Hieruit is naar voren gekomen dat er onder andere vleermuizen en mogelijk ook gierzwaluwen in het ontwikkelgebied Centrum leven. Het vervolgonderzoek¹ concludeert dat in de directe omgeving van het plangebied verblijfplaatsen en paarterritoria van vleermuizen zijn aangetroffen. Deze zullen niet negatief beïnvloed worden door de geplande ontwikkelingen. In de huidige plannen voor het Lint worden maatregelen voor vleermuizen al mee ontwikkeld. Daarnaast hoeft binnen de kaders van de wijzigingsplannen geen nader onderzoek te worden verricht. Wel moeten de onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning.

Gebiedsbescherming

¹ Van den Tempel, C. (2020). Vervolgonderzoeken Badhoevedorp. M-19-50513. Natuurlijke Zaken, Heiloo.

Gezien de afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zal vanwege gebruik geen sprake zijn van een stikstofdepositie > 0,00 mol N/ha/jaar. Hierdoor zal voor dit project geen sprake zijn van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming en een registratie middels het stikstofregistratiesysteem zal ook niet nodig zijn.

5.3.3 Conclusie

Het Lint wordt vleermuisvriendelijk ingericht. Door de geplande ingreep verdwijnen er geen essentiële functies voor vleermuizen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet natuurbescherming. Het plangebied heeft geen significant effect op de stikstofdepositie.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

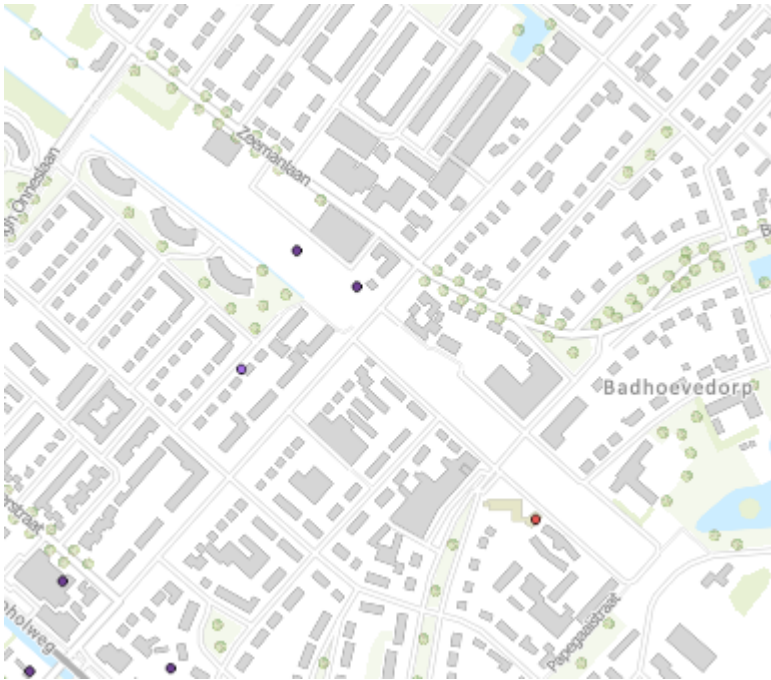
Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten op het gebied van cultureel erfgoed en sorteert hiermee voor op de komende Omgevingswet. Door de wetten te bundelen en een aantal regels te vernieuwen is de wetgeving minder versnipperd. In de Erfgoedwet staat onder andere wat cultureel erfgoed is, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt. De Erfgoedwet gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed. Er is ook erfgoed in ruimtelijke ordening (de leefruimte om ons heen). Hoe Nederland daarmee omgaat staat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de gemeentelijke nota Erfgoed op de kaart (2011) ligt de nadruk op de gebieden van materieel erfgoed, waarvoor nog geen beleid bestaat, of waarvoor vanwege wettelijke verplichtingen aanpassingen noodzakelijk zijn. Het gaat hier om drie terreinen: cultuurlandschappen, archeologie en gebouwde monumenten. De gemeente had tot op heden alleen beleid op het gebied van gebouwde monumenten in de vorm van een monumenten- en subsidieverordening. Een beleidsnota op het gebied van monumentenzorg, cultuurlandschappen en archeologie ontbrak. In de nota wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2 Inventarisatie

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. Op onderstaande kaart is te zien welke punten erfgoed gerelateerd zijn.



5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden aanwezig.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde "hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.²

² Conform artikel 110g Wgh mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaa

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.5.2 Onderzoek

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidsbelasting 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. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, zal de geluidsbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

De onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost hebben in 2013 geleid tot het vaststellen van hogere waarden voor het centrumgebied.

Het onderzoek dat is uitgevoerd in 2021 (door Witteveen+Bos met kenmerknummer 123837/21-008.873) is gebaseerd op de meest actuele verkeers- en geluidsgegevens. Ook zijn de voorgenomen snelheidsregimes voor onder andere de Sloterweg, de Pa Verkuyllaan en de Burgemeester Amersfoordtlaan in de berekeningen reeds meegenomen. Daarmee is het onderzoek een stuk gedetailleerder dan het onderzoek uit 2013 en sluit het aan op de thans voorgenomen ontwikkeling. Het resultaat hiervan is dat voor het wegverkeerslawaa kan worden uitgegaan van lagere waarden

(51 dB in plaats van 58 dB) terwijl het industrielawaai iets hoger uitkomt (54 dB(A) in plaats van 53 dB(A)). Op basis van dit nieuwe onderzoek zullen opnieuw hogere grenswaarden voor de voorgenomen ontwikkeling worden vastgesteld.

5.5.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van woningen in Badhoevedorp Centrum Oost dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Ten opzichte van de onderzoeken van 2013 is sprake van hogere waarden die lager uitvallen; de eerder vastgestelde hogere waarden komen te vervallen. In onderstaande tabel (bron: onderzoek Witteveen+Bos, 2021) is dit aangegeven. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan. Een nieuw hogere waarde moet worden genomen voorafgaand aan de realisatie.

Tabel 6.1 Resultaten van het akoestisch onderzoek 2021 voor het ontwikkelingsgebied Badhoevedorp Centrum en voorstel hogere waarden

Wegvak/Bron	Maximale geluidbelasting weg/bron [dB]	Voorstel hogere waarde (2021)	Maximale ontheffings-waarde [dB]	Maximale geluidbelasting Lcum [dB]	Eerder vastgestelde hoger waarde (2013) ¹
Kamerlingh Onneslaan	56	56	63	62	58
PA Verkuyllaan	51	51	63	62	58
Burgemeester Amersfoordlaan	nvt	n.v.t.	63	nvt	n.v.t.
Industrielawaai Schiphol Oost	54 ²	54	55	62	53

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en ministeriële regelingen.

Wet milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen

ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)³, of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁴.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek

Het programma voor de gehele gebiedsontwikkeling Badhoevedorp is apart onderzocht in het Luchtkwaliteitsonderzoek Badhoevedorp – Lijnden-Oost (Witteveen en Bos, 2013). Dat onderzoek is bij het plan Badhoevedorp Lijnden Oost beschikbaar gesteld.

Op basis van dat onderzoek is destijds al geconcludeerd dat de gehele ontwikkeling van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost voldoet aan de geldende luchtkwaliteitseisen en kon worden vastgesteld. Aanvullend daarop kan worden opgemerkt dat sinds 2013 sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit. Gesteld wordt dat dit wijzigingsplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

³ De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

⁴ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdragen van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.6.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn. Het bestemmingsplan met de daarin opgenomen ontwikkelingen voldoet aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.7 Bedrijven en milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. In 2019 is de Milieuzonering nieuwe stijl opgesteld. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.7.1 Onderzoek

In de omgeving zitten een aantal kleine bedrijven en andere voorzieningen (winkels, dierenkliniek). Deze vallen in categorie 1 en 2 (richtafstand 10 respectievelijk 30 meter).

5.7.2 Conclusie

De afstanden tot de bebouwing en bedrijvigheid is groot genoeg zodat er geen extra beperking op de bestaande bedrijvigheid valt.

5.8 Luchtvaartverkeer

5.8.1 Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

5.8.2 Inventarisatie

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten in overeenstemming zijn met het LIB. Het gaat hierbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot externe veiligheid, hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels. In het gebied is een hoogtebeperking van kracht van ca 28 m NAP in verband met radarhoogtes.

5.8.3 Conclusie

In het plangebied mag op grond van het Luchthavenindelingbesluit niet hoger dan 28 meter worden bebouwd in verband met radars. De maximale hoogte zoals die in het DSO en dit plan zijn gesteld blijft hierbinnen. Hiermee voldoet het plan aan het LIB.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

De grond is eigendom van de gemeente. Kostenverhaal is verzekerd door middel van grondopbrengsten uit gronduitgifte door de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst met een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. De reacties uit de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het wijzigingsplan.

7 Juridische aspecten

7.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvoi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Bestemmingen

De vijf in het wijzigingsplan opgenomen bestemmingen (Groen, Verkeer, Water, Wonen - Gestapeld en Woongebied) sluiten aan op de gemeentelijke standaardregels en voorzien in de ontwikkeling en

inrichting van het plangebied, zoals die ook in het DSO is voorgesteld. Met de bestemming Woongebied wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van maximaal 14 grondgebonden woningen met een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter, binnen het aangegeven bouwvlak. Voor het realiseren van erkers en veranda's zijn specifieke bouwregels opgenomen. De bestemming Wonen – Gestapeld is opgenomen voor de te realiseren appartementen en staat een bouwhoogte van 13 meter toe.

Voor het Lint zijn de bestemmingen Groen en Water opgenomen. Beide bestemmingen kennen heel beperkte bouw mogelijkheden. De Arendstraat, de Adelaarstraat en Pa Verkuylaan zijn voorzien van de bestemming Verkeer.

7.3.2 Dubbelbestemmingen

In het wijzigingsplan Badhoevedorp Centrum Oost komen geen dubbelbestemmingen voor.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Ook de parkeerregels zijn opgenomen in dit hoofdstuk. In deze regel wordt dynamisch verwezen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Dit heeft tot gevolg dat, indien in het kader van het bestemmingsplan gebouwd kan worden, op basis van het bestemmingsplan altijd het op dat moment actuele geldende parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer gehanteerd moet worden bij het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

7.5 Overgangs- en slotregels

Overangsrecht

Het overangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.