gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Aanvraag experimentstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet voor Badhoevedorp Catharinahoeve
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	15 december 2020
Inlichtingen	Hilke de Vries (+31235674343)
Registratienummer	2020.0003302

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten:

1. het bestemmingsplan Badhoevedorp Catharinahoeve aan te melden bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw-plan);
2. het bestemmingsplan Badhoevedorp Catharinahoeve tevens aan te melden voor artikel 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Voor het gebied Badhoevedorp Catharinahoeve, ingesloten tussen de A9, de Schipholweg (N232) en de Sloterweg, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het gebied wordt in de gemeentelijke structuurvisie uit 2012 gezien als uit te werken kantoorlocatie in combinatie met groen/sport en recreatie.



Afbeelding 1 Ligging plangebied Badhoevedorp Catharinahoeve

In en om het gebied spelen diverse mogelijke (infrastructurele) ontwikkelingen, zoals het doortrekken van de Noord/Zuidlijn en de realisatie van een directe verbinding met Schiphol. Doel is om het plangebied van een agrarische functie naar een stedelijke functie te ontwikkelen in de komende tien jaar. Het plangebied ligt in een omgeving die sterk in beweging en in ontwikkeling is, waarbij ook een veranderende vraag naar functies en verschillende behoeften naar voren treden. Het eindbeeld voor het plangebied is op dit moment niet volledig uitgekristalliseerd. Het karakter van het bestemmingsplan zal in ieder geval ontwikkelingsgericht zijn en heeft als doel het bieden van de juridische grondslag voor de ontwikkeling van een dynamisch gebied.

Om de ontwikkeling van Badhoevedorp Catharinahoeve op een efficiënte manier uit te voeren, vragen we de experimentstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw) aan. Door deze status te verkrijgen, kunnen we gebruik maken van artikel 7c Besluit uitvoering Chw (Bu Chw). In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om te experimenteren met een bestemmingsplan met een bredere (verbrede) reikwijdte. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen voorwaarden worden opgenomen vóórdat de benodigde vergunningen voor de ontwikkeling van het gebied worden verleend, zoals adequate verkeersafwikkeling en aantoonbare behoefte aan de functie. Tevens is het mogelijk om een kostenverhaalsgebied aan te wijzen, waardoor het mogelijk is om het moment van het eventueel opstellen van een exploitatieplan uit te stellen tot de omgevingsvergunning.

Bovendien kunnen we met de experimentstatus gebruik maken van artikel 7w Bu Chw. Dat doen we in verband met het experiment met planschade. Om gebruik te kunnen maken van de verbrede mogelijkheden is het noodzakelijk een gemotiveerde aanvraag in te dienen bij het ministerie van BZK.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat voor het plangebied Badhoevedorp Catharinahoeve een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld kan worden. Op deze manier kan de ontwikkeling van het dynamische gebied juridisch-planologisch het meest effectief in gang worden gezet.

Wat is de aanleiding, context?

Het plangebied Badhoevedorp Catharinahoeve ligt ten noorden van de luchthaven Schiphol. Na de omlegging van de A9 is dit gebied ingesloten tussen deze rijksweg, de Schipholweg (N232) en de Sloterweg. Het gebied heeft de afgelopen jaren een grote transformatie doorgemaakt door de omlegging van de A9. Voorheen kon het gebied worden gezien als een agrarisch overgangsgebied tussen Badhoevedorp en Schiphol, na de omlegging is het onderdeel van de kern Badhoevedorp. Het ligt dan ook voor de hand dit gebied te ontwikkelen als onderdeel van de kern, maar ook relaties te leggen met Schiphol en de Zuidas. Het doel van het project is om het plangebied van een agrarische functie naar een (metropolitaan) stedelijk landschap te laten ontwikkelen.

Het eindbeeld voor het plangebied is op dit moment niet volledig uitgekristalliseerd. Voor de invulling van het plangebied wordt nog een aantal studies verricht. Voor het plangebied is in januari 2020 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd (2019.0058437). In de zomer van 2020 is gewerkt aan een stedenbouwkundig kader en een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD, als onderdeel van de m.e.r.). Het concept hiervan is in september 2020 ter inzage gelegd (2020.0000761).

Voor het realiseren van dit project is het nodig om gebruik te kunnen maken van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Bu Chw) in verband met het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Bovendien is het nodig om via een regeling aan te sluiten bij artikel 7w Bu Chw in verband met het experiment met planschade.

Artikel 7c Bu Chw verbrede reikwijdte
Aan bestemmingsplannen zijn vaak hoge onderzoekslasten verbonden doordat deze plannen meerdere mogelijkheden bieden waarop een gebied ingevuld kan worden. Dat maakt het noodzakelijk om meerdere uitvoeringsvarianten te onderzoeken. Bij het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan fasering zorgen voor het verlagen van de onderzoekslasten. Zo kunnen verschillende functies aan een locatie toebedeeld worden, waarbij nog geen gedetailleerd onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Pas als zich een concreet initiatief meldt, kan onderzoek plaatsvinden naar de precieze invulling (de hoe-vraag).
Verder biedt artikel 7c diverse andere voordelen. Normaliter dient bij een bestemmingsplan dat directe bouwtitels op gronden van derden legt, een exploitatieplan opgesteld te worden. Bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan het vaststellen van een exploitatieplan uitgesteld worden tot het moment van vergunningverlening.

Artikel 7w Bu Chw planschade
Het experiment met planschade zorgt ervoor dat een verzoek om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of wanneer een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt verleend. Hiermee verschuift het moment van het optreden van de planschade van de vaststelling van het bestemmingsplan naar de verlening van de vergunning.

Welk doel wordt nagestreefd?
Door een aanvraag te doen bij het ministerie kan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden opgesteld. In dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen voorwaarden worden opgenomen voordat de benodigde vergunningen voor de ontwikkeling van het stedelijk landschap worden verleend, zoals adequate verkeersafwikkeling en aantoonbare behoefte aan de functie.
Daarnaast kent een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte een looptijd van 20 jaar. Deze langere looptijd is een voordeel omdat we bij het bestemmingsplan Badhoevedorp Catharinahoeve uitgaan van uitnodigingsplanologie, waarbij het programma overwegend gezien door privaat initiatief tot stand komt. De wettelijk vastgestelde plantermijn van tien jaar vormt nu geen belemmering omdat we niet aannemelijk hoeven te maken dat de ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet binnen tien jaar gerealiseerd kunnen worden. Het beoogde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaat uit van uitnodigingsplanologie; het bevat een uitnodiging om met innovatieve ideeën voor de invulling van het gebied te komen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Om de status van bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te verkrijgen is een gemotiveerde aanvraag noodzakelijk bij het ministerie van BZK. Hiertoe is het bij dit besluit bijgevoegde aanvraagformulier van het ministerie van BZK ingevuld. Op basis van de aanvraag zal het ministerie besluiten of het project kan worden meegenomen in de navolgende tranche voor innovatieve duurzame experimenten.

Wat zijn de argumenten?
Het project heeft uitnodigingsplanologie als uitgangspunt. De invulling van het gebied wordt mede bepaald door initiatiefnemers die met een initiatief waar behoefte aan is, invulling kunnen geven aan de ontwikkelingsvelden. Door middel van globale bestemmingen zal ruimte worden geboden aan (innovatieve) ontwikkelingen. Vanwege dit globale karakter van de bestemmingen en bouwmogelijkheden kan het nodig zijn dat er regels worden opgenomen over het beschermen van de gezondheid, het beschermen van het milieu en het beschermen van stedenbouwkundige waarden en het uiterlijk van bouwwerken. Zo kunnen kwaliteitseisen gecreëerd worden voor de invulling van de ontwikkelingsvelden.

Het is daarnaast nodig om (op grond van artikel 7c lid 5 Bu Chw) regels in het bestemmingsplan te kunnen opnemen die zien op een verbod om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten. Met deze meldingsplicht voor initiatiefnemers is het mogelijk om ruime en flexibele kaders te stellen met behoud van controle- en sturingsmogelijkheden.

Omdat nu nog niet bekend is op welke wijze en door wie het gebied zal worden ontwikkeld, kan op voorhand geen gedetailleerd exploitatieplan opgesteld worden. Door het verkrijgen van een experimentstatus in het kader van de Chw voor Badhoevedorp Catharinahoeve hoeven wij een exploitatieplan pas vast te stellen bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Bij de vaststelling van het beoogde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is nog niet duidelijk in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het plan biedt. Voor de mogelijke indirecte planschade van het project kan via een regeling worden aangesloten bij artikel 7w Bu Chw. Het moment dat om schade kan worden verzocht, wordt dan verlegd naar het moment dat de vergunning wordt verleend of de activiteit wordt uitgevoerd. Zo kan de te verlenen planschade worden afgestemd met de daadwerkelijk te lijden/geleden schade.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Met de aanvraag zijn geen risico's in het geding.

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

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Het college is verantwoordelijk voor het doen van de aanvraag Crisis- en herstelwet status. Binnen ons college is de portefeuillehouder Ruimtelijke ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie en communicatie
Voor het bestemmingsplan geldt dat eenieder tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kan indienen. Wij beantwoorden deze reacties en nemen deze, indien wenselijk, op in de plannen.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het MER zal een informatiebijeenkomst worden gehouden voor direct belanghebbenden. Dat zijn in dit specifieke geval de grondeigenaren in het plangebied van Badhoevedorp Catharinahoeve.
De BusinessClub Badhoevedorp en de Vereniging Dorpsraad Badhoevedorp zijn ook ingelicht over de plannen en zullen, in het periodieke overleg dat met hen plaatsvindt, betrokken worden bij de ontwikkeling.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad wordt geïnformeerd over de voortgang wanneer het ministerie van BZK een besluit heeft genomen over de voorgestelde aanvraag.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Voor de MRA heeft dit besluit geen directe gevolgen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de MRA uiteraard wel betrokken. De ontwikkeling van Badhoevedorp Catharinahoeve past binnen de met het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) gemaakte regionale afspraken over kantoren en bedrijventerreinen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Aanvraag Crisis- en herstelwet Projectformat Innovatieve duurzame experimenten Badhoevedorp Catharinahoeve

1. Badhoevedorp Catharinahoeve

2. Gemeente Haarlemmermeer

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

Korte beschrijving en locatie
Het plangebied Badhoevedorp Catharinahoeve ligt ten noorden van de luchthaven Schiphol. Na de omlegging van de A9 is dit gebied ingesloten tussen deze rijksweg, de Schipholweg (N232) en de Sloterweg. Het gebied heeft de afgelopen jaren een grote transformatie doorgemaakt door de omlegging van de A9. Voorheen kon het gebied worden gezien als een agrarisch overgangsgebied tussen Badhoevedorp en Schiphol, na de omlegging is het onderdeel van de kern Badhoevedorp. Het ligt dan ook voor de hand dit gebied te
ontwikkelen als onderdeel van de kern, maar ook relaties te leggen met Schiphol en de Zuidas. Het doel van het project is om het plangebied van een agrarische functie naar een (metropolitaan) stedelijk landschap te laten ontwikkelen.

Het gebied Badhoevedorp Catharinahoeve wordt in de gemeentelijke structuurvisie uit 2012 gezien als uit te werken kantoorlocatie in combinatie met groen / sport en recreatie. In en om het gebied spelen diverse mogelijke (infrastructurele) ontwikkelingen, zoals het doortrekken van de Noord/Zuidlijn en de realisatie van een directe verbinding met Schiphol.

Het eindbeeld voor het plangebied is op dit moment niet volledig uitgekristalliseerd. Voor de invulling van het plangebied wordt nog een aantal studies verricht. In de zomer van 2020 wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig kader en een notitie reikwijdte en detailniveau (NRD, als onderdeel van de m.e.r.). Het is op dit moment wel duidelijk dat een invulling met permanent wonen niet voor de hand ligt; door de ligging is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat lastig. Ook is op dit moment duidelijk dat er een behoefte bestaat aan kantoor- en bedrijfsruimte. Dit is binnen de regio Amstelland – Meerlanden afgestemd in het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Bovendien biedt het gebied kansen om zich te ontwikkelen tot stedelijk landschap van de Metropoolregio Amsterdam. Hieronder wordt een gebied begrepen waar veel verschillende stedelijke functies, zoals horeca, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en sport, in een mix kunnen functioneren en elkaar versterken. Het gebied is namelijk aantrekkelijk voor een interessante mix aan functies, door de unieke bereikbaarheid ten opzichte van Schiphol, het centrum van Amsterdam en de rest van Nederland. Bij de invulling van het plangebied wordt rekening gehouden met ruimtelijke reserveringen voor o.a. kabels en leidingen, een ecologische zone en infrastructuur. Rekening houdend met de ruimtelijke reserveringen blijven er binnen het plangebied ontwikkelvelden over waar het programma kan gaan landen. Aan dit programma worden randvoorwaarden gesteld, die volgen uit het stedenbouwkundig kader en de PlanMER.

Voor het bewerkstelligen van dit project is het nodig om gebruik te kunnen maken van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (BuChw) in verband met het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Bovendien is het nodig om via een regeling aan te sluiten bij artikel 7w BuChw in verband met het experiment met planschade.

Doel
Het beoogde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het plangebied heeft een ontwikkelingsgericht karakter en heeft als doel het bieden van de juridische grondslag voor de ontwikkeling van een dynamisch gebied. In dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen voorwaarden worden opgenomen voordat de benodigde vergunningen voor de ontwikkeling van het stedelijk landschap worden verleend, zoals adequate verkeersafwikkeling en aantoonbare behoefte aan de functie. Het beoogde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gaat uit van uitnodigingsplanologie, het bevat een uitnodiging om met innovatieve ideeën voor de invulling van het gebied te komen.

Betrokken partijen
De gemeente Haarlemmermeer is initiatiefnemer voor het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeente voert overleg met de verschillende grondeigenaren in het gebied.

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

In en om het plangebied vinden er de komende jaren ontwikkelingen plaats. De kern Badhoevedorp zal de komende jaren weer aan elkaar groeien door nieuwe ontwikkelingen op het voormalige tracé van de A9. Daarnaast is er een aantal mogelijke initiatieven die de ontwikkeling van dit gebied nog interessanter maken, namelijk het mogelijk doortrekken van de Noord/Zuidlijn en het realiseren van een directe verbinding met Schiphol. Het plangebied bevindt zich bovendien op een centrale plek in de Metropoolregio Amsterdam, tussen Schiphol en de Zuidas. Door deze centrale ligging is Badhoevedorp Catharinahoeve een zeer geschikte locatie voor nieuwe economische ontwikkelingen, die elkaar onderling versterken. De behoefte aan kantoor- en bedrijfsfuncties is aangetoond. Deze functies dragen bij aan de werkgelegenheid in de regio en het versterken van de regionale economische structuur voor de langere termijn.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Het project draagt bij aan innovatieve ontwikkelingen door in de eerste plaats uitgangspunten van de Omgevingswet in instrumentarium, werkwijze en organisatie toe te passen. De huidige planologische situatie sluit niet aan bij de doelstelling voor het gebied, de ontwikkeling van een (metropolitaan) stedelijk landschap. Het project heeft als doel om initiatiefnemers uit te nodigen om met innovatieve en passende ideeën te komen. Het exacte eindbeeld is nog niet bekend, het bestemmingsplan wordt zo ingericht dat het kaders biedt om deze innovatieve ontwikkelingen te faciliteren, waar mogelijk via een directe bouwtitel.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

Badhoevedorp Catharinahoeve draagt op verschillende manieren bij aan het thema duurzaamheid:

- In het plangebied is de ‘Groene AS’ een vast onderdeel, dit is een ecologische verbinding tussen Spaarnwoude en Amstelland die bijdraagt aan de flora en fauna in deze corridor.
- Bij de ontwikkelingen in het plangebied wordt rekening gehouden met het mobiliteitsgebruik. De wegen rondom het plangebied hebben een beperkte restcapaciteit. Verkeer is een belangrijk thema in de m.e.r.-procedure die momenteel wordt doorlopen. Hierin wordt ook gekeken naar de effecten van de mogelijke komst van de Noord/Zuidlijn op de modal split.
- Verder komen er in het plangebied groenvoorzieningen, waaronder bomen die in de huidige situatie niet aanwezig zijn. In een stedenbouwkundig kader worden uitgangspunten bepaald voor de groene inrichting van de openbare ruimte.
- Aan de hand van het stedenbouwkundige kader, het MER en andere onderzoeken wordt in Badhoevedorp Catharinahoeve gestreefd naar een optimale invulling, waarbij aandacht is voor duurzaam ruimtegebruik en optimaal gebruik maken van de ruimtelijk-economische context. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en het stedenbouwkundig kader bieden binnen de ontwikkelvelden enige flexibiliteit om op de middellange termijn in te spelen op nieuwe ontwikkelingen met een ruimtevraag.

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Het project heeft uitnodigingsplanologie als uitgangspunt en daarom is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte benodigd dat als wettelijke grondslag artikel 7c BuChw heeft. De invulling van het gebied wordt mede bepaald door initiatiefnemers die met een initiatief, waar behoefte aan is, invulling kunnen geven aan de ontwikkelingsvelden. Door middel van globale bestemmingen wordt ruimte geboden aan (innovatieve) ontwikkelingen. Vanwege het globale karakter van de bestemmingen en bouwmogelijkheden is het nodig om voor de mogelijke planschade via een regeling aan te sluiten bij artikel 7w BuChw.
Het project loopt tegen de volgende wettelijke grenzen aan:

- Voor het project kan het nodig zijn om in aanvulling op artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin een goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt wordt genomen, planregels op te nemen ten behoeve van de in art. 7c lid 1 BuChw onder sub a

en b genoemde doelen. Concreet betekent dit voor het project dat o.a. regels mogen worden opgenomen over het beschermen van de gezondheid, het beschermen van het milieu en het beschermen van stedenbouwkundige waarden en het uiterlijk van bouwwerken. Deze regels kunnen nodig zijn in verband met het globale karakter van de bestemmingen en bouwmogelijkheden en het scheppen van kwaliteitseisen voor de invulling van de ontwikkelingsvelden.

- Voor het project is het nodig om op grond van artikel 7c lid 5 BuChw regels in het bestemmingsplan te kunnen opnemen die zien op een verbod om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten. Met deze meldingsplicht voor initiatiefnemers is het mogelijk om ruime en flexibele kaders te stellen met behoud van controle- en sturingsmogelijkheden. Een activiteit kan potentieel impact hebben op de fysieke leefomgeving; de gemeente krijgt dan de mogelijkheid om voorafgaand aan het starten van de activiteit nog acties te verrichten.
- Voor het project is het nodig om op grond van artikel 7c lid 6 BuChw regels op te nemen in het bestemmingsplan, zodanig dat in een beleidsregel de toepassing van deze regels wordt uitgelegd. Het is voor het project namelijk benodigd dat in het bestemmingsplan een open norm/abstract criterium kan worden opgenomen die wordt uitgewerkt in beleidsregels. Tevens is het nodig dat daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders. De beleidsregels in het beoogde bestemmingsplan kunnen o.a. zien op kwaliteitseisen. Deze constructie biedt de benodigde flexibiliteit en hierdoor kan ook sneller worden ingespeeld op de maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen. In het beoogde bestemmingsplan worden er ook regels, zoals wordt bedoeld in artikel 7c lid 6 BuChw, opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en die bij de toepassing interpretatie hoeven, daarom is ook artikel 7c lid 7 BuChw van toepassing op het project.
- Voor het project is het nodig om af te wijken van artikel 3.1.6, eerste lid, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening, omtrent het toelichten van de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, met toepassing van artikel 7c lid 9, onder a, onderdeel 2 BuChw. De ontwikkeling van het gebied wordt namelijk aan de markt overgelaten. Het beoogde bestemmingsplan gaat uit van uitnodigingsplanologie, waarbij initiatiefnemers en ontwikkelaars worden uitgenodigd om de mogelijkheden die het plan biedt te benutten. Er kan om deze reden niet bij het opstellen van het bestemmingsplan al worden aangegeven hoe dit zal worden uitgevoerd.
- Voor het project is het nodig om te kunnen afwijken van afdeling 2 van het hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder en artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder met toepassing van artikel 7c lid 9, onder c en d BuChw. Het beoogde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bevat een regeling op hoofdlijnen. Op dit hogere abstractieniveau kan het akoestisch onderzoek dat de akoestische validiteit van dit plan onderschrijft, worden afgestemd.
- Voor het project is het nodig om toepassing te kunnen geven aan artikel 7c lid 10 jo. lid 11 BuChw, zodat bij de vaststelling van het beoogde bestemmingsplan kan worden afgeweken van artikel 6.12, eerste en derde lid van de Wro. Met als gevolg dat het exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor bouwen. Dit is nodig omdat het op voorhand nog niet bekend is op welke wijze en door wie het gebied wordt ontwikkeld. Door gebrek aan deze informatie is het niet mogelijk om een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen.
- Voor het project is het nodig om een sturingsmogelijkheid te hebben ten aanzien van het flexibeler en globaler bestemmen en om daarom gebruik te kunnen maken van een bestemmingsplanactiviteit op grond van artikel 7c lid 14, 15 en 16 BuChw. Deze werkwijze sluit aan bij de uitnodigingsplanologie.
- Voor de mogelijke indirecte planschade van het project is het nodig om via een regeling aan te sluiten bij artikel 7w BuChw. Het is wenselijk dat het moment dat om schade kan worden verzocht, wordt verlegd naar het moment dat de vergunning wordt verleend of de activiteit wordt uitgevoerd opdat de te verlenen planschade wordt afgestemd met de daadwerkelijk te lijden/geleden schade. Het is immers bij de vaststelling van het beoogde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nog niet duidelijk in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het plan biedt.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

Het voorontwerp bestemmingsplan Badhoevedorp Catharinahoeve heeft in februari 2020 ter inzage gelegen. Vervolgens is gestart met het werken aan een stedenbouwkundige verkenning en het opstellen van de notitie reikwijdte en detailniveau. In de zomer van 2020 is bovendien gestart met het opstellen van het MER. De planning is om het ontwerp bestemmingsplan en het MER in het begin van het derde kwartaal van 2021 ter inzage te leggen.