gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Saliha Azouagh
Collegevergadering	27 januari 2026
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	12948362

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de bijgevoegde nota van zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden;
2. op basis van de zienswijzen en de beantwoording hiervan het concept Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden niet te wijzigen.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden ongewijzigd vast te stellen.

2. Samenvatting

Het Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden (BKP) vormt samen met het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO 2025; 2025.12201955) de basis voor alle toekomstige bouwinitiatieven in het dorpscentrum van Badhoevedorp. Het BKP geeft richtlijnen hoe de gebouwen en de openbare ruimte eruit moeten komen te zien. Denk hierbij aan aantrekkelijkheid en architectuur: de gebouwen moeten passen bij het karakter van de buurt. Er worden eisen gesteld aan het gebruik van materialen, reclame-uitingen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het doel is te zorgen dat de nieuwe ontwikkelingen in het gebied passen bij het gewenste dorpse karakter met een jaren '30 uitstraling. Na vaststelling van het concept BKP (12689440) door ons heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. In deze periode ontvingen we negen zienswijzen. De zienswijze vormen geen aanleiding om het Beeldkwaliteitsplan aan te passen. De zienswijze gingen voornamelijk over de inrichting van de buitenruimte, het DSO en hoe de uitkomsten van de enquête in 2022 zijn verwerkt. Na vaststelling door de raad van het nu voorliggende voorstel wordt het BKP gebruikt om nieuwe bouwplannen te kunnen toetsen en zorgt voor duidelijke kaders voor alle betrokken partijen. Met de vaststelling van het BKP wordt een belangrijke stap genomen richting de transformatie van het centrum tot een duurzaam en levendig dorpshart. Het DSO 2025 en het BKP geven de kaders waaraan de marktpartijen zich in de vervolgstappen dienen te houden.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het BKP is na het DSO de vervolgstap om te zorgen dat Badhoevedorp een samenhangend en duurzaam centrum krijgt. De basis voor het BKP is enkele jaren geleden opgesteld en daarover is geparticipeerd tijdens de participatieperiode 2019, 2020 en 2022. In de periode van 2020 - 2023 hebben we met de vastgoedeigenaren in Centrum Midden vergevorderde ontwikkelplannen opgesteld. In december 2023 bleek dat een aantal ontwikkelende partijen er gezamenlijk niet uitkwam en kon het toenmalige plan niet worden uitgevoerd. Inmiddels is er samen met de marktpartijen een nieuw plan gemaakt. Vanaf november 2024 is ook een participatiegroep Centrum Midden actief die heeft gereageerd op het DSO en het concept BKP. De participatie in 2019, 2020 en 2022 toonde een sterke voorkeur voor een dorps karakter in jaren '30 uitstraling. Dit werd ook benoemd in de gesprekken met de dorpsraad en de andere deelnemers van de participatiegroep vanaf 2024. De planontwikkeling is sindsdien via onder andere JouwBadhoevedorp.nl, livestreams en bijeenkomsten gedeeld en besproken. Het BKP dat nu voorligt, sluit aan op de eerder opgehaalde ideeën uit de participatiebijeenkomsten. Het concept BKP is door ons college vastgesteld. Het definitieve BKP wordt door de raad vastgesteld.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Er is een BKP voor Badhoevedorp Centrum Midden opgesteld. Het concept heeft vanaf 14 november 2025 tot 24 december 2025 ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze komt van de dorpsraad Badhoevedorp, de andere komen vanuit bewoners. In de bijgevoegde nota van zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden zijn alle zienswijzen verwerkt en van een reactie voorzien. De zienswijze gaan over de inrichting van de buitenruimte, bijvoorbeeld over de plek van het Carillon, fietsparkeren, de bereikbaarheid van het centrum met de knip, de parkeerplaatsen, de verkeersstructuur, zorgen over de bestaanszekerheid van de lokale ondernemers. Daarnaast waren er zienswijzen over het vastgestelde DSO zoals bijvoorbeeld de bouwhoogte, omvang van het plein, de rooilijnen van de gebouwen, de ligging van het plein en te weinig ruimte voor horeca. En als laatste over hoe de uitkomsten van de enquête in 2022 zijn verwerkt.

Wat zijn de argumenten?

Een BKP zorgt voor samenhang en eenheid in Badhoevedorp Centrum. De kernkwaliteit die in het BKP opgenomen is, is een jaren '30 architectuur. Het moet een dorpscentrum worden dat samen met de deelgebieden Centrum Oost en Centrum West een eenheid in architectuurstijl, materiaalgebruik en kleurstelling vormt. In het centrum is dit vertaald naar eenheden die zoveel mogelijk aansluiten bij een dorpse maat en schaal.

Beeldkwaliteit architectuur

Voor de architectuur is gekozen voor een dorps karakter in de stijl van de jaren '30, wat richting geeft aan aspecten als bouwmassa, gevelopeningen, entrees, metselwerk en steenkleur.

- Bouwmassa: verticale en horizontale geleding; bouwvolumes in de gevels (buitenkant gebouwen).
- Gevelopeningen: niet te veel repetitie van winkelpuien, variatie versterkt het dorpse karakter; toepassen van horizontale raamopeningen.
- Entree: identiteit geven door de entree te benadrukken, bijvoorbeeld door verfijning van de luifel en de opstap naar de deur bijzonder te maken.
- Metselwerk: details in de gevels en verbijzonderingen in het metselwerk en in de voegen zijn essentieel voor het bereiken van de dorpse sfeer.
- Steenkleur: het dominante materiaal is baksteen. De kleur van het metselwerk varieert subtiel. De toegepaste kleuren zijn naast elkaar geplaatste nuances van oranje, rood en

bruin. Het 'kleur op kleur'- kleurgebruik levert een belangrijke bijdrage aan de beleving van de eenheid.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare buitenruimte voor Centrum Midden Zuid en Noord werken we integraal uit. De openbare ruimte moet een samenhangend, groen en dorps karakter krijgen, dat aansluit bij de beeldkwaliteit van de architectuur en de inrichting van de omliggende gebieden. Daarbij wordt aandacht besteed aan bestrating, routes en parkeren, maar ook aan groen, verlichting, voorzieningen en het gebruik van het dorpsplein. De openbare buitenruimte wordt aangelegd volgens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) (2025.12832514).

- Bestrating: sluit aan op oost en west. Het materialenpalet bestaat uit twee typen klinkers met een genuanceerde rood/bruine kleur. Door de twee tinten klinkers te mengen ontstaat een samenhangend straatbeeld, met een subtiel kleurverschil tussen het voetgangersgedeelte en de rijbaan.
- Voetgangersgebied: overwegend gebakken klinkers in halfsteensverband.
- Fietsparkeren: fietsenstallingen geconcentreerd nabij de entrees van het centrumgebied, langs gevels van supermarkten en op het nader te ontwerpen dorpsplein. Het type fietsenstalling wordt in latere uitwerking gekozen.
- Dorpsplein: het dorpsplein moet passen bij de gewenste beeldkwaliteit van de gebouwen. Wij gaan nu verder met het proces dat is ingezet sinds 2022 om tot een definitief ontwerp van het dorpsplein te komen.
- Autoparkeren: waterpasserende grasstenen toepassen.
- Expeditie, afval: de supermarkten hebben een inpandige expeditie. De vrachtwagen staat binnen of buiten tijdens het laden en lossen, overige detailhandel is alleen bereikbaar vanaf de voorzijde. Voor de appartementen worden binnen de vereiste loopafstanden ondergrondse afvalcontainers voorzien.
- Openbare verlichting: dezelfde masten en armaturen zoals gehanteerd in oost en west. Verlichting van het dorpsplein volgt in verdere uitwerking hiervan.
- Groen: ontbrekende bomen langs de Sloterweg aanvullen, parkeerplaatsen voorzien van bomen, cypressen langs het parkeerterrein van Albert Heijn zoveel mogelijk behouden en bomen opnemen in/langs aanloopstraten. De aanwezigheid van parkeerplaatsen (haaks parkeren) verzachten door hagen toe te passen langs randen en ook incidenteel blokhagen tussen parkeerplaatsen op te nemen. De entree naar het parkeerdek van de Lidl afzomen met hagen.
- Evenementen/horeca/voorzieningen markt: zijn onderdelen die meegenomen worden in het nog te maken ontwerp voor het dorpsplein.
- Reclame: is gebonden aan regels betreft omvang en plaatsing zodat er wel ruimte is voor individuele expressie zonder dat het de openbare ruimte gaat overheersen.
- Openbare ruimte: het Lint is een wijkoverstijgend verbindend element. Dat wil zeggen: de nieuwe recreatieve langzaamverkeersroute met groen en water op de plek van de huidige A9 die de verschillende woonwijken en 'groene kralen' met elkaar verbindt. Groene kralen zijn kleine gebieden waar we bijvoorbeeld een groene speel- of ontmoetingsplek maken langs het Lint in Badhoevedorp Centrum.
- Civiele kunstwerken: de al gerealiseerde brug ter plaatse van de Sloterweg is er één in de reeks van de andere autobruggen over het Lint. De overige twee nieuwe bruggen naar de aanloopstraten zijn speciaal, in jaren '30 stijl te ontwerpen langzaamverkeersbruggen.

Het BKP is voorgelegd aan het kwaliteitsteam Badhoevedorp, dat ons adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van de plannen. Het kwaliteitsteam bestaat uit externe specialisten op het gebied van onder andere architectuur (supervisor), landschappelijke inrichting, openbare

ruimte en stedenbouw. Het Kwaliteitsteam heeft op 23 september 2025 het BKP Midden beoordeeld en positief bevonden. Na vaststelling dient het BKP als toetsingskader van onder andere de omgevingsvergunning waarop het kwaliteitsteam de verschillende ontwerpen van het centrum beoordeelt.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Als het BKP niet wordt vastgesteld heeft dit gevolgen voor de voortgang en zekerheid van de ontwikkeling van een samenhangend dorpscentrum. Een BKP is met het DSO het toetsingskader voor de gemeente om de plannen van de marktpartijen tot een geheel te brengen en te beoordelen op ruimtelijke kwaliteit. Met deze gemeentelijke kaders borgen wij de integrale ontwikkeling van het centrum. Het is hierna aan de marktpartijen om de plannen conform de kaders verder uit te werken.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit raadsvoorstel zijn, naast de benodigde ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. De raad heeft de financiële kaders vastgelegd in de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum (11432395) en voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor Badhoevedorp Centrum Noord in de Voorjaarsrapportage 2018 (2018.0030246). Met uitvoering van dit raadsvoorstel wijzigt daar niets in.

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

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad stelt de inhoudelijke en financiële kaders voor de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp-Centrum vast. Hieronder valt het definitieve BKP dat als toetsingskader voor het kwaliteitsteam wordt vastgesteld. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering binnen de kaders. Binnen het college is de portefeuillehouder voor de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Procedure
Het ontwerp is op grond van de inspraakverordening in de inspraak gebracht. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing verklaard. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen een vastgesteld BKP kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Bij vaststelling door de raad worden de beeldkwaliteitsregels toegevoegd aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340) of diens opvolger.

Motie 'Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp Centrum -DSO bepaalt de lijnen, het beeld de stijl'.
Met het BKP geven wij ook gehoor aan de motie 'Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp Centrum - DSO bepaalt de lijnen, het beeld de stijl' van 12 juni 2025. Op grond daarvan dient zowel het BKP als het DSO als kader voor marktpartijen om een samenhangend en duurzaam dorpscentrum te maken. Het BKP sluit aan op het eerdere BKP en houdt zoveel mogelijk rekening met de opvattingen en verwachtingen van inwoners en ondernemers van Badhoevedorp.

Participatie
In 2024 is de participatiegroep voor Centrum Midden opgericht. Met de deelnemers is de ontwikkeling van het centrumgebied besproken. Het DSO is behandeld en de deelnemers zijn

meegenomen in de wijzigingen van het BKP na de participatie van 2022. Hierbij is meer expliciet aangegeven wat zorgt voor het creëren van een dorpse sfeer. In de omschrijving van de beeldkwaliteit architectuur is bijvoorbeeld meer nadruk gelegd op wat de jaren '30 stijl inhoudt en hoe deze stijl te krijgen. Er zijn ook meer voorbeelden gegeven voor de uitstraling. Deze participatiegroep bestaat uit buren van Centrum Midden, winkeliers en ondernemers, leden van de dorpsraad, Belangengroep gehandicapten Haarlemmermeer en het medisch centrum. Daarnaast zitten er projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren en ambtenaren van de gemeente in. De participatiegroep heeft als doel mee te denken met de planvorming van het centrumgebied.

Verkeersstructuurplan
De visie van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp staat in het Masterplan Badhoevedorp 2008. Hier hoort ook het Verkeersstructuurplan 2008 bij.
De knip op de Zeemanlaan staat al sinds 2008 in het VSP Badhoevedorp. Deze is niet veranderd na aanpassingen van het VSP in 2013 en 2020. Onderzoek bij de tussenevaluatie VSP in 2025 liet zien dat het VSP voldoet en dat het invoeren van de knip op de Zeemanlaan het doorgaande verkeer uit Badhoevedorp weert en daarmee de leefbaarheid en verkeersveiligheid verbetert.

De knip in de Zeemanlaan staat in het VSP en alle maatregelen in het VSP zijn bekeken door XTNT om vast te stellen of het VSP 2020 nog voldoet. Daarom is ook de knip Zeemanlaan voorgelegd aan de inwoners als onderdeel van de enquête.
Daarnaast gold voor de tussenevaluatie dat XTNT de opdracht meekreeg om de resultaten van een belevingsonderzoek te combineren met een onderzoek naar de feiten. Het is dus nooit de bedoeling geweest om bij een bepaalde maatregel alleen naar de beleving te kijken óf alleen naar de feiten te kijken. Het onderzoek richtte zich juist op de combinatie van beide delen van het onderzoek.

Communicatie
Het BKP is zes weken ter inzage gelegd. Om informatie te geven over het BKP organiseerden wij drie inloopmomenten om uitleg te geven over het BKP. Ook maakten we een infographic in duidelijke taal (zie bijlage). De deelnemers van de participatiegroep (waaronder de winkeliersvereniging Het Lint Badhoevedorp en de dorpsraad) ontvingen de berichten over de publicatie direct. Via InforMeer en de verschillende communicatiekanalen van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp informeerden wij de inwoners en andere belanghebbenden over het concept BKP. Daarnaast gaven wij toelichting tijdens het spreekuur op de markt.

Juridische aspecten
Het concept BKP is door ons vrijgegeven voor inspraak. Dit concept heeft zes weken ter inzage gelegen. Het BKP wordt samen met de beantwoording van de zienswijzen voorgelegd aan de raad. Na vaststelling zal dit BKP door het kwaliteitsteam worden gebruikt als toetsingskader voor de te maken plannen in het gebied.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Wij informeren de raad jaarlijks door middel van de voortgangsbrief over de voortgang van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp. De brief over de voortgang maart 2025-januari 2026 wordt in februari 2026 aan de raad toegestuurd. Als daar tussentijds aanleiding voor is, informeren wij de raad bijvoorbeeld door middel van brieven en presentaties. Op deze manier wordt ook gehoor gegeven aan de motie van 12 juni 2025 'Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp - Wat je deelt, daar bouw je op'.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave, wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren. De ontwikkeling van woningbouw in geheel Badhoevedorp en de daarbij benodigde voorzieningen in Badhoevedorp Centrum Midden leveren een bijdrage aan deze Woondeal.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Hermineke van Bockxmeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

b.a. R.J.H. van Dael B.A. Marja Ruigrok.

Bijlage(n):

1. Nota van beantwoording zienswijzen Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden
2. Beeldkwaliteitsplan Badhoevedorp Centrum Midden van januari 2026
3. Bijlage Schaduwstudie dorpsplein
4. Infographic Beeldkwaliteitsplan voor Badhoevedorp Centrum Midden