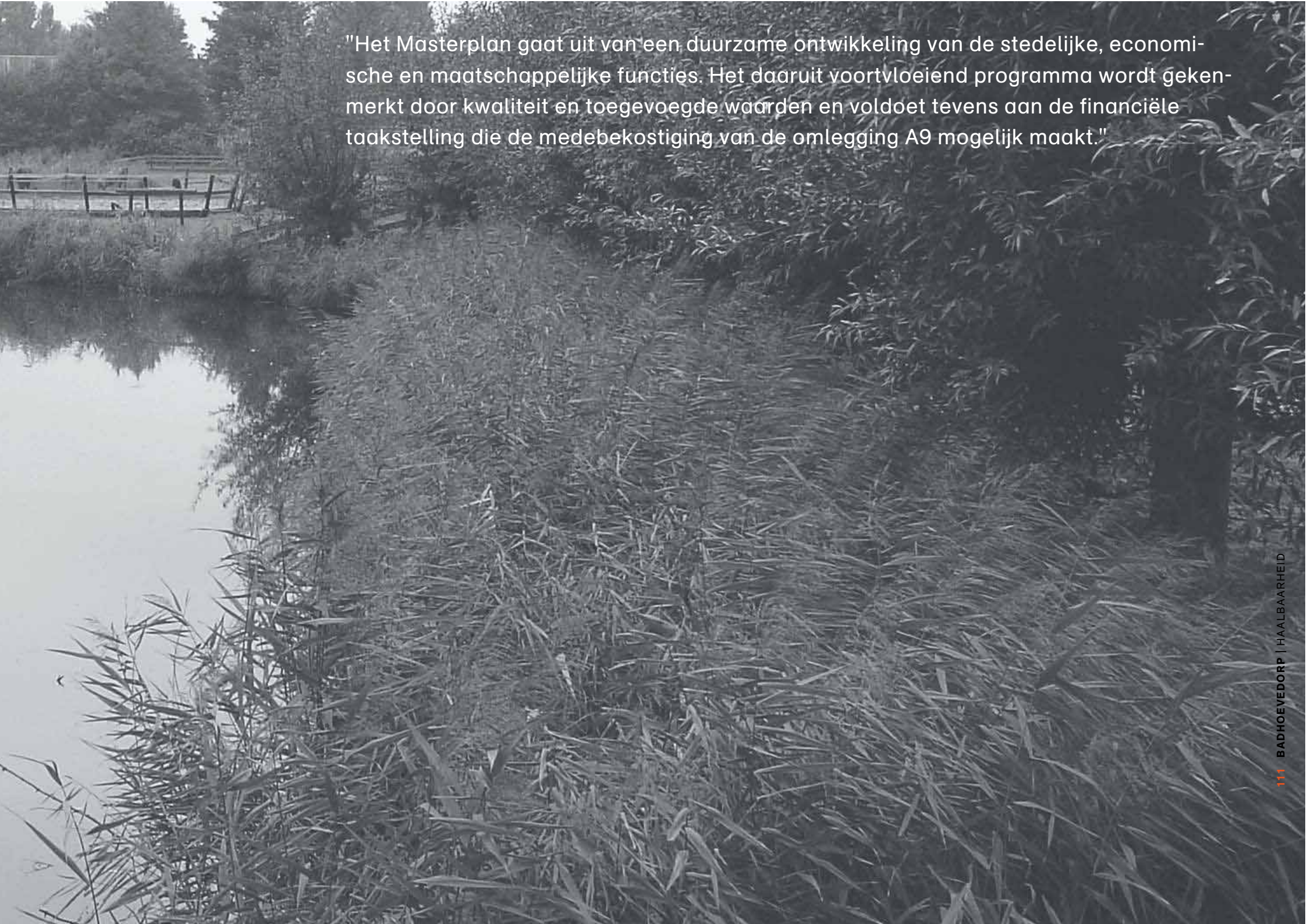


09. haalbaarheid



A black and white photograph of a riverbank. The foreground is dominated by dense, tall reeds or grasses. In the background, a wooden fence runs along the edge of the water. The water is calm and reflects the sky and the surrounding vegetation. The overall scene is serene and natural.

"Het Masterplan gaat uit van een duurzame ontwikkeling van de stedelijke, economische en maatschappelijke functies. Het daaruit voortvloeiend programma wordt gekenmerkt door kwaliteit en toegevoegde waarden en voldoet tevens aan de financiële taakstelling die de medebekostiging van de omlegging A9 mogelijk maakt."

9.1 ruimte gebruik.

De projectscope bij de overeenkomst omlegging A9 voorziet in de benoeming en omschrijving van deelgebieden met de opgaven gericht op een programma en op een verdien capaciteit. Het Masterplan geeft hieraan een verdiepingsslag en gaat uit van een duurzame ontwikkeling van de stedelijke, economische en maatschappelijke functies. Het daaruit voortvloeiend programma is gekenmerkt door kwaliteit en toegevoegde waarden en voldoet aan de financiële taakstelling die de medebekostiging van de omlegging A9 mogelijk maakt. Gezien de lange doorlooptijd van het totale traject is in alle programmatische en financiële doorrekeningen het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd. Verder heeft dit principe de ambitie om in de uitwerking van de plannen de voorgestelde kwaliteitsniveaus te behalen en zo mogelijk verdergaand te versterken.

Het startpunt bij het opstellen van het Masterplan is het programma uit de projectscope bij de overeenkomst omlegging A9. Het daarin opgenomen programma behelst:

- Woningbouw in de vrij sector / (middel) duur op de locaties (oude namen) Woon- en wandelbos en wegenwachtlocatie (minimaal 110 vrijstaande woningen), Centrum (minimaal 450 appartementen), Schuilhoeve - Groene Zoom (minimaal 40 woningen), Schuilhoeve-sportvelden (minimaal 400 woningen).
- Commerciële voorzieningen (3.500 m²) op de locatie Centrum.
- Kantoren en bedrijven (250.000 m² b.v.o.) op de locatie Badhoevedorp-Zuid.
- Sport (14 hectare) bij de locatie Wildenhorst.

De deelgebieden zijn in het vorige hoofdstuk beschreven. Deze gebieden kunnen wat ruimtegebruik betreft worden onderscheiden in de delen ontwikkelingsgebieden en raamwerk. Daarnaast worden een aantal bestaande plekken heringericht. Voor de herinrichting van deze gebieden geldt dat ze een kwaliteitstoevoeging geven voor het plan en dat is de reden dat dit is opgenomen in de grondexploitatie. Dit betreft met name het Wandelbos aan de westzijde van Badhoevedorp en de Groene Zoom.

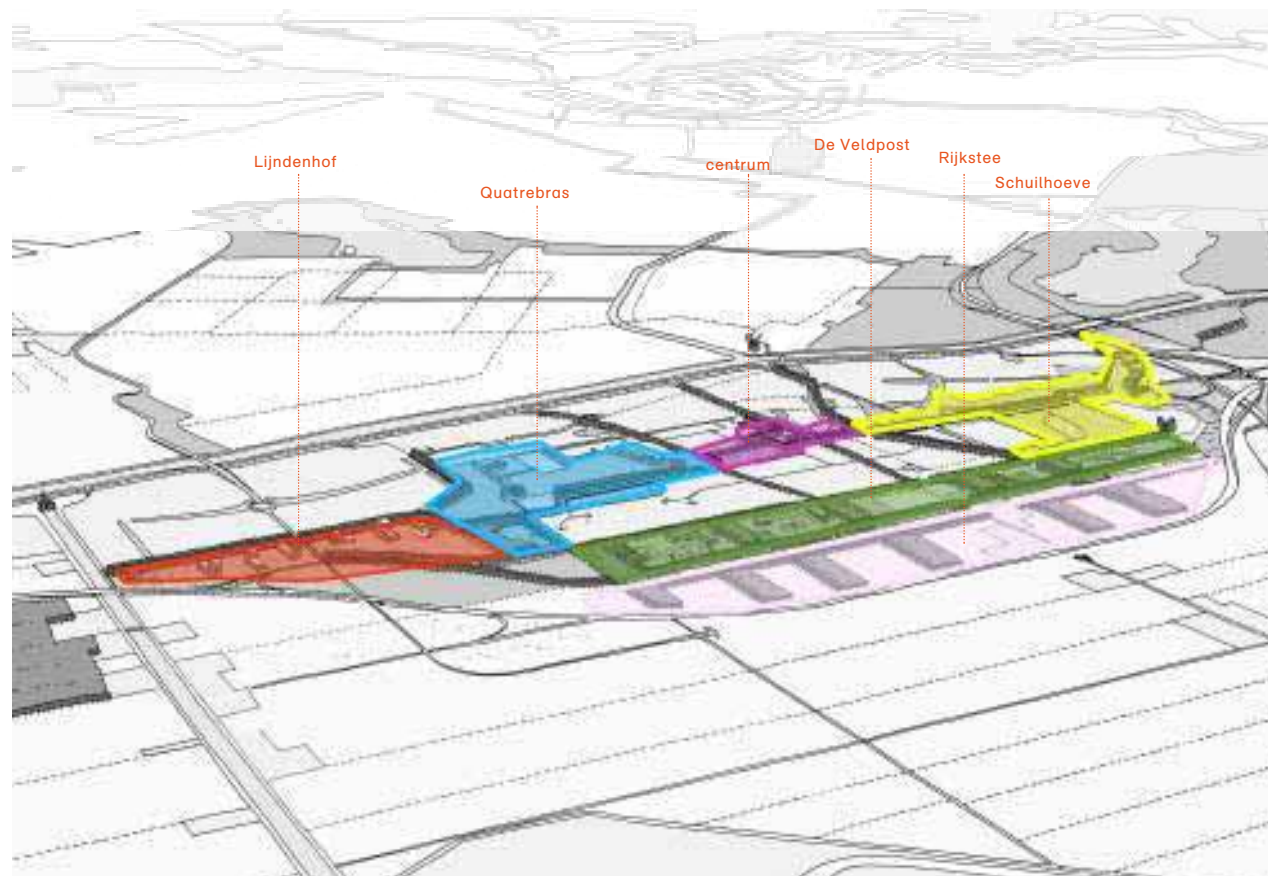
De bestaande wegen zijn, tenzij deze deel uitmaken van een ontwikkelgebied of het raamwerk niet opgenomen. Het afwaarderen van de Schipholweg tot een weg voor lokaal verkeer maakt onderdeel uit van de projectscope bij de overeenkomst omlegging A9 en is een financiële verantwoordelijkheid van de provincie. De gemeente bewaakt dat dit

volgens afspraken tot stand komt. Het realiseren van de nieuwe aansluiting op de afslag A9 en op de T106, evenals de het doortrekken en de verbreding van deze weg valt buiten het (financiële) kader van het Masterplan.

Het sport-, groen- en recreatiegebied ten zuiden van Badhoevedorp valt deels binnen de financiële kaders van het Masterplan. Vooralsnog is voor recreatie en sportvoorzieningen een deel van het gebied De Veldpost opgenomen. Aan de hand van de uitwerking van het gebied De Veldpost wordt bepaald wat de verdere verdeling moet worden tussen ruimtegebruik voor sport en recreatie. De overige invulling is gerelateerd aan de ontwikkeling van het Groene Carré.

In de tabel zijn de indicatieve oppervlaktes van het plangebied verdeeld over de verschillende deelgebieden weergegeven:

Een deel van het water wordt buiten het plangebied gerealiseerd. De totale hoeveelheid te realiseren water wordt bepaald op het uitgangspunt dat 80% van het ontwikkelgebied verhard is en hiervan conform de eis van het waterschap 15% water aangelegd moet worden. In deze opzet is geen rekening gehouden met gebieden die reeds een verhard oppervlakte hebben. In het Masterplan komt dit globaal neer op 7 hectare wateroppervlakte. Hiervan zal meer dan de helft in het dorp worden gerealiseerd. Het water dat wordt gerealiseerd in het recreatiegebied is integraal onderdeel van het Masterplan. Een en ander wordt nader uitgewerkt in een waterhuishoudingplan.



vogelvlucht met de deelgebieden.

Deelgebied	Totaal	Opgenomen in grondexploitatie		Overige / derden
		uitgeefbaar	openbaar	
1. Lijndenhof	17,8 ha	6,4 ha	5,7 ha	5,7
2. Quatrebras	41,5 ha	12,8 ha	24,9 ha	3,8 ha
3. Centrum	6,0 ha	2,4 ha	3,6 ha	0 ha
4. Schuilhoeve	52,7 ha	16,2 ha	26,6 ha	9,9 ha
5. De Veldpost	44 ha	0 ha	16,7 ha	27,3 ha

9.2 ontwikkelprogramma.

Het programma is op basis van de gedefinieerde ontwikkelingsgebieden en de dorps benadering opgesteld. Daarnaast zijn de volgende zaken meegenomen:

- De ruimtelijke uitgangspunten zoals beschreven in dit Masterplan.
- Actuele markt informatie voortvloeiend uit een aantal recente onderzoeken naar de bedrijven, kantoren, winkelmarkt.
- Wensen en behoeften van bestaande bedrijven en (maatschappelijke) organisaties. De ontwikkeling van het nieuwe dorps huis en een brede school zijn hier een goed voorbeeld van.
- Verkennend onderzoek naar de woningmarkt.

Het programma is gedeeltelijk bijgesteld ten opzichte van de project scope bij de overeenkomst omlegging A9. De bijstelling heeft geresulteerd in een ambitieus, maar markttechnisch en maatschappelijk realistisch programma, dat aansluit bij de ambities voor Badhoevedorp en de specifieke lokale omstandigheden.

De ontwikkelingen in Badhoevedorp strekken zich uit over een periode van circa tien jaar en het ontwikkelprogramma moet daarom de nodige flexibiliteit in zich hebben. Met de gedefinieerde ambities en de sterke structuur en ruimtelijke kaders is de vereiste samenhang en identiteit van het dorp gewaarborgd. In de tabellen staan de programmatische mogelijkheden voor de deelgebieden. Belangrijk gegeven is dat het hierbij gaat om een programma op hoofdlijnen. Het Masterplan geeft de richting aan. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden zal een verfijning - en indien nodig een bijstelling - plaatsvinden. Hierbij wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen en marktomstandigheden.

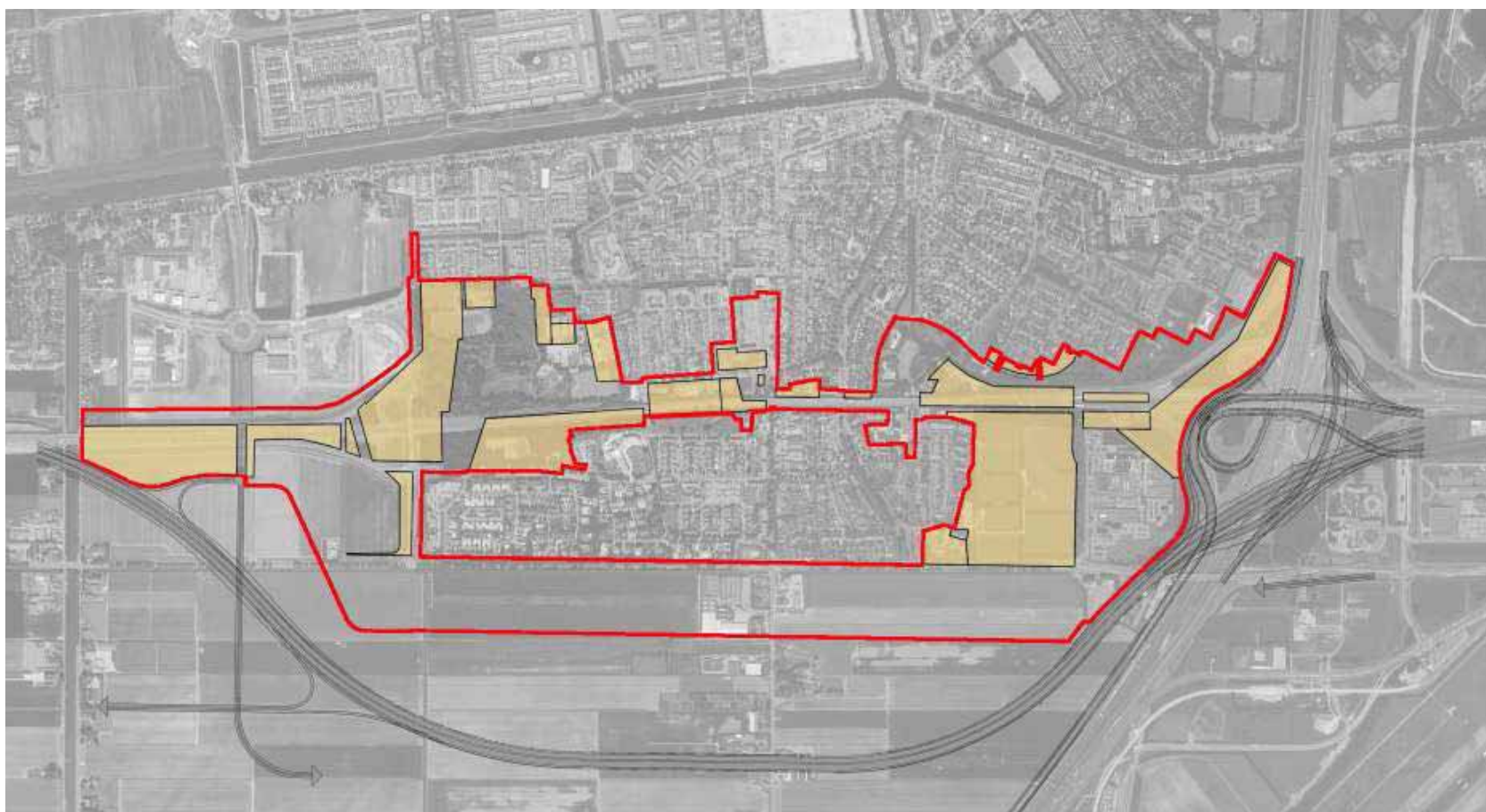
woningbouwprogramma in de vrije sector.

Deelgebied	Minimum aantal	Type	Gemiddelde kavel
Quatrebras	260	Grondgebonden (geschakeld / vrijstaand)	ca 500 m2
	60	Appartementen	n.v.t.
Centrum	115	Grondgebonden (geschakeld)	ca 150 m2
	100	Appartementen	n.v.t.
Schuilhoeve	485	Grondgebonden (geschakeld / vrijstaand)	250 en 500 m2
	80	Appartementen	n.v.t.

Het aantal grondgebonden woningen en appartementen bedraagt circa 1.100 in totaal.

Kantoren, bedrijven, winkelprogramma en overige functies.

Deelgebied	Programma	Minimum omvang (excl. parkeren)	Opmerking
Lijndenhof	Bedrijven	64.400 m2 kavel	Uitbreiding / versterking van bestaand aanbod
Quatrebras	Maatschappelijke functies	7.300 m2 kavel	Verplaatsing en omvorming tot een brede school
Centrum	Winkels	6.200 m2 b.v.o.	Verplaatsing van ca 3.200 m2 en uitbreiding 3.000 m2
Schuilhoeve	Kantoren	45.000 m2	Uitbreiding / versterking van bestaand aanbod



luchtfoto met plangrens en ontwikkellocaties.

9.3 financiën.

Onderdeel van het Masterplan is een Financieel Kader dat een overzicht geeft van de te verwachten kosten en opbrengsten in het plangebied. De financiële doorrekening betreft een raming in hoofdlijnen. De doorrekening is de herijking van de uitgangspunten in de projectscope behorende bij de overeenkomst omlegging A9, op basis waarvan de bijdrage aan Rijkswaterstaat is bepaald. De herijking is nodig omdat zowel het programma als het ruimtegebruik afwijkend zijn ten opzichte van de projectscope uit de overeenkomst. Ook de in het Masterplan beschreven ambities en kwaliteiten zijn in deze financiële doorrekening meegenomen en realistisch bevonden. Met deze aanpassingen en verfijningen is het verdienend vermogen van het Masterplan toereikend om de bijdrage aan Rijkswaterstaat te kunnen bekostigen.

Vanwege het marktgevoelige karakter van de financiële informatie is deze vertrouwelijk. Bij de verdere uitwerking van de deelgebieden in de Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerpen zal een gedetailleerde financiële onderbouwing plaats vinden. Hieronder worden kort de uitgangspunten beschreven. Voor een verdere toelichting op de doorrekening wordt verwezen naar het financieel kader zelf.

In het financieel kader is een onderscheid gemaakt in plangebieden, onderzoeksgebieden en gebieden

derden. Het deel van de recreatiezone ten zuiden van Schuilhoeve, het centrum ten noorden van de Zeemanlaan en de locaties van de Plesmanschool en de Burgemeester Amersfoordtschool zijn benoemd als studiegebieden. Voor de studiegebieden zijn wel financiële doorrekeningen gemaakt maar deze zijn niet in het totaalresultaat meegenomen. Dit is gedaan omdat de ontwikkeling van deze gebieden sterk afhankelijk is van externe factoren waarover, op een later moment, (politieke) besluitvorming dient plaats te vinden. De gebieden van derden betreffen gebieden waar derden een investering plegen en deze gebieden niet meewegen in de berekeningen uit het financiële kader. Het gaat hierbij onder meer om het afwaarderen van de Schipholweg (Schipholaan), de verbreding en het doortrekken van de T106 en de aansluiting van de nieuwe afslag A9 op de Schiphollaan.

Bij het opstellen van de kostenberekeningen is uitgegaan van een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied zoals in dit Masterplan beschreven. Op een aantal plekken is rekening gehouden met een gedeeltelijke herinrichting van bestaand gebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkelgebieden een bijdrage leveren aan de omlegging van de A9. Het programma zoals hiervoor beschreven en de planning die hierna wordt benoemd is de basis voor de opbrengstberekening geweest.

9.4 planning.

Het Masterplan wordt per deelgebied uitgewerkt tot een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO). Omdat het plangebied bestaat uit verschillende deellocaties, die elk hun eigen ruimtelijke kernmerken en verschillend tempo van mogelijke realisatie hebben, wordt vanaf begin 2008 voor elke wijk of deellocatie een separaat DSO opgesteld. Hierbij komen de locaties die naast het huidige wegtracé zijn gelegen eerder aan bod dan de locaties waarvoor de weg eerst omgelegd moet zijn.

In het DSO wordt de visie zoals benoemd in het Masterplan tot concrete stedenbouwkundige principes uitgewerkt. Het DSO benoemt de afmetingen en ligging van wegen en fietspaden, water en groen. Voor het te realiseren programma wordt naast sfeerbeelden ook de vorm en hoogte bepaald.

Binnen de kaders van het DSO wordt daarna een Ontwikkelingsplan opgesteld. Het Ontwikkelingsplan heeft betrekking op een afgebakend gebied waarbinnen ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De woningen en woonomgeving zijn dan inclusief de architectuur, het materiaalgebruik en bijvoorbeeld de straatinrichting exact uitgewerkt. In het ontwikkelingsplan staan concrete uitwerkingen tot op straat- en op woningniveau. Wanneer een ontwikkelingsplan geen betrekking heeft op een gebouw

maar bijvoorbeeld op een weg of parkgebied, wordt ook wel gesproken over een inrichtingsplan.

globale planning.

Het Masterplan schetst een toekomstbeeld voor een omvangrijk gebied. In de uitwerking en realisatie zal een fasering worden aangehouden. Sommige deelgebieden kunnen relatief snel worden ontwikkeld, andere deelgebieden zijn afhankelijk van de omlegging van de A9.

De planvorming wordt bepaald door een groot aantal elementen, de belangrijkste zijn:

- De omlegging van de A9 en het verwijderen van het oude wegtracé.
- Het verbreden en doortrekken van de T106.
- De noodzaak om bestaande functies te verplaatsen.
- Verwervingen.
- Procedure doorlooptijden.

De planning van het Masterplan is afgestemd op de planning van Rijkswaterstaat voor het omleggen van de A9. Het omleggen van de A9 wordt uitgevoerd in de periode 2010 tot en met 2015. Het verwijderen van het oude wegtracé zal naar verwachting tot en met 2016 in beslag nemen. De exacte uitvoeringsplanning wordt medio 2010 bekend wanneer de aanbesteding van de nieuwe rijksweg is doorlopen.

Het uitgangspunt voor de planvormingsprocedures is helder: direct beginnen met de ontwikkeling zodra de locatie beschikbaar is.

De globale planning geeft een indicatie voor de geplande start van het opstellen van een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp per deelgebied. Er wordt uitgegaan van een termijn van ongeveer drie jaar. Voor het opstellen van het DSO geldt een termijn van een jaar en drie maanden.

Voor de verschillende deelgebieden wordt een globaal bestemmingsplan opgesteld dat daarna uitgewerkt wordt in een uitwerkingsplan. De planning van het deelgebied Schuilhoeve vereist een start van het bestemmingsplan direct in 2008. Voor geheel Badhoevedorp wordt ook een structuurvisie vervaardigd vooruitlopend en anticiperend op de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarin zal ook de benodigde aandacht wordt gegeven aan de bestaande woongebieden in Badhoevedorp. Het voorliggende Masterplan dient als uitgangspunt voor de structuurvisie.

De planning zoals beschreven en schematisch weergegeven is op hoofdlijnen en wordt bij de verdere uitwerking van de deelgebieden verfijnd.

deelgebied 1: Lijndenhof.

De ontwikkeling van dit deelgebied is maar ten dele gerelateerd aan het omleggen van de A9, alleen de ontsluitingsweg voor de bedrijven is gesitueerd op het oude wegtracé. De infrastructuur voor de bedrijvenlocatie kan daarom pas worden aangelegd nadat de A9 is omgelegd. De bouwkavels liggen ten zuiden van de huidige A9 en kunnen daarom iets eerder worden uitgegeven dan dat de huidige A9 is verwijderd. De planvorming voor Lijndenhof start in 2012 om in de te kunnen spelen op de dan geldende marktsituatie en zodat voldoende afstemming plaats kan vinden met de omlegging A9 en de T106.

deelgebied 2: Quatrebras.

De huidige A9 loopt nu nog dwars door dit deelgebied. Een groot deel van het gebied wordt daarom beïnvloed door de planning van Rijkswaterstaat voor de omlegging van de A9. De locaties ter plaatse van Kombij en het korfbalveld, de Rietveldschool en het dorps huis worden vanaf 2013 in ontwikkeling genomen. De plek waar de ANWB is gevestigd komt in 2014 beschikbaar en het gebied ter plaatse van de huidige A9 en de Amsterdamse Baan is beschikbaar vanaf 2016, nadat de huidige A9 is verwijderd. Omdat voor het totale deelgebied eenheid in de plannen wordt nastreeft wordt al in 2010 begonnen met de planvorming. De planvorming voor het nieuwe dorps huis (MFA) loopt hier op vooruit en daarmee wordt direct in 2008 gestart.

deelgebied 3: Centrum.

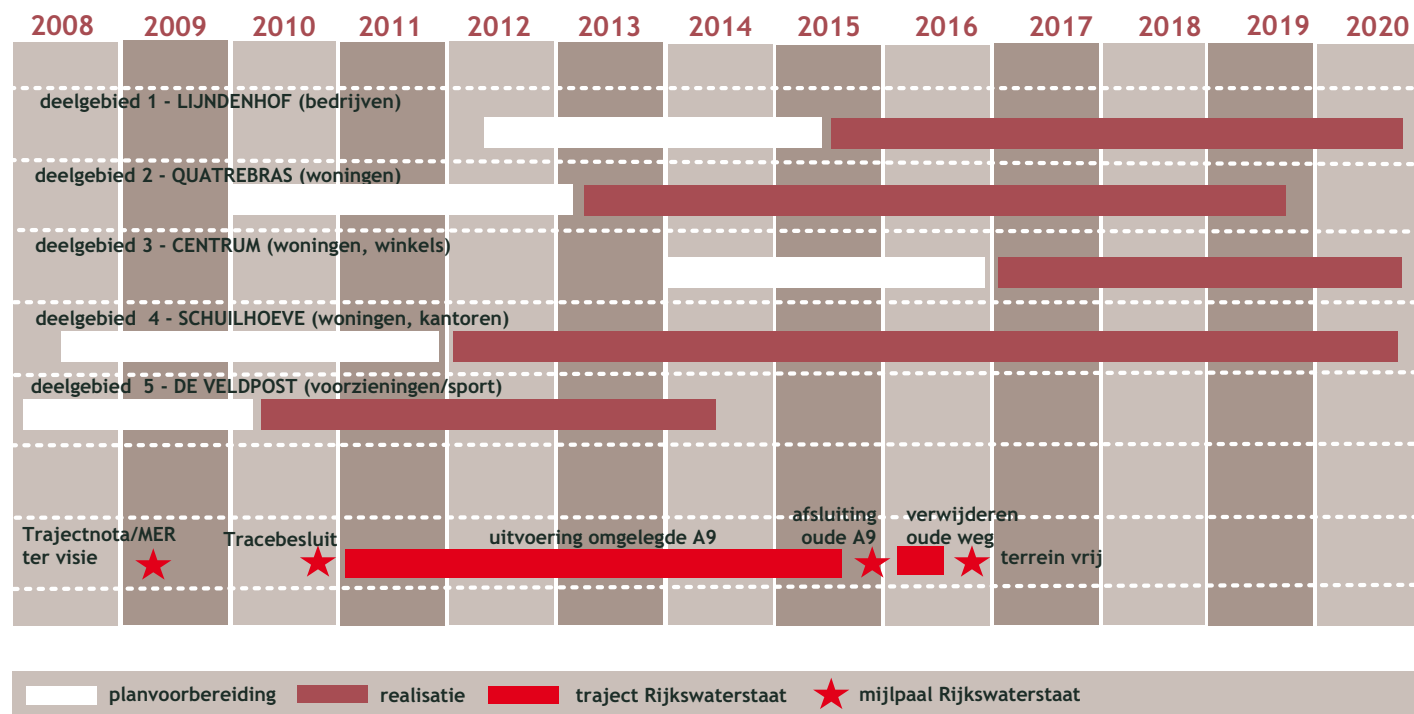
Een grootschalige aanpak van het centrum is sterk afhankelijk van beschikbare ruimte. Omdat een groot deel van het programma bedacht is op het oude wegtracé wordt met de ontwikkeling gewacht tot de A9 is omgelegd. In samenhang met de in 2014 op te stellen plannen voor het uiteindelijke vernieuwde centrum, kunnen mogelijk al voor 2016 de eerste ingrepen worden gedaan. De hele doorlooptijd voor het winkelgebied, met woningen en appartementen zal tot en met 2019 zijn.

deelgebied 4: Schuilhoeve.

In Schuilhoeve vindt de eerste woningontwikkeling plaats. Nadat de huidige sportfuncties in 2011 zijn verplaatst kan het bouwrijp maken starten. De eerste woningen zullen in 2012 verrijzen. De planvorming start daarom al in 2008. Nadat de A9 is omgelegd wordt het oude wegtracé en de voormalige waterzuivering aangepakt. Het parkgebied wordt deels heringericht en er komen woningen. Langs de A4 worden vanaf 2017 kantoren ontwikkeld. De hele ontwikkeling zal tot en met 2020 lopen.

deelgebied 5: De Veldpost.

Het sport-, groen- en recreatiegebied de Veldpost is een dermate groot gebied dat het in fasen zal worden aangelegd. Het gebied ligt binnen het Groene Carré en de ontwikkeling zal daarom in de pas lopen met de doorlooptijd van de Groene Carré. In overleg met verschillende sportverenigingen wordt bekeken welke functies naar het gebied willen en op welke termijn dat mogelijk is. Wel is duidelijk dat nieuwe huisvesting voor de sportfuncties vanaf 2011 gereed kan zijn zodat Schuilhoeve dan vrij komt voor woningontwikkeling.



globale planning deelgebieden.

9.5 milieu belemmeringen.

Schiphol.

Badhoevedorp ligt in de nabijheid van Schiphol. Dit betekent dat er vanuit de wet- en regelgeving en veiligheidsoogpunt beperkingen zijn aan de mogelijkheden in en om Badhoevedorp te bouwen en water toe te voegen.

De belangrijkste beperkingen in het ruimtegebruik wordt gevormd door het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) waar rekening gehouden moet worden met bouw en hoogte beperkingen. Binnen het beperkingengebied wordt nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Daarnaast gelden hoogtebeperkingen voor het hele plangebied.

Voor het merendeel van plangebied zijn geen beperkingen voor wat betreft gevoelige objecten. De bestaande woonbebouwing van Badhoevedorp ligt buiten de 20 Ke contour. De ontwikkelgebieden liggen eveneens buiten de 20 Ke contour, behoudens een klein deel van het deelgebied De Veldpost met het nieuwe sportpark en het deelgebied Lijndenhof. Zolang hier geen gevoelige objecten zoals woningen geprojecteerd worden is dit geen probleem voor ontwikkeling van deze locaties. De geprojecteerde functies sport en bedrijven vormen geen probleem.

De regels over de toegestane bouwhoogten in het LIB houden verband met het veilig kunnen landen en starten van het luchtverkeer en met het betrouwbaar gebruik van het instrumentarium voor het afwikkelen van het luchtver-

keer. De maximale bouwhoogten zijn op de kaart aangegeven. In bepaalde gevallen kan via een vrijstelling afgeweken worden van de in het LIB opgelegde beperkingen.

Hoogtebeperkingen in verband met mogelijke verstoring van het windveld zijn nog in voorbereiding bij het Rijk. In de praktijk wordt de vuistregel 1 : 35 meter aangehouden. Bebouwing mag, gezien vanuit de (verlengde as) van de start- of landingsbaan, maximaal 1/35ste van de afstand tot die as bedragen zonder het windveld mogelijk te verstoren. Bij een kleinere verhouding moet windtunnelonderzoek worden gedaan om de mogelijke gevolgen in kaart te brengen.

Het plangebied ligt geheel in het vogelprotectiegebied van het LIB. In het LIB is vastgelegd dat er geen aaneengesloten waterpartijen van meer dan 3 hectare mogen worden aangelegd in verband met de vogelaantrekkende werking.

kabels en leidingen.

Langs de Schipholweg liggen buisleidingen zoals transportleidingen en netleidingen. Aan het ruimtegebruik nabij de leidingen zijn beperkingen verbonden waarmee in de uitwerking rekening gehouden dient te worden.

lucht en geluid.

De problematiek van de luchtkwaliteit (waaronder fijn stof) en geluid spelen een grote rol bij toekomstige ontwikkelingen. Een quickscan is uitgevoerd en

deze krijgt een uitgebreid vervolg opdat hier vroegtijdig in de plannen rekening mee wordt gehouden danwel maatregelen worden getroffen. Op dit moment is het gebied rond de rijkswegen A4 en A9 een van de belangrijkste hotspots waar de luchtkwaliteitsnormen flink worden overschreden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het wegverkeer van de huidige A9 maar ten dele ook door de luchthaven Schiphol.

Met een akoestische toets wordt nader onderzocht welke met welke geluidbelasting in de deelgebieden relevante zijn in de verdere planvorming:

- Wegverkeerslawaaï van de rijksweg A4, de omgelegde rijksweg A9, de provinciale weg N232 (Schipholweg) en de T106 (Amsterdamse Baan).
- Industrielawaai van het industrieterrein Schiphol (proefdraaiplaatsen).
- Industrielawaai zijnde grondlawaai vanuit Schiphol.
- Railverkeerslawaaï vanuit de Schipholspoorlijn.

De contour voor luchtvaart industrielawaai ligt voor een deel over de zuidoosthoek van het huidige sportterrein en geeft vooralsnog beperkingen mee voor de ontwikkellocatie Schuilhoeve. Op basis van geluidsonderzoek, de gevolgen van de omgelegde A9, de ontwikkeling van Badhoevedorp-Zuid en het bezien van de contour van industrielawaai luchtvaart moet blijken wat de exacte mogelijkheden en/of beperkingen zijn.

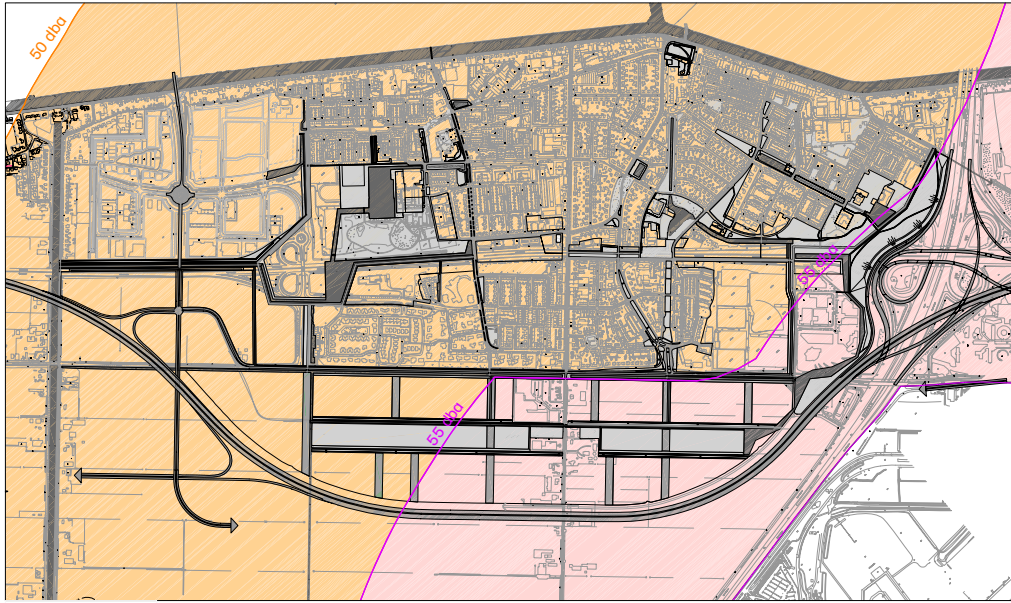
nader onderzoek.

Volgend op het Masterplan worden de deellocaties uitgewerkt. Ten behoeve van dan te doorlopen ruimtelijke orderingsprocedures (bestemmingsplannen, artikel 19 WRO procedures) worden onderzoeken uitgevoerd. Voor een aantal onderzoeken zal het interessant zijn om deze voor het gehele plangebied uit te voeren, voor andere onderzoeken wordt dit per deelgebied gedaan.

Het gaat met name om:

- Akoestisch onderzoek.
- Windtunnelonderzoek (indien noodzakelijk).
- Flora en Fauna onderzoek.
- Bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar explosieven uit WOII.
- Onderzoek ten behoeve van het waterhuishoudingplan.
- Externe veiligheidsonderzoek.
- Luchtkwaliteitonderzoek.

Het huidige, bekende programma voor Badhoevedorp-Centrum geeft geen aanleiding voor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling.



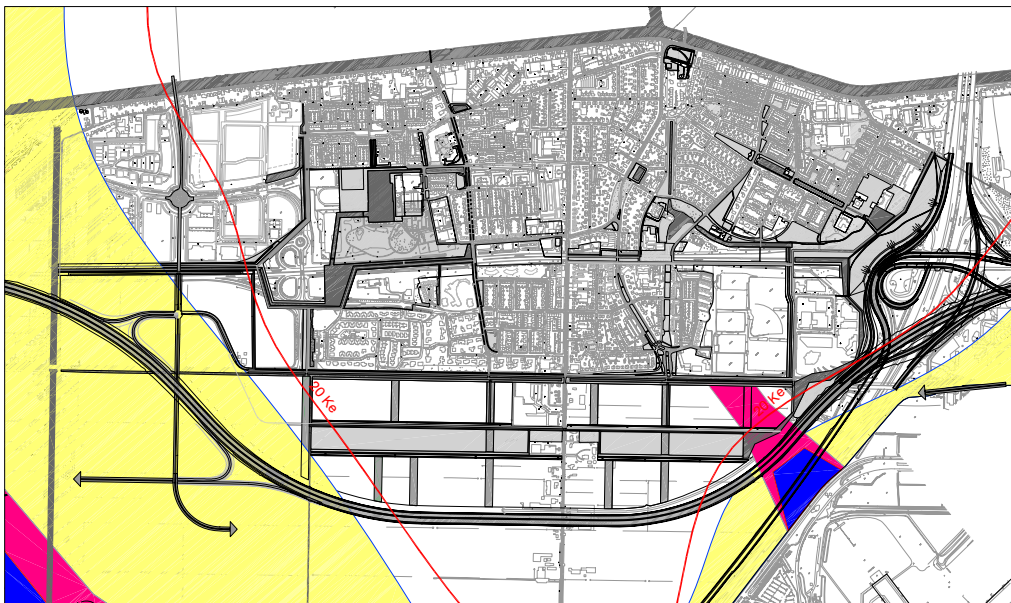
- 50 dba contour
- 55 dba contour

A-zonering Industriegeluid Schiphol



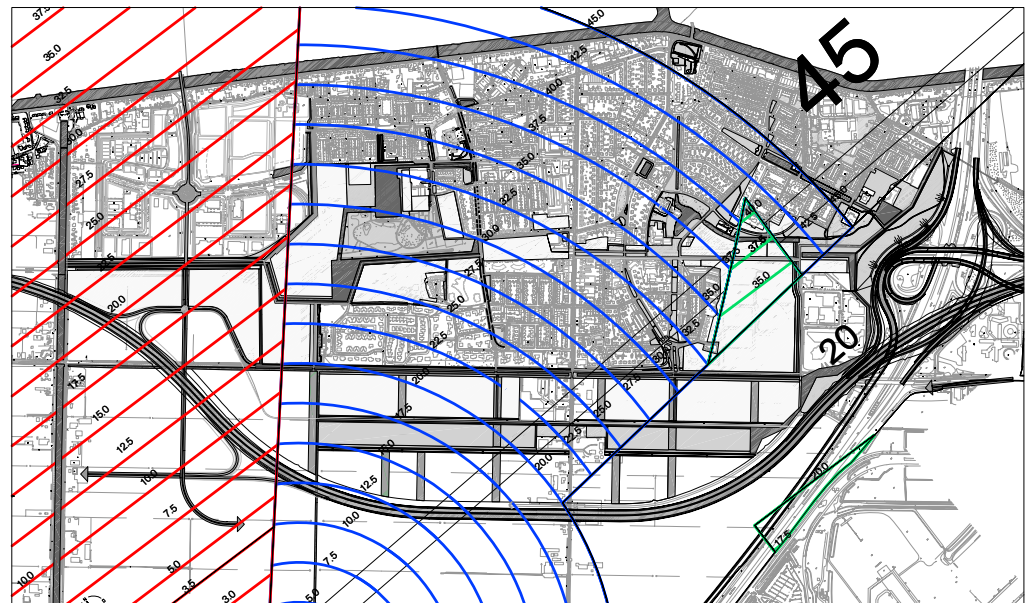
- 49-53 dB
- 54-58 dB
- 59-63 dB
- 64-68 dB
- 69-73 dB
- >= 74 dB

geluidscontouren verlegde A9



- Ruimte Beperking 2004, 10e-6-risicocontour
 - Ruimte Beperking 2004, Sloozone Veiligheid
 - Ruimte Beperking 2004, Vrijwaringszone
 - 20 Ke contour
- het gehele gebied ligt in het vogelprotectiegebied. Zie LIB en Vogelprotectie (gemeente Haarlemmermeer 2003)

beperkingen Schiphol divers en 20 Ke



- Hettend vlak 0-45m (0,9°)
 - Hettend vlak 0-35m (0,2°)
 - Hettend vlak 0-150m (2% (0-60m) en 2,5% (60-150m))
 - Hettend vlak 3,5-100m (0,9°)
 - 20
- horizontaal vlak aangegeven aant. meters

alle hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4.00 m N.A.P. (voorbeeld: hoogtemaat 45 m is hoogte beperking 41 m +N.A.P.)

hoogtebeperkingen Schiphol

9.6 planrisico's.

Masterplan.

De planrisico's zijn te onderscheiden in voorzienbare risico's en risico's waar geen invloed op kan worden uitgeoefend. Een belangrijke beperking van risico's vindt plaats door in de periode van planontwikkeling en planuitwerking het voorzichtigheidsprincipe te hanteren. In programmatische zin betekent dit dat er geen groter programma wordt opgenomen dat op basis van de overeenkomst qua verdien capaciteit noodzakelijk is. In de uitwerking van de deelplannen wordt evenwel nadrukkelijk gekeken naar intensivering en versterking van het programma mits blijvend wordt voldaan aan de kwalitatieve uitgangspunten. In financiële zin betekent het voorzichtigheidsprincipe dat de kosten worden geraamd op een niveau dat zeer verantwoord is te noemen en dat de opbrengsten op voorhand niet te optimistisch worden ingeschat.

Van groot belang is dat na het vaststellen van de uitgezette koers deze ook langdurig wordt vastgehouden. Afwijkingen van het Masterplan moeten zeer gefundeerd en weloverwogen plaatsvinden. Een permanente bewaking van dit proces is noodzakelijk. Het realiseren en handhaven van de voorgestelde kwaliteitsniveaus dragen in belangrijke mate bij aan het succes en de marktwaarde van de ontwikkelingen, zowel in functionele als in financiële zin. Het nader uitwerken en daarna reali-

seren van de visie voor het gebied ten zuiden van de Schipholweg - waarin opgenomen de sportvoorzieningen en het recreatiegebied - heeft prioriteit. Onlosmakelijk daarmee verbonden is de afwaardering van de Schipholweg en het inrichten van deze weg tot een parkachtige laan, de nieuwe groene entree van Badhoevedorp. Vertragingen in de planuitvoering kunnen ook veroorzaakt worden doordat de planning van de omlegging A9 uitloopt en/of door vertraging in de verwerving van de benodigde gronden voor de omlegging of voor het gebied ten zuiden van de Schipholweg waarop de sportvoorzieningen zijn geprojecteerd.

Risico's waar geen invloed op kan worden uitgeoefend liggen in de marktontwikkelingen, de conjunctuur en eventuele programmatische gevolgen door beperkingen die kunnen worden opgelegd op grond van wet- en regelgeving, zoals de Wet Geluidhinder. De huidige ontwikkelingen en regelgeving inzake luchtkwaliteit behoren daartoe.

De benodigde procedures zijn in de planning opgenomen en worden beschouwd als beheersbare factoren. Nieuwe of gewijzigde regelgeving of gerechtelijke uitspraken kunnen echter voor vertragingen zorgen. Geanticipeerd wordt op de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het feit dat

er sprake is van nieuwe wetgeving kan in de uitwerking bepaalde gevolgen inhouden die thans nog niet geheel te overzien zijn.

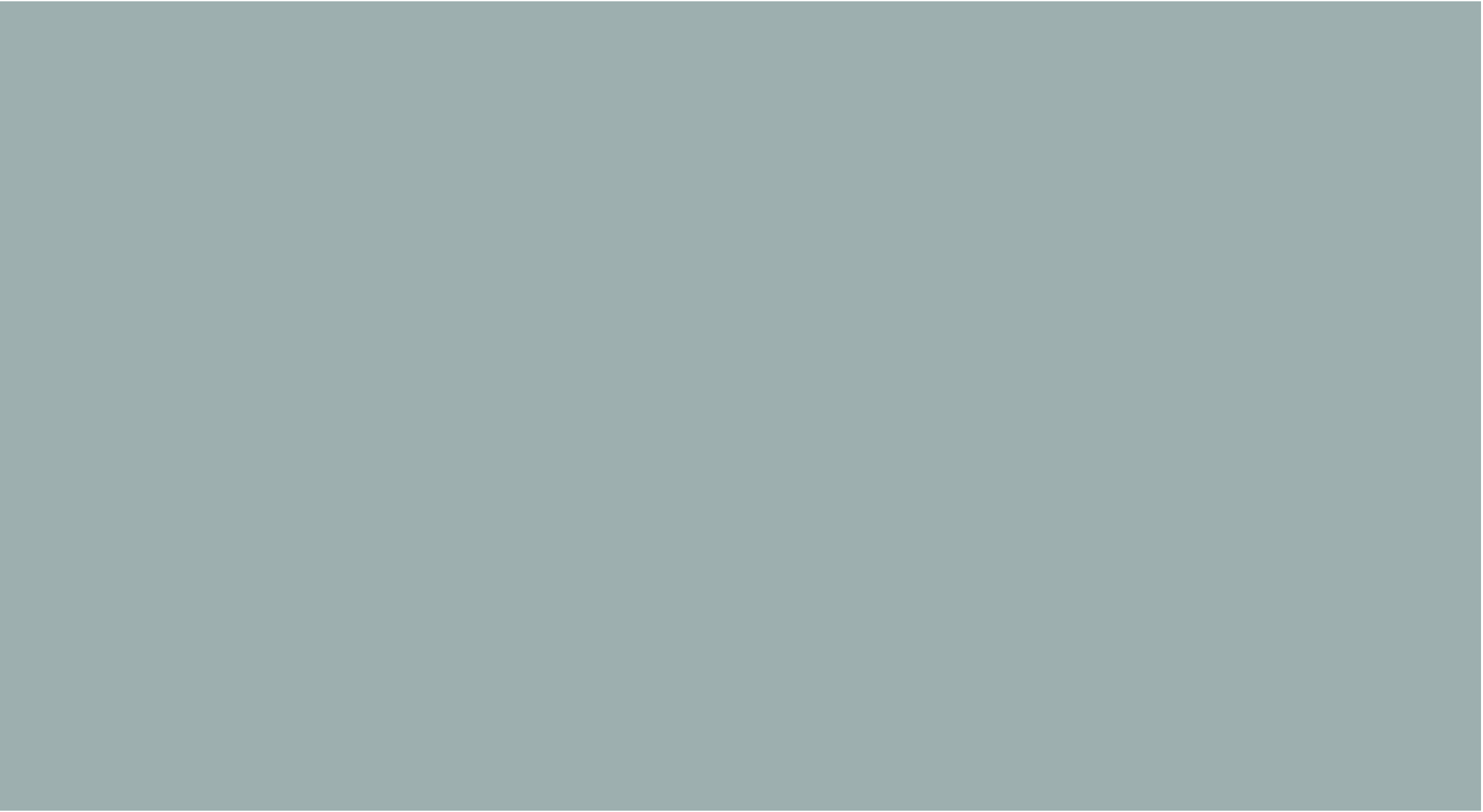
omlegging A9.

Voor de omlegging A9 liggen de risico's besloten in de uitloop in de tijd. De uitvoerige milieu effect rapportage is hierin sturend. Ook de noodzaak tot het ontwikkelen van scenario's is geen eenvoudige opgave.

Verder zijn er financiële risico's bij de uitwerking van de zogenoemde 'rafels' bij het voorkeurstracé van de omlegging A9, waaronder begrepen de afritten/bogen en de aansluiting en uitwerking op het onderliggende wegennet. Het robuust vormgeven en goed afwikkelen van het doorgaande verkeer buiten het dorp (bij voorkeur buiten de omlegging van de A9) bepaalt, evenals de omlegging van de A9 zelf, de kwaliteit en leefbaarheid van het dorp. Op dit moment is er nog geen zicht op de definitieve verkeersstructuur in de regio en de daaruit voortvloeiende investeringen.

Voor Badhoevedorp-Zuid speelt de noodzakelijke ontwikkeling van een visie, het ruimtebeslag benodigd voor mogelijke openbaar vervoersmodaliteiten, de aansluitingen op de omlegging A9 en de mogelijke functietoewijzing van het noordwest areaal gelegen tussen de A4, A5 en de A9. Een succesvolle

integrale gebiedsontwikkeling heeft alleen kans van slagen indien betrokken partijen elkaar weten op te zoeken en samen willen werken. Daar zijn in het jaar 2007 zeer goede initiatieven toe genomen, veelal door persoonlijke inzet en overtuigingskracht. Het gezamenlijk werken aan vertrouwen en een goede governance van een gemeenschappelijke gebiedsontwikkeling zijn hierbij cruciaal.



*Badhoevedorp, oh dorp van mijne dromen
Voor ons het doel van menig lange reis
Badhoevedorp voor jou zijn wij gekomen
Badhoevedorp jij bent een paradijs*

*Het is al heel lang geleden
Dat de Badhoeve hier ontstond
De handel tierde zo welig
Zij voedde menig mens de mond
Uit de polder kwamen de producten
Al op weg naar het verre Amsterdam
Als je toen zei ik ben Badhoevedorper
Dan wist ieder van waar jij kwam*

*Badhoevedorp, oh dorp van mijne dromen
Voor ons het doel van menig lange reis
Badhoevedorp voor jou zijn wij gekomen
Badhoevedorp jij bent een paradijs*

*De Kromme Tocht werd later de A-negen
Een snelle weg van oost naar west
En het dorp werd in twee gespleten
Het geluid deed daarna nog de rest
Met de rug naar A-negen gelegen
Keerde een ieder zich daar toen vanaf*

*Waarom moest dat ooit toch gebeuren
Voor Badhoevedorp een daadwerkelijke straf
Badhoevedorp, oh dorp van mijne dromen
Voor ons het doel van menig lange reis
Badhoevedorp voor jou zijn wij gekomen
Badhoevedorp jij bent een paradijs*

*Maar het tij zal nu dan gaan keren
Door de inzet van de dorpers hier
Een heus masterplan wordt geboren
Kwaliteit en groen dat geeft plezier
Wonen, welzijn, sport en recreatie
Beste mensen wat wilt u nu nog meer
Een multifunctionele accommodatie
Zeg maar dorpshuis zo heet het hier*

*Badhoevedorp, oh dorp van mijne dromen
Voor ons het doel van menig lange reis
Badhoevedorp voor jou zijn wij gekomen
Badhoevedorp jij bent een paradijs*

colofon.

ontwerp

Palmboom & van den Bout stedenbouwkundigen bv

in opdracht van

Gemeente Haarlemmermeer

Bohemen B.V. - Ruimte in Ontwikkeling

AM



Palmboom & van den Bout
Stedenbouwkundigen bv

BOHEMEN
RUIMTE IN ONTWIKKELING

