



De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Haarlem, 4 juni 2024

Betreft: reactie KBwonen op de bespreking van het sessieverzoek Forza! 'Woningbouw in Badhoevedorp' en het raadsvoorstel 'Vervolg woningbouw in Schuilhoeve in Badhoevedorp'

Geachte raadsleden van de gemeente Haarlemmermeer,

Donderdag 30 mei jl. heeft u gedebatteerd over woningbouw in Badhoevedorp en het raadsvoorstel 'Vervolg woningbouw in Schuilhoeve in Badhoevedorp'. Voorafgaand aan het debat hebben wij ingesproken. Tijdens het debat is diverse malen over ons gesproken, maar waren wij helaas niet in de gelegenheid om te reageren en om onjuistheden te weerleggen en uw raad de feiten te mogen presenteren. Dit doen wij in deze brief.

Waarom duurt het meer dan 17 jaar om de sportvereniging te verplaatsen?

De portefeuillehouder was hier duidelijk over in het debat. Volgens hem is er maar één partij schuldig aan het feit dat de sportvereniging nog niet is verplaatst en dat is KBwonen (hierna KB). Maar is dat wel zo? Wij nemen u graag mee in de feiten.

Gemeente heeft veel tijd nodig gehad voor plannen maken

Het Masterplan Badhoevedorp is in juni 2008 door de raad vastgesteld. Het eerste Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerp (DSO) voor De Veldpost is echter pas op 4 november 2015 door het college vastgesteld. Dat is meer dan zeven jaar later! Doordat RKSJV Pancratius en SC Badhoevedorp fuseerden in september 2022 moest het DSO aangepast worden door de gemeente. Het college heeft het aangepaste DSO vervolgens pas op 19 december 2023 vastgesteld, meer dan een jaar later. De gemeente heeft dus meer dan 8 jaar (7+1) nodig gehad om de plannen voor De Veldpost uit te werken tot een DSO.

KLM en Schiphol treffen geen blaam?

De portefeuillehouder heeft in het debat aangegeven dat ...*“het veilig is om te zeggen dat KLM en Schiphol er helemaal niets mee te maken hebben dat de sportverenigingen niet verplaatst konden worden”* en dat KLM en Schiphol in hun recht stonden om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen de bestemmingsplannen Schuilhoeve. Dit leidde tot tweemaal toe tot vernietigen van die bestemmingsplannen door de Raad van State. Omdat de verplaatsing van de sportvereniging(en) tot dan toe nog gekoppeld was aan de ontwikkeling (en dus het verkrijgen van een onherroepelijke woonbestemming) van Schuilhoeve betekent dit dat zowel Schiphol als KLM mede debet zijn aan de vertraging van het verplaatsen van de sportvereniging(en)¹.

Vergeet ook niet dat ten tijde van het opstellen van het tweede bestemmingsplan de gemeente intensief gesproken heeft met Schiphol en KLM. In de ‘Voortgangsrapportage Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp 2019’ staat daarover de volgende passage:

“De zienswijzen van de Schiphol Group en KLM op het ontwerp bestemmingsplan gaven aanleiding om met beide partijen in gesprek te gaan. Uit deze gesprekken bleek dat de Schiphol Group bereid was om in overleg te treden met ons om te zoeken naar een oplossing.”

KLM was blijkbaar niet bereid om in overleg te treden over een oplossing, want zij gingen alsnog in beroep en kregen gelijk van de Raad van State. Ook nu zegt de portefeuillehouder dat er gesprekken worden gevoerd met KLM. Waarom zouden die nu dan wel tot het gewenste resultaat leiden? Is het niet veel verstandiger om aan KLM en Schiphol te vragen welke locatie hun voorkeur heeft als het om woningbouw gaat; Schuilhoeve of De Veldpost?

Gemeente had het planologische kader niet op orde

KB heeft net als KLM en Schiphol ook bezwaar en beroep aangetekend tegen een planologisch besluit van de gemeente. In dit geval het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost, dat o.a. De Veldpost mogelijk moest maken. Daar zat echter een majeure fout in, namelijk het ontbreken van een exploitatieopzet, die nodig was voor de financiële onderbouwing. Dit is een wettelijke vereiste wanneer de gemeente – zoals hier het geval was – niet alle gronden in eigendom heeft.

De Raad van State heeft daarom dat bestemmingsplan deels vernietigd voor wat betreft de sportbestemming. De raad heeft vervolgens een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan specifiek voor De Veldpost vastgesteld en dit bestemmingsplan is op 20 mei 2020 onherroepelijk geworden.

Onteigeningen startten pas in 2020

De gronden van KB mochten pas onteigend worden nadat de bestemmingsplannen Badhoevedorp Lijnden Oost (t.b.v. de Groene As) en Badhoevedorp De Veldpost (t.b.v. het sportpark) onherroepelijk waren geworden. Mede door de hiervoor geschetste fout van de

¹ Inmiddels is er ontkoppeld volgens de Portefeuillehouder en is verplaatsing niet afhankelijk meer gesteld van of woningbouw wel of niet bestemd kan worden op de Schuilhoeve. NB: Overigens blijkt uit geen van de stukken wanneer over deze vermeende ont koppeling zou zijn besloten.

gemeente zelf kon ze dus pas in 2020 starten met de rechterlijke procedure van de onteigening. De administratieve procedure was al wel eerder gestart. De gronden van KB zijn vervolgens bij vonnissen van de rechtbank van 14 juli 2021 onteigend. Tegen deze onteigeningsvonnissen is cassatieberoep ingesteld bij de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft bij arrest van 1 juli 2022 en 30 september 2022 de cassatieberoepen afgewezen. De gemeente heeft vervolgens de onteigeningsvonnissen op 7 november 2022 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Op die datum is het eigendom overgegaan op de gemeente.

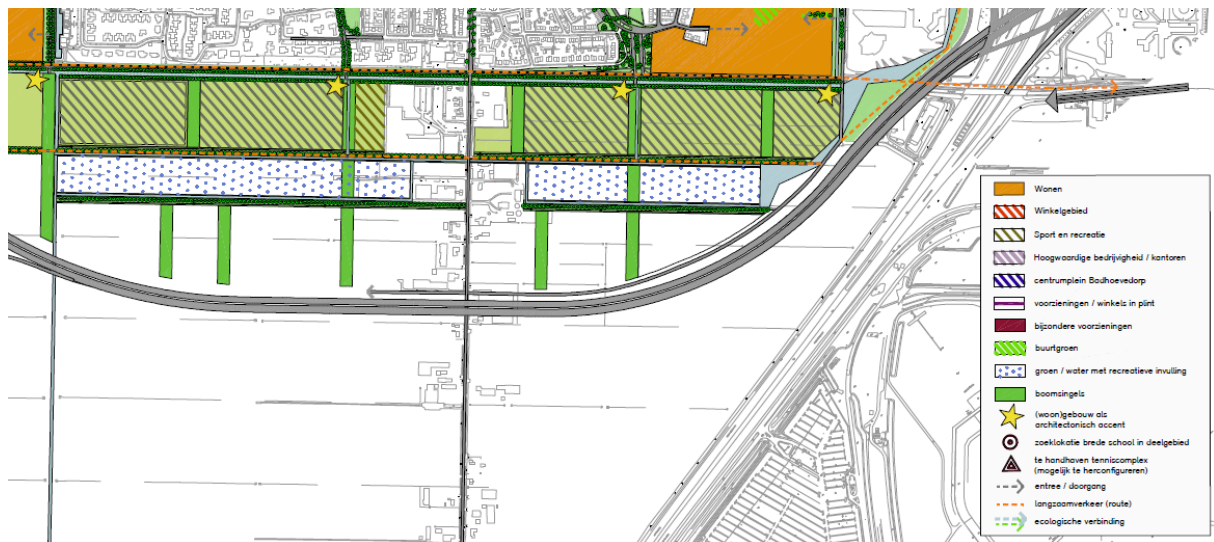
Je zou dus kunnen stellen dat van de 17 jaar, die inmiddels verstreken zijn sinds de sportverenigingen in gesprek gingen met de gemeente over de verplaatsing, de drie jaar van de onteigeningsprocedure KB is aan te rekenen. Ware het niet dat de portefeuillehouder in het debat ook het volgende zei: *..”overigens staan andere partijen net zo goed in hun recht om rechtszaken aan te gaan als ze denken dat ze benadeeld worden”*. Dat is wat KB deed: zij kwam als ieder ander voor haar belang op!

Wie betaalt bepaalt niet!

De portefeuillehouder zei in het debat letterlijk dat *”..bij adviesbureaus is het wie betaalt bepaalt”*. Waarmee hij wilde aangeven dat alle door KB ingeschakelde bureaus niet vanuit hun eigen kennis, kunde, professionaliteit en beroepseer handelen, maar dat zij adviseren wat KB hen vraagt op te schrijven. Hiermee diskwalificeert de portefeuillehouder gerenommeerde partijen als Goudappel, IGG Bouweconomie, Alcedo en de Lodewijck Groep op een wijze die volstrekt niet past bij zijn functie. Vergeet niet dat vrijwel al deze partijen ook voor de gemeente advieswerk verrichten of dit in het verleden hebben gedaan. Als de portefeuillehouder bij zijn uitspraken blijft, betekent dit dus ook dat ieder rapport dat de raad in het verleden ontvangen heeft of nog gaat ontvangen (alsnog) opgevat moet worden als de mening van het college, opgeschreven door een externe adviseur. Geldt dit dan ook voor de ambtenaren? Dat zijn immers de interne adviseurs van het college, die ook door de gemeente betaald worden.

Gemeente wil zelf ook woningen ten zuiden van de Schipholweg

De portefeuillehouder meldde in het debat dat er conform het Masterplan Badhoevedorp wel degelijk woningbouw voorzien is op De Veldpost. Dat klopt. Sterker nog het Masterplan Badhoevedorp spreekt over woongebouwen als architectonische accenten op vier locaties aan de zuidkant van de Schipholweg. Op de uitsnede van Masterplankaart hierna is dat goed te zien. Wat tevens goed te zien is, is dat ook de strook grond ten oosten van de Sloterweg onderdeel is van een brede parkstrook met sport en recreatie daarin met daaronder een strook groen en water met een recreatieve invulling.



plankaart Masterplan Badhoevedorp
met voorkeustracé omgelegde A9 juni 2008

Uitsnede 'plankaart Masterplan Badhoevedorp'

En dat is interessant omdat bij de vaststelling van het 'voorontwerp bestemmingsplan Badhoevedorp-Zuid, deelgebied Catharinahoeve' op 20 januari 2020 het breed geparticipeerde Masterplan Badhoevedorp ineens niet meer zo leidend was, zoals het wel leidend is voor Schuilhoeve en De Veldpost. In het bestemmingsplan en het bijbehorende collegevoorstel is de woordcombinatie 'Masterplan Badhoevedorp' dan ook niet één keer te vinden. In het bestemmingsplan wordt aan de gronden van ten oosten van de Sloterweg in de buik van de A9 (grotendeels in eigendom van Schiphol en Volker Wessels) de bestemmingen hotel, datacentrum, kantoren en bedrijven gegeven. Daarnaast staat in het bestemmingsplan op p.27 het volgende vermeld:

"Op dit moment wordt nagedacht over de definitieve invulling van het gebied. Het gebied is aantrekkelijk voor een interessante mix van functies. Het gaat dan om een mix van kantoren, detailhandel, hotels, woonconcepten voor short-stay, restaurants, cafés, creatieve bedrijvigheid, dienstverlening en sport, recreatie en wellness."

In het bijbehorende collegevoorstel staat de volgende interessante passage:

"...Het is raadzaam om de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan voor Schuilhoeve af te wachten. Als uit de uitspraak blijkt dat woningbouw in Schuilhoeve mogelijk is, dan heeft het zin om te overwegen of woningbouw in het plangebied Badhoevedorp-Zuid, deelgebied Catharinahoeve wenselijk en haalbaar is. Gezien de complexiteit van dit vraagstuk is daarom de functie wonen, anders dan de in het gebied aanwezige bestaande woningen langs de Sloterweg, op dit moment niet opgenomen in dit voorontwerpbestemmingsplan. Dit sluit niet uit dat op een later moment woningbouw kan worden heroverwogen."

Kortom het is niet vreemd dat KB al 20 jaar lang inzet op woningbouw ten zuiden van de Schipholweg: De Veldpost ligt ver af van het proefdraaigeluid van KLM en op Quatrebras, hemelsbreed misschien 100 meter verwijderd van de Veldpost, worden de woningen binnenkort opgeleverd. Het geeft in ieder geval te denken.

KB heeft alle dienstdoende wethouders in die periode daarover gesproken en in alle ruimtelijke procedures is dit consequent ingebracht. Ook met de sportverenigingen heeft KB in 2018 en 2019 meermaals gesproken, waarbij het toenmalige bestuur aangaf veel liever op de huidige locatie te blijven en daar te vernieuwen.

KB ziet af van zijn (eventuele) ontwikkelrechten op De Veldpost

Tijdens het debat werd door de inspreker namens AM gesteld dat KB ook woningen op De Veldpost zou willen ontwikkelen en dat daardoor minder woningen daar gerealiseerd kunnen worden dan overeengekomen met AM voor Schuilhoeve. Dat is niet zo. In onze eerdere berichten aan uw raad hebben wij aangegeven dat wij een marktconforme grondprijs willen voor de onteigende gronden. Marktconform in dat gebied is de grondprijs die Schiphol en Volker Wessels in 2020 hebben betaald aan Chipshol voor de gronden in en onder de buik van de A9. Deze grondprijs hebben wij ook opgenomen in de stichtingskostenopzet die wij u eerder hebben toegezonden. Nadat deze grondprijs is betaald staat het de gemeente vrij om – na een bestemmingswijziging naar wonen – de ontwikkeling van de gronden van De Veldpost te gunnen aan wie ze wil, zoals bijvoorbeeld aan AM. Het netto resultaat na aftrek van deze marktconforme grondwaarde is dan € 70 miljoen (volgens de eigen berekening van IGG Bouweconomie) en onderling te verdelen tussen de gemeente en de te selecteren ontwikkelaar(s).

Tot slot

Wij hopen dat u aanstaande donderdag instemt met het amendement dat slechts het onderzoek van de gemeente naar woningbouw op Schuilhoeve uitbreidt met De Veldpost. Dat dubbele onderzoek kan, anders dan de portefeuillehouder beweert, veel sneller gereed zijn en hoeft daardoor een eventuele verplaatsing van de sportvereniging niet in de weg te zitten. Het is een 'no-regret' maatregel die er alleen maar voor zorgt dat u met een volledig overzicht van de mogelijkheden c.q. onmogelijkheden van beiden locaties tot een goede besluitvorming kan komen voor alle inwoners van de Haarlemmermeer.

Met vriendelijke groet,
Gideon Kwint



Met vriendelijke groet,
KBwonen B.V.