

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer

11-4-2024

Betreft: uitkomsten QuickScan woningbouw op De Veldpost + alternatief plan voor Schuilhoeve

Geachte heer, mevrouw,

In vervolg op ons tussenbericht van 28 februari met o.a. de financiële QuickScan naar de haalbaarheid van woningbouw op De Veldpost, sturen wij uw raad hierbij de definitieve uitkomsten van de planologische QuickScan door Lodewijck Groep. Daarnaast hebben wij een ontwerp gemaakt voor het vernieuwen en vergroten van de sportfaciliteiten op de huidige locatie op Schuilhoeve, in combinatie met een prachtig dorpspark dat wij de naam 'De Badhoeve' hebben gegeven. U ontvangt deze informatie ten behoeve van het sessiedebat van uw raad over woningbouw op De Veldpost.

Woningbouw mogelijk op De Veldpost!

Uit de planologische QuickScan (zie bijlage) blijkt dat woningbouw op De Veldpost primair geen belemmering vormt voor het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. Daarnaast is getoetst aan de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten. Lodewijck Groep acht het plan onder voorbehoud en onder voorwaarden ruimtelijk uitvoerbaar. Wel zijn er een aantal aandachtspunten om rekening mee te houden. Twee daarvan willen we hier uitlichten: verkeerskundig en akoestiek.

Verkeerskundig

Verkeersbureau Goudappel B.V. heeft een globaal verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling bij 'De Veldpost'. Hierin is het plan onder meer vergeleken met het woningbouwproject 'Schuilhoeve'. Geconcludeerd kan worden dat de plannen van Schuilhoeve en De Veldpost vergelijkbaar zijn qua intensiteit en locatie. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat er in vergelijking met het standaardprognosejaar van 2040 geen significante verschillen bestaan ten opzichte van het prognosejaar met de ontwikkeling De Veldpost erin verwerkt. Als gevolg van de ontwikkeling is een toename van het verkeer zichtbaar richting de ontsluiting van de A9 en op de routing Slotenweg/Burgemeester Amersfoortlaan. Hieruit volgt dat de betreffende verkeersafwikkeling op de bestaande kruispunten (in de toekomst) al overbelast zijn, maar dat de ontwikkeling van De Veldpost (net als Schuilhoeve) hier niet significant aan bijdraagt. Daarnaast heeft Goudappel een oplossing om de kruispunten minder zwaar te belasten. De resultaten van deze eerste analyse met een optimale verkeerslichtenregeling geven aanleiding om vervolgonderzoek op kruispuntenniveau te doen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeersgeneratie in de basis geen negatieve gevolgen heeft als gevolg van de realisatie van het planinitiatief. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de QuickScan.

Akoestiek

Woningbouw op De Veldpost valt binnen diverse invloed gebieden op het gebied van akoestiek. Door Alcedo B.V. is een QuickScan geluid uitgevoerd waarbij op basis van openbare gegevens een globaal onderzoek is uitgevoerd naar de diverse geluidsaspecten. Hierbij is gekeken naar het geluid van de nabije sportverenigingen, het geluid van de rijksweg A9, het luchtvaartlawaai, en de activiteiten van Schiphol. Voor de laatste twee aspecten geldt dat het college meermaals tevergeefs is verzocht om het deskundigenverslag van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (STAB), dat ten grondslag lag aan de uitspraak van de Raad van State in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het project 'Schuilhoeve', openbaar te maken. Daarom kunnen over de aspecten luchtvaartlawaai en Schiphol-activiteiten slechts zeer globale conclusies worden getrokken. Het gehele onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de QuickScan.

Op basis van de uitgevoerde QuickScan concluderen wij dat woningbouw op De Veldpost niet onmogelijk is met de juiste maatregelen, maar dat daar nu nog geen definitieve conclusies over kunnen worden getrokken. Dat vraagt om nader onderzoek in een vervolgfase. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijk toekomstige stedelijke invulling in de buik van de A9 met daarin de plannen voor Badhoevedorp Zuid, waaronder Catharinahoeve. Dit zou voor de Veldpost mogelijk positieve effecten kunnen hebben voor onder andere het grondgeluid en het industriellawaai van Schiphol, zoals het college eerder ook zelf al aangegeven heeft in een brief aan uw raad¹.

Vernieuwen en uitbreiden sportpark Schuilhoeve

Woningbouw op De Veldpost betekent dat de sportfaciliteiten op het vertrouwde Schuilhoeve blijven. Wij hebben een alternatief plan gemaakt voor het vernieuwen en vergroten van het sportpark op de huidige locatie op basis van het DSO De Veldpost. We hebben het plan dusdanig opgesteld dat vernieuwing en uitbreiding gefaseerd plaats kan vinden zonder dat de sportvereniging er last van heeft. Ze komen zelfs ruimer in het jasje te zitten dan op De Veldpost, waardoor er bijvoorbeeld veel meer ruimte is voor het nieuwe clubhuis en het parkeerterrein. Wij zijn wel van mening dat dit ook om (tijdelijke) investeringen in de huidige faciliteiten vraagt, zodat de sportvereniging een basis heeft om het nog iets langer vol te houden totdat de nieuwbouw gereed is.

Daarnaast scheiden wij het autoverkeer van en naar het sportpark van het langzame verkeer. De auto ontsluiting vindt aan de oostzijde plaats via de Schipholweg op het bestaande bedrijventerrein. Daardoor wordt de route ernaartoe veel veiliger in vergelijking met een sportpark op De Veldpost, vooral voor sportende kinderen, en zal er veel minder verkeersoverlast in de omliggende woonwijken zijn.

De locatie van de Koninklijke Marechaussee aan de Lindberghstraat, die het Rijk niet aan de gemeente wenst te leveren, kan in ons plan gewoon blijven. Mocht deze locatie toch beschikbaar komen, dan kan onderzocht worden of daar woningbouw, of een andere functie mogelijk is. Tenslotte hebben we het sportpark naadloos over laten gaan in een prachtig openbaar park.

Een prachtig nieuw park voor Badhoevedorp

In het DSO Schuilhoeve wordt maximaal ingezet op woningbouw, waardoor er weinig ruimte overblijft voor extra groen. Ons alternatieve plan voor Schuilhoeve levert, naast een groter nieuw sportpark, vooral veel meer openbaar groen en een grote schaatsvijver op voor het dorp. We hebben de bestaande groenstructuur fors uitgebreid tot een openbaar park van formaat. Dit park hebben wij 'De Badhoeve' genoemd. Heel veel extra bomen dus in de Groene Zoom van Badhoevedorp. Het Lint,

¹ Beantwoording informatieve vragen van de fracties van D66, GroenLinks en PvdA over de Notitie Reikwijdte en Detailniveau Badhoevedorp Catharinahoeve, kenmerk X.2021.03990, d.d. 9 juni 2021

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

de nieuwe wandel- en fietsroute op de plek van de oude A9 dat van west naar oost door heel Badhoevedorp loopt, hebben wij in het park opgenomen.

Resumé

Wij hebben uw raad in november vorig jaar gevraagd om het Masterplan Badhoevedorp uit 2008, en specifiek de plannen voor De Veldpost en Schuilhoeve te herzien, en een QuickScan naar woningbouw op De Veldpost uit te voeren. Wij hebben onze motieven daarvoor uiteengezet en aangegeven dat ons private belang en de publieke belangen hier synchroon kunnen lopen en elkaar kunnen versterken.

Wij hebben u een stedenbouwkundige opzet aangeboden met een vergelijkbaar programma als op Schuilhoeve. Dit programma hebben wij doorgerekend in een stichtingskostenopzet en daaruit volgde een residuele grondwaarde van € 72 mln. Omdat het college van mening is dat die niet klopt, heeft IGG Bouweconomie daarop een second opinion uitgevoerd. Zij kwamen tot een residuele grondwaarde van circa € 70 mln.

Vervolgens hebben we door Lodewijck Groep een planologische QuickScan naar woningbouw op De Veldpost uit laten voeren, waaruit blijkt dat woningbouw onder voorbehoud en onder voorwaarden ruimtelijk uitvoerbaar is, maar ook dat op onderdelen vervolgonderzoek nodig is, mede doordat de door ons opgevraagde informatie niet met ons wordt gedeeld door het college.

Tevens hebben wij u eerder een juridische notitie aangeboden waaruit onder meer blijkt dat ons voorstel en eventuele vervolghandelingen van de kant van de gemeente geen enkele invloed hebben op de lopende schadeloosstellingsprocedures in het kader van de onteigende gronden van De Veldpost. Daarnaast blijkt uit de notitie dat er ook helemaal geen sprake is (en hoeft te zijn) van grote tijdsdruk om te starten met de werkzaamheden ter realisatie van het sportpark op De Veldpost, als gevolg van artikel 11.21 van de Omgevingswet.

Om tegemoet te komen aan de sportvereniging hebben we een plan voor hen gemaakt voor het vernieuwen en uitbreiden van het sportpark op de huidige locatie met een betere en veiligere ontsluiting. Voor het dorp ontstaat op die manier ook een mooi dorpspark van formaat. Veel extra bomen in Badhoevedorp dus.

Kortom, extra woningen voor Badhoevedorp, een vernieuwd en uitgebreid sportpark op de huidige locatie én een prachtig dorpspark en daarnaast voldoende middelen overhouden ten behoeve van de afdracht aan de omlegging van de A9. En dit allemaal onderbouwd door deskundige partijen, die goed bekend staan bij de gemeente. Dit vraagt om nadere uitwerking door de gemeente zelf.

Website gelanceerd

Omdat wij openheid hoog in het vaandel hebben staan hebben wij vandaag een webpagina gelanceerd waarop wij de informatie die wij met uw raad gedeeld hebben ook delen met het publiek. Via een social mediacampagne zullen wij de komende periode mensen in Badhoevedorp verwijzen naar deze pagina. In aanloop naar de debatsessie gaan wij nog een activiteit organiseren in Badhoevedorp, waarover wij op de site zullen communiceren. De site is bereikbaar via: <https://www.kbwonen.nl/veldpost/>

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Tenslotte

Net als in onze vorige twee brieven verzoeken wij uw raad om met ons in gesprek te gaan over ons voorstel en de aangeleverde stukken. Wij zijn voornemens te gaan inspreken tijdens uw debatsessie over woningbouw in Badhoevedorp in relatie tot De Veldpost, zodat u als raad ook rechtstreeks met ons in gesprek kan. Indien raadsfracties of individuele raadsleden voorafgaand daaraan met ons in gesprek willen gaan, dan zijn wij daartoe ook bereid.

Met vriendelijke groet,
Gideon Kwint

KENNEMERLAND BEHEER BV

Bijlagen:

- Planologische QuickScan Gebiedsontwikkeling De Veldpost, Lodewijck Groep, d.d. 9 april 2024
 - o Bijlage 1 – Badhoevedorp De Veldpost. QuickScan geluid, Alcedo B.V., d.d. 8 april 2024
 - o Bijlage 2 - Verkeersonderzoek De Veldpost Badhoevedorp, Goudappel B.V., d.d. 12 maart 2024
- Boekje met alternatief plan Schuilhoeve, Stef Veldhuizen i.o.v. KB Wonen, d.d. april 2024