

Aan de leden van de gemeenteraad van
Haarlemmermeer

Haarlem, 13 december 2023

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Op 23 november 2023 heeft u naar aanleiding van het door ons aan meerdere raadsfracties verzonden pamflet inzake woningbouw op De Veldpost, unaniem ingestemd met een sessiedebatverzoek daarover van de fractie Forza! De wethouder heeft daarbij toegezegd u vooraf middels een brief en een informatieve sessie te gaan informeren. Wij hebben vernomen dat deze sessie komende donderdag (14 december) al voor u georganiseerd wordt. Graag delen wij met u, door middel van deze brief, alle informatie die wij op dit moment beschikbaar hebben over mogelijke woningbouw op De Veldpost en bieden wij u aan daarover met u in gesprek te gaan, bijvoorbeeld tijdens het nog te organiseren sessiedebat.

Informatie over De Veldpost

Bijgevoegd vindt u de volgende stukken in chronologische volgorde:

- A. Brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu inzake vaststelling Tracébesluit omlegging A9 Badhoevedorp (d.d. 25 april 2012);
- B. Eindrapportage NAVOS III, Grondwatermonitoring Broekhoven te Badhoevedorp door Bodemzorg (d.d. 20 december 2013);
- C. Schetsverkaveling De Veldpost door Stef Veldhuizen (d.d. 31 augustus 2023);
- D. Stichtingskosten op basis van deze schetsverkaveling De Veldpost (d.d. 05 september 2023);
- E. Ons pamflet 'Houd Schuilhoeve Sportpark, wonen is gezonder op De Veldpost' (d.d. 16 november 2023);
- F. Notitie inzake de stand van de onteigening Van der Feltz Advocaten (d.d. 13 december 2023).

Hieronder lichten we deze documenten kort toe.

Ad. A – brief Minister I&W

Wij hebben op het Ontwerp Tracébesluit omlegging A9 zienswijzen ingediend. Eén van die zienswijzen (2.7) ging over onze aanname dat erop in de regio schaarse - buiten de 20 Ke contour gelegen - gronden geen woningbouw meer mogelijk zou worden, door de nabijheid van de omgelegde A9. De Minister bestreed echter in haar reactie dat in de buik van de A9, vanwege luchtkwaliteit, geen woningbouw (meer) mogelijk zou zijn door de omlegging, maar

dat het bouwen van woningen daar geen voornemen is van de gemeente. Met andere woorden, woningbouw was in haar ogen mogelijk, het was alleen geen voornemen van de gemeente om dat zo te bestemmen.

Wij hebben deze week De Lodewijck Groep opdracht gegeven om voor u een Ruimtelijke Orderings-advies op te stellen waaruit zou moeten blijken dat woningbouw – mede onder de Omgevingswet – mogelijk is op De Veldpost. Dit advies is medio januari gereed.

Ad. B – rapport Bodemzorg

Dit rapport delen wij met u om twee redenen. Enerzijds om duidelijk te maken dat De Veldpost, als voormalige baggerstortlocatie en oude zandwinning, maar tot een diepte van maximaal 25 meter afgegraven is geweest en niet tot een veel grotere diepte zoals wel eens beweerd is. Dit is van belang omdat het dus zonder meer mogelijk is tot deze diepte heipalen voor woningbouw te slaan. Anderzijds blijkt uit de conclusie van het rapport dat aanbevolen wordt om de monitoring te beëindigen omdat op basis van de beschikbare informatie wordt verwacht dat de verontreiniging ernstig, maar niet spoedeisend is. Daarbij is sprake van een leeflaag waarop al die jaren agrarisch geteeld is voor consumptie.

Ad. C – Schetsverkaveling

Wij hebben stedenbouwkundige Stef Veldhuizen een verkaveling schets laten maken voor woningbouw op De Veldpost om te onderzoeken of er een vergelijkbaar programma als op De Schuilhoeve mogelijk is. In de schets zijn 3 velden gemaakt met een nagenoeg identiek programma van in totaal 120 tweekappers, 192 rijenwoningen en 210 appartementen. In totaal gaat het dan om 522 woningen. Deze schetsverkaveling is puur bedoeld om de potentie van De Veldpost in beeld te brengen qua aantallen woningen en om op basis daarvan een financiële doorrekening te kunnen maken (zie punt D).

Ad. D – Stichtingskostenopzet

De onder C vermelde stedenbouwkundige schets hebben wij enkelvoudig (zonder fasering in de tijd) doorgerekend. Uit deze doorrekening blijkt dat er een residuele grondwaarde van circa € 72 mln. overblijft, te verdelen onder de gemeente en ontwikkelaars van de te bouwen woningen. Stel dat die verdeling 1/3 ontwikkelaars en 2/3 gemeente is, dan blijft er bijna € 50 mln. over voor de gemeente ten behoeve van de dekking van de reeds gedane afdrachten aan de omlegging van de A9. Tevens kan de gemeente hieruit de renovatie van de Schuilhoeve dan bekostigen.

Daarnaast wordt er per woning € 7.500 afgedragen aan het fonds Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH), wat neerkomt op circa € 4 mln. We hebben in de opzet conservatief gerekend. Dit betekent dat we kosten steeds aan de hoge kant hebben ingeschat en de inkomsten aan de lage kant. In deze berekening zijn we uitgegaan van een reële inbrengwaarde van de gronden (€160 per m²). Ontwikkeling van De Veldpost als woningbouwlocatie is vanuit financieel oogpunt dus zeer verstandig en levert voor de gemeente nauwelijks risico op.

Ad. E – Pamflet

We hadden ons pamflet nog niet aan alle raadsfracties toegestuurd, dus daarom hierbij alsnog. In ons pamflet kijken we juist ook naar de hele buik van de A9 en niet alleen naar De Veldpost en De Schuilhoeve.

Ad. F – juridische notitie

Van der Feltz advocaten geven in deze notitie een zakelijke beschrijving van de huidige stand van zaken in de onteigeningsprocedure van De Veldpost. Daarnaast wordt ingegaan op de vraag wanneer de op de gemeente rustende terugleverplicht van artikel 61 Onteigeningswet van toepassing is. Deze verplichting is afgezet tegen alle mogelijke scenario's voor het sportpark en de woningbouw op De Schuilhoeve en De Veldpost. De notitie eindigt met conclusies. Een belangrijke conclusie is dat er nog voldoende tijd is (tot 7 november 2025) om een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van woningbouw op De Veldpost in combinatie met het vernieuwen van het sportpark op De Schuilhoeve. Daarnaast wordt geconcludeerd dat wij met de gemeente af kunnen spreken dat de driejaarstermijn met bijvoorbeeld twee jaar wordt verlengd of dat wij afzien van het instellen van een rechtsvordering indien partijen anderszins tot overeenstemming komen. Kennemerland Beheer is ook bereid om dat te doen, indien dat nodig blijkt te zijn.

Hoe worden wij er beter van?

Wij willen graag open en transparant naar uw raad zijn over onze motieven. Wij zijn een ontwikkelaar die gronden koopt met het doel daar woningen of andersoortig programma op te realiseren. Vanuit die gedacht hebben wij in 2004/5 ook de gronden aangekocht waar thans het resterende deel van De Veldpost en (een deel van de) Groene As is beoogd. Wij denken nog steeds, net als toen, dat die locatie de betere dan wel beste woningbouwlocatie is omdat het geen beperkingen kent. Het vernietigen van het bestemmingsplan Schuilhoeve door de Raad van State geeft ons allen de kans het verlies aan woningen daar voor het dorp alsnog te realiseren op De Veldpost. Als uw gemeenteraad uiteindelijk een woningbouwbestemming voor De Veldpost zou willen overwegen, dan kan in privaatrechtelijke zin afgeweken worden van de onteigeningswet om nieuwe afspraken te maken met de gemeente en alle andere stakeholders. Wij zijn van mening dat dat voor alle betrokken partijen alleen maar voordelen brengt. Wij hopen dat u deze mening deelt.

No regret maatregel

Wij vragen u niet om nu al in te stemmen met woningbouw op De Veldpost. Wij vragen u alleen om samen met ons en andere partijen een QuickScan uit te voeren naar de mogelijkheden van woningbouw. Het is dan wel noodzakelijk om het college geen onomkeerbare besluiten te laten nemen gedurende de looptijd van het onderzoek. Het aangaan van de verplaatsingsovereenkomst met de Sportcombinatie Pancratius Badhoevedorp is zo'n onomkeerbaar besluit. Wij zijn ons ervan bewust dat dit voor de sportvereniging heel vervelend is, maar we denken dat het publieke belang zwaarder zou moeten wegen op dit moment.

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Tenslotte

Graag gaan wij met uw raad in gesprek over ons voorstel en wij zijn te allen tijde bereid om een nadere toelichting te geven op de aangeleverde stukken.

Met vriendelijke groet,
Gideon Kwint



Met vriendelijke groet,
KENNEMERLAND BEHEER BV