

Aan de Gemeenteraad Haarlemmermeer

Haarlem, 28-2-2024

Betreft: Tussenbericht Woningbouw op De Veldpost

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij sturen wij uw raad de eerste uitkomsten van een financiële QuickScan naar de haalbaarheid van woningbouw op De Veldpost in Badhoevedorp. Wij vinden het belangrijk om de raad goed te informeren over de door ons voorgestelde alternatieve invulling op deze locatie, ten behoeve van het nog in te plannen sessiedebat van uw raad.

Uit de financiële doorberekening blijkt dat het verplaatsen van het beoogde woningbouwprogramma (circa 500 woningen) van Schuilhoeve naar De Veldpost, ook na aftrek van de kosten voor het vernieuwen van de sportfaciliteiten op Schuilhoeve, een aanzienlijke opbrengst voor de gemeente en de door haar in te schakelen ontwikkelende partijen zal opleveren.

Aanleiding

Afgelopen november hebben wij ons pamflet 'Houd Schuilhoeve sportpark, wonen is gezonder op De Veldpost' aan uw raad aangeboden met het verzoek onze alternatieve invulling van De Veldpost te onderzoeken door middel van een QuickScan. Naar aanleiding daarvan heeft uw raad op 23 november unaniem ingestemd met een sessiedebatverzoek daarover van de fractie Forza! Haarlemmermeer. Vervolgens heeft het college u door middel van brieven op 13 december (kenmerk X.2023.07412) en 18 december (kenmerk: X.2023.07869) en een informatieve sessie op 14 december geïnformeerd.

Wij hebben voorafgaand aan deze informatieve sessie uw raad op 13 december een brief gestuurd met nadere informatie en onderliggende stukken ter onderbouwing van ons verzoek om een QuickScan. In die brief hebben wij aangeboden om met uw raad in gesprek te gaan over ons voorstel en hebben wij de bereidheid uitgesproken om een nadere toelichting te geven op de aangeleverde stukken.

Op 19 december heeft het college besloten, om de uitkomsten van het sessiedebat niet af te wachten en in te stemmen met de verplaatsingsovereenkomst met de sportvereniging (kenmerk: 10244409).

QuickScan zelf opgestart

Omdat het college niet bereid is om parallel aan de huidige ontwikkeling van De Veldpost een planologische en financiële QuickScan uit te voeren naar de haalbaarheid van woningbouw, hebben wij dit zelf opgepakt. Wij hebben daarvoor partijen ingeschakeld die goed bekend zijn in de Haarlemmermeer en met de werkwijze en parameters die de Gemeente zelf hanteert, doordat ze er gevestigd zijn of werkzaamheden voor de Gemeente uitvoeren of uitgevoerd hebben. Het gaat hierbij om de volgende partijen:

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

- Lodewijck Groep → planologische QuickScan
- Goudappel → verkeersonderzoek
- Alcedo → geluidsonderzoek
- IGG Bouweconomie → second opinion stichtingskostenopzet

Second Opinion gereed

Wij hebben door IGG Bouweconomie een second opinion laten uitvoeren op de door ons aan uw raad aangeboden stichtingskostenopzet (zie bijlage). In onze opzet kwamen wij uit op een residuele grondwaarde voor De Veldpost van circa € 72 mln. IGG Bouweconomie komt tot een residuele grondwaarde van circa € 70 mln.

Het verplaatsen van het beoogde woningbouwprogramma (circa 500 woningen) van Schuilhoeve naar De Veldpost, blijkt de gemeente en de door haar in te schakelen ontwikkelende partijen, ook na aftrek van de kosten voor het vernieuwen van de sportfaciliteiten op Schuilhoeve, een aanzienlijke opbrengst op te kunnen leveren.

Planologische QuickScan begin maart gereed

De andere door ons ingeschakelde partijen zijn druk bezig met het afronden van hun onderzoeken. Binnen een paar weken zal dit gereed zijn. Alleen het geluidsonderzoek heeft vertraging opgelopen doordat het college de daarvoor van hen benodigde openbare informatie niet met ons wil delen. Het betreft het deskundigenverslag van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (STAB), dat op verzoek van de Afdeling van de Raad van State is gemaakt en dat is gebruikt in de openbare beroepsprocedure van het bestemmingsplan Schuilhoeve. De gemeente heeft dit rapport in haar bezit. Hiervoor hebben wij helaas een WOO-verzoek moeten indienen, waarvan de reactietermijn inmiddels is verstreken. De ingebrekestelling hebben wij vandaag naar de gemeente gestuurd. Zodra wij de planologische QuickScan gereed hebben zullen wij deze aan uw raad aanbieden en kunt u dat betrekken in het sessiedebat.

Tenslotte

Voor wat betreft de QuickScan hebben wij nu de eerste stap gezet met het gereedkomen van de second opinion op onze stichtingskostenopzet. Graag zetten wij ook de vervolgstap door het afronden van de planologische QuickScan. Om die stap goed af te kunnen ronden is het STAB-rapport noodzakelijk. Wij zouden uw raad daarom willen vragen om het college te verzoeken dit rapport aan ons beschikbaar te stellen.

Ons aanbod om met uw raad in gesprek te gaan over ons voorstel en de aangeleverde stukken herhalen wij hierbij nogmaals. Graag worden wij uitgenodigd om deel te nemen aan het sessiedebat.

Met vriendelijke groet,
Gideon Kwint

KENNEMERLAND BEHEER BV

Bijlage:

- Second opinion IGG Bouweconomie d.d. 29 februari 2024