

Masterplan Badhoevedorp-centrum 12-06-2008

Op 12-06-2008 stelde de raad het "Masterplan Badhoevedorp-centrum" vast. Dit plan geldt tot op heden als ontwikkelingskader voor Badhoevedorp. Het plan behelst dat het huidige sportpark De Schuilhoeve en de Groene Zoom veranderen in een eigentijds tuindorp met slingerende bomenlanen en een langgerekt buurtplantsoen. Het huidige sportpark zal dan verplaatst worden naar deelgebied De Veldpost.

In het Masterplan staat dat het deelgebied De Veldpost tussen de Schipholweg en de omgelegde A9 wordt ingericht als een groene bufferzone met verschillende functies waaronder natuurontwikkeling, ecologische verbinding, recreatief uitlooph gebied, begeleiding van fietsroutes, sport en recreatie.

Het realiseren van een sportcomplex op de Veldpost is noodzakelijk om op De Schuilhoeve, waar thans het sportcomplex ligt, in woningbouw te kunnen voorzien. De woningbouw op de Schuilhoeve is van groot belang voor de gemeente om de kosten voor de omlegging van de A9, in ieder geval deels, terug te kunnen verdienen.

Het taakstellende budget voor de omlegging A9 werd in 2005 vastgesteld op € 300 miljoen (prijspeil 2005). De gemeente Haarlemmermeer droeg aan Rijkswaterstaat € 107,4 miljoen af ten behoeve van de omlegging A9, zoals in de overeenkomst uit 2005 was vastgelegd. Minimaal € 55,4 miljoen moet worden gedekt uit de ontwikkeling van het oude tracé binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling behelst onder meer de voorziene woningbouwlocatie in het deelgebied De Schuilhoeve.

De woningbouw op Schuilhoeve is inmiddels zo goed als onmogelijk door uitspraak van de Raad van State (RvS) op 22-12-2022.

Uitspraak RvS 22-12-2022 ECLI:NL:RVS:2022:3755

Op 15-11-2018 stelde de raad het bestemmingsplan "Badhoevedorp Schuilhoeve" vast. Het plan maakt maximaal 700 woningen mogelijk in de wijk Schuilhoeve ten noorden van Schiphol. Het college heeft om de woningen mogelijk te maken hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van wegverkeerslawaai en industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Schiphol. KLM bleek het niet eens met het plan en de hogere waarden. Zij vreest dat haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd, omdat bij de woningen geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het proefdraaien en het grondgeluid van haar vliegtuigen.

Bij tussenuitspraak van 02-12-2020, ECLI:NL:RVS:2020:2872, heeft de RvS de Raad opgedragen de geconstateerde gebreken in het besluit van 15 november 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Badhoevedorp Schuilhoeve" te herstellen. Bij besluit van 29-04-2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Badhoevedorp Schuilhoeve" gewijzigd vastgesteld.

Ook dit mocht niet baten. Op 22-12-2022 stelde de RvS KLM in het gelijk waarbij ze impliciet aangaf dat op Schuilhoeve geen sprake gaat zijn van een aanvaardbaar, laat staan goed woon- en leefklimaat.

De Schuilhoeve

De sportvereniging SCPB '22: Sport Combinatie Pancratius Badhoevedorp '22 bevindt zich momenteel nog op de locatie Schuilhoeve. (Tijdens hun Bijzondere Algemene Ledenvergaderingen besloten de verenigingen R.K.S.V. Pancratius en S.C. Badhoevedorp om met ingang van 01-07-2022 te fuseren. SCPB '22: Sport Combinatie Pancratius Badhoevedorp '22 is de naam waaronder zij verder door het leven gaan.). Atletiekvereniging Badhoevedorp verhuisde al naar de Veldpost.

De reden van deze verhuizing was natuurlijk dat zij ruimte moeten maken voor de beoogde woningbouw. Woningbouw die na de uitspraak van de RvS op 22-12-2022 zo goed als uitgesloten lijkt te zijn.

De Veldpost

Bij besluit van 03-04-2020, nr. 2020000680 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Haarlemmermeer krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Veldpost) werd de onteigening van de Veldpost een feit.

In artikel 61.1 van de onteigeningswet staat te lezen: *"Indien tengevolge van oorzaken die de onteigenende partij in staat was uit de weg te ruimen, met het werk waartoe werd onteigend niet binnen drie jaar nadat het vonnis van onteigening kracht van gewijsde heeft gekregen, een aanvang is gemaakt, of de arbeid meer dan drie jaren mocht zijn gestaakt, of indien uit andere omstandigheden is aan te tonen dat het werk blijkbaar niet tot stand zal worden gebracht, biedt de onteigenende partij aan de onteigende partij de mogelijkheid om het onteigende terug geleverd te krijgen in de toestand waarin het zich alsdan bevindt, onder gehoudenheid om in evenredigheid tot de terugontvangen waarde de schadeloosstelling terug te geven."*

Begin 2021 leverde KWS een nieuwe toegangsverbinding aan over de Schipholweg waarmee een verbinding werd gelegd van de Oleanderlaan met het Veldpostpark. Hierna is er tot op heden al bijna 3 jaar niets meer gedaan.

Op dit moment heeft het college haast om de overeenkomst met de sportverenigingen te ondertekenen en de werkzaamheden op de Veldpost te hervatten omdat de periode van 3 jaar bijna afloopt. De onteigende partij is bereid tot een time out om met alle partijen tot een aanvaardbare minnelijke regeling te komen die woningbouw op de Veldpost mogelijk maakt.

Ter overweging

Het is aan de raad om op basis van planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen bestemmingen voor gronden vast te stellen.

Op heeft 04-07-2013 de Raad het bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden Oost" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Tegen dit plan is in ieder geval bezwaar gemaakt bij de RvS door de onteigende partij van de Veldpost. Het argument was destijds net als nu dat de Veldpost een betere locatie is voor woningbouw dan de Schuilhoeve.

In 2013 zou het toekennen van een woonbestemming aan het deelgebied De Veldpost in strijd geweest zijn met het bepaalde in artikel 13, eerste lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRVS) waarin stond dat een bestemmingsplan niet voorziet of kon voorzien in woningbouw in landelijk gebied.

In de PRVS van 2019 is artikel 13 vervallen zodat de Raad nu wel woningbouw in landelijk gebied in een bestemmingsplan op kan nemen.

Door de Ontwikkelcombinatie Badhoevebuurt C.V. is een garantie van € 55,4 miljoen afgegeven om alle gemeentelijke plankosten voor het deelgebied De Schuilhoeve te dekken.

Nu woningbouw op de Schuilhoeve zo goed als onmogelijk is rijst de vraag of het verhuizen van de sportverenigingen niet moet worden heroverwogen. Kan de Raad zich nog in redelijkheid op het standpunt stellen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan om de sportverenigingen naar de Veldpost te verhuizen voldoende is gewaarborgd sinds de uitspraak van de RvS op 22-12-2022? Vaststaat dat de opbrengst van de gronden niet het beoogde bedrag op gaat brengen. Er mag immers geen woningbouw plaatsvinden. We mogen ook redelijkerwijs aannemen dat het thans voordeliger is om de sportclubs op de Schuilhoeve te laten voortbestaan en te investeren in de velden en opstallen.

Buiten het terugverdienen van de omlegging van de A9 hebben we ook een grote woningbouwopgave. De Veldpost bevindt zich ten opzichte van de Schuilhoeve minder ongunstig ten opzichte van Schiphol. Volgens de onteigende partij van de Veldpost staan KLM, de luchthaven en de bouwondernemingen die woningen zouden bouwen op de Schuilhoeve niet onwelwillend tegenover het plan om op de Veldpost woningbouw te realiseren. Deze optie sluit de weg naar woningbouw op Schuilhoeve af. De overweging valt of staat met de aannemelijkheid dat er alsnog uitvoering gegeven kan worden aan de oorspronkelijke plannen. Verhuizing van de sportvelden is erg kostbaar en sluit woningbouw op de Veldpost uit.

- Verhuizen we de sportvelden en accepteren we dat we daarmee woningbouw op de Veldpost onmogelijk maken?
- Is het een overweging om gelet op de uitspraak van de RvS op 22-12-2022 ervoor te kiezen de sportverenigingen niet te verhuizen?
- Is het kunnen realiseren van bij benadering 600 woningen op de Veldpost een argument op zich?