



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Verzenddatum

Cluster Projecten
Contactpersoon Bram van Melis
Telefoon 0900 1852
Uw brief -
Ons kenmerk 11927704
Bijlage(n) n.v.t.
Onderwerp Informatie over voortgang Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp maart 2024 tot en met februari 2025

18 MAART 2025

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief ontvangt de raad informatie over de voortgang van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp. De gebiedsontwikkeling Badhoevedorp is een complexe, langjarige ontwikkeling. We willen de raad goed op de hoogte houden. Bij de start in 2005 is afgesproken om jaarlijks de voortgang te delen.

Deze voortgangsbrief geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen en mijlpalen van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp van maart 2024 tot en met februari 2025. Waar mogelijk is een doorkijk gegeven naar de ontwikkelingen na februari 2025. In het bijzonder gaan we deze keer in op de voortgang van Schuilhoeve en de planontwikkeling in het centrumgebied van Badhoevedorp.

In deze brief komt het inhoudelijke verhaal van de gebiedsontwikkeling aan bod. Het financiële kader en de risico's zijn beschreven in de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum. Dit wordt als onderdeel van het (tussentijds) Meerjarenperspectief Grondzaken ((t)MPG) tweemaal per jaar aan de raad voorgelegd.

De verschillende investeringsprojecten komen terug in het Strategisch Perspectief Investerings (SPI). Deze wordt tweemaal per jaar aangeboden: bij de Voorjaarsrapportage en de Najaarsrapportage.

Specifieke onderwerpen gebiedsontwikkeling Badhoevedorp

Voordat we ingaan op de thematische bespreking van de onderwerpen wonen, werken, voorzieningen, sport, recreatie en groen, verkeer en participatie en communicatie gaan we eerst in op een paar specifieke onderwerpen.

Schuilhoeve

We willen Schuilhoeve geheel of gedeeltelijk ontwikkelen met woningbouw met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zowel binnenshuis als in de openbare ruimte. De raad heeft op 6 juni 2024 een besluit over het vervolg van Schuilhoeve genomen (10857993). We doen aanvullend onderzoek of hier geheel of gedeeltelijk woningbouw mogelijk is en maken ruimtelijke randvoorwaarden voor Schuilhoeve door het Masterplan Badhoevedorp uit 2008 op hoofdpunten te herijken op actualiteitswaarde. Hierbij is met name aandacht voor klimaatadaptatie en geluidsbewust ontwikkelen dan wel geluidsadaptief bouwen. De raad heeft hier een voorbereidingskrediet van € 240.000 geautoriseerd en vrijgegeven voor het afronden van de haalbaarheidsfase (opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden). Ook heeft de raad een voorbereidingskrediet van € 690.000 geautoriseerd en vrijgegeven voor de kaderstellende fase (planologische onderzoeken).

In september 2024 is een allonge op de Samenwerkingsovereenkomst Badhoevedorp-Centrum 2016 (SOK) gesloten. Deze allonge was nodig vanwege de onvoorziene vertraging bij de beroepsprocedure over het vorige bestemmingsplan Schuilhoeve. We zijn in de allonge een oplossing overeengekomen die zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke uitgangspunten van de samenwerkingsovereenkomst ligt.

Om kaders voor de verdere ontwikkeling van Schuilhoeve vast te leggen, lopen momenteel onderzoeken naar de volgende milieuaspecten:

- grondgeluid en trillingen. Het Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum (NLR) is op 4 februari 2025 gestart met metingen van het grondgeluid, zodat op basis van deze informatie het geluidsmodel van TNO, de Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek, kan worden geijkt;
- (spoor)wegverkeersgeluid;
- industrielawaai. In de Klankbordgroep Schuilhoeve wordt met de luchthavengerelateerde belanghebbenden overleg gevoerd over het onderzoek industrielawaai. Momenteel wordt onderzocht of er vooruitlopend op een nieuw zonebeheermodel een toetsmodel opgesteld kan worden;
- geluidsbewust stedenbouwkundig ontwerp en extra bouwkundige eisen;
- gezondheid: door de GGD is een kritisch locatieadvies afgegeven (29 oktober 2024). Het locatieadvies geeft op zichzelf op dit moment geen reden om de ontwikkeling van Schuilhoeve te stoppen. We gebruiken het als input voor uit te voeren vervolgonderzoeken naar met name luchtkwaliteit en geluid (weg- en spoorwegverkeersgeluid, industrielawaai en grondgeluid alsmede geluidscumulatie);
- luchtkwaliteit en geur: het onderzoek naar stikstof wordt uitgevoerd zodra er meer duidelijkheid is over het bouwprogramma dat in Schuilhoeve kan worden gerealiseerd;
- ecologie: er wordt een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan volgt mogelijk vervolgonderzoek.

Wij streven ernaar om rond de zomer van 2025 de resultaten van de diverse onderzoeken op een rij te hebben, zodat we op basis daarvan afwegingen kunnen maken of woningbouw in Schuilhoeve (geheel of gedeeltelijk) mogelijk is en waar een ander programma in beeld komt. Dit laatste is vanwege het door de raad gewenste plan B voor Schuilhoeve als blijkt dat woningbouw niet mogelijk blijkt.

Centrum Midden

In 2024 zijn we opnieuw in gesprek gegaan met partijen over de centrumontwikkeling, nadat het 'oude plan' in december 2023 niet doorging. We werkten in 2024, conform onze

samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelaar AM, aan plannen voor de strook ten zuiden van de Albert Heijn waar de A9 eerst was. Dat gaat over het bouwen van woningen.

Voor de ontwikkeling van de rest van het centrum hebben we (nog) geen overeenkomsten met de partijen. Wel zijn we met hen allemaal in gesprek en boeken we voortgang. Om ervoor te zorgen dat er een integraal centrum komt, gaan wij in het voorjaar de zogenaamde 'DSO-kaart' vaststellen. Dat is een update van het plan op hoofdlijnen dat wij in 2018 hebben vastgesteld: het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Centrum (DSO) (2018.0078767). De nieuwe werkelijkheid van het afgelopen jaar maakt dat we het plan uit 2018 op hoofdlijnen gaan herzien. Tegelijkertijd willen we het goede behouden uit het oude plan. Met de DSO-kaart willen wij laten zien dat het nieuwe centrum – ook met woningbouw op de oude A9-strook – één stedenbouwkundig geheel moet worden. Het nieuwe dorpsplein ten noorden van de Zeemanlaan was en is bedacht als het kloppende hart van het nieuwe centrum zoals we eerder lieten zien. Daar is niets aan veranderd.

De plannen voor de bestaande Albert Heijn zijn nog in onderzoek. De mogelijkheden hiervan worden met Altera onderzocht, waarbij ook naar samenhang van het hele centrumplan wordt gekeken. Het is een ingewikkelde puzzel waarbij thema's als bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, parkeren en toekomstbestendigheid van de supermarkten aan bod komen.

We hebben in 2024 met de ontwikkelaars aan de noordkant onderzocht welke ontwikkeling er mogelijk is. Er zijn gesprekken gevoerd met zowel de Lidl als Hoorne Vastgoed (tevens eigenaar van de Vomar aan de Sloteweg) over de ontwikkelmogelijkheden. Met Lidl is verder gewerkt aan het plan van de uitbreiding van de supermarkt, inclusief parkeren, wonen en ruimte voor detailhandel. Daarnaast wordt verkend of de Vomar aan de Sloteweg kan blijven, zodat er geen drie maar twee supermarkten in Centrum Midden komen. Dit vergroot de mogelijkheden om een mooi centrum te maken. Er komt dan meer ruimte om kleine detailhandel op het plein te situeren. De Vomar aan de Sloteweg lijkt daarbij nu goed op de tijdelijke locatie ingebed en veroorzaakt geen overlast. De Vomar op die plek houden lijkt om die reden een haalbare oplossing en willen wij verder onderzoeken.

Voor de participatie in het centrum is gekozen om een participatiegroep op te richten. Het doel van de participatiegroep is in gesprek gaan over het centrum met een kleine groep belanghebbenden, zodat eigenaren verder kunnen. Meedenken van de participatiegroep zorgt voor actieve betrokkenheid en het geven van input. Hierdoor krijgt de participatie een voedende en positieve rol in gehele proces. Deelnemers aan de participatiegroep bestaan uit bureaus van Centrum-Midden, ondernemers, contactgroep Centrum-Midden van de dorpsraad, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en ambtenaren van onze gemeente. Op 12 november 2024 was de eerste bijeenkomst van de participatiegroep Centrum Midden. We bespraken het proces en welke onderwerpen er aandacht vragen. De tweede bijeenkomst was op 25 februari 2025 en stond in het teken van de stand van zaken en ontwikkelingen bij iedere marktpartij. De deelnemers zijn die avond op de hoogte gebracht van de verschillende ontwikkelstadia en uitdagingen rond de eigendommen van de verschillende eigenaren. Alle ontwikkelaars hebben hierop kort gereageerd. De Lidl lijkt nu het verst in haar ontwikkeling en sprak de wens uit om in een volgende bijeenkomst haar plannen te kunnen laten zien.

Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp algemeen

De gebiedsontwikkeling Badhoevedorp is de noemer waarbinnen een groot aantal ruimtelijke ontwikkelingen in Badhoevedorp valt. Deze kennen een grote onderlinge verbondenheid. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- het project Omlegging A9 te Badhoevedorp (is afgerond);

- de gemeentelijke gebiedsontwikkeling Badhoevedorp Centrum met haar vijf ontwikkellocaties: Lijndenhof, Quatrebras, Centrum, Schuilhoeve en Sportpark De Veldpost;
- de investeringsprojecten en ruimtelijke maatregelen in Badhoevedorp zoals de Groene AS, Schipholweg, S106, 'de Haak' en Centrum Noord.



Overzichtskaart gebiedsontwikkeling Badhoevedorp

Deze ontwikkelingen verdelen we hieronder in de volgende thema's: wonen, werken, voorzieningen, sport, recreatie en groen, verkeer en participatie en communicatie.

Wonen

In Badhoevedorp komen er nieuwe woonwijken bij: Quatrebras, de woningen in het centrum en Schuilhoeve. In totaal gaat het om circa 940 woningen. Dit is overigens nog zonder de woningbouwaantallen van deelgebied Schuilhoeve.

Quatrebras

De (nieuwe) woonwijk Quatrebras is de groene, ruim opgezette en dorpse wijk, gelegen aan een centraal park en vijver. Quatrebras is verdeeld in verschillende deelplannen. Opgeteld gaat het om 741 woningen, waarvan 570 grondgebonden woningen, 28 koopappartementen en 143 huurappartementen. Er worden 40 sociale huurappartementen en 15 huurappartementen in het middensegment gerealiseerd. Deze woonwijk is grotendeels gerealiseerd. De oplevering van laatste woning is gepland voor juni/juli 2025.

Centrum

De ontwikkelingen in het deelgebied Centrum vinden grotendeels plaats op het terrein van de oude A9. Hier komen verschillende functies. Het deelgebied Centrum is uitgewerkt in het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Badhoevedorp Centrum (DSO 2018) dat op 11 december 2018 is vastgesteld (2018.0078767). Het DSO 2018 onderscheidt drie bouwfases/subgebieden: West, Oost en Midden. In deze deelgebieden worden de volgende woningen aantallen gerealiseerd.

- Centrum Oost: 22 woningen, deels grondgebonden woningen en een appartementengebouw van maximaal drie bouwlagen;

- Centrum West: 37 grondgebonden woningen;
- Centrum Midden Noord: ongeveer 80 woningen;
- Centrum Midden Zuid: ongeveer 80 woningen.

Badhoevedorp Centrum Oost en West

In Centrum West en Oost komen woningen van ontwikkelaar AM. De bouw van de in totaal 37 woningen in West is begin 2025 gestart. In Centrum Oost komen twaalf eengezinswoningen en een appartementengebouw met tien appartementen. De omgevingsvergunning voor de appartementen vroeg de ontwikkelaar 13 december 2024 aan. Ontwikkelaar AM start in april 2025 met de verkoop van de appartementen. De start van de bouw is in het najaar van 2025.

De stand van zaken over de ontwikkelingen in Centrum Midden Noord en Zuid hebben we eerder in deze brief benoemd.

Werken

Lijndenhof

Bedrijventerrein Lijndenhof wordt een bedrijventerrein voor duurzame stadslogistiek onder de naam 'City Logistics Innovation Campus' (CLIC). In de tweede helft van 2022 hebben we de gronden van Lijndenhof geleverd aan ontwikkelaar Intospace. Het idee was dat zij in de eerste helft van 2023 zou beginnen met de bouw, maar Intospace is nog steeds op zoek naar ondernemingen die zich willen vestigen in Lijndenhof. Zonder zekerheid over toekomstige gebruikers van het bedrijventerrein wil zij niet bouwen. Inmiddels werkt Intospace aan een aanpassing van de plannen voor het terrein om de kansrijkheid voor het vinden van gebruikers te vergroten. Deze aanpassing moet dan opnieuw beoordeeld worden.

Voorzieningen

Medisch centrum

Voor het medisch centrum ligt een tijdelijk parkeerterrein. De tijdelijkheid van het terrein hangt samen met de ontwikkelingen van de woningbouw in Badhoevedorp Centrum West.

Sport

Sportpark De Veldpost

Sportpark De Veldpost wordt het nieuwe sportvoorzieningsgebied van Badhoevedorp. We zijn in 2024 begonnen met de realisatie van het grootste deel van Sportpark De Veldpost, het deel dat in gebruik wordt genomen door Sport Combinatie Pancratius Badhoevedorp '22. De sportvelden komen tussen sportcentrum De Wildenhorst en de Atletiekvereniging Badhoevedorp. Dit voorjaar starten wij met de aanleg van een honk- en softbalveld, vier voetbalvelden van kunstgras en twee voetbalvelden met natuurgras. Dit is in 2026 gereed. De vereniging start dit jaar ook met de bouw van het eigen clubgebouw. Voordat de sportvelden in gebruik worden genomen is een nieuw te maken veilige oversteek over de Schipholweg gereed. Deze komt uit in het verlengde van de Röntgenstraat.

Recreatie en groen

Groene AS in Badhoevedorp

De ecologische verbinding de Groene AS verbindt en creëert grote en kleine natuurgebieden tussen Amstelland en Spaarnwoude (AS). Voor de aanleg van het deel van de Groene AS ter hoogte van Sportpark De Veldpost waren gronden nodig die nog niet in ons bezit waren. Op 24 juli 2024 heeft de rechtbank vonnis gewezen inzake vergoeding voor de onteigening Groene AS en De Veldpost. De rechtbank volgt het advies van de deskundigencommissie en we hebben een

deel van het reeds betaalde voorschot retour ontvangen. Daarnaast is de door ons te betalen rechtsbijstands- en deskundigenvergoeding door de rechtbank gematigd ten opzichte van de declaratie door de wederpartij. Deze partij heeft cassatieberoep aangetekend tegen dit vonnis inzake de onteigeningsvergoeding voor Groene AS en Sportpark De Veldpost. Het schriftelijk advies van de Procureur-Generaal wordt medio 2025 verwacht, waarna de Hoge Raad naar verwachting eind 2025 uitspraak zal doen.

Momenteel hebben sportcentrum De Wildenhorst en hotel Ramada hun parkeerplaatsen op een deel van de toekomstige Groene AS. Wij willen hun parkeerplaatsen verplaatsen ten behoeve van de aanleg van dat deel van de Groene AS overeenkomend met het bestemmingsplan Badhoevedorp De Veldpost. Dit kan wanneer de woningen aan de Sloterweg zijn gesloopt. Hiervoor moeten alle woningen eerst leeg komen te staan en dat is nog niet het geval. Wij zijn in gesprek met deze bewoners.

De realisatie van de Groene AS ten oosten van de Sloterweg wordt meegenomen bij de ontwikkeling en realisatie van deelgebied Catharinahoeve van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp-Zuid. Over Badhoevedorp-Zuid wordt de raad later dit voorjaar geïnformeerd.

Park De Veldpost

Park De Veldpost is een park van 20.000 m² met enkele banken, picknicktafels, speel- en sporttoestellen, verschillende wandelroutes, 496 bomen, 38.000 planten, ecologische voorzieningen en een jongerenontmoetingsplaats. Park De Veldpost is in mei 2024 opgeleverd en geopend.

Het Lint en Groene kralen

Het Lint is de nieuwe wandel- en fietsroute op de plek van de oude A9. Het ongeveer vier kilometer lange lint loopt van west naar oost door heel Badhoevedorp en verbindt het dorp. Het Lint wordt in 2025 verder doorgetrokken ter hoogte van de Kamerlingh Onneslaan tot de Pa Verkuijllaan. Dit gedeelte van het Lint, ter hoogte van Badhoevedorp Centrum, wordt gelijklopend met de oplevering van de woningbouwontwikkeling aangelegd. We zijn momenteel een verbijzondering van het Lint aan het uitwerken. Hiermee willen we een beter onderscheid maken tussen de verharding van het Lint en andere wegen.

Verkeer

Tussenevaluatie VSP (Verkeerstructuurplan)

Voor de tussenevaluatie VSP verwijzen we naar de voortgang die is gegeven in de voortgangsrapportage mobiliteit in oktober 2024 (11444104) en maart 2025 (XS-25022410.886).

Schipholweg

Op 7 januari 2025 hebben we ingestemd met het aangaan van de overdrachtsovereenkomst Schipholweg te Badhoevedorp met de provincie Noord-Holland. We hebben afgesproken dat de overdracht gefaseerd plaatsvindt tussen 1 april 2025 en 1 januari 2028. We willen er een weg van maken waar je maximaal 50 km/u mag rijden. We gaan verder met het ontwerpen van de nieuwe inrichting van de Schipholweg. We hebben de ambitie om de huidige parallelle fietsverbinding op te waarderen naar een doorfietsroute. We zorgen dat er voor de ingebruikname van Sportpark De Veldpost in 2026 een extra oversteek is gerealiseerd voor fietsers en voetgangers.

Verbreiding S106 en aanleg fietspad langs de S106

De rotonde S106 / Londenstraat in Badhoevedorp vormt een belangrijke schakel in het verkeer dat vanuit Amsterdam Osdorp via de Lijnderbrug richting de A9 rijdt. Eerder informeerden we de raad dat we een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan met de gemeente Amsterdam (10317762). In 2024 zijn wij verdergegaan met de uitwerking van het ontwerp. Hierin werken we de turborotonde uit en de doorfietsroute. De doorfietsroute trekken we door vanaf de rotonde tot aan de Schipholweg.

Sloterbrug

We hebben samen met de gemeente Amsterdam op 8 oktober 2024 besloten om de plannen voor een nieuwe, bredere Sloterbrug aan te passen vanwege de hoge kosten (11393339). Gekozen is voor het uitvoeren van groot onderhoud aan de huidige brug. Ook gaan we twee kruispunten bij de Sloterbrug aanpassen om de verkeersveiligheid te vergroten.

De Haak

Tussen deelgebied Quatrebras en deelplan Centrum West richten wij de Robert Kochstraat en de Kamerlingh Onneslaan opnieuw in. Via de Voortgangsrapportage Mobiliteit wordt de raad hiervan op de hoogte gehouden.

Participatie en communicatie

We waarderen de inzet en betrokkenheid van onder andere de Vereniging Dorpsraad Badhoevedorp (VDB), Business Club Badhoevedorp en de winkeliers. Ook in 2024 werkten we met hen samen en keken we naar de vorm waarin. Voor de samenwerking met de dorpsraad bespraken we de mate van participatie per deelproject. Voor Centrum Midden is gestart met een brede participatiegroep en voor Schuilhoeve starten we daar in 2025 mee. Op deze manier betrekken we de dorpsraad met andere belanghebbenden meer bij de inhoud van de deelprojecten. Er is regelmatig contact tussen de omgevingsmanager en VDB over gebiedsontwikkeling en aandachtspunten die VDB aandraagt.

Het contact met de inwoners is gericht op het luisteren naar de inwoners zowel bij planvorming als uitvoering. Bij projecten in uitvoering wordt gezocht naar oplossingen om de ervaren hinder te beperken. Verder richt de communicatie zich op het vertellen wat er in de gebiedsontwikkeling gebeurt. We hebben onder andere de volgende middelen ingezet:

- nieuwsbrief (maandelijks, ongeveer 2.499 abonnees);
- informatiebijeenkomsten;
- informatiemarkt (eens per jaar in september);
- bewonersbrieven;
- bewoners ansichtkaarten;
- advertenties en nieuwsartikelen in papieren krant InforMeer;
- nieuwsartikelen in de InforMeer-online;
- spreekuur op de markt (9x per jaar);
- infographics met bijbehorende folders ontwikkeld om complexe en veel informatie bondig weer te geven in toegankelijke, visuele vorm. Gaat om proces van Centrum Midden; proces van VSP; Quatrebras informatiekaart;

- social media:
 - Facebookaccount Badhoevedorp in ontwikkeling (5091 volgers);
 - X (622 volgers);
 - Instagram (hier plaatsen we advertenties) Participatieplatform opgezet: verkeerinbadhoevedorp.nl. Dit platform is ingezet voor de Tussenevaluatie VSP;
- maquette van onze gemeente bij projectkantoor AM;
- informatie in Dorpshuis Badhoevedorp (naast de bibliotheek hangt een muurgrote poster met informatie over onze projecten, ook zijn er folders met informatie).

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

Cees Vermeer

Marianne Schuurmans-Wijdeven