gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vervolg woningbouw in Schuilhoeve in Badhoevedorp
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Koen Wagemakers
Collegevergadering	16 april 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10857993

1. Voorstel

Het college besluit om:

1. de ruimtelijke randvoorwaarden voor Schuilhoeve te gaan herijken en aanvullend onderzoek te doen of hier in zijn geheel of gedeeltelijk woningbouw mogelijk is;
2. het Masterplan Badhoevedorp uit 2008 op hoofdpunten te herijken op actualiteitswaarde, waarbij met name aandacht is voor klimaatadaptatie en geluidbewust ontwikkelen dan wel geluidsadaptief bouwen;
3. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage Relevante afspraken Samenwerkingsovereenkomst Badhoevedorp-Centrum. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met economische of financiële belangen van de overheid.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingskrediet van € 240.000 te autoriseren en vrij te geven in 2024 voor het afronden van de haalbaarheidsfase (opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden); deze kosten worden gedekt door de toekomstige grondexploitatie;
2. een voorbereidingskrediet van € 690.000 te autoriseren en vrij te geven voor de kaderstellende fase (planologische onderzoeken); deze kosten worden gedekt door de toekomstige grondexploitatie;
3. hiertoe de 12e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2024 vast te stellen.

2. Samenvatting

We willen Schuilhoeve geheel of gedeeltelijk ontwikkelen met woningbouw met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel binnenshuis als in de openbare ruimte. We geven hiermee uitvoering aan het Masterplan Badhoevedorp (2008.15026). We herstellen hiermee de oude dorpsstructuren en maken weer een geheel van het dorp. Tevens dragen we ook bij aan het verminderen van de woningnood.

De ontwikkeling van Schuilhoeve tot woningbouwgebied is een ingewikkelde opgave omgeven met onzekerheden. We hebben een quickscan door Antea Group (Antea), door hen milieuscan genoemd, laten uitvoeren om meer duidelijkheid te krijgen over de relevante wet- en regelgeving waar we bij woningbouw op de locatie Schuilhoeve rekening mee moeten houden.

Uit de milieuscan komt naar voren dat met name de aspecten geluid, trillingen, geur en luchtkwaliteit grote aandachtspunten zijn voor de planontwikkeling. Een risico is dat later in het proces blijkt dat één of meer van deze aandachtspunten mogelijk een struikelblok is en uiteindelijk een negatief oordeel moet worden gegeven over de ontwikkeling van woningbouw in geheel of gedeeltelijk Schuilhoeve. Meer zekerheid hierover hebben we als we nader onderzoek hebben gedaan naar de uitvoering van onderzoeken/planologische procedures in de kaderstellende fase. Onderdeel van deze onderzoeken is een advies van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) over luchtkwaliteit en gezondheid. Dit doen we mede vanwege onze contractuele verplichtingen met de ontwikkelaar voor dit gebied.

We vragen krediet aan voor het opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden (afronding haalbaarheidsfase) door het op hoofdpunten herijken van het Masterplan Badhoevedorp (2008.15026) op actualiteitswaarde en uitvoeren van 'onderzoeken planologische procedures' in de kaderstellende fase. Met de uitkomsten uit de planologische onderzoeken komen wij bij de raad terug voor een aanvullend voorbereidingskrediet voor het opstellen van een globaal stedenbouwkundig plan als referentiekader voor een op te stellen grondexploitatie Schuilhoeve, die later ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Binnen de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp ligt deelgebied Schuilhoeve. Het ligt aan de oostzijde van Badhoevedorp aan de kant van Schiphol tussen bedrijventerrein Schuilhoeve, de Schipholweg, de Vliegenierswijk en de Vogelwijk. Het totale oppervlak van het gebied is ongeveer 40 hectare.

We willen Schuilhoeve geheel of gedeeltelijk ontwikkelen met woningbouw met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel binnenshuis als in de openbare ruimte. We geven hiermee uitvoering aan het Masterplan Badhoevedorp. Door het deelgebied Schuilhoeve te ontwikkelen met woningbouw herstellen we de oude dorpsstructuren en maken we van het dorp weer een geheel. Hiermee dragen we ook bij aan het verminderen van de woningnood. De woningnood is en blijft groot in onze gemeente en waar er ruimte is om te bouwen willen we dat ook. Tot slot is het conform onze afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) (2017.0006870) met projectontwikkelaar AM B.V. (AM). We houden hierbij rekening met de aspecten die zijn opgenomen in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) van 14 december 2022 over het bestemmingsplan Schuilhoeve. Het bestemmingsplan is toen voor de tweede keer vernietigd door de RvS. We houden voor de zekerheid ook rekening met de aspecten die wel van belang zijn, maar niet zijn behandeld door de RvS dan wel voorvloeien uit de Omgevingswet die per 1 januari 2024 ingevoerd is. Het gaat dan onder andere om een integrale afweging van gezondheidsaspecten, maar ook hoeveelheid groen, water, recreatie, mogelijkheden tot beweging en inrichting van de wijk.

Wat is de aanleiding, context?

Op 14 december 2022 heeft de RvS het bestemmingsplan Badhoevedorp Schuilhoeve, dat op 15 november 2018 (2018.0065071) door de raad was vastgesteld, vernietigd. Om de woningen mogelijk te maken, hadden we hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaai en industrielawaai afkomstig van het 'gezoneerde' industrieterrein Schiphol. Een terrein waar onder meer vliegtuigen proefdraaien. KLM was het hier niet mee eens en vreesde dat haar bedrijfsvoering zou worden belemmerd. Dit is volgens de KLM zo omdat er bij de woningen geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege het proefdraaien en het grondgeluid van vliegtuigen. De RvS is van oordeel dat in de uitgevoerde geluidsonderzoeken naar industrielawaai en grondgeluid onjuiste

uitgangspunten (waaronder het bronspectrum van het vliegtuiglawaai) zijn gehanteerd, waardoor met deze rapporten onvoldoende kan worden gemotiveerd dat in Schuilhoeve sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Een wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer voor Badhoevedorp Schuilhoeve is een voorwaarde om de woonwijk Schuilhoeve te kunnen realiseren. In dit raadsvoorstel laten we zien wat we hebben gedaan om te onderzoeken of woningbouw in Schuilhoeve mogelijk is en te voorkomen dat een toekomstige wijziging van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) nogmaals vernietigd wordt:

- eerste verkenning;
- milieuscan woningbouw Schuilhoeve;
- nadere verkenning van industrielawaai;
- betrokken partijen.

Eerste verkenning
Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan hebben we een eerste verkenning gedaan naar de effecten van de uitspraak van de RvS. We hebben het gebied Schuilhoeve in relatie tot de omliggende projecten onderzocht. Concreet gaat het om de projecten deelgebied Centrum, als onderdeel van de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum deelgebied De Veldpost (sportpark), de afwaardering van de Schipholweg en het plangebied Badhoevedorp Zuid. Er is geconcludeerd dat er geen aanleiding is om deze projecten aan te passen of afhankelijk te maken van de verdere ontwikkeling van deelgebied Schuilhoeve. Hierover is de raad per brief van 11 april 2023 (2023.01064) geïnformeerd.

Milieuscan woningbouw Schuilhoeve
We hebben een milieuscan laten uitvoeren om meer duidelijkheid te krijgen over de relevante wet- en regelgeving anno nu (na inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024), waar we bij woningbouw op de locatie Schuilhoeve rekening mee moeten houden.

In de milieuscan staat onderstaande conclusie:
'Uit de milieuscan komt naar voren dat met name de aspecten geluid, trillingen, geur en luchtkwaliteit grote aandachtspunten zijn. Deze aspecten zijn reeds beoordeeld als '-', een mogelijke struikelblok. Echter is er een risico dat later in het proces blijkt dat deze aspecten een struikelblok zijn. In vergelijking met de afgelopen jaren blijven de aspecten geluid, trillingen, geur en luchtkwaliteit een groot aandachtspunt voor de planontwikkeling. Daarbij is er een aantal veranderingen bij de Omgevingswet. Voor het aspect geluid zal bijvoorbeeld van het gezamenlijk geluid moeten worden uitgegaan (= optelsom van geluidbronnen zonder toepassing van weging) om te waarborgen dat het geluidniveau in de woningen niet hoger is dan 33 dB. Bij meerdere bronnen is de toetsing van het geluid in de woningen strenger doordat het gezamenlijke geluid daarbij wordt gebruikt en niet een individuele bron.'

De milieuscan is opgesteld door middel van bureauonderzoek en openbaar toegankelijke gegevens, er zijn geen nieuwe milieuonderzoeken uitgevoerd. Het gevolg hiervan is dat nu nog geen onvoorwaardelijke uitspraken kunnen worden gedaan over de haalbaarheid van de ontwikkeling. Met name voor de aspecten geluid, trillingen, geur en luchtkwaliteit, maar ook voor bijvoorbeeld ecologie, wordt geadviseerd om nader onderzoek te verrichten teneinde meer zekerheid over mogelijke struikelblokken te krijgen. Nader onderzoek betekent praktisch gezien de uitvoering van 'onderzoeken planologische procedures' in de kaderstellende fase.

Nadere verkenning van het industrielawaai

De RvS is van oordeel dat in de uitgevoerde geluidsonderzoeken naar industrielawaai en grondgeluid onjuiste uitgangspunten (waaronder het bronspectrum van het vliegtuiglawaai) zijn gehanteerd. Dat betekent dat op grond van deze rapporten onvoldoende kan worden gemotiveerd dat in Schuilhoeve sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. We hebben opdracht gegeven voor een nadere verkenning naar de impact op Schuilhoeve als wordt gerekend met het bronspectrum voor proefdraaien bij de KLM, zoals door de onafhankelijke adviseur van de RvS, de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (StAB) naar voren is gebracht. Dit is het zogenaamde StAB-spectrum. Het doel hiervan is inzicht krijgen op de invloed van het geluid van proefdraaien op het woningbouwplan Schuilhoeve en berekenen wat de invloed is van verschillende geluidsreducerende maatregelen. Maatregelen waarnaar is gekeken:

a. nabij de bron (meer afscherming bij de proefdraaiplaatsen; door vergroting van bestaande geluidafscherming);
b. hogere afscherming met geluidschermwoningen op de rand van Schuilhoeve;
c. geluid afschermende bebouwing in aanliggende gebieden, zoals bedrijventerrein Schuilhoeve (waar Corendon uitbreidingsplannen heeft) en Badhoevedorp Zuid.

Uit de verkennende geluidstudie van RoyalHaskoningDHV (RHDHV) blijkt dat woningbouw in Schuilhoeve mogelijk wordt geacht. Er worden enkele overschrijdingen geconstateerd van de geldende geluidsnormen. Maatregelen die in beeld komen zijn een hogere eerstelijns bebouwing (één extra bouwlaag op de geluidswandwoningen), hogere afschermende bebouwing op het naastgelegen bedrijventerrein Schuilhoeve en geluidwerende maatregelen aan de woningen op de plekken waar de geluidsnormen worden overschreden in de vorm van dove gevels op één of meerdere verdiepingen, zoals ook bedacht in het vernietigde bestemmingsplan Badhoevedorp Schuilhoeve.

Fysieke maatregelen aan de bron op het industrieterrein Schiphol zijn niet mogelijk, omdat deze getroffen zouden moeten worden in het gebied waar vliegtuigen landen en opstijgen en daar geen geluidsschermen kunnen worden geplaatst vanwege de vliegveiligheid.

Betrokken partijen
We zijn met KLM en andere betrokken partijen in overleg om te kijken wat mogelijk is aan woningbouwontwikkeling in Schuilhoeve. We houden rekening met de belangen van deze partijen, onze belangen en de kwaliteit van de leefomgeving.

Wij willen in nauw overleg met de betrokken partijen voorafgaand aan de start van diverse onderzoeken in een klankbordgroep duidelijkheid krijgen over de onderzoeksaanpak betreffende industrielawaai en grondgeluid. Het doel is voorkomen dat pas bij de behandeling van een zienswijze of mogelijk beroep tegen de nog vast te stellen wijziging omgevingsplan dat woningbouw in Schuilhoeve geheel of gedeeltelijk mogelijk maakt, discussies komen over de wijze van onderzoek. We willen hiermee voorkomen dat zonder het beoogde resultaat te bereiken veel maatschappelijk geld wordt uitgegeven aan milieuonderzoeken en tijd en energie van betrokken partijen is verspild. Bij betreffende partijen, zoals Schiphol, KLM, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) en AM, bestaat in principe bereidheid om voorafgaand aan de start van de geluidsonderzoeken te spreken over de onderzoeksaanpak en de beschikbare data en uitgangspunten die gehanteerd moeten worden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Om (gedeeltelijke) woningbouw in Schuilhoeve te kunnen realiseren, moeten we ten minste de knelpunten uit de uitspraak van de RvS opgelost hebben. Door de invoering van de Omgevingswet zijn de aspecten kwaliteit van de leefomgeving en gezondheid grotere

aandachtspunten en moeten die expliciet integraal afgewogen worden. Daarnaast moeten we rekening houden met de bedrijfsvoering van Schiphol en KLM, die is toegestaan op grond van hun milieuvergunningen, opdat deze niet geschaad wordt als we (gedeeltelijke) woningbouw realiseren. Dit betekent dat we de rechten vanuit de milieuvergunningen eerbiedigen. We zijn in overleg met de betrokken partijen om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken en te voorkomen dat pas bij zienswijze of mogelijk beroep discussies naar boven komen. Over de volgende aspecten zal worden gesproken:

- industrielawaai (verzamelen van beschikbare data en uitgangspunten die ten grondslag dienen te liggen aan het uit te voeren geluidsonderzoek naar industrielawaai, waarna wordt bekeken met welk geluidsmodel de geluidsbelasting te berekenen);
- aanpak nader onderzoek (meetplan) grondgeluid;
- discussiepunten uit de beroepsprocedure waarover RvS geen uitspraak heeft gedaan.

Hiervoor zijn nieuwe onderzoeken nodig gericht op industrielawaai en grondgeluid. Daarnaast zijn vanwege de Omgevingswet andere planologische onderzoeken noodzakelijk.

Omgevingswet
Vanuit de Omgevingswet, die 1 januari 2024 in werking is getreden, vloeien de volgende zaken voort:

- wet- en regelgeving anno nu (Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en dergelijke): waar we bij woningbouw op de locatie Schuilhoeve rekening mee moeten houden;
- wat is veranderd door Omgevingswet? Wat van belang is voor Schuilhoeve, zoals het aspect gezondheid;
- wat de nieuwe uitdagingen zijn (die onder andere uit de milieuscan zijn gekomen mede door de Omgevingswet).

In het kader van de Omgevingswet moet worden beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet) en beoordeling van effecten op het woon- en leefklimaat en de gezondheid. Gezondheidsaspecten moeten expliciet integraal afgewogen worden. Onder de Wet ruimtelijke ordening deden we dat al, maar nu wordt het expliciet gevraagd.

In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036) besteden wij aandacht aan gezondheid en milieukwaliteit (pagina 42 en verder). Algemeen is aangegeven dat wij een gezonde leefomgeving voor onze inwoners willen en dat wij onze inwoners verleiden tot een gezonde en verantwoorde leefstijl. Gezondheidsbescherming gaat over milieuaspecten als geluid, lucht of bodem en is vaak opgenomen in ruimtelijk beleid of regelgeving. Gezondheidsbevordering gaat over een verantwoorde leefstijl en is vaak opgenomen in sociaal maatschappelijk beleid of regelgeving. Een gezonde omgeving die uitnodigt tot bewegen helpt mensen om gezonder te blijven.

Tijdelijke invulling gebied Schuilhoeve
Voordat gebied Schuilhoeve daadwerkelijk wordt ontwikkeld tot woningbouwgebied zijn we drie tot vier jaar verder. Dit betekent dat het voormalige A9 tracé nog een tijd braak zal liggen. Ook na de verplaatsing van de sportverenigingen van Schuilhoeve naar Sportpark De Veldpost medio 2026 is het oude sportpark een periode niet in gebruik. Dit betekent dat er nagedacht moet worden over het tijdelijk gebruik van het gebied, waarbij dit tijdelijk gebruik wellicht een rol kan spelen in de 'placemaking' (het gebied activeren vooruitlopend op de realisatie van de Schuilhoeve) van het gebied als toekomstige woningbouwlocatie. Hierover wordt nagedacht tijdens de afronding van de haalbaarheidsfase.

Krediet voor vervolgonderzoek
De uitkomsten van de milieuscan zijn aanleiding om verder onderzoek te doen naar woningbouw in Schuilhoeve. Schuilhoeve is door de vernietiging van het bestemmingsplan geen onderdeel meer van de Grondexploitatie Badhoevedorp Centrum. We vragen een voorbereidingskrediet aan voor het afronden van de haalbaarheidsfase en het uitvoeren van 'onderzoeken planologische procedures' behorend bij de kaderstellende fase.

Wat zijn de argumenten?
Op basis van de milieuscan Schuilhoeve blijkt dat er geen absolute struikelblokken zijn. Dit betekent dat we door kunnen met het opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden (afronding haalbaarheidsfase) en uitvoeren van 'onderzoeken planologische procedures' in de kaderstellende fase. De resultaten uit de 'onderzoeken planologische procedures' worden teruggekoppeld naar de raad. In geval uit de onderzoeken blijkt dat woningbouw mogelijk is stellen wij de raad voor een aanvullend voorbereidingskrediet vast te stellen voor het opstellen van een globaal stedenbouwkundig plan als referentiekader voor een op te stellen grondexploitatie Schuilhoeve.

De ruimtelijke randvoorwaarden willen we opstellen door het Masterplan Badhoevedorp uit 2008 op hoofdpunten te herijken op actualiteitswaarde, waarbij onder andere aandacht is voor klimaatadaptatie en geluidbewust ontwikkelen dan wel geluidsadaptief bouwen. Hiermee wordt gestart nadat het gevraagde voorbereidingskrediet is verstrekt.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Als uit de onderzoeken planologische procedures blijkt dat er alsnog een struikelblok is, dan is de consequentie dat alsnog moet worden besloten om te stoppen met de verkenning van woningbouwmogelijkheden in Schuilhoeve

De Omgevingswet zorgt voor extra eisen op het gebied van geluid en gezondheid en integrale afweging van deze aspecten om te waarborgen dat het geluidniveau in de woningen niet hoger is dan 33 dB. Bij meerdere bronnen is de toetsing van het geluid in de woningen strenger doordat het gezamenlijke geluid daarbij wordt gebruikt en niet een individuele bron.

We zijn in overleg met de luchthaven gerelateerde partijen over de uit te voeren onderzoeken op het gebied van geluid (met name industrielawaai (zijnde vooral proefdraaigeluid) en grondgeluid). Het risico bestaat dat de partijen na het gevoerde overleg uiteindelijk aangeven het niet eens te zijn met de door de ons voorgestelde werkwijze of dat er inhoudelijk geen overeenstemming is over de data en uitgangspunten die ten grondslag moeten liggen aan de uit te voeren geluidsonderzoeken en/of het te hanteren geluidsmodel. Als dat laatste het geval is, dan kan overwogen worden te wachten tot de Geluid ProductiePlafonds (GPP) van industrieterrein Schiphol die ingevolge de Omgevingswet door het bevoegd gezag (OD NZKG onder mandaat van de provincie Noord-Holland) zijn vastgesteld. Dit heeft duidelijkheid over de te hanteren uitgangspunten en het geluidsmodel. Dat wordt verwacht in 2028.

3.3 Wat mag het kosten?
Schuilhoeve is door de vernietiging van het bestemmingsplan geen onderdeel meer van de Grondexploitatie Badhoevedorp Centrum. Om de kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA) te bekostigen en te komen tot een grondexploitatie Schuilhoeve vragen wij daarom aan:

1. een voorbereidingskrediet van € 240.000 voor het afronden van de haalbaarheidsfase (opstellen van ruimtelijke randvoorwaarden);

2. een voorbereidingskrediet van € 690.000 voor de kaderstellende fase (planologische onderzoeken).

Zie bijgaande onderbouwing budget Schuilhoeve voor meer informatie over de kostenraming. Deze kosten worden gedekt door de opbrengsten in de te openen grondexploitatie indien over kan worden gegaan tot woningbouw.

Op dit moment is er nog geen krediet nodig voor de uitvoering voor Schuilhoeve. Wel is er in de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum financieel rekening gehouden met enkele uitvoeringswerkzaamheden in Schuilhoeve, zoals tijdelijk beheer in dit deelgebied. Als in de (naaste) toekomst vanwege extra tijdelijk beheer middelen nodig zijn, dan zal daarvoor een kredietaanvraag worden gedaan via het reguliere Meerjarenperspectief Grondzaken/tussentijds Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG/tMPG). Mocht er onverhoopt geen grondexploitatie Schuilhoeve komen, dan zal het gebied naar de strategische gronden gaan. Dan zal er, indien gewenst, ook een apart project voor tijdelijke invulling van het gebied moeten komen.

Wat zijn de financiële risico's?
Vanwege de complexe onderzoeken, waarvan enkele moeten worden uitgevoerd door wetenschappelijke instituten als TNO en NLR, zijn de onderzoekskosten hoog. De doorlooptijd van enkele onderzoeken is daarbij lang, onder andere omdat gemeten moet worden in bepaalde seizoenen. Dit maakt dat ook de ambtelijke inzet hoog is. Ter beheersing van de financiële risico's worden de volgende beheersmaatregelen genomen:

- om te voorkomen dat onderzoeken, waarvan we weten dat die gevoelig liggen bij de luchthaven gerelateerde partijen, geheel of gedeeltelijk moeten worden overgedaan, wordt voorafgaand aan deze onderzoeken overleg gevoerd over de onderzoeksaanpak en de beschikbare data en uitgangspunten die gehanteerd moeten worden en te gebruiken geluidsmodel;
- gestart zal worden met de onderzoeken waar het risico het grootst is dat er alsnog een struikelblok blijkt te zijn. Concreet gaat het daarbij om de onderzoeken naar industrielawaai, grondgeluid en luchtkwaliteit. Als blijkt dat er onverhoopt een struikelblok is, dan worden de andere onderzoeken niet gestart.

Ter beheersing van de plankosten wordt het globaal stedenbouwkundig plan opgesteld na de terugkoppeling van de onderzoeksresultaten aan de raad. Dit globaal stedenbouwkundig plan zal als referentiekader dienen voor een op te stellen grondexploitatie en wijziging omgevingsplan. Na vaststelling van de grondexploitatie volgt de verdere uitwerking van het globale stedenbouwkundig plan in een definitief stedenbouwkundig ontwerp (DSO) en beeldkwaliteitsplan.

Indien de voorbereidingen niet leiden tot een grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet niet gedekt door de te openen grondexploitatie. De gemaakte onderzoekskosten komen dan ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de beleidskaders en het autoriseren van het budget. Het herijken van het Masterplan Badhoevedorp uit 2008 en de ruimtelijke randvoorwaarden voor Schuilhoeve en aanvullend onderzoek doen of hier in zijn geheel of gedeeltelijk woningbouw mogelijk is een verantwoordelijkheid van het college. Het eerste aanspreekpunt in het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Bestuursovereenkomst

We hebben in 2005 een Bestuursovereenkomst Omlegging A9 (BOK) gesloten met de Staat der Nederlanden (minister van Infrastructuur en Waterstaat), provincie Noord-Holland, Vervoerregio Amsterdam, Gemeente Amsterdam en Schiphol Nederland B.V. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over de financiering van de omlegging van de A9 en de wijze van samenwerken tijdens de uitwerkingsfase. Op 13 juli 2023 (ons kenmerk: 7983040) hebben deze contractpartijen van ons een brief met de stand van zaken gekregen. Wij hebben daarin aangegeven dat wij conform de BOK ons het recht voorbehouden een wijziging van de overeenkomst te vragen wanneer wij niet tot een woningbouwontwikkeling van Schuilhoeve kunnen komen. Onze afdracht aan de omlegging van A9 is immers gebaseerd op onze mogelijkheid deze terug te verdienen door de ontwikkeling van de achtergebleven gronden waar voorheen de autosnelweg A9 lag.

Samenwerkingsovereenkomst Badhoevedorp-Centrum

Wij hebben een SOK met projectontwikkelaar AM. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt met AM, onder andere over ontwikkelrechten, planologische procedures en planning. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt voor het geval dat het bestemmingsplan Badhoevedorp Schuilhoeve onverhoopt vernietigd zou worden, wat met de uitspraak van de RvS ook daadwerkelijk is gebeurd. In bijgaande geheime bijlage staan de relevante afspraken hierover. Aanvullende afspraken worden te zijner tijd in een allonge op de SOK vastgelegd.

Geheimhouding

Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De bijlage met de relevante afspraken SOK Badhoevedorp-Centrum bevat informatie over afspraken uit de SOK. Omdat hier sprake is van economische of financiële belangen van de overheid maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

Participatie en communicatie

De communicatie en participatie verloopt via bewonersbrieven, InforMeer, de website en sociale media van de Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp en (online) bijeenkomsten. Via deze kanalen worden belanghebbenden geïnformeerd over het vervolg van Schuilhoeve.

De komende periode vindt participatieoverleg plaats met de partijen gerelateerd aan luchthaven Schiphol over de onderzoeksopzet van de uit te voeren geluidsonderzoeken.

Participatie met overige belanghebbenden vindt in de afronding van de haalbaarheidsfase plaats over de ruimtelijke randvoorwaarden. De Vereniging Dorpsraad Badhoevedorp (VDB) draagt bij met hun kennis en kunde over grondgeluid. Voor de kaderstellende fase formeren we een participatiegroep. Als de plannen gereed zijn is er ruimte voor meepraten door inwoners en ondernemers.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Indien we doorgaan met de ontwikkeling van woningbouw in geheel of gedeelte Schuilhoeve, wordt de raad gevraagd om de ruimtelijke randvoorwaarden vast te stellen als afsluiting van de haalbaarheidsfase. Terugkoppeling over de resultaten van de 'onderzoeken planologische

procedures' vindt plaats na uitvoering van deze onderzoeken of in het geval dat uit één van deze onderzoeken blijkt dat er een absoluut struikelblok is, waaruit een negatief oordeel moet worden gegeven over de mogelijkheid woningbouw te ontwikkelen in geheel Schuilhoeve. Als woningbouw mogelijk blijkt in geheel of gedeeltelijk Schuilhoeve, dan wordt een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd bij de raad voor het opstellen van een globaal stedenbouwkundig plan als referentiekader voor een op te stellen grondexploitatie Schuilhoeve. Later in de uitvoeringsfase van het project worden beeldkwaliteitsplan en wijziging omgevingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Verder wordt de raad via de voortgangsrapportages van Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp nader geïnformeerd. Daarnaast wordt in het (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken (t)MPG) gerapporteerd over de stand van het voorbereidingskrediet en de vastgestelde gebiedsontwikkelingen. Tevens wordt de raad in het kader van de te nemen planologische besluiten geïnformeerd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave, wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren. De ontwikkeling van woningbouw in Schuilhoeve levert een bijdrage aan deze woondeal met maximaal 700 woningen. Het precieze aantal te realiseren woningen is onderdeel van de nog vast te stellen ruimtelijke randvoorwaarden en afhankelijk van de uitkomsten van de uit te voeren planologische onderzoeken, die mogelijk aangeven dat woningbouw in een gedeelte of geheel Schuilhoeve toch niet mogelijk is met een goed woon- en leefklimaat.

4 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

h.o. Ralph van Daal

Bijlage(n):

- Relevante afspraken Samenwerkingsovereenkomst Badhoevedorp-Centrum (geheim)
- Milieuscan Badhoevedorp Schuilhoeve van Antea Group
- Onderbouwing budget Schuilhoeve