Raadsvoorstel Besluitvormend

geen wensen en bedenkingen Anterieure Overeenkomst Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-329495
Datum collegevergadering:	12 september 2023
datum raadsvergadering:	26 oktober 2023
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
emailadres:	A.Stegeman@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het aangaan van de anterieure overeenkomst Nieuw Boekhorst door het college.
2. De geheimhouding op de anterieure overeenkomst Nieuw Boekhorst met bijlagen (met uitzondering van bijlage 2, 3, 18, 24-y2, 24-y3, 24-y4 en 26 welke openbaar zijn) op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan de gemeente Teylingen.

Inleiding
Het woningbouwproject Nieuw Boekhorst voorziet in de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk aan de noordwestkant van Voorhout. Om dit woningbouwproject te kunnen ontwikkelen is een anterieure overeenkomst en nieuw bestemmingsplan nodig.

Het proces tot nu toe.
Alle partijen hebben ieder voor zich (delen van) de gronden in het projectgebied in eigendom. De gemeente heeft aangegeven dat zij in samenwerking met marktpartijen wenst te komen tot de ontwikkeling van het project Nieuw Boekhorst. In dat verband sloten partijen op 4 juni 2021 een (eerste) intentieovereenkomst.
De gemeenteraad heeft op 30 juni 2022 de Gebieds-en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst (hierna te noemen 'de Gebiedsvisie') (gewijzigd) vastgesteld. Voor de vertaling van de Gebiedsvisie naar een bestemmingsplan heeft het college op 6 september 2022 een Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van deze uitgangspunten is een concept ontwerpbestemmingsplan gemaakt.
Partijen willen gezamenlijk hun wijze van samenwerking, inhoudelijke kaders en financiële afspraken vastleggen in een anterieure overeenkomst. Partijen hebben aan de hand van de Visie en de concept GREX-berekening de conclusie getrokken dat de ontwikkeling en realisatie van het project Nieuw Boekhorst (financieel) haalbaar is. Vervolgens zijn

partijen met elkaar in overleg getreden om te komen tot de vaststelling van de hoofdlijnen van deze overeenkomst. Deze hoofdlijnen zijn verder uitgewerkt in deze anterieure overeenkomst, waarin afspraken worden vastgelegd voor de realisatie van het project Nieuw Boekhorst en de hiervoor benodigde procedures. De voorliggende anterieure overeenkomst is het resultaat van de gesprekken en onderhandelingen die de afgelopen anderhalf jaar hebben plaatsgevonden.
Gelijktijdig met het voorliggende raadsvoorstel liggen de navolgende collegevoorstellen over Nieuw Boekhorst voor aan het college/ raad:

- een collegevoorstel over het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan
- een college- en raadsvoorstel over het vaststellen van de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2023
- een collegevoorstel over het vaststellen en aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en koopovereenkomst tussen de gemeente en Woonstichting Stek.

De anterieure overeenkomst
Het doel van het sluiten van een anterieure overeenkomst is het contractueel vastleggen van de gezamenlijke wijze van samenwerking, inhoudelijke kaders en financiële afspraken voor de bouw van 1250-1300 woningen, aanleg van openbaar gebied en (maatschappelijke) voorzieningen.
Hieronder leest u een aantal belangrijke onderdelen van de anterieure overeenkomst.

<u>Algemene uitgangspunten:</u>

- Een overeenkomst tussen de gemeente en vijf marktpartijen (Heijmans Vastgoed B.V., Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., Rotij Grondontwikkeling West B.V., Stichting BPL Pensioen en Blokhuis B.V.)
- Uitruil van gronden en verdeling van woonprogramma tussen de verschillende partijen
- Afspraken over het gereguleerde en niet-gereguleerde woningbouwprogramma
- Gemeente sluit een samenwerkingsovereenkomst met Stek.
- Het projectbureau Nieuw Boekhorst gaat de overeenkomst uitvoeren (o.a. gronden bouw- en woonrijp maken, plannen uitwerken).

<u>Wijze van samenwerken</u>
Om deze wijze van samenwerking vast te kunnen leggen worden de rollen, verantwoordelijkheden, rechten en plichten van alle partijen beschreven.
Voor de gemeente wordt bijvoorbeeld vastgelegd dat de gemeente in beginsel planologische medewerking verleent aan het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen. Verder wordt vastgelegd dat de gemeenteraad de uitwerkingen in stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen vaststelt.
Om te komen tot een woonwijk zijn procesafspraken evident. Wie doet wat en wanneer. Deze procesbeschrijving beschrijft de totstandkoming van stedenbouwkundige plannen, bestekken, aanbestedingen, opleveringen en momenten van overdracht van het openbare gebied aan de gemeente. De planning en fasering maakt ook onderdeel uit van de overeenkomst.

<u>Inhoudelijke afspraken:</u>
In de anterieure overeenkomst worden onder meer de navolgende inhoudelijke afspraken vastgelegd.

- Door de raad vastgestelde Structuurvisie 2030, Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst en addendum op deze visie zijn de kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Sinds de vaststelling van de Gebiedsvisie (juni 2022) is voortschrijdend inzicht ontstaan over onder meer de positie van de school en de

uitwerking van het sportprogramma. Dit heeft geleid tot een addendum op de vastgestelde "Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst". De "Gebieds- en Beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst" en addendum vormen samen één geheel, de Visie.
- Het ontwerpbestemmingsplan vormt een uitgangspunt.
- Voor alle partijen (in de rol als realisator) is aangegeven dat ieder een bepaald programma mag realiseren. Ook de locatie voor iedere partij wordt vastgelegd.
- De ambities ten aanzien van Duurzame gebiedsontwikkeling zijn opgenomen.
- Het van toepassing verklaren van de LIOR (leidraad openbare ruimte) en diens rechtsopvolgers.
- Maatwerkafspraken ten aanzien het woonbeleid (doelgroepenverordening, antispeculatie-beding en zelfbewoningsplicht)

Financiële kaders:
In de financiële kaders zijn afspraken vastgelegd over de gemeentelijke plankosten (historisch en toekomstig). Ook zijn er afspraken gemaakt over de hoogte van de kosten voor onder meer bouw- en woonrijpmaken en betalingsmomenten zijn vastgelegd. Partijen betalen een exploitatiebijdrage, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Bestaand kader en context
Onderstaande data betreffen onderwerpen met betrekking tot Nieuw Boekhorst waarover de gemeenteraad eerder een besluit heeft genomen.

25 juni 2015	Structuurvisie 'Duurzaam bloeiend', structuurvisie 2030 gemeente Teylingen
8 April 2020	Opdracht tot start planontwikkeling Nieuw Boekhorst
10 februari 2021 en 23 september 2021	Diverse besluiten vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG)
24 februari 2022	Aankoop gronden
30 juni 2022	Gebiedsvisie Nieuw Boekhorst
28 september 2023	Aankoop gronden

Beoogd effect
Doel van dit voorstel is bij te dragen aan de totstandkoming van de anterieure overeenkomst zodat de woningbouwlocatie Nieuw Boekhorst tot ontwikkeling kan komen en kan voorzien in de woningbehoefte in Teylingen en de regio.

Argumenten
1.1. Het sluiten van de overeenkomst is een exclusieve bevoegdheid van het college.
De bedoeling van de vraag om geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het voornemen van het college om in te stemmen met de anterieure overeenkomst is gelegen in het feit dat het college aan de raad vraagt om haar te controleren. De vraag behelst in wezen een controleprocedure waarin de raad in de gelegenheid wordt gesteld een advies uit te brengen aan het college. Het college is bevoegd om al dan niet in te stemmen met de anterieure overeenkomst. Aangezien deze privaatrechtelijke handeling verstrekkende gevolgen kan hebben voor de gemeente is het college verplicht om de raad te vragen haar te controleren door de raad te vragen of zij geen wensen en bedenkingen hebben (artikel 160 en 169 gemeentewet). De inhoud van de overeenkomst is na een intensief en langdurig proces van overleg tussen partijen tot stand gekomen. Partijen hebben daarbij een evenwicht bereikt tussen enerzijds de (gemeentelijke) eisen waaraan voldaan moest worden en anderzijds de wijze waarop daaraan vorm gegeven kan worden.

1.2. De anterieure overeenkomst borgt een aantal afspraken en voorwaarden.
In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd die toezien op een goede ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. De overeenkomst beschrijft onder meer het

woonprogramma, het kostenverhaal, de uitvoering, planning, de kaders, het proces, de te maken producten, de verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken van partijen en risicoverdeling.
Hiermee is voor alle partijen helder en duidelijk wat de bedoeling is. De toekomstige openbare ruimte blijft (en komt) in bezit van de gemeente.

1.3 Het vaststellen van het addendum Gebiedsvisie
Het vaststellen van het addendum Gebiedsvisie is opgenomen in het collegevoorstel inzake het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Boekhorst.
Het Addendum betreft onder andere het verplaatsen van de plek voor de basisschool naar de plek van de sporthal, om deze twee met elkaar te combineren.
In het addendum is ook een aanpassing gedaan voor de ongeorganiseerde sport. In de visie was de ongeorganiseerde sport geconcentreerd in een deel van Nieuw Boekhorst, waaronder Het Boekenburgerbos. Omdat er voor gekozen wordt om het Boekenburgerbos een sterker groener karakter te geven is er minder ruimte voor ongeorganiseerde sport. Daarom wordt er voor gekozen om de ongeorganiseerde sport meer te verspreiden over geheel Nieuw Boekhorst. De gemeenteraad is in de beeldvormende sessie van 23 februari 2023 over deelplan de Vijver, over deze onderdelen van het addendum geïnformeerd. Gebleken is dat het niet mogelijk is om een buurtsupermarkt toe te laten in Nieuw Boekhorst. Wel kan 'ondergeschikte detailhandel' worden toegestaan of een pick-up point, binnen de commerciële en maatschappelijke voorziening in De Haven. Omdat de Gebiedsvisie de buurtsupermarkt als kleinschalige voorziening in het deelgebied De Haven als mogelijkheid noemt, is het nodig dit aan te passen in het Addendum.
Het addendum is verder nog aangevuld met een optie om privé-oevers met hoge beschoeiingen mogelijk te maken en er is voor gekozen om afvalcontainers toe te staan aan de voorzijde van de woningen, wel met de mogelijkheid daarbij voor een nette ombouw om de containers uit het zicht te stallen.

1.4 Het onderhandelingsresultaat past grotendeels binnen de (beleids)kaders en is financieel gunstig voor de gemeente Teylingen.
De afspraken die zijn verwoord in de anterieure overeenkomst zijn het resultaat van een onderhandelingstraject.
De afspraken passen grotendeels binnen de beleidskaders van de gemeente Teylingen. Hierbij valt te denken aan de gebiedsvisie (met addendum), groen, verkeer, recreatie en economie. De afwijking is op het gebied van het woonbeleid. In het Woonprogramma van de gemeente Teylingen is de mogelijkheid opgenomen om maatwerk op te stellen. Hieronder staan de maatwerkregels samengevat.

- Afdracht vereveningsfonds bij verhogen woningbouwprogramma naar 1.300 woningen i.v.m. daling aandeel sociale huur is niet nodig. Dit besluit wordt genomen op basis van artikel 8.1 van de Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen
- Aandeel middensegment is onder de 35%, dit is mogelijk omdat in het afwegingskader van het woonprogramma wordt gestuurd op de totale nieuwbouwprogrammering. Het toevoegen van duurdere middensegment-woningen en het creëren van doorstroming wordt relevanter geacht voor de volkshuisvesting. Dit is reeds door de gemeenteraad besloten bij het vaststellen van de gebiedsvisie in juni 2022 (zie het raadsvoorstel Z-21-175965 en bijbehorende notities).
- Indexatie middeldure huur in totaliteit, dus ook bij aanvangshuur op CPI+ 1% (CPI: jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar). Dit besluit wordt genomen op basis van artikel 5 van de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Teylingen.
- Aanpassen prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding naar 1,1x NHG (in 2023: €445.500). Dit besluit valt onder de uitvoeringsbevoegdheid van het college.
- Afdrachten op basis van het anti-speculatiebeding worden gestort in het gemeentelijke woonfonds t.b.v. het stimuleren van realisatie van sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop (koop tot NHG) in de gemeente Teylingen.
- Het Woningbouwprogramma met de specifieke afspraken per woningtype.
- Partijen spreken af om zich in te spannen om te komen tot een transparante en non discriminatoire procedure voor de toewijzing bij verkoop en verhuur van een Woning.
- Aanpassing van het anti-speculatiebeding naar de door de staatssecretaris aangegeven voorwaarden.

- De bedragen uit de staffel Antispeculatie beding zullen worden gekoppeld aan het % NHG-stijging.

Uit de Staatssteuntoets blijkt dat er geen sprake is van Staatsteun. De gemeentelijke grondexploitatie waarin de afspraken uit de anterieure overeenkomst zijn verwerkt voor een positief financieel resultaat. Verder wordt hierbij verwezen naar het collegevoorstel inzake het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie.

1.5 Gelijktijdig met het voorliggende college- en raadsvoorstel liggen de navolgende collegevoorstellen over Nieuw Boekhorst ook voor aan het college:
- een collegevoorstel over het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan
- een college- en raadsvoorstel over het vaststellen van de Gemeentelijke Grondexploitatie Nieuw Boekhorst 2023
- een collegevoorstel over het vaststellen en aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en koopovereenkomst tussen de gemeente en Woonstichting Stek.

1.6 De gemeente en vijf marktpartijen (Heijmans Vastgoed B.V., Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V., Rotij Grondontwikkeling West B.V., Stichting BPL Pensioen en Blokhuis B.V.) zijn gemotiveerd om dit plan te realiseren.
De gezamenlijke ontwikkeling van het plan heeft gezorgd voor draagvlak onder alle partijen en bewustwording van de diverse uitdagingen die het plan met zich meebrengt. De samenwerking is prettig en constructief.

1.7 De vijf marktpartijen zijn deskundige en betrouwbare partijen, die langere tijd betrokken blijven bij de nieuwe wijk.
Tot op heden is er een prettige samenwerking en hebben partijen aandacht voor elkaars belangen. Naast de realisatie van woningen door Heijmans en Ballast Nedam zullen in ieder geval Heijmans en Ballast Nedam het projectbureau Nieuw Boekhorst bemensen, waardoor zij langere tijd betrokken zijn en gebaad bij een kwalitatief goede wijk. Daarnaast zijn alle marktpartijen eigenaar van de te realiseren betaalbare en middendure huurwoningen in het plan en zijn zij gebaad bij de ontwikkeling van een kwalitatief goede wijk.

2.1. Bekendmaking schaadt het financiële belang van de gemeente.
De Wet open overheid bepaalt o.a. dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Deze situatie dot zich voor bij openbaarmaking van de betreffende overeenkomst plus bijlagen, aangezien dit een negatieve impact kan hebben op de onderhandelingspositie van de gemeente met projectontwikkelaars en aannemers. Het college heeft geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Woo. De bevoegdheid om geheimhouding op te heffen ligt bij de raad.

Kanttekeningen
1.1. Wanneer de anterieure overeenkomst niet wordt aangegaan, wordt er geen woningbouw gerealiseerd op deze locatie.
De inhoud van de overeenkomst is na een intensief en langdurig proces van overleg tussen partijen tot stand gekomen. Partijen hebben daarbij een evenwicht bereikt tussen enerzijds de (gemeentelijke) eisen waaraan voldaan moest worden en anderzijds de wijze waarop daaraan vorm gegeven kan worden.

1.2 Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud.
Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat
- de gemeenteraad heeft besloten geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het

voornemen van het college om de overeenkomst aan te gaan,
- het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan van de overeenkomst en
- de bevoegde personen/ directies van de marktpartijen hebben besloten tot het aangaan daarvan.

1.3. Er zijn maatwerkafspraken nodig die deels afwijken van het Woonprogramma 2020-2024.
De 30% sociale huur in het woonprogramma is op het totale nieuwbouwprogramma in Teylingen, ook met deze verdichtingsslag naar 1300 woningen blijft dit aandeel gehaald. In de verordening vereveningsfonds is opgenomen dat als er minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd het college daar op basis van het belang van volkshuisvesting van kan afwijken. Dit op basis van artikel 8.1 van de genoemde verordening. In dit geval weegt de behoefte aan extra woningen en betaalbare woningen zwaarder. Er is een tekort aan woningen, niet alleen in de sociale huur, maar ook in de andere segmenten. Als het stedenbouwkundig mogelijk is om tot 50 woningen extra toe te voegen, in onder meer het middensegment, is dit meer in het belang van de volkshuisvesting dan dat er een afdracht t.b.v. het vereveningsfonds wordt gedaan en er geen extra woningen worden gerealiseerd.

In de verordening is een indexatie opgenomen voor middeldure huur (max €1.000, prijspeil 2020) voor de aanvangshuur en gedurende de verhuring. Deze zijn gebaseerd op de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar, maar enkel de tweede is CPI+1%. Hierdoor ontstaat de onduidelijke situatie voor huurders en verhuurders. Deze onduidelijkheid vervalt bij een eenduidige indexering van CPI+1%.

In de meest recente raadsbrief is het beleidsuitgangspunt opgenomen om een prijsgrens van 1,5x de NHG te hanteren. Dit is in 2023 €607.500 (de NHG is in 2023 €405.000). Het college stelt zelf de beleidsuitgangspunten vast en kan daar ook van afwijken. Voor Nieuw Boekhorst wordt een prijsgrens gehanteerd van 1,1x de NHG op het moment van verkoop (in 2023: €445.500). Door vast te houden aan 1,5x de NHG zullen beoogd kopers eerder andere woningen kiezen buiten het gebied waar een dergelijke anti-speculatiebeding niet geldt. Op dit moment neemt de markt voor woningen boven de NHG sterk af. Hierdoor zullen toekomstige kopers een anti-speculatiebeding zwaarder wegen in hun koopbeslissing. De verkoopbaarheid en daarmee de realisatie van Nieuw Boekhorst komt onder druk.

Partijen hebben voor het project Nieuw Boekhorst gezamenlijk een woningbouwprogramma opgesteld. Op basis van de ruiling hebben Partijen een aandeel verkregen binnen het woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma valt uiteen in een gereguleerd en een niet-gereguleerd deel. Op het woningbouwprogramma zijn voor een aantal woningtypen de Doelgroepen verordening, Zelfbewoningsplicht en het Antispeculatiebeding van toepassing.

Op dit moment kan de vrijstelling op af te dragen winst niet meegroeien met de groei van de NHG-grens. Momenteel is dat staffel met de afdracht gekoppeld aan vaste bedragen, waarbij de maximale vrijstelling een vast bedrag wordt. Als de NHG-grens boven de grens van 2023 (€405.000) uit komt dan beweegt de staffel met dat percentage stijging mee. Bij daling van de NHG-grens onder het niveau van 2023 blijft de staffel gelijk aan de bedragen die in het anti-speculatiebeding zijn vastgelegd.

1.3 Met de komst van Nieuw Boekhorst neemt de drukte op de provinciale wegen verder toe.
Uit verkeersonderzoek blijkt dat het al druk is op de N444 en de rotonde Heerenweg/ N444. Met de komst van Nieuw Boekhorst neemt de drukte toe. De oplossing voor een betere bereikbaarheid ligt in de gemaakte en nog te maken regionale afspraken met de provincie.

1.4 Partijen dragen risico dat bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.
In geval van geen onherroepelijk bestemmingsplan treden partijen in overleg hoe verder en kan besloten worden samenwerking te stoppen en de overeenkomst te ontbinden.

1.5 Er is 'geen bouwplicht' opgenomen in de anterieure overeenkomst.
Indien marktomstandigheden wijzigen, kan dit leiden tot uitstel van de realisatie van Nieuw Boekhorst. Het is niet zinvol om te bouwen voor de leegstand. Gezien de huidige woningbehoefte is dit risico zeer klein en de gemeente ziet een grote motivatie bij de marktpartijen om te gaan bouwen.

Financiële consequenties
In de Anterieure overeenkomst zijn verschillende financiële afspraken opgenomen. Deze betreffen:
- De gemeente heeft grond aangekocht in het plangebied met als doel meer invloed te krijgen op het woningbouwprogramma, in het bijzonder de sociale huurwoningen. De AOK bevat afspraken over kosten voor het bouw- en woonrijp maken en planvormingskosten in het gebied, en de toedeling van deze kosten naar grondeigenaren.
- De gemeente heeft parallel aan de AOK een losstaande overeenkomst met Stek over afname van bouwrijpe kavels en bijbehorende prijzen inclusief reserveringsvergoeding.
- De gemeente ontvangt daarnaast een aantal bouwrijpe kavels die ingezet kunnen worden voor een speciaal woningbouwprogramma, zoals bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- De gemeente heeft daarnaast grond aangekocht in de Driehoek. Dit om de voor het project Nieuw Boekhorst noodzakelijk compenserende habitat voor de rugstreeppad te realiseren. Het Projectbureau Nieuw Boekhorst betaalt aan de gemeente een bijdrage voor de door gemeente gemaakte verwervingskosten. Het projectbureau Nieuw Boekhorst realiseert de inrichting van de Driehoek en is verantwoordelijk voor het onderhoud gedurende de onderhoudstermijnen zoals opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Na het verstrijken van bedoelde onderhoudstermijnen is de gemeente verantwoordelijk voor de instandhouding en het beheer en onderhoud van het compensatiegebied. Dit geldt ook voor de inrichting van de Ecologische Hoofdstructuur.
- De gemeente ontvangt een bijdrage aan de gemaakte kosten van de Noordelijke Randweg.
- De gemeente ontvangt een vergoeding voor de door de gemeente te maken plankosten.
- De gemeente spreekt de intentie uit om de financiering van het Projectbureau te helpen organiseren. Dit doet de gemeente alleen onder condities en voorwaarden. De gemeente ontvangt hiervoor een vergoeding.
- De gemeente spant zich in eventuele subsidies te verkrijgen voor het plan.
- Het projectbureau richt alle openbare ruimte in conform de eisen die daarvoor gelden, uitgezonderd 13 openbare sportvoorzieningen over het plangebied verdeeld. Deze openbare sportvoorzieningen worden door de gemeente zelf aangelegd.

Voor de Gemeentelijke Grondexploitatie is een rapportage opgesteld die uitgebreid ingaat op de kosten en opbrengsten.
Hierbij wordt verwezen naar het college- en raadsvoorstel ter vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie.

Aanpak, uitvoering en participatie
Aanpak en Uitvoering
Wanneer u besluit geen wensen en bedenkingen te uiten op de overeenkomst kan het college gevolg geven aan haar voornemen om de overeenkomst aan te gaan.

Publicatie van het aangaan van de overeenkomst vindt plaats in De Teylinger, op de gemeentelijke website en op de projectwebsite www.nieuwboekhorst.nl

De pers zal worden geïnformeerd over het aangaan van de overeenkomst middels een persbericht. Dit persbericht zal inhoudelijk worden afgestemd met het team communicatie, de portefeuillehouder en de marktpartijen.

De planning is dat in september 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder gedurende deze 6 weken een zienswijze indienen. Een college- en raadsvoorstel over de vaststelling van het bestemminplan is eind 2023/ begin 2024 gepland.

Participatie
Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en anterieure overeenkomst is een traject doorlopen vanaf 2020. Gedurende dit traject hebben diverse participatiemomenten plaatsgevonden. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een overzicht van de participatiemomenten met omwonenden, geïnteresseerden en de gemeenteraad opgenomen. In december 2022, februari en juli 2023 hebben besloten commissievergaderingen plaatsgevonden waarin de raadsleden zijn geïnformeerd en geconsulteerd over diverse onderwerpen in de anterieure overeenkomst.
Op 9 juni 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan, de stedenbouwkundige uitwerking van het eerste deelplan 'de Vijver' en het ontwerp van het Boekenburgerbos en 'De Driehoek'. Op donderdag 26 oktober wordt opnieuw een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt de mogelijkheid geboden om op afspraak een toelichting te krijgen op het bestemmingsplan.

Duurzaamheid
Partijen spannen zich maximaal in om de over en weer uitgesproken ambities ten aanzien van de duurzaamheid van het project Nieuw Boekhorst te realiseren. Hiervoor wordt verwezen naar het DGO+ dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Met de inspanningen voor het realiseren van de ambities zoals opgenomen in dit document streven partijen na om voor het project Nieuw Boekhorst het "NL Gebiedslabel" op niveau A ("uitstekend") te behalen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie
Het is urgent de anterieure overeenkomst te hebben ondertekend voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld.

Evaluatie
Voordat gestart wordt met het derde deelplan (de Haven), zullen partijen een evaluatie uitvoeren van hun onderlinge samenwerking en de wijze waarop tot dat moment de overeenkomst is uitgevoerd.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (geheim, met uitzondering van bijlage 2, 3, 18, 24-y2, 24-y3, 24-y4 en 26 welke openbaar zijn)

2. Staatssteuntoets (geheim)
3. Fiscaaladvies (geheim)

Namens het college van Teylingen,

Dhr. J.F.A. Tomassen	Mevr. C.G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 12 september 2023 met als onderwerp Onderwerp

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 160 en 169 gemeentewet,

artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet.

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het aangaan van de anterieure overeenkomst Nieuw Boekhorst door het college.
2. De geheimhouding op de anterieure overeenkomst Nieuw Boekhorst met bijlagen (met uitzondering van bijlage 2, 3, 18, 24-y2, 24-y3, 24-y4 en 26 welke openbaar zijn) op te heffen als het complete openbaar gebied van Nieuw Boekhorst is overgedragen aan de gemeente Teylingen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 oktober 2023,

Digitaal ondertekend door Cecile G.M. Bus op 21-11-2023	Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer op 22-11-2023
Mevr. C.G.M. Bus	Mevr. C.G.J. Breuer
interim-griffier	voorzitter