gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomst Cruquius – Bennebroekerdijk en kredietaanvraag
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Ward de Meulemeester
Collegevergadering	30 maart 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000568

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de 'Intentieovereenkomst Cruquius-Bennebroekerdijk';
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage 'intentieovereenkomst Cruquius-Bennebroekerdijk' en de bijlagen bij deze overeenkomst. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente;
3. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor de bijlage 'intentieovereenkomst Cruquius-Bennebroekerdijk' en de bijlagen behorend bij de overeenkomst.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingskrediet van € 180.000 te autoriseren en in 2021 vrij te geven voor de onderzoeksfase van de transformatielocatie Cruquius- Bennebroekerdijk;
2. de kosten van € 180.000 te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partijen. Indien dit niet (geheel) lukt de kosten te dekken uit de Algemene reserve grondzaken;
3. hiertoe de 30e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2021 vast te stellen.

2. Samenvatting

In 2017 hebben wij met oog op de substantiële woningvraag besloten een hogere prioriteit te geven aan de locatie Cruquius-Zwaanshoek (2017.0037218). Deze locatie bestaat uit twee deelgebieden: transformatielocatie Cruquius – Bennebroekerdijk (circa 10 hectare) en ontwikkelgebied Cruquius – Zwaanshoek (circa 200 hectare). Op 24 september 2019 hebben wij hiertoe het procesplan 'haalbaarheid gebiedsontwikkelingen Cruquius' (2019.0054671) vastgesteld. In het kader van de versnelling van de woningbouwproductie (2017.0037218) hebben wij de voorliggende intentieovereenkomst opgesteld met de initiatiefnemers. In deze overeenkomst hebben wij afspraken gemaakt met de initiatiefnemers om een

stedenbouwkundig plan op te stellen. Dit plan maakt concreet hoe de transformatielocatie van ruim 10 hectare bedrijfsterrein naar woningbouw er uit gaat zien (aantal en type woningen, voorzieningen, infrastructuur, groen etc.), het maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling en de financiële haalbaarheid. Op basis van deze inzichten kunnen wij vervolgens een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers sluiten, op basis waarvan de gebiedsontwikkeling middels de formele planologische procedures van start zal gaan.

Er is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, waarin ons vastgesteld beleid voor het gebied is opgenomen. Deze opzet is afgestemd op het verkeerskundige rapport 'Bereikbaarheid Cruquius en gebiedsontwikkeling' (2019.0058446, collegebesluit d.d. 17 maart 2020). Dit PvE is van toepassing op de ontwikkeling van de transformatielocatie Cruquius-Bennebroekerdijk en de locatie Cruquius-Zwaanshoek (6 oktober 2020, 2020.0002263). Door de hantering van hetzelfde PvE voor de beide ontwikkellocaties zorgen wij ervoor dat de ontwikkellocaties ruimtelijk goed op elkaar aansluiten.

Volgens ons huidige beleid staat voor de locatie Cruquius-Bennebroekerdijk bij de transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw voorop dat dit een verrijking is voor de kern Cruquius en Haarlemmermeer en iets toevoegt waar bewoners nu en in de toekomst trots op zullen zijn. Hierbij zijn voor ons belangrijke uitgangspunten:

- bijzondere woonmilieus gebaseerd op sociale cohesie en dubbeldorpen;
- wonen aan de dijk (deelgebied A);
- goede bereikbaarheid.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding?

In het 'Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' (1 april 2014, 2014.0010031) is het bedrijventerrein aan de Bennebroekerdijk (ruim 10 hectare) in Cruquius aangewezen als reserve woningbouwlocatie. In 2017 hebben wij met oog op de substantiële woningvraag besloten een hogere prioriteit te geven aan de locatie Cruquius-Zwaanshoek (18 juli 2017, 2017.0037218). Deze locatie bestaat uit twee deelgebieden: transformatielocatie Cruquius – Bennebroekerdijk (circa 10 hectare) en ontwikkelgebied Cruquius – Zwaanshoek (circa 200 hectare).

Aanvullend is op 11 februari 2021 door de raad de motie "Woningbouw Cruquius – Zwaanshoek" aangenomen. De raad geeft aan dat grote waarde wordt gehecht aan het bouwen van woningen binnen de deelgebieden van de gebiedsontwikkeling Cruquius om te kunnen voorzien in de woningbouwopgave. De raad geeft de voorkeur aan het realiseren van woningen boven grootschalige uitbreidingen van het bestaande winkelaanbod in Cruquius.

Wij hebben de voorkeur van de raad kenbaar gemaakt aan betrokken partijen en verzocht deze mee te nemen in de uitwerking van de ontwikkeling.

De transformatielocatie

De transformatielocatie is gelegen langs de Bennebroekerdijk bij Cruquius. Het is grotendeels in gebruik door Den Breejen Infra B.V., een bedrijf voor infrastructurele werken. Initiatiefnemer heeft op dit moment het opstalrecht op de gronden. Eigenaar van de grond is het hoogheemraadschap van Rijnland. Tussen Cruquius en Zwaanshoek ligt eveneens een ontwikkellocatie. Deze gronden zijn in bezit van diverse partijen die samen een alliantie vormen. Voor de ontwikkeling van dit gebied is in 2020 een intentieovereenkomst aangegaan met de ontwikkelende partijen (6 oktober 2020, 2020.0002263).

Welk doel wordt nagestreefd?
In afwijking van de hoog-dynamische Oostflank van de droogmakerij (stedelijkheid, stedelijke voorzieningen, hoofdinfrastructuur), wordt de westkant van onze polder gekenmerkt door het oorspronkelijke landschap met historische kenmerken. De transformatie langs de Bennebroekerdijk moet bijdragen aan het karakter van deze meer rustige kant van de polder en aansluiten aan het oorspronkelijke dorpse karakter van Cruquius.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Vertrekpunt voor de transformatielocatie is uitnodigingsplanologie. Dit betekent in hoofdlijnen dat wij de publiekrechtelijke kaders aangeven voor de ontwikkeling. Dit is gebaseerd op ons vastgestelde beleid en is weergegeven in het Programma van Eisen Dorpsontwikkeling Cruquius – Zwaanshoek (PvE). De concrete invulling daarvan is vervolgens aan de initiatiefnemer. Het proces voor deze uitnodigingsplanologie hebben wij beschreven in het 'Procesplan Haalbaarheid gebiedsontwikkelingen Cruquius' (24 september 2019, 2019.0054671). Doel van het procesplan is om tot een afweging te komen ten aanzien van de mogelijkheden, haalbaarheid en definiëring van ontwikkeling. In het procesplan is een gefaseerde aanpak vastgelegd. Deze bestaat uit de volgende stappen en producten:
- processtap 1: opstellen overzicht van ons vastgesteld beleid (PvE). Dit bevat de vastgestelde kaders en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkelingen waarin de publieke belangen worden geborgd (ons initiatief). Vervolgens sluiten wij met initiatiefnemers een intentieovereenkomst met kostenverhaal. De intentieovereenkomst vormt het eindproduct van processtap 1. Deze fase wordt afgesloten met het vaststellen van de intentieovereenkomst;
- processtap 2: Stedenbouwkundige Plan op Hoofdlijnen: separaat voor beide deelgebieden (deelgebied Cruquius – Bennebroekerdijk en deelgebied Cruquius – Zwaanshoek) beide ontwikkelingen (initiatief grondeigenaren);
- processtap 3: conclusies en hoofdlijnenakkoord (anterieure overeenkomst) per deelgebied: op basis van ons vigerend beleid (PvE) en Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen trekken partijen (wij en initiatiefnemers) ieder voor zich en gezamenlijk conclusies over mogelijkheden, haalbaarheid en aanpak. Indien wij samen met de initiatiefnemer voor één of meerdere locaties tot een positieve afweging komen, worden in anterieure overeenkomsten per gebied afspraken over het vervolg en kostenverhaal vastgelegd.

Gemeentelijk beleid
Ons vastgestelde beleid is opgenomen in het PvE. Met het PvE borgen wij de publieke belangen. Op basis van dit beleid zijn de belangrijkste opgaven voor de transformatielocatie Bennebroekerdijk het creëren van:
- bijzondere woonmilieus gebaseerd op sociale cohesie en dubbeldorpen;
- wonen aan de dijk;
- goede bereikbaarheid.

Hiernaast zijn voor alle relevante beleidsterreinen (onder andere wonen, cultuurhistorie, maatschappelijke en economische voorzieningen, duurzaamheid, water, bereikbaarheid) diverse vereisten en onderzoeksopdrachten geformuleerd voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen.

Het vastgestelde beleid is de inhoudelijke basis voor de initiatiefnemer om een Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen op te stellen. De gemeente heeft enige ruimte behouden om het PvE indien nodig bij te stellen. Dit betekent dat er na het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen 'enige' ruimte is om het PvE aan te passen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de initiatiefnemers met een plan komen dat niet precies overeenkomt met het PvE, maar dat dermate positief overtuigend is voor betrokkenen en ons dat het PvE

hierop wordt aangepast. Of andersom: dat het Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen precies voldoet aan de vereisten uit het PvE, maar dat publieke belangen door het plan in het geding gaan komen. De blinde vlekken uit het PvE kunnen dan alsnog worden hersteld.

Intentieovereenkomst Cruquius- Bennebroekerdijk
Op 8 februari 2021 is er een ambtelijk akkoord met de initiatiefnemers bereikt over de aanpak van de volgende fase en de vergoeding van onze inzet (zogenoemde VTA-kosten). In deze fase, processtap 2, gaan de initiatiefnemers een Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen opstellen. Wij stellen ons hierbij ondersteunend en faciliterend op. Op 8 februari 2021 zijn de afspraken overeengekomen en opgenomen in de Intentieovereenkomst Cruquius - Bennebroekerdijk. Deze afspraken liggen nu voor ter besluitvorming.

Op basis van het Stedenbouwkundig Plan en ons beleid kunnen wij samen met de initiatiefnemers in de derde fase een afweging maken over de mogelijkheden, haalbaarheid en definiëring van de gebiedsontwikkeling. Indien dit leidt tot een positief oordeel zullen de vervolgafspraken over de uitvoering van de gebiedsontwikkeling en het kostenverhaal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
Bij deze afweging in de derde fase, zal eveneens het draagvlak voor het stedenbouwkundig plan in het gebied worden getoetst. Dit betreft zowel de inwoners, ondernemers als betrokken overheden (onder andere provincie, gemeenten). Recent heeft hiervoor een eerste bestuurlijk overleg plaatsgevonden met gemeente Heemstede.

Indien de initiatiefnemers er niet in slagen voor het einde van de looptijd van de overeenkomst het Stedenbouwkundig Plan af te ronden of samen met ons tot een anterieure overeenkomst te komen, kan de intentieovereenkomst in overleg worden verlengd. Er zullen dan nadere afspraken worden gemaakt voor het vergoeden van extra kosten van onze zijde voor (eventuele) aanvullende werkzaamheden. Er zal enkel een verlenging plaatsvinden als er zicht is op een anterieure overeenkomst.

Bijzonderheid voor de transformatielocatie Cruquius – Bennebroekerdijk betreft het grondeigendom. Voor het gebied is de initiatiefnemer nog geen grondeigenaar. De initiatiefnemer heeft wel nagenoeg alle rechten van opstal. Echter het bloot eigendom is in handen van het hoogheemraadschap van Rijnland. De initiatiefnemer is in onderhandeling met het hoogheemraadschap van Rijnland voor de aankoop van het grondeigendom. Het grondeigendom is voor ons een randvoorwaarde om een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer af te sluiten.

3.3 Wat mag het kosten?
Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de verhaalbare kosten van de ambtelijke inzet en uitvoering van de intentieovereenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer, ook indien er geen vervolgovereenkomst komt, ongeacht de reden daarvoor.

Voor de activiteiten voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst tot en met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van € 180.000 beschikbaar te stellen. De te maken kosten om te komen tot een mogelijke anterieure overeenkomst worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht met deze intentieovereenkomst. Vanwege de complexiteit bestaat het risico dat de kosten niet (geheel) verhaald kunnen worden. De kosten komen dan ten laste van de Algemene reserve grondzaken. Wij streven ernaar de kosten geheel op de projectontwikkelaar te verhalen.

Het project Cruquius-Bennebroekerdijk vergt bij de uitvoering investeringen in de hoofdinfrastructuur ten behoeve van de bereikbaarheid, grootschalig recreatief groen en maatschappelijke voorzieningen. De initiatieffase zal onder andere worden gebruikt om naast de afspraken met betrekking tot het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling, de hoogte en dekking van deze investeringen inzichtelijk te krijgen.

In de programmabegroting worden de kosten en de bijdragen verantwoord op beleidsdoel A "De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, bedrijven, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten" van het programma 'Ruimtelijke Ontwikkeling', taakveld 8.1.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze overeenkomst. Binnen het college is de portefeuillehouder Woningbouw het eerste aanspreekpunt. De raad is verantwoordelijk om een besluit te nemen over de verstrekking van het krediet.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Na afronding van het Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen en de toetsing of de initiatiefnemer het grondeigendom heeft verworven, zullen wij en de initiatiefnemers vaststellen of de transformatielocatie Cruquius – Bennebroekerdijk (financieel en maatschappelijk) haalbaar is en of er voldoende basis is om deze gebiedsontwikkeling in samenwerking te realiseren.
Indien het haalbaar blijkt, zal de raad hierover een definitief besluit moeten nemen. Dit besluit omvat de vaststelling van het definitieve PvE inclusief het Stedenbouwkundig Plan op Hoofdlijnen als eerste illustratie van de gebiedsuitwerking.
Tevens zal de gemeenteraad hierbij het besluit nemen over de anterieure overeenkomst, in het bijzonder betreffende de financiële en maatschappelijke gevolgen daarvan, dat de basis vormt voor een verdere uitwerking van de onderlinge afspraken zoals afspraken over ontwikkeling en realisatie en vervolgprocedures zoals bestemmingsplannen en milieueffectrapportage.

3.6 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Met de bouw van de woningen in Cruquius - Bennebroekerdijk dragen wij mede bij aan de woningbouwopgave in de MRA.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	b/a
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Intentieovereenkomst Cruquius- Bennebroekerdijk en de daarbij behorende bijlagen (geheim)