



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Voorbereidingskrediet intentieovereenkomst Gronden Royal Properties Park, Planetenweg Beukenhorst-West

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, Johan Rip

Steller Aafke Kaspers

Collegevergadering 18 mei 2021

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2021.0001057

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de intentieovereenkomst genaamd 'Gronden Royal Properties Park, Planetenweg Beukenhorst-West' aan te gaan;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de intentieovereenkomst 'Gronden Royal Properties Park, Planetenweg Beukenhorst-West' inclusief bijlagen. 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 van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingskrediet van € 135.000 te autoriseren en vrij te geven in 2021 voor het haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de locatie de Planetenweg 43 t/m 81 te Hoofddorp en deze kosten te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partijen;
2. hiertoe de 35^e kredietverstrekking van 2021 vast te stellen.

2. Samenvatting

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen, waaronder Hyde Park. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad. In Hyde Park zijn er naast de ontwikkelaar Hyde Park Hoofddorp B.V., die grofweg 80 procent van het te herontwikkelen vastgoed in handen heeft, ook andere partijen actief. Zo is Royal Properties Development B.V. actief als ontwikkelaar in het gebied en heeft volmacht namens eigenaar Royal Properties Park B.V. Deze ontwikkelaar heeft de intentie om aan de Planetenweg 43 t/m 81 te Hoofddorp circa 275

woningen met bijbehorende parkeergelegenheid en voorzieningen te realiseren door de bestaande bebouwing te herontwikkelen (sloop/nieuwbouw).

Wij gaan een intentieovereenkomst aan met Royal Properties Development B.V. met als doel de mogelijkheden en voorwaarden te onderzoeken om te komen tot herontwikkeling van het vastgoed van deze ontwikkelaar. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de ambtelijke voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) kosten gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst, worden verhaald op de ontwikkelaar.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Samen met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere partijen werken wij hieraan. Zo ontstaat een stadscentrum met stedelijke allure waar veel te doen is en dat goed bereikbaar is met de auto, de fiets, het openbaar vervoer en te voet. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen en in het hart ligt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek. De herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park is een van de ontwikkelingen binnen het stadscentrum. Hyde Park wordt een levendige, gemengde stadswijk waar een goede langzaam verkeersverbinding van het station richting het Raadhuisplein doorheen loopt.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar circa 5.000 woningen gerealiseerd. Van deze 5.000 woningen wordt het grootste deel van de woningen door initiatiefnemers/ontwikkelaars gebouwd op particuliere grondposities. Het gaat hierbij om transformatie- en ontwikkelgebieden. De ontwikkelaars in de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park nemen naar verwachting zo'n 3.800 woningen voor hun rekening.

In Hyde Park zijn er naast de ontwikkelaar Hyde Park Hoofddorp B.V., die grofweg 80 procent van het her te ontwikkelen vastgoed in handen heeft, ook andere partijen actief. Zo heeft Royal Properties Development B.V. de intentie om aan de Planetenweg 43 t/m 81 te Hoofddorp circa 275 woningen met bijbehorende parkeergelegenheid en voorzieningen te realiseren door de bestaande bebouwing te herontwikkelen (sloop/nieuwbouw). Hiervoor gaan we een intentieovereenkomst sluiten voor hun eigendom aan de Planetenweg 43 t/m 81. In onderstaand kaartje van het stedenbouwkundig kader is in rood omcirkeld het betreffende vastgoed van Royal Properties Development B.V. weergegeven (afbeelding 1).



Afbeelding 1: Vastgoed Royal Properties Development B.V. binnen het plangebied

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij gaan een intentieovereenkomst sluiten met Royal Properties Development B.V. met als doel de mogelijkheden en voorwaarden (haalbaarheid) te onderzoeken om te komen tot herontwikkeling van het vastgoed van deze ontwikkelaar. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe vast.

Wat zijn de argumenten?

De intentieovereenkomst geeft de ruimte gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst overeenstemming te bereiken over de diverse haalbaarheidsaspecten, zoals ruimtelijke en financiële aspecten, van de mogelijke ontwikkeling van het plangebied en deze uiteindelijk op te nemen in een anterieure overeenkomst. Door het aangaan van de intentieovereenkomst kunnen beide partijen met voldoende zekerheid jegens elkaars inzet en betrokkenheid, de benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico uitvoeren.

Wat zijn de kanttekeningen?

De toekomstige woonblokken in het stedenbouwkundig plan op deze locatie aan de Planetenweg, blok 10-19 en blok 10-20, gaan over het eigendom van twee partijen. Royal Properties Development B.V. en de aangrenzende eigenaren zullen de afstemming in de planuitwerking opzoeken, daar waar hun eigendommen elkaar raken. Echter, zij gaan geen samenwerkingsovereenkomst met elkaar aan. Er zal dus sprake zijn van twee solitaire ontwikkelingen waarbij de afstemming gezocht wordt.

3.3 Wat mag het kosten?

De geraamde kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst bedragen € 135.000. Voor de ontwikkeling en begeleiding van initiatieven binnen het ontwikkelgebied Hyde Park door andere ontwikkelaars dan Hyde Park is met het raadsvoorstel 2018.0035003 eerder een krediet

verleend van € 500.000. Tevens is met het raadsvoorstel Intentieovereenkomst MSolutions Saturnusstraat (2020.0003267) aanvullend krediet van € 85.000 verleend. Nu is een aanvullend krediet van € 135.000 nodig voor uitvoering van deze intentieovereenkomst. Dit aanvullend krediet wordt door deze intentieovereenkomst gedekt. In de programmabegroting worden de kosten en de bijdragen van de intentieovereenkomst 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 8.2.

Over het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de cyclus (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken en jaarlijks via de financiële rapportage van het Stadscentrum Hoofddorp. We sturen aan op intentie- en anterieure overeenkomsten, waarmee ook onze plankosten die we voor deze partijen maken, verhaald worden. Echter, vanwege de vaak lastige herstructureringsopgaves lopen we het risico dat we deze kosten niet (geheel) terugverdienen. De kosten komen dan ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders en het krediet. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunten in het college zijn de projectwethouders van het Programma Stadscentrum Hoofddorp.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

Wij hanteren voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig stadscentrum. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Dat betekent dat voor onze communicatie over het programma en de projecten in het gebied zoveel mogelijk de kanalen van stadscentrum Hoofddorp worden gebruikt. Wanneer wij een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst aangaan met een van de eigenaren publiceren we een nieuwsbericht voor de plannen voor deze locatie via de communicatiekanalen van Stadscentrum Hoofddorp: de centrale website (www.stadscentrumhoofddorp.nl) met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook via de nieuwsbrief en het Twitter- en Facebookaccount van Stadscentrum Hoofddorp blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Onze berichtgeving over de ontwikkeling door Royal Properties Development B.V. loopt voornamelijk via deze kanalen.

Zowel online als offline wordt gemonitord wat er speelt in het gebied. Elk voorjaar vindt er in principe een informatiemarkt plaats over alle ontwikkelingen in het stadscentrum. Dit voorjaar hebben we dit door de coronacrisis digitaal ingevuld door een informatie- en vragenuur op Facebook.

In algemene zin geldt dat de tijdige communicatie en participatie over het specifieke project (planontwikkeling, ontwerpen et cetera) tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar behoort. Wij zijn verantwoordelijk voor de communicatie en participatie met betrekking tot onze publiekrechtelijke taken en bevoegdheden (vaststellen kaders, beoordelen van vergunningen, besluiten college en raad). Wij maken met de ontwikkelaar nog nadere afspraken over de communicatie en participatie.

Juridische aspecten en risico's

In de intentieovereenkomst zijn onder meer afspraken opgenomen over het doel, het onderzoek, de op te zetten organisatie, de kosten en duur van de overeenkomst. Het onderzoek betreft het verkennen van de mogelijkheden en voorwaarden van de herontwikkeling van herontwikkeling van de bestaande bebouwing tot woningen met bijbehorende parkeergelegenheid.

Onze uitgangspunten en kaders brengen we daarbij in, waaronder in elk geval de vastgestelde kaders voor de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst-West, te weten:

Stedenbouwkundig plan Hyde Park (RV)	2018.0035003	Vastgesteld 19-7-2018
Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek (RV)	2018.0065363	Vastgesteld 15-11-2018
Beeldkwaliteitsplan (RV)	2018.0068506	Vastgesteld 6-12-2018
Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp (RV)	2019.0026683	Vastgesteld 20-6-2019
Financiële spelregels Hyde Park	2020.0000603	Vastgesteld 17-03-2020

Daarnaast brengen wij de kaders in met betrekking tot het te realiseren woonprogramma (Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Gemeente Haarlemmermeer, 2019.0058049), commerciële voorzieningen (Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte, 2019.0057889) en het voorlopig ontwerp openbare ruimte. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de kosten van de ambtelijke inzet ten laste komen van de ontwikkelaar. Dit geldt ook als de locatie niet tot ontwikkeling komt. Er is een beperkt risico dat de ambtelijke kosten hoger uitvallen dan overeengekomen in de intentieovereenkomst. Mocht dat zich voordoen dan is de inzet erop gericht deze kosten in de vervolgovereenkomst te verhalen, dan wel worden deze ten laste gebracht van de Algemene reserve grondzaken.

Vervolgtraject en planning

De overeenkomst eindigt uiterlijk een jaar na ondertekening. In die periode wordt gekeken of wij met de initiatiefnemer tot een anterieure overeenkomst kunnen komen.

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

Wanneer de intentieovereenkomst afloopt en we tot een anterieure overeenkomst komen met de ontwikkelaar, nemen wij een besluit. Over het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus. Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijk voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma en dus ook over de projecten, die binnen dit programma vallen. Mocht er geen vervolgovereenkomst tot stand komen, dan wordt de raad via de bestuurlijke voortgangsrapportage Stadscentrum Hoofddorp hierover geïnformeerd.

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

Het samenspel van investeringen door de overheid en ontwikkelingen vanuit de markt biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen, versterken van het voorzieningenaanboden het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarmee

positioneert Hoofddorp zich als een stedelijk gebied dat in de MRA in toenemende mate aan belang wint.

4. Ondertekening

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



drs. Carel Brugman



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Intentieovereenkomst 'Gronden Royal Properties Park, Planetenweg Beukenhorst-West' inclusief bijlagen (geheim)