gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag en intentieovereenkomsten Pionier-Bolsterrein
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Martine van Bergen (023-5676762)
Collegevergadering	27 oktober 2020
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2020.0002714

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het aangaan van de 'Intentieovereenkomst Bolskwartier B.V.' met de grondeigenaar Bolskwartier B.V.;
2. in te stemmen met het aangaan van de 'Intentieovereenkomst Zorg Vastgoed Management B.V.' met grondeigenaar Zorg Vastgoed Management B.V.;
3. in te stemmen met het aangaan van de 'Intentieovereenkomst Hugo de Vriesstraat 7-9 – Pionier Nieuw-Vennep' met de grondeigenaar Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.;
4. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlagen 'Intentieovereenkomst Bolskwartier B.V.', 'Intentieovereenkomst Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.' en 'Intentieovereenkomst Zorg Vastgoed Management B.V.' van het raadsvoorstel 'Kredietaanvraag en intentieovereenkomsten Pionier-Bolsterrein'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden;
5. 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 en g van de Wet openbaarheid bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. De geheimhouding geldt voor de bijlagen 'Intentieovereenkomst Bolskwartier B.V.', 'Intentieovereenkomst Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.' en 'Intentieovereenkomst Zorg Vastgoed Management B.V.' van het raadsvoorstel' 'Kredietaanvraag en intentieovereenkomsten Pionier-Bolsterrein'.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 625.000 te autoriseren en vrij te geven ten behoeve van de intentiefase Pionier-Bolsterrein;
2. daartoe vast te stellen de 39ste kredietverstrekking in het begrotingsjaar 2020;
3. deze kosten te dekken door financiële bijdragen van de huidige en toekomstige grondeigenaren conform de verplichting zoals opgenomen in de intentieovereenkomsten 'Intentieovereenkomst Bolskwartier B.V.', 'Intentieovereenkomst Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.' en 'Intentieovereenkomst Zorg Vastgoed Management B.V.', alsmede de nog te sluiten anterieure kostenverhaalsovereenkomsten.

2. Samenvatting

In 2010 heeft de gemeenteraad de Stedenbouwkundige herstructureringsopgave Pionier-Bolsterrein Nieuw-Vennep vastgesteld (2010.0002053). In de in 2011 vastgestelde Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het Pionier-Bolsterrein benoemd als binnenstedelijke woningbouwlocatie.
Met de aankoop van het Van Groningenterrein op 5 juni 2018 is transformatie van het Pionier-Bolsterrein naar woon-werkgebied mogelijk geworden. In het 'Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken' (2019.0058049) is het Pionier-Bolsterrein getypeerd als stedelijk centrum milieu met voorzieningen en appartementen. Qua doelgroepen ligt het accent op appartementen voor ouderen, starters en jongeren en werkende stellen zonder kinderen. Dit sluit goed aan bij de grote behoefte aan appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Een toename van het aantal inwoners heeft effect op de bereikbaarheid, voorzieningen, leefbaarheid en sociale duurzaamheid. Wij regisseren het opstellen van het Masterplan met een uitwerking in blokpaspoorten. Dit zijn de spelregels en de randvoorwaarden hoe de gebieden binnen de ruimtelijke context ontwikkeld kunnen worden en wie daarvoor verantwoordelijk is. Het Masterplan dient vervolgens als toetsingskader voor juridisch planologische wijzigingen middels uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedures en anterieure overeenkomsten. Deze worden in samenwerking met de betrokken marktpartijen uitgewerkt. Er zijn op dit moment vier marktpartijen betrokken in de planontwikkeling, te weten Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V., Wilma Nieuw-Vennep B.V., Bolskwartier B.V. en Zorg Vastgoedmanagement B.V.

Om de haalbaarheid van de verdere planontwikkeling voor de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd wonen en werken/voorzieningenterrein nader te onderzoeken, sluiten we intentieovereenkomsten met de grond/vastgoedeigenaren. In de voorliggende overeenkomsten worden onder andere afspraken gemaakt over de haalbaarheidsonderzoeken en de vergoeding van de door ons gemaakte en te maken plankosten. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 1 oktober 2021 met een optie tot verlenging middels een allonge.

Dat er voor de projectwerkzaamheden meer capaciteit noodzakelijk is dan aanvankelijk geraamd in het projectcontract heeft vooral te maken met de complexiteit van de opgave, zoals de verkeersstudie, milieu- en geluidsonderzoeken, kabels en leidingen, het – door corona-omstandigheden – arbeidsintensievere participatietraject, de aanvraag Woningbouwimpuls en extra onderzoeken in verband met het afwijken van beleidskaders zoals voor parkeren en groen.
Om voldoende capaciteit te kunnen inzetten, is een aanvullend krediet nodig van € 625.000. In totaal komt het benodigde krediet voor de plankosten hiermee op € 1,58 miljoen (€ 950.000 + € 625.000).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat het Pionier-Bolsterrein zich stapsgewijs ontwikkelt tot een gemengd woonwerkgebied met een stedelijk centrummilieu met appartementen.
De druk op de woningmarkt is hoog in onze regio. Woningbouw willen we onder andere mogelijk maken op het Pionier-Bolsterrein zodat we kunnen bijdragen aan - met name de lokale - behoefte aan woningen. Het accent ligt op appartementen voor ouderen, jongeren en starters, stellen zonder kinderen en kleine huishoudens.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het Pionier-Bolsterrein willen de hierboven genoemde ontwikkelaars delen van het bedrijventerrein verwerven en transformeren naar woningbouw. Ook wij hebben een kavel voor woningbouwontwikkeling op het van Groningenterrein.
In de intentieovereenkomsten worden met deze grondeigenaren/ontwikkelaars onder meer afspraken gemaakt over het doel, de looptijd van de overeenkomsten, de haalbaarheidsonderzoeken, de conclusie van de haalbaarheidsonderzoeken, de projectorganisaties, de kosten en beëindiging van de overeenkomsten. Met het haalbaarheidsonderzoek gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst willen we de mogelijkheden en voorwaarden onderzoeken waaronder het plangebied kan worden ontwikkeld. We brengen daarvoor de uitgangspunten en beleidskaders van de gemeente in beeld. Dit haalbaarheidsonderzoek vindt plaats op zowel ruimtelijk, programmatisch als financieel vlak. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het project ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is, wordt dit vastgelegd in het Masterplan Pionier-Bols en in anterieure overeenkomsten.

Met de intentieovereenkomsten wordt een deel van de plankosten financieel gedekt. Het risico bestaat dat er geen afspraken gemaakt kunnen worden over een anterieure overeenkomst. Een deel van de plankosten kan dan niet worden verhaald. Een indicatie van de hoogte van dit eventueel niet te verhalen deel kan nu nog niet worden gegeven.
Bij uitloop van het project lopen we het risico dat het nu gevraagde krediet niet voldoende blijkt te zijn. Mocht dit niet sluitend zijn dan wordt dekking gevonden in de reserve grondzaken. In dit stadium is nog niet aan te geven met welk bedrag de reserve grondzaken mogelijk wordt belast.

3.3 Wat mag het kosten?

Er is in 2018 ten behoeve van de aankoop/planvorming van het Van Groningenterrein een voorbereidingskrediet van € 100.000 afgegeven (RV2018/22161). Daarnaast is in het tMPG 2019 (RV 2019.0057711) € 350.000 aangevraagd voor de werkzaamheden tot en met 1 mei 2020 ten behoeve van het masterplan en drie intentieovereenkomsten. Voor de overige werkzaamheden volgende uit het projectcontract is een nieuw krediet van € 500.000 aangevraagd via de (t)MPG 2020. Per saldo is er inmiddels een bedrag van € 950.000 beschikbaar gesteld. Er is per 1 september 2020 vanuit het krediet € 772.344 aan plankosten besteed. Derhalve resteert er per die datum nog een restantkrediet van € 177.656. Dit is te weinig om alle resterende werkzaamheden (intern en extern) te kunnen uitvoeren.

Dat er voor de werkzaamheden meer capaciteit noodzakelijk is dan aanvankelijk geraamd in het projectcontract heeft vooral te maken met de complexiteit van de opgave van de transformatie van een bedrijventerrein naar een woon-werk/voorzieningengebied waarbij we streven naar een verder uitgewerkt Masterplan dat geschikt is voor het indienen van uitgebreide Omgevingsvergunning aanvragen.

Er lag een eerdere proefverkaveling die ruimtelijk nog een verdiepingsslag nodig had op vraagstukken van onder meer verkeer en parkeren, kabels en leidingen, klimaatbeleid, groenbeleid. Ter illustratie:

- de verkeersstudie: het vraagstuk wat is het extra verkeer door de toevoeging van 2.000 woningen en hoe kan het verkeer het beste worden afgewikkeld terwijl er tegelijkertijd toch een aantrekkelijk en rustig woon/werkmilieu in het gebied ontstaat, blijkt een lastig vraagstuk. Hier is en wordt nog steeds op gestudeerd om tot een optimale oplossing te kunnen komen.
- kabels en leidingen: er is nu globaal inzicht in de benodigde ondergrondse infrastructuur, vervolgens moet het schetsontwerp openbare ruimte hier nog op worden aangepast (denk aan groen, ondergrondse afvalcontainers etcetera).
- afwijken van beleidskaders voor thema's als parkeren en groen: de realisatie van parkeerplaatsen versus de kwaliteit van het gebied in relatie tot de doelgroep van de woningen van het gebied en de relatie met de nabijgelegen R-nethalte en treinstation hebben ertoe geleid dat we in een mobiliteitsvisie gaan onderzoeken of en hoe we goed onderbouwd kunnen afwijken van het huidige parkeerbeleid. Verder blijkt uit de analyse dat de huidige groennormen, geënt op VINEX-wijken niet één op één te vertalen zijn naar een stedelijk centrummilieu met de voorgestelde dichtheid. Het schetsontwerp van de openbare ruimte wijkt af van de groennormen, maar verdient nog een optimalisatie- en kwaliteitsslag op het gebied van groen.
- participatie: tijdens het maken van het Masterplan zijn huidige ondernemers, vastgoedeigenaren en omwonenden geïnformeerd over concept hoofdlijnen van het Masterplan en gevraagd om ideeën en reacties te geven. Doordat er geen live-bijeenkomsten konden worden georganiseerd in verband met corona, is er extra capaciteit ingezet in de digitale informatievoorziening en reactiemogelijkheden met een videopresentatie van het Masterplan, een reactiemogelijkheid via de website en meerdere digitale bijeenkomsten en de opzet van een klankbordgroep. We willen een dergelijke participatie nogmaals herhalen voordat we het Masterplan afronden en ter besluitvorming gaan voorleggen. Daar is extra capaciteit voor nodig.
- de aanvraag Woningbouwimpuls is een arbeidsintensief traject gebleken waar in de capaciteitsraming eerder geen rekening mee was gehouden en waarbij ook nog extra onderbouwing nodig was van externe bureaus om de hardheid van de informatie aan te kunnen tonen.

Om voldoende capaciteit te kunnen inzetten, is een aanvullend krediet nodig van € 625.000. In totaal komt het benodigde krediet voor de plankosten hiermee op € 1,58 miljoen (€ 950.000 + € 625.000).

Krediet plankosten per 1 sept. 2020	Krediet	Dekking	Uitgaven	Restant
Aankoop Van Groningenterrein	€ 100.000	Reserve Grondz.	€ 100.000	€ 0
tMPG 2019	€ 350.000	Reserve Grondz.	€ 350.000	€ 0
MPG 2020	€ 500.000	Reserve Grondz.	€ 387.344	€ 112.656
Correctie RED-uren[1]	€ -		€ -65.000	€ 65.000
Totaal	**€ 950.000**		**€ 772.344**	**€ 177.656**
Aanvullend krediet t/m Q3 2021	€ 625.000	Reserve Grondz.	€ 0	€ 625.000
Totaal	**€ 1.575.000**		**€ 772.344**	**€ 802.656**

Een deel van de te maken plankosten kan inmiddels worden gedekt door gesloten of binnenkort te sluiten intentieovereenkomsten voor een bedrag van € 623.000. Het resterende bedrag van € 950.000 kan worden gedekt met anterieure overeenkomsten, verkoop van het Van Groningenterrein en bij eventuele toekenning van de subsidie Woningbouwimpuls. Mocht dit niet sluitend zijn dan wordt dekking gevonden in de reserve grondzaken. In dit stadium is nog niet aan te geven met welk bedrag de reserve grondzaken mogelijk wordt belast.

Met dit raadsvoorstel leggen we tevens de nieuwe intentieovereenkomsten voor met de eigenaren van het Bolsterrein (Zorg Vastgoed Management B.V. en Bolskwartier B.V.) en Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. Als de intentieovereenkomst verloopt wordt een verlenging met een allonge gesloten. Dit is het geval voor Wilma Nieuw Vennep B.V. per 1 oktober 2020. Op dit moment betreft de dekking uit de verschillende intentieovereenkomsten € 623.000.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering. Binnen het college is de projectwethouder woningbouw het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Medio juni zijn er meerdere Microsoft teams-vergaderingen georganiseerd om in coronatijd de ondernemers, de vastgoedeigenaren en de omwonenden op hoofdlijnen te informeren en de gelegenheid te geven om te participeren. Op die manier konden ideeën en vragen over de planontwikkeling opgehaald worden. Er zijn zo'n 700 uitnodigingen verstuurd. Ongeveer 60 ondernemers, bewoners en omwonenden waren bij deze virtuele overleggen aanwezig. Daarnaast is er een videopresentatie op de website geplaatst waarop belangstellenden konden reageren. Naar aanleiding van de vele vragen is een overzicht met veelgestelde vragen op de website geplaatst.

---

[1] Heeft betrekking op de in 2019 en een deel in 2020 geschreven beleidsmatige inzet van het cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED). Een deel van deze uren was abusievelijk ten laste van het uitvoeringsproject Pionier Bols geschreven. In de voorjaarsnota 2019 was t.b.v. beleidsmatig onderzoek naar mogelijkheden versnelling woningbouw hiervoor separaat krediet verstrekt. In 2020 is dit administratief gecorrigeerd.

Er wordt een klankbordgroep opgericht met zo'n vijftien personen, bestaand uit direct betrokkenen en belanghebbenden. Een eerste bijeenkomst wordt voorzien medio november 2020.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad wordt over de voortgang geïnformeerd op het moment dat het college besluit het Masterplan Pionier-Bolsterrein vrij te geven voor inspraak. Na de eventuele verwerking van de inspraakreacties zal het Masterplan ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. In het Masterplan staan de ruimtelijke uitgangspunten, een schetsontwerp openbare ruimte en eventuele afwijkingsverzoeken, het beeldkwaliteitsplan en de blokpaspoorten. Dit zijn de spelregels en de randvoorwaarden hoe de gebieden binnen de ruimtelijke context ontwikkeld kunnen worden en wie daarvoor verantwoordelijk is.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De geplande woningbouw op het Pionier-Bolsterrein draagt met circa 2.000 woningen bij aan de woningbouwopgave in de regio.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

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

Bijlage(n):
- Intentieovereenkomst Bolskwartier B.V. (geheim)
- Intentieovereenkomst Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. (geheim)
- Intentieovereenkomst Zorg Vastgoed Management B.V. (geheim)