gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst De Liede Zuid
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel, drs. Marja Ruigrok
Steller	Nicole de Leeuw (+31123674642)
Collegevergadering	20 juni 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7864826

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het aangaan van een anterieure overeenkomst 'De Liede Zuid' met Eendracht B.V. en LVG B.V. voor de ontwikkeling van De Liede Zuid tot bedrijventerrein;
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de artikelen 3, 4, 7, 13 en 18 en bijlagen 7, 8 en 9 van de anterieure overeenkomst 'De Liede Zuid'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het stedenbouwkundig plan De Liede Zuid vast te stellen en dit als beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020 (2020.0002340) als aanvullend kader;
2. voor de uitvoering van de anterieure overeenkomst € 200.000 te autoriseren voor het jaar 2023; deze kosten worden gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar; hiertoe vast te stellen de 15e begrotingswijziging van 2023;
3. een uitvoeringsbudget van € 410.410 te verplaatsen van de grondexploitatie De Liede (2020.0002410) naar het project De Liede Zuid (anterieure overeenkomst) en dit te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelaar; hiertoe vast te stellen de 16e begrotingswijziging van 2023.

2. Samenvatting

De Liede Zuid moet ruimte gaan bieden aan bedrijven in een hoge milieucategorie (tot en met categorie 5.2) die vaak relatief veel (buiten)opslag hebben. Deze uitbreiding speelt een belangrijke rol in onze bedrijvenstrategie: het bieden van ruimte aan bedrijven in een hoge milieucategorie die mogelijk elders in onze gemeente als storend, dan wel belemmerend voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en leefgenot kunnen worden ervaren. Verder geven we met de uitbreiding van De Liede Zuid het gebied een impuls en verbeteren we ook de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.
Het voorliggende stedenbouwkundig plan (SP) voor De Liede Zuid bevat kaders voor de ontwikkeling van bedrijvigheid op deze locatie. In het plan worden tevens (beeldkwaliteits)eisen gesteld ten aanzien van de uitwerking van de bedrijvenkavel en de materialisering van de

bebouwing. De Liede Zuid is een gebied van circa zeven hectare dat in eigendom is van Eendracht B.V. en LVG B.V. (hierna: ontwikkelaar). Met deze ontwikkelaar gaan we anterieure overeenkomst aan voor de ontwikkeling van een bedrijfshal van circa 27.420 m^2 verdeeld over één à twee gebouwen, circa 19.190 m^2 aan open terrein (exclusief parkeerplaatsen), een klein kantoor en kantine en het daarbij behorende openbare gebied. Het gebouw en de omliggende buitenruimte worden ontworpen in samenhang met de groene omzoming die rondom het gehele bedrijventerrein loopt door het toevoegen van groen op de gevels en de daken en het waar mogelijk beperken van de verharding rondom het gebouw.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

In 2007 is door de gemeenteraad het masterplan De Liede vastgesteld (2007.4574) en in 2013 het bestemmingsplan De Liede (2013.0033649). Het masterplan en het bestemmingsplan zijn belangrijke kaders voor de verdere uitwerking van het bedrijventerrein en daarmee ook voor de uitbreidingslocatie De Liede Zuid. In 2018 is reeds het stedenbouwkundig plan De Liede Noord vastgesteld en in 2019 het stedenbouwkundig plan De Liede West. Toen zijn ook de (beeldkwalteits)eisen van De Liede Noord en De Liede West als aanvullend kader vastgesteld op de Welstandsnota (2019.0035100).

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan (SP) voor De Liede Zuid en het aangaan van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar bereiken we dat op gronden van de ontwikkelaar op circa zeven hectare bedrijvigheid ontwikkeld kan worden. Met de uitbreiding van De Liede Zuid maken we plaats voor geluidintensieve bedrijven en bedrijven in een hoge milieucategorie (tot en met categorie 5.2), die mogelijk elders storend zijn en of verplaatst moeten worden vanwege (woningbouw)ontwikkelingen. Het voorliggende SP voor De Liede Zuid bevat - in lijn met het eerder opgestelde masterplan - kaders voor de ontwikkeling van bedrijvigheid op deze locatie. Verder bevat het SP (beeldkwaliteits)eisen die afgeleid zijn uit het masterplan. Deze eisen moeten een aanvullend kader worden op het beleid voor de omgevingskwaliteit. Om deze reden stellen we de raad voor om het stedenbouwkundig plan De Liede Zuid vast te stellen en dit als beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020 (2020.0002340) als aanvullend kader.

De situering van het gebied De Liede Zuid is op figuur 1 weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto van De Liede, met wit omringd het perceel van De Liede Zuid

Met de anterieure overeenkomst verlenen we onze planologische medewerking, verhalen we onze plankosten, maken we afspraken over de te betalen bovenplanse kosten, de

planontwikkeling, realisatie van het project en het realiseren en overdragen van het openbaar gebied.

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein met De Liede Zuid wordt tevens een impuls gegeven aan het bestaande gebied met onder andere de aanleg van het nog ontbrekende deel van de ringweg. Daarmee wordt ook de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid verbeterd in het gebied.

Wat is de aanleiding, context?
In het eerder opgestelde masterplan voor De Liede (2007.4574) met kaders voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein De Liede is uitbereiding op deze locatie al bepaald. In het bestemmingsplan staat dat de uitbreidingslocatie De Liede Zuid een flexibele verkaveling kent die nog nader uitgewerkt moet worden in een stedenbouwkundig plan (SP). Dit betekent dat voordat er ontwikkeld kan worden het SP vastgesteld moet zijn. Daarbij komt dat op dit moment de ontwikkelaar het gebied wil ontwikkelen naar bedrijvigheid. Deze ontwikkeling ligt in lijn met onze bedrijvenstrategie, namelijk het bieden van ruimte aan bedrijven in een hoge milieucategorie die mogelijk elders in onze gemeente als storend, dan wel belemmerend voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en leefgenot kunnen worden ervaren. Het SP geeft de kaders weer die borgen dat de ontwikkeling in deze lijn en in samenhang met de andere deelgebieden van De Liede wordt doorgezet. Een anterieure overeenkomst is nodig om afspraken te maken over onze planologische medewerking, onze plankosten, de te betalen bovenplanse kosten, de planontwikkeling, realisatie van het project en de te realiseren en over te dragen openbare ruimte.

Welk doel wordt nagestreefd?
Het doel is om met het voorliggende SP kaders en (beeldkwaliteits)eisen te hebben voor de verdere ontwikkeling van de uitbreidingslocatie De Liede Zuid.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Het plangebied De Liede Zuid is gelegen aan de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen en omvat de kadastrale percelen AA-1049 en AA-1050. Het perceel AA-1050 betreft een bedrijfswoning en een schuur. Uitgangspunt is dat deze worden gesloopt. Het perceel heeft een nagenoeg driehoekige vorm en wordt begrensd door de A9, de N205 en de smalle sloot die de grens vormt met het bestaande bedrijventerrein.

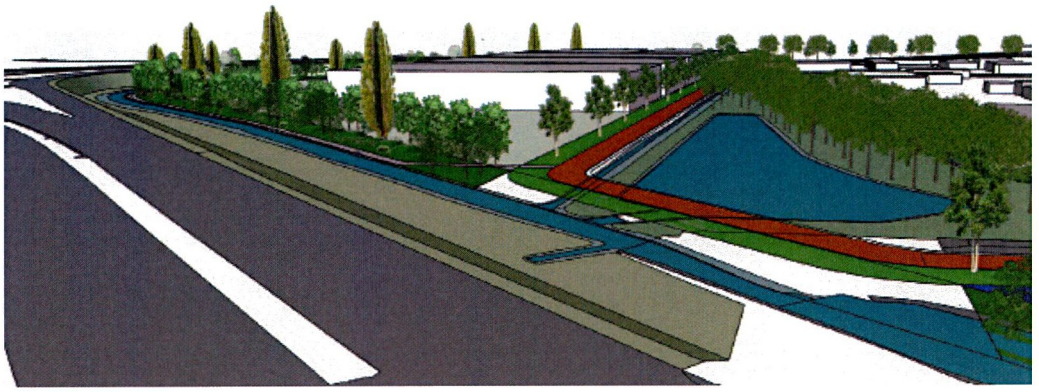
De toekomstige uitbreidingslocatie De Liede Zuid heeft een oppervlakte van circa 7,1 hectare en zal ruimte bieden aan bedrijven in een hoge milieucategorie (tot en met categorie 5.2). Deze bedrijven hebben vaak relatief veel (buiten)opslag. Met het oog op het aantrekken van genoemde typen bedrijven geldt op grond van het bestemmingsplan een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Voor de bebouwing geldt een maximum bouwhoogte van twaalf meter. Er wordt uitgegaan van een flexibele verkaveling die nader uitgewerkt is in voorliggend SP met daarin de volgende belangrijke uitgangspunten:

- voor De Liede Zuid geldt dat in het bestemmingsplan alleen het gebied binnen LIB-zone 4 is aangewezen als bouwvlak. Om ook ontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van de LIB-zone 3, zal het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad aangepast moeten worden voor wat betreft de grootte van het bouwvlak;
- het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ringweg om de uitbreidingslocaties op De Liede goed te ontsluiten en de Spaarnwouderweg af te waarderen. De ringweg wordt

met de ontwikkeling van de nieuwe locaties gefaseerd uitgevoerd. De ringweg ter plaatse van De Liede Zuid vormt de ontbrekende schakel in de verkeersstructuur. Hier wordt de ringweg doorgetrokken zodat de nieuwe bedrijfskavels direct vanaf de ringweg kunnen worden ontsloten. Het tracé van de ringweg volgt uit het masterplan. De rooilijn van de bebouwing aan de zijde van de ringweg ligt op minimaal 1 meter uit de kavelgrens;

- de groene omzoming van vijftien meter breed van het terrein met als doel om 'beeldverstoring en verrommeling te voorkomen'; Het gebouw en de omliggende buitenruimte worden in samenhang met de groene omzoming ontworpen. Hierbij is aandacht voor natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen op de gevels en de daken en het waar mogelijk beperken van de verharding rondom het gebouw;
- de wateropgave vindt in principe plaats op eigen terrein door middel van nieuwe watergangen en verbreding van bestaande watergangen. In overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland is het echter ook mogelijk om de waterberging te realiseren binnen hetzelfde peilgebied maar buiten het plangebied;
- binnen De Liede bestaat een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen: ze variëren in schaal, functie en uitstraling. Om samenhang te krijgen binnen de verschillende deelgebieden zijn er uitgangspunten opgesteld met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik. Zo wordt gestreefd naar een rustig ruimtelijk beeld, met bebouwing bestaande uit eenduidige volumes en een samenhang in materiaal en kleur. Deze (beeldkwaliteits)eisen moeten een aanvullend kader worden op het beleid voor de omgevingskwaliteit. Om deze reden stellen we de raad voor om het stedenbouwkundig plan De Liede Zuid vast te stellen en dit als beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020 (2020.0002340) als aanvullend kader;
- bij de ontwikkeling van De Liede Zuid wordt gestreefd naar duurzame oplossingen. De ringweg wordt, mits technisch verantwoord, circulair aangelegd door gebruik te maken van gebiedseigen grond voor de wegfundering. Verder wordt regenwater direct op de sloten geloosd, wordt openbare verlichting voorzien van led-armaturen, worden oevers langs de waterpartijen voor zover mogelijk natuurlijk ingericht, wordt uitgegaan van dubbel gebruik van het dakvlak en is het uitgangspunt dat kavels niet worden aangesloten op het gas.

Verder gaan we met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst aan voor de ontwikkeling van een bedrijfshal van circa 27.420 m^2 verdeeld over één à twee gebouwen, circa 19.190 m^2 aan open terrein (exclusief parkeerplaatsen), een klein kantoor en kantine en het daarbij behorende openbare gebied. Voor het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van twaalf meter. Voor maximaal 70% van het bouwvlak is de gewenste bouwhoogte maximaal vijftien meter. Gezien het hoogteverschil met de A9 kan een hogere bouwhoogte worden nagestreefd. Het bouwplan is gebaseerd op het vastgestelde masterplan, het bestemmingsplan en sluit aan bij de stedenbouwkundige plannen voor De Liede Noord en De Liede West.



Figuur 2: 3D-beeld vanaf de afrit van de A9: door een opening in de groene zoom ontstaat een vizier op het bestaande groen en water

Om de aansluiting te behouden met de rest van het bedrijventerrein De Liede, en om 'verdozing' te voorkomen, bestaat het gebouw uit verschillende delen met een losse volumewerking. Verder worden het gebouw en de omliggende buitenruimte ontworpen in samenhang met de groene omzoming die rondom het gehele bedrijventerrein loopt door het toevoegen van groen op de gevels en de daken en het waar mogelijk beperken van de verharding rondom het gebouw.



Figuur 3: Het gebouw (met een groene plint van 3,5 meter hoog) en de omliggende buitenruimte in samenhang met de groene omzoming van vijftien meter breed die om het gehele bedrijventerrein De Liede loopt

In de anterieure overeenkomst maken we afspraken over onze planologische medewerking, onze plankosten, de te betalen bovenplanse kosten, de planontwikkeling, realisatie van het project en de te realiseren en over te dragen openbare ruimte, waaronder de aanleg van een deel van de ringweg. Ook worden specifieke afspraken gemaakt over de realisatie en instandhouding van de groene omzoming.

Wat zijn de argumenten?

De argumenten voor besluitvorming zijn:

- met het stedenbouwkundig plan honoreren wij de eis vanuit het bestemmingsplan dat er een SP vastgesteld moet worden, waarmee op de uitbreidingslocatie De Liede Zuid ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt;
- met het opnemen van de (beeldkwaliteits)eisen krijgen we samenhang binnen de verschillende deelgebieden van De Liede en wordt gestreefd naar een rustig ruimtelijk beeld, met bebouwing bestaande uit eenduidige volumes en een samenhang in materiaal en kleur;
- met deze uitbreiding ontstaat ruimte voor bedrijven in een hoge milieucategorie die elders in onze gemeente mogelijk als storend, dan wel belemmerend voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en leefgenot kunnen worden ervaren;
- met het aangaan van de anterieure overeenkomst maken we afspraken over de ontwikkeling van circa zeven hectare grond van de ontwikkelaar voor bedrijven in een hoge milieucategorie en onze wettelijke verplichting tot kostenverhaal;
- met de uitbreiding van het bedrijventerrein met De Liede Zuid wordt een impuls gegeven aan het bestaande gebied met onder andere de aanleg van het nog ontbrekende deel van de ringweg. Daarmee wordt ook de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid verbeterd in het gebied.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Kanttekeningen zijn:

- strijdigheden met het bestemmingsplan zijn de afwijking van het bouwvlak, dat wordt meer dan een keer zo groot en de gewenste bouwhoogte van maximaal vijftien meter voor maximaal 70% van het bouwvlak. In het bestemmingsplan is twaalf meter aangegeven als maximum;
- voor De Liede Zuid geldt dat in het bestemmingsplan alleen het gebied binnen LIB-zone 4 is aangewezen als bouwvlak. Om ook ontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van de LIB-zone 3, zal het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangepast moeten worden voor wat betreft de grootte van het bouwvlak. Ook is een verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

3.3 Wat mag het kosten?

Met de anterieure overeenkomst verzekeren we onze plankosten en de te betalen bijdrage aan de uitvoering in het plangebied. Bovenplanse investeringen behorend bij de ontwikkeling van De Liede Zuid zijn opgenomen in de grondexploitatie De Liede (2020.0002410). Voor de toerekenbare kosten vragen wij het uitvoeringsbudget van € 410.410 te verplaatsen van de grondexploitatie De Liede naar het project De Liede Zuid (anterieure overeenkomst).

De plankosten voor de uitvoering van dit voorstel worden geraamd op € 200.000 (prijspeil 2023). Hiervoor vragen wij een Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA)-budget van € 200.000 te autoriseren. In de berekening van de kosten is er rekening mee gehouden dat de inkoop-btw verrekenbaar is.

De bovenplanse kosten en de plankosten worden gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar. Deze bijdrage is toegezegd bij de anterieure overeenkomst.

De kosten en de bijdrage worden in de programmabegroting verantwoord op beleidsdoel B: Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, taakveld 8.1.

De anterieure overeenkomst is een vervolg op de afgesloten intentieovereenkomst. Op 12 juli 2022 hebben wij ingestemd met het aangaan van de 'Intentieovereenkomst De Liede Zuid' met Eendracht B.V. en LVG B.V. voor de ontwikkeling van De Liede Zuid (2022.0001600).

Wat zijn de financiële risico's?
De financiële risico's in de overeenkomst zijn afgedekt doordat de ontwikkelaar de bijdragen betaalt bij ondertekening van de overeenkomst en verdere garantstellingen heeft geboden. Echter, vanwege de vaak lastige herstructureringsopgave lopen we het risico dat we deze kosten niet (geheel) terugverdienen. Deze kosten komen dan ten laste van de Reserve Grondzaken.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Het college is verantwoordelijk voor het sluiten en de uitvoering van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkelingen is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het stedenbouwkundig plan De Liede Zuid en dit als beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020 (2020.0002340) als aanvullend kader. Verder is het een bevoegdheid van de raad om een budget te autoriseren en te verplaatsen.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
In november 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waar omwonenden en omliggende bedrijven geïnformeerd zijn over het stedenbouwkundig plan voor De Liede Zuid.

Het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en het ondertekenen van de overeenkomst voor De Liede Zuid is een moment om extern te communiceren, omdat het een belangrijke stap is in de ontwikkeling van bedrijventerrein De Liede.

Op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken wij binnen twee weken na het aangaan van de anterieure overeenkomst het besluit bekend via Officiëlebekendmakingen.nl. Op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening leggen wij een zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage.

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.

Omdat de gemeente optreedt als partij in een privaatrechtelijke overeenkomst met daarin financiële en economische belangen, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. We besluiten in dit geval die artikelen en bijlagen van de overeenkomst met daarin financiële en economische belangen niet openbaar te maken. Dit betreft de artikelen 3, 4, 7, 13 en 18 en bijlagen 7, 8 en 9.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Van toepassing is artikel 2.12 sub 1a punt 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing is op de in te dienen aanvraag. Voor dit initiatief is een vvgb van de raad vereist.

De raad wordt twee maal per jaar middels het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) en het Tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG) geïnformeerd over de voortgang. Mogelijke aanvullende budgetaanvragen of scopewijzigingen worden middels deze rapportages aan de raad voorgelegd.

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

Met de herontwikkeling van De Liede Zuid wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de regionale ontwikkeling van bedrijventerreinen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Stedenbouwkundig plan – De Liede Zuid
- Anterieure overeenkomst 'De Liede Zuid', inclusief bijlagen (geheim)