gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Budgetaanvraag en aangaan anterieure overeenkomst Van Herk, Hyde Park te Hoofddorp
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Johan Rip
Steller	Aafke Kaspers
Collegevergadering	24 mei 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0001030

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de anterieure overeenkomst Hyde Park – Van Herk;
2. op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de anterieure overeenkomst Hyde Park – Van Herk inclusief bijlagen. 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;
3. op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet met een separaat raadsvoorstel de raad voor te stellen de geheimhouding van de anterieure overeenkomst Hyde Park – Van Herk inclusief bijlagen te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. voor de uitvoering van de anterieure overeenkomst Hyde Park – Van Herk te Hoofddorp, een budget van € 178.400 te autoriseren en te verdelen in € 50.000 voor het jaar 2022 en € 128.400 gelijkmatig te verdelen over de periode 2023 tot en met 2026 voor de voorbereiding, toezicht en administratie (VTA), te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partij;
2. hiertoe de 26e begrotingswijziging voor het begrotingsjaar 2022 vast te stellen.

2. Samenvatting

We ontwikkelen de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park te Hoofddorp. Hyde Park wordt een levendige gemengde stadswijk met een langzaam verkeersverbinding tussen station en stadspark en via het stadspark naar het Raadshuisplein. Binnen Hyde Park zijn meerdere ontwikkelende partijen actief. Wij faciliteren binnen de vastgestelde (publiekrechtelijke) kaders de transformatie van het eigendom van deze partijen. Eén van de ontwikkelende partijen is Van Herk. In 2020 hebben we met Van Herk een intentieovereenkomst gesloten en in 2021 een verlenging van de intentieovereenkomst. We gaan nu een anterieure overeenkomst aan. De anterieure overeenkomst Hyde Park – Van Herk ziet toe op nadere afspraken met ontwikkelaar Van Herk voor de transformatie van hun kantoorpanden aan de Jupiterstraat te Hoofddorp.

De anterieure overeenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast en ziet toe op afspraken in het kader van het wettelijk kostenverhaal. Met het aangaan van deze anterieure overeenkomst zorgen wij ervoor dat de ambtelijke kosten (VTA) gedurende de looptijd van de anterieure overeenkomst, worden verhaald op de ontwikkelaar.

3. Uitwerking

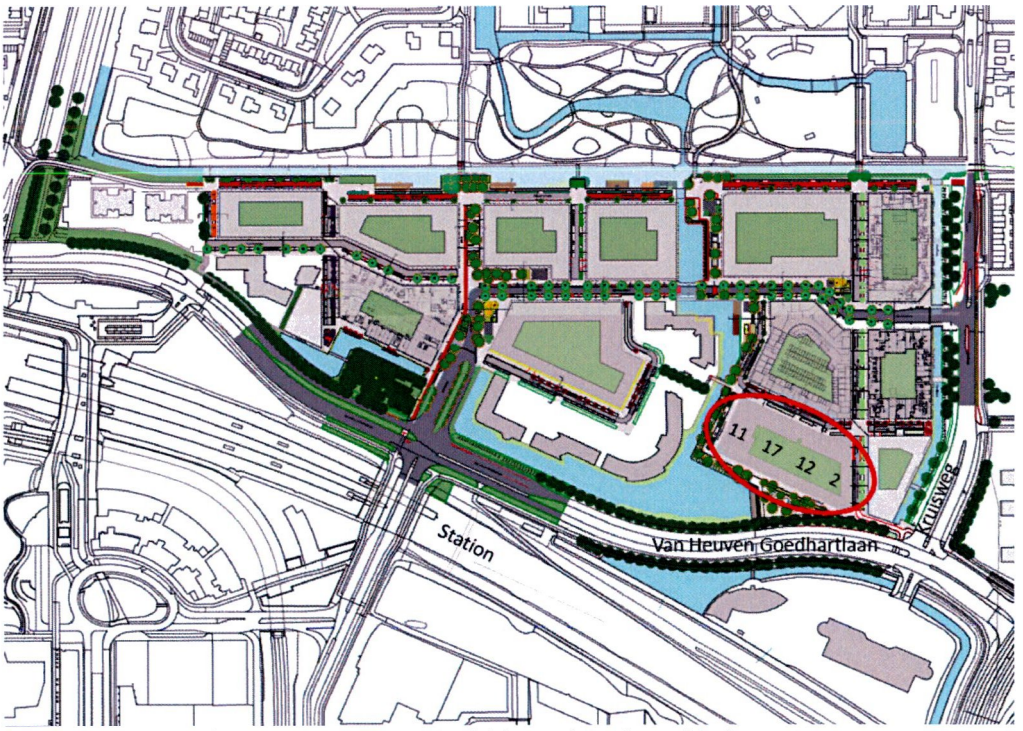
3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In het stadscentrum en stationsgebied van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met de programma's Stadscentrum Hoofddorp en Stationsgebied bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. De herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park is een van deze ontwikkelingen. Hyde Park wordt een levendige, gemengde stadswijk waar een goede langzaam verkeersverbinding van het station richting het Raadhuisplein doorheen loopt.

Welk doel wordt nagestreefd?

De ontwikkelaars in de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park realiseren de komende jaren naar verwachting zo'n 3.800 woningen. Eén van de ontwikkelaars, Van Herk, is voornemens tot realisatie van circa 198 woningen met bijbehorende parkeergelegenheid over te gaan. Op de begane grond komen commerciële voorzieningen. In onderstaand kaartje van het stedenbouwkundig plan is in rood omcirkeld de locatie weergegeven. Het betreft de kavels 11 en 12 (zie afbeelding 1). Met het raadsvoorstel 'Aanpassing stedenbouwkundig plan en vaststellen kavelpaspoort kavels 11, 12, 17 en 2 Hyde Park' (2021.0000041) zijn de nadere stedenbouwkundige kaders voor deze kavels vastgesteld.



Afbeelding 1: Kavels 11 en 12 van Van Herk binnen het plangebied

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij gaan een anterieure overeenkomst sluiten met Van Herk met als doel om te komen tot herontwikkeling van het vastgoed van deze ontwikkelaar. Deze anterieure overeenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe en het wettelijk kostenverhaal vast.

Wat zijn de argumenten?

In de anterieure overeenkomst zijn (onder meer) de afspraken vastgelegd die inzake het wettelijk kostenverhaal met Hyde Park worden gemaakt. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit plan is het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wat zijn de kanttekeningen?

Er zijn dit moment de volgende kanttekeningen:

- de bijdragen zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst zijn conform de vastgestelde financiële spelregels voor Hyde Park (2020.0000603) en daarmee ook passend binnen het door de raad vastgestelde financiële kader (2018.0035003);
- met het raadsvoorstel (2020.0000884) is tevens aangegeven dat conform het financiële kader voor Hyde Park ook andere partijen een bijdrage aan het stadspark dienen te leveren. Voor deze partij wordt die bijdrage via de anterieure overeenkomst geborgd;
- kavels 11, 12, 17 en 2, waarvoor een kavelpaspoort is vastgesteld, zijn in eigendom van drie verschillende partijen. De anterieure overeenkomst ziet toe op afspraken voor de kavels 11 en 12. Voor kavel 2 is met Hyde Park B.V. reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Kavel 2 en ook kavel 17 worden nog niet door de andere eigenaren in ontwikkeling genomen. Er is dus sprake van een zelfstandige ontwikkeling door Van Herk, waarbij aansluiting in de toekomst van de andere partijen mogelijk is. Van Herk dient het bouwplan, in afstemming met het Kwaliteitsteam Hyde Park, zodanig uit te werken dat een deugdelijke aansluiting van de op de naastgelegen percelen te ontwikkelen gebouwen, conform het Stedenbouwkundig plan en kavelpaspoort, geborgd wordt;
- een beperkt deel van de gronden aan de rand van de verschillende kavels is momenteel in eigendom van ons. Om het bouwplan mogelijk te maken gaan we zowel een grondruil als verkoop aan.

3.3 Wat mag het kosten?

Een budget van € 174.800 is nodig voor uitvoering van de anterieure overeenkomst en wordt door deze anterieure overeenkomst gedekt. De overeenkomst ziet ook toe op bijdragen aan de herinrichting van de openbare ruimte, het stadspark en de benodigde infrastructurele aanpassingen. Voor het stadspark zijn de kredieten aangevraagd (2020.0000884). Voor de openbare ruimte is reeds krediet voor de VTA en deels voor investeringen aangevraagd (2018.0071975). Voor de aanpassingen van de kruispunten Planetenweg- Kruisweg en Van Heuvengoedhartlaan- Planetenweg is ook VTA krediet verstrekt. In een later stadium wordt aanvullend krediet aangevraagd voor de uitvoering van de infrastructurele maatregelen en openbare ruimte. De dekking van die kredietaanvraag is via meerdere anterieure overeenkomsten met verschillende ontwikkelende partijen geborgd.

Over het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de cyclus (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG) en jaarlijks via de bestuurlijke voortgangsrapportage van het Stadscentrum Hoofddorp. We sturen aan op anterieure overeenkomsten, waarmee ook onze

plankosten die we voor deze partijen maken, verhaald kunnen 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 Reserve Grondzaken. In de programmabegroting worden de kosten en de bijdragen verantwoord op beleidsdoel B: Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, taakveld 8.1.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders en het budget. 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
De participatie en communicatie van Hyde Park is bij het programma Stadscentrum ondergebracht. Voor de communicatie over het programma en de projecten in het gebied worden zoveel mogelijk de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp gebruikt. Er is één centrale website (www.stadscentrumhoofddorp.nl) met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook via de nieuwsbrief, het Twitter- en Facebookaccount van Stadscentrum Hoofddorp, blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Onze berichtgeving over de ontwikkeling van Van Herk loopt voornamelijk via deze kanalen.

Zowel online als offline wordt gemonitord wat er speelt in het gebied. 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 nadere afspraken over de communicatie en participatie. Via een nieuwsbericht en artikel in de nieuwsbrief van Stadscentrum Hoofddorp informeren we over het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Juridische aspecten en risico's
Op grond van artikel 6.24 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het aangaan van deze overeenkomst gepubliceerd, via Officiëlebekendmakingen.nl.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma. Hierin is ook het project Hyde Park en daarmee ook de ontwikkeling van Van Herk opgenomen. Over de stand van de budgetten en kredieten informeren we de raad via de financiële rapportage van Stadscentrum Hoofddorp, het (t)MPG en het Meerjarenperspectief Investeringen (MPI).

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 voorzieningenaanbod en 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,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage:

- Anterieure overeenkomst Onroerend Goed Beheer- en Beleggingsmaatschappij A. Van Herk B.V. gronden Van Herk Beukenhorst-West (geheim)