Raadsvoorstel Besluitvormend

Aanvullend voorbereidingsbudget Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-22-281572
datum collegevergadering:	13 december 2022
datum raadsvergadering:	2 februari 2023
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
e-mailadres:	a.stegeman@HLTsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Voor de periode 2022-2023 een aanvullend voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 800.000,- voor de planontwikkeling van Nieuw Boekhorst waarbij uitgangspunt is dat de dekking plaatsvindt via de af te sluiten anterieure overeenkomst;

2. De begrotingswijziging nr.R4004 vast te stellen.

Inleiding
In de structuurvisie 2030 gemeente Teylingen staat de locatie Nieuw Boekhorst reeds vermeld als woningbouwlocatie. De start van het project was op 23 april 2020 toen de gemeenteraad de projectopdracht voor Nieuw Boekhorst unaniem vaststelde. Het gebied van ongeveer 40 hectare ligt tussen de Noordelijke Randweg, de spoorlijn, Beukenrode, Boekenburglaan en de N444. Er zijn ca. 1250 woningen voorzien.

Op 23 april 2020 heeft uw raad ingestemd met een voorbereidingsbudget van € 495.000,-
Op 19 mei 2022 is een aanvullend budget van € 450.000 verstrekt door de gemeenteraad. Uit dit budget zijn onder meer de kosten voor het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen van Nieuw Boekhorst gedekt. Bovendien zijn uit dit budget de interne uren gedekt.

Het project verloopt in een hoog tempo. Daardoor worden meer en eerder kosten gemaakt voor de voorbereiding van de realisatie van de bouw.
We hebben derhalve een overschrijding van het huidige budget en vragen een daarnaast een nieuw budget aan voor de volgende fase in de planvorming.
De overschrijding betreft ca. € 200.000,- en de aanvraag van het budget voor de volgende fase betreft € 600.000,-. Gezamenlijk € 800.000,-

Bestaand kader en context
- Structuurvisie 2030
- Raadsvoorstel Projectopdracht Nieuw Boekhorst d.d. 23 april 2020
- Raadsvoorstel aanvullend budget 19 mei 2022

- Concept globaal beleidskader Nieuw Boekhorst

Beoogd effect
Een bestemmingsplan
Een anterieure overeenkomst
Stedenbouwkundige uitwerking eerste Deelplan

Argumenten
1.1 Er is budget nodig om het proces om te komen tot bestemmingsplan voor Nieuw Boekhorst vóór de invoering van de Omgevingswet in juli 2023 goed en zorgvuldig voort te zetten en te doorlopen.
De ophoging van het voorbereidingsbudget leidt tot het kunnen afronden van het bestemmings- en exploitatieplan. Het betreffen de kosten voor het opstellen, begeleiden, communicatie en participatie en interne uren. Daarnaast leidt de ophoging van het voorbereidingsbudget tot het kunnen sluiten van een anterieure overeenkomst voor het einde van 2022.

1.2. Er is budget nodig voor de volgende planfase.
In de volgende planfase ligt de nadruk op:
- het vaststellen van het bestemmingsplan
- komen tot randvoorwaarden
- een ontwerp voor een goede openbare ruimte
- een stedenbouwkundige uitwerking van volgende deelplannen en hoofdstructuur.

2.1 De raad heeft het budgetrecht
De raad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de primaire begroting 2022 de vast te stellen.

Kanttekeningen
1.1 Zonder aanvullend budget staken de werkzaamheden om Nieuw Boekhorst te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie
Het aanvullend budget is nodig om de kosten te kunnen dekken die gemaakt worden om te komen tot een bestemmings- en exploitatieplan en de anterieure overeenkomsten.

Financiële consequenties
Er wordt voor de periode 2022-2023 een aanvulling van het voorbereidingsbudget ter grootte van € 800.000,- aangevraagd. In de toekomstige planontwikkeling zal dit voorbereidingsbudget onderdeel uit maken van de plankostenscan en via de anterieure overeenkomst als te verhalen kosten worden meegenomen..

T.b.v. Overschrijding	
Exploitatieplan	€ 25.000,00
Juridisch i.v.m. overeenkomst met alle partijen en Stek	€ 75.000,00
Ontwerp-bestemmingsplan	€ 50.000,00
Begeleiding grondverwerving	€ 50.000,00
gevraagd budget	**€ 200.000,00**

nog te verwachten 2023-2024	
Planeconoom	€ 30.000,00
Participatie (bureau)	€ 50.000,00
Onvoorzien	€ 50.000,00
Bestemmingsplan tbv vaststelling	€ 20.000,00
Juridische begeleiding	€ 35.000,00
Supervisie	€ 35.000,00
Begeleiding grondverwerving	€ 50.000,00
Duurzaamheid (F&F en Water)	€ 30.000,00
Onderzoek (verkeer, etc)	€ 50.000,00
Totaal Interne uren	€ 250.000,00
Gevraagd budget	**€ 600.000,00**
Totaal gevraagd budget	**€ 800.000,00**

De plankosten van de gemeente zullen ingebracht worden in de onderhandeling over de anterieure overeenkomst met de marktpartijen. De bedoeling is om deze kosten op te laten nemen in de grondexploitatie van de ontwikkelaar van Nieuw Boekhorst.
Als het gaat om gezamenlijke kosten, zoals communicatie/ participatie, het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan dragen de marktpartijen op dit moment al bij in bovenstaande kosten.

Aanpak, uitvoering en participatie
De werkzaamheden die binnen het voorbereidingsbudget vallen zijn:
- Ambtelijke begeleiding en voorbereiding van college-, commissie- en raadsstukken;
- Participatietraject en communicatie met betrekking tot bestemmingsplan;
- Anterieure overeenkomsten;
- de bestemmingsplanprocedure;

De bovengenoemde werkzaamheden worden in nauwe samenwerking met de marktpartijen (Heijmans, Achmea, Blokhuis, Ballast Nedam, Roosdom Tijhuis) en Stek opgepakt.
De gemeente vindt het belangrijk om omwonenden en belangstellenden te betrekken en te informeren bij de verschillende stadia in de planontwikkeling. Om die reden worden er diverse brede informatie- en participatiebijeenkomsten met omwonenden, belangstellenden en betrokken instanties gepland. Naast de fysieke bijeenkomsten verschijnt er periodiek een digitale nieuwsbrief.

Duurzaamheid
Het onderdeel duurzaamheid krijgt een rol in de uitwerking van de visie. Ook Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) krijgt een plek hierin.

Hillegom-Lisse-Teylingen
Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op Teylingen.

Urgentie
Het aanvullende voorbereidingskrediet is nodig om vertraging in de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst, met name de totstandkoming van het bestemmingsplan voor Nieuw Boekhorst, te voorkomen.

Evaluatie
Op meerdere momenten wordt de voortgang besproken met het college en de raad. Op deze manier blijven zowel college als raad betrokken bij dit proces en kan er, indien gewenst, bijgestuurd worden.

Bijlagen en achtergrondinformatie
Begrotingswijziging Nieuw Boekhorst.

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 13 december 2022 met als onderwerp Aanvullend voorbereidingsbudget Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

Voor de periode 2022-2023 een aanvullend voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 800.000,- voor de planontwikkeling van Nieuw Boekhorst waarbij uitgangspunt is dat de dekking plaatsvindt via de af te sluiten anterieure overeenkomst;

De begrotingswijziging nr. R4004 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 februari 2023,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter