Raadsvoorstel Besluitvormend

Intentieovereenkomst Nieuw Boekhorst

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-20-152716
datum voorstel:	14 januari 2021
datum collegevergadering:	26 januari 2021
datum raadsvergadering:	11 maart 2021
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Marlies Volten
behandelend ambtenaar:	Jessica van der hoorn
e-mailadres:	jessica.vanderhoorn@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen het voornemen van het college om de intentieovereenkomst te sluiten met de in overeenkomst genoemde partijen, ten behoeve van de ontwikkeling van het project Nieuw Boekhorst te Voorhout.

Inleiding

Nieuw Boekhorst ligt in de gemeente Teylingen. Het gebied wordt begrensd door de Noordelijke Randweg (Bollendreef) in het noordwesten, in het oosten de spoorbaan, in het zuidoosten de Beukenrode en Boekenburglaan en in het zuiden de Provincialeweg N444/ Leidsevaart. De locatie is circa 40 hectare groot.

Buiten de Noordelijke Randweg en de ecologische verbindingszone aan de Haarlemmertrekvaart heeft de gemeente geen eigendom in het gebied. De marktpartijen Heijmans/ Terra ontwikkeling, Ballast Nedam, Roosdom Tijhuis, Syntrus/ Achmea, Novaform en Blokhuis BV hebben een grondpositie in het gebied.

Op 23 april 2020 heeft uw raad ingestemd met de projectopdracht voor Nieuw Boekhorst en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 495.000. Sinds het voorjaar is de gemeente samen met de marktpartijen een intensief participatie- en communicatietraject gestart. Hiertoe is gezamenlijk een extern communicatiebureau ingehuurd. Met belanghebbenden en stakeholders zijn we het gesprek aan gegaan om hun ideeën, wensen en behoeften te peilen. Daarbij is een duidelijk kader en een duidelijk proces afgegeven, waarbinnen hun inbreng gevraagd werd. Deze inbreng heeft geleid tot een ruimtelijk kader. Naast de communicatie en participatie met belanghebbenden en omwonenden, hechten wij er veel waarde aan om in een vroeg stadium van het proces de raad en raadscommissies te betrekken. In die lijn zijn inmiddels een tweetal beeldvormende sessies georganiseerd, in september 2020 en in december 2020.

Bestaand kader en context
Structuurvisie 2030. Naast de structuurvisie is op diverse van toepassing zijnde beleidsterreinen vastgesteld beleid. Onder meer Verkeer & Mobiliteit, Parkeerbeleid, Woonprogramma, Duurzaamheid, beleid met betrekking recreatie en cultuurhistorie en beleid ten aanzien van de openbare ruimte (groenbeleid, water, verharding en kunst). Het van toepassing zijnde beleid vormt het kader van deze planontwikkeling.

Beoogd effect
Het is wenselijk om de raad te betrekken bij de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst, en meer in het bijzonder om de intentieovereenkomst aan te gaan met inachtneming van eventuele opmerkingen van de raad.

Argumenten
1.1 *In de intentieovereenkomst zijn de stappen vastgelegd die partijen willen gaan zetten om te komen tot de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst. In de intentieovereenkomst staan geen uitgangspunten.*
De intentieovereenkomst betreft de eerste stap in het planvormingsproces om te komen tot een gedragen visie voor dit gebied met bijbehorende grondexploitatie, woonprogramma en stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Deze eerste stap vindt plaats binnen de context van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

1.2 Het college en de eigenaren van de betreffende gronden zijn het eens over de inhoud van de intentieovereenkomst.
Door de betrokken partijen is meermaals overleg gevoerd over de intentieovereenkomst.

Kanttekeningen
Deze overeenkomst is tot stand gekomen tussen de zes marktpartijen en de gemeente. Om tot overeenstemming te komen, zijn diverse overleggen gevoerd. Wanneer u wensen en bedenkingen uit over hetgeen in deze intentieovereenkomst is overeengekomen, moet opnieuw onderhandeld worden over de inhoud van deze overeenkomst.

In beginsel wordt de raad niet geconsulteerd bij het aangaan van intentieovereenkomsten tussen college en marktpartijen, echter gezien de complexiteit, omvang en doorlooptijd van Nieuw Boekhorst is er voor gekozen dit wel te doen. Ingrijpende gevolgen hebben derhalve betrekking op de complexiteit, omvang en duur van het project. Indien raadsleden aspecten die van belang zijn voor de verdere planontwikkeling willen meegeven aan het college is daarvoor tijdens de raadscommissievergadering ruimte.

Financiële consequenties
Elke partij draagt zijn eigen kosten, met uitzondering van de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van de inschakeling van de adviseurs. Een toelichting op deze afspraken vindt u terug in de intentieovereenkomst, paragraaf 6.
Het uitgangspunt is dat iedere partij voor eigen rekening en risico onderdeel uitmaakt van deze planvorming. De kosten en risico's voor de gemeente worden afgedekt door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met dit besluit zijn op dit moment ook geen kosten gemoeid.

Aanpak, uitvoering en participatie

Met inachtneming van uw besluit zal het college besluiten over het aangaan van de intentieovereenkomst. Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst zullen partijen met elkaar in overleg treden om te komen tot uitvoering van de gemaakte afspraken, zoals het komen tot een gedragen visie met bijbehorende grondexploitatie en de hoofdlijnen/kernbedingen van de anterieure overeenkomst. Verder zullen

marktpartijen gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst in overleg treden met een toegelaten instelling als Woonstichting Stek en andere woningcorporaties om te verkennen of en onder welke bedingen overeenstemming bereikt kan worden over de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen in het project.

De raad heeft een grote betrokkenheid in de visie- en planvorming van Nieuw Boekhorst. Beeldvormde-, oordeelvormende- en besluitvormende sessies zullen in de toekomst veelvuldig gaan plaatsvinden. Zo zal aan de raad haar oordeel en besluitvorming gevraagd worden inzake de Visie, echter ook het vaststellen van het bestemmingsplan is aan de raad voorbehouden. Ook over het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de raad geïnformeerd.

Voor het project Nieuw Boekhorst is een gezamenlijk communicatiebureau aangetrokken. In het planvormingsproces is het participatietraject een belangrijk onderdeel. Inmiddels hebben twee participatiemomenten plaatsgevonden (7 juli, 15 oktober 2020) in de aankomende periode verwachten wij nog eens drie participatie momenten.

Duurzaamheid
Partijen hanteren bij de realisatie van Nieuw Boekhorst de methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) en onderzoeken of zij NL Greenlabel of een equivalent daarvan zullen toepassen. In de nog te sluiten Anterieure Overeenkomst wordt vastgelegd welk ambitieniveau voor het project geldt.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel betreft uitsluitend Teylingen.

Urgentie
In zowel de structuurvisie als het collegewerkprogramma wordt 'Nieuw Boekhorst' genoemd als locatie voor woningbouw. Om hier mee aan de slag te gaan, is het sluiten van een intentieovereenkomst een belangrijke stap. De ambitie van partijen is om in voorjaar 2022 een anterieure overeenkomst te sluiten.

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
1. Intentieovereenkomst d.d. 17 december 2020 inclusief bijlagen
2. Structuurvisie 2030

namens het college van burgemeester en wethouders,

	Carla G.J. Breuer
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 26 januari 2021 met als onderwerp Intentieovereenkomst Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen het voornemen van het college om de intentieovereenkomst te sluiten met de in overeenkomst genoemde partijen, ten behoeve van de ontwikkeling van het project Nieuw Boekhorst te Voorhout.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 maart 2021,

Robert van Dijk griffier	Carla G.J. Breuer voorzitter