gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomst Botbouw Jan van Gentstraat in Badhoevedorp
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Fouad Sidali
Steller	Thysia Kleijwegt
Collegevergadering	7 juni 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0001153

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de intentieovereenkomst met Botbouw B.V. voor de ontwikkeling van circa 130 woningen aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp;
2. voor deze ontwikkeling de uitgangspunten te hanteren zoals in dit raadsvoorstel vermeld staan;
3. op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de intentieovereenkomst met Botbouw B.V. voor de ontwikkeling van circa 130 woningen aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp, 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 financiële en economische belangen van onze gemeente;
4. op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet met een separaat voorstel de raad voor te stellen de geheimhouding van de intentieovereenkomst met Botbouw B.V. voor de ontwikkeling van circa 130 woningen aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp, inclusief bijlagen te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingsbudget van € 140.000 te autoriseren en vrij te geven voor de ontwikkeling van circa 130 woningen aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp en hiertoe vast te stellen de 27e begrotingswijziging voor het begrotingsjaar 2022;
2. de voorbereidingskosten te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partijen.

2. Samenvatting

Het oostelijk deel van de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp betreft een verouderd bedrijventerrein waar op dit moment leegstand is van panden. De afgelopen jaren hebben zich met enige regelmaat partijen/eigenaren gemeld met de wens voor transformatie naar woningbouw. Vorig jaar heeft zich een eigenaar gemeld met een grote eigendomspositie aan de zuidkant van het terrein. Deze eigenaar heeft de wens om zijn locatie met appartementen te bebouwen. Voorlopig wordt gekeken naar een plan met circa 130 woningen, dit kan na verdere uitwerking nog veranderen. Het gaat conform het woonbeleid om circa 30% sociale, 20% midden en 50% vrije sector appartementen. Het initiatief van de ontwikkelaar is aanleiding geweest om voor het gebied een concept-ruimtelijk functioneel kader op te stellen om transformatie naar woningbouw te onderzoeken. De eigenaar heeft uitgesproken met ons een intentieovereenkomst te willen sluiten voor de herontwikkeling van zijn eigendommen. Dit project bevindt zich in de definitiefase waarin de haalbaarheid in samenhang met de kaders van het project moet worden onderzocht. De begeleidingskosten die in deze onderzoeksfase worden gemaakt, worden dan gedekt door de bijdrage uit het voorbereidingsbudget, dat later betaald wordt door de ontwikkelende partij. Vanuit het initiatievenbudget van € 65.000 (2021.0002206) is een eerste toets op het ontwerp gedaan en is een intentieovereenkomst opgesteld. Met het sluiten van de intentieovereenkomst en het aanvragen van het voorbereidingsbudget kan gewerkt worden aan een overeenstemming over het plan om tot een anterieure overeenkomst te komen.

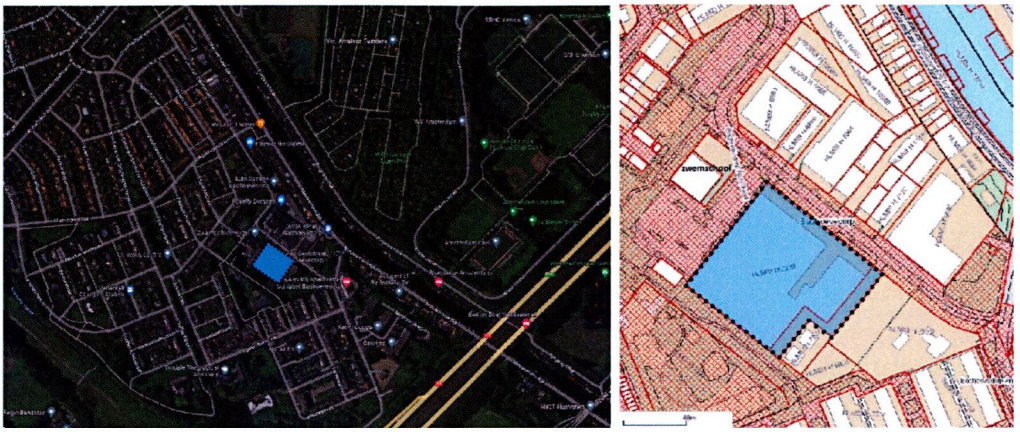
3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Met woningbouw aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp krijgt de wijk een impuls en kwalitatieve verbetering. Het aanbod aan woningen wordt vergroot en circa 30% hiervan is sociaal, 20% midden en 50% vrije sector appartementen. De transformatie van dit gebied draagt bij aan de volgende opgaven:

- nieuwe buurt voor Badhoevedorp creëren;
- transformatie van werken naar voornamelijk wonen;
- relatie met bestaande bedrijvigheid, als dat van toepassing is;
- doorkijk naar gehele transformatie van werken naar wonen;
- het toevoegen van een ontbrekend woningtype zoals appartementen;
- het creëren van een prettige woonstraat;
- verdichten binnen de dorpse opzet van Badhoevedorp;
- aansluiten en inpassen in omliggende netwerk van openbare ruimte;
- introduceren van groenstructuur en daarmee aansluiten op bestaande groenstructuur;
- dijkzone leefbaar maken en versterken waar het kan.

De linker afbeelding is een luchtfoto afkomstig van Googlemaps en geeft de ligging in relatie tot de A4 en een deel van Badhoevedorp aan. De rechter afbeelding is een kadastrale kaart en geeft de precieze afbakening in de wijk aan. Het gaat om het blauw gearceerde deel van de Jan van Gentstraat:



Ligging ontwikkel perceel

Wat is de aanleiding, context?
In de afgelopen jaren zijn er diverse initiatieven binnengekomen voor het verouderde bedrijvengebied aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp. Daaronder zijn ook plannen voor woningbouw op de locatie van nummer 119-123. De gemeente is positief ten opzichte van woningbouw. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost was er echter geen voldoende uitgewerkt plan. Zodoende bevat het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid. De directe aanleiding voor dit project is de aanvraag van Botbouw B.V..

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wij gaan een intentieovereenkomst aan met Botbouw B.V. met als doel de mogelijkheden en voorwaarden (haalbaarheid) te onderzoeken om te komen tot de ontwikkeling van circa 130 woningen aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe vast.

De intentieovereenkomst geeft ons de ruimte gedurende de looptijd van de overeenkomst overeenstemming te bereiken over de diverse aspecten, zoals ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële aspecten en deze uiteindelijk op te nemen in een anterieure overeenkomst. Botbouw B.V. handelt namens de eigenaar van het zuidelijke deel van het plangebied en de gemeente is eigenaar van het noordelijke deel van het plangebied.

Uitgangspunten:
Voor deze ontwikkeling geldt dat het belangrijkste uitgangspunt de voortgang op de transformatie naar woningbouw is. Er worden vooralsnog geen versnellingsmaatregelen genomen, er wordt alleen gekeken naar voortgang. Na de voortgang is het maximaliseren van het aantal woningen binnen het functioneel ruimtelijk kader en het voldoen aan dit kader een belangrijk uitgangspunt, maar dit mag niet ten koste gaan van de voortgang. Voor deze gebiedstransformatie betrekken we op dit moment als gemeente niet zelf actief andere partijen en grondeigenaren. Indien eigenaren zich melden staan wij wel positief tegenover plannen tot transformatie. Er worden in deze gebiedstransformatie geen aanvullende eisen voor duurzaamheid gesteld boven de wetgeving en beleidskaders. De houding van de gemeente is faciliterend. Dit betekent dat wij het proces van de ontwikkelaar begeleiden en de plannen tussentijds toetsen maar niet actief mee ontwikkelen.

Wat zijn de kanttekeningen?
De beleidskaders die gesteld worden aan deze ontwikkeling maken de haalbaarheid van de transformatie krap. Met name de parkeernorm drukt op de haalbaarheid van het plan en op de

kwaliteit en de mogelijkheid om aan de groennormen te voldoen en aan te sluiten op het openbaar groen in de omgeving.

Omdat voortgang het belangrijkste uitgangspunt is, is gekozen voor de strategie waarbij onze grond niet in de ontwikkeling wordt ingebracht. De nadelen hiervan zijn:

- Ook al wordt de gemeentelijke grond niet feitelijk in de ontwikkeling ingebracht, toch wordt deze grondpositie (deels) ingezet om de parkeerbehoefte van het nieuwe plan op te lossen. De bestemming van deze grond komt daarmee vast te liggen. Indien de gemeente deze positie op enig moment wil herontwikkelen is deze opgave verzwaard met het oplossen van het parkeervraagstuk van deze ontwikkeling. De ontwikkelaar doet een handreiking om de gemeentegrond niet te gebruiken, door in te zetten op een gemiddelde in plaats van maximale parkeernorm. Deze optie wordt in de volgende fase nader onderzocht.
- Het betrekken van de gemeentelijke grond in het plan en het programma geeft de mogelijkheid te komen tot een financieel beter haalbaar plan. Daarmee is er een mogelijkheid om de gemeentelijke grond te vermarkten en een bijdrage voor de reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer te ontvangen. Door alleen de grond van de ontwikkelaar te exploiteren, zal de financiële haalbaarheid van de transformatie meer onder druk staan en worden de kansen voor kostenverhaal verkleind.

3.3 Wat mag het kosten?

In augustus van 2021 hebben we een initiatievenbudget van € 65.000 ter beschikking gesteld (2021.0002206) voor de gemeentelijke begeleiding van de haalbaarheidsstudie naar de financiële haalbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid. Deze fase hebben we afgerond.

Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de verhaalbare kosten van de ambtelijke inzet en uitvoering van de intentieovereenkomst worden verhaald op Botbouw B.V., ook indien er geen vervolgovereenkomst komt, ongeacht de reden daarvoor. Voor de activiteiten voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst tot en met het ondertekenen van de vervolgovereenkomst wordt gevraagd een voorbereidingsbudget van € 140.000 beschikbaar te stellen. De ambtelijke inzet is met name gericht op de uitwerking van de volgende taken: opstellen vervolgovereenkomst Botbouw B.V., opstellen Voorbereiding Toezicht en Administratie (VTA)- en investeringskrediet, uitvoeren communicatie- en participatiestrategie, globale ruimtelijk en financiële toets plan, opstellen ontwerp openbare ruimte, advisering ontwerpfase Botbouw B.V., het opstellen en vaststellen van het stedenbouwkundig plan en het voorbereiden van de bestemmingsplanprocedure. De intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast.

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 8.2 (niet bedrijfsterreinen).

Wat zijn de financiële risico's?

De gemaakte kosten in deze voorbereidende fase worden verrekend met de bijdrage die door ontwikkelaar wordt betaald met het aangaan van de intentieovereenkomst. De te maken kosten om te komen tot een mogelijke anterieure overeenkomst worden bij Botbouw B.V. in rekening gebracht met deze intentieovereenkomst. Vanwege de complexiteit bestaat het risico dat de kosten niet (geheel) worden terugverdiend. De kosten komen dan ten laste van de Algemene reserve grondzaken. Wij streven ernaar de kosten geheel op de projectontwikkelaar te verhalen.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk om een besluit te nemen over de verstrekking van het budget. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunt in het college is de portefeuillehouder Woningbouw.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
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. Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake. De bijlage bevat informatie over de intentieovereenkomst. Omdat dit marktgevoelige informatie van de ontwikkelende partij is 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 informatie niet openbaar te maken.

Participatie en communicatie
De eerste communicatie heeft plaatsgevonden bij het vaststellen van het concept ruimtelijk functioneel kader. Middelen die ingezet zijn: InforMeer, website Badhoevedorp en nieuwsbrief Badhoevedorp en facebookpagina Badhoevedorp. De communicatiemiddelen van Badhoevedorp zetten we ook weer in om over de intentieovereenkomst te communiceren.

Juridische aspecten en risico's
In de intentieovereenkomst zijn onder meer afspraken opgenomen over het doel, de op te zetten organisatie, de kosten en duur van de intentieovereenkomst. Mocht gedurende de duur van de intentieovereenkomst geen overstemming worden bereikt over een vervolgovereenkomst, dan zijn Botbouw B.V. en wij niet schadeplichtig jegens elkaar.

Bij geen vervolgovereenkomst worden de gemaakte gemeentelijke kosten gedekt uit de bijdrage die door ontwikkelaar met het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt gedaan. Indien kosten hoger uitvallen dan deze bijdrage, komen deze ten laste van de Algemene reserve grondzaken.

Vervolgtraject en planning
Deze intentieovereenkomst treedt in werking nadat deze door ons en Botbouw B.V. is ondertekend. In de komende fase werken we aan het opstellen van de vervolgovereenkomst met Botbouw B.V., opstellen van het raadsvoorstel grondexploitatie met bijbehorend VTA- en investeringskrediet, opzetten en uitvoeren communicatie- en participatiestrategie, globale ruimtelijk en financiële toets plan, opstellen ontwerp openbare ruimte, advisering ontwerpfase Botbouw B.V., het opstellen en vaststellen van het stedenbouwkundig plan en het voorbereiden van de bestemmingsplanprocedure. We streven ernaar om voor het zomerreces van 2022 tot overeenstemming te komen. Naar verwachting start de bestemmingsplanprocedure voor 1 juli dit jaar en worden de woningen begin 2026 opgeleverd.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Wanneer de intentieovereenkomst afloopt en we tot een vervolgovereenkomst met Botbouw B.V. komen, nemen wij een besluit en wordt de raad opnieuw geïnformeerd. Over de stand van het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken ((t)MPG)-cyclus. Daarnaast informeren wij de raad via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

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

Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen blijkt dat de behoefte aan woningen binnen de MRA en de verschillende deelregio's daarbinnen onverminderd groot is. Ook is gebleken dat in alle segmenten een tekort is aan woningen: 'er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu', maar: 'het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt'. Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan het toevoegen van een gedifferentieerd aanbod van betaalbare woningen en duurdere woningen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

b/a

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Intentieovereenkomst Botbouw Jan van Gentstraat in Badhoevedorp (GEHEIM)