gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Aanvraag voorbereidingsbudget opstellen financieel kader Gebiedsontwikkeling Lisserbroek
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Martine van Bergen
Collegevergadering	25 januari 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0000063

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een aanvullend voorbereidingsbudget van € 100.000 voor het opstellen van een financieel kader voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek beschikbaar te stellen en dit budget volledig in het jaar 2022 te autoriseren en hiertoe vast te stellen de 16e begrotingswijziging van het jaar 2022;
2. deze voorbereidingskosten te dekken binnen de te openen grondexploitatie en de anterieure overeenkomsten.

2. Samenvatting

Voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek worden anterieure overeenkomsten gesloten met grondeigenaren. Daarnaast zal een deel van deze gebiedsontwikkeling bestaan uit kleinere grondexploitatie(s) en investeringsproject(en). Om een totaal financieel overzicht te krijgen zal een financieel kader worden opgesteld. Hierbij wordt budget aangevraagd om dit kader op te stellen. Het kader zal de volgende onderdelen bevatten:

- Anterieure overeenkomst Binnen Turfspoor
- Anterieure overeenkomst Noord
- Anterieure overeenkomsten overige grondeigenaren
- Grondexploitatie Centrumgebied
- Grondexploitatie of investeringsproject fietspad aansluiting op Lisserdijk zuidpunt BTS
- Grondexploitatie of investeringsproject HOV Hillergommerdijk

Om het financieel kader op te kunnen stellen voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek vragen wij nu een aanvullend voorbereidingsbudget van € 100.000 aan. Het budget is aanvullend op de al verstrekte budgetten in het kader van de intentieovereenkomst Lisserbroek.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De gebiedsontwikkeling Lisserbroek omvat de deelgebieden Lisserbroek Noord, Lisserbroek Binnenturfspoor en het huidige centrum van Lisserbroek en ligt in de Westflank van de Haarlemmermeerpolder tegen de provinciegrens van Zuid-Holland.

Aanleiding voor de ontwikkeling is de grote behoefte aan woningen: de Westflank is aangewezen als uitleglocatie (Structuurvisie van de provincie Noord-Holland 2040 - 21 juni 2010 / Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012.0033712 / Omgevingsvisie Noord-Holland 2050, 19 november 2018). In het plan "Parels aan de Ringvaart" (2014.0010031) is het concept van de dubbeldorpen aan de Ringvaart verder uitgewerkt in een ontwikkelstrategie: met uitnodigingsplanologie wordt uitgegaan van een flexibel plan met afgebakende verantwoordelijkheden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Op 6 september 2018 is de gebiedskaart Lisserbroek vastgesteld in de gemeenteraad (2018.0031947).

Een groot deel van de gronden is aangekocht door verschillende ontwikkelaars om de woningbouw te kunnen realiseren. Met deze grondeigenaren zijn twee intentieovereenkomsten gesloten om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling te onderzoeken. In Binnen Turfspoor hebben tien grondeigenaren zich verenigd. Zij hebben 53 hectare (ha) grond in bezit en beogen hier een 1.285 woningen te bouwen. In Noord gaat het om een gebied van 48 ha en een marktpartij beoogt 1.105 woningen te bouwen. De in totaal 2.390 woningen binnen bovengenoemd grondgebied noemen we fase 1. Daarnaast is er een potentieel gebied van 22 ha met circa 550 woningen (Binnenturfspoor) en 23 ha met circa 450 woningen (Noord) voor ontwikkeling door derden en 100 woningen in het huidige centrum van Lisserbroek door het verplaatsen van voorzieningen (in totaal circa 1.100 woningen). Vooralsnog gaan we uit van circa 3.500 voor de gehele gebiedsontwikkeling Lisserbroek.

Naar verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2022 de gebiedsenvelop Lisserbroek met het financieel kader ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bij de bouw van deze woningen hoort ook de uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, welzijn en ontmoeten, binnen- en buitensport.
Een groot deel van deze bestaande maatschappelijke voorzieningen liggen in het bestaande centrum van Lisserbroek en zullen worden uitgebreid en/of verplaatst. Voor deze wijzigingen wordt een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld omdat op vrijkomende gemeentelijke gronden woningen kunnen worden ontwikkeld. Een eerste haalbaarheidsstudie geeft aan dat de grondexploitatie een licht positief resultaat geeft van € 0 tot € 1 miljoen.

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek zal een investering benodigd zijn voor de aansluiting van de zogenaamde Groenblauwe ruggengraad (GBR) tussen de deelgebieden van de ontwikkelende partijen Noord en Binnen Turfspoor. Deze kosten zijn geraamd op € 1,5 miljoen.

Daarnaast wil de gemeente graag onderdelen van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek op kunnen pakken die de marktpartijen niet als onderdeel van hun plan zien. Het gaat bijvoorbeeld om de aansluiting van de fietsroute op de Lisserdijk in de punt van de ontwikkeling van Binnen Turfspoor en een kavel die aangekocht moet worden voor de aanleg van HOV bij de Hillergommerdijk.

Om het financieel kader op te kunnen stellen voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek vragen wij nu een aanvullend voorbereidingsbudget van € 100.000 aan.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wij stellen een financieel kader op voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek.

3.3 Wat mag het kosten?
Wij vragen een voorbereidingsbudget aan van € 100.000. Deze voorbereidingskosten dekken we uit de nog te openen grondexploitatie en de anterieure overeenkomsten.

Wat zijn de financiële risico's?
Er is een klein risico dat de kosten niet gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie en de anterieure overeenkomsten.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering. Binnen ons college is de projectwethouder woningbouw Lisserbroek eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Conform het Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' (2014.0010031) werken we de gebiedsontwikkeling Lisserbroek uit op basis van uitnodigingsplanologie. Wij geven globaal de kaders mee voor de gebiedsontwikkeling, de ontwikkelende partijen zijn daarna aan zet om binnen die globale kaders concreet invulling te geven aan de ontwikkeling van een nieuw deel Lisserbroek. Bij het opstellen van die kaders hebben wij samengewerkt met een vertegenwoordiging van de (samenwerkende) marktpartijen en de dorpsvertegenwoordigers van Lisserbroek op basis van het principe van co-creatie: met verschillende rollen werken de drie partijen op gelijkwaardige basis samen aan de totstandkoming van de gebiedsenvelop. Concreet is hiervoor onder regie van de gemeente het zogenaamde Driehoeksoverleg opgericht. Het overleg vormt een samenwerkingsverband tussen vertegenwoordigers van de gemeente, een vertegenwoordiging van de beoogde ontwikkelende partijen (de samenwerkende grondeigenaren worden voor een groot deel van deelgebied Lisserbroek Binnenturfspoor vertegenwoordigd door de GEM Lisserbroek beheer C.V. en de grondeigenaar van een deel van de gronden in Lisserbroek Noord wordt vertegenwoordigd door gebiedsontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V.) en de dorpsvertegenwoordigers van Lisserbroek. De Driehoek wordt sinds medio 2019 voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Naar verwachting worden in het tweede kwartaal van 2022 de gebiedsenvelop Lisserbroek, de essentiekaarten en een financieel kader ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De geplande woningbouw in Lisserbroek draagt met circa 3.500 woningen bij aan de woningbouwopgave in de regio.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de loco-secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven