gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Voorbereidingskrediet Intentieovereenkomst MSolutions Planetenweg Hyde Park
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Johan Rip
Steller	Aafke Kaspers
Collegevergadering	15 december 2020
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2020.0003267

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de intentieovereenkomst genaamd 'Intentieovereenkomst MSolutions Real Estate Projects Hyde Park Royal Oaks B.V. gronden MSolutions Planetenweg Beukenhorst-West' aan te gaan;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de Intentieovereenkomst MSolutions Real Estate Projects Hyde Park Royal Oaks B.V. gronden MSolutions Planetenweg Beukenhorst-West inclusief bijlagen. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente;
3. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingskrediet van € 85.000 te autoriseren en vrij te geven in 2021 voor het haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de locatie Planetenweg 83-99 te Hoofddorp en deze kosten te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partijen;
2. hiertoe de 22e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2021 vast te stellen.

2. Samenvatting

In Hyde Park zijn er naast ontwikkelaar Hyde Park Hoofddorp B.V., die grofweg 80 procent van het te herontwikkelen vastgoed in handen heeft, ook andere partijen actief. Zo is MSolutions reeds actief als ontwikkelaar in het gebied op de Saturnusstraat 25 en zijn we maart 2020 voor die locatie een intentieovereenkomst aangegaan (2020.0000642).

MSolutions heeft nu ook de intentie om aan de Planetenweg 83-99 te Hoofddorp woningen en voorzieningen met bijbehorende parkeergelegenheid te realiseren door de bestaande bebouwing te herontwikkelen (sloop/nieuwbouw).

Wij gaan een intentieovereenkomst aan met MSolutions met als doel de mogelijkheden en voorwaarden te onderzoeken om te komen tot herontwikkeling van het vastgoed van deze ontwikkelaar. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de ambtelijke kosten (VTA) gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst, worden verhaald op de ontwikkelaar.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. Samen met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere partijen werken wij hieraan. Onderzoek naar woonbehoeften laat zien dat meer kwaliteit in de openbare ruimte gevraagd wordt, net als verbeterde verbindingen en een mix van (nieuwe) functies. Zo ontstaat een stadscentrum met stedelijke allure waar veel te doen is en dat goed bereikbaar is met de auto, de fiets, het openbaar vervoer en te voet. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen en in het hart ligt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek. De herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park is een van de ontwikkelingen binnen het stadscentrum. Hyde Park wordt een levendige, gemengde stadswijk waar een goede langzaamverkeersverbinding van het station richting het Raadhuisplein doorheen loopt.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar circa 5.000 woningen gerealiseerd. Van deze 5.000 woningen wordt het grootste deel van de woningen door initiatiefnemers/ontwikkelaars gebouwd op particuliere grondposities. Het gaat hierbij om transformatie- en ontwikkelgebieden. De ontwikkelaars in de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park nemen naar verwachting zo'n 3.800 woningen voor hun rekening.

In Hyde Park zijn er naast ontwikkelaar Hyde Park Hoofddorp B.V., die grofweg 80 procent van het her te ontwikkelen vastgoed in handen heeft, ook andere partijen actief. Zo is MSolutions actief als ontwikkelaar in het gebied. In maart dit jaar zijn we met MSolutions een intentieovereenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van hun eigendom aan de Saturnusstraat. MSolutions heeft nu ook de intentie om aan de Planetenweg 83-99 te Hoofddorp woningen en voorzieningen met bijbehorende parkeergelegenheid te realiseren door de bestaande bebouwing te herontwikkelen (sloop/nieuwbouw). Nu gaan we een intentieovereenkomst aan voor hun eigendom aan de Planetenweg 83-99. MSolutions is eigenaar van het vastgoed en is dus bevoegd om tot ontwikkeling over te gaan. In onderstaand kaartje van het stedenbouwkundig kader is in rood omcirkeld het betreffende vastgoed van MSolutions weergegeven.



3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij gaan een intentieovereenkomst aan met MSolutions met als doel de mogelijkheden en voorwaarden (haalbaarheid) te onderzoeken om te komen tot herontwikkeling van het vastgoed van deze ontwikkelaar. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe vast.

Wat zijn de argumenten?

De intentieovereenkomst geeft de ruimte gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst overeenstemming te bereiken over de diverse haalbaarheidsaspecten, zoals ruimtelijke en financiële aspecten als genoemd in de intentieovereenkomst, van de mogelijke ontwikkeling van het plangebied en deze uiteindelijk op te nemen in een anterieure overeenkomst. Door het aangaan van de intentieovereenkomst kunnen beide partijen met voldoende zekerheid jegens elkaars inzet en betrokkenheid, de benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico uitvoeren. Wij brengen daarvoor onze uitgangspunten en kaders in, waaronder:

- de kaders uit het raadsvoorstel Beukenhorst-West/Hyde Park: kader voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied (2018.0035003);
- kaders met betrekking tot het te realiseren woonprogramma (Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Gemeente Haarlemmermeer: Het verschil maken, raadsvoorstel 2019.0058049);
- commerciële voorzieningen (Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte, 2019.0057889);
- het voorlopig ontwerp openbare ruimte;
- financiële spelregels (2020.0000603).

Met het aangaan van deze intentieovereenkomst wordt gezorgd, dat de kosten van de ambtelijke inzet worden verhaald op de ontwikkelaar, ook indien er geen vervolgovereenkomst

komt, ongeacht de reden daarvoor. De intentieovereenkomst eindigt een jaar na tweezijdige ondertekening.

Wat zijn de kanttekeningen?
Zonder overeenstemming tussen de in de intentieovereenkomst genoemde partijen en de benodigde besluitvorming van de bestuursorganen komt er geen anterieure overeenkomst tot stand. Wij hebben in de intentieovereenkomst een inspanningsverplichting opgenomen dat MSolutions gezamenlijk met de eigenaar van het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummer 746, tot een integrale ontwikkeling komt. Mocht een integrale ontwikkeling na gedegen overleg en afstemming met de aangrenzende eigenaar niet tot de mogelijkheden behoren, dan onderzoeken partijen of binnen de kaders een zelfstandige ontwikkeling haalbaar is.

3.3 Wat mag het kosten?
De geraamde kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst MSolutions Real Estate Projects Hyde Park Royal Oaks B.V. gronden MSolutions Planetenweg Beukenhorst-West bedragen € 95.000. Voor de ontwikkeling en begeleiding van initiatieven binnen het ontwikkelgebied Hyde Park door andere ontwikkelaars dan Hyde Park is met het raadsvoorstel 2018.0035003 eerder een krediet verleend van € 500.000. Hiervan is € 10.000 beschikbaar om te gebruiken voor de intentieovereenkomst met MSolutions voor de Planetenweg. Een aanvullend krediet van € 85.000 is nodig voor uitvoering van de intentieovereenkomst en wordt door deze intentieovereenkomst gedekt.

Over het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de cyclus (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken en jaarlijks via de financiële rapportage van het Stadscentrum Hoofddorp. We sturen aan op intentie- en anterieure overeenkomsten, waarmee ook onze plankosten, die we voor deze partijen maken, verhaald worden. Echter vanwege de vaak lastige herstructureringsopgaven lopen we het risico dat we deze kosten niet (geheel) terugverdienen. De kosten komen dan ten laste van de Reserve Grondzaken.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders en het krediet. 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
Wij hanteren voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig stadscentrum. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. 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 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 door MSolutions. loopt voornamelijk via deze kanalen.
Elk voorjaar vindt een informatiemarkt plaats over alle ontwikkelingen in het stadscentrum. In verband met het coronavirus heeft de informatiemarkt in 2020 niet plaatsgevonden. 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 etc.) 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 nog nadere afspraken over de communicatie en participatie.

Juridische aspecten en risico's
In de intentieovereenkomst zijn onder meer afspraken opgenomen over het doel, het onderzoek, de op te zetten organisatie, de kosten en duur van de overeenkomst. Het onderzoek betreft het verkennen van de mogelijkheden en voorwaarden van de herontwikkeling van herontwikkeling van de bestaande bebouwing tot woningen met bijbehorende parkeergelegenheid.
Onze uitgangspunten en kaders brengen we daarbij in, waaronder in elk geval de vastgestelde kaders voor de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst-West, te weten:

Stedenbouwkundig plan + kaders en hoofdlijnenovereenkomst Hyde Park (RV)	Vastgesteld 2018.0035003	19-7-2018
Nadere detaillering Randvoorwaarden akoestiek (RV)	Vastgesteld 2018.0065363	15-11-2018
Beeldkwaliteitsplan (RV)	Vastgesteld 2018.0068506	6-12-2018
Beleidskenmerken projectgebied Beukenhorst-West in Hoofddorp (RV)	Vastgesteld 2019.0026683	20-6-2019
Financiële spelregels	Vastgesteld 2020.0000603	17-03-2020

Daarnaast brengen wij de kaders in met betrekking tot het te realiseren woonprogramma (Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Gemeente Haarlemmermeel, raadsvoorstel 2019.0058049), commerciële voorzieningen (Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte, 2019.0057889) en het voorlopig ontwerp openbare ruimte
Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de kosten van de ambtelijke inzet ten laste komen van de ontwikkelaar. Dit geldt ook als de locatie niet tot ontwikkeling komt. Er is een beperkt risico dat de ambtelijke kosten hoger uitvallen dan overeen gekomen in de intentieovereenkomst. Mocht dat zich voordoen dan is de inzet er op gericht deze kosten in de vervolgovereenkomst te verhalen, dan wel worden deze ten laste gebracht van de reserve grondzaken.

Vervolgtraject en planning
De overeenkomst eindigt uiterlijk een jaar na ondertekening. In die periode wordt gekeken of wij met de initiatiefnemer tot een anterieure overeenkomst kunnen komen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Wanneer de intentieovereenkomst afloopt en we tot een anterieure overeenkomst komen met de ontwikkelaar, nemen wij een besluit en wordt de raad opnieuw geïnformeerd. Over het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus.
Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijk voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma en dus ook over de projecten, die binnen dit programma vallen. Mocht er geen

vervolgovereenkomst tot stand komen, dan wordt de raad via de bestuurlijke voortgangsrapportage Stadscentrum Hoofddorp hierover geïnformeerd.

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,

b/a de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Intentieovereenkomst MSolutions Real Estate Projects Hyde Park Royal Oaks B.V. gronden MSolutions Planetweg Beukenhorst-West inclusief bijlagen (geheim)