



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Intentieovereenkomst Hoofdweg 634-640 te Hoofddorp, inclusief kostenverhaal

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel

Steller Sabrina Bruinsma

Collegevergadering 25 januari 2022

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2022.0000059

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de intentieovereenkomst Hoofdweg 634 en 640 te Hoofddorp aan te gaan;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage 'intentieovereenkomst Hoofdweg 634 en 640 te Hoofddorp' en de bijlagen bij deze overeenkomst. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, lid 2, 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, lid 2, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor de bijlage 'intentieovereenkomst Hoofdweg 634 en 640 te Hoofddorp' en de bijlagen behorend bij de overeenkomst.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. voor de onderzoeksfase van de locatie Hoofdweg 634 en 640 te Hoofddorp € 70.000 te autoriseren;
2. de kosten van € 70.000 te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partij;
3. hiertoe de 12e begrotingswijziging voor het begrotingsjaar 2022 vast te stellen.

2. Samenvatting

Voor het initiatief aan de Hoofdweg 634 en 640 in Hoofddorp is een globaal haalbaarheidsonderzoek (GHO) uitgevoerd.

Wij gaan een intentieovereenkomst aan met de ontwikkelaar ARP Hoofdweg C.V. (hierna: ARP) met als doel de mogelijkheden en voorwaarden voor ontwikkeling te onderzoeken en de ambtelijke begeleidingskosten (VTA) tot aan een eventuele anterieure overeenkomst te verhalen. Om dit onderzoek te kunnen uitvoeren, vragen we een budget aan.

Bij een positief resultaat van deze intentiefase, volgt eventueel een anterieure overeenkomst en wordt de raad een ontwerp- en definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) ter besluitvorming voorgelegd.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

ARP is voornemens om op de aangrenzende percelen Hoofdweg 634 en 640 in Hoofddorp 246 appartementen te ontwikkelen. Op de locatie staat momenteel een leegstaand kantoorgebouw en een pand van een fysiopraktijk en ooglaserkliniek. Via sloop en nieuwbouw moeten hier woningen worden gerealiseerd.

Er bestaat een substantieel woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam en ook binnen de gemeente Haarlemmermeer. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het opvangen van deze behoefte.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De globale haalbaarheidsfase is afgerond en middels een ambtelijke rapportage gedeeld met de initiatiefnemer.

Uit het Globaal Haalbaarheidsonderzoek (GHO) komt naar voren dat er, naast diverse wat kleinere uitwerkpunten, nog twee onderwerpen nader moeten worden afgestemd, te weten het voldoen aan het woonbeleid van onze gemeente en het bepalen van een bijdrage aan de verkeersafwikkeling in het gebied ten behoeve van de ontwikkeling.

Door het aangaan van de intentieovereenkomst kunnen beide partijen met voldoende zekerheid tegenover elkaars inzet en betrokkenheid, de benodigde onderzoeken uitvoeren. Bij de verdere uitwerking gelden de kaders en randvoorwaarden die ook onderdeel zijn van de intentieovereenkomst.

Deze uitwerking van de onderzoeken om zo de haalbaarheid van het project vast te stellen en tot vastlegging van de gemaakte afspraken in een anterieure overeenkomst te komen, vindt plaats tijdens de duur van een intentieovereenkomst van één jaar.

Wij streven ernaar in het tweede kwartaal van 2022 de bestuurlijke besluitvorming voor de anterieure overeenkomst te kunnen starten.

Het onzeker of een bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vooralsnog per 1 juli 2022. Mocht dit niet lukken, dan zal het een wijziging Omgevingsplan worden. De doorlooptijd hiervan is nog onzeker, vandaar dat de intentieperiode een jaar is.

3.3 Wat mag het kosten?

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 de initiatiefnemer, ook indien er geen anterieure overeenkomst komt, ongeacht de reden daarvoor.

Voor de activiteiten voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst tot en met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst wordt gevraagd een budget van € 70.000 te autoriseren. De te maken kosten om te komen tot een mogelijke anterieure overeenkomst worden bij de initiatiefnemer 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.

Het project Hoofdweg 634 en 640 te Hoofddorp vergt bij de uitvoering investeringen in de hoofdinfrastructuur ten behoeve van de bereikbaarheid, grootschalig recreatief groen en maatschappelijke voorzieningen. De initiatieffase zal onder andere worden gebruikt om naast de afspraken met betrekking tot het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling, de hoogte en dekking van deze investeringen inzichtelijk te krijgen.

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 Ontwikkelingen, taakveld 8.2.

Wat zijn de financiële risico's?

Met het aangaan van de intentieovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de betalingen voor de gemeentelijke inzet.

De leges voor het doorlopen van het GHO en het opstellen van de intentieovereenkomst zijn op dit moment niet kostendekkend. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst worden die kosten verhaald op de initiatiefnemer. Bij een besluit om geen intentieovereenkomst aan te gaan zal dit een tekort opleveren. Verder is afgesproken dat de werkelijke kosten verrekend zullen worden op basis van vooruitbetaling en vervolgens nacalculatie.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het college is verantwoordelijk voor het besluiten over het aangaan van de intentieovereenkomst. De portefeuillehouder Financiën, in dit geval tevens projectwethouder, is het eerste aanspreekpunt binnen het college. De raad heeft budgetrecht en besluit in die hoedanigheid over de financiële en programmatische kaders van het project

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

In algemene zin geldt dat tijdige communicatie en participatie over het specifieke project tot de verantwoordelijkheid van ARP. Wij zijn verantwoordelijk voor de communicatie en participatie met betrekking tot onze publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. In het eerste kwartaal van 2022 zullen de omwonenden worden geïnformeerd en betrokken bij de plannen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

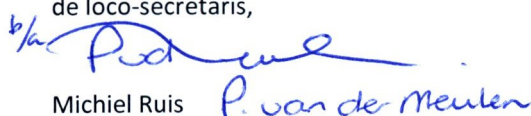
Wij streven ernaar in het tweede kwartaal van 2022 de bestuurlijke besluitvorming te kunnen starten.

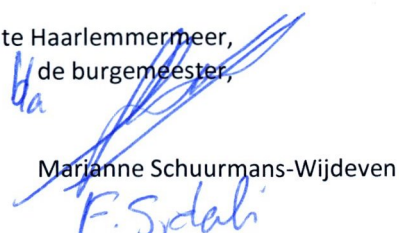
3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het oplossen van het woningtekort in de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de loco-secretaris,


Michiel Ruis


de burgemeester,
Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Intentieovereenkomst (geheim)