gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomst en budgetverstrekking haalbaarheidsonderzoek voor ontwikkeling van de IJweg in PARK21 met Groenbeheer Haarlemmermeer BV
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Aafke Kaspers
Collegevergadering	18 juli 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7963350

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de intentieovereenkomst 'Gronden Groenbeheer Haarlemmermeer IJweg te Nieuw-Vennep PARK21'.
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 1 'Intentieovereenkomst Gronden Groenbeheer Haarlemmermeer IJweg te Nieuw-Vennep PARK21' en de daarbij horende bijlagen. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingsbudget van € 200.000 te autoriseren en vrij te geven in 2023 voor het haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van de gronden aan de IJweg van Groenbeheer Haarlemmermeer BV te Nieuw-Vennep en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de initiatiefnemer;
2. hiertoe de 17e begrotingswijziging van 2023 vast te stellen.

2. Samenvatting

We gaan een intentieovereenkomst aan met Groenbeheer Haarlemmermeer BV. Deze initiatiefnemer heeft gronden in eigendom aan de IJweg in Nieuw-Vennep, gelegen in PARK21. Het doel van de intentieovereenkomst is het onderzoeken van de mogelijkheden en voorwaarden om te komen tot herontwikkeling van deze gronden, passend binnen de doelstellingen en kaders van PARK21. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de ambtelijke voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) kosten gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst, worden verhaald op de initiatiefnemer.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

PARK21 wordt een grootschalig groen- en recreatiegebied in Haarlemmermeer van circa 1.000 hectare. Het gebied ligt tussen de kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Met PARK21 is het de ambitie om te voorzien in de lokale behoefte aan recreatiemogelijkheden, het samenbrengen van stad en platteland, het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies, voor inwoners uit Haarlemmermeer, maar ook voor regionale en (inter)nationale bezoekers.

Samen met andere partijen komt PARK21 tot ontwikkeling. Wij ontwikkelen zelf een aantal locaties waarbij we ons vooral richten op de basisstructuur. En locaties kunnen door andere initiatiefnemers worden ontwikkeld. Groenbeheer Haarlemmermeer BV, eigenaar van percelen binnen PARK21 aan de IJweg heeft aangegeven de gronden te willen herontwikkelen naar PARK21 met een wellnessfunctie inclusief verblijfsaccommodatie, horeca en een kleinschalig recreatiepark aan het water.



Afbeelding 1. Indicatief eindbeeld PARK21 met rood omlijnd het plangebied voor deze intentieovereenkomst

Welk doel wordt nagestreefd?

We hebben als doel PARK21 te ontwikkelen, waarbij we ons inzetten om voor 2030 de basisstructuur van PARK21 te ontwikkelen. We ontwikkelen deze basisstructuur deels zelf en begeleiden ook initiatieven van derden hierbinnen. De gronden aan de IJweg zijn aan de oostzijde, binnen de basisstructuur gelegen. Het doel is de haalbaarheid van de totale ontwikkeling van de betreffende percelen naar PARK21 te verkennen. En indien het plan passend is, te komen tot afspraken in een anterieure overeenkomst op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en tot uitvoering van het plan kan worden overgegaan.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij gaan een intentieovereenkomst sluiten met Groenbeheer Haarlemmermeer BV met als doel om de mogelijkheden en voorwaarden (haalbaarheid) te onderzoeken om te komen tot de beoogde ontwikkeling van deze gronden naar PARK21. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe vast.

Wat zijn de argumenten?

De intentieovereenkomst geeft de ruimte om gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst overeenstemming te bereiken over de diverse haalbaarheidsaspecten, zoals ruimtelijke en financiële aspecten, 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.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Het bestemmingsplan voor PARK21 is in april van dit jaar vastgesteld. De haalbaarheid van het initiatief onderzoeken we binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan. Er bestaat tot begin augustus 2023 nog de mogelijkheid dat er beroep wordt ingediend bij de Raad van State op het bestemmingsplan. Hoewel we geen directe consequenties verwachten voor de haalbaarheidsfase van dit initiatief, kunnen we dat nu nog niet helemaal uitsluiten. Een tweede kanttekening is dat voor de Hoogwaardige Openbaar Vervoerverbinding (HOV) Noordwijk-Schiphol in een préplanstudie meerdere tracés globaal zijn verkend, waaronder ook tracés door het oostelijk perceel van het initiatief. De planstudie voor mogelijke tracés wordt naar verwachting op korte termijn gestart. Afstemming in de uitwerkingen is noodzakelijk.
Ander aandachtspunt is de huidige bestemming Wellness in de Zuidrand Hoofddorp, gelegen op de kavel Victoriapark oost, tussen de Hoofdweg, Spoorlaan, en de Bennebroekerwegen. In de Essentiekaart de Parken (2017.0016044) is voor deze kavel een mogelijke wijziging van bestemming en verkenning naar woningbouw opgenomen om de ruimtelijk functionele samenhang in het gebied te vergoten. Voor deze kavel is de verkenning nog lopend. Bij de haalbaarheidsfase van het initiatief in PARK21 dient naar verwachting ook een besluit te worden genomen over de bestaande wellness bestemming.

3.3 Wat mag het kosten?

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan PARK21 is besloten het kostenverhaal te regelen bij de omgevingsvergunning voor de aangewezen bouwplannen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge art. 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. De intentieovereenkomst verzekert de kosten in de haalbaarheidsfase. In een eventuele anterieure overeenkomst zal het kostenverhaal voor de aangewezen bouwplannen van het initiatief verder worden opgenomen.

De geraamde kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst worden bij de initiatiefnemer verhaald. In de programmabegroting worden de kosten en bijdragen van de intentieovereenkomst verantwoord op beleidsdoel A 'De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, bedrijven, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten' van het programma 'Ruimtelijke Ontwikkeling', taakveld 8.2.
Over het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de cyclus (tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken en jaarlijks via de voortgangsrapportage van PARK21.

Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de kosten van de ambtelijke inzet ten laste komen van de initiatiefnemer. Dit geldt ook als de locatie (nog) niet

tot ontwikkeling komt. De overeenkomst gaat uit van het doorrekenen van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze worden gemonitord, de werkzaamheden worden na vooruitbetaling uitgevoerd.

Wat zijn de financiële risico's?
Er is een beperkt risico dat de ambtelijke kosten toch hoger uitvallen dan betaald. Mocht dat zich voordoen dan is de inzet erop gericht deze kosten alsnog te verhalen, dan wel worden deze ten laste gebracht van de Algemene reserve grondzaken.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het de verstrekking van het budget. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering binnen de door de raad vastgestelde kaders. Eerste aanspreekpunt in het college is de projectwethouder van het programma PARK21.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Participatie en communicatie
We hanteren voor het programma PARK21 een integrale aanpak voor communicatie en participatie. We hebben voor PARK21 één centraal verhaal over de ontwikkeling van de 1000 hectare naar een grootschalig groen- en recreatiegebied waar wordt voorzien in de lokale behoefte aan recreatiemogelijkheden, het samenbrengen van stad en platteland en het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies. Ook komt hierin de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Dat betekent dat voor onze communicatie over het programma en de deelprojecten in het gebied zoveel mogelijk de kanalen van PARK21 worden gebruikt. Wanneer wij een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst aangaan met een initiatiefnemer publiceren we een nieuwsbericht via de communicatiekanalen van PARK21. Dit is op de centrale website (www.park21.info) met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten, maar ook via het Twitter- en Facebookaccount van PARK21 blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen.

In algemene zin geldt dat de tijdige communicatie en participatie over het specifieke project (planontwikkeling, ontwerpen et cetera) tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar behoort. Wij zijn verantwoordelijk voor de communicatie en participatie met betrekking tot onze publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

Juridische aspecten
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 de gronden tot een wellnessfunctie inclusief verblijfsaccommodatie, een kleinschalig recreatiepark aan het water en horeca.

Onze uitgangspunten en kaders brengen we daarbij in, waaronder in elk geval de vastgestelde kaders voor de gebiedsontwikkeling van PARK21, te weten:

- het bestemmingsplan 'PARK21' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGlgbPARK21000000-C001
- Masterplan PARK21 (2011.0011913);
- Herijking Ontwikkelstrategie PARK21 (2016.0034520);
- Actualisatie Masterplan PARK21 (2021.0002522);
- Nota Bodembeheer Haarlemmermeer (2022.0000251);
- Vigerende parkeernormenbeleid (momenteel Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (2018.0005796).

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.

Geheimhouding
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 (Woo). 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 economische gegevens van de gemeente. Omdat het niet in het belang is van de gemeente dat deze informatie openbaar wordt, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.2 lid 2 onder b van de Wet open overheid. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Wanneer de intentieovereenkomst afloopt en we tot een anterieure overeenkomst komen met de ontwikkelaar, nemen wij een besluit. Over het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus. Vanuit het Programma PARK21 wordt de raad één keer per jaar door middel van een voortgangsrapportage 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 deze voortgangsrapportage hierover geïnformeerd. En als daar aanleiding toe is, wordt de raad tussentijds geïnformeerd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
In het kader van het bestemmingsplan PARK21 en de milieueffectrapportage is de behoefte aan recreatieve functies binnen de MRA aangetoond. Met het sluiten van deze intentieovereenkomst geven we initiatiefnemers de ruimte om plannen voor recreatieve functies tot uitvoer te brengen. Zo vergroten we het aanbod en voldoen we aan een belangrijke behoefte.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,

Michiel Ruis

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Intentieovereenkomst 'Gronden Groenbeheer Haarlemmermeer IJweg te Nieuw-Vennep PARK21' inclusief bijlagen (GEHEIM)