gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomst Nieuw-Vennep West en voorbereidingskrediet
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel
Steller	Frans Breg
Collegevergadering	11 mei 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000965

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de Intentieovereenkomst Nieuw-Vennep West;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage "Intentieovereenkomst Nieuw-Vennep West". De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob): 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 (Wob): economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor de bijlage "Intentieovereenkomst Nieuw-Vennep West".

Het college besluit de raad voor te stellen:

1. een voorbereidingskrediet van € 366.000 te autoriseren en hiervan € 66.000 vrij te geven in 2022 voor de afronding van de haalbaarheidsonderzoeksfase van de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West;
2. de kosten te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende grondeigenaren;
3. hiertoe de 33ste kredietverstrekking vast te stellen.

2. Samenvatting

De ontwikkeling van Nieuw-Vennep West maakt deel uit van het Programma Versnellingsopgave woningbouw Haarlemmermeer (2017.0037128). Hiertoe is op 6 juni 2018 met de samenwerkende grondeigenaren (hierna grondeigenaren te noemen) Nieuw-Vennep West een (eerste) intentieovereenkomst aangegaan, gericht op een gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid van deze ontwikkeling. In die overeenkomst is afgesproken dat wij vanuit onze publiekrechtelijke rol een (stedenbouwkundig) Programma van Eisen opstellen en de grondeigenaren ter uitwerking daarvan een Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen. Beide documenten vormen de basis voor gezamenlijke haalbaarheidsbevindingen en de over en weer

overeen te komen voorwaarden voor deze gebiedsontwikkeling. Het is een uitwerking van uitnodigingsplanologie, die een gevolg is van onze ontbrekende grondposities in het gebied.

De uitwerking van de genoemde stedenbouwkundige planproducten is nog niet in overeenstemming tussen partijen afgerond. Overeenkomstig het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (2019.0058049), hierna gemeentelijke Woonvisie genoemd, is ons uitgangspunt voor Nieuw-Vennep West "landelijk wonen" met een daarbij passende lage woningdichtheid en in totaal 3000 woningen. Bij de ontwikkeling van woningen dient gezocht te worden naar een stedenbouwkundige opzet met een blijvende beleving van het landschap en de polder. De grondeigenaren hebben ervoor gekozen om een groter aantal woningen te realiseren waarbij het gehele gebied door woningbouw in beslag wordt genomen. Om een oplossing te bieden voor dit vraagstuk hebben wij samen met de grondeigenaren een landschapsbureau gevraagd om een landschappelijk raamwerk te ontwerpen waarbinnen of waarnaast de woningbouw verder vorm kan worden gegeven. Het aantal te realiseren woningen vloeit vervolgens voort uit dat landschappelijk kader. Hiervoor zijn aanvullende werkzaamheden nodig en dit is de reden dat we Voorbereidings-, toezicht en administratie (VTA) krediet aanvragen.

De eerdere intentieovereenkomst (2020.0000837) is door tijdsverloop beëindigd. De nieuwe intentieovereenkomst heeft betrekking op de afronding van het haalbaarheidsonderzoek en is gericht op de totstandkoming c.q. afronding van genoemd landschappelijk raamwerk, een programma van eisen, een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en een vervolgovereenkomst, waarin de afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West worden vastgelegd. In deze overeenkomst is vastgelegd dat al onze plankosten vanaf 1 januari 2020 door de grondeigenaren aan ons worden vergoed, de gebruikelijke afspraak voor de woningbouwontwikkelingen in de westflank.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De locatie Nieuw-Vennep West maakt deel uit van de ontwikkeling van de westflank van Haarlemmermeer en was, tot het moment dat de gemeenteraad besloot de woningbouw te gaan versnellen, een reservelocatie, welke eerst ná 2040 voor ontwikkeling in aanmerking zou komen (Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West, Parels aan de Ringvaart, 2014.0010031). De grote vraag naar woningen in onze gemeente, maar ook in de Metropoolregio Amsterdam, is aanleiding geweest deze ontwikkeling in de tijd naar voren te halen (2017.0037218). Met deze ontwikkeling wordt beoogd een bijzonder landelijk woonmilieu te ontwikkelen dat een complementair woningaanbod voor de gemeente en de regio oplevert. Uiteraard dient de ontwikkeling qua programma te voldoen aan de in de Woonvisie vastgestelde randvoorwaarden zoals betaalbaarheid en de huisvesting van enkele specifieke doelgroepen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De gronden binnen het plangebied zijn nagenoeg volledig in eigendom van de grondeigenaren met wie de intentieovereenkomst wordt gesloten. Deze zijn in beginsel bereid om in samenwerking met ons het gebied te ontwikkelen en de noodzakelijke bijdragen te leveren aan onze plankosten en de aan de gebiedsontwikkeling toe te rekenen binnen- en bovenplanse kosten. Het haalbaarheidsonderzoek zal hier verder uitwerking aan geven en als daarover overeenstemming wordt bereikt de basis vormen voor een vervolgovereenkomst. Voor de gronden welke niet in eigendom bij grondeigenaren zijn, worden afzonderlijke afspraken gemaakt met de eigenaren van die gronden indien en zodra zij tot realisatie over willen gaan, waarvoor de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek richtinggevend zullen zijn.

Wij faciliteren deze ontwikkeling, waarbij de focus vooral gericht is op het stellen van de vereiste (publiekrechtelijke) kaders aan de ontwikkeling. Dat zijn enerzijds wettelijke kaders, maar ook kaders die voortvloeien uit ons beleid, in het bijzonder de stedenbouwkundige visie die wij hebben met betrekking tot deze gebiedsontwikkeling. De Woonvisie, alsmede een adequate verkeersontsluiting van het nieuwe woongebied, zijn daarbij van wezenlijk belang. Dat integrale kader leggen wij vast in een Programma van Eisen, waaraan de uitwerkingen van de grondeigenaren kunnen worden getoetst. Een door de grondeigenaren op te stellen Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen is de eerste stedenbouwkundige uitwerking en zal aan dat kader moeten voldoen. Zowel het Programma van Eisen als het Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen zullen in week 44, eind oktober, gereed zijn. Het kostenverhaal is een belangrijk aspect van de te sluiten vervolgovereenkomst, die in feite de voorwaarden bevat waaronder wij met de partijen en grondeigenaren concluderen tot een haalbare ontwikkeling.

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 grondeigenaren, 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 anterieure overeenkomst wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van € 366.000 beschikbaar te stellen. De te maken kosten om te komen tot een mogelijke anterieure overeenkomst worden bij de grondeigenaren 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 Nieuw-Vennep West 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 Ontwikkeling', taakveld 8.2 (niet bedrijfsterreinen).

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling inclusief het vaststellen van de intentieovereenkomst. Binnen het college is de portefeuillehouder Woningbouw het eerste aanspreekpunt voor deze gebiedsontwikkeling.
De raad is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Het aantal woningen

In de Woonvisie is het aantal van 3.000 woningen voor Nieuw-Vennep West gerelateerd aan het uitgangspunt van landelijk wonen. Grondeigenaren geven aan een groter aantal woningen te willen realiseren om daarmee ook de gevraagde bijdrage te kunnen leveren aan de kosten van aanleg van bovenplans groen en noodzakelijke investeringen in de (hoofd)infrastructuur.
Met de opstelling van een landschappelijk raamwerk ontstaat een kader waarbinnen nader bepaald kan worden welk aantal woningen op een kwalitatief verantwoorde wijze gerealiseerd kan worden. De haalbaarheid zal vervolgens moeten blijken uit de integrale planuitwerking en doorrekening, het haalbaarheidsonderzoek. In financiële zin is het plan voor ons haalbaar als het kostenverhaal voldoende verzekerd is.

De verkeersontsluiting
Samen met grondeigenaren van niet alleen Nieuw-Vennep West, maar ook die van Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord, is onderzoek gedaan naar de ontsluiting van deze nieuwe woongebieden. De uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in een zogenaamd "combimodel" welk ten grondslag zal liggen aan het Programma van Eisen. Belangrijke constatering uit dat onderzoek is dat de bestaande IJweg de afwikkeling van het extra verkeer van Nieuw-Vennep West niet kan dragen. Daarom wordt gekozen voor een nieuw aan te leggen parallelle IJweg door Nieuw-Vennep West, welke aan de zuidzijde verbonden is met de Getsewoudseweg/N207 en aan de noordzijde met de N205/Noordelijke Randweg. Veel bewoners van Nieuw-Vennep West zullen georiënteerd zijn op Hoofddorp/Schiphol/Amsterdam. De uitbreiding van de wegcapaciteit ter hoogte van de aansluiting op de A4/Bennebroekerweg is daarmee bepalend voor de fasering van Nieuw-Vennep West.

Bovenplans groen
De toevoeging van nieuwe woningen leidt tot een grotere behoefte aan landschappelijk en recreatief groen. Wij hebben op dit vlak ook een inhaalslag te maken. Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw-Vennep West is om een deel van deze zogenaamde bovenplanse groenvoorziening in het woongebied zelf vorm te geven. Hiermee wordt ook bijgedragen aan het uitgangspunt van landelijk wonen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan recreatief groen, maar ook aan nieuwe vormen van voedselproductie door of met de bewoners van het nieuwe woongebied. Ook kan hiermee een onderscheidend woonmilieu gecreëerd worden. De haalbaarheid hiervan vormt onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek en de verdere uitwerking daarvan.

Participatie en communicatie
Inmiddels is voor deze gebiedsontwikkeling een klankbordgroep, bestaande uit bewoners uit de omgeving en bewoners van Nieuw-Vennep en vertegenwoordigende organisaties, geformeerd. Zowel bij de uitwerking van het landschappelijke raamwerk als de volgende stedenbouwkundige gebiedsuitwerking zal deze klankbordgroep worden betrokken. Ook zullen bredere bijeenkomsten worden georganiseerd waarin alle bewoners en overige belanghebbenden en belangstellenden geïnformeerd worden over de planontwikkeling.

Uitnodigingsplanologie
Met het vast te stellen Programma van Eisen creëren wij de randvoorwaarden waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden. De grondeigenaren worden uitgenodigd verdere uitwerking te geven aan de gebiedsontwikkeling in de vorm van een definitief Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen, een voorstel tot herziening van het geldende (agrarische) bestemmingsplan, inclusief alle daarbij vereiste planologische onderzoeken. Realisatie zal geheel voor rekening en risico van de grondeigenaren plaatsvinden. Wij toetsen of deze uitwerkingsproducten voldoen aan de daaraan te stellen eisen en maken gebruik van onze publiekrechtelijke middelen en bevoegdheden.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Het Programma van Eisen zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Die vaststelling gaat vergezeld van het door de grondeigenaren op te stellen Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen dat voldoet aan genoemde eisen. Beide documenten vormen de grondslag voor grondeigenaren en de gemeente om vast te stellen onder welke voorwaarden de ontwikkeling haalbaar is. De gemeenteraad zal bij die gelegenheid andermaal een voorstel worden gedaan tot beschikbaarstelling van een krediet voor het geven van een vervolg aan de

planontwikkeling. Dit besluit stelt het college in de gelegenheid een daarop gebaseerde anterieure overeenkomst met grondeigenaren te sluiten.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)? Met de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West als woningbouwlocatie dragen wij bij aan de grote woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
Intentieovereenkomst Nieuw-Vennep West, 22 maart 2021 (geheim)