gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Aangaan intentieovereenkomst met Equilis Hoofddorp I B.V. voor ontwikkeling Burgemeester van der Willigenlaan 40 - 66 te Hoofddorp en kredietaanvraag
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Johan Rip
Collegevergadering	16 maart 2021
Inlichtingen	Roland van der Vaart (+31235676213)
Registratienummer	2021.0000530

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de intentieovereenkomst met Equilis Hoofddorp I B.V. aan te gaan voor de ontwikkeling van de locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40 - 66 in Hoofddorp;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de intentieovereenkomst inclusief bijlagen met Equilis Hoofddorp I B.V. voor de ontwikkeling van locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40 - 66 in Hoofddorp. 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 € 65.000 te autoriseren en in 2021 vrij te geven voor de locatie Van Willigenlaan 40 - 66 in Hoofddorp en deze kosten te dekken uit een bijdrage van de ontwikkelende partij;
2. hiertoe de 27e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2021 vast te stellen.

2. Samenvatting

Binnen het stadscentrum van Hoofddorp worden de komende tien jaar circa 5.000 woningen gerealiseerd. Het merendeel daarvan wordt door initiatiefnemers/ontwikkelaars gebouwd op particuliere grondposities. De locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40-66 is zo'n privaat initiatief. De initiatiefnemer wil de locatie gaan herontwikkelen naar hoofdzakelijk een woonfunctie en wenst daar aanpalende gemeentelijke grond bij te betrekken. Er wordt gedacht aan een nieuw gebouw met circa 140 appartementen in verschillende segmenten met bijbehorende parkeervoorzieningen.
Wij gaan een intentieovereenkomst aan met Equilis Hoofddorp I B.V. met als doel de mogelijkheden en voorwaarden te onderzoeken om te komen tot herontwikkeling van het vastgoed van deze ontwikkelaar met betrekken van gemeentelijk eigendom. 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. Wij handelen daarbij vanuit een faciliterende rol. Met dit voorstel vragen wij de raad een voorbereidingskrediet te autoriseren en werken wij toe naar de totstandkoming van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en verkoop van onze grond als onderdeel van de herontwikkeling.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

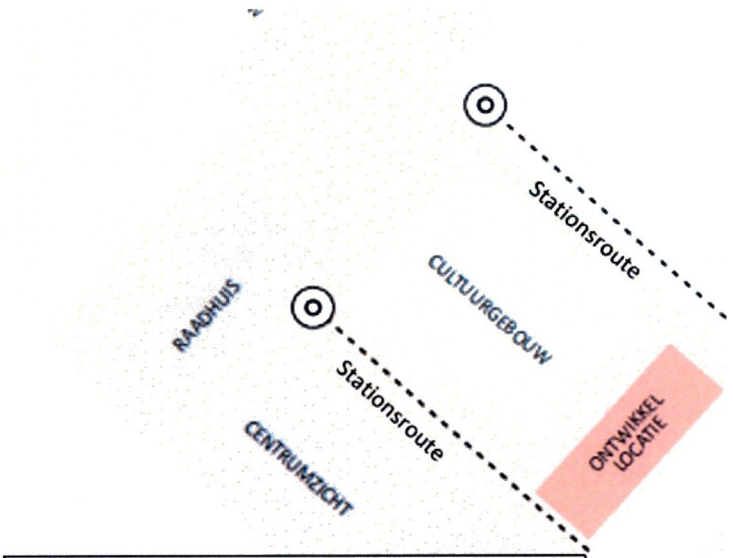
In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen, die wil wonen, 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 auto, fiets, openbaar vervoer en te voet. Het stadspark loopt hier als een groene loper doorheen en in het hart ligt het Raadhuisplein als centrale ontmoetingsplek.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar circa 5.000 woningen gerealiseerd. Hiervan wordt het grootste deel door private partijen gebouwd op particuliere grondposities. Wij werken in het stadscentrum van Hoofddorp samen met marktpartijen om deze grondposities tot ontwikkeling te brengen. De locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40 - 66 is zo'n privaat initiatief. Onderstaand is de locatie met wit gemarkeerd.



De initiatiefnemer wil de locatie gaan herontwikkelen naar een hoofdzakelijk een woonfunctie en wenst daar onze grond bij te betrekken. Er wordt gedacht aan een nieuw gebouw met circa 140 appartementen in verschillende segmenten met bijbehorende parkeervoorzieningen. Op de begane grond van het gebouw is enige ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een deel van de verbinding tussen het station en het Raadhuisplein. In onderstaande figuur is dit schematisch weergegeven.



De te hanteren basisprincipes voor de ontwikkeling van de locatie zijn vastgelegd in het Ontwikkelplan Stadscentrum Hoofddorp (2017.0024444). De locatie maakt deel uit van het ontwikkelgebied Raadhuisplein en omgeving. De te realiseren kwaliteitssprong en gewenste richting van onze inzet voor dit gebied zijn op 17 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld met het Stedenbouwkundig kader (actualisatie) Stadscentrum Hoofddorp; Raadhuisplein en omgeving (2020.0003009).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij gaan een intentieovereenkomst aan met de initiatiefnemer met als doel de mogelijkheden en voorwaarden (haalbaarheid) te onderzoeken om te komen tot herontwikkeling van de locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40 – 66 te Hoofddorp. In bijlage 2 zijn de grenzen te zien waarbinnen deze ontwikkeling moet plaatsvinden. De intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe vast.

De intentieovereenkomst geeft gedurende de looptijd de ruimte om overeenstemming te bereiken over diverse onderwerpen, zoals ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële

aspecten voor de ontwikkeling van de locatie en deze uiteindelijk op te nemen in een anterieure overeenkomst. Daartoe behoren ook de voorwaarden waaronder wij bereid zijn onze grond te verkopen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie.

Wij brengen bij het onderzoek onder meer onze stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten en beleidskaders in met betrekking tot het te realiseren woonprogramma (Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Gemeente Haarlemmermeer: Het verschil maken, 2019.0058049), de openbare ruimte, het parkeren en de financiële systematiek.

3.3 Wat mag het kosten?

Voor de voorbereidingen voor deze ontwikkeling en het komen tot een intentieovereenkomst is in het vierde kwartaal van 2020 (2020.0003007) een initiatievenbudget ter beschikking gesteld van € 25.000 voor onze begeleiding (projectmanagement en planbegeleiding). 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 Equilis Hoofddorp I B.V. Voor de activiteiten voor het uitvoeren van de intentieovereenkomst tot en met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van € 65.000 beschikbaar te stellen. De te maken kosten om te komen tot een mogelijke anterieure overeenkomst worden bij Equilis Hoofddorp I B.V. in rekening gebracht met deze intentieovereenkomst. Uitgangspunt is de kosten te verhalen op de ontwikkelende partij. Vanwege de complexiteit bestaat het risico dat de kosten niet (geheel) worden terugverdiend. De kosten komen dan ten laste van de Algemene Reserve Grondzaken.

In de programmabegroting worden de kosten en de bijdragen 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.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de beleidskaders en de kredietverstrekking. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunten in het college zijn de projectwethouders van 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 Equilis Hoofddorp I B.V. loopt 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 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 (vaststellen kaders, beoordelen van vergunningen, besluiten college en raad). Wij maken met de ontwikkelaar nadere afspraken over de communicatie en participatie bij het tot stand komen van een anterieure overeenkomst.

Juridische aspecten en risico's
Met het aangaan van deze intentieovereenkomst worden de geraamde kosten van de ambtelijke inzet ten laste van de initiatiefnemer gebracht. Dit geldt ook als er niet tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen. Er zijn daarom in deze fase beperkte financiële risico's. Echter, vanwege de vaak lastige herstructureringsopgaves in bestaand stedelijk gebied bestaat het risico dat de te maken kosten niet (geheel) terug zijn te verdienen. De kosten zullen dan ten laste van de Algemene Reserve Grondzaken komen.

Vervolgtraject en planning
Deze intentieovereenkomst treedt in werking nadat deze door beide partijen is ondertekend. Op basis van de overeenkomst onderzoeken we in een periode van negen maanden de haalbaarheid van de ontwikkeling en kijken we of wij met de initiatiefnemer tot een anterieure overeenkomst kunnen komen. Eventueel kan deze periode nog worden verlengd in overeenstemming met alle partijen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Over de stand van het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus. Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad jaarlijks met een bestuurlijke voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma en daarmee ook over de projecten. Wanneer de intentieovereenkomst leidt tot een anterieure overeenkomst met grondverkoopovereenkomst, nemen wij een besluit en wordt de raad opnieuw geïnformeerd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De Metropoolregio Amsterdam (MRA) ondertekende in 2019 de 'Woondeal' met het Rijk. De opdracht voor de regio tot 2040 is 230.000 nieuwe woningen in verschillende prijssegmenten bij te bouwen. Op basis van onze plancapaciteit tot 2040 zijn ruim 20.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. De ontwikkeling van de locatie Van Willigenlaan 40-66 levert hier een bijdrage aan.

Het samenspel van investeringen door de overheid en ontwikkelingen vanuit de markt biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen (circa 5.000 in het programma stadscentrum), 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,

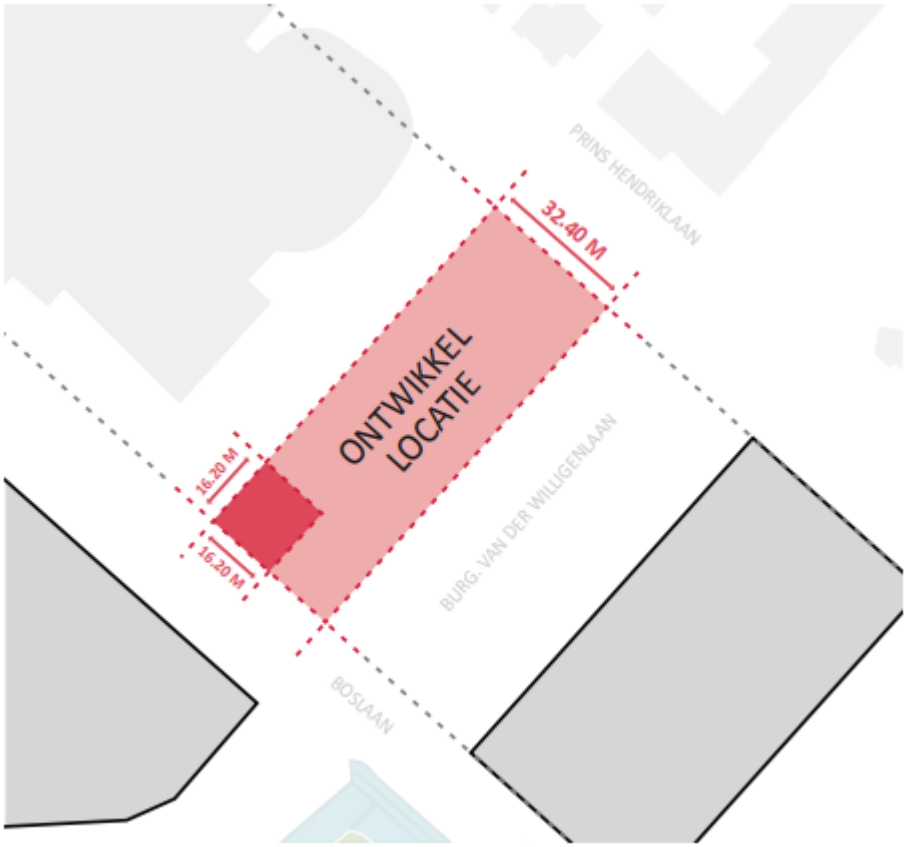
de secretaris,	de burgemeester,
b/a	b/a
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- intentieovereenkomst met Equilis Hoofddorp I B.V. voor de ontwikkeling van de locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40 - 66 in Hoofddorp (geheim);
- toelichting rooijlijnen locatie Burgemeester van der Willigenlaan 40 – 66 in Hoofddorp.

Bijlage 2 Toelichting Rooilijnen

Er geldt een aantal rooilijnen voor het ontwerp van de Burg. van der Willigenlaan 40-66. Aan de noordoostzijde dient de rooilijn in het verlengde te liggen van de rooilijn van het Cultuurgebouw en het tenniscomplex. Het doortrekken van de rooilijn van het Cultuurgebouw en het tenniscomplex geldt eveneens voor de zuidwest kant van de Burgemeester van der Willigenlaan 40-66. Door deze eenduidigheid wordt de doorgang van het Raadhuisplein en centrum richting het station één geheel. Aan de oostzijde wordt de rooilijn gelijkgetrokken met de rooilijnen van de overige bebouwing. De rooilijn aan de westkant van de Burgemeester van der Willigenlaan 40-66 dient nauwkeurig aangehouden te worden zodat er genoeg ruimte tussen het Cultuurgebouw en de ontwikkellocatie blijft. Voor een nauwkeurige bepaling van de rooilijnen kan een maatvaste ondergrond op coördinaten vastgelegd worden geleverd. Plannen met overschrijdingen worden niet in behandeling genomen.



Geldende rooilijnen Burg. van der Willigenlaan