gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid
Contactpersoon de heer Jeroen Graafland
Telefoon 0900 1852

Uw brief

Verzenddatum
19 MEI 2021

Ons kenmerk X.2021.01047
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Informatie over Ontwikkeling transformatiegebied 1CD te Rijsenhout

Geachte heer, mevrouw,

De raad heeft bij de vaststelling van de ruimtelijk-economische visie Rijsenhout, besloten om door middel van een voortgangsrapportage geïnformeerd te worden over de voortgang van de ontwikkelingen in het transformatiegebied 1CD te Rijsenhout. Gelet hierop, en het feit dat de ontwikkelingen in dit gebied op een tweesprong staan, informeren wij u.

REVR: gezamenlijke ontwikkeling, gezamenlijk investeren in de leefomgeving
In de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout (REVR, 2018.0012822 d.d. 19 april 2018) is vastgelegd dat het gebied 1CD wordt gezien als transformatielocatie, van agrarisch naar lichte bedrijvigheid met een beperkte verkeer aantrekkende werking. Bij de spelregels voor ruimtelijke initiatieven is voor cluster 1CD opgenomen dat de ontwikkelingen moeten bijdragen aan het realiseren van groen, water en infrastructuur en aan het realiseren van een in het groen ingepaste recreatieve route door het gebied. Deze eisen uit de REVR zijn financieel mogelijk door de waardesprong die plaatsvindt in het gebied: agrarische grond heeft in Haarlemmermeer een grondwaarde tussen de € 8 en € 10; de waarde van een bedrijventerrein in Haarlemmermeer bedraagt tussen de € 160 en € 400. Anders gezegd: de grondeigenaren mogen hun agrarische grond ontwikkelen tot bedrijventerrein, maar dan moeten ze wél investeren in hun omgeving. Hun (voorheen agrarische) grond wordt daardoor significant meer waard, dus netto heeft de grondeigenaar een voordeel. Door het realiseren van groen, water, een recreatieve route en infrastructuur draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam en leefbaar Rijsenhout.

In de REVR is bij de ontwikkelstrategie opgenomen op welke wijze de transformatie van Rijsenhout vorm moet krijgen. In de ontwikkelstrategie is opgenomen dat de vele grondeigenaren met elkaar tot concrete voorstellen en afspraken zouden komen om het gebied te kunnen ontwikkelen.

Omdat deze ontwikkeling moeilijk van de grond kwam, zijn in het afgelopen jaar veelvuldig gesprekken gevoerd met de grondeigenaren over het deelgebied 1CD van Rijsenhout. Waar de insteek was dat de grondeigenaren in gezamenlijkheid de bovengenoemde investeringen konden realiseren en wij hier slechts een toetsende / faciliterende rol in zou nemen, blijkt na deze vele gesprekken dat het niet mogelijk is de grondeigenaren op een gezamenlijke lijn en een bij de REVR passende ontwikkeling te krijgen. De bijlage is een uitgebreide weergave van de vele gesprekken die zijn gevoerd met de grondeigenaren.

Ondanks onze grote inzet kan de bijdrage aan een duurzaam en leefbaar Rijsenhout niet bereikt worden. De in de REVR gestelde voorwaarden zijn niet overgenomen in de gedane aanvragen. De initiatiefnemers zijn van mening dat de investeringen in groen, water, recreatieve verbindingen en infrastructuur niet noodzakelijk of passend zijn bij deze ontwikkeling. Ten slotte is aangegeven dat de investeringen niet gedaan kunnen worden nu zij van mening zijn dat er geen of althans onvoldoende waardeontwikkeling is als gevolg van de nieuwe situatie. Zij geven aan bereid te zijn om te investeren in de omgeving en om de reguliere bijdrage RIH (Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer) te betalen, maar niet op de wijze zoals opgenomen in de REVR. Daarbij is er geen bereidheid om onderling samen te werken.

Alternatief: meer verantwoordelijkheid voor de gemeente?
Omdat wij hechten aan de uitvoering van de REVR én als beoogd gevolg daarvan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied waren wij voornemens om de voorwaarden zoals gesteld in de REVR voor het gebied 1ABCD nogmaals tegen het licht te houden en om toch een meer actieve rol in te vervullen in de uitvoering door met de initiatiefnemers ieder apart nadere afspraken (anterieure overeenkomsten) te maken. Dit is uitgebreid besproken met de initiatiefnemers, waar met minimaal één initiatiefnemer op hoofdlijnen een akkoord is bereikt. Daarmee zou deze initiatiefnemer zijn ontwikkeling kunnen realiseren. Dit zou tevens een voorportaal kunnen zijn om met andere initiatiefnemers tot een akkoord te komen.

Op basis van dit akkoord op hoofdlijnen is dit verder uitgewerkt, waarbij tevens gebruik is gemaakt van externe juridische kennis. Bij deze uitwerking bleek echter dat de realisatie veel complexer zou worden dan eerder bedacht. Zowel juridisch als financieel blijken er risico's, die ondanks veel energie en tijd niet oplosbaar zijn. Deze risico's worden hieronder toegelicht.

Juridisch gezien zou de enige werkende optie fondsvorming zijn, waarbij de ontwikkelaars een bijdrage betalen aan dit separate fonds, dat tot doel heeft om de ontsluiting en de groenstrook met water en recreatieve verbinding te realiseren. Bij fondsvorming nemen wij echter ook verantwoordelijkheid over voor de realisatie van de beoogde voorzieningen. Echter: op geen enkele manier kan gegarandeerd worden dat wij deze voorzieningen kunnen aanleggen, of voor welke prijs, omdat wij daarbij de medewerking nodig hebben van diverse grondbezitters, welke andere partijen zijn dan de huidige initiatiefnemers. Daarbij komt nog dat de bijdrage van een ontwikkelaar aan een fonds altijd in rechte ter discussie zou kunnen worden gesteld, ook achteraf, waarmee wij een nog groter financieel risico zouden nemen. Ook is nog onduidelijk of er in het gebied voldoende bebouwing ontwikkeld gaat worden om de voorzieningen te financieren. Ook hierin zou het risico onvermijdelijk bij ons terechtkomen. Daarbovenop komen nog diverse andere financieel-administratieve en juridische problemen.

Al met al zouden wij met deze optie een stap nemen die niet past bij de REVR, die beoogt dat de initiatiefnemers met concrete voorstellen en afspraken komen en wij slechts een toetsende/ faciliterende rol hebben.

Ook de mogelijkheid van een exploitatieplan is overwogen. Hierbij lopen wij vergelijkbare grote financiële risico's. Hierbij nemen wij de verantwoordelijkheid op ons van aanleg van de voorzieningen, terwijl er nog geen zekerheid is over de ontwikkeling van het gebied én de financiële bijdrage van de initiatiefnemers. Ook hierbij geldt dus dat de uitgangspunten van de REVR, het door ons geformuleerde uitgangspunt van een faciliterende gemeente, en onze huidige financiële situatie het niet toelaten om deze route te kiezen.

Daarmee komen wij helaas tot de conclusie dat het momenteel onmogelijk is om zonder gezamenlijkheid van de initiatiefnemers de transformatie van 1CD door te laten gaan.

Conclusie
Ons rest dan slechts om te concluderen dat de ontwikkeling van 1CD momenteel helaas niet gerealiseerd kan worden – tenzij wij grote negatieve consequenties accepteren voor (de beoogde ruimtelijke kwaliteit van) Rijsenhout of de bovengenoemde risico's op ons nemen. De twee laatstgenoemde opties achten wij onacceptabel.

Wij menen tevens dat het niet opportuun is om enkele kleinere initiatieven in het gebied dan nu wél doorgang te laten vinden, aangezien het daarmee alleen maar nóg ingewikkelder zal worden om op termijn de ruimtelijke ambities uit de REVR te realiseren. De kosten van deze ruimtelijke ambities zullen dan drukken op minder initiatiefnemers en minder ontwikkelruimte. Daarbij zijn er geen steekhoudende argumenten om initiatiefnemers nu wél te laten ontwikkelen zonder dat zij investeren in ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Gevolg daarvan zou zijn dat de latere initiatiefnemers de volledige kosten voor deze investeringen zouden moeten betalen.

De oproep die wij richting de initiatiefnemers hebben gedaan is om in gezamenlijkheid te komen tot een oplossing voor het gebied overeenkomstig de inhoud van de REVR. Pas indien de initiatiefnemers met een gezamenlijk voorstel komen dat past binnen de kaders van de REVR, zullen wij dat in behandeling nemen.

Om u inzicht te geven in de stappen die tot nu toe zijn gezet, en daarmee inzicht te geven hoe we tot de bovenstaande conclusies zijn gekomen, hebben we die in een bijlage op een rij gezet.

Onze focus is altijd geweest om kwaliteit toe te voegen in Rijsenhout. Daarbij dienen de economische belangen van de ondernemers en de leefkwaliteit voor de inwoners hand in hand te gaan. Het is spijtig te constateren dat dit nu nog niet lukt, en wij hopen dat de ondernemers elkaar gaan vinden en tot een oplossing komen om binnen de gestelde (kwaliteits)kaders wél de ontwikkeling vorm te geven.

Voor zover de initiatieven intussen hebben geleid tot een aanvraag om een omgevingsvergunning, zullen die aanvragen worden afgehandeld met inachtneming van het vorenstaande. En voor zover daarbij het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen aan de orde is, zal die afhandeling verlopen via besluitvorming door de raad.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

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

BIJLAGE:

Chronologisch overzicht van de stappen die tot nu toe in het gebied 1CD zijn gezet

- Nadat de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (2018.0012822) in 2018 door de raad is vastgesteld, heeft op 17 april 2019 heeft één van grondeigenaren als eerste een WABO-aanvraag gedaan voor de ontwikkeling van een bedrijfspand op 1CD. Het gaat hierbij om een beperkte ontwikkeling van 2000 m2. Deze aanvraag is ingediend bij het Ondernemersplein en meermalen ambtelijk behandeld. De belangrijkste opmerkingen die daarbij waren gemaakt, waren:
    - de ontsluiting moet geregeld zijn. De gewenste ontwikkeling zou tijdelijk op de Aarbergerweg kunnen aansluiten, maar hoe wordt geborgd dat op termijn de noodzakelijke nieuwe aansluitingsweg wordt aangelegd.
    - de aanleg van de groenzone moet worden geborgd.
    - er moet een bijdrage worden geleverd aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.

  De eigenaar wordt gevraagd te overleggen met de andere grondeigenaren om tot een gezamenlijke overeenkomst te komen
- Aan het begin van 2020 komen ook twee andere grondeigenaren met initiatieven en zijn ambtelijke gesprekken gevoerd met hen alsmede met de grootste grondeigenaar. In deze gesprekken werd er onomwonden aangegeven dat zij op basis van het verleden samenwerking tussen hen onmogelijk achtten en ook niet bereid zouden zijn om mee te betalen aan een gezamenlijke nieuwe ontsluitingsweg voor hun bedrijfsmatige activiteiten, waar de huidige ontsluiting langs de woning in hun ogen uitstekend voldoet.
- In april 2020 wordt door de Omgevingsdienst de aanvraag van de eerste initiatiefnemer afgewezen, omdat de borging van de weg en de groenzone niet gerealiseerd wordt.
- In april 2020 wordt een ambtelijk overleg ingepland met de vier grondeigenaren gezamenlijk. Dit overleg is niet succesvol. De grondeigenaren zijn niet bereid om te komen tot een gezamenlijke oplossing, en menen ook dat zij niet verantwoordelijk zijn voor de aanleg van een weg en een groenzone.
- Gelet op deze impasse, intervenieert de verantwoordelijk wethouder. In juli 2020 worden er vier gesprekken gevoerd, tussen de wethouder, elk van de grondeigenaren, en ambtelijke ondersteuning. De wethouder doet een dringend appèl op de grondeigenaren om te komen tot een gezamenlijke oplossing.
- In augustus en september 2020 worden meerdere aanvullende gesprekken en e-mailconversaties gevoerd met elk van de initiatiefnemers (danwel hun advocaten) op ambtelijk niveau. Er is helaas geen bereidheid om te komen tot een gezamenlijke oplossing. Men wil wel ontwikkelen maar géén of een te beperkte bijdrage leveren aan de ontsluiting of de groenzone.
- In september 2020 wordt het verzoek ingediend door één grondeigenaar voor een globale berekening ('op de achterkant van een sigarendoosje') van de kosten van de ontwikkeling van de weg en de groenzone. Wij hebben hierop een grofmazige berekening gemaakt. Het gaat hierbij om indicatief € 3,3 miljoen, te splitsen per m2 te ontwikkelen grondgebied.
- In oktober 2020 ontvangt de grondeigenaar deze indicatieve berekening. Deze berekening wordt ook gedeeld met de andere grondeigenaren die een initiatief hebben ingebracht.
- Een aantal grondeigenaren geven hierop aan bereid te zijn om toch een bijdrage te doen. Het gaat echter slechts om een beperkt gedeelte van de ontwikkeling in het hele gebied

1CD. Op basis van alleen hun financiële bijdrage kan geen groenzone en geen weg worden aangelegd. Daarom wordt in overleg met de portefeuillehouder en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een voorstel gedaan dat de bijdrage van deze ontwikkelaars wordt gekapitaliseerd en geborgd. Daarbij staan zij dus garant voor de bijdrage wanneer in de toekomst de investeringen rondom 1CD gerealiseerd gaan worden.

- In november 2020 gaat, na verschillende overleggen met deze grondeigenaar, deze akkoord met de uitgangspunten. Deze voorwaarden zouden, wanneer hiervoor de instemming wordt verkregen van de raad, kunnen worden neergelegd in een anterieure overeenkomst. Afgesproken wordt dat de uitgangspunten verder worden uitgewerkt
- Bij de uitwerking van deze uitgangspunten, blijken er meerdere juridische haken en ogen te kleven hieraan. Tevens blijkt de gemeente bij elk van de uitgewerkte opties, grote financiële risico's te lopen. Ondanks dat uitgebreid interne en externe specialisten worden ingezet, blijken deze problemen onoplosbaar. Meerdere maanden is gewerkt aan oplossingen, maar geen van deze oplossingen leidt tot een resultaat wat in lijn is met de REVR, het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie, en onze financiële positie als gemeente. Ook als schaduwberekeningen worden gemaakt van de financiële winsten van de ontwikkelaars bij transformatie, blijkt er geen noodzaak te zijn dat de gemeente op deze ontwikkeling bijlegt. De ontwikkelaars laten ook niet middels inzage in hun boeken de noodzaak hiertoe zien.
- Tussendoor is veelvuldig communicatie met de ontwikkelaars. Deze zijn teleurgesteld over de voortgang en het eindresultaat. Tegelijkertijd wordt de handschoen om deze ontwikkelingen in gezamenlijkheid waar te maken niet opgepakt.
- Medio april 2021 is, na maanden van opties uitwerken en mogelijkheden zoeken, op basis van alle beschikbare informatie, besloten dat dit traject geen voortgang kan krijgen. Dit is zo spoedig mogelijk besproken met de ontwikkelaars.