



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomsten Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord en kredietaanvraag Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel
Steller	Martine van Bergen (+31235676762)
Collegevergadering	26 mei 2020
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2020.0001236

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

- in te stemmen met het aangaan van de 'Intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor' met de samenwerkende grondeigenaren te weten
 - GEM Lisserbroek C.V.
 - Turfspoor C.V.
 - Verwelius Projectontwikkeling B.V.
 - BPD Ontwikkeling B.V.
 - Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.
 - Ontwikkelingscombinatie Ter Aar B.V.
 - Adriaan van Erk Onroerend Goed B.V.
 - Rotij Grondvast B.V.
 - B.V. Timpaan Zuid
 - Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling B.V.
- in te stemmen met het aangaan van de 'Intentieovereenkomst Lisserbroek Noord' met de grondeigenaar en de ontwikkelaar te weten:
 - BPD Ontwikkeling B.V.
 - SRLEV N.V.;
- conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlagen 'Intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor' en 'Intentieovereenkomst Lisserbroek Noord' van het raadsvoorstel 'Intentieovereenkomsten Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord en kredietaanvraag Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord' (2020.0001236). De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden;

4. 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 en g van de Wet openbaarheid bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. De geheimhouding geldt voor de bijlagen 'Intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor' en 'Intentieovereenkomst Lisserbroek Noord' van het raadsvoorstel 'Intentieovereenkomsten Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord en kredietaanvraag Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord'.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 te autoriseren en vrij te geven ten behoeve van de intentiefase Lisserbroek Binnenturfspoor;
2. deze kosten worden gedekt door de samenwerkende grondeigenaren conform de verplichting zoals opgenomen in de intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor;
3. daartoe vast te stellen de 27^e kredietverstrekking in het begrotingsjaar 2020;
4. een voorbereidingskrediet van € 550.000 te autoriseren en vrij te geven ten behoeve van de intentiefase Lisserbroek Noord;
5. deze kosten worden gedekt door BPD conform de verplichting zoals opgenomen in de intentieovereenkomst Lisserbroek Noord;
6. daartoe vast te stellen de 28^e kredietverstrekking in het begrotingsjaar 2020.

2. Samenvatting

De Gebiedskaart Lisserbroek 2040, die door de gemeenteraad is vastgesteld in september 2018 (2018.0031947), vormt de basis voor de ontwikkeling van het dorp Lisserbroek. Er zijn plannen voor twee nieuwe woongebieden: Binnenturfspoor en Noord inclusief dorpshart. Een toename van het aantal inwoners heeft effect op de bereikbaarheid, voorzieningen, leefbaarheid en sociale duurzaamheid. Door middel van uitnodigingsplanologie wordt het gebied door marktpartijen ontwikkeld. De gemeente regisseert het formuleren van het globale kader dat in een later stadium van planvorming wordt uitgewerkt door marktpartijen. De gebiedskaart Lisserbroek 2040 wordt in co-creatie met marktpartijen en dorpsvertegenwoordigers uit Lisserbroek nu verder uitgewerkt in gebiedsenveloppen. Hiervoor is het zogenoemde Driehoeksoverleg opgericht.

Om de haalbaarheid van de verdere planontwikkeling nader te onderzoeken voor het woningbouwproject in Lisserbroek Binnenturfspoor (BTS) en Noord sluiten we intentieovereenkomsten met de grondeigenaren van BTS en de grondeigenaar en ontwikkelaar van Lisserbroek Noord. De tien samenwerkende grondeigenaren van Lisserbroek Binnenturfspoor ontwikkelen samen het grootste deel van het plangebied Binnenturfspoor. In de voorliggende overeenkomsten worden onder andere afspraken gemaakt over de haalbaarheidsonderzoeken en de vergoeding van de door ons gemaakte en te maken plankosten. De overeenkomsten hebben een looptijd tot eind 2020 met een optie tot verlenging.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat, zoals bedoeld in het 'Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West, Parels aan de Ringvaart' (2014.0010031), Lisserbroek zich stapsgewijs ontwikkelt tot een dorp met een centrum-dorps woonmilieu, aan het water, in een groene setting en met een eigen karakter. Daarbij is kenmerkend dat de kern een goede sociale en fysieke relatie met

Lisse heeft en dat er waar mogelijk gebruik kan worden gemaakt van de voorzieningen in Lisse.

De druk op de woningmarkt is hoog in onze regio. Woningbouw willen we onder andere mogelijk maken bij Lisserbroek zodat we kunnen bijdragen aan met name de lokale behoefte aan woningen. Huisvesting voor diverse doelgroepen is daarbij voor ons van groot belang. Het is de bedoeling dat nieuwe woningen worden gebouwd in de gebieden Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord.

Woningbouw in Lisserbroek Noord maakt onderdeel uit van de versnelling woningbouw (2017.0037218).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

In Lisserbroek Binnenturfspoor willen tien samenwerkende grondeigenaren woningen bouwen. In Lisserbroek Noord wil één ontwikkelaar woningen bouwen. Deze ontwikkelaar heeft een afspraak met de grondeigenaar voor aankoop van de grond. In de intentieovereenkomsten worden met deze grondeigenaren/ontwikkelaars onder meer afspraken gemaakt over het doel, de looptijd van de overeenkomsten, de haalbaarheidsonderzoeken, de conclusie van de haalbaarheidsonderzoeken, de projectorganisaties, de kosten en beëindiging van de overeenkomsten. Met het haalbaarheidsonderzoek gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst willen we de mogelijkheden en voorwaarden onderzoeken waaronder het plangebied kan worden ontwikkeld. We brengen daarvoor de uitgangspunten en beleidskaders van de gemeente in. Dit haalbaarheidsonderzoek vindt plaats op zowel ruimtelijk, programmatisch als financieel vlak. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het project ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is, beogen we de overeenstemming vast te leggen in een essentiekartaal en een anterieure overeenkomst.

Als er geen afspraken gemaakt kunnen worden over een anterieure overeenkomst of als er sprake is van faillissement van een ontwikkelaar, kan een ontwikkelaar overwegen het laatste kwartaal plankosten niet te vergoeden. Omdat zij dit contractueel wel verplicht zijn is dit risico beperkt.

Wij hebben besloten dat het voldoende is om niet alle grondeigenaren hoofdelijk aansprakelijk te stellen, maar is de afspraak dat voor BTS de GEM Lisserbroek financieel verantwoordelijk is voor de betaling van de plankosten en bij Noord is dat BPD.

Bij uitloop van het project lopen we het risico dat het nu gevraagde krediet niet voldoende blijkt te zijn.

3.3 Wat mag het kosten?

Binnenturfspoor

Bij de start van deze bijzondere samenwerkingsvorm (op basis van co-creatie en uitnodigingsplanologie) zijn destijds geen afspraken gemaakt met betrekking tot de vergoeding van plankosten die elk van de partijen maakt voor de gebiedsontwikkeling BTS. In 2016 is het 'Plan van Aanpak Gebiedsontwikkeling Lisserbroek met deelgebied Binnen Turfspoor' door de betrokken partijen (marktpartijen, dorpsvertegenwoordiging en gemeente) vastgesteld door de gemeenteraad (2016.0017874) en door partijen ondertekend. Hierin staat aangegeven dat de onderzoekskosten die voortvloeien uit de bovenlokale publieke opgaven in beginsel voor rekening zullen komen van de gemeente Haarlemmermeer of andere overheden. Onderzoeken, het opstellen van rapporten en ontwerpen voor de gebiedsuitwerking op het lokale niveau komen voor rekening van de private partijen. Op basis van deze afspraak in het Plan van Aanpak is in de intentieovereenkomst opgenomen dat de marktpartijen van Binnenturfspoor € 550.000

aan reeds door ons gerealiseerde (historische) plankosten moeten betalen en de ontwikkelaar van Lisserbroek Noord € 338.000.

De in totaal gerealiseerde kosten op het project Lisserbroek Binnenturfspoor bedragen € 1,34 miljoen. De resterende € 452.000 komt ten laste van de risicoreservering die voor het project is voorzien. De risicoreservering bedraagt € 700.0000 en het restant van € 248.000 wordt aan de reserve grondzaken toegevoegd. Dit zal in het Tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken 2020 worden verantwoord. Daarnaast is er conform de afspraak in de intentieovereenkomst voor Lisserbroek Binnenturfspoor een kans op een bijdrage van € 134.000 aan historische plankosten bij het sluiten van een anterieure overeenkomst voor dit gebied.

De nog te realiseren plankosten voor BTS zijn geraamd op € 550.000 tot eind 2020. Met de gerealiseerde kosten en een deel van de geraamde kosten in deze intentieovereenkomst is rekening gehouden in het krediet dat is geautoriseerd door de gemeenteraad in 2016 (Gebiedsontwikkeling Lisserbroek Turfspoor RV 2016.0017874) en een aantal malen middels het (t)MPG is opgehoogd waarvan € 450.000 resteert per 1 januari 2020. We vragen een aanvullend krediet aan van € 100.000 om voldoende middelen beschikbaar te hebben tot het einde van de looptijd van de intentieovereenkomst.

De te realiseren plankosten geraamd op € 550.000 worden vergoed door de samenwerkende grondeigenaren Binnenturfspoor conform de gemaakt afspraken in de intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor op basis van werkelijk gerealiseerde kosten.

Noord

In eerste instantie zou begonnen worden met de gebiedsontwikkeling in BTS. In het kader van de versnelling woningbouw is besloten (2017.0037218) om de gebiedsontwikkeling Noord ook ter hand te nemen. De ontwikkelaar in Noord heeft toen aangegeven zich te voegen naar de afspraken die ten aanzien van BTS zijn gemaakt. De voorbereidingskosten kwamen ten laste van het programma versnelling woningbouw en een deel van de kosten zoals de gebiedskaart zijn in project Binnenturfspoor gerealiseerd.

Op basis van deze afspraak in het Plan van Aanpak is in de intentieovereenkomst opgenomen dat de marktpartijen € 338.000 aan reeds door ons gerealiseerde (historische) plankosten moeten betalen. Deze kosten zijn gerealiseerd onder het voorbereidingskrediet Lisserbroek Binnenturfspoor en zullen ook daar als dekking worden opgenomen.

De nog te realiseren plankosten voor Lisserbroek Noord zijn geraamd op € 550.000 tot eind 2020. We vragen een voorbereidingskrediet aan van € 550.000 tot het einde van de looptijd van de intentieovereenkomst. De te realiseren plankosten geraamd op € 550.000 worden vergoed door BPD conform de gemaakt afspraken in de intentieovereenkomst Lisserbroek Noord op basis van werkelijk gerealiseerde kosten.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering. Binnen het college is de projectwethouder woningbouw Lisserbroek eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Driehoeksoverleg

Conform het Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart' (2014.0010031) werken we de gebiedsontwikkeling Lisserbroek uit op basis van uitnodigingsplanologie. Wij geven globaal de kaders mee voor de gebiedsontwikkeling, de ontwikkelende partijen zijn daarna aan zet om binnen die globale kaders concreet invulling te geven aan de ontwikkeling van een nieuw stuk Lisserbroek.

Bij het opstellen van die kaders hebben wij samengewerkt met een vertegenwoordiging van de (samenwerkende) marktpartijen en de dorpsvertegenwoordigers van Lisserbroek op basis van het principe van co-creatie: met verschillende rollen werken de drie partijen op gelijkwaardige basis samen aan de totstandkoming van de gebiedsenvelop. Concreet is hiervoor onder regie van de gemeente het zogenaamde Driehoeksoverleg opgericht. Het overleg vormt een samenwerkingsverband tussen vertegenwoordigers van de gemeente, een vertegenwoordiging van de ontwikkelende partijen (de samenwerkende grondeigenaren worden voor Lisserbroek vertegenwoordigd door de GEM Lisserbroek en de grondeigenaar van de gronden in Lisserbroek Noord wordt vertegenwoordigd door gebiedsontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V.) met grondposities in BTS en Noord en de dorpsvertegenwoordigers van Lisserbroek. De Driehoek wordt sinds medio 2019 voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

Het tot stand komen van de intentieovereenkomsten is overigens geen onderdeel van het Driehoeksoverleg maar betreft een overeenkomst tussen twee partijen, de marktpartijen en de gemeente.

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

De raad wordt over de voortgang geïnformeerd op het moment dat de gebiedsenveloppen voor zowel BTS als Noord, naar verwachting eind 2020, ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. In de gebiedsenveloppen staan de spelregels en de randvoorwaarden hoe de gebieden binnen de brede ruimtelijke context ontwikkeld kunnen worden en wie daarvoor verantwoordelijk is. ***Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?***

De geplande woningbouw in Lisserbroek draagt met circa 4.000 woningen bij aan de woningbouwopgave in de regio.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor (geheim)
- Intentieovereenkomst Lisserbroek Noord (geheim)

OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Intentieovereenkomsten Lisserbroek Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord en kredietaanvraag Lisserbroek Binnenturfspoor

Nummer	2020.0001236
Versie	1
Thema	Volkshuisvesting inclusief leefbaarheid
Indieners	drs. Jurgen Nobel
Steller	Martine van Bergen
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter bespreking en besluitvorming te agenderen.
Beslispunten voor de raad	<ol style="list-style-type: none">1. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 te autoriseren en vrij te geven ten behoeve van de intentiefase Lisserbroek Binnenturfspoor;2. deze kosten worden gedekt door de samenwerkende grondeigenaren conform de verplichting zoals opgenomen in de intentieovereenkomst Lisserbroek Binnenturfspoor;3. daartoe vast te stellen de 27^e kredietverstrekking in het begrotingsjaar 2020;4. een voorbereidingskrediet van € 550.000 te autoriseren en vrij te geven ten behoeve van de intentiefase Lisserbroek Noord;5. deze kosten worden gedekt door BPD conform de verplichting zoals opgenomen in de intentieovereenkomst Lisserbroek Noord;6. daartoe vast te stellen de 28^e kredietverstrekking in het begrotingsjaar 2020.
Overwegingen portefeuillehouder m.b.t. proces	De portefeuillehouder verzoekt om het voorstel direct op de stemmingenlijst te plaatsen.
Proces formele besluitvorming afronden vóór (wettelijk vereiste termijn)	

Historie: **Structuurvisie Haarlemmermeer 2030'** (2012.0033712);

- **'Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West 'Parels aan de Ringvaart''**, (2014.0010031);
- **'Ambitiedocument Lisserbroek'**, (2016.0017874);
- **'Plan van Aanpak Gebiedsontwikkeling Lisserbroek met deelgebied 'Lisserbroek binnen Turfspoor''**, (2016.0017874);
- **'Onderzoeken verkeer en voorzieningen Lisserbroek'**, brief aan de raad (X2017.44301);
- **'Plan van aanpak verkeersmaatregelen dubbeldorp Lisse Lisserbroek'**, brief aan de raad (X2017.48688);
- **'Versnelling woningbouwproductie'**, (2017.0037218);
- **'Beantwoording mondelinge vragen raadssessie Lisserbroek 2 juni'**, brief aan de raad, (X2016.23824);
- **Vaststellen Gebiedskaart Lisserbroek 2040** (2018.0031947).

Wanneer en hoe wordt de raad over de voortgang geïnformeerd.

De raad wordt over de voortgang geïnformeerd op het moment dat de gebiedsenvelop, eind 2020, ter besluitvorming aan de raad wordt toegestuurd.

Planning proces

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college