GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

RAADSVOORSTEL

Nr.	3. Bestuur\3697
B&W-besluit	05-02-2013
Uitwisseling	
Raad	14-03-2013
Agendanummer	13c

Onderwerp:
Planontwikkeling HD-plein Zuid

Wij stellen voor:
1. Kennis te nemen van het plan 'Herontwikkeling Henri Dunantplein' van IJsselhof Vastgoed en Thunnissen Ontwikkeling;
2. Vanwege de potentie van het plan (incl. bijbehorende kanttekeningen) deze met IJsselhof en Thunnissen verder uit te werken. Vertrekpunt is het bestaande kader;
3. De raad tussentijds over de voortgang informeren en na afloop van het planproces te informeren over de uitkomst;
4. Voor de initiatieffase/definitiefase van het plan een voorbereidingskrediet van € 75.000,- beschikbaar te stellen ten laste van het projectbudget.

Bestaand kader:
- Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan Centrum, 11 juli 2002 (raad), kaders in voorontwerpbestemmingsplan Centrum, 2012 (college)
- Evaluatie Masterplan Centrum, 8 januari 2009 (raad)
- Raadsstudiebijeenkomst leegstand van bedrijfsruimten in centrum en buitengebied incl. conceptevaluatie Economisch Beleidsplan, 28 juni 2012 (raad)
- Raadsbesluit 15 juni 2011 over kredieten gemaakte plankosten HD Plein zuid incl. amendement PvdA (3. Bestuur\2198)

Doelstelling:
Krediet vaststellen voor het proces van verdere planuitwerking om te komen tot een go of no-go moment voor de herontwikkeling van het HD Plein Zuid.

Inleiding:
Op 15 juni 2011 heeft de raad het amendement van de PvdA over het HD Plein Zuid (3.Bestuur\2198) aangenomen om de beslispunten 1 en 3 t/m 6 te schrappen. De raad zag af van verder investeren in dit gebied onder de condities uit het raadsvoorstel. Zij besloot om de tot dan gemaakte plankosten (totaal € 293.400) ten laste te brengen van het toen beschikbare projectbudget van € 1,6 miljoen. De raad wilde ook de evaluatie van het Economisch Beleidsplan en de discussie over leegstand afwachten om te bezien

of er naar aanleiding daarvan een regierol voor de gemeente is weggelegd. Het initiatief lag vervolgens bij de marktpartijen.
In juni 2012 dienden de marktpartijen (Geesink Weusten Architecten in opdracht van IJsselhof Vastgoed en Thunnissen Ontwikkeling) een schetsplan/massastudie in voor herontwikkeling van het HD Plein Zuid. De meest recente versie ligt ter inzage. (bijlage 1 d.d. oktober 2012). Het plan heeft na een eerste globale beoordeling in beginsel potentie om te komen tot herontwikkeling van het HD Plein Zuid.

Argumenten:

1.1 Na het raadsbesluit om het planinitiatief aan de markt over te laten, ligt er nu een actueel schetsplan van de marktpartijen ter beoordeling bij de gemeente

Het schetsplan omvat het gebied tussen de Molenstraat, het HD Plein en de Van den Endelaan exclusief de hoek Molenstraat van den Endelaan .

1.2 Het schetsplan is ambtelijk beoordeeld en getoetst aan de gemeentelijke kaders

Het schetsplan is intern besproken met de betrokken disciplines en heeft een eerste ambtelijke beoordeling gehad. Het ambtelijk commentaar is reeds besproken met de marktpartijen.

2.1Het plan heeft in beginsel potentie om te komen tot herontwikkeling van het HD Plein Zuid

Het schetsplan heeft potentie en benut een aantal duidelijke kansen:
Doel van de gezamenlijke planuitwerking is dat dit leidt tot een integraal, haalbaar plan dat past binnen de kaders en door alle actoren (gemeente, marktpartijen, winkeliers, omwonenden) gedragen wordt. Dit eindplan moet als basis dienen voor contractvorming tussen gemeente en marktpartij en voor het bestemmingsplan.

3.1Voor het proces van planuitwerking en -begeleiding maakt de gemeente kosten. Daarvoor is een krediet nodig

Voor het proces van planuitwerking is een planning en kostenraming gemaakt.
Het streven is om na besluitvorming over dit voorstel binnen één jaar aan de raad de uitkomst van dit proces te presenteren. In die periode gaan marktpartijen en gemeente in overleg over het schetsplan en dit plan verder uitwerken tot een haalbaar plan.
De gemeentelijke inzet voor die periode wordt geraamd op €75.000,-. Dit zijn €10.000,- aan interne uren (stedenbouwkundige inbreng en ontwikkeling openbare ruimte inclusief parkeren) en €65.000,- aan ingehuurd procesmanagement en plan-economie. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig. De raad wordt gevraagd voor deze kosten een voorbereidingskrediet van €75.000,- beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen:

1.1Het is belangrijk dat de gemeente vroeg in het proces van de planuitwerking afspraken met de marktpartijen vastlegt

De gemeente wil zo snel als mogelijk in het planproces afspraken vastleggen met de initiatiefnemer en grootste grondeigenaar: de combinatie IJsselhof en Thunnissen; deze

bezit ca. 51 % van alle gronden. Zaken als taak- en rolverdeling (grondhouding gemeente), kwalitatieve inhoudelijke kaders en financiële kaders worden daarin vastgelegd. De kaders kunnen in de vorm van een beknopt programma van eisen worden gegoten, dat als kader eerst door college/raad wordt vastgesteld.
De afspraken tussen gemeente en marktpartijen zijn een voorwaarde voor verdere planuitwerking.

2.1. Indien de raad besluit geen krediet beschikbaar te stellen voor het gezamenlijk planproces of als het planproces niet tot een haalbaar plan leidt, dan is er een (fallback)scenario

Zonder krediet is planbegeleiding door de gemeente niet mogelijk. Het maximaal haalbare voor de marktpartijen is dan een plan indienen dat op voorhand past binnen de bestaande kaders en met name het bestemmingsplan.
Uitgangspunt is een integraal plan voor het HD Plein Zuid inclusief passage, maar indien het planproces met de marktpartijen (op basis van het te verstrekken krediet) niet leidt tot een haalbaar plan, dan is er een fallback-scenario. De grondeigenaren kunnen zich dan – ieder voor zich – beraden op hun eigen grondpositie (de gemeente bezit ca. 38 %, waaronder parkeergarage en openbare ruimte) en eigen plannen ontwikkelen.
Dan ontstaat er wel een geheel nieuwe situatie en een nieuw plan. Uitgangspunt van de gemeente is en blijft echter een integraal plan, inclusief passage.

Financiële dekking:

- Restant projectbudget € 1.306.000
- Het gevraagde krediet €.75.000,- ten laste van projectbudget.

Communicatie/Participatie:

Wij zullen u tussentijds rapporteren (na het zomerreces) over de voortgang en haalbaarheid van het project.

Urgentie:

Nu de ontwikkelaars een mogelijk haalbaar plan hebben ingediend is het van belang op korte termijn middelen beschikbaar te hebben om dit te kunnen beoordelen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop	J. Broekhuis
secretaris	burgemeester

Ter inzage gelegd:
- Notitie inzake Planontwikkeling HD Plein Zuid en bijbehorende bijlagen
Informatie bij: dhr. P. Bouman, p.bouman@hillegom.nl, tel.nr. (06) 1170 0930