

Aan : De gemeenteraad

Van : College

Datum : 4 april 2017

Ons kenmerk : Z-17-005129/12148

Onderwerp : Uitkomsten onderzoek raadsmotie plan De Marel

Met deze notitie informeren wij u over de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek op basis van de raadsmotie Vaststelling bestemmingsplan Centrum – plan De Marel van 23 januari 2014.

MEMO

De motie verzocht het college

- een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de bedoelde locatie in het bestemmingsplan Centrum geheel of gedeeltelijk als groen/speelweide te behouden,
- voor de bouw van de voorgenomen 29 appartementen elders compensatie te vinden,
- daartoe in overleg te treden met de eigenaar/ontwikkelaar en een voor beide partijen acceptabele uitkomst trachten te vinden,
- de uitkomsten van het onderzoek aan de Raad voor te leggen zodra er duidelijkheid is verkregen.

(Hoofd)conclusie

Het onderzoek heeft uitgewezen dat er geen reële mogelijkheden zijn om de locatie als groen/speelweide te behouden en dat het niet mogelijk is om voor de bouw van het appartementencomplex elders compensatie te vinden. Het overleg met Woonstichting De Key (hierna; De Key) hierover heeft geen concreet resultaat opgeleverd. De juridische situatie (vastgesteld bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning) en de gewijzigde omstandigheden aan de kant van Woonstichting De Key (o.a. als gevolg van de in 2015 gewijzigde woningwet) maken dat “verleiden” geen optie meer is. Het doel van behoud van de bedoelde locatie als speelweide kan nog slechts via aankoop ervan worden bereikt. De totaal daarvoor benodigde investering (grondaankoop plus kosten realisatie 29 sociale woningen) kan oplopen tot rond de € 1.8 mln.

Achtergrond

Op 22 november 2004 sloot de gemeente een realisatieovereenkomst met Treslong CV voor de ontwikkeling tot woongebied van de locatie partycentrum Treslong en omgeving. Deze overeenkomst voorzag o.m. in de realisatie van 29 woningen in de sociale huur- en koop sector in het plan De Marel. Met goedvinden van de gemeente heeft Treslong CV de daarvoor benodigde gronden na aankoop van de gemeente door geleverd aan De Key (middels een ABC levering) die zich jegens Treslong verbond tot de bouw van die woningen.

Later bleek dat Treslong CV in strijd met artikel 16 van de overeenkomst (zonder voorafgaande schriftelijke toestemming) eveneens de rechten en plichten daaruit met betrekking tot de realisatie van gebouw T2 aan de Key had overgedragen.

Ter verzekering van het belang van een goede uitvoering van de realisatieovereenkomst, ingezoomd op het T2 gebouw, heeft de gemeente achteraf alsnog ingestemd, via de drie-partijen-overeenkomst van 10 februari 2009, met de overdracht van de contractpositie aan De Key voor de realisatie van de 29 woningen in de sociale huursector.

De door De Key aangevraagde omgevingsvergunning voor het T2 gebouw is in juli 2014 onherroepelijk geworden.

Gedurende de loop van de ontwikkeling heeft de gemeente groot belang gehecht aan de realisatie van de 29 sociale woningen in het plan. De raadsnotie 23 januari 2014 om te onderzoeken of de bedoelde locatie als groen/speelweide is te behouden markeerde een omschakeling in het denken.

Proces

De motie is ingediend op 23 januari 2014 bij de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan Centrum dat de bebouwing van de T2 kavel met de 29 appartementen in planologische zin mogelijk maakt.

De overwegingen achter de motie spreken over de verstoring van de ruimtelijke kwaliteit en het onder druk staan van de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Een aantal maanden later (juli 2014) is de omgevingsvergunning voor de bouw van het T2 gebouw onherroepelijk geworden. Het verzochte onderzoek om het groen te behouden en elders compensatie te vinden, heeft dus plaatsgevonden tegen de achtergrond van een vastgesteld bestemmingsplan en een daarop gebaseerde omgevingsvergunning die de bouw van het complex mogelijk maakt.

Van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is uw raad bij tussenbericht van 21 juli 2014 op de hoogte gesteld.

Het is belangrijk om te beseffen dat de juridische context van het bestemmingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunning maken dat de motie niet afdwingbaar was/is. De gesprekken met Woonstichting De Key (hierna De Key) waarin de motie is betrokken, zijn gevoerd in de periode september 2014 – september 2016. Bij tussenbericht van 16 juni 2016 is de stand van zaken met uw raad meegenomen in de presentatie over project Parkwijk/Maartensheem.

Gedurende het bestuurlijk overleg van 29 augustus 2016 heeft De Key aangegeven de T2 locatie niet zelf te gaan ontwikkelen en de verkoop ervan los te koppelen van de complexen Bloemhof en Maartensheem.

Inhoudelijk traject

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw is er eerst ambtelijk gesproken waarna een bestuurlijk overleg werd ingepland op 2 februari 2015. Hier zijn de bestuurlijke horloges gelijkgezet. Aan de kant van de gemeente was de motie daarbij het leidmotief en aan de kant van De Key het terugkeren op de kerntaak “betaalbaar bouwen voor starters” in het kerngebied Amsterdam mede als gevolg van de gewijzigde Woningwet.

Qua business case gaf de De Key aan dat de totale investering in de T2 locatie een bedrag van circa 1,1 mln. belooft.

Na een heroriëntatie door De Key op Hillegom via kennisname van de woonvisie en het in gesprek gaan met lokale corporaties en Zorgorganisatie Hozo zijn partijen ambtelijk verder gegaan met een brainstormsessie over ontwikkelmogelijkheden (29 juni 2015) op diverse locaties binnen de gemeente. De resultaten van die sessie zijn opgenomen in een memo over alternatieve locaties voor de 29 sociale woningen van De Marel.

De Key zag de volgende opties voor compensatie van bouwlocatie De Marel:

- 1.) Woningbouwontwikkeling op locatie De Zanderij.
- 2.) Compensatie elders.
- 3.) Compensatie op de locatie van wooncomplex Bloemhof.
- 4.) Compensatie op de locatie van complex Maartensheem.

Van de gepresenteerde opties voor compensatie van De Marel kon alleen optie 4 (Maartensheem) als mogelijk alternatief gekwalificeerd worden. De Zanderijgronden zitten immers planologisch en politiek gezien op slot, er zijn geen met de T2 De Marel vergelijkbare locaties locaties binnen de kern van Hillegom in het bezit van de gemeente en ook wooncomplex Bloemhof bood geen aanknopingspunten.

Beide partijen zagen Maartensheem als een serieus alternatief omdat De Key De Marel immers heeft aangekocht om de huidige bewoners van Maartensheem te kunnen verplaatsen en daarmee de herontwikkeling van Maartensheem mogelijk te maken. Met het oog op de op de in maart 2016 vastgestelde woonvisie heeft dat geleid tot ons voorstel aan De Key om in geval van sloop/nieuwbouw van de circa 135 woningen Maartensheem als programma te nemen:

- 1.) De 29 sociale T2 woningen.
- 2.) 20% sociale huurwoningen op basis van de woonvisie.
- 3.) Het restant wordt ingevuld met vrije sector huurwoningen.
- 4.) Een gedegen uitplaatsingsplan.

Het gesprek over dit voorstel werd ingehaald door de realiteit. Rond juni 2016 bleek namelijk dat de verkoop van Maartensheem en Bloemhof reeds in voorbereiding was waarmee De Key feitelijk een exit strategie had geformuleerd voor Hillegom. Gedurende het bestuurlijk overleg van augustus 2016 heeft De Key vervolgens bevestigd deze exit strategie door te willen zetten en haast te willen maken met het afstoten van de Hillegomse posities. Inmiddels zijn de zanderijgronden verkocht. In deze lijn past ook de verkoop van Maartensheem en Bloemhof en zoals reeds aangegeven wordt de verkoop van de T2 locatie losgeknipt van de andere posities. Ondanks de uitkomst van het onderzoek en de beperkte sturingsmiddelen is het streven nog steeds gericht op het vinden van een passende oplossing waarbij de nakoming van de contractuele verplichting tot het (doen) realiseren van 29 woningen in het sociale segment voorop staat.

Conclusies

- Ondanks uitvoerig overleg met De Key over compensatie van de 29 appartementen elders heeft dat geen concreet resultaat opgeleverd.
- De Key heeft aangegeven de T2 locatie niet zelf te ontwikkelen en wil het verlies op haar investering van circa 1,1 mln. beperken via verkoop.
- Behoud van de locatie als groen/speelweide zou betekenen dat de gemeente de locatie moet aankopen voor de ontwikkelwaarde en de verplichting voor de bouw van de 29 woningen in de sociale sector moet overnemen. Aangenomen dat de woningen in de sociale koopsector gerealiseerd (mogen) worden, zou de totale investering (grondaankoop plus kosten realisatie 29 sociale woningen) kunnen oplopen tot rond de 1.8 mln.
- De gemeente heeft geen instrumenten om verkoop van de T2 locatie tegen te houden. De nog lopende gesprekken met De Key worden gevoerd tegen de achtergrond van bovengenoemde contractuele verplichting.