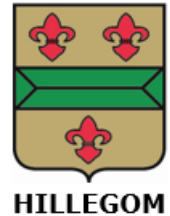


## Raadsvoorstel Besluitvormend



### Ontwikkeling 1<sup>e</sup> fase HD-plein Zuid

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-18-065534  
datum voorstel: 29 november 2018  
datum collegevergadering: 14 mei 2019  
datum raadsvergadering: 20 juni 2019  
agendapunt: 14a  
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong  
behandelend ambtenaar: Hein van Amstel  
e-mailadres: H.vanAmstel@hltsamen.nl

---

### Wij stellen voor:

1. Voor de aankoop en sloop van de panden in het centrum gebied Hillegom, het aanleggen van een tijdelijke parkeervoorziening en het doen van een bijdrage in de onrendabele top in plan Dunantstaete, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.837.500,-.
  2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer A5 vast te stellen.
- 

### Inleiding

Al vele jaren wordt gesproken over ontwikkelplannen in het centrumgebied, tussen het HD-plein Zuid en de Hoofdstraat, van Hillegom. Vanwege verschillende oorzaken zijn deze ontwikkelplannen niet gerealiseerd. Een van de oorzaken is het versnipperd vastgoedbezit over verschillende ontwikkelende partijen en initiatiefnemers. Met de ontstane mogelijkheid om vier panden in dit gebied aan te kopen, ontstaat de mogelijkheid om parkeergelegenheid te creëren die nodig is om concrete ontwikkelingen als plan Dunantstaete aan de Hoofdstraat en plan Beelen op de hoek Molenstraat/Van den Endelaan te faciliteren.

De voorgestelde bijdrage in de onrendabele top aan het plan Dunantstaete, dat voorziet in de sanering van winkelruimte, de verplaatsing van de bibliotheek naar de Hoofdstraat, de realisatie van een extra verbinding naar het HD-plein, en het toevoegen van 36 appartementen maakt het plan financieel haalbaar en daarmee op korte termijn uitvoerbaar.

### Bestaand kader en context

- Visie Centrumplan Hillegom (vastgesteld 17 september 2015), bestaande uit:
  - a. Detailhandelsvisie
  - b. Visie op de bebouwing
  - c. Visie op de openbare ruimte
  - d. Parkeerbeleidsnota
- Koersdocument economie, gemeente Hillegom 2013.

## **Beoogd effect**

Met de verwerving van de panden, het aanleggen van de tijdelijke parkeervoorziening, en het bijdragen in de onrendabele top van plan Dunantstaete brengt de gemeente de ontwikkeling van de eerste fase HD-plein Zuid op gang en neemt zij tevens een strategische positie in op een cruciale locatie in het hart van het centrumgebied. Met deze strategische positie versterkt zij haar regierol in vervolg (2e fase) ontwikkelingen aan de zuidzijde van centrumgebied midden. Het beoogde effect van de centrumplanontwikkeling is dat dit leidt tot een aantrekkelijk en vitaal dorps hart, en een verbeterd verblijfsklimaat waarmee ook de belangen van de lokale economie worden gediend.

## **Argumenten**

### *1.1 De regie over een strategische plek in het centrumgebied*

Door de aankoop van de drie panden Van den Endelaan en Henri Dunantplein pakken we als gemeente de regie op de toekomstige invulling van deze plek en het bredere centrumgebied van Hillegom. Op korte termijn (na aankoop en sloop) zullen we deze locatie in eerste instantie benutten voor een tijdelijke parkeergelegenheid ten behoeve van de extra parkeervraag uit het planinitiatief Dunantstaete, plan Beelen en het plan van het voormalige muziekschool (14-18 studio's) zonder een claim te leggen op gemeentelijke parkeergarage bij de Albert Heijn. Op langere termijn kunnen we deze locatie benutten als schuifruimte of ontwikkelruimte in verdere centrumontwikkelingen op het Henri Dunantplein.

### *1.2 We betalen een goede prijs*

Hoewel de vraagprijs waarvoor de panden Van den Endelaan 50 en 52 bij de makelaars te koop stonden hoger lag, zijn we met de eigenaren voor alle panden de WOZ waarde op peildatum 1 januari 2017 als aankoopprijs overeengekomen. Daarmee is sprake van een marktconforme prijs. In de drie panden die we na aankoop direct willen slopen is sprake van huursituaties. Echter gelet op de voorgenomen sloop was aankoop vrij van verhuur voor de gemeente een harde voorwaarde en dat is vastgelegd.

### *1.3 De sloop is een duurzame investering*

Met de sloop van de panden is sprake van kapitaalvernietiging. Dit is echter acceptabel, omdat de drie panden in relatief slechte technische staat zijn en er anderzijds een duurzaam maatschappelijk belang is. Op lange termijn de regierol op deze strategische plek en op korte termijn het door middel van een tijdelijke parkeervoorziening faciliteren van ontwikkelingen in het gebied.

### *1.4 Bezit op een strategische plek in het centrumgebied*

Door de aankoop van het pand Hoofdstraat 126/128 krijgen we als gemeente bezit op een strategische plek in het centrumgebied. Dit pand maakt onderdeel uit van het planinitiatief Dunantstaete. In een vervolgfase verkopen we dit pand aan de initiatiefnemers voor de aankoopprijs.

### *1.5 We betalen een goede prijs*

Ook voor het pand Hoofdstraat 126/128 is de WOZ waarde op peildatum 1 januari 2017 als aankoopprijs overeengekomen. Daarmee is sprake van een marktconforme prijs. Het pand Hoofdstraat 126/128 is momenteel reeds vrij van verhuur.

### *1.6 Plan Dunantstaete versterkt het centrum*

Het plan Dunantstaete voorziet in de sanering van winkelruimte, de verplaatsing van de bibliotheek naar de Hoofdstraat, de realisatie van een extra verbinding naar het HD-plein, en het toevoegen van 36 appartementen. De sanering van de winkelruimtemeters maakt dat leegstand wordt tegengegaan. De bibliotheek aan de Hoofdstraat zorgt voor meer bezoekers en levendigheid in het centrum. Datzelfde kan worden gezegd over de toevoeging van de 36 appartementen. De extra verbinding tussen de hoofdstraat en het HD-plein verbetert de winkelrouting voor het winkelend publiek en draagt bij aan een vitaal winkelhart.

*1.7 De bijdrage en aanvullende investering van de gemeente maakt het plan haalbaar*  
Plan Dunantstaete betreft een herontwikkeling waarbij bestaand vastgoed wordt gesloopt en vervolgens nieuwbouw wordt gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling gaat gepaard

met kapitaalvernietiging en leidt doorgaans tot een fors plantekort. Dat maakt een gemeentelijke bijdrage voor het saneren van m2's detailhandel tot openbare ruimte en het realiseren van parkeerplaatsen noodzakelijk om het plan doorgang te laten vinden.

#### *1.8 De hoogte van de exploitatiebijdrage is verantwoord*

De businesscase van de initiatiefnemers is beoordeeld op marktconformiteit. Daaruit is geconcludeerd dat de nu voorgenomen bijdrage en de aanvullende verantwoord is, zowel bedrijfseconomisch als qua staatssteun.

#### *2.1 De raad heeft het budgetrecht*

De raad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de primaire begroting 2019 de vast te stellen.

### **Kanttekeningen**

- De panden Van den Endelaan 50 en 52 zijn in het bestemmingsplan Centrum aangeduid als karakteristieke panden. Het betreft panden die als beeldbepalend worden aangemerkt en in beginsel worden beschermd door de gemeente op culturele of historische gronden. Achterliggende planregels ontbreken echter zodat aan de bouwaanduiding "karakteristiek" geen restricties verbonden zijn. Zo is voor de sloop geen vergunning benodigd, een sloopmelding volstaat formeel gezien.
- Door niet in de stemmen met dit voorstel hoeft de gemeente de gevraagde investeringen niet te doen. Daarmee is dan wel de kans verkeken om de ontwikkeling van de plannen Dunantstaete, Beelen en de muziekschool doorgang te laten vinden en een stevige regierol te pakken op de ontwikkeling van het centrumgebied.
- In beginsel stelt de gemeente zich terughoudend op als het gaat om het voeren van een actief grondbeleid. Het gegeven dat de markt de ontwikkeling in het centrumgebied niet van de grond krijgt maakt echter dat een actievere rol voor de gemeente voor de hand ligt. Het bestaande grondbeleid vormt geen blokkade tegen de voorgestelde binnenstedelijke investeringen

### **Financiële consequenties**

1. De kosten van aankoop en sloop van de panden Van de Endelaan 50 en 52 en Henri Dunantplein 7 bedragen in totaal € 1.600.000.

De genoemde kosten zijn op te splitsen in:

- Aankoopkosten € 1.363.000
- Bijkomende kosten € 22.000
- Sloopkosten € 130.000
- Aanlegkosten tijdelijke parkeervoorziening € 85.000

2. De kosten van aankoop van het pand Hoofdstraat 126/128 bedragen in totaal € 350.000.

De genoemde kosten zijn op te splitsen in:

- Aankoopkosten € 345.000
- Bijkomende kosten € 5.000

3. De bruto bijdrage in de onrendabele top aan het plan Dunantstaete is € 1.137.500,- Hierop komt een bedrag van € 350.000,- als verkoopopbrengst van het pand Hoofdstraat 126/128 in mindering zodra dit pand wordt doorverkocht aan de initiatiefnemers van het plan Dunantstaete. De netto bijdrage in de onrendabele top is daarmee € 787.500,-.

4. De kosten voor de aanleg van de extra verbinding tussen de Hoofdstraat en het HD-plein bedragen in totaal € 100.000,-

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

- De belanghebbende partijen informeren over uw besluit.
- Het aangaan van koopovereenkomsten dan wel anterieure overeenkomsten en het aansturen van de notaris bij de overdracht van de panden.
- De voorbereiding van de sloop van de panden Van den Endelaan 50 en 52 en Henri Dunantplein 7 intern in gang zetten.
- In aansluiting op de sloop van de panden de voorbereiding voor de aanleg van de tijdelijke parkeergelegenheid intern in gang te zetten.
- Op dit moment wordt door ontwikkelaars nog gesproken om ook het pand van Stevens en de Lijster bij de ontwikkelingen te betrekken omdat dit kwalitatief tot een nog beter en duurzamer plan zou kunnen leiden. Er zouden dan circa 9 appartementen extra kunnen worden toegevoegd. Het netto tekort in de onrendabele top van het plan Dunantstaete neemt echter dan wel toe met circa € 550.000,-.

### **Duurzaamheid**

De verwervingen vinden plaats in het kader van het gemeentelijk streven om het centrum te verduurzamen door de noodzakelijke herontwikkelingen te bevorderen. De duurzaamheid is hierbij aan de orde op diverse thema's zoals bijvoorbeeld duurzaam vastgoed, een duurzame leefomgeving en een duurzame lokale economie.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit voorstel is exclusief gericht aan de gemeenteraad van Hillegom.

### **Urgentie**

Het heeft de voorkeur om de verkopende partijen op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden over de totstandkoming van de transacties en de bijdrage in de onrendabele top.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

- Het door partijen ondertekende afsprakenkader aankoop centrumgebied Hillegom.
- De door partijen gemeente Hillegom en TGH Ontwikkeling en Beleggingen bv gemaakte afspraken ten aanzien van de sloop van 3 van de 4 aan te kopen panden, inclusief de offerte van het sloopbedrijf dat het werk gaat uitvoeren.
- Een gebiedskaart waarop de te verwerven panden en percelen zijn aangegeven.
- Begrotingswijziging A5

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw  
secretaris

A. van Erk  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

Gelezen het collegebesluit van 28 mei 2019 met als onderwerp "Ontwikkeling 1e fase HD-plein Zuid",

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

**besluit:**

1. Voor aankoop en sloop van de panden in het centrum gebied Hillegom, het aanleggen van een tijdelijke parkeervoorziening en het doen van een bijdrage in de onrendabele top in plan Dunantstaete, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.837.500,-.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer A5 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 juni 2019,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

A. van Erk  
voorzitter