

Nr. 3. Bestuur\2198
B&W-besluit 17-05-2011
Informatiebijeenkomst
Voorronde 09-06-2011
Raad 09-06-2011 (o.v.)
Agendanummer

Onderwerp:

Voortgang, kredietaanvraag en kaderstelling centrumplan Henri Dunantplein Zuid

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van de notitie "Grondhouding en Ontwikkelstrategie" en te kiezen voor het 'marktmodel'.
 2. Een krediet, groot € 110.000, beschikbaar te stellen voor de gemaakte planvoorbereidings- en begeleidingskosten voor de periode 2009-2010.
 3. Een krediet, groot € 160.000, beschikbaar te stellen voor de te maken planvoorbereidings- en begeleidingskosten van de bij het marktmodel behorende procesaanpak voor de periode 2011-2012.
 4. De volgende kaders te (her)bevestigen:
 - a. De verbinding tussen Hoofdstraat en HD Plein (de 'passage') is een randvoorwaarde voor de verdere planvorming;
 - b. Bereidheid om - vanuit stedenbouwkundig oogpunt - de plangrens te vergroten met de zuidwesthoek om te komen tot een hoekoplossing voor de percelen en opstallen op de hoek Molenstraat - Van den Endelaan;
 - c. Bereidheid om de ambitie voor de sociaal-culturele voorzieningen bij te stellen: ballet- en muziekschool komen in het nieuwe Fioretticollege en de bibliotheek blijft op de huidige plek. De hiervoor gereserveerde ruimte in het HD Plein Zuid kan door de marktpartijen met woningen en/of winkels worden ingevuld;
 - d. De in lid a, b en c genoemde inhoudelijke uitgangspunten mogen niet leiden tot verhoging van de gemeentelijke bijdrage van € 1.600.000, zoals opgenomen in de Programmabegroting 2011 als exploitatiebudget voor de 'centrumplanontwikkeling'.
 5. Het project HD Plein Zuid vanwege de in lid d genoemde gemeentelijke bijdrage aanmelden bij de Europese Commissie (EC) voor de formele toets op (on)geoorloofde staatssteun.
 6. Te besluiten dat het toekennen van het in lid d genoemde exploitatiebudget aan dit project onder voorbehoud is van een positieve beschikking van de EC.
 7. In te stemmen met begrotingswijziging nummer 11 van 2011.
-

Bestaand kader/doelstelling:

- Raadsbesluit december 2003: scenariokeuze 'maximaal herontwikkelen' en planbijdrage van 50 % van het deficit tot maximaal € 3 mln
- Doel: centrumplanontwikkeling en realisatie HD-plein Zuid



Inleiding:

Gedurende het project HD Plein Zuid is de rol van de gemeente veranderd en is de relatie tussen de gemeente, marktpartijen en grondeigenaren in het project niet altijd even duidelijk meer. De inspanningen van de afgelopen jaren hebben niet geleid tot een resultaat. Er is nu behoefte aan inzicht en overzicht in het project en proces en aan een heldere koers voor het vervolg van het project. Daarom is de bijgevoegde notitie Grondhouding en Ontwikkelstrategie opgesteld. Hierin is een procesvoorstel gedaan om de rol van de gemeente weer duidelijk af te bakenen en tot een gedegen projectvervolg te komen. Voor dat projectvervolg, waarin nog een aantal inhoudelijke vragen beantwoord moet worden, is een krediet nodig. Meer achtergrondinformatie bij onderstaande argumenten is terug te lezen in de notitie (bijlage 1, voor u ter inzage gelegd).

Argumenten:

1.1 Voor een helder afgebakende rol van de gemeente is een gemotiveerde keuze voor een grondhouding en ontwikkelstrategie nodig

Om tot een gedegen en goed doordacht vervolg van het project te komen, is het noodzakelijk de grondhouding en de ontwikkelstrategie van de gemeente vast te leggen. Dit gaat om de rol van de gemeente in dit gebiedsontwikkelingsproces en om de samenwerkingsvorm met marktpartijen en eigenaren. De thema's zijn beschreven in de Notitie Grondhouding & Ontwikkelstrategie. Vanuit dit bestuurlijk verankerde kader kan de gemeente duidelijker en transparanter opereren naar de marktpartijen, eigenaren en andere belanghebbenden in het gebied.

1.2 Voor het verdere projectvervolg is het nodig eerst een aantal nog openstaande, inhoudelijke vragen te beantwoorden

Om het project te vervolgen en een stap verder te brengen richting realisatie moeten nog enkele openstaande vragen worden beantwoord door de marktpartijen (zie hoofdstuk 3 in bijlage 1). Zij moeten met een haalbaarheidsonderzoek verkennen of zij - binnen de kaders van de gemeente - een plan tot herontwikkeling van het HD Plein Zuid kan realiseren. De uitkomsten hiervan moeten uiteindelijk worden vertaald in een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en marktpartijen.

2.1 Voor de verdere uitvoering van het proces is krediet nodig

Om de in de bijlage 1 beschreven processtappen te zetten als ultieme poging om te komen tot gezamenlijke afspraken is tijd en geld nodig. In bijlage 2 is hiervoor een urenraming opgesteld voor 2011-2012. Hieruit blijkt dat er een bedrag van € 160.000 nodig is.

Voor de in 2009 en 2010 gemaakte plankosten (totaal € 110.000) was geen krediet gevoteerd. In de Berap 2010 (Bestuursrapportage) werd aangegeven dat een dekkingsvoorstel volgde.

3.1 De passage tussen de Hoofdstraat en HD Plein is noodzakelijk voor het goed functioneren van het winkelapparaat (koopstromen)

Uit het onderzoek van Locatus (Advies Winkelpassanten Hillegom Centrum, concept 17-09-2010) blijkt dat een verbinding voor het winkelend publiek tussen de Hoofdstraat en het HD Plein (passage) van belang is voor de levensvatbaarheid van

het centrum van Hillegom als winkelgebied en een goede aanvulling is op de huidige winkelrouting. Door de passage worden de koopstromen optimaal bediend.

3.2 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst de hoek Molenstraat – Van den Endelaan ruimtelijk op te waarderen

Voor de zuidwesthoek van het plangebied is een hoekoplossing gewenst. Dit houdt sloop en nieuwbouw van de percelen op de hoek Molenstraat – Van den Endelaan en vergroting van het plangebied in. Voor de gemeente is de herontwikkeling van deze hoek bespreekbaar. De marktpartij heeft aangegeven deze hoek mee te willen nemen in zijn aanpak, maar daarvoor moet de bijdrage van de gemeente in het project omhoog met ca. € 2 mln. Het in de begroting opgenomen budget van € 1,6 mln voor centrumplanontwikkeling is het maximaal haalbare, dit is het plafond. Er is geen financiële ruimte voor extra bijdragen in het project (zie verder onder Financiën). Meedenken en meepraten over de zuidwesthoek kan, maar dan zonder verhoging van de gemeentelijke bijdrage.

3.3 Het oorspronkelijke programma aan sociaal-culturele voorzieningen is niet meer actueel. Deze voorzieningen zijn elders, buiten het plangebied, ondergebracht

De ballet- en muziekschool wordt van het HD Plein verplaatst naar het nieuwe Fioretticollege. De beoogde huisvesting van de bibliotheek naar het HD Plein is niet aan de orde, omdat deze blijft zitten op de huidige plek. Dit biedt de marktpartij wellicht meer mogelijkheden om de hiervoor gereserveerde ruimte nu anders in te vullen (bijv. woningen en winkels).

3.4 De maximale bijdrage van de gemeente aan het project van staat op € 1,6 mln en is bedoeld als investering in het opwaarderen van het centrumgebied, herinrichting van de openbare ruimte en dekking van de eigen plankosten

De bijdrage van € 3 mln (uit 2003) is in 2006 naar beneden bijgesteld naar € 1,6 mln. Deze € 1,6 mln staat in de Programmabegroting 2010 gereserveerd als exploitatiebudget voor de centrumplanontwikkeling. De gemeente kan deze reservering gebruiken als dekking en aanwenden voor bijdrage in de opwaardering van het winkelcentrum, de herinrichting van de openbare ruimte en ontsluiting van het HD Plein op de N208 en voor de eigen plankosten.

4.1 Het is noodzakelijk om de beoogde bijdrage van de gemeente van € 1,6 mln aan te melden bij de EC ter toetsing aan de staatssteunregels

De hierboven onder 3.4 genoemde bedragen zijn niet bedoeld om het tekort op de exploitatie van de ontwikkelaar te dekken, omdat dan sprake is van sponsoring van een marktpartij en daarmee mogelijk ongeoorloofde staatssteun. In de Notitie (bijlage 1) wordt – naast de grondhouding en samenwerkingsmodellen – ook kort aandacht besteed aan de (on)mogelijkheden van staatssteun en de toetsingsrol van de Europese Commissie.

Financiële dekking:

In totaal wordt een krediet aangevraagd van € 270.000. Voorgestelde dekking:

- ISV bijdrage € 212.400. In 2006 is een ISV-subsidie van € 395.800 verstrekt. De prestatie die de gemeente hiervoor moet leveren, is de sloop en nieuwbouw van woningen en niet-woonfuncties vóór 31 december 2014. Van deze subsidie is eerder al € 183.400 ingezet als dekking voor voorbereidingskosten HD Plein Zuid.

- Algemene reserve € 57.600. Op 26 mei 2011 wordt de Kadernota 2012 in de raad behandeld. Hierin wordt aangegeven dat bij accordering van alle in de Kadernota opgenomen plannen de reserve algemene investeringen (RAI) op nul komt in 2015, dus is het voorstel dit bedrag te dekken uit de Algemene reserve.

Communicatie/Participatie:

De uitkomsten van de besluitvorming door college en raad communiceren richting marktpartijen, eigenaren en andere belanghebbenden in het gebied.

Urgentie:

Het is van belang om de kredieten nu beschikbaar te stellen:

1. in verband met de voortgang van het project;
2. het rechtmatig uitgeven van gelden.

Kanttekeningen:

Kanttekening bij dit voorstel is dat dit en de uitvoering van de voorgestelde aanpak tijd en geld kosten. Zonder duidelijke gemeentelijke kaders en externe deskundigheid is het lastig om te komen tot heldere afspraken met marktpartijen.

Kanttekening bij de ISV-subsidie als financiële dekking is, dat als het project niet doorgaat (en de prestaties niet worden gehaald), de ISV-subsidie mogelijk vervalt en de subsidieverstrekker (provincie) deze mogelijk terugvordert.

Nog een kanttekening (en risico) is de mogelijke reactie van de marktpartijen op dit voorstel. Enerzijds kost het meer tijd en anderzijds valt de door hen verwachte bijdrage van de gemeente ook nog eens lager uit, hetgeen zij zullen aanvoeren als aantasting van de haalbaarheid van het plan.

Als laatste kanttekening en risico wordt gesteld dat niks doen weliswaar een optie is, maar dit niet past binnen de ambitie voor de centrumplanontwikkeling. Op dit moment zijn financiële en juridische kaders om met marktpartijen te contracteren nauwelijks voorhanden.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

drs. A. Mans
voorzitter

Vertrouwelijk ter inzage gelegd:

- Notitie 'Grondhouding en ontwikkelstrategie Henri Dunant Plein Zuid' dd 24-03-2011 (bijlage 1)

- Urenraming haalbaarheidsfase HD-plein Zuid dd 03-05-2011 (bijlage 2)

Informatie bij: dhr. B. Dijkerman, b.dijkerman@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 304