

Nr.	3. Bestuur\5865
B&W-besluit	09-06-2015
Raadscommissie	24-06-2015
Raad	09-07-2015
Agendanummer	

Onderwerp:Herontwikkeling De Triangel

Wij stellen voor:

1. In te stemmen met de herontwikkeling van het project De Triangel;
 2. In principe te kiezen voor het ontwikkelscenario "Basis";
 3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van 4.500.000 euro.
-

Bestaand kader:

Raadsbesluit (motie) d.d. 12 januari 2012

De gemeenteraad heeft in haar besluit van 12 januari 2012 (motie) het college opgedragen om *"bestuurlijke inspanning te leveren tot 2014 in een poging succesvolle herontwikkeling van de Triangel door particuliere partijen en/of Stek tot stand te brengen en initiatieven voor herbouw van de woningen van de Triangel positief te benaderen, waarbij de gemeentelijke bijdrage in een planexploitatie niet verhoogd zal worden. En daarbij te proberen de ISV-2 subsidie voor ontwikkeling van Triangel te gebruiken en niet ter beschikking te stellen voor casco-verbetering"*.

Bestemmingsplan Elsbroek 2013

Op het gedeelte van het plangebied aan de Leidsestraat rust de bestemming Wonen. De vigerende bestemming op de overige delen van het plangebied is deels Agrarisch en deels Bedrijf. Voor deze plandelen voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen.

Structuurvisie 2008

Triangel wordt in de Structuurvisie genoemd als inbreidingslocatie.

Voorlopige aanwijzing Wet voorkeursrechte gemeenten (Wvg), 14 april 2015

Op 14 april 2015 is het college van B&W voor het plangebied Triangel overgegaan tot een voorlopige aanwijzing in de het kader van de Wvg.

Doelstelling:

Het primaire doel is het verbeteren van het aanzicht, de leefbaarheid en woonkwaliteit langs de Leidsestraat.



Inleiding:

Meerdere initiatieven van derden hebben sinds 2012 niet geleid tot een haalbaar plan. Plannen zijn of te intensief (stedenbouw, parkeren) en/of financieel niet haalbaar. In een brief van 28 november 2012 is uw raad hierover geïnformeerd. Zie ook het collegevoorstel d.d. 1 april 2014, beantwoording van schriftelijke raadsvragen over Triangel.

Woningcorporatie Stek heeft 11 van de 22 woningen in het plangebied in eigendom. De gemeente en Janssen hebben destijds respectievelijk 1 en 4 woningen aangekocht met het doel om gezamenlijk een ontwikkeling op gang te brengen. Stek heeft onlangs aangegeven de woningen op korte termijn te willen verkopen.

E.e.a. is voor de gemeente aanleiding geweest om een planeconomische doorrekening op te laten stellen. Met name om inzicht te krijgen in de ruimtelijke en financiële mogelijkheden en onmogelijkheden. In hoofdpzpet zijn er voor een herontwikkeling de volgende modellen:

A. 0-scenario

In dit scenario wordt er geen (her)ontwikkeling ondernomen. De gemeente en Stek verkopen hun woningen aan de Leidsestraat aan particulieren. Het is aannemelijk dat hiermee de staat van onderhoud van de woningen (op termijn) verbetert. De overige woningen zijn al in particulier bezit. Indien eigenaren hun woning verwaarlozen kan de gemeente er voor kiezen om over te gaan tot aanschrijvingen. Dit scenario maakt geen onderdeel uit van het planeconomisch onderzoek.

B. Scenario Basis

Dit model bestaat uit herontwikkeling van de woningen langs de Leidsestraat. De gemeente heeft 1 woning in bezit, de overige moeten worden aangekocht. De belangrijkste planologische ingreep is het naar achteren verplaatsen van de voorgevellijn (verder van de weg).

Indien voor dit scenario wordt gekozen komen we bij uw raad terug voor vaststelling van de benodigde bestemmingsplanwijziging.

Voor de herontwikkeling is een werkbudget nodig van circa 4.5 miljoen euro. Het exploitatieresultaat (-tekort) wordt geraamd op circa -3.7 miljoen euro.

C. Scenario Maximaal

In dit ontwikkelmodel worden naast de woningen aan de Leidsestraat ook de achtergelegen percelen aangekocht en meegenomen in de herontwikkeling. Er is een aantal ruimtelijke varianten doorgerekend. Voor het ontwikkelscenario "Maximaal" gaan we vooralsnog uit van de, in ruimtelijke zin, meest optimale variant. Verdergaande planvoorbereiding moet leiden tot een definitief ontwikkelmodel.

De achter de Leidsestraat gelegen percelen kunnen in principe worden herontwikkeld onder de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, echter voor de woningen aan de Leidsestraat is een bestemmingsplanwijziging vereist (zie onder Scenario "Basis"). Het is aannemelijk dat in dit scenario voor het gehele plangebied een nieuw (postzegel)bestemmingsplan wordt opgesteld.

Indien voor dit scenario wordt gekozen komen we bij uw raad terug voor vaststelling van de stedenbouwkundige kaders en vervolgens het bestemmingsplan.

Voor dit scenario is een werkbudget nodig van circa 7.1 miljoen euro. Het exploitatieresultaat (-tekort) wordt geraamd op circa -3.9 miljoen euro.

Argumenten:

1. *De vorige bestuursopdracht heeft niet geleid tot de gewenste verbetering van de planlocatie.*

Op grond van voornoemd raadsbesluit (januari 2012) neemt de gemeente geen ontwikkelingsinitiatieven. Alle onderzochte scenario's vertonen een fors financieel tekort dat niet door de markt kan worden opgebracht. Dit geeft aanleiding om te kiezen voor een aanpak met een intensievere overheidsrol.

2. *Ontwikkelscenario "Basis" is het voorkeursmodel.*

Een dergelijke ontwikkeling brengt risico's met zich mee en nog niet alles is voldoende verkend. Er zijn in dit stadium nog onzekerheden, met name t.a.v. verwerving van de benodigde gronden en opstallen. Ook milieu (bodemsanering, geluid, luchtkwaliteit, bedrijvensonering) en planschade vragen aandacht. De onderzochte ontwikkelscenario's vertonen onderling en naar verhouding qua exploitatieresultaat geen grote verschillen terwijl het benodigd investeringsvermogen (werkbudget) voor model "Basis" aanzienlijk lager is dan voor model "Maximaal" (4,5 miljoen versus 7,1 miljoen euro). Model "Basis" is de voorkeursvariant omdat er t.o.v. model "Maximaal" met een beperkter (financieel) risico hetzelfde (financiële) resultaat kan worden bereikt.

3. *Voor de herontwikkeling is een krediet benodigd.*

Zie onder Financiële dekking.

Financiële dekking:

Voor de herontwikkeling volgens het voorkeursscenario "Basis" is een werkbudget benodigd van 4.5 miljoen euro. Dit budget wordt aangewend om alle kosten en voorinvesteringen te financieren. Een belangrijk post is de verwerving van de onroerende zaken. Bij de waardering van de percelen en opstallen is uitgegaan van overeenstemming tussen kopende en verkopende partij(en). Waardering op basis van onteigening leidt mogelijk tot andere uitkomsten. Waarbij opgemerkt dat er vooralsnog geen proceskosten zijn opgenomen voor eventuele onteigeningstrajecten, al dan niet op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Verder dekt het werkbudget alle kosten voor de herontwikkeling, waaronder voorbereidingskosten, plankosten, sloop- en bouwkosten, verkoopkosten, projectleiding etc.

Het werkbudget is een voorfinanciering en wordt gedekt uit de gemeentelijke reserves. Het werkbudget moet in principe worden terugverdiend door de verkoopopbrengsten van de nieuw te bouwen woningen, aan het einde van het herontwikkelingstraject. Het plan kent echter een negatief exploitatieresultaat zodat de voorfinanciering slechts gedeeltelijk kan worden afgelost. Het exploitatietekort wordt geraamd op ca. -3.7 miljoen euro.

In de voornoemde motie d.d. 12 januari 2012 is het college opgedragen de ISV2-subsidie proberen te gebruiken voor herontwikkeling van het plangebied "Triangel". Voor het plangebied resteert op dit moment een bedrag van circa 660.000 euro. De bestedingstermijn van de subsidiebeschikking is inmiddels verstreken (31-12-2014). De gemeente is in overleg met Gedeputeerde Staten (GS) of, en onder welke voorwaarden, de subsidies alsnog kan worden ingezet voor de herontwikkeling van De Triangel.

Het bedrag waarmee uiteindelijk de gemeentelijke reserves wordt belast is het exploitatieresultaat (geraamd op circa -3,7 miljoen euro). Zo mogelijk verminderd met de beschikbare ISV-middelen.

Communicatie en participatie:

Alle betrokken eigenaren in het plangebied zijn inmiddels op de hoogte gebracht (zie onder "Urgentie"). Eigenaren, omwonenden en belanghebbenden worden bij de planvorming betrokken. Hiervoor wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld. Over de voortgang en aandachtspunten m.b.t. de herontwikkeling zal worden gerapporteerd in de kwartaalrapportage.

Urgentie:

Op 14 april 2015 heeft het college van B&W ingestemd met een voorlopige aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Indien een eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde in het plangebied zijn eigendom/recht wenst te vervreemden, moet hij deze nu eerst aan de gemeente aanbieden. Zo heeft de gemeente een voorrangspositie bij de verwerving verkregen. De voorlopige aanwijzing (Wvg) door het college dient te worden gevolgd door een raadsbesluit (binnen 3 maanden), anders komt het voorkeursrecht te vervallen. Dit besluit wordt aansluitend aan onderhavig besluit aan uw raad voorgelegd.

Het vestigen van het voorkeursrecht leidt niet direct tot een verplichting van eigenaren tot verkoop van onroerende zaken. Echter met ingang van de voorlopige aanwijzing kunnen eigenaren hun onroerend goed aan de gemeente te koop aanbieden. Wanneer de gemeente niet ingaat op aanbiedingen van de onroerend zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is de betreffende eigenaar vrij om het

aan derden te verkopen. En vervalt daarmee het gevestigde voorkeursrecht. Derhalve is het noodzakelijk om op korte termijn over het krediet te kunnen beschikken.

Kanttekeningen:

De nieuwe situatie t.a.v. het parkeren blijft gelijk aan de huidige situatie.

In de huidige situatie parkeren de bewoners van de 22 woningen aan de overkant van de Leidsestraat voor het Clusiushof. In het scenario "Basis" wordt er niet voorzien in extra parkeerplaatsen voor de 22 woningen. Deze zouden namelijk op de woonpercelen moeten worden gesitueerd en vanaf daar direct worden ontsloten op de Leidsestraat. Daarvoor is onvoldoende ruimte en is met name in verkeerskundig opzicht niet mogelijk.

De gemeente voert in de regel geen actieve grondpolitiek

Het voeren van actieve grondpolitiek past niet binnen het principe van regiegemeente. In het geval van De Triangel is er echter sprake van een bepaalde mate van urgentie. De woningen zijn oud en grotendeels vervallen. De milieukundige belasting (geluid, luchtkwaliteit) op de woningen is hoog. De locatie is gesitueerd op een druk verkeerspunt en is daarom medebepalend voor de aanblik van Hillegom. De huidige situatie is in die zin geen visitekaartje voor Hillegom. Er wordt al jaren over gepraat en al die tijd hangt de kwestie boven de markt. Eerder heeft uw raad zich uitgesproken hier iets aan te willen doen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Ter inzage gelegd:

- Memo Toelichting planeconomisch onderzoek (GEHEIM)

- Financiële samenvatting planeconomisch onderzoek

Informatie bij: Riccardo van Thienen, R.vanThienen@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537317

Nr. 3. Bestuur\5865
B&W-besluit 09-06-2015
Raadscommissie 24-06-2015
Raad 09-07-2015
Agendanummer

Onderwerp:
Herontwikkeling De Triangel

De Raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. In te stemmen met de herontwikkeling van het project De Triangel;
2. In principe te kiezen voor het ontwikkelscenario "Basis";
3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van 4.500.000 euro.

Aldus besloten in de vergadering van 9 juli 2015

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

A. van Erk
voorzitter