



### **Aankoop panden in het project Dunantstaete en vaststellen grondexploitatie HD-plein e.o.**

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-24-365756

Datum collegevergadering: 30 april 2024

datum raadsvergadering: 30 mei 2024

agendapunt:

portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong

behandelend ambtenaar: Eelco Lagas

emailadres: e.lagas@hltsamen.nl

telefoon: 14 0252

---

### **Wij stellen voor:**

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de aankoop van vier percelen en opstallen in het centrum van Hillegom, kadastraal bekend als A7108, A8029, A8218 en A8219, onder de voorwaarden zoals vermeld in de memo "Afspraken gemaakt op vrijdag 22 maart 2024" onder voorbehoud dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun;
  2. Voor de aankoop van vier percelen grond in Hillegom, kadastraal bekend als A7108, A8029, A8218 en A8219, de (her)ontwikkeling van de Java-locatie, de voormalige Dunantstaete-locatie, de herinrichting van het openbaar gebied van het HD-plein en het verbeteren van de gemeentelijke parkeergarage een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van € 5.927.184 op eindwaarde en hiervoor een voorziening te treffen ten laste van de algemene reserve;
  3. Begrotingswijziging nummer R04 vast te stellen;
  4. De eerder door de raad vastgestelde resterende budgetten voor Exploitatiebijdrage Dunantstaete (2x), Aanleg tijdelijke parkeervoorziening en Kosten inrichting verbindingsstraatje van in totaal € 1.476.862 vrij te laten vallen omdat deze kosten niet meer gemaakt gaan worden of zijn opgenomen in de grondexploitatie HD-plein e.o.;
  5. De geheimhouding op de memo "Afspraken gemaakt op vrijdag 22 maart 2024" op te heffen per datum juridische levering, voor de grondexploitatie HD-plein e.o. én de "Toelichting op de grondexploitatie HD-plein e.o." de geheimhouding op te heffen op 31-12-2024;
  6. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar, geregistreerd onder nummer 5443029 (volgnummer gemeente Hillegom: 2022-2024), inzake Hoofdstraat 122 t/m 130A en HD plein niet ontvankelijk te verklaren.
-

## **Inleiding**

Al vele jaren wordt gesproken over diverse ontwikkelplannen in het centrumgebied, tussen het HD-plein Zuid en de Hoofdstraat in 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 nu ontstane kans om de panden van het voormalige plan "Dunantstaete" in dit gebied aan te kopen, ontstaat de mogelijkheid om meer grip te krijgen op de gewenste ontwikkelingen op en rondom HD-plein Zuid. De aankoop van deze panden past ook goed in de actualisering van de visies voor het centrum uit 2015 die naar verwachting direct na het zomerreces van 2024 aan de raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

Al bijna 10 jaar is het centrumplan Dunantstaete in ontwikkeling zonder concreet resultaat. In juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop en sloop van een viertal panden, aanleg van een tijdelijk parkeerterrein en het doen van een bijdrage in de onrendabele top in het plan Dunantstaete. Na vele pogingen, gesprekken, vragen uit de raad en onlangs zelfs een mislukt mediation-traject met de eigenaren van het voormalige project Dunantstaete is de kans om dit plan met de huidige eigenaren uit te voeren definitief van de baan. Bij aankoop van de panden door de gemeente vervallen vanzelfsprekend ook de kredieten die door de raad in het verleden beschikbaar zijn gesteld voor de onrendabele top van het voormalige project Dunantstaete.

## **Bestaand kader en context**

Motie van 29 juni 2023 waarin de raad onder meer verzoekt om de planvorming van Dunantstaete prioriteit te geven.

## **Beoogd effect**

Via deze verwerving verstevigt de gemeente haar regierol in toekomstige ontwikkelingen. Het beoogde effect is dat dit leidt tot concrete en uitvoerbare planontwikkelingen op de diverse locaties op en rond het Henri Dunantplein. Met het vaststellen en goedkeuren van een grondexploitatie voor HD-plein e.o. komen de Java-locatie en de Dunantstaete-locatie concreet in beeld om op korte termijn al een aanvang te nemen voor de ontwikkelingen en verdere verloedering van het gebied aan te pakken. Dit geldt eveneens ook voor de aanpassingen aan de Parkeergarage van de gemeente naast de Albert Heijn en de herinrichting van het gehele HD-plein waarvoor een voorlopige raming is vastgesteld. Uit de tot nu toe gehouden participatie over de gebiedsvisie is gebleken, dat parkeren en de inrichting van het plein voorrang behoeven in relatie tot een verdere invulling van sloop/nieuwbouw. Door de gelden nu alvast (deels) beschikbaar te stellen, kan alvast een aanzet worden gegeven voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de klantvriendelijkheid van de parkeergarage naast AH, omdat deze nu slechts een gebruik kent van 40%. In een later stadium wordt mede door participatie met de ondernemers en inwoners de actualisatie van de Centrumvisie vormgegeven. Dit is een proces wat hier parallel aan loopt.

## **Argumenten**

### *1.1 Wensen en bedenkingen bij grondaankoop*

Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, moet het college om wensen en bedenkingen vragen aan de gemeenteraad als de aankoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In de afspraken die in de memo zijn gemaakt met de eigenaren van Dunantstaete is overigens alles afgesproken onder voorbehoud van formele goedkeuring van de gemeenteraad.

### *2.1. Grondexploitatie vaststellen om het HD-plein en directe omgeving de noodzakelijke impuls te geven*

Voor de gehele herinrichting van het HD-plein, het verbeteren van de entree van de gemeentelijke P-garage naast de AH en het tot ontwikkeling brengen van de "Java-

locatie" en de "Dunantstaete-locatie" is een grondexploitatie opgesteld waarin alle kosten en baten zijn opgenomen.

### *3.1. Begrotingswijziging vaststellen*

Ten behoeve van de ontwikkelingen op en rondom het HD-plein moeten de gegevens uit de grondexploitatie worden vastgelegd in een begrotingswijziging.

### *4.1. Eerder vastgestelde budgetten niet gebruikt*

Budgetten die in een eerdere fase door de raad beschikbaar zijn gesteld kunnen vrijvallen omdat ze niet meer gebruikt zullen worden.

### *5.1. Het opheffen van geheimhouding*

Voor de afspraken gemaakt met de eigenaren vervalt bij juridische levering de geheimhouding, omdat op dat moment via het kadaster de aankoopinformatie openbaar wordt. Voor de grondexploitatie en de bijbehorende toelichting wordt geheimhouding tot het eind van dit kalenderjaar gevraagd.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Wensen en bedenkingen bij grondaankoop*

Het niet instemmen met de aankoop kan vertraging of afstel van de aankoop van de panden van de voormalige locatie Dunantstaete en de herinrichting van het HD-plein betekenen.

### *2.1. Grondexploitatie vaststellen om het HD-plein en directe omgeving de noodzakelijke impuls te geven*

Het niet vaststellen van een grondexploitatie betekent dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om tot uitvoering van de herinrichting van het HD-plein te komen en de omliggende vastgoedprojecten niet of minder goed kunnen worden ontwikkeld.

### *3.1. Begrotingswijziging vaststellen*

Het niet vaststellen van een begrotingswijziging betekent dat er geen middelen beschikbaar zijn om de grondexploitatie tot uitvoer te brengen.

### *4.1. Eerder vastgestelde budgetten niet gebruikt*

Deze budgetten moeten worden vrijgegeven, omdat de grondslag door de verkoop van de panden aan de gemeente niet meer bestaat.

### *5.1. Het opheffen van geheimhouding*

Het niet opheffen van de geheimhouding is, mede in het kader van de WOO, ongewenst.

### *6.1 Legeskosten*

Door het niet ontvankelijk verklaren van de aanvraag omgevingsvergunning zijn er geen legeskosten verschuldigd.

## **Financiële consequenties**

Het resultaat van de grondexploitatie, waarin de aankoop van Dunantstaete maar ook de eerder verworven Java-locatie, de beperkte grondopbrengsten bij herontwikkeling van deze locaties, het verbeteren van de toegang tot de gemeentelijke parkeergarage en de herinrichting van het gehele HD-plein is meegenomen, heeft een negatief resultaat van ongeveer € 6 miljoen op eindwaarde.

Dit negatieve grondexploitatieresultaat heeft overigens nog wel een gering positief neveneffect van waarschijnlijk enkele honderdduizenden euro's voor de gemeente Hillegom op de afdracht van de vennootschapsbelasting die het gevolg is van de gemeentelijke grondexploitaties die wel een positief eindresultaat hebben. Dit mogelijke

bijkomende voordeel op de afdracht van de vennootschapsbelasting zal nog nader wordt uitgezocht met onze fiscalist Price Waterhouse Coopers en daar wordt later in de P&C-rapportage over gerapporteerd.

Daarnaast is voor het tijdelijk beheer van de panden die aangekocht worden door de gemeente in de grondexploitatie rekening gehouden met een budget voor tijdelijk beheer.

De eerder door de raad vastgestelde resterende budgetten voor Exploitatiebijdrage Dunantstaete (2x), Aanleg tijdelijke parkeervoorziening en Kosten inrichting verbindingsstraatje van in totaal € 1.476.862 kunnen door het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie voor het HD-plein e.o. vrijvallen omdat deze kosten niet meer gemaakt gaan worden of zijn opgenomen in de grondexploitatie HD-plein e.o..

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

In overleg met verkopende partij is besloten het document "Afspraken gemaakt op vrijdag 22 maart 2024" inzake de aankoop panden in het project Dunantstaete door de gemeente als uitgangspunt van de koopovereenkomst te beschouwen. Deze afspraken worden door de notaris uitgewerkt en verwerkt in een leveringsakte.

Na besluitvorming zal de wederpartij worden geïnformeerd en zal de notaris worden verzocht de levering voor te bereiden. Na de zomer van 2024 wordt de geactualiseerde visie voor het centrum van Hillegom aan de raad aangeboden, welke mede tot stand is gekomen dankzij diverse gesprekken met betrokken partijen en eigenaren.

### **Duurzaamheid**

De investeringen die worden gedaan in het kader van de vast te stellen grondexploitatie HD-plein e.o. zullen vanzelfsprekend daar waar mogelijk zo duurzaam mogelijk worden gedaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vergroenen van het HD-plein Zuid.

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

Dit voorstel betreft gemeente Hillegom.

### **Urgentie**

Hoog. Het heeft de voorkeur om de verkopende partij op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden over de totstandkoming van de transactie. In de afspraken die met de verkopende partij zijn gemaakt is overdracht in juni opgenomen, waarbij de gemeente zich inspant dit zo vroeg als mogelijk in juni 2024 te realiseren.

### **Evaluatie**

N.v.t.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. GEHEIM Memo "Afspraken gemaakt op vrijdag 22 maart 2024"
2. GEHEIM Grondexploitatie HD-plein e.o.
3. GEHEIM Toelichting op de grondexploitatie HD-plein e.o.
4. Begrotingswijziging R04
5. Plattegrond aankoop percelen
6. Presentatie actualisering visie centrum Hillegom van 21-03-2024

Namens het college van Hillegom,

Dhr. M. Witkamp  
Secretaris

Dhr. A. van Erk  
Burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 30 april 2024 met als onderwerp Aankoop panden in het project Dunantstaete en vaststellen grondexploitatie HD-plein e.o.,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikelen 89, 108 en 189 Gemeentewet,

### **besluit:**

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de aankoop van vier percelen en opstellen in het centrum van Hillegom, kadastraal bekend als A7108, A8029, A8218 en A8219, onder de voorwaarden zoals vermeld in de memo "Afspraken gemaakt op vrijdag 22 maart 2024" onder voorbehoud dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun;
2. Voor de aankoop van vier percelen grond in Hillegom, kadastraal bekend als A7108, A8029, A8218 en A8219, de (her)ontwikkeling van de Java-locatie, de voormalige Dunantstaete-locatie, de herinrichting van het openbaar gebied van het HD-plein en het verbeteren van de gemeentelijke parkeergarage een grondexploitatie vast te stellen met een negatief resultaat van € 5.927.184 op eindwaarde en hiervoor een voorziening te treffen ten laste van de algemene reserve;
3. Begrotingswijziging nummer R04 vast te stellen;
4. De eerder door de raad vastgestelde resterende budgetten voor Exploitatiebijdrage Dunantstaete (2x), Aanleg tijdelijke parkeervoorziening en Kosten inrichting verbindingstraatje van in totaal € 1.476.862 vrij te laten vallen omdat deze kosten niet meer gemaakt gaan worden of zijn opgenomen in de grondexploitatie HD-plein e.o.;
5. De geheimhouding op de memo "Afspraken gemaakt op vrijdag 22 maart 2024" op te heffen per datum juridische levering, voor de grondexploitatie HD-plein e.o. én de "Toelichting op de grondexploitatie HD-plein e.o." de geheimhouding op te heffen op 31-12-2024;
6. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar, geregistreerd onder nummer 5443029 (volgnummer gemeente Hillegom: 2022-2024), inzake Hoofdstraat 122 t/m 130A en HD plein niet ontvankelijk te verklaren.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024,

Mevr. Y. Hermans  
Griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter