

Raadsvoorstel, Zaaknummer 65612

Onderwerp: Hazelaarplein, openen grondexploitatie

Vergaderdatum raad : 11 juli 2019
Geheim : Nee
Steller : Martin van Gent
Portefeuillehouder : Wethouder Zevenhuizen

Beslispunten

1. een grondexploitatie voor het project Hazelaarplein te openen;
2. voor deze grondexploitatie van € 3,0 miljoen beschikbaar te stellen en deze te dekken uit:
 - a. € 1,4 miljoen reservering Populierstraat Meerjarenperspectief Grondexploitaties;
 - b. € 0,35 miljoen Populierstraat budgetreservering aanpassing Openbare Ruimte;
 - c. € 1,25 miljoen vanuit de Algemene Reserve Grondbedrijf;
3. de kaders voor de ontwikkeling van de locatie vast te stellen.

Inleiding

Al geruime tijd wordt tussen de gemeente en woningbouwcorporatie LekstedeWonen samengewerkt in de herstructurering van de wijk Vijfheerenlanden in Vianen. Hiertoe is in 2003 een Samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen gesloten. Deze Samenwerkingsovereenkomst is in 2014 geactualiseerd (SOK II). Uit deze overeenkomst vloeit onder andere voort dat LekstedeWonen het recht heeft op afname van ca. 55 sociale huurwoningen binnen de ontwikkellocatie Hazelaarplein. Dit recht is gekapitaliseerd op € 1 miljoen. Daarnaast heeft LekstedeWonen het recht om de (eventueel) vrijkomende schoollocatie De Ark aan de Populierstraat te herontwikkelen. Dit recht is in de SOK II gekapitaliseerd op € 1,4 miljoen.

Vanuit de wens om op 1 januari 2019 schoon door de poort te kunnen is naar een manier gezocht om de laatst overeengekomen SOK II af te kunnen ronden. Daartoe heeft het College Vianen eind december 2018 besloten LekstedeWonen de mogelijkheid te bieden de locatie Hazelaarplein te ontwikkelen. Tussen partijen is toen schriftelijk overeengekomen dat daarmee aan alle wederzijdse verplichtingen uit de SOK II is voldaan. Omdat aan dit besluit aanzienlijke financiële consequenties zijn verbonden die voor een deel niet zijn begroot, is het noodzakelijk de Raad hierover een besluit te laten nemen. Dit besluit houdt ook in dat de gemeente te zijner tijd haar handen vrij heeft voor de ontwikkeling van de locatie CBS De Ark, en de opbrengsten voor deze locatie ook voor de gemeente zijn. Tot slot behelsde het collegevoorstel van eind 2018 ook besluiten over de locatie Voorstraat 94 (Kerkstraat zijde) en de hoek Hogelandseweg / Stammershoefstraat. De Voorstraat 94 kent een potentiële opbrengstmogelijkheid, terwijl de gemeente bij de locatie Stammershoefstraat (conform de SOK II) het bouw- en woonrijpmaken voor haar rekening neemt. Over de verdere uitwerking van deze locaties zullen wij de Raad separaat adviseren.

Sinds 2016 wordt er in het kader van het project Hazelaarplein nauw samengewerkt met het Waterschap Rivierenland. Van meet af aan was namelijk bekend dat het Waterschap Rivierenland



maatregelen voorbereidt om veel dijkvakken langs de Lek (en langs andere grote rivieren in Nederland) te versterken. En waar het tot voor kort *not done* was om te bouwen dicht bij, aan of zelfs op een dijk zien we nu op veel plaatsen langs de grote rivieren ruimte ontstaan voor experimenten. Ook in dit project diende zich de vraag voor of dijkversterkende maatregelen en (vervangende) nieuwbouw met elkaar gecombineerd konden worden en of er kansen zijn om beide aan elkaar te koppelen; zogenaamde meekoppelkansen. Een onderzoek dat in opdracht van Waterschap Rivierenland en de gemeente is uitgevoerd maakt duidelijk dat woningbouw aan de dijk onder voorwaarden mogelijk is. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een Intentieovereenkomst tussen de gemeente Vianen en het Waterschap Rivierenland waar wij de Raad in de zomer van 2018 over hebben geïnformeerd.

Beoogd effect

De locatie Hazelaarplein de noodzakelijke kwalitatieve stedenbouwkundige invulling te geven en daarmee de Samenwerkingsovereenkomst 2014 Vijfheerenlanden tussen de gemeente en LekstedeWonen af te ronden.

Argumenten

1.1 *Openen grondexploitatie voor het project Hazelaarplein*

Om de locatie Hazelaarplein in ontwikkeling te kunnen nemen is het noodzakelijk een grondexploitatie te openen. Belangrijkste reden hiervoor is dat de gronden in eigendom van de gemeente zijn en deze na bouwrijpmaken voor ontwikkeling worden uitgegeven aan LekstedeWonen. Conform het BBV kwalificeren de gronden zich daarmee met een BIE-status (Bouwgrond In Exploitatie), waardoor het resultaat opgenomen dient te worden in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zoals dat jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld dient te worden.

2.1 *Beschikbaar stellen van de noodzakelijke gelden voor het project Hazelaarplein*

Consequentie van de afspraken die eind 2018 tussen het College Vianen en LekstedeWonen zijn gemaakt, is dat LekstedeWonen de gebouwexploitatie op zich neemt en de gemeente de inrichting van de openbare ruimte. De kosten die daarmee zijn gemoeid worden geraamd op € 3,0 miljoen. Grootste kostenposten zijn het bouw- en woonrijpmaken. Dekking van dit tekort kan worden gevonden in de vrijvallende reservering in het MPG van € 1,4 miljoen voor de locatie CBS De Ark (claim Lekstede bij niet ontwikkelen van deze locatie) en een vrijvallend investeringsbudget van € 0,35 miljoen voor de aanpassing van de Populierenstraat. Voor het resterende tekort van € 1,25 miljoen moet een beroep worden gedaan op de Algemene Reserve Grondbedrijf. Hier staat onder andere tegenover dat de gemeente de locatie CBS De Ark t.z.t. zelf kan ontwikkelen.

3.1 *Slotstuk van de herstructurering van De Hagen*

De ontwikkeling van de locatie Hazelaarplein is het slotstuk van de herstructurering van de wijk De Hagen. Sinds 2003 werken LekstedeWonen en de gemeente samen aan de aanpak van deze wijk. De Stadshof en Hengelsportvereniging De Stek moesten plaats maken voor de woningbouwontwikkeling op het Hazelaarplein. De Stadshof is sinds begin dit jaar gesloopt, waardoor een groot deel van het gebied braak ligt. Als nu te lang wordt gewacht met het verder ontwikkelen van het gebied wordt het meer en meer een kale plek met een pijnlijke herinnering aan een mooi verleden.



3.2 *De kaders voor de ontwikkeling van de locatie Hazelaarplein*

Enkele jaren geleden heeft de gemeente Vianen samen met de bewoners de Toekomstdromen voor Vrijstad Vianen opgesteld. De locatie Hazelaarplein was een van de prominente locaties in dit droombeeld van de Vrijstad Vianen. Om ervoor te zorgen dat het Hazelaarplein ook de kwalitatieve invulling krijgt die nodig is, is het noodzakelijke de nodige kaders mee te geven bij de ontwikkeling. De beelden uit de toekomstdromen hebben ten grondslag gelegen aan de kaders die we door de Raad vast willen stellen.

3.3 *Vervolgafspraken met Waterschap en LekstedeWonen*

Als de kaders voor de herontwikkeling voor het Hazelaarplein zijn vastgesteld door de Raad, kan er gewerkt worden aan het concretiseren van de afspraken met het Waterschap Rivierenland en LekstedeWonen. Deze afspraken hebben betrekking op onder andere het vorm geven van de samenwerking, afstemming van de planning van de dijkverzwaring en de woningbouw en de noodzakelijke planologische procedures. Het mandaat tot het aangaan van deze afspraken ligt bij het College (beleidsuitvoering). Uiteraard zal de Raad over de inhoud en besluitvorming rondom deze overeenkomsten worden geïnformeerd.

Risicoparagraaf

1.1 *Raad besluit geen grondexploitatie te openen*

De gemeenteraad kan om haar moverende redenen besluiten om geen grondexploitatie wil openen, geen of minder krediet beschikbaar te willen stellen of de voorgestelde kaders dusdanig aanpast dat LekstedeWonen daar geen haalbaar plan meer kan ontwikkelen. In dat geval vallen we terug op de oorspronkelijke afspraken conform het raadsbesluit d.d. 4 februari 2014 waarbij de SOK II is goedgekeurd en waarin de verplichtingen voor de gemeente zijn vastgelegd. Het mag duidelijk zijn dat in dat geval er geen sprake zal zijn van het op korte termijn afronden van de samenwerking tussen beide partijen op basis van de SOK II. Daarnaast wordt de ontwikkeling van het Hazelaarplein niet binnen afzienbare tijd afgerond.

2.1 *Het taakstellende budget is niet toereikend*

We adviseren u om voor de uitvoering van het project een taakstellend budget van € 3,0 miljoen beschikbaar te stellen. Op basis van de gestelde uitgangspunten/kaders is het project met dit taakstellende budget uitvoerbaar. Het grootste risico is hier de prijsstijging door de overspannen markt. Dit zal blijken na de aanbesteding van het bouw- en woonrijpmaken. Indien het taakstellend budget niet toereikend is zullen wij de raad daarover informeren en eventueel een verhoging van het budget vragen, dan wel een voorstel doen om tot optimalisatie van het resultaat te komen zodat er geen extra budget aangevraagd hoeft te worden.

2.2 *Staatssteun*

Europese Regelgeving rondom staatssteun bepaalt dat een ontwikkelende partij niet zondermeer bevoordeeld mag worden en marktconformiteit van verkoop van gronden aangetoond dient te zijn. In artikel 4.8 van de SOK II werd geconstateerd dat de afspraken niet getoetst hoefden te worden op marktconformiteit. Achtergrond hiervan was dat partijen de herstructurering in zijn geheel als DAEB hebben beschouwd (Diensten van Algemeen Economisch Belang), ten aanzien waarvan melding van staatssteun onder voorwaarden niet hoeft plaats te vinden. Indien de ontwikkeling Hazelaarplan niet volledig als DAEB beschouwd kan worden (bijvoorbeeld bij een gedeeltelijke ontwikkeling van woningen in de vrije sector), zal dit anders zijn. Voor dat geval is



in SOK II een regeling opgenomen, inhoudende dat er een toets op marktconformiteit zal worden uitgevoerd op basis van het integrale project. Als uit deze beoordeling volgt dat er sprake is van bevoordeling van LekstedeWonen, zullen partijen in overleg met elkaar treden om tot nieuwe afspraken te komen met inachtneming van redelijke belangen van beide partijen. In het geval van Hazelaarplein moet die beoordeling dus ook nog plaatsvinden.

2.3 Onvoorziene omstandigheden

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kunnen er onvoorziene zaken optreden. Zo kunnen er ondanks grondig (voor)onderzoek altijd kabels en leidingen anders zijn gesitueerd, kan er meer bodemverontreiniging worden aangetroffen dan waar nog rekening mee is gehouden etc. Om dit risico in te beperken wordt er gewerkt met een post onvoorzien. Als deze post wordt overschreden zullen we de Raad een aanvullend krediet ter beschikking moeten laten stellen of moeten zoeken naar optimalisatie van het plan.

2.4 Vertraging van het proces

Het Waterschap en de gemeente streven er naar om de werkzaamheden van de dijkverzwaring en de woningbouwontwikkeling zo veel als mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Vertraging door bijvoorbeeld uitlopende werkzaamheden van het Waterschap of besluitvormingsprocedures bij de gemeente kunnen nadelige (financiële) gevolgen hebben.

3.1 Verandering van de kaders

De kaders zoals die opgenomen zijn, zijn voor een groot afgeleid van de beelden uit het dromenboek Vianen. Op dit basis hiervan is de kostenraming opgesteld, heeft het Waterschap Rivierenland de kosten van de meekoppelkansen bepaald en heeft LekstedeWonen een eerste stedenbouwkundige verkenning gedaan. Als de kaders worden aangepast kan dat effect hebben op de hiervoor opgenomen zaken.

3.2 Informeren en betrekken van omwonenden

De bewoners rondom het projectgebied Hazelaarplein zijn in september 2018 voor het laatste geïnformeerd over de voortgang van het project. Toen zijn ze op de hoogte gebracht van de aanstaande sloop van de Stadshof. In communicatie met wijkbewoners nadien is steeds aangegeven dat ze rond de zomer 2019 geïnformeerd zouden worden over de planvorming met en door LekstedeWonen. Hoog tijd dus om de bewoners te informeren over de actuele stand van zaken. We stellen voor dit door middel van een bewonersbrief te doen, waarin tevens melding wordt gemaakt van de behandeling van een voorstel over het krediet en de stedenbouwkundige kaders in Commissie en Raad. In de bewonersbrief willen we tot slot ook aankondigen dat de omwonenden in september 2019 worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zullen de gemeente en LekstedeWonen de bewoners informeren over de actuele stand van zaken, de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling en wellicht wat eerste impressies van het bouwplan van LekstedeWonen.

In de toekomstdromen voor Vrijstad Vianen is al een impressie gegeven van de (mogelijke) ontwikkeling op het Hazelaarplein. Desondanks kunnen omwonenden bedenkingen hebben bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze kunnen ze uiten tijdens de informatiebijeenkomst van september 2019 en later in het kader van de benodigde planologische procedure. Ook zullen de omwonenden op de hoogte worden gebracht van de behandeling van het voorstel in Commissie en Raad. Tot slot staan de benodigde planologische procedures voor omwonenden en betrokken



instanties open voor verschillende rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) die o.a. de voortgang van het project kunnen beïnvloeden.

Betrokkenheid pers

Aan de pers is een persbericht verstrekt. Naar aanleiding hiervan heeft de portefeuillehouder het ook besproken in een persgesprek.

Financiële paragraaf

De SOK II gaat gepaard met financiële consequenties voor de gemeente. Voor de locaties Hazelaarplein en Populierenstraat / CBS De Ark zijn in de SOK II fictieve financiële compensaties van respectievelijk € 1,0 en € 1,4 miljoen euro opgenomen. Deze bedragen waren ter compensatie in het geval dat LekstedeWonen de locaties niet of deels kon ontwikkelen. Alleen de € 1,4 miljoen voor de Populierenstraat / CBS DE Ark is in het MPG2018 opgenomen als reservering. Voor het tekort dat voortvloeit uit besluitvorming over het Hazelaarplein was eind december 2018 geen dekking.

Het project Hazelaarplein sluit op een begroot tekort van € 3,0 miljoen. Belangrijkste oorzaken hiervoor zijn het om niet' leveren van de gronden aan LekstedeWonen, de met LekstedeWonen overeengekomen verplichting voor de gemeente om de gronden bouw- en woonrijp te maken en de kosten die gemoeid zijn met de meekoppelkansen. Hier staat tegenover dat een claim van € 1,4 miljoen voor de locatie CBS De Ark en € 0,35 miljoen voor de daarmee samenhangende aanpassing van de Populierstraat komen te vervallen. Als de gemeenteraad ermee instemt om deze vrijvallende gelden ter beschikking te stellen voor het project Hazelaarplein dient daarnaast € 1,25 miljoen als verliesneming uit de Algemene Reserve Grondexploitatie te worden onttrokken.

In de vastgestelde Begroting 2019 is het project Hazelaarplein niet expliciet benoemd. Echter de reservering van € 1,4 miljoen voor de SOK II is in de Paragraaf 7 Grondbeleid opgenomen in de Stand algemene reserve grondexploitatie (per 1 januari 2019). Het voorliggende Raadsvoorstel zal worden verwerkt in een komende vaststelling van het MPG en daarmee ook financieel vertaald in de algemene reserve grondexploitatie en komende P&C documenten.

De ontwikkeling SOK II en Hazelaarplein heeft een negatief effect op het vastgestelde MPG Vianen 2018. De voorgestelde ontwikkeling Hazelaarplein heeft echter een minder negatief resultaat, dan een ontwikkeling waarbij ook een deel commercieel zou worden ontwikkeld. Het voorgestelde besluit, waarbij Hazelaarplein wordt gerealiseerd én de afwikkeling van de SOK Vijfheerenlanden 2014 tussen de gemeente en LekstedeWonen plaatsvindt heeft een positief financieel effect (van ca. € 0,5 miljoen) voor de gemeente Vijfheerenlanden omdat:

- een groot deel van tekort Hazelaarplein wordt gedekt binnen bestaande reserveringen voor afspraken SOK II;
- de claim voor aanpassing Populierenstraat vervalt;
- de gemeente kan t.z.t. de achterblijvende locatie van CBS De Ark zelf ontwikkelen.

Participatieparagraaf

Het voorlopig ontwerp waar LekstedeWonen op dit moment mee werkt en de gemeente haar begroting op heeft gebaseerd is nog niet (participatief) besproken met de omwonenden. Vooral de



hoogte van de bebouwing en de wijze van ontsluiting zullen kritisch worden bekeken door de bewoners. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hier al grondig naar gekeken. Dat sluit echter kritische reacties vanuit de buurt niet uit. Om die reden zijn we voornemens om na besluitvorming in Commissie en Raad de buurtbewoners Hazelaarplein te informeren over de stand van zaken en de kaders voor de planuitwerking. Dan presenteren we LekstedeWonen als onze ontwikkelpartner, wat heel logisch is gezien de hele wijkvernieuwingsaanpak. LekstedeWonen kan dan meteen de bewoners bevragen op hun wensen aan ruimtelijke inpassing, parkeren, groen etc. We zullen de Raad ook uitnodigen om uw oor te luisteren te leggen. Van deze aanpak zullen de bewoners voor de behandeling van het voorstel in Commissie en Raad op de hoogte worden gebracht.

Communicatieparagraaf

Het project Hazelaarplein is een belangrijke ontwikkelingslocatie, die prominent onderdeel uitmaakte van het dromenboek voor de Vrijstad Vianen. Het is bovendien het sluitstuk van de wijkvernieuwing in De Hagen. Het is sinds september 2018 stil geweest in de berichtgeving over het Hazelaarplein. Toen is naar aanleiding van het onderzoek naar de meekoppelkansen in een persbericht bericht over de bouw een appartementencomplex in of nabij de dijk in combinatie met aanvullende huur- en koopappartementen in verschillende prijsklassen. De omwonenden hebben later nog een nieuwbrief ontvangen over de sloop van de Stadshof en zijn door het Waterschap Rivierenland geïnformeerd over de voorgenomen dijkverzwaring. In het kader van participatie zullen de omwonenden, zoals u hierboven kon lezen, worden uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst na het zomerreces.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Signed By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
20/06/2019 15:26:21 CEST
Id: 35db189b-0aed-4d32-ba67-1e635a74dc28
4400-00000000

de secretaris,



Signed By: j.lokker@vijfheerenlanden.nl
20/06/2019 15:27:57 CEST
Id: 35db189b-0aed-4d32-ba67-1e635a74dc28
4400-00000000

de burgemeester,



N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

J.P.J. (Jan Pieter) Lokker

Bijlagen

1. Randvoorwaarden ontwikkeling Hazelaarplein
2. Raadsbesluit Hazelaarplein, openen grondexploitatie

