

VOORSTEL

zaaknummer: 355099
afdelingsnaam: BU-Project
steller: Maud Naaijkens
onderwerp: Visie en projectplan stationsgebied

Voorstel

1. De visie ‘stationsgebied Hilversum’ van Okra d.d. ~~24 september~~november 2015 vast te stellen, indien het UWV pand wordt aangekocht zal na vaststelling van de visie direct een afwaardering op de aankoop gedaan moeten worden.
2. Het projectplan d.d. ~~2 december~~september 2016 vast te stellen
3. Gelet op artikel 25 lid 3 ~~-en lid 4~~ van de Gemeentewet de op grond van de artikelen 25 lid 2, 55 lid 1 en 86 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage en risicoanalyse (voor zover nog nodig) te bekrachtigen.

Samenvatting

In december 2015 is de visie ‘stationsgebied Hilversum’ van Okra aan u gepresenteerd. Diverse onderdelen van deze visie maakten nader onderzoek noodzakelijk om hierover een goed besluit te kunnen nemen. Inmiddels hebben we een verdiepingsslag gemaakt waarover we u in de BVS van 21 september 2016 hebben geïnformeerd en op 4 november met u uitgebreid over de ambities en uitgangspunten gesproken. In het projectplan staat aangegeven hoe we het project willen realiseren. De financiële raming en de risicoanalyse geven een goed en reëel beeld van de financiële impact en de risico’s die met de realisatie van het project samenhangen. Met dit voorstel vragen we u de visie en het projectplan vast te stellen. Vervolgens zullen we op diverse momenten op onderdelen en voor het gehele project nog met voorstellen bij u terugkomen zoals aangegeven in het projectplan.

Inleiding

In de structuurvisie 2030 en de centrumvisie (vastgesteld raad 18 november 2015) heeft de gemeente doelen geformuleerd voor het stationsgebied en de ambitie vastgelegd om de centrumring te verleggen en tweerichtingsverkeer op de Schapenkamp terug te brengen.

Doel

In de vastgestelde centrumvisie is het stationsgebied benoemd als een gebied waar vernieuwing noodzakelijk is. Doel is:

- creëren van een goede ruimtelijke en functionele verbinding tussen het stationsgebied en het centrum met een onbelemmerde doorgang voor voetgangers, fietsers en auto’s

- het gebied te transformeren tot een aangename plek voor ontmoeting en verblijf, sociaal veilig en met een beter vestigingsklimaat voor bedrijven
- de bereikbaarheid van het centrum te verbeteren
- duurzaamheid een integraal onderdeel te laten zijn van het stationsgebied
- de identiteit van Hilversum (media, stedenbouw/ architectuur, groen) zichtbaar te maken.
- Een aangenaam welkom in de mediastad realiseren

Argumenten

Met het vaststellen van de visie wordt het ambitieniveau vastgelegd (hoog) en de rolname (strategie) van de gemeente (actief). De nadere uitwerking van het ruimtelijke plan (in een programma van eisen, stedenbouwkundig plan en tot slot bestemmingsplan) gaat samen met de nadere uitwerking van de strategie omdat deze met elkaar samenhangen. In het projectplan en ook onder het kopje uitvoering in dit voorstel staat nader omschreven hoe dat vervolgproces in fasen eruit ziet. Onderstaand per beslispoint een nadere argumentatie:

1. Visie ‘stationsgebied Hilversum’ (ruimtelijk plan, hoog ambitieniveau)

In de centrumvisie heeft de gemeente doelen geformuleerd voor het stationsgebied. Met de stedenbouwkundige visie ‘Stationsgebied Hilversum’ van Okra wordt een eerste invulling gegeven aan deze doelen. Diverse knelpunten in het gebied worden hiermee opgelost. Met de realisatie van de visie wordt het gebied in een keer goed aangepakt. [Op 4 november hebben we afgesproken om als alternatief voor het \(deels\) afsluiten van de kleine spoorbomen een alternatieve route voor de centrumring te onderzoeken, het verleggen via de Huizerstraat.](#)

2. Projectplan

Het projectplan (zie bijlage voor het gehele plan) gaat uit van een actieve houding van de gemeente en van een gefaseerde, integrale aanpak.

De visie kan alleen gerealiseerd worden door als gemeente een actieve rol aan te nemen. In ruimtelijke projecten kan de gemeente een actieve houding innemen of een faciliterende. Bij een actieve houding neemt de gemeente het voortouw. Naast het publiekrechtelijke traject zal daarvoor samenwerking met marktpartijen nodig zijn in een nader te bepalen vorm (PPS of traditioneel), op een nader te bepalen moment (vanaf begin of meer naar eind van het proces). Bij een faciliterende houding neemt de gemeente een passieve houding in waarbij de gemeente de kaders stelt (publiekrechtelijk) en de ontwikkeling door marktpartijen laat trekken. Uitgaande van de visie is een faciliterende rol niet mogelijk aangezien de te ontwikkelen gronden gevormd worden na herstructurering van de infrastructuur in het gebied (verleggen centrumring, stationsplein en busstation). De realisatie van de infrastructuur zijn overheidsopdrachten, gemeente is opdrachtgever hiervoor en de werken moeten aanbesteed worden. Indien de gemeente deze visie wil realiseren is een actieve houding de enige mogelijke houding. Op onderdelen kan wel weer gekozen worden voor een andere rol (zoals bijvoorbeeld op het onderdeel grondeigendom). Indien een faciliterende houding op projectniveau gewenst is moet een ander ruimtelijk plan gemaakt worden.

Met een integrale aanpak wordt bedoeld dat het ruimtelijke plan in samenhang met strategische keuzes wordt uitgewerkt waarbij er aandacht is voor de financiële uitgangspunten en de risico's. Strategie en ruimtelijk plan hangen met elkaar samen. Deze moeten dan ook in samenhang met elkaar uitgewerkt en vastgesteld worden. Dat gebeurt op hoofdlijnen in twee stappen:

- Visie en projectplan (dit voorstel)
- Uitgifte- en aanbestedingsstrategie en stedenbouwkundig plan: voor de uitgifte van gronden en de opdrachtverstrekking voor infrastructurele werken moet op een later moment in het project een keus door u gemaakt worden, zodra een en ander verder is uitgewerkt. De visie moet worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is mede bepalend voor het kiezen van de juiste uitgifte- en aanbestedingsstrategie. Daarom moeten deze twee producten ook in samenhang ontwikkeld worden. De opties qua strategie zijn:
 - o Publiek private samenwerking (PPS) voor het project in zijn geheel. Realisatie van infra en de ontwikkeling opstellen wordt door de PPS gedaan (PPS moet aanbesteed worden)

- Meerdere PPS-en voor project (PPS waar overheidsopdrachten onderdeel van uitmaken moeten aanbesteed worden)
- Gemeente realiseert de infra zelf (opdrachten aanbesteden), geeft daarna bouwplots uit (gemeente moet op transparante wijze partijen daarvoor selecteren, indien de gemeente aanvullende eisen stelt (naast publiekrechtelijke eisen) moet de grondverkoop worden aanbesteed). Voor de drie bouwplots kan vervolgens gekozen worden of 1 partij geselecteerd wordt voor de ontwikkeling of 3 afzonderlijke. Ook voor de infra werkzaamheden moet bepaald worden of 1 partij voor het geheel of meerdere partijen voor de realisatie geselecteerd worden.

Naast bovenstaande projectbrede en integrale besluitvorming zal het gedurende het project nodig zijn afzonderlijk besluitvorming over planonderdelen (zoals bijvoorbeeld bestemmingsplan, een definitief ontwerp schapenkamp of stationsplein e.d.) aan u voor te leggen.

Met het vaststellen van de visie en het projectplan wordt een ambitieniveau vastgelegd, de doelen die we met herstructurering willen bereiken, de actieve aanpak en de bereidheid om fors te investeren om het stationsgebied goed aan te pakken. De visie is nog geen eindplaatje. Het ruimtelijk plan moet verder gebracht worden en heel veel inhoudelijke keuzes moeten nog gemaakt worden. Dat gebeurt in het vervolgtraject.

Kanttekeningen

Risico's

Zie bijgevoegde geheime risicoanalyse en voor de financiële impact de paragraaf financiën van dit voorstel. De belangrijkste 3 risico's zijn:

1. Wijziging van scope en wensen gedurende het project
2. Weerstand vanuit maatschappelijke stakeholders en direct belanghebbenden
3. Stroef lopende samenwerking/ geen overeenstemming bereiken met professionele stakeholders (NS, Prorail, Connexxion e.d.)

Voor alle risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Bij het vervolg van het project is risicomanagement een belangrijk onderdeel.

Alternatieven

Voorgesteld wordt als ambitieniveau de visie vast te stellen. Uitvoering van deze visie vergt een actieve rol van de gemeente in het project. Ruimtelijk plan en strategie hangen met elkaar samen. De visie realiseren met een faciliterende rol van de gemeente is niet mogelijk. Er kan ook gekozen worden voor een andere strategie of een lager ambitieniveau. Onderstaand een toelichting op de opties en een overzicht waarin de verschillende opties op de aspecten kwaliteit, prijs, risicoprofiel en regie vergeleken worden.

Opties:

1. Visie: hoog ambitieniveau, actieve houding (het voorstel)
2. Faciliterende houding, dus ander plan
3. Lagere ambities, dus ander plan
4. Vigerend bestemmingsplan

	Kwaliteit	Prijs	Risicoprofiel gemeente	Regie gemeente
1.visie	+++	---	---	+++
2.faciliterende houding, ander plan	+	-	-	+
3.lagere ambitie, ander plan	+	-	--	++
4.vigerend bestemmingsplan	---	+++	+++	---

Financiën

Financiële raming kosten en opbrengsten

Zie bijgevoegde geheime financiële bijlage voor de raming van kosten en opbrengsten van de visie. Het realiseren van de visie kost de gemeente per saldo € 45 miljoen. Zoals eerder genoemd is de visie geen eindplaatje. Het ruimtelijk plan moet verder worden uitgewerkt. In het vervolgtraject moeten dan ook nog vele inhoudelijke keuzes gemaakt worden met u. Wordt het ambitieniveau van de visie vastgesteld dan zijn er binnen dat ambitieniveau nog keuzes te maken die financiële consequenties hebben (zoals bijvoorbeeld percentage sociale woningbouw, kortere tunnel, andere parkeernorm). In de bijlage 'toevoeging financiële bijlage visie stationsgebied' is opgenomen wat het effect van de visie is op de gemeentelijke begroting en schuldenpositie. Het kan zijn dat in de loop van het project het noodzakelijk is een grondexploitatie te openen (voor het gehele project of een gedeelte).

Risicoanalyse

Zie bijgevoegde geheime rapportage van Metafoor 'risicoanalyse stationsgebied'. Voor diverse variabelen uit de kosten- en opbrengstenraming zijn, op basis van de financiële consequenties van de gedefinieerde risico's, bandbreedtes vastgesteld. Vervolgens is daarmee middels een Monte Carlo simulatie (10.000 trekkingen) een bandbreedte voor het gehele project bepaald. De conclusie daarvan is dat 90% van de uitkomsten € 3 miljoen negatiever uitkomt dan het geraamde saldo van kosten en opbrengsten. Het weerstandsvermogen moet van voldoende omvang zijn om dit risico te kunnen opvangen.

Vorbereidingsbudget

In de definitiefase worden alleen voorbereidende kosten gemaakt waarvoor reeds een krediet verstrekt is. Raming voor de definitiefase zie bijgevoegd projectplan.

Afwaardering eventuele aankoop UWV pand

Indien het pand dit jaar wordt aangekocht en de visie wordt vastgesteld, moet dit jaar nog een afwaardering gedaan worden. De opbrengstpotentie bij sloop van het UWV pand en nieuwbouw conform vigerende bestemmingsplan is hoger dan de opbrengstpotentie op basis van de visie. De verwachting is dan ook dat het aankoopbedrag hoger zal zijn dan de opbrengstpotentie op basis van de visie. Het verschil tussen het aankoopbedrag en de opbrengstpotentie op basis van de visie, is het bedrag dat moet worden afgewaardeerd indien het UWV pand wordt aangekocht en de visie wordt vastgesteld. In de geheime besluitvormingsstukken over de kredietaanvraag voor aankoop UWV pand zijn de bijbehorende getallen en een nadere toelichting hierop opgenomen.

Uitvoering

Planning/ fasering/ uitvoering

Uitgangspunt voor de politieke besluitvorming is dat de raad bij belangrijke mijlpalen (fase-overgangen) integraal over het gehele project (planinhoudelijk, strategie- aanpak, financieel, risico's) een besluit wordt gevraagd. De voorbereiding wordt dusdanig gefaseerd dat zowel raad als belanghebbenden uitgebreid en op de juiste momenten kunnen worden betrokken bij de planuitwerking. Het project wordt in fasen verder uitgewerkt. De volgende mijlpalen (tot eind 2017) zijn hierin opgenomen, in rood de fase- overgangen:

- vaststellen krediet aankoop UWV pand (raad november 2016)
- **vaststellen projectplan, visie (raad december 2016)**
- vaststellen programma van eisen (raad december 2016)
- **vaststellen stedenbouwkundig planmasterplan, krediet voor realisatie project, uitgiftestrategie (raad tweede kwartaal 2017)**
- ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan (college juni 2017)
- vaststellen bestemmingsplan (raad najaar 2017)

Communicatie/ burgerparticipatie/ stakeholders

Zie bijgevoegd projectplan.

de gemeentesecretaris a.i.,

de burgemeester,

P.G. Schulten

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

- Projectplan
- Risicoanalyse (GEHEIM)
- Financiële bijlage (GEHEIM)
- Toevoeging financiële bijlage (effect gemeentelijke begroting, schuldenpositie)
- Visie stationsgebied van Okra