



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 16 juli 2019

Nummer 893

Onderwerp Raadsvoorstel Herontwikkeling Herenstraat 42/44 e.o. – juli 2019

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

Behandeld door AM Versteeg

1. Gevraagd raadsbesluit

- In te stemmen met de herontwikkeling van Herenstraat 42/44 e.o.
- Het financieel resultaat van de verkoop van het gemeentelijk eigendom aan te wenden voor:
 - o Archeologisch onderzoek ter plaatse van het te verkopen gemeentelijk eigendom;
 - o Bodemsanering ter plaatse van het te verkopen gemeentelijk eigendom;
 - o Bodemsanering ter plaatse van de percelen die zijn gelegen naast het te verkopen gemeentelijk eigendom;
- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 200.000 voor de aanpassingen aan de parkeergarage Oude Haven
- De overige budgetten op te nemen in de begroting 2020-2023

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd?

De raad heeft gevraagd de haalbaarheid van het plan voor herontwikkeling van Herenstraat 42/44 en omgeving te onderzoeken. Met deze brief wordt de raad over het resultaat van dit onderzoek geïnformeerd. Integraal onderdeel van de haalbaarheid is een aanpassing aan parkeergarage Oude Haven.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Een economisch vitale gemeente.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen?

In het plan van aanpak Gebouwenhuif Huygenskwartier Voorburg (1747221, in december 2016 ter informatie aan de raad gestuurd) is beschreven welke stappen de gemeente zet om te komen tot de herontwikkeling van haar pand aan de Herenstraat 42 en van de supermarkt van Hoogvliet. Voorwaarde voor de start van het vervolg met Waaijer Projectontwikkeling BV was de vaststelling van het plangebied door een afbakening in Herenstraat 42. Op 11 april 2017 heeft de raad de afbakening vastgesteld (1826145). Op 20 november 2017 is een intentieovereenkomst gesloten met de

initiatiefnemer, waarin de gemeente en Waaijer Projectontwikkeling BV afspreken hoe zij de kansrijkheid van een koop- en realisatieovereenkomst verkennen. Deze intentie is verlengd tot eind 2018: deze termijn is verlengd omdat partijen voortgang boekten en zicht hielden op een haalbaar plan.

Klankbordgroep en overleg belanghebbenden

Het overleg met belanghebbenden maakte een belangrijk onderdeel uit van het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan. In een klankbordgroep met omwonenden hebben de ontwikkelaar, de architect en de gemeente gezamenlijk diverse malen gesproken over het ontwerp van de nieuwbouw en het functioneren van het gebied. In dit traject zijn aanpassingen voorgesteld van de gevel en de massaopbouw van het plan, zowel aan de Raadhuisstraat als op het woondek boven de supermarkt. Deze zijn door de klankbordgroep positief beoordeeld.

Ook is gesproken over de nieuwe parkeergarage onder de nieuwe supermarkt. Het functioneren hangt immers samen met de bestaande gemeentelijke garage Oude Haven. Een nieuwe openbare garage onder het nieuwbouwplan maakt het mogelijk parkeergarage Oude Haven fysiek af te sluiten en enkel te bestemmen voor bewoners/bedrijven. Dit is een belangrijke positieve ontwikkeling voor de klankbordgroep: de huidige garage Oude Haven geeft veel overlast, vooral omdat deze op elk moment van de dag vrij toegankelijk is.

Extra parkeerplaatsen die ontsloten worden via de Raadhuisstraat, leiden tot extra verkeer. Met name bewoners in complex Raadhuishof vragen hier aandacht voor. De verwachte intensiteit in de Raadhuisstraat is ook na de realisatie van ± 100 openbare parkeerplaatsen acceptabel voor een binnenstedelijke straat waaraan ook gewoon wordt. Een pluspunt van een eenduidige entree naar de nieuwe garage is dat het zoekverkeer naar een parkeerplaats op straat beperkt wordt.

Binnen de ter plaatse geldende 30km/uur-zone geldt geen regelgeving inzake geluidsbelasting. In de klankbordgroep is in dit kader wel gesproken over overlast van de (soms vroege) expeditie van Hoogvliet. De nieuwe expeditie-voorziening in het plan maakt het, vanwege een niveauverschil van de logistieke ruimten in het plan en de straat, onaantrekkelijk voor Hoogvliet om op straat te lossen. De voorraad moet direct op het niveau van de logistieke ruimten naar binnen worden gebracht. Verwacht wordt dat daarmee de overlast sterk wordt beperkt.

Naar aanleiding van vragen door de klankbordgroep is een eerste toets uitgevoerd naar de capaciteit van de riolering. Deze lijkt voldoende voor aansluiting van de nieuwbouw. Het overleg heeft wel geleid tot enkele aanpassingen in de (regen)waterafvoer in en door de parkeergarage Oude Haven. Deze zijn inmiddels door de gemeente uitgevoerd.

De inbreng van de klankbordgroep heeft, mede door de open houding van ontwikkelaar en architect, het plan verbeterd en daarmee de haalbaarheid vergroot.

Plankwaliteit

De ontwikkeling betekent een substantiële verbetering van het Huygenskwartier. Nieuwe gevels aan de Vlietstraat en de Raadhuisstraat zorgen verder voor een straatbeeld dat past bij de historische kern van Voorburg. Voor beide straten is dat een kwaliteitsverbetering. De vernieuwde supermarkt en nieuwe woningen zijn gewenste ontwikkelingen. Het initiatief van de ontwikkelaar en Hoogvliet om ook ondergronds openbaar parkeren aan te bieden, versterkt het functioneren van het winkelgebied. De nieuwe parkeergarage kent ongeveer 100 plaatsen, waarvan 30 bestemd voor bewoners in het plan. Voor de openbaar toegankelijke plaatsen is het de bedoeling het gebruik te regelen met een blauwe zone. De exacte regeling wordt in een later stadium uitgewerkt. Er ontstaat een aanbod dat dichtbij het Huygenskwartier is gelegen en zo beter past bij het Huygenskwartier als centrumgebied.

Monumenten

De ontwikkelaar beoogt een zorgvuldige inpassing van de kwaliteiten van Herenstraat 48 (hoekpand met de Vlietstraat) en Vlietstraat 6 (transformatorhuisje). Beide zijn een gemeentelijk monument. De ontwikkelaar voert gesprekken met de eigenaren van beide panden om te komen tot verwerving. Met de gemeente wordt gesproken over de wijze waarop de historische kwaliteiten van beide panden behouden kunnen blijven. Het contract kent als vertrekpunt dat de panden gecontroleerd worden afgebroken en met eigen materiaal weer worden opgebouwd. Beide locaties krijgen in het plan een prominente positie: Herenstraat 48 als onderdeel van de kop van de nieuwe winkels aan de Herenstraat en Vlietstraat 6 aan het nieuwe entreegebied in de Vlietstraat. De Welstands- en Monumentencommissie, de onafhankelijk adviseur aan het college inzake monumentenzaken, heeft in vooroverleg positief geadviseerd over deze integrale aanpak met het verzoek de effecten nader te onderzoeken. De gemeente laat zich in de uitwerking van deze aanpak nader adviseren door een ter zake kundig bureau. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de gemeente een minder ingrijpende aanpak dan 'afbraak en opbouw' kan voorschrijven, wanneer deze gewijzigde methode reëel en financieel verantwoord is. Daartoe wordt een risicoreservering voorgesteld. Voorafgaand aan de vergunningverlening wordt opnieuw advies gevraagd aan Welstands- en Monumentencommissie. Het raadsbesluit over de afbakening impliceert dat een gedeelte van het pand Herenstraat 42 niet wordt verkocht. Daarbinnen valt het gedeelte met een rijksmonumentale status. De ontwikkelaar verplicht zich tot een zorgvuldige aanheling na de sloop van het te verkopen gemeentelijk eigendom (dat buiten deze afbakening is gelegen).

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Oude Dorpskern Voorburg 2011 geldt ter plaatse van het te verkopen eigendom een dubbelbestemming archeologische waarde, met een hoge verwachting. Dit betekent dat er nog beperkingen gelden ter bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Bij de aanleg van een ondergrondse parkeergarage is in-situ behoud niet mogelijk. In de overeenkomst en de bijlage staan afspraken over de werkwijze bij bovengrondse en ondergrondse sloop en over de periode van zes weken waarin de Gemeente de beschikking krijgt over de bouwput om het archeologisch onderzoek uit te voeren. De kosten voor het onderzoek zijn voor rekening van de gemeente als verkopende partij. Indien het opgraven van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen leidt tot vertraging van het project c.q. aanpassing van de planning, dan zal in overleg worden gezocht naar de meest gunstige (financiële) oplossing. Schade en/of extra kosten aan de zijde van de ontwikkelaar als gevolg van vertragingen als gevolg van het opgraven, komen voor rekening van de Gemeente.

De keuze om de archeologische onderzoeken een verantwoordelijkheid te houden van de gemeente, komt voort uit de onzekerheid over de daadwerkelijke archeologische situatie onder het huidige kantoorpand. De gemeente kan in dit geval beter zelf verantwoordelijk zijn, in plaats van een forse korting op de koopprijs te accepteren wanneer zij het risico overdraagt aan de koper.

Finale aanbieding en onderhandelingsresultaat

Waaijer Projectontwikkeling BV heeft, op basis van de resultaten uit de overleggen met de klankbordgroep, binnen de looptijd van de intentieovereenkomst, een finale aanbieding aan de gemeente gedaan. Het planvoorstel is opgenomen in bijlage 1 bij deze brief. De gemeente heeft op basis van deze aanbieding een tegenvoorstel gedaan met een conceptovereenkomst, waarin naast de verkoop van het gemeentelijk eigendom en medewerking aan de herontwikkeling, ook afspraken zijn gemaakt over archeologie, milieukundige staat van de bodem, asbest en planschade. Ook is een aantal onderzoeken uitgevoerd (archeologie, milieukundige staat van de bodem, asbest, planschade). Inmiddels is overeenstemming bereikt over de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Herenstraat 42/44. Deze overeenkomst geeft een positief antwoord op de vraag van de raad om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. De overeenkomst is ter informatie bij dit raadsvoorstel bijgevoegd in bijlage 3.

De overeenkomst regelt op hoofdlijnen:

- De verkoop van het gemeentelijk eigendom benodigd voor de ontwikkeling van het plan, inclusief afspraken over de kosten voor archeologie, asbest, bodemsanering en planschade;

- De inspanningsverplichting voor de gemeente de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
- De uitgangspunten voor inpassing van Herenstraat 48 en Vlietstraat 6, beide een gemeentelijk monument;
- De verplichtingen van de ontwikkelaar na verkoop;

De gemeente heeft belang bij deze overeenkomst, omdat zij zo een deel van haar vastgoed afstoot en een belangrijke ontwikkeling in het Huygenskwartier mogelijk maakt.

Financiën

Naast de opbrengst van verkoop van het pand raamt de gemeente een aantal kosten, waaronder bodemsanering en archeologie. Het resultaat van de verkoop, gecombineerd met de ontwikkeling van ±100 nieuwe openbare parkeerplaatsen, maakt het eveneens mogelijk parkeergarage Oude Haven fysiek af te sluiten en te bestemmen voor bewoners/bedrijven. De uitvoering en de planning wordt verder uitgewerkt in overleg met de Vereniging van eigenaren Oude Haven. Het integraal financieel resultaat van de verkoop van het gemeentelijk eigendom is opgenomen in de geheime bijlage 2.

Het netto financieel resultaat is opgebouwd uit:

- Verkoopopbrengst
- Afboeken boekwaarde
- Budget archeologie
- Budget bodemsanering

Het nettoresultaat van deze posten bedraagt € 202.000 en valt, zoals gebruikelijk bij een verkoopresultaat, vrij ten behoeve van de algemene middelen. De budgetten die de gemeente opneemt voor archeologie en bodemsanering, maatregelen gemeentelijke monumenten worden in de begroting 2020-2023 verwerkt.

Naast de bovengenoemde budgetten wordt voor de parkeergarage Oude Haven een investeringskrediet opgenomen. De kapitaallasten van deze investering kunnen worden gedekt uit de vrijvallende kapitaallasten en onderhoudsbudgetten van de locatie Herenstraat 42/44 e.o.

Marktconformiteit en staatssteun

Conform de Europese richtlijnen is op basis van het plan een onafhankelijk deskundigenadvies uitgevoerd ter toetsing van de marktconformiteit van het geheel aan afspraken met de kopende partij. Verkoop van het gemeentelijk bezit in huidige staat, met de mogelijkheid voor transformatie naar appartementen, levert weliswaar een wat hogere directe verkoopwaarde op, maar in dat geval is er geen ruimte voor extra

openbare plaatsen in het plangebied. De aanleg van ± 100 openbare ondergrondse parkeerplaatsen maakt echter integraal onderdeel uit van de verkoop. Onder deze voorwaarde is, naar het oordeel van de onafhankelijk deskundige, sprake van een meer dan marktconforme overeenkomst.

Daarnaast heeft de gemeente een recht op teruglevering van de grond wanneer de ontwikkelaar niet (tijdig) start met de sloop. De grond wordt pas geleverd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Beide maken speculatie en doorverkoop door de ontwikkelaar met de grondpositie niet mogelijk.

Qua aanbestedingsrecht is het volgende van belang: de gemeente is geen opdrachtgever van het plan en wordt geen eigenaar van onderdelen ervan. De openbare parkeerplaatsen zijn geen noodzakelijke eis. De ontwikkelaar moet de openbare ruimte die hij in gebruik neemt, aanhelen en terugbrengen in de huidige staat. Resteert dat de gemeente een pand verkoopt en zich inspant de planologische wijziging voor de ontwikkeling door te voeren. Dat leidt niet tot een zogenaamde overheidsopdracht, waarmee dus ook geen sprake is van een plicht tot aanbesteden. In het contract is tenslotte opgenomen dat, wanneer regelgeving alsnog zou leiden tot enige plicht tot aanbesteden, dat de ontwikkelaar dan het gemeentelijke inkoopbeleid volgt.

Zowel op staatssteun als op aanbestedingsrecht heeft de gemeente de overeenkomst laten toetsen door de huisadvocaat.

Het vervolg

Gelijk na ondertekening van de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst start het proces om te komen tot een passende bestemming in een nieuw bestemmingsplan. De doorlooptijd is ongeveer zes tot negen maanden. De overeenkomst benoemt de zelfstandige bevoegdheid van de raad in dit proces.

De ontwikkelaar start de verwerving van de ontbrekende eigendommen die nodig zijn voor de realisatie van het plan.

De ontwikkelaar vraagt naar verwachting in de loop van 2019 de omgevingsvergunning aan. In het vergunningtraject vindt onder meer toetsing plaats van het effect van de aanleg van een ondergrondse parkeergarage op de grondwaterstand.

De ontwikkelaar stelt een communicatieplan op. De gemeente zal hierbij aansluiten, waar het gaat om de communicatie over de archeologische onderzoeken.

Met ANNA, de tijdelijk beheerder van de gemeentelijke eigendommen, zijn inmiddels afspraken gemaakt over tijdige lege oplevering per 31 december 2019.

De realisatie van de ondergrondse parkeergarage is voorzien in twee fases, zodat de supermarkt te allen tijde operationeel blijft. De bouwtijd bedraagt naar schatting twee jaar.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. drs. M.R. Gorsse
wnd. secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

- 1 Planvoorstel herontwikkeling Herenstraat 42/44
- 2 Integraal financieel resultaat van de verkoop van gemeentelijk eigendom (geheim)
- 3 Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Herenstraat 42/44 e.o.