

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 21 april 2015

Onderwerp Financiering plan van aanpak Herontwikkeling Klein Plaspoelpolder

Categorie A

Verseonnummer 1252197 / 1340527

Portefeuillehouder Mevrouw Bruines

Behandeld door De heer Tissingh

### **1. Samenvatting**

De ontwikkelvisie KPP is in januari 2015 door uw u gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkelvisie geeft antwoord op de vraag 'wat' er in KPP moet komen. Wij hebben recent een plan van aanpak vastgesteld, dat antwoord geeft op de vraag 'op welke wijze we het proces verder organiseren en wat de gemeentelijke rol daarin is'. Wij hebben u hier in de raadsbrief - die u gelijktijdig met dit voorstel ontvangt - inhoudelijk over geïnformeerd.

Om uitvoering te geven aan dit plan vragen wij u budget voor 2015. Een deel ervan wordt gedekt via kostenverhaal (deels op korte termijn, deels later) en een ander deel dient de gemeente - als eigenaar van een fors deel van de te ontwikkelen gronden - vanuit die hoedanigheid voor te investeren.

### **2. Inleiding**

De ontwikkelvisie KPP is in januari 2015 door uw gemeenteraad vastgesteld. De visie geeft in abstractie en essentie aan wat de ontwikkelrichting van het gebied moet zijn, volgens bewoners, eigenaren, belanghebbenden en de gemeente. De visie kan rekenen op groot draagvlak bij eigenaren, bewoners, gebruikers en omwonenden.

Daarmee is de ontwikkeling zelf natuurlijk nog geen feit. De vraag die nog beantwoord moet worden, is op welke wijze de visie dan daadwerkelijk tot stand moet komen. We noemen dat 'het plan van aanpak'. Doelstelling van de strategie is om een doordacht vervolg te geven aan het ontwikkelproces van KPP en de gemeentelijke positie daarin te bepalen. Via een separate raadsbrief (die u gelijktijdig met dit voorstel ontvangt) wordt u hier door ons inhoudelijk nader over geformuleerd.

### **3. Inhoudelijke toelichting**

Om uitvoering te geven aan dit plan vragen we u budget voor 2015. Dit budget is bedoeld voor de processturing van de gehele Klein Plaspoelpolder, communicatie en participatie, budget voor bewerkstelligen van de uitplaatsing van functies (MEBIN, gemeentewerf) van het gemeentelijk

eigendom (fysieke kosten verplaatsing zijn niet voor rekening van het project KPP), verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar de staat van opstallen die in eigendom zijn van de gemeente. En tenslotte een budget voor een mogelijk tijdelijksheidsinitiatief op de plek van de gemeentewerf (die al deels leegstaat) om verloedering tegen te gaan en eventuele maatschappelijke initiatieven een kans te bieden.

Een deel van het budget wordt gedekt via kostenverhaal van de Billitonlocatie (waar we op korte termijn de planvorming van opstarten) en wordt dus betaald door derden. Een ander deel dient de gemeente voor te investeren en wordt terugverdiend via de grondverkoop van het gemeentelijk grondeigendom en via toekomstig aanvullend kostenverhaal bij de andere grondeigenaren. Een eerste planeconomische verkenning leert dat er op dit moment geen reden is te veronderstellen dat deze investering niet terugverdiend kan worden.

Wij stellen u voor deze voorinvestering te doen vanuit de algemene reserve (die daarvoor ruimte biedt) en de grondopbrengst te zijner tijd ten gunste van deze algemene reserve te laten vallen.

#### **4. Financiële toelichting en risico's**

Deze kosten worden op twee manieren gedekt:

1. Gemeentelijke kosten die voor de ontwikkeling van gronden van derden gemaakt worden, worden zo snel als mogelijk verhaald op de eigenaren (kostenverhaal via intentie overeenkomst).
2. Gemeentelijke kosten die voor de ontwikkeling van gronden gemaakt worden die in bezit zijn van de gemeente, dienen bij de verkoop van de gronden terugverdiend te worden. Hier dient dus door de gemeente een voorinvestering gedaan te worden. Om de haalbaarheid van deze dekking te onderzoeken, is een plan-economische verkenning gedaan. Hieruit is - op basis van de thans beschikbare informatie - geconcludeerd dat er voldoende ruimte is om deze kosten terug te verdienen.

De totale kosten voor 2015 voor uitvoering van het plan van aanpak bedragen € 270.500. Het betreft de procesbegeleiding en passende stedenbouwkundige expertise, proceskosten die gemaakt moeten worden om de uitplaatsingen in deelgebied Zuid te bevorderen (fysieke verplaatsingskosten zijn niet voor rekening van project KPP) en de kosten voor het faciliteren van het tijdelijksheidsinitiatief om verdere verloedering (welke - nu de gemeentewerf al deels betrokken en onbewaakt is) tegen te gaan.

Voor een bedrag van € 37.500 zullen deze kosten, samen met de kosten voor additionele gemeentelijke inzet voor deellocatie Noord worden betrokken bij de afspraken die in het kader van het kostenverhaal in voorbereiding zijn en onderdeel zullen uitmaken van de intentieovereenkomst met de grondeigenaren van deelplan Noord (Billiton e.o.) waar op dit moment de laatste hand aan gelegd wordt. Deze wordt u naar verwachting binnenkort ter besluitvorming voorgelegd.

Voor de overige kosten ad € 233.000 wordt u geadviseerd om de raad voor te stellen een budget beschikbaar te stellen voor de begeleiding en vervolgacties die nodig zijn om het plan van aanpak verder uit te kunnen voeren. Omdat er in deze fase van het ontwikkelproces nog geen uitspraken gedaan kunnen worden over bijvoorbeeld concrete grondopbrengsten waaruit deze kosten gedekt

kunnen worden, wordt geadviseerd om vooralsnog deze kosten te dekken uit de algemene reserve vrijbesteedbaar. Deze reserve biedt hiervoor nog voldoende ruimte. De grondopbrengsten worden terzijnertijd dan ook aan de algemene reserve toegevoegd.

Uit een eerste planeconomische analyse is geconcludeerd dat er voldoende ruimte is om deze kosten terug te verdienen. Ook kan een gedeelte terzijnertijd mogelijk via extern kostenverhaal bij de andere grondeigenaren verhaald worden.

### **5. Communicatie**

Over de financiële aspecten van de verdere ontwikkeling van de Klein Plaspoelpolder wordt niet actief gecommuniceerd. Over het plan van aanpak zelf is inmiddels gericht aan betrokkenen (klankbordgroep en emailing) actief gecommuniceerd naar aanleiding van ons collegebesluit.

### **6. Conclusie en voorstel**

Wij stellen u voor om:

- voor 2015 een budget ad 233.000 Euro ter beschikking te stellen voor uitvoering van het plan van aanpak herontwikkeling Klein Plaspoelpolder en dit budget te dekken uit de algemene reserve vrijbesteedbaar.
- Toekomstige (netto) grondopbrengsten te zijner tijd toe te voegen aan de algemene reserve vrijbesteedbaar.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman  
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs  
burgemeester