

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z-16-58719\3. Bestuur\7124
Datum voorstel: 13 december 2016
Datum collegevergadering: 20 december 2016
Datum raadscommissie: 12 januari 2017
Datum raadsvergadering: 26 januari 2017
Portefeuillehouder: dhr. Verheijen
Behandelend ambtenaar: dhr. Menkveld
E-mailadres: r.menkveld@hillegom.nl
Telefoonnummer: 06-26722665

Agendapunt: 12b

Aan: de raad van de gemeente Hillegom

Onderwerp: Voorbereidingskrediet ontwikkeling Hillegom Noord

Wij stellen voor

1. Een voorbereidingskrediet van € 60.000,- ter beschikking te stellen voor de ontwikkeling van de eerste fase van Hillegom Noord;
 2. Het beschikbaar te stellen krediet kan gedekt worden uit de Algemene reserve, begrotingswijziging nr. 2.
-

Inleiding

Op 11 juli 2013 heeft uw raad het Masterplan Hillegom Noord vastgesteld. In dit Masterplan wordt beschreven en verbeeld op welke wijze de locatie Hillegom Noord zich ruimtelijk kan ontwikkelen.

In het tweede halfjaar van 2016 is met een aantal stakeholders gesproken, en heeft de gemeente Hillegom met een drietal externe partijen een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de eerste fase van Hillegom Noord.

De volgende stap in de ontwikkeling van Hillegom Noord is het op- en vaststellen van een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan (voor geheel Hillegom Noord) en een uitwerkingsplan (voor het gebiedsdeel van de eerste fase).

Om deze stap mogelijk te maken is een voorbereidingskrediet nodig, waaruit de interne uren en de externe kosten (pro rato naar het aandeel van de gemeente Hillegom) gedekt kunnen worden. Het resultaat is een stedenbouwkundig plan met een toets op de economische haalbaarheid. Bij een positief economisch resultaat kunnen de partijen die een intentieovereenkomst zijn aangegaan besluiten om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Hillegom Noord door uw raad zal een grondexploitatie worden vastgesteld. Het voorbereidingskrediet dat uw raad nu ter beschikking stelt kan na de vaststelling van de grondexploitatie worden ingebracht onder de post plankosten.



Bestaand kader/context

Het door uw raad vastgestelde Masterplan Hillegom Noord vormt het lokale kader voor de ontwikkeling van het in het masterplan beschreven plangebied. De Wet op de ruimtelijke ordening biedt het juridische kader voor het opstellen van een bestemmingsplan (met grondexploitatie) en een uitwerkingsplan. De raad is bevoegd tot het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet.

Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan de ontwikkeling van Hillegom Noord worden gestart. Het voorbereidingskrediet van € 60.000,- is toereikend voor de fase van het opstellen van een stedenbouwkundig plan tot en met de voorbereiding van de inkoop van een bureau dat het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan gaat maken.

Zodra dat punt in het proces is bereikt zullen we uw raad informeren over de stand van zaken. We verwachten dat moment in het eerste halfjaar van 2017.

Argumenten

Stedenbouwkundig plan

Met het op- en vaststellen van een stedenbouwkundig plan voor Hillegom Noord wordt het plangebied van het masterplan meer gedetailleerd uitgewerkt. Het ruimtegebruik van bouwkavels, wegen, voetpaden, groen en water zijn belangrijke aspecten in het stedenbouwkundige plan. Het stedenbouwkundige plan zal financieel worden doorgerekend, zodat een globaal beeld ontstaat van de economische haalbaarheid van het plan.

Bestemmingsplan

Het op- en vaststellen van het bestemmingsplan Hillegom Noord is noodzakelijk om de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Uitwerkingsplan

Voor de ontwikkeling van de eerste fase van Hillegom Noord wordt een uitwerkingsplan vastgesteld. Het vaststellen van een uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Kanttekeningen

In het Masterplan Hillegom Noord zijn aannames gedaan voor het bepalen van de milieucontouren van de omliggende bedrijven. Als onderlegger voor het stedenbouwkundig plan Hillegom Noord zal een actuele en zorgvuldige inventarisatie van de milieucontouren van de omliggende bedrijven worden gebruikt. Deze onderlegger is één van de verplichte onderzoekstrajecten die verplicht zijn bij het op- en vaststellen van een bestemmingsplan. Een deel van het voorbereidingskrediet zal worden gebruikt voor het onderzoek naar de milieucontouren.

Financiële consequenties

Het door uw raad beschikbaar te stellen voorbereidingskrediet van €60.000,- is als volgt onderbouwd:

kostenraming plankosten intentieovereenkomst Hillegom Noord					29-11-2016
	uur per mnd	maanden	uren totaal		
projectleider	8	8	64	€	6.400
assistent projectleider	4	8	32	€	3.200
planeconomie	4	8	32	€	3.200
openbare werken	4	8	32	€	3.200
juridisch	4	8	32	€	3.200
communicatie	2	8	16	€	1.600
subtotaal uren			208	€	20.800
gemeentelijke bijdrage in stedenbouwkundig plan				€	25.000
gemeentelijke bijdrage in onderzoekskosten				€	15.000
			afgerond	€	60.000

Het beschikbaar te stellen krediet kan gedekt worden uit de Algemene middelen.

We schatten in dat de kostenverdeling tussen partijen voor de kosten van het stedenbouwkundig plan en de onderzoekskosten in totaal maximaal € 70.000,- zullen belopen. We gaan er van uit dat het gemeentelijk aandeel in deze kosten, gelet op de eigendomspositie van de gemeente, een substantieel deel zal bedragen. De overige kosten ad € 10.000,- zullen door de beide andere partijen (die de intentieovereenkomst met de gemeente zijn aangegaan) opgebracht moeten worden.

De inbreng (met name tijd) van partijen in het planproces vindt plaats voor eigen rekening.

Aanpak / uitvoering / participatie

In overleg zullen de partijen die de intentieovereenkomst hebben getekend, met inachtneming van het inkoopbeleid van de gemeente Hillegom, een stedenbouwkundig bureau opdracht geven voor het maken van een stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan zal, voordat het wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, worden besproken met de bewoners en gebruikers van woningen en bedrijven in het plangebied.

Uw raad zal te gelegener tijd geïnformeerd worden over dit procesverloop.

Duurzaamheid

Het streven is er op gericht om van Hillegom Noord een duurzame buurt te maken. Bijvoorbeeld door te streven naar nul-op-de-meter-woningen, en een duurzame inrichting van de openbare ruimte.

HLT

Dit voorstel is, omdat het een ruimtelijk project in Hillegom betreft, geschreven voor de raad van de gemeente Hillegom.

Urgentie

De raad is er over geïnformeerd dat het college van burgemeester en wethouders onder meer voor Hillegom Noord vaart gaan maken met de ontwikkeling. Vanuit dat perspectief is er sprake van enige urgentie.

Tevens is er enige urgentie vanuit volkshuisvestelijk perspectief. Met de realisatie van een aantal huurwoningen voor Stek ontstaat ruimte om elders huurders uit te kunnen plaatsen, zodat (huur-) woningen in het kader van de herstructureringsopgave gesloopt kunnen worden.

Evaluatie

De evaluatie van het besluit een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen bestaat uit het resultaat; het stedenbouwkundig plan Hillegom Noord. Naar verwachting zal het stedenbouwkundig plan Hillegom Noord in het eerste halfjaar van 2017 worden op- en vastgesteld.

Bijlagen / achtergrondinformatie

– Raadsbesluit 11-07-2013 / 9; vaststelling Masterplan Hillegom Noord

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van het college van 29 november 2016,
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 60.000,- ter beschikking te stellen voor de ontwikkeling van de eerste fase van Hillegom Noord;
2. Het beschikbaar te stellen krediet kan gedekt worden uit de Algemene reserve, begrotingswijziging nr. 2.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 januari 2017,

de griffier
drs. P.M. Hulspas-Jordaan

de voorzitter
A. van Erk