

## Raadsvoorstel Besluitvormend



### Vaststelling 3e grondexploitatie Woonzorgzone fase 3

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-115885  
datum voorstel: 27 augustus 2020  
datum collegevergadering: 15 september 2020  
datum raadsvergadering: 15 oktober 2020  
agendapunt: 0  
portefeuillehouder: dhr. A de Jong  
behandelend ambtenaar: Jacqueline van Gils  
e-mailadres: j.vangils@hltsamen.nl

---

### Wij stellen voor:

1. De 3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) d.d. 27 augustus 2020 vast te stellen
2. De bijbehorende begrotingswijziging A09 vast te stellen
3. De door het college opgelegde geheimhouding voor de bijlage "3<sup>e</sup> Grondexploitatie Woonzorgzone Elsbroek planfase 3" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven nadat het project is gerealiseerd.

### Inleiding

De exploitatiebegroting voor het exploitatiegebied Woonzorgzone (ook wel: "de Grondexploitatie Woonzorgzone fase 3" genoemd) dient elk jaar te worden herzien, en door de raad vastgesteld te worden. Bijgaande rapportage bevat de belangrijkste uitgangspunten en het resultaat van de 3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020). In een risicoanalyse wordt ingegaan op de financiële risico's in de grondexploitatie. In de rapportage zijn de actuele ontwikkelingen en inzichten verwerkt.

### Bestaand kader en context

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening - vaststellen grondexploitatieplan  
Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland  
Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022  
Woonvisie 2020-2024  
Bestemmingsplan Elsbroek 2012 met beeldkwaliteitsplan  
Grondexploitatie Woonzorgzone Elsbroek planfase 3 2019

### Beoogd effect

Met het vaststellen van de 3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) en de daarbij behorende begrotingswijziging maakt de raad het mogelijk om de voorgenomen werkzaamheden te realiseren.

## **Argumenten**

1. *Met het vaststellen van de 3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) d.d. 27 augustus 2020 kan de ontwikkeling van planfase 3 van het project Woonzorgzone Elsbroek worden voortgezet.*
2. *Met de vaststelling van de begrotingswijziging Grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020), nummer A09, vindt de financiële verwerking plaats.*
3. *Openbaarmaking schaadt het financieel belang van de gemeente.*  
Door het verstrekken van de in de betreffende bijlage genoemde informatie kan de gemeente financieel nadeel op lopen. Met name wordt de onderhandelingspositie tegenover wederpartijen aangetast en verzwakt. Geacht wordt dat openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer kan schaden, dat de financiële belangen zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Het is nadelig wanneer de gemeente naar buiten treedt met welke grondprijzen de gemeente intern rekent, van welke bouwkosten wordt uitgegaan enz. Als de ramingen bekend worden kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen.

## **Kanttekeningen**

Het resultaat van de 3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) is gebaseerd op de actuele verwachtingen voor de ontwikkeling van de Woonzorgzone Elsbroek. Het verwachte financiële resultaat is met deze actualisatie naar boven bijgesteld. De belangrijkste factor hiervoor is dat de bijkomende kosten voor de overname van de grondverwerving lager zijn dan begroot.

## **Financiële consequenties**

Voor een gedetailleerd overzicht van de kosten en opbrengsten verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

## **Aanpak, uitvoering en participatie**

Uitgangspunt in deze grondexploitatie is dat de planontwikkeling en uitvoering wordt ondergebracht bij een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar is geselecteerd en met deze partij is een reserveringsovereenkomst aangegaan. De ontwikkelaar werkt het komende jaar het stedenbouwkundig plan verder uit om te komen tot een koop-/realisatieovereenkomst (eerste helft 2021).

Begin dit jaar heeft een eerste participatiemoment plaatsgevonden om omwonenden en andere stakeholders te informeren over de globale plannen en input op te halen. Voor de zomer zijn zij digitaal geïnformeerd over het plan en konden zij via een digitale enquête hun mening geven over het stedenbouwkundige plan, inrichting openbare ruimte en ontwerp van de woningen. Met direct omwonenden vinden gesprekken plaats. Er is veel belangstelling voor het plan en de ontvangen reacties zijn overwegend positief.

## **Duurzaamheid**

- Alle woningen worden gerealiseerd als zogenaamde nul-op-de-meterwoning. Het bouwplan voldoet hiermee aan het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022.
- Het bouwplan voldoet aan de duurzaamheidsdoelstellingen zoals opgenomen in het Programma van Eisen en Wensen dat is opgesteld voor het plan.

## **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit voorstel heeft alleen betrekking op Hillegom.

## **Urgentie**

Met het vaststellen van de grondexploitatie kan ontwikkeling van planfase 3 van het project Woonzorgzone Elsbroek doorgaan.

**Evaluatie**

Jaarlijks leggen we de Grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 voor vaststelling aan u voor.

**Bijlagen en achtergrondinformatie**

3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) d.d. 27 augustus 2020 (geheim)  
Begrotingswijziging Woonzorgzone fase 3 nr A09

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw  
secretaris

Dhr. A. van Erk  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 15 september 2020 met als onderwerp  
Raadsvoorstel vaststelling 3e grondexploitatie Woonzorgzone fase 3

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 6.12 uit de Wet op de ruimtelijke ordening,

### **besluit:**

1. De 3<sup>e</sup> grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) d.d. 27 augustus 2020 vast te stellen.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nr A09 vast te stellen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding voor de bijlage "3<sup>e</sup> Grondexploitatie Woonzorgzone fase 3 (2020) d.d. 27 augustus 2020" bij het raadsvoorstel "Grondexploitatie Woonzorgzone Elsbroek planfase 3 2020" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven nadat het project is gerealiseerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 oktober 2020,

Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter



