GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

RAADSVOORSTEL

Nr.	3. Bestuur\2623
B&W-besluit	25-10-2011
Informatiebijeenkomst	
Voorronde	17-11-2011
Raad	17-11-2011 (o.v.)
Agendanummer	

Onderwerp:
Actualisatie Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Hillegom

Wij stellen voor:

- af te zien van doorrekening van de uitvoeringsprojecten om verevening tussen projecten mogelijk te maken.
- het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma 2011 Structuurvisie Hillegom vast te stellen (ter inzage gelegd).

Bestaand kader/doelstelling:
- Structuurvisie Hillegom 2008
- Wro

Doelstelling: een actueel Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2011 biedt inzicht in de juridische, technische en financiële maatregels, die nodig zijn voor uitvoering van de structuurvisie.

Inleiding:
Op 11 december 2008 heeft de raad de Structuurvisie Hillegom vastgesteld, waarbij in hoofdstuk 13 op hoofdlijnen is vastgelegd hoe de voorgenomen ontwikkelingen zullen worden verwezenlijkt. Hierbij werd ook aandacht gegeven aan de mogelijkheden in de Wro voor verevening tussen projecten.
Concreet benoemt de structuurvisie:
- 30% sociale woningbouw, waarbij verevening mogelijk is;
- in de exploitatie van bedrijfsterreinen en woningbouwprojecten moet rekening worden gehouden met bovenwijkse voorzieningen, waarbij verevening mogelijk is;
- uitgangspunt bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties is een kosten neutrale ontwikkeling voor de gemeente.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie is aangegeven dat het concept Uitvoeringsprogramma nog zou worden doorgerekend en dat er een investeringsstrategie zou worden opgesteld voor verevening tussen projecten.

Sindsdien is in de begrotingscyclus het onderwerp uitvoeringsprogramma herhaaldelijk aan de orde gekomen.
Het concept uitvoeringsprogramma uit 2008 hebben wij geactualiseerd. Bijgaand treft u het Uitvoeringsprogramma 2011 aan. In de kolom "Actualisatie 2011" staan de wijzigingen beknopt benoemd.
Ter informatie voegen wij het concept uit 2008 ook bij.
Wij stellen u voor om het Uitvoeringsprogramma 2011 geactualiseerd vast te stellen zonder doorrekening en investeringsstrategie voor verevening tussen uitvoeringsprojecten op basis van onderstaande argumenten.
Het is de bedoeling dit uitvoeringsprogramma jaarlijks bij de begrotingscyclus te herzien.

Argumenten:

1.1 Verevening van 30% sociale woningbouw is in de praktijk niet aan de orde

Op basis van de Structuurvisie Hillegom 2008 heeft de raad in oktober 2009 de Structuurvisie Thema Wonen vastgesteld. Hierin lag de basis voor de programmatische vertaling van het woningbouwprogramma naar project locaties en voor nadere afspraken over exploitatie(overeenkomsten) en verevening, conform de Wro. In november 2009 heeft het college het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Thema Wonen vastgesteld. Hierin stond een gedifferentieerd percentage sociale woningbouw per locatie en verevening hiervoor tussen locaties beschreven.

In 2009 zijn wij met de betrokken eigenaren/ontwikkelaars gestart met de planvorming van een aantal projecten uit de uitvoeringsagenda van de structuurvisie, zoals 't Zand en het Ringvaartterrein. Wij hebben daarbij ingezet op een gedifferentieerd aandeel sociale woningbouw met verevening tussen projecten conform het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Thema Wonen.
Dit stuitte echter op bezwaren. Bij de behandeling van de Kadernota 't Zand, eind 2010, heeft de raad afstand genomen van deze differentiatie en gekozen voor het algemene uitgangspunt 30% sociaal. Bij de nu lopende projecten hanteren wij de norm van 30% sociaal, zodat er geen reden is voor verevening. Hiervoor geldt een ondergrens voor woningbouwprojecten vanaf 15-20 woningen.
Wij werken aan een herziening van het Uitvoeringsprogramma behorende bij de Structuurvisie Thema Wonen, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige woningmarktsituatie.

1.2 Verevening van bovenwijkse voorzieningen tussen projecten is in de praktijk niet aan de orde

Om een investeringstrategie met vereveningsmogelijkheden van bovenwijkse voorzieningen tussen projecten te maken is extern advies en expertise nodig. Dit dient in relatie te staan tot de te verwachten mogelijkheden en opbrengst.

Huidige praktijk
In Hillegom hebben wij vooral te maken met projecten van inbreidingslocaties voor woningbouw. De ontwikkelaars hiervan realiseren de openbare functies binnen hun project zelf en maken verder gebruik van de bestaande openbare structuur in Hillegom. Bij een woningbouwproject kunnen bovenwijkse voorzieningen en maatregelen aan een ontwikkelaar worden doorberekend, wanneer deze voorzieningen en maatregelen aan het project geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn.
Bijvoorbeeld bij de aanleg van een rotonde. Per project wordt hiervoor een anterieure exploitatie-overeenkomst opgesteld. Wanneer partijen geen overeenstemming bereiken, dan moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld.
Echter verrekening van bovenwijkse voorzieningen tussen de verschillende projecten is in Hillegom niet aan de orde en van verevening tussen projecten geen sprake.

De huidige investeringen voor groot onderhoud in de N208 komen ten goede aan het hele dorp en worden niet veroorzaakt door de projecten. Deze kosten komen gewoon ten last van de algemene middelen.

Toekomst
Bij de aanleg van de Noordelijke Ontsluiting Greenport (hierna: NOG) kan gedacht worden aan verevening, bijvoorbeeld met het mogelijk toekomstige bedrijventerrein aan de Pastoorslaan. Op dit moment is de NOG hier nog niet concreet genoeg voor.

1.3 Uitgangspunt bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties is een kosten neutrale ontwikkeling voor de gemeente
Bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties is een kosten neutrale ontwikkeling voor de gemeente het uitgangspunt. Voor afspraken en verrekening van kosten worden met ontwikkelaars anterieure exploitatie-overeenkomsten opgesteld. En als dit niet lukt een exploitatieplan.
Op dit moment worden ook ambtelijke kosten doorberekend aan een project. Dit kan op basis van de Grexwet met een forfaitaire ministeriele regeling. Daarnaast maken we in een anterieure exploitatie-overeenkomst afspraken met een ontwikkelaar over planschade, zekerheidstelling, bovenwijkse maatregelen en voorzieningen, overdracht van gronden, bouwprogramma, planning e.d.

2. De Wro schrijft voor dat de raad ingaat op de wijze waarop zij zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken
In paragraaf 13 van de structuurvisie “Uitvoering: van structuurvisie naar realisatie” wordt dit op hoofdlijnen besproken. Het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma 2011 geeft per project de uitvoeringsaspecten aan en inzicht in de juridische, technische en financiële maatregelen.

Financiële dekking:
Niet van toepassing.

Communicatie/Participatie:
Niet van toepassing.

Urgentie:
Nee

Kanttekeningen:
Niet van toepassing

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop	J. Broekhuis
secretaris	burgemeester

Ter inzage gelegd:
- Actualisatie Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Hillegom
- Concept Uitvoeringsprogramma Structuurvisie mei 2008
Informatie bij: dhr. F. Atsma, f.atsma@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 301