

Juridische aanvulling uitvoeringsprogramma Toekomstvisie 2015



Afdeling VROM
Vastgesteld door gemeenteraad
d.d.

1. Inleiding

Enige tijd geleden heeft de gemeente Bunschoten een document opgesteld waarin de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn beschreven. Dit document staat bekend onder de naam Toekomstvisie 2004-2015 en is vastgesteld door de gemeenteraad in april 2001. Omdat het uiteraard gewenst was om de hierin beschreven projecten ook daadwerkelijk te realiseren is in 2005 een uitvoeringsprogramma toekomstvisie opgesteld welke gelijktijdig met de kadernota 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad. Sindsdien zijn de verschillende projecten weggezet in de organisatie en zijn vrijwel alle projecten in gang gezet.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) getreden. In artikel 2.1 van deze wet staat onder meer beschreven dat de gemeenteraad verplicht is om een structuurvisie vast te stellen. Aan het niet vaststellen zijn geen sancties verbonden. Inhoudelijk gezien is het op de korte termijn niet noodzakelijk om de Toekomstvisie 2004-2015, die in feite de structuurvisie is van Bunschoten, te actualiseren. Er wordt immers nog volop gewerkt om de diverse projecten te verwezenlijken en in het ruimtelijke beleid zijn geen substantiële wijzigingen aan de orde. De gedachte is om in navolging op de gemeenteraadsverkiezingen in de periode 2011-2012 te gaan werken aan een nieuwe structuurvisie. Dit weer in aanloop op een nieuwe provinciale structuurvisie die naar verwachting in 2015 zal worden vastgesteld.

Er ligt wel een relatie met de onderdelen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die betrekking hebben op de exploitatie van gronden. Om redenen waar in het volgende hoofdstuk nader op zal worden ingegaan, is het noodzakelijk om de Toekomstvisie 2004-2015 aan te laten merken als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de nieuwe Wro. Hiertoe is het wel nodig om de toekomstvisie maar met name het uitvoeringsprogramma enigszins aan te vullen. Daartoe is deze notitie opgezet.

In hoofdstuk 2 zal allereerst worden ingegaan op het juridisch kader en de vereisten zoals die in de wet zijn opgenomen. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 worden ingegaan op de financiële aspecten van en onderlinge samenhang tussen de verschillende projecten.

2. Juridisch Kader

In de Wro is een afdeling over grondexploitatie opgenomen (afdeling 6.4) Daarin wordt de mogelijkheid geboden om bovenplanse kosten te verhalen (artikelen 6.13 lid 7 en 6.24 lid 1a). Om daartoe over te gaan is het nodig dat de structuurvisie daarvoor speciaal wordt ingericht door een uitvoeringsparagraaf op te nemen. Artikel 6.13 lid 7 (zie kader) gaat over het exploitatieplan, waar een exploitatieopzet deel van uit maakt. Deze exploitatieopzet bepaalt de kostenverhaalsbijdrage die dwingend wordt opgelegd aan particulieren die een bouwplan realiseren en daarvoor een bouwvergunning aanvragen. Artikel 6.24 lid 1 van de Wro ziet op de situatie dat gemeenten, in onderhandelingen met eigenaren binnen (her) te ontwikkelen locaties, financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bedingen. Daarvoor is een basis in een vastgestelde structuurvisie nodig.

Relevante artikelen uit de Wro:

Artikel 6.13 lid 7: "Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen."

Artikel 6.24 lid 1a: "Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake: financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen."

De teksten van de twee bovengenoemde artikelen lopen uiteen, maar gemeenschappelijk is de vereiste basis in de structuurvisie. Waar het om gaat is dat een structuurvisie het fundament is om bovenplanse kosten¹ te kunnen verhalen.

2.1. Vereisten voor het kostenverhaal

Om de structuurvisie ook publiekrechtelijk te kunnen inzetten voor het verhalen van bovenplanse kosten dient blijkens artikel 6.13 lid 7 inzicht te worden gegeven in de bestedingen die ten laste van het fonds komen. In deze uitvoeringsparagraaf is een overzicht opgenomen, met daarin aangegeven welke bovenplanse openbare voorzieningen de gemeente, binnen de tijdshorizon van de structuurvisie, wenst te realiseren. Hetzelfde geldt voor bouwontwikkelingen welke de gemeente wenst te realiseren. Een kostenraming is daarbij nog niet nodig. Het is voldoende dat aangegeven is dat voor de realisering van bovenplanse openbare voorzieningen en bouwontwikkelingen naar verwachting onvoldoende dekking zullen hebben danwel een onrendabele top zullen hebben. Verder is het logisch dat de gemeente opneemt welke bouwlocaties naar verwachting zullen kunnen bijdragen aan het verhaal van de bovenplanse kosten. Ook daarvoor is het niet noodzakelijk dat de kosten en opbrengsten van dergelijke locaties geraamd worden. Voldoende is het dat wordt aangegeven dat dergelijke locaties (ook wel aangeduid met overschotlocaties) naar verwachting een positieve grondexploitatie zullen vertonen en vanuit een verwacht overschot kunnen bijdragen aan de kosten van bovenplanse voorzieningen en aan de onrendabele top van verlieslijdende bouwlocaties (ook wel aangeduid met tekortlocaties). Deze vorm van financieel bijdragen wordt verevening genoemd. Daarbij is het wel van belang dat de samenhang tussen de overschotlocaties enerzijds en bovenplanse voorzieningen danwel tekortlocaties waarmee wordt verevend anderzijds in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie worden benoemd.

¹. Bij bovenplanse kosten moet worden gedacht aan de kosten van bovenplanse voorzieningen en aan de kosten van de onrendabele top van (her)ontwikkelingslocaties. Bij bovenplanse openbare voorzieningen gaat het om infrastructurale voorzieningen als wegen, grootschalige groen- of watervoorzieningen (bijvoorbeeld realisering ecologische verbindingzones), waterbergingsgebieden, recreatieve gebieden (parken). Met bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, zoals artikel 6.24 lid 1a daarover spreekt, gaat het over dezelfde soort voorzieningen en (her)ontwikkelingslocaties, maar dit begrip zou breder kunnen worden opgevat.

3. Overzicht en samenhang tussen de verschillende projecten

In de navolgende paragraaf wordt een overzicht gegeven van de diverse projecten zoals die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma van 2005 waarbij onderscheid wordt gemaakt in enerzijds bovenplanse openbare voorzieningen en ontwikkelingen c.q. locaties welke niet kostendekkend kunnen worden gerealiseerd en anderzijds in locaties waarop een zeker overschot mag worden verwacht. Bij de openbare voorzieningen gaat het om grijze, groene en blauwe voorzieningen en bijvoorbeeld niet om voorzieningen zoals scholen, sport en welzijnsvoorzieningen. Vervolgens zal worden ingegaan op de samenhang tussen genoemde locaties en ontwikkelingen.

Hierbij wordt opgemerkt dat er sinds de vaststelling van het uitvoeringsprogramma in 2006 diverse projecten zijn afgerond of anderszins zijn afgevoerd. Deze zijn niet meer in de overzichten opgenomen. Daarnaast is er sprake van een aantal projecten welke in de periode na 2006 naar voren zijn gekomen dan wel concreter zijn gedefinieerd. Het gaat hierbij enerzijds om de projecten 5 t/m 9 zoals genoemd in paragraaf 3.1. Anderzijds zijn in het overzicht de diverse inbreidingslocaties waarnaar wordt verwezen onder aan de tabel van het oorspronkelijke uitvoeringsprogramma concreet gedefinieerd op basis van de laatste inzichten. Dit heeft geleid tot toevoeging van de projecten 7 t/m 19 zoals genoemd in paragraaf 3.2.

3.1. Projecten die vallen onder bovenplanse openbare voorzieningen en de tekortlocaties:

1. Uitwerking en realisatie groenstructuurvisie 2005-2015;
2. Uitwerking en realisatie nota speelvoorzieningen
3. Herinrichting Westsingel;
4. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit bestaande bedrijventerreinen (Herstructurering bedrijventerreinen Kronkels en Zuidwenk);
5. Verbreding infrastructuur zuidzijde (Oostelijke Randweg/ Amersfoortseweg);
6. Aanleg openbare verlichting gehele Oostelijke Randweg;
7. Opstelling van en uitvoering geven aan diverse projecten uit het Integraal Verkeersbeleidsplan (IVBP);
8. Uitbreiding systematisch beheer vanwege areaaluitbreiding;
9. Bijdrage aan de (Stichting) Vernieuwing Gelderse Vallei;
10. Voorbereiding en realisatie recreatief project Laakzone;
11. Voorbereiding en realisatie Kuststrook oost/ Oostmaat;
12. Aanleg uniforme bewegwijzering;
13. Opstelling inrichtingsvisie en realisatie diverse projecten Spakenburg centrum;
14. Aanleg diverse recreatieve & toeristische voorzieningen Westrand.

Voor de nadere omschrijving van de projecten wordt u verwezen naar de Toekomstvisie 2004-2015 en het uitvoeringsprogramma Toekomstvisie 2005-2015 (Van visie naar realisatie) zelf.

3.2. Projecten die vallen onder de overschotlocaties:

In algemene zin gaat het hier om ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld door middel van uitgifte van gronden en dergelijke opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Hierbij zijn uitsluitend nog de locaties opgenomen welke nog moeten worden gerealiseerd. (Sinds de vaststelling van de toekomstvisie zijn diverse locaties reeds opgeleverd).

1. Spakenburg centrumplan oost- omgeving postkantoor/ Kerkstraat 7
2. Spakenburg Oostmaat
3. Zuidwenk Zuid
4. Rengerswetering
5. Ringweg noord/ uitbreiding Eemdijk
6. Formido terrein
7. Afronding IJsbaanterrein.
8. Eemlandia
9. Locatie Koelewijns Bronbemaling
10. Colijnstraat- locatie HUBO
11. Bikkersweg/Bachlaan (woning en welzijnsvoorziening)
12. Koningin Wilhelminastraat (tussen nummer 59 en de Prinses Beatrixstraat).
13. Het Haantje/ De woelige Hoek
14. Jochemstheater/ Veenestraat
15. De Ark
16. Cornelis Houtmanstraat/ Veenstraat/ Abel Tasmanstraat
17. Almarestraat 13A
18. J. Zwart plantsoen
19. Haarbrug Zuid
20. Kronkels Zuid
21. Transformatie bedrijfsterrein Zuidwenk

De overschotlocaties staan tevens aangeduid op een kaart welke als bijlage achter in deze notitie is opgenomen.

3.3. Aanwijzingen over de bestedingen van bovenplanse kosten

Bij de projecten die zijn opgenomen onder de overschotlocaties gaat het in veel gevallen om nieuwe woningen, deels op inbreidingslocaties in de bestaande kern, deels aan de noord-oostzijde, en grotendeels aan de Oostzijde. Daarnaast gaat het om de aanleg van nieuwe bedrijfsterreinen die nodig zijn om de lokale economische groei te faciliteren.

De woningen en nieuwe bedrijfslocaties zoals die zijn opgenomen in paragraaf 3.2. onder de nummers 1 t/m 21 voorzien niet alleen in de lokale economische- en woningbehoefte, maar genereren zelf ook een extra behoefte aan nieuwe openbare voorzieningen. Hierbij geldt dat alle woon- en werklocaties een bijdrage leveren aan de noodzaak om de nieuwe openbare voorzieningen te realiseren. In algemene zin geldt natuurlijk wel dat hoe omvangrijker de locatie, hoe meer de ontwikkeling het nodig maakt om nieuwe voorzieningen te realiseren. Het principe geldt dat er per locatie een nader te bepalen maar duidelijk evenredige bijdrage zou moeten worden geleverd welke is gerelateerd aan de omvang. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld het aantal woningen of de hoeveelheden uit te geven bedrijfsgronden. De nadere financiële vertaling van de te leveren fondsbijdragen zal worden bepaald in een nota bovenplanse verevening.

Meer concreet vragen alle woon- en werklocaties onder de nummers 1 t/m 21 om aanleg van nieuwe openbare voorzieningen op het gebied van recreatie en infrastructuur. Zo zijn als gevolg van de extra verkeersdruk vanuit de nieuwe woningen aanpassingen nodig aan het (bestaande) wegennet. Hierbij moet enerzijds worden gedacht aan verkeersvoorzieningen die de verkeersveiligheid verbeteren zoals kruispuntaanpassingen, aanleg van rotondes, nieuwe fiets en wandelpaden, verlichting en verbetering bewegwijzering in de bestaande kern en de intensief gebruikte bedrijfsterreinen (genoemd onder de projecten 3, 6, 7 en 12 van de tekortlocaties).

Anderzijds leidt de verkeersdruk ook tot meer ingrijpende wegaanpassingen zoals wegverbredingen of reconstructies welke meer geconcentreerd zijn aan de zuidzijde van de kern (project 5 van de tekortlocaties). De toename van de verkeersdruk op deze wegdelen komt overigens niet uitsluitend door ontwikkelingen in Bunschoten zelf maar kan ook worden toegeschreven aan de toename van de autonome groei op deze provinciale wegen welke wordt gevoed door het sluipverkeer. Vanuit de hogere overheden wordt daarom ook een bijdrage in de investeringskosten verwacht.

Voor een aanvaardbaar woon en leefklimaat zullen voor de nieuwe inwoners en medewerkers van bedrijven en / of kantoren of winkels ook nieuwe recreatieve voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Hierbij moet worden gedacht aan de opwaardering van bestaande groen- en speelvoorzieningen maar ook aanleg van nieuwe groene en blauwe voorzieningen is nodig (projecten 1 en 2 van de tekortlocaties). Zo is het bijvoorbeeld nodig om bestaande trapvelden op te knappen maar moet ook de groenstructuur van de bestaande bedrijventerreinen worden gerevitaliseerd (project 4 van de tekortlocaties). Om de toenemende druk op het gebied van waterrecreatie op te vangen zal een nieuwe haven worden aangelegd en worden de er nieuwe vaarverbindingen aan de Oostzijde (Laakzone) van de kern ontwikkeld (projecten 10, 11 en 14 van de tekortlocaties). Dit overigens in combinatie met nieuwe wandel en fietsverbindingen en herstel van landschappelijke structuren. Verder wordt vanuit de overschotlocaties een evenredige bijdrage verwacht aan de vernieuwing van de Gelderse Vallei (project 9 van de tekortlocaties).

Om de verwachte toename van druk in het centrum als gevolg van de nieuwbouwontwikkelingen te faciliteren moet ook een aantal maatregelen worden genomen in en nabij het oude centrum van Spakenburg (project 13 van de tekortlocaties). Verder zal het gemeentelijk apparaat zich verder moeten ontwikkelen om te zijn toegerust op het grotere aantal woningen en bedrijven wat leidt tot de project 8 van de tekortlocaties.

Overschotlocaties projecten:

EEMDIJK

1. Spakenburg centrumplan oost
omgeving postkantoor / Kerkstraat 7
2. Spakenburg Oostmaat
3. Zuidwenk zuid
4. Rengerswetering
5. Ringweg noord / uitbreiding Eemdijk
6. Formido terrein
7. Afronding IJsbaanterrein
8. Eemlandia
9. Locatie Koelewijns Bronbemaling
10. Colijnstraat - locatie HUBO
11. Bickersweg / Bachlaan
(woning en welzijnsvoorziening)
12. Koningin Wilhelminastraat
(tussen nr. 59 en de Prinses Beatrixstraat)
13. Het Haantje / De woelige Hoek
14. Jochemstheater / Veenestraat
15. De Ark
16. Cornelis Houtmanstraat / Veenestraat /
Abel Tasmanstraat
17. Alamarestaat 13A
18. Jan Zwart Plantsoen
19. Haarbrug zuid
20. Kronkels zuid
21. Transformatie bedrijfsterrein Zuidwenk

