

7. uitvoeringsparagraaf

In de uitvoeringsparagraaf wordt een overzicht gegeven van alle projecten die kunnen volgen uit de structuurvisie. Daarbij worden de sleutelprojecten er in het geel uit gelicht. Daarnaast is er in dit hoofdstuk een uitvoeringsparagraaf opgenomen, waarin aangegeven wordt op welke manier de voorgestelde projecten kunnen worden gerealiseerd en gefinancierd.

Projectenlijst

In de visie en de hoofdlijnen voor de uitwerking wordt een groot aantal voorstellen voor mogelijke ontwikkelingskansen / projecten / plannen / visies gedaan. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om concrete uitvoeringsplannen, maar om mogelijkheden, plannen en ideeën. Een overzicht is op deze pagina's opgenomen. De sleutelprojecten zijn geel gemarkeerd.

In Huizen kan iedereen prettig wonen

- Het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad
 - aanwijzen van kansrijke gebieden voor het positioneren van starters- en seniorenwoningen
 - het realiseren van gestapelde bouw, gebaseerd op een kustvisie en een visie voor de sociaal-economische as
 - transformatie van de woningvoorraad in de lager gelegen delen van Huizen
 - het opwaarderen van de winkel- en buurtcentra, gecombineerd met woningbouw
- Het versterken van het woonmilieu in de laaggelegen buurten
 - identiteit en uitstraling parkways versterken
 - het omvormen van ongewenste achterkantsituaties op belangrijke plaatsen
 - het opwaarderen van de uitstraling van de Oostermeent en de winkel- en buurtcentra
 - opknappen van verouderde architectuur op beeldbepalende plekken
 - opwaarderen van de openbare ruimte en het groen
 - realiseren van een (spelebaar)waternetwerk

Huizen krijgt passende werkgelegenheid

- Het herstructureren van het Plaveen
 - realiseren van een uitgebalanceerd werkgebied, gebaseerd op een visie op de bedrijvigheid
 - een passende zonering langs de randen van het werkgebied
- **Transformatie van de Havenstraat**
 - het realiseren van passende recreatieve functies langs de route
 - het realiseren van een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing langs de route
 - herinrichten van de openbare ruimte
 - studie naar de mogelijkheden van een functionele recreatieve verbinding
- **Transformatie van de sociaal-economische as**
 - het realiseren van een levendige zone met wonen, werken en voorzieningen, starten met een stedenbouwkundig ontwerp.

Huizen is de kustplaats van het Gooi

- **Het realiseren van een samenhangende route langs de kust**
 - realiseren van een samenhangende openbare ruimte en herkenbare langzaam verkeersroute
 - realiseren van een verbinding voor langzaam verkeer over de oude haven
 - realiseren van een goede route vanaf de nieuwe verbinding, over het haventerrein, via de Golfstroom, door het groengebied naar de Zomerkade
- **Het realiseren van een ecologische verbinding**
 - ecologische stapstenen in het water
 - zonering voor gebruik van het water
- **Het verbeteren van de zwemwaterkwaliteit**
 - het stimuleren van structurele maatregelen
 - het realiseren van een blauwalgvrije zwemgelegenheid in het Gooimeer
- **Het versterken van de recreatie in de kustzone-midden**
 - bestaande voorzieningen een hoogwaardiger uitstraling geven
 - nieuwe voorzieningen toevoegen
- **Het opwaarderen van het gebied rond de oude haven**
 - het verbeteren van de uitstraling van de bebouwing aan de oostzijde van de haven
 - het opwaarderen van de openbare ruimte waar nodig
- **Het ontwikkelen van de landtong**
 - ruimtelijke blokkade van de hotelparkeerplaats opheffen
 - toevoegen nieuwe recreatieve ontwikkelingen/omvormen bestaande bebouwing
 - het opwaarderen van de openbare ruimte
- **Versterken van de recreatieve functie van de groene zone tussen Zomerkade en haven**
 - versterken openheid en zichtlijnen

- toevoegen recreatieve voorzieningen
- toevoegen parkeerplaatsen als vervanging van de parkeerplaatsen op het strand
- Opwaarderen Zomerkade en strand
 - autovrij maken Zomerkade en strand, verwijderen parkeerplaatsen
 - herinrichten profiel zodat horeca en strand een directe relatie krijgen
 - toevoegen recreatieve voorzieningen
 - uitdiepen van het water in de baai t.b.v. zwemmen en surfen
- Het versterken van de Aanloophaven
 - vaste bruggen vervangen door beweegbare bruggen
 - horeca met watergerelateerde openbare ruimte toevoegen
- Versterken ecologie en recreatieve nevenfunctie groene zone ten oosten van Aanloophaven
 - versterken waterrijke natuur en ecologische oevers
 - toevoegen kleinschalige recreatieve voorzieningen langs fietsroute
 - betrekken volkstuinten bij de kustzone
- Versterken recreatieve nevenfunctie bebouwde zone
 - toevoegen beperkt aantal passende voorzieningen

Huizen krijgt een kloppend hart

- Versterken historische kwaliteiten
 - verbeteren bebouwing in centrum oude dorp conform beeldkwaliteitplan
 - opwaarderen openbare ruimte in gehele oude dorp
 - lommerrijker maken gehele oude dorp
 - beleefbaar maken historie gehele oude dorp
 - beleefbaar maken overgangen hooggelegen - laaggelegen deel
 - verminderen verkeersoverlast vrachtverkeer
- Verlevendigen dorpshart
 - verbreden winkelaanbod conform detailhandelsplan, duidelijke positionering ten opzichte van Oostermeent, stimuleren kleinschalige winkels
 - uitbreiden horeca, met name het Oude Raadhuisplein
 - stimuleren van wonen in het oude dorp
 - vergroten diversiteit van de voorzieningen
- Versterken relaties met omgeving
 - realiseren van een herkenbare en hoogwaardige entree aan de westzijde van het oude dorp
 - levendige centrumfunctie in het oude dorp uitbreiden richting kustzone (Havenstraat)
 - levendige centrumfunctie in het oude dorp uitbreiden richting Plein2000 (Kerkstraat/Meentweg)
 - onderzoeken van een goede verbinding tussen Plein2000 en de Huizermaatweg

Huizen heeft een rijk landschap van bos en hei

- Versterken natuur
 - omvormen fabrieksterreinen ten zuiden van Huizen tot bos- en heidelandschap
 - verbinden geïsoleerde heidegebieden middels stapstenen
- Versterken recreatieve mogelijkheden
 - verbeteren en waar nodig verbinden bestaande routes
 - toevoegen diverse recreatieve voorzieningen, passend bij landschap
 - realiseren van één grootschalige hoogwaardige recreatieve voorziening
 - omvormen bestaande bebouwing tot recreatieve functie (landgoederen, Trappenberg)
- Versterken van de relatie met het oude dorp
 - laanbeplanting entreeroutes doorzetten tot aan het oude dorp
 - langzaam verkeersroutes verbinden met oude dorp

Huizen verbetert het openbaar vervoer

- Stimuleren hoogwaardig openbaar vervoer
 - stimuleren van de Stichtse Lijn met een station op een voor Huizen gewenste plek
 - stimuleren van een HOV-buslijn, mits ruimtelijk hoogwaardig ingepast
- Realiseren van recreatieve verbindingen
 - recreatieve verbinding met Naarden-Vesting onderzoeken
 - (zomer)veerpontverbindingen met grote en recreatieve plaatsen in de omgeving stimuleren

Uitvoeringsparagraaf

Waarom een (economische) uitvoeringsparagraaf?

Het is zonder meer belangrijk om in een ambitieuze structuurvisie aan te geven of en op welke manier de voorgestelde projecten en maatregelen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is het ook een verplichting. Immers, sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de genoemde ontwikkelingen te realiseren en dus ook te kosten te dekken. Ook daarvoor is deze uitvoeringsparagraaf opgenomen.

De structuurvisie is voor wat betreft de projecten en maatregelen erg algemeen, bovendien moet voor de twee belangrijkste projecten (kustzone en sociaal-economische as) nog een plan van aanpak worden opgesteld. Daarom is het niet mogelijk om concrete cijfers van inkomsten of uitgaven te noemen en beperkt deze uitvoeringsparagraaf zich tot het aangeven of het om overschot- of tekortlocaties of - voorzieningen gaat en hoe de gemeente denkt een en ander te bekostigen.

Instrumenten voor dekking kosten

Voor de dekking van de kosten van de plannen heeft de gemeente een aantal instrumenten beschikbaar. Zij kan eigen middelen inzetten, subsidies van andere overheden proberen te krijgen of private partijen vragen een bijdrage te leveren. Om de ambities van de structuurvisie te realiseren moeten alle instrumenten benut worden.

Omdat er in de structuurvisie nauwelijks sprake is van grote (woning)bouwprojecten en uit te geven gronden zijn er ook weinig inkomsten daaruit te verwachten. Daarom kan in het algemeen worden gesteld dat de uitwerking/uitvoering van de structuurvisie vooral kosten met zich meebrengt.

De mogelijkheden voor dekking van de kosten zijn de volgende:

Ten eerste kan de gemeente in het gebied waar de structuurvisie nieuwe maatregelen voorstelt, door uitgifte van grond de winst op de grond gebruiken om verder in het gebied zoals in de structuurvisie bedoeld publieke doelen te verwezenlijken. Te denken is bijvoorbeeld aan de kustzone waar de gemeente grotendeels grondeigenaar is, waar wellicht nog wel wat kan worden gebouwd/grond kan worden uitgegeven en waar veel (dure) maatregelen worden voorgesteld.

Ten tweede kan de gemeente subsidies of bijdragen actief zoeken bij andere overheden. Dit kunnen bijvoorbeeld rijks- of provinciale subsidies zijn.

Voor een oeververbinding over het havenkanaal (een belangrijke maatregel voor de kustzone) loopt in dit verband nu een subsidieaanvraag bij de provincie Noord-Holland.

Het derde instrument is een bijdrage van private partijen vragen aan kosten en plannen van de gemeente. Daarvoor biedt de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden.

Wet ruimtelijke ordening

Er zijn twee manieren om kosten te verhalen en een bijdrage van particulieren te bedingen. In beide gevallen moet er een aantoonbare relatie tussen de structuurvisie en het plan zijn. Dit kan de gemeente doen met een privaatrechtelijke en een publiekrechtelijke variant, afhankelijk van de situatie.

In de privaatrechtelijke variant (Wro artikel 6.24 lid 1) draagt de marktpartij financieel bij aan een bovenplanse (ruimtelijke) ontwikkeling zoals natuur, recreatie en infrastructuur (dit heet een anterieure grondexploitatieovereenkomst). Deze bijdrage komt boven op de bijdrage die voor kosten van grondexploitatie in het openbare gebied in het kader van de Grex (Wet op de grondexploitatie) kan worden afgesproken.

De bijdragen van marktpartijen op grond van de anterieure overeenkomsten kunnen alleen worden geheven als de relatie met de (ruimtelijke) ontwikkeling benoemd is in de structuurvisie. Daarnaast is het de bedoeling dat die bijdrage niet alleen worden geheven vanuit ontwikkelingen die in de uitvoeringsparagraaf (zie het schema) worden gedaan, maar vanuit geheel Huizen. Zie verder de uitvoeringsparagraaf. De methodiek om kosten te verhalen zal bij het plan van aanpak voor de verschillende deelprojecten worden uitgewerkt.

In de publiekrechtelijke variant stelt de gemeente zelf een exploitatieplan voor een gebied vast (het kostenverhaal is geregeld in de BRO en de Wro, een aanvullende variant staat in artikel 6.13 lid 7 van de Wro). Hierin kan de gemeente de kosten voor bovenplanse voorzieningen opnemen, naast de kosten die binnen het exploitatieplan passen. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente Huizen tot nu toe nog geen gebruik gemaakt.

(Economische) uitvoeringsparagraaf

- Deze uitvoeringsparagraaf bestaat uit de volgende onderdelen:
- Beschrijving van voorziene ontwikkelingen per thema
 - Omschrijving samenhang tussen de overschot- en tekortlocaties.

De tekening op bladzijde 82 van de structuurvisie en de bijbehorende toelichting op bladzijde 83 geven de projecten/gebieden aan die prioriteit hebben, essentieel zijn voor geheel Huizen en als bovenplanse (ruimtelijke) projecten kunnen worden aangemerkt. In het volgende schema zijn die projecten aangegeven, daarbij is tevens aangegeven of het overschot- of tekortlocaties zijn en ook of de gemeente of een particulier trekker is van het project.

project	financiële samenhang	trekker
<i>Kustzone</i> Realiseren brug of pontverbinding voor langzaam verkeer over de haven Verbeteren langzaam verkeersroute langs de kust Uitdiepen Gooimeer t.b.v. zwemmen en surfen Herstructurering gebied tussen haven en aanloophaven	bovenwijks bovenwijks bijdrage RO (art 6.24.1 Wro) bovenplans (art 6.13.7 Wro) of bijdrage RO (art. 6.24.1. Wro)	gemeente gemeente gemeente gemeente
Realiseren van (woon)bebouwing	normale grondexploitatie	particulier
<i>Transformatie van de Havenstraat</i> Herinrichting van de openbare ruimte Aankoop en renovatie krachtcentrale en gronden BNI	bijdrage RO (art. 6.24.1. Wro) bijdrage RO (art. 6.24.1. Wro)	gemeente gemeente
<i>Transformatie van de sociaal-economische as</i> Realiseren van gestapelde bouw en herontwikkeling bestaande bebouwing naar meer woonfuncties Herinrichting van de openbare ruimte	 bovenplans (art. 6.13.7 Wro) of bijdrage RO (art. 6.24.1 Wro) normale grondexploitatie	 particulier gemeente
<i>Oude Dorp</i> Verbeteren route Oude Raadhuisplein naar Plein 2000 Verbeteren route Havenstraat in Oude Dorp Onderzoek verbeteren verbinding tussen Plein 2000 en Huizermaatweg	bijdrage RO (art. 6.24.1 Wro) bijdrage RO (art. 6.24.1 Wro) bovenwijks	gemeente gemeente gemeente

Beschrijving samenhang

Om bovenplans te kunnen verevenen tussen overschotlocaties enerzijds en tekortlocaties anderzijds moet er samenhang bestaan tussen deze locaties en moet er sprake zijn van de zogenaamde P.T.P.-regel (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit). In deze paragraaf is de samenhang tussen de locaties die in het schema worden genoemd aangegeven.

Kustzone
Afgezien van een mogelijke opbrengst door verkoop van gronden voor (woning)bouwprojecten heeft de herinrichting en herstructurering van de kustzone over het algemeen een tekort. Deze herstructurering komt de gehele gemeente ten goede en heeft zelfs een bovenlokale functie, daarmee ontstaat er een relatie met de overige overschotlocaties binnen de structuurvisie.

Transformatie van de Havenstraat

Een aantrekkelijker verbinding tussen de haven en het Oude Dorp via de Havenstraat, i.c. de transformatie van de Havenstraat, is voor wat betreft de herinrichting van de Havenstraat financieel neutraal (gelden zijn gereserveerd), maar voor wat betreft aankoop gronden BNI en krachtcentrale negatief. Deze herstructurering is van groot belang voor de gehele gemeente, daarmee ontstaat er een relatie met de overige overschotlocaties binnen de structuurvisie.

Transformatie van de sociaal-economische as.

De transformatie van de sociaal-economische as van een gemengde zone naar een zone met overwegend woningbouw (transformatie van kantoren naar woningen) kent mogelijk een positief resultaat voor wat betreft de verkoop van gronden en/of functieverandering van kantoren naar wonen, tegelijk moeten er kosten gemaakt worden voor de herinrichting van het openbare gebied. Al met al is daarom een uiteindelijk negatief resultaat niet uitgesloten. Ook deze herstructurering is van structureel belang voor de gehele gemeente, daarmee ontstaat er een relatie met de overige overschotlocaties binnen de structuurvisie.

Oude Dorp

De verbetering van de routes tussen Oude Raadhuisplein en Plein 2000, de verbetering van de Havenstraat in het Oude Dorp en de verbinding tussen het Plein 2000 en de Huizermaatweg hebben allemaal tot doel om het (centrum van het) Oude Dorp meer te verbinden met het havengebied en het winkelcentrum Oostermeent. Omdat de gemeente Huizen langs die zones geen of weinig te verkopen eigendommen heeft, zal die herstructurering overwegend verliesgevend zijn. Deze herstructureringen zijn van structureel belang voor de gehele gemeente, daarmee ontstaat er een relatie met de overige overschotlocaties binnen de structuurvisie.

Reserve stedelijke vernieuwing

Voor de financiering van startersleningen, stadsvernieuwings- en volkshuisvestingsprojecten beschikt de gemeente over de zogenaamde reserve stedelijke vernieuwing. Conform het collegeprogramma 2006-2010 worden opbrengsten van bouwlocaties die nog niet zijn meegenomen in de meerjarenbegroting toegevoegd aan dit fonds. In het collegeprogramma 2010 – 2014 is deze passage niet meer opgenomen, het fonds wordt nu alleen nog gevoed door de verkoop van gemeentewoningen, door de afdracht en overwinst bij verkoop van woningen en door compensatiegelden voor het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Bij de bestedingsdoelen van de reserve stedelijke vernieuwing zijn projecten die voortvloeien uit de structuurvisie nog niet meegenomen. Dat kan pas wanneer de raad daarvoor bij de nota van uitgangspunten 2013 een besluit heeft genomen.

Regionaal bedrijventerreinfonds met transformatierechten (2009)

Om de (problemen en kansen op de) bedrijventerreinenmarkt in de Gooi en Vechtstreek aan te pakken, is op basis van een totaalvisie die door de gemeenteraden is bekrachtigd een intergemeentelijk samenwerkingsmodel geïntroduceerd dat strekt tot instelling van een Regionaal Fonds met Transformatierechten.

Uitgangspunt is dat de gewestgemeenten streven naar behoud van de op dit moment bestaande bedrijventerreinen in de regio. Transformatie van bestaande bedrijventerreinen wordt zoveel mogelijk afgeremd dan wel gecompenseerd. Zo moet ook de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen een impuls krijgen.

Werking van het fonds in het kort

De gewestgemeenten handhaven de bedrijfsbestemming van de huidige bedrijventerreinen.

Transformeert een locatie (deels) dan:

- wordt de bedrijfsruimte binnen de gemeente gecompenseerd met bedrijfsruimte, of
- stort de gemeente een bedrag per ha in het regionale fonds om andere bedrijventerreinen op te knappen

Transformatie van een locatie houdt in: een bestemmingswijziging waarbij de bedrijfsbestemming (bedrijfsruimte) plaats maakt voor een andere functie (meestal wonen).

Onderdelen van de genomen raadsbesluiten tot vorming van een regionaal bedrijventerreinenfonds vormen een :

- a. Basislijst Werklocaties en een
- b. Lijst met transitolocaties.

Op de werklocaties die voorkomen op de lijst die onder a wordt genoemd is het vastgestelde beleid met instelling van een fonds met transformatierechten zonder meer van toepassing.

Voor de locaties die zijn opgenomen in de lijst die onder b wordt genoemd, wordt om locatiespecifieke redenen een maatwerkoplossing toegepast; deze lijst heeft een aflopend karakter en in principe kunnen locaties op deze lijst op enig moment weer terugkeren naar de basislijst.

Gemeentespecifieke informatie

Op het overgrote deel van het bedrijventerrein 't Plaveen (totale oppervlakte ca 35 ha) evenals op het terrein van de kalkzandsteenfabriek Rijsbergen, is het op regionaal niveau afgestemde beleid (transformatiefonds) van toepassing, dit met uitzondering van:

- a. het v.m. Lucentterrein,
- b. de stedelijke verbindingszone Havenstraat en
- c. het gebied kop oude haven,

een en ander zoals weergegeven op de kaart die behoort bij de Basislijst Werklocaties.

In de structuurvisie van de gemeente Huizen is het gebied van het bedrijventerrein 't Plaveen met uitzondering van de hiervoor onder a t/m c genoemde delen dan ook aangeduid als werkgebied.