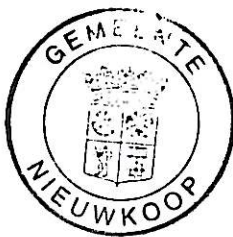


Structuurvisie deel 2

Uitvoeringsparagraaf fonds Noordse Buurt en Woonfonds



Reac 1.d. 15 september '11 nr. 2011-082

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Van der...' followed by a large flourish.

Inleiding

Deze notitie, in de vorm van een uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie, bestaat uit twee onderdelen; namelijk een onderdeel met betrekking tot het fonds Noordse Buurt en een onderdeel met betrekking tot het Woonfonds.

Deze notitie is een uitwerking van paragraaf 6.4 van de Structuurvisie gemeente Nieuwkoop 2040 deel 1 en maakt na vaststelling onderdeel uit van de Structuurvisie. In deze notitie wordt de uitvoeringsstrategie voor de Structuurvisie beschreven.

Fonds Noordse Buurt

Dit deel van de notitie bevat een nadere uitwerking ten behoeve van het concrete project Noordse Buurt.

Het doel van de notitie is om hiermee te verzekeren dat de gemeente, ten behoeve van de realisatie van haar doelstellingen uit de Structuurvisie op een rechtmatige wijze onderbouwd, zogenaamde bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling kan bedingen en overeenkomen. Deze bijdragen worden vastgelegd via anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars of andere private grondexploitanten.

Sleutelproject Noordse Buurt

Ingeklemd tussen de natuurgebieden rond de Nieuwkoopse Plassen en de Kromme Mijdsrecht ligt het 135 hectare grote glastuinbouwgebied Noordse Buurt. Vanwege verouderde kassen en de kleinschaligheid van het gebied zullen de kassen worden gesaneerd. Het doel van de sanering is om de Noordse Buurt te ontwikkelen tot een hoogwaardig natuurgebied.

Eén van de drie sleutelprojecten die de gemeente in haar structuurvisie heeft benoemd is de transformatie van het kassengebied Noordse Buurt naar natuur. Dit sleutelproject dat wordt gerealiseerd in de periode 2010-2020, vraagt een investering van circa 55 miljoen euro. Ter mede financiering van dit bedrag heeft de gemeente, in samenwerking met de provincie Zuid Holland, woningen toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouw programma. De rode contour is hiervoor op een aantal locaties verruimd. Dit is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie Noordse Buurt en de Provinciale Structuurvisie op Zuid Holland.

Deze woningen zouden niet zijn toegevoegd aan het woningbouwprogramma als er geen sprake zou zijn van een directe relatie tussen het realiseren van deze woningen en het met de opbrengst verplicht mede financieren van het sleutelproject Noordse Buurt. De bijdragen die enerzijds de gemeente en anderzijds de particuliere exploitanten door middel van een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling doen, zijn noodzakelijk om de financiering van het sleutelproject rond te krijgen. Het extra woningbouwprogramma is uitdrukkelijk bedoeld om de realisatie van het sleutelproject Noordse Buurt mogelijk te maken.

Naast deze bijdragen uit het realiseren van extra woningen, worden FES subsidies en bijdragen van Rijk, Provincie Zuid Holland, Hoogheemraadschap en gemeente Nieuwkoop ingezet.

De 8 locaties waar de extra woningen worden gerealiseerd zijn als kostendrager weergegeven in onderstaande tabel en bijbehorende kaart. Het sleutelproject natuurontwikkeling Noordse Buurt is de kostenvrager.

Planlocatie	Ontwikkeling	Maatregel	Kostendrager/ kostenvrager	Initiatiefnemer
Kern Nieuwkoop Noord (Buytewech Noord)	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	gemeente
Kern Nieuwkoop Noord (volkstuinten)	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	Private partij
Kern Nieuwveen Zuid (Hazeweg II)	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	gemeente
Kern Noorden West (Land van Koppen)	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	gemeente
Kern Langeraar Noordwest	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	gemeente
Kern Ter Aar West	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	gemeente
Ter Aar Zuidoost	wonen	Bestemmingsplan	kostendrager	Private partij
Noordse Buurt	natuur	Bestemmingsplan	kostenvrager	gemeente

Dit extra aantal woningen wordt voor een deel gerealiseerd op gronden die thans in eigendom zijn van de gemeente (gemeentelijke grondexploitatie) en voor een deel op gronden die thans in eigendom zijn van projectontwikkelaars of andere particuliere grondexploitanten.

De gemeente draagt uit de opbrengst van de verkoop van bouwrijpe bouw kavels voor deze woningen bij aan de realisatie van het sleutelproject Noordse Buurt. Ook van projectontwikkelaars of andere particuliere grondexploitanten wordt een bijdrage verlangd per woning die zij op hun eigen grond voor eigen rekening en risico realiseren. Deze bijdrage is een 'bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling' zoals geregeld in art. 6.24 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Deze bijdrage wordt vóór het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan in een zogenaamde anterieure overeenkomst vastgelegd tussen gemeente en projectontwikkelaar.

De bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling is vrijwillig in de zin dat deze formeel niet afdwingbaar is zoals in een exploitatieplan krachtens 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Het tot stand komen van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de private grondexploitant, met opname van de bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling, is echter wel voorwaardelijk voor het kunnen en mogen realiseren van woningen uit het extra woningbouw programma vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie Noordse Buurt en de Provinciale Structuurvisie op Zuid Holland. Dit is conform de afspraken die zijn gemaakt met de Provincie Zuid Holland

De gemeenteraad stelt een fonds Noordse Buurt in waarin de bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling worden gestort. Dit fonds zal uitsluitend worden aangewend ten behoeve van de realisatie van het sleutelproject Noordse Buurt.

De gemeente Nieuwkoop legt met het vaststellen van deze notitie als onderdeel van haar structuurvisie de basis voor het rechtmatig kunnen bedingen en overeenkomen in anterieure overeenkomsten van bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Woonfonds

Dit deel van de notitie bevat een nadere uitwerking ten behoeve van het realiseren van een voldoende aandeel sociale woningbouw in de nieuwbouwplannen binnen de gemeente Nieuwkoop. Met deze uitvoeringsparagraaf wordt voldaan aan de wettelijke eis dat de structuurvisie aanwijzingen geeft over de besteding van het Woonfonds.

Het doel van deze notitie is te bevorderen dat een voldoende groot aandeel sociale woningbouw binnen het totale gemeentelijk woningbouwprogramma gerealiseerd wordt. De gemeente heeft in haar Woonvisie bepaald dat het aandeel sociale woningbouw in de nieuw te ontwikkelen woningbouwplannen 30 % moet bedragen. Dit betekent dat bij elk woningbouwplan ongeacht de omvang, dat aandeel wordt nagestreefd.

De initiatiefnemer van een woningbouwplan dat niet aan de norm van 30 % sociale woningbouw voldoet, is gehouden een bijdrage te betalen ten behoeve van het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie. Dit loopt via een afdracht aan een daartoe ingesteld fonds. Deze werkwijze wordt bovenplanse verevening genoemd.

Achterliggend principe is dat locaties die minder dan de norm aan sociale woningbouw omvatten meer winstgevend zijn dan de locaties die meer dan norm aan sociale woningbouw realiseren. De verevening vindt plaats van de winstgevende locatie naar de verlieslijdende locatie.

Deze werkwijze zal vooral toegepast gaan worden bij de particuliere initiatieven tot woningbouw op kleine schaal, waar het gelet op het geringe aantal te bouwen woningen niet in de rede ligt om een aandeel sociale woningbouw toe te voegen. Deze particuliere grondexploitanten zullen die verplichting moeten compenseren met een vereveningsbijdrage.

Uitgezonderd van deze norm, en dus van bovenplanse verevening ten behoeve van de sociale woningbouw, zijn de woningbouwplannen voor de woningen die aan het reguliere woningbouwprogramma zijn toegevoegd ten behoeve van de mede-financiering van het sleutelproject Noordse Buurt.

Verder zijn plannen die louter bedoeld zijn als ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals de Ruimte voor Ruimte regeling en verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven, uitgezonderd van de verplichting om in het fonds bij te dragen. In de bij deze uitvoeringsparagraaf behorende verordening is hiervoor een uitzonderingsregeling opgenomen.

De wettelijke basis voor de verplichte bijdrage wordt gevonden in de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.13 lid 7 van deze wet, biedt mogelijkheden om kosten van bovenplanse verevening te verhalen op particuliere grondexploitanten. De bijdragen worden gevraagd in exploitatieplannen of worden overeengekomen in anterieure overeenkomsten.

De gemeente Nieuwkoop wil bij voorkeur de bijdragen in een anterieure overeenkomst overeen komen met de particuliere grondexploitant. Deze overeenkomsten worden gesloten voordat het nieuwe bestemmingsplan of de ruimtelijke maatregel (afwijkingsvergunning, planwijziging) wordt vastgesteld.

Als niet tot overeenstemming kan worden gekomen over de vereveningsbijdrage, dan zal de gemeente haar medewerking aan het bouwinitiatief van de particuliere exploitant heroverwegen.

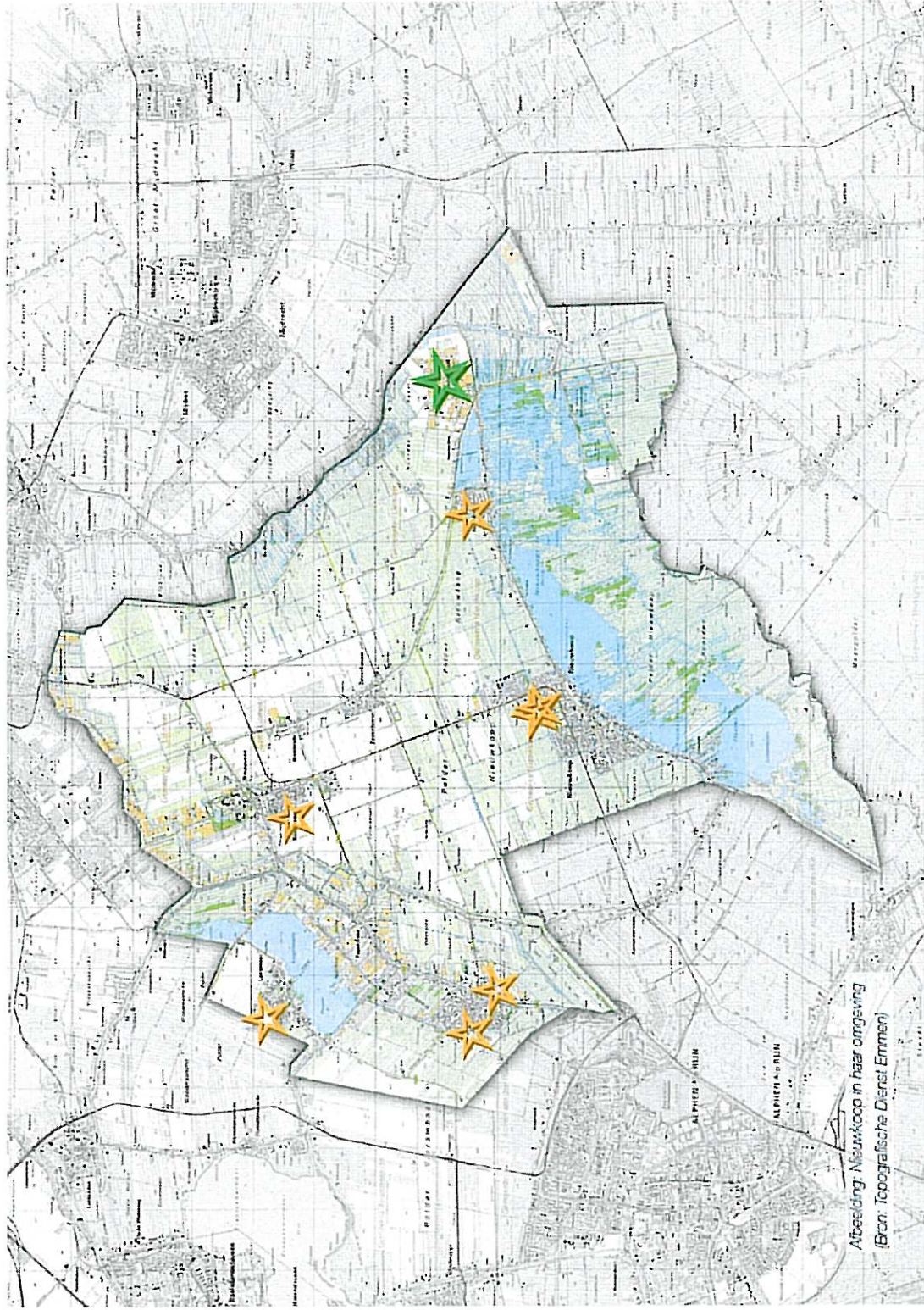
Indien het nieuwbouwplan alsnog doorgang vindt, dan zal de gemeente door middel van het vaststellen van een exploitatieplan bij het nieuwe bestemmingsplan de bovenplanse verevening bij de particuliere grondexploitant in rekening brengen. Het voldoen van de bijdrage is dan gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Voor het verhalen van de bovenplanse verevening via het exploitatieplan wordt voldaan aan de wettelijke eisen van art. 6.13 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

De bijdragen uit hoofde van bovenplanse verevening in het kader van de sociale woningbouw worden in dit fonds gestort. Dit zijn zowel de bijdragen die anterieur zijn overeengekomen als de bijdragen die worden geïnd op basis van een exploitatieplan.

De gemeente kan locaties waar meer dan de norm van 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd een bijdrage toekennen uit het Woonfonds. De voorwaarden waaronder de bijdragen kunnen worden toegekend en de hoogte van de bijdragen, worden geregeld in een vast te stellen verordening op het Woonfonds. De raad stelt deze verordening vast.

In deze verordening wordt ook de norm vastgelegd voor de hoogte van de vereveningsbijdragen die dienen te worden afgedragen aan het Woonfonds. De hoogte van de vereveningsbijdragen aan het Woonfonds is gerelateerd aan de categorie van de te bouwen woning en de daarvoor geraamde vrij op naam prijs.

Kaart



Afbeelding: Neukoop in haar omgeving
(Bron: Topografische Dienst Emmen)