

Gemeente Katwijk
De Brede Structuurvisie Verdiept:
Wro- én GREX-proof

Ontwerp



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Rapportnummer: 211x01758.039174_3

Datum: 2 december 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: dhr. A. Rustenhoven

Projectteam BRO: Piet Zuidhof, Nol van Laarhoven, Rogier Knispel, Susanne de Geus

Trefwoorden: Structuurvisie Katwijk Wro- én GREX-proof

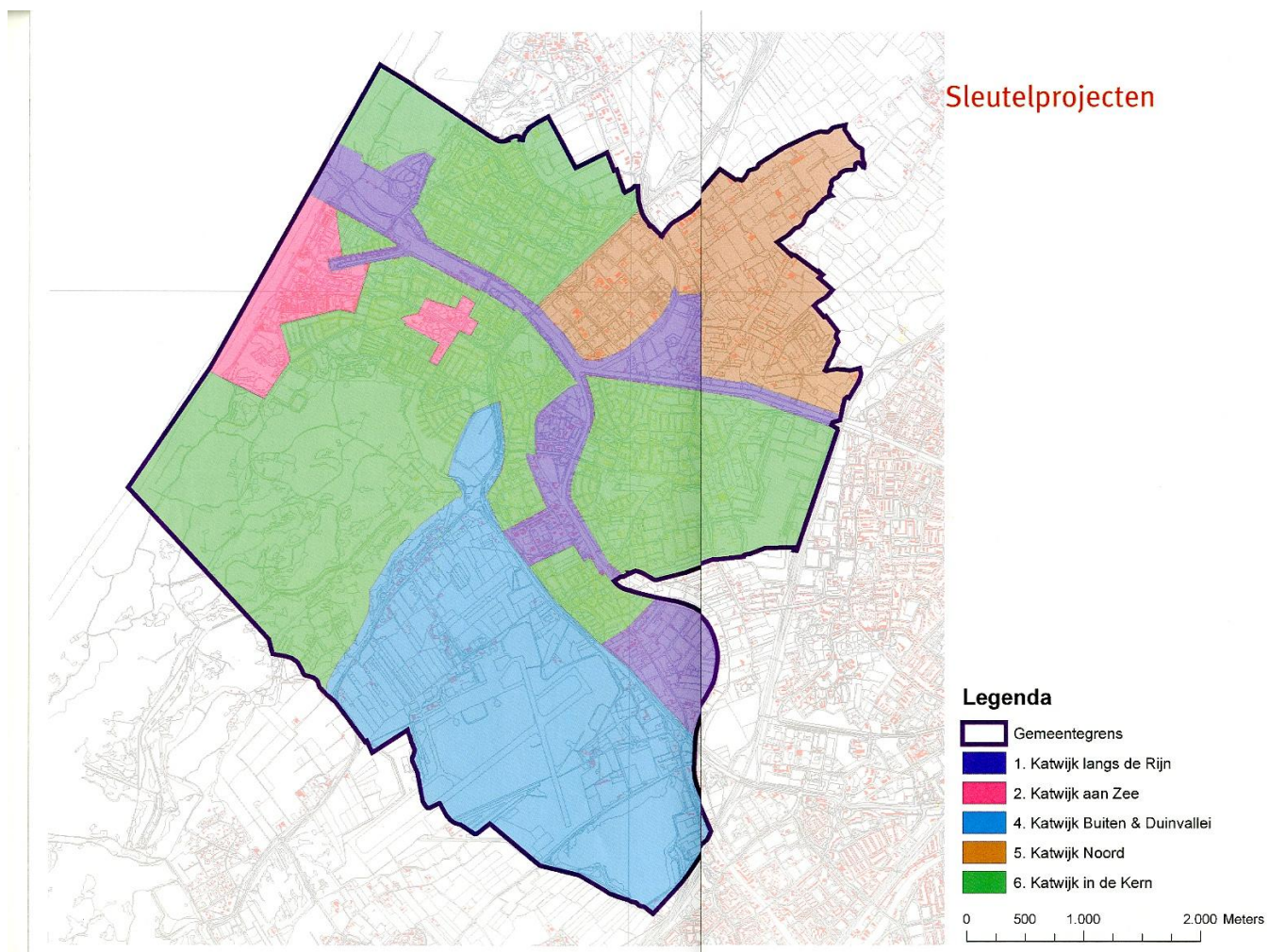
Beknopte inhoud: Aanvulling op de Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020 ten behoeve van het gebruik kunnen maken van kostenverhaalmogelijkheden zoals opgenomen in de Grondexploitatiewet.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
DEEL I INLEIDING EN WIJZIGINGSVOORSTEL BSV 2007	3
1. DE BREDE STRUCTUURVISIE VERDIEPT	5
1.1 Inleiding	5
1.2 De meest praktische weg naar een Wro- én GREX-proof BSV	8
1.3 Status, proces en maatschappelijke betrokkenheid	10
2. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN BSV 2007 – 2020	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Wijzigingen Visie en Onderbouwing	11
2.3 Wijziging en aanvulling Uitvoeringsplan BSV	12
3. VERSLAG INSPRAAK P.M.	14
3.1 Publicatie van het voornemen	14
3.2 Betrokkenheid belanghebbenden: inspraakverordening	14
BIJLAGEN DEEL I	16
Bijlage 1: Definitie sleutelprojecten en actiegebieden	18
Bijlage 2: BSV Toekomstvisie op hoofdlijnen per thematisch beleidsveld	21
Bijlage 3: Gewijzigde kaarten	25
DEEL II: UITVOERINGSPARAGRAAF: AANVULLING UITVOERINGSPLAN BSV	31
4. INLEIDING	33
4.1 Aanleiding	33
4.2 Doel	33
4.3 Beleidskader kostenverhaal - separate financiële doorrekeningen	34
4.4 Leeswijzer DEEL II	34
5. DE POSITIONERING VAN KOSTENVERHAAL	35
5.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen	35

5.2	Relatie grondbeleid en kostenverhaal	36
5.3	Belangrijke aspecten bij kostenverhaal	37
6.	BELEIDSKADER KOSTENVERHAAL	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Bovenwijkse voorzieningen	45
6.3	Bovenplanse verevening	45
6.4	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	47
	BIJLAGEN DEEL II	49
	Kostensoortenlijst conform Bro artikel 6.2.5	51
	Ontwikkeling in de tijd indicatief	52
	Ontwikkelingsprogramma voor zover bekend	53
	Woningbouwproductie	55

DEEL I
INLEIDING EN WIJZIGINGSVOORSTEL BSV 2007



Kaart Sleutelprojecten BSV Katwijk 2007 - 2020

1. DE BREDE STRUCTUURVISIE VERDIEPT

1.1 Inleiding

De gemeente Katwijk heeft op 26 april 2007 de Brede Structuurvisie 2007 – 2020 ‘Katwijk, een zee aan mogelijkheden’ vastgesteld. Directe aanleiding vormde de fusie van de drie gemeenten Katwijk aan den Rijn, Rijnsburg en Valkenburg. De Brede Structuurvisie is zowel gericht op herstructurering en kwaliteitsverbetering (o.a. inrichting openbare ruimte) van bestaande gebieden, als ook op nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat de waarden van de oorspronkelijke dorpen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg centraal blijven staan, hierop dient voortgeborduurd te worden, waardoor de waarden versterkt worden en synergie-effecten gaan ontstaan.

Katwijk is een ambitieuze, zich ontwikkelende gemeente. Om de ambities en doelen (zowel gebiedsgericht als sectoraal) te bereiken, zijn er zes omvattende sleutelprojecten geformuleerd, welke in bijlage 1 uitgewerkt zijn:

- Katwijk aan Zee;
- Katwijk langs de Rijn;
- Katwijk Noord;
- Katwijk Buiten en Duinvallei;
- Katwijk Bereikbaar;
- Katwijk in de Kern.

Sleutelprojecten zijn projectenclusters, gekoppeld aan een gebied of thema. Binnen de sleutelprojecten vormen ruimtelijke en sociale aspecten een eenheid. De sleutelprojecten samen dekken de maatregelen voor het gehele grondgebied van Katwijk af. Deze projecten worden in de Brede Structuurvisie ‘actiegebieden’ genoemd. In totaal zijn er in de BSV 2007 29 projecten (actiegebieden) benoemd, daarnaast vallen onder het sleutelproject ‘Katwijk in de Kern’ nog een groot aantal projecten in uitvoering/voorbereiding (35) evenals een aantal deels concreet (maar niet limitatief) benoemde sociaal/maatschappelijke- en onderhoudsprojecten. Bij het bepalen van de projecten (actiegebieden) binnen de sleutelprojecten, is door de gemeente Katwijk steeds gekozen voor een hoge ambitie en kwaliteit. In de toekomst geeft dat altijd nog de mogelijkheid om dit indien nodig aan te passen.

Naast de sleutelprojecten en actiegebieden, geeft de BSV 2007 in het deel ‘Onderbouwing’ ook per thematisch beleidsveld een toekomstvisie op hoofdlijnen. Deze thematische toekomstvisies op hoofdlijnen zijn in bijlage 2 opgenomen.

Naast de delen ‘Visie’ en ‘Onderbouwing’, bevat de Brede Structuurvisie 2007 – 2020 ook een (indicatief) uitvoeringsplan. Hierin komt de financiële haalbaarheid op hoofdlijnen en de prioritering in de tijd van de projecten aan de orde. De projecten zijn daarin op de benodigde gemeentelij-

ke inspanningen berekend, op dekkingsmogelijkheden en op streefopbrengsten getoetst. Alle projecten zijn samen in een financieel totaaloverzicht bijeengebracht.

Als een spoorboekje op hoofdlijnen richting realisatie, is per project (actiegebied) een actielijst opgenomen met o.a. de onderzoeken en planuitwerkingen die nog dienen te geschieden om het project verder te brengen. De gemeente Katwijk is reeds voortvarend aan de slag gegaan met de realisatie van de projecten.

Ondanks actualiteit toch aanleiding tot opnieuw vaststellen BSV

De Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020 is nagenoeg nog geheel actueel en vormt het referentiekader voor overheidshandelen, toetsen en stimuleren van particuliere initiatieven. Desalniettemin is er toch een aanleiding om de Brede Structuurvisie 2007 – 2020 opnieuw, maar dan aangevuld en op onderdelen gewijzigd, vast te stellen.

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervallen en is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Onder de huidige nieuwe Wro is iedere overheid verplicht om een gebiedsdekkende integrale structuurvisie op te stellen (daarnaast kunnen ook voor deelgebieden en/of sectoren binnen de gemeente structuurvisies opgesteld worden).

Wanneer hieraan niet voldaan wordt, dan staat er geen directe sanctie op, wel zijn er enkele indirecte sancties. Deze zijn met name gerelateerd aan de kostenverhaalmogelijkheden die ontstaan zijn met de Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro) en raken daarmee dus de kern van het Uitvoeringsplan. De gemeente Katwijk kan immers alleen samen met andere partijen de BSV 2007 richting realisatie brengen. Inspanningen van andere partijen liggen op het vlak van financiële bijdragen, maar bijvoorbeeld ook zelfrealisatie. Belangrijke consequenties van het ontbreken van een formele gemeentelijke Structuurvisie conform de Wro zijn :

- een structuurvisie met toegesneden onderbouwing is als juridische basis nodig voor het verplichtend op kunnen leggen van bovenwijkse/-planse verevening tussen plus- en min-saldi van projecten middels een fondsconstructie. De structuurvisie moet uitspraken doen over de besteding van het fonds;
- een structuurvisie is als juridische basis nodig voor het in overeenkomsten met particuliere ontwikkelaars op kunnen nemen van ‘bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen’, de structuurvisie dient hiervoor de onderbouwing te leveren;
- een structuurvisie is als onderbouwing van belang voor de ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.
- het is niet mogelijk om het voorkeursrecht (Wvg) te bestendigen (in de situatie dat er niet voor afloop van de WVG-termijn een bestemmingsplan (of projectbesluit of inpassingsplan) vastgesteld is.

Dit zijn allemaal redenen om de Brede Structuurvisie kritisch te bekijken, aan te vullen op de wettelijk vereiste onderdelen en de procedure conform de Wro te doorlopen. De Brede Structuurvisie

Katwijk is namelijk niet als Structuurplan vastgesteld¹, het plan heeft evenmin de wettelijk verplichte procedure doorlopen.

Katwijk hanteert een actief grondbeleid en heeft een hoge ambitie neergezet in de Brede Structuurvisie, zowel wat betreft kwaliteitsniveau en kwaliteitsversterking, als ook wat betreft het aantal en de diversiteit in projecten. Om zelf regie te kunnen voeren en direct te kunnen sturen in het planvormings- en realisatieproces van de projecten (actiegebieden) binnen de zes benoemde sleutelprojecten, heeft Katwijk op een groot aantal gebieden het voorkeursrecht gevestigd. Ter bestending hiervan zijn op tijd toegesneden structuurvisies danwel bestemmingsplannen gereed gekomen voor de betreffende gebieden. Een formele wettelijke structuurvisie is dus niet nodig ter bestending van WVG.

Om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt in het kader van kostenverhaal, is het wél noodzakelijk om de BSV 2007 op onderdelen aan te vullen en de formele Wro procedure te doorlopen.

Wro- en GREX-proof BSV

Vanuit haar verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ontwikkeling en haar ambitie om regie te voeren op de realisatie van projecten die hieraan bijdragen, heeft de gemeente Katwijk besloten om de Brede Structuurvisie Wro- en GREX-proof te maken. Hiervoor moet de structuurvisie aan een aantal vereisten voldoen, zoals (niet limitatief):

- Wro-proof: het dient een integrale, gemeentedekkende structuurvisie te zijn; het dient een uitvoeringsparagraaf te bevatten; aan de procesvoorwaarden dient voldaan te worden.
- GREX-proof: om bovenplanse verevening toe te passen, dient de structuurvisie uitspraken te doen omtrent de besteding van fondsbijdragen; om bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te kunnen vragen, dient de structuurvisie hiervoor de onderbouwing te leveren.

Met onderhavige oplegnotitie inclusief uitvoeringsparagraaf én het doorlopen van de procedure wordt hieraan voldaan.

Daarnaast is het in het kader van de formele wettelijke structuurvisie noodzakelijk om te analyseren of er sprake is van een PlanMer-plicht. In de gewijzigde Wet milieubeheer (en de daaraan gekoppelde Besluit m.e.r.) is de Europese richtlijn betreffende de Strategische Milieubeoordeling vertaald. Doel van deze richtlijn is om bij besluitvorming over plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te geven, met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Er is sprake van een Planmerplicht bij wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen wanneer:

1. Er sprake is van kaderstelling voor een toekomstige mer-plichtige activiteit, of
2. Er een passende beoordeling nodig is vanwege mogelijke gevolgen voor Natura-2000-gebieden (Habitatrichtlijn).

¹ Als dat wel zo was en het had voldaan aan de vereisen van de Wro, dan was opnieuw vaststellen op of direct na 1 juli 2008 door de raad voldoende geweest om te kunnen beschikken over een structuurvisie in de zin van de huidige Wro.

Als gevolg van de aanwezigheid van twee Natura 2000 gebieden (Coepelduynen en Meijendel en Berkheide) is er een voortoets² verricht en is geanalyseerd of er mogelijkwijs significante effecten op één van beide of beide Natura 2000 gebieden zullen plaatsvinden als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen in de BSV 2007.

De projecten die voortvloeien uit de Structuurvisie kunnen cumulatieve effecten veroorzaken door verzuring, vermesting en verontreiniging via de lucht, verandering van grond- en oppervlaktewater en recreatie. Dit kan significant negatieve gevolgen hebben voor met name het prioritaire habitat Grijs duin. Dit geldt zowel voor het Natura 2000 gebied Coepelduynen als voor Meijendel en Berkheide. Daarom is een Passende Beoordeling aan de orde voor de Structuurvisie als geheel in het kader van de Natuurbeschermingswet. In het kader hiervan zal ook overleg worden gevoerd met het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland).

1.2 De meest praktische weg naar een Wro- én GREX-proof BSV

De Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020 is zeer actueel. Uiteraard is de planvorming voor concrete projecten na de vaststelling in maart 2007 voortgegaan en zijn er inmiddels elementen uitgewerkt en sommigen al in uitvoering, waarvan in de BVS (nog) geen melding was gemaakt. Dit betreffen echter allemaal ontwikkelingen die passen binnen het beleidskader van de Brede Structuurvisie. Deze vormt nog steeds het ‘boegbeeld’ voor de gemeente Katwijk.

Omdat bewoners en andere betrokkenen bij de gemeente Katwijk hebben aangegeven, over het algemeen achter de BVS te staan (zo bleek uit het inspraaktraject), is besloten om de Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020 niet inhoudelijk ingrijpend aan te passen. Het is beter de energie te blijven richten op de weg naar realisatie. Om juist hiervoor over de juiste (grondexploitatie-) handvatten te kunnen beschikken, is het nodig om de Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020 ‘op te waarderen’ en daarmee te voldoen aan de Wro.

Daarvoor is deze aanvullende rapportage de ‘Brede Structuurvisie Verdiept’ opgesteld. Op hoofdlijnen zijn hiervoor de volgende activiteiten verricht:

- Beperkte actualisatieslag: De BSV is op kleine onderdelen gewijzigd als gevolg van voortschrijdend inzicht. Het volgende hoofdstuk omvat een opsomming van de beperkte wijzigingen. Samen met dit inleidende hoofdstuk (en de bijbehorende bijlagen) vormt dit deel I van deze notitie ‘BSV Verdiept’.
- De BSV is grondexploitatiewet-proof (GreX-proof) gemaakt, tot uitdrukking komend in de aanvulling op het reeds bestaande uitvoeringsplan bij de BSV: de Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Katwijk 2009. Dit is het onderwerp van Deel II van onderhavige notitie. In deze uitvoeringsparagraaf worden onder andere de uitgangspunten en principes gegeven van de gemeente Katwijk ten aanzien van kostenverhaal rondom ‘bovenwijkse voorzieningen’, ‘bovenwijkse verevening’ en ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Deze principes dienen separaat doorgerekend te worden voor de projecten, wanneer die in voldoende mate concreet zijn en

² Voortoets BSV Katwijk, BRO adviseurs, concept 18 februari 2009

het specifieke bedrag bekend dient te zijn (bijvoorbeeld ten behoeve van het sluiten van overeenkomsten en het opstellen van exploitatieplannen). Deze doorrekeningen kunnen jaarlijks (of zonodig vaker) geactualiseerd worden. De doorrekeningen maken geen formeel onderdeel uit van de Structuurvisie;

- De ‘Brede Structuurvisie Katwijk Verdiept’ heeft de formele wettelijke procedure doorlopen. Art. 1.3.1. Bro bepaalt dat bij de voorbereiding op verzoek of bij een voornemen voor het vaststellen van een structuurvisie (maar ook een bestemmingsplan of een projectbesluit) het bestuursorgaan hiervan kennis moet geven op de gebruikelijke wijze en elektronisch, tenzij voor deze besluiten ook een MER moet worden opgesteld. Het voornemen is op 9 oktober 2008 gepubliceerd.

Door te werken met onderhavige oplegnotitie, is de (uitstraling van de) ‘Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020; Een Zee aan mogelijkheden’ behouden. Zou de nieuwe wet niet ingevoerd zijn op 1 juli 2008, dan zou dit traject immers ook niet plaatsgevonden hebben. Nogmaals, er is geen aanleiding voor ingrijpende inhoudelijke aanpassing van de BSV uit 2007.

De volgende paragraaf gaat in op status en proces.

1.3 Status, proces en maatschappelijke betrokkenheid

Omdat er inhoudelijk geen veranderingen zijn in de structuurvisie en er reeds overleg geweest is met de samenleving over de inhoud van de huidige BSV, is de samenleving bij het voorbereidingstraject betrokken. Er is immers inhoudelijk weinig gewijzigd aan de visie en onderbouwing van de BSV. Er zijn handvatten toegevoegd die bijdragen aan een daadwerkelijke realisatie van de visie uit de BSV.

Het geheel van Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020, samen met deze oplegnotitie ‘Brede Structuurvisie Verdiept’, zal de formele inspraak- en overlegprocedure doorlopen. Het geheel wordt uiteindelijk vastgesteld als formele structuurvisie in het kader van de Wro.

De formele structuurvisie is samengesteld uit:

- Onderhavige oplegnotitie ‘Brede Structuurvisie Verdiept’, met in
 - DEEL I: de inleiding en het aanvullings-/wijzigingsvoorstel;
 - DEEL II: de aanvulling (en deels wijziging) van het Uitvoeringsplan in de vorm van de Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Katwijk 2009. De principes uit de Uitvoeringsparagraaf dienen voor de concrete projecten separaat doorgerekend te worden. Deze doorrekeningen maken geen onderdeel uit van de formele Structuurvisie.
- De 3 delen van de oorspronkelijke Brede Structuurvisie Katwijk 2007 – 2020:
 - De Visie
 - De Onderbouwing
 - Het Uitvoeringsplan.

2. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN BSV 2007 – 2020

2.1 Inleiding

Omdat de Brede Structuurvisie Katwijk recent is vastgesteld en nog steeds het actuele kader vormt voor het handelen van de gemeente Katwijk, is het slechts op een paar onderdelen noodzakelijk om een aanpassing door te voeren in de Visie. Dit heeft ook gevolgen voor de Onderbouwing. In de volgende paragraaf komt dit aan de orde.

De mogelijkheden die de Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro) biedt ten aanzien van kostenverhaal (maar ook ten aanzien van het stellen van afdwingbare eisen aan de inrichting van een gebied), gecombineerd met de kwaliteits- en sturingsambitie van de gemeente Katwijk, maakt het noodzakelijk om het Uitvoeringsplan uit 2007 te wijzigen en op onderdelen aan te vullen. Dit is het onderwerp van paragraaf 2.3.

2.2 Wijzigingen Visie en Onderbouwing

Uiteraard is er op onderdelen sprake van voortschrijdend inzicht en is de tekst van de Visie en Onderbouwing van de BSV 2007 – 2020 niet geheel actueel meer. Deze wijzigingen zijn niet cruciaal voor het vervolgproces van de BSV. Er zijn echter een paar aspecten waarvoor wijziging wel noodzakelijk is.

In de ‘Visie’ en in de ‘Onderbouwing’ is als één van de hoofdlijnen voor de visie verkeer en vervoer opgenomen: ‘het verbeteren van de (langzaam)verkeersverbindingen tussen de oorspronkelijke kernen van de gemeente’. De ambitie voor het langzaam verkeer is ruimtelijk uitgewerkt op de ‘ambitiekaart langzaam verkeer’ op p. 62-63 van de ‘Onderbouwing’ en op de ‘ambitiekaart toerisme en recreatie’ op blz. 118/119. Op deze kaarten staat de ambitie geprojecteerd van de aanleg van fietspaden door de duinen, welke lopen door het Natura 2000-gebied Meijndel en Berkheide en het Natura 2000-gebied de Coepelduyen. Als gevolg hiervan, is besloten deze nieuwe fietspaden van de kaart te verwijderen. De ambitie om het langzaamverkeersnetwerk te verbeteren, evenals ook voor recreatiedoeleinden, blijft echter gehandhaafd. Ook op de visiekaart in het deel Visie zijn de fietspaden door de duinen verwijderd. De gewijzigde kaarten zijn in bijlage 3 opgenomen. Op de kaarten staat een ovaal ingetekend op de plek waar op de oorspronkelijke kaarten uit de BSV uit 2007 de nieuwe fietspaden gedacht waren. Op de kaarten in deze oplegnotitie zijn de tracés van de gedachte nieuwe fietspaden verwijderd.

Het tracé van de Rijngouwlijn is nu definitief en is gewijzigd t.o.v. het tracé zoals opgenomen in de BSV. Dit geldt ook voor de Rijnlandroute. Deze trace’s zijn aangepast op de visiekaart in het deel Visie en op de ambitiekaart snelverkeer (blz. 60/61) van de onderbouwing.

De locatie Valkenburg (o.a. de bouw van 5000 woningen) is op de visiekaart (en verschillende ambitiekaarten uit de onderbouwing) opgenomen. De inrichting van het gebied is na de vaststelling van de BSV vastgelegd in een aparte Integrale Structuurvisie (vastgesteld op 25 september 2008). De inrichting wijkt enigszins af van de inrichting zoals opgenomen in de BSV. Om deze reden is de plankaart van de Integrale Structuurvisie Valkenburg opgenomen als wijziging in bijlage 3.

2.3 Wijziging en aanvulling Uitvoeringsplan BSV

De in juli 2008 van kracht geworden Wet ruimtelijke ordening stelt dat een gemeentelijke structuurvisie moet worden voorzien van een zogenaamde uitvoeringsparagraaf. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden hoe de gemeente het in de structuurvisie verwoorde beleid zal operationaliseren. De in 2007 vastgestelde Brede Structuurvisie Katwijk (nader te noemen BSV) bevatte al een Uitvoeringsplan. Maar in dat Uitvoeringsplan was nog geen motivering opgenomen hoe de gemeente wenst om te gaan met de nieuwe mogelijkheden die de Grondexploitatiewet sinds medio 2008 biedt (als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) in het kader van het kostenverhaal.

De vorig jaar van kracht geworden nieuwe wetgeving stelt dat, wil de gemeente de mogelijkheden van kostenverhaal ten volle kunnen benutten, de uitvoeringsparagraaf van een structuurvisie de grondslagen dient te bevatten die de gemeente wenst te hanteren voor toepassing van kostenverhaal. De wetgever had met deze verplichting de bedoeling om meer transparantie aan te brengen in de toepassing van dit financieel instrumentarium door de gemeente.

Tegen de hiervoor vermelde achtergrond is meteen het doel van deze aanvulling op de BSV duidelijk, namelijk:

Deze aanvulling op het Uitvoeringsplan BSV bevat de grondslagen op basis waarvan het kostenverhaal zijn nadere uitwerking zal krijgen in het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid van de gemeente Katwijk. Dit met het oogmerk om aan alle bij het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid betrokken partners, transparantie te bieden over de geldende kaders bij de toepassing van het kostenverhaal door de gemeente Katwijk.

Met de vaststelling van deze aanvulling op de BSV wordt derhalve voldaan aan de eisen die de wetgever stelt om de mogelijkheden van kostenverhaal te kunnen benutten.

De aanvulling is opgenomen in DEEL II van deze oplegnotitie 'Brede Structuurvisie Verdiept'.

Separate financiële doorrekeningen

Zoals hiervoor verwoord, bevat de aanvulling op het Uitvoeringsplan vooral de grondslagen op basis waarvan kostenverhaal door de gemeente Katwijk zal worden toegepast. Het biedt dus een meerjarig beleidskader voor het omgaan met kostenverhaal, maar zegt nog niets over de mogelijke financiële doorwerking daarvan naar de afzonderlijke projecten uit het Uitvoeringsplan.

Om ook deze financiële doorwerking op hoofdlijnen inzichtelijk te maken, dient separaat van dit beleidskader een doorrekening naar projecten plaats te vinden van de beleidsprincipes. Dit zal geschieden ten behoeve van het sluiten van overeenkomsten en het opstellen van exploitatieplannen. Het beleidskader en de financiële doorrekeningen liggen derhalve in elkaars verlengde. Waarbij dit beleidskader met de vaststelling door de raad meerjarig geldingskracht krijgt. Terwijl de financiële doorrekeningen periodiek geactualiseerd dienen te worden, inspeland op voortschrijdende inzichten en de voortgang van de afzonderlijke projecten uit de BSV.

Wijzigingen projectenlijst 'BSV 2007' in vergelijking met 'BSV Verdiept 2009'

Zoals eerder aangegeven is de BSV nog steeds hét algemene beleids- en sturingskader voor het handelen van de gemeente Katwijk. Maar er zijn sinds de vaststelling reeds enkele jaren verstreken en een aantal concrete projecten zoals opgenomen in het deel Uitvoeringsplan BSV 2007 is in uitvoering genomen. Daarnaast zijn er als gevolg van voortschrijdend inzicht enkele projecten op de planning verschoven en hebben daardoor meer of juist minder prioriteit gekregen. Dit heeft ertoe geleid, dat de projectenlijst zoals opgenomen in de aanvulling op het Uitvoeringsplan (zie DEEL II hierna) niet geheel gelijk is aan de projecten-/actiegebiedenlijst zoals opgenomen in het oorspronkelijke Uitvoeringsplan uit 2007. De projecten / acties zijn uiteraard nog steeds gekoppeld aan de sleutelprojecten uit de Visie van de BSV 2007.

Bij deze oplegnotitie is in de achterflap een losse kaart gevoegd met de projecten. De projectnummers zoals benoemd in de uitvoeringsparagraaf in DEEL II van onderhavige notitie corresponderen met deze kaart. De kaart en de locatie van de projecten daarop is indicatief. Omdat niet alle projecten / voornemens al aan een concrete locatie verbonden kunnen worden, staan niet alle projectnummers uit de uitvoeringsparagraaf in DEEL II op de kaart.

Met het gereed komen van deze aanvulling op de BSV, vervalt de nummering in het projectenoverzicht uit de oorspronkelijke BSV. De nummering op de hierbij gevoegde kaarten is vanaf nu leidend. Ten behoeve van de regelmatig (zodanig jaarlijks) te actualiseren financiële doorrekeningen, kunnen uiteraard wederom projecten van de lijst afgehaald, danwel toegevoegd worden. Katwijk is immers een dynamische gemeente, waar continu wordt gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit van Katwijk als woon, werk en recreatiegemeente. De BSV geeft hiervoor het algemene lange termijn kader, de concrete benodigde projecten kennen een kortere doorlooptijd en wijzigen dus in de loop der tijd.

3. VERSLAG INSpraak P.M.

3.1 Publicatie van het voornemen

Art. 1.3.1. Bro bepaalt dat bij de voorbereiding op verzoek of bij een voornemen voor het vaststellen van een structuurvisie (maar ook een bestemmingsplan of een projectbesluit) het bestuursorgaan hiervan kennis moet geven op de gebruikelijke wijze en elektronisch, tenzij voor deze besluiten ook een MER moet worden opgesteld. De kennisgeving vermeldt of en hoe de stukken ter inzage zullen worden gelegd, of er zienswijzen ingediend kunnen worden en of een onafhankelijke instantie advies uit zal brengen. Uit bestaande jurisprudentie wordt afgeleid, dat het ontbreken van een kennisgeving de structuurvisie onrechtmatig maakt (o.a. BRS 16 januari 2008, AB 2008, 69). Het voornemen voor het aanvullen en het vervolgens vaststellen van de BSV als Structuurvisie in het kader van de Wro, is gepubliceerd op 9 oktober 2008. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

3.2 Betrokkenheid belanghebbenden: inspraakverordening

Volgens art. 2.1.1 Bro moet in een structuurvisie aangegeven worden op welke wijze burgers en organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken (art. 2.1.1 Bro). Of er inspraak plaatsvindt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening. Wanneer er geen inspraak plaatsvindt conform de gemeentelijke inspraakverordening, dan dient de UOV-procedure (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure) te starten, alvorens tot formele vaststelling overgegaan wordt.

BIJLAGEN DEEL I

Bijlage 1: Definitie sleutelprojecten en actiegebieden

De sleutelprojecten

De sleutelprojecten zijn in de Brede Structuurvisie als volgt gedefinieerd:

1. Katwijk langs de Rijn: Ruimtelijk vangt dit sleutelproject het geheel van groenblauwe dragers, waaraan de gehele ruimtelijke ontwikkeling haar identiteit ontleent. Programmatisch is binnen dit sleutelproject de hoofdpoging versterking van de groenblauwe drager en opwaarderen van de historische kernen. Dit inclusief 't Eiland en het onderzoek en de eventuele aanleg van een Zeejachthaven.
2. Katwijk aan Zee: Ruimtelijk gevormd door vrijwel de voormalige kern van Katwijk. Programmatisch ligt binnen dit sleutelproject de nadruk op het opwaarderen van het toeristische product van de gemeente, in samenhang met het vormen van een centrumfunctie voor de gehele gemeente.
3. Katwijk Bereikbaar: Een ruim gedefinieerde ring rond de gemeente vormt de ruimtelijke afbakening voor dit sleutelproject. De programmatische opgave voor dit project is de realisatie van een effectieve hoofd- en subverkeersstructuur voor de gemeente.
4. Katwijk Buiten en Duinvallei: Ruimtelijk gevormd door voornamelijk het voormalige vliegveld, het Valkenburgse Meer en de Duinvallei. De programmatische opgave binnen dit sleutelproject concentreert zich op woninguitbreiding voor de gemeente.
5. Katwijk Noord: Een zone ten noorden van de kern Rijnsburg (incl. bedrijventerrein 't Heen). De programmatische hoofdpoging is hier verdichting en verbetering van de Katwijkse bedrijven- en glaslocaties inclusief een goede inpassing in het landschap.
6. Katwijk in de Kern: Resterende ruimte die niet door de vorige sleutelprojecten wordt bestreken. De programmatische opgave ligt binnen dit sleutelproject op herstructurering, ontwikkeling en verbetering, beheer en onderhoud, stedelijke netwerken van voorzieningen en projecten zoals leefbaarheid, veiligheid en jeugdwerkloosheid.

Op 2 juli 2009 is het Programmaplan BSV vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin zijn de prioriteiten benoemd voor de uitvoering van de BSV in de periode tot juli 2011. Eerste prioriteit krijgt de uitwerking van de sleutelprojecten Katwijk aan Zee en Katwijk langs de Rijn. In deze gebieden lopen al de meeste projecten. Bovendien is de gemeente voor de ontwikkeling van deze gebieden het minste afhankelijk van besluiten die op regionaal of nationaal niveau nog moeten worden genomen. In 2010 worden er voor de sleutelprojecten Katwijk aan Zee en Katwijk langs de Rijn masterplannen opgesteld waarin voor de genoemde projecten en acties een ruimtelijk en functioneel kader wordt uitgewerkt.

De projecten / actiegebieden

ad1 Katwijk langs de Rijn

Voor dit sleutelproject zijn de volgende acties gedefinieerd:

- A. Onderzoek en het eventueel aanleggen van zeejachthaven met voorzieningen
- B. Creëren park in samenhang met huidige camping en parkeerplaats
- C. Versterken publieke functie oevers van het Prins Hendrikkanaal en de Oude Rijn

- D. Verbeteren van het aanzicht noordoever van de Oude Rijn nabij 't Heen
- E. Versterken huidige sportpark tot een stadspark (Middelmors)
- F. Versterken van oevers door bevordering recreatie en verbeteren verbindingen
- G. Versterken van oostelijke oever van Oude Rijn door bevordering recreatie
- H. Realiseren van een Stadspark op het Eiland (Kwakkelwei)
- I. Versterken van combinatie 'wonen en zorg' in het groen op het Eiland
- J. Transformatie bedrijvendeel Valkenburgseweg en Het Eiland (Zuid) tot woongebied
- K. Transformatie bedrijventerrein Katwijkerbroek tot woon- en natuurgebied
- L. Aanleg van een Stadspark (Dorpsweide) en realiseren woningbouw in 't Duyfrak

ad. 2 Katwijk aan Zee

Voor dit sleutelproject zijn de volgende acties gedefinieerd:

- A. Creëren van ruimte voor rust en wellness op het terrein van het Zeehospitium
- B. Versterken van centrumfunctie Katwijk aan Zee
- C. Versterken toeristische functie strandzone
- D. Herinrichting Zeeweg tot een entree van kwaliteit

ad. 3 Katwijk Bereikbaar

Voor dit sleutelproject zijn de volgende acties gedefinieerd:

- A. Aanleggen nieuwe ontsluitingsweg naar A44 richting Den Haag
- B. Verbeteren van de doorstroming N206 met nieuwe HOV (lightrail) verbinding
- C. Aanleg HOV (lightrail) verbinding in het centrumgebied (als onderdeel van B.)
- D. Aanleg extra ontsluiting op N206 naar het centrumgebied (Westerbaan)
- E. Realiseren noordring als ontsluiting tussen N206 en A44

ad. 4 Katwijk Buiten en Duinvallei

Voor dit sleutelproject zijn de volgende acties gedefinieerd:

- A. Realiseren Locatie Valkenburg en Mient Kooltuin (herinrichting)
- B. Behouden van glastuinbouw in Zijlhoek
- C. Versterken recreatieve functie Valkenburgse Meer
- D. Ontwikkelen Duinvallei
- E. Planologisch mogelijk maken van de vestiging van groepsaccommodaties en jeugdherbergen.

ad. 5 Katwijk Noord

Voor dit sleutelproject zijn de volgende acties gedefinieerd:

- A. Revitaliseren van het bedrijventerreinen 't Heen
- B. Herordenen en uitbreiden van het glastuinbouwgebied Trappenberg/Kloosterschuur
- C. Herordenen van het agribusinesscomplex Vinkenwegzone

ad. 6 Katwijk in de Kern

Voor dit sleutelproject zijn de volgende acties gedefinieerd:

- A. Projecten in uitvoering
- B. Projecten in voorbereiding

- C. Beheer en onderhoud openbare ruimte en wegennet
- D. Herstructurering en verbetering
- E. Wijkgerichte aanpak Zorg, Cultuur, Onderwijs en Welzijn
- F. Sociaal en maatschappelijke activering.
- G. Doelgroepenbeleid

Bijlage 2: BSV Toekomstvisie op hoofdlijnen per thematisch beleidsveld

De BSV (2007) geeft per beleidsveld de volgende visie op hoofdlijnen:

Hoofdlijnen visie Wonen Katwijk 2007-2020:

1. Het versterken van de gemeentelijke regierol onder andere door het initiëren van overleg met ontwikkelende partijen, onder andere sturing op en bewaking van het woningbouwprogramma.
2. Het versterken van de differentiatie in bestaande en nieuwe woonmilieus op een wijze, die beter aansluit op de karakteristieke, lokale kwaliteiten.
3. Het vergroten van het woningaanbod voor 55-plussers, zorgbehoevende ouderen, starters en kleinere huishoudens.
4. Het stimuleren van een gevarieerder aanbod van woningen én woonmilieus ter bevordering van de doorstroming.
5. Aandacht voor de bouw van duurdere huur en koopwoningen bij inbreiding en herstructurering.
6. Het realiseren van 30% sociale woningbouw bij de uitbreidingsopgave.
7. Het in balans brengen van programma en planexploitatie tegen de achtergrond van de gehele woningbouwopgave in plaats van per opgave afzonderlijk.
8. Het bevorderen van extra invloed van de woonconsument op woonproducten.

Hoofdlijnen visie Sport & cultuur 2007-2020:

1. Het voortzetten van een sport stimuleringsbeleid en bevordering van participatie van bevolkingsgroepen daarin.
2. Het zich inzetten voor de realisering van een zorgvuldig in het groen ingepaste nieuwe (buiten)sportcluster in de Mient/Kooltuin.
3. Het zich verder inzetten voor de realisering van een nieuwe binnensportcluster in De Duinvallei.
4. Het versterken van het Valkenburgse Meer als recreatief- en sportief centrum.
5. Het scheppen van ruimte voor meer grootschalige evenementen of grote sportinitiatieven, bijvoorbeeld in of nabij voormalige hangars van het voormalige vliegveld.
6. Het aanbrengen van meer samenhang in cultuurhistorische elementen en aspecten van de oorspronkelijke kernen alsmede het meer zichtbaar en toegankelijk maken ervan.
7. Het verbreden en versterken van het culturele en kunstzinnige aanbod.
8. Combinatie van activiteiten zoveel mogelijk in een aantal sportclusters.

Hoofdpijnen visie Groen & water 2007-2020:

1. Het creëren van een samenhangende groenblauwe structuur, zowel binnen als buiten haar bebouwd gebied, van een landschappelijke, ecologische, recreatieve en waterbeheertechnische betekenis.
2. Het in dat belang versterken van de ecologische verbindingen, zowel op regionaal als lokaal niveau.
3. Het toevoegen en reserveren van groen in bestaand bebouwd gebied.
4. Het creëren van een duurzaam en veilig watersysteem.
5. Het integreren van water, groen en stedelijke functies, ondermeer door vaarcircuits te realiseren.
6. Het verbeteren van de zeewering, waarbij de zeewaartse oplossing van de kustverdediging voor Katwijk de voorkeur heeft.
7. Kwaliteit natuurgebieden in stand houden.
8. Ruimte bieden aan waterberging.

Hoofdpijnen visie Toerisme & recreatie 2007-2020:

1. Het versterken van de kern Katwijk aan Zee als trekker voor toerisme.
2. Het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van het achterland van Katwijk.
3. Het, in het belang daarvan, afstemmen van het toeristisch aanbod op specifieke doelgroepen, zoals de actieve en culturele 50-plusser, jeugd, gezinnen, rust- en ruimtezoekers.
4. Het creëren van mogelijkheden tot combinatiebezoeken, zowel binnen Katwijk als binnen de regio.
5. Het creëren van meer en nieuwe verblijfsfaciliteiten.

Hoofdpijnen visie Zorg & welzijn Katwijk 2007-2020:

1. Sluitende netwerken voor groei- en opvoeding mede middels accommodatiegebonden ontmoetingsmogelijkheden voor jongeren.
2. Uitvoering geven aan een multicultureel programma dat de gemeenschapszin bevordert en bijdraagt aan het voorkomen van racisme en discriminatie.
3. Ontwikkelen en uitvoeren van een samenhangend beleid op de prestatievelden van de Wmo
4. Bescherming en bevordering van gezondheid, onder andere door preventie en bestrijding van verslaving.
5. Ondersteunen bij de toeleiding of terugkeer naar de arbeidsmarkt.
6. Het ontwikkelen en bieden van een vraaggericht, behoeftedekkend en toekomstbestendig zorg- en welzijnsaanbod.
7. Het creëren van een dekkend stelsel van woonzorgzones.
8. Het ontwikkelen en bieden van geografisch goed gespreide eerstelijnszorg, vormgegeven in (zorg)clusters waarin eventueel ook andere voorzieningen worden ondergebracht.

9. Het verbeteren van de kwaliteit van de welzijnsvoorzieningen in de wijk, eventueel geclusterd met andere voorzieningen in de sfeer van bijvoorbeeld educatie of zorg.
10. Het opstellen van een accommodatiebeleidsplan voor onderwijs en peuterspeelzaalwerk, het sociaal cultureel werk, het wijkverenigingswerk, het jeugd- en jongerenwerk en het clubwerk.

Hoofdpijnen visie Bedrijvigheid en glastuinbouw Katwijk 2007-2020:

1. Het concentreren van gemengde bedrijvigheid in de Noordflank van Katwijk.
2. Het optimaliseren en revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen als 't Heen en Klei-Oost.
3. Het op ruimere schaal invoeren van parkmanagement.
4. Het verder inzetten op een verdichting van glastuinbouw en agribusiness in Rijnsburg.
5. Het verbeteren van de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen.
6. Het blijven mengen van wonen en werken in de kernen.
7. Het uitdragen van het eigen economisch profiel en vestigingsklimaat mede middels citymarketing en -management.
8. Het inzetten op kansrijke sectoren.

Hoofdpijnen visie verkeer en vervoer Katwijk 2007-2020:

1. Het creëren van een ringontsluiting met gebruikmaking van zowel bestaande routes zoals de N206 als het toevoegen van nieuwe verbindingstukken.
2. Het vergroten van de capaciteit van de N206 aan de zuidzijde van Katwijk, bijvoorkeur door verdubbeling van de N206 of - bij belemmering door een volledige reconstructie van de Knoop Leiden West – via een nog in het kader van Project Locatie Valkenburg (ISV) te onderzoeken route.
3. Het stimuleren van de aanleg van een directe hoogwaardige openbaar vervoersverbinding tussen Katwijk en Leiden CS.
4. Het verbeteren van de (langzaam) verkeersverbindingen tussen de oorspronkelijke kernen van de gemeente.
5. Het voorzien in voldoende en efficiënte parkeervoorzieningen.
6. Het hanteren van de Duurzaam Veilig status als inrichtingsprincipe.
7. Waar mogelijk eerst infrastructuur aanleggen, dan pas woningen bouwen.

Hoofdpijnen Visie Detailhandel 2007-2020:

1. Het versterken van de positie als winkelstad ten opzichte van andere gemeenten in de regio.
2. Het behoud van een winkelhart voor de dagelijkse boodschappen in elke afzonderlijke kern.
3. Het verbeteren van de structuur, routing en branchering van bestaande winkelhart, inclusief verbetering van de koppeling met de Zwaaihoek.
4. Het inzetten op recreatief winkelen en combinatiebezoeken in Katwijk aan Zee door onder meer verrijking van het aanbod, verbetering van de verblijfsruimte, verruiming van het aantal

terrassen en horecagelegenheden, evenementen, maar ook het aantrekken van nieuwe, meer culturele voorzieningen als een theater en/of een 'super' bibliotheek.

5. Het verplaatsen van de weekmarkt naar het centrum van Katwijk aan Zee.
6. Het tegengaan van grootschalige solitaire supermarkt- en winkelontwikkelingen en het stimuleren van vestiging van perifere detailhandel anders dan de winkelbranche op 't Heen. Zodanig, dat het geen concurrerend effect heeft op het winkelaanbod elders in de gemeente.
7. Het, samen met ondernemers, organiseren van een professioneel citymanagement.

Hoofdpijnen visie Onderwijs en Educatie 2007-2020:

1. Waarborgen van capaciteit en kwaliteit van onderwijshuisvesting, ook met het oog op toekomstige uitbreidingslocaties.
2. Het creëren van een ononderbroken, geïntegreerde leerlijn door inhoudelijke samenwerking tussen instellingen.
3. Het bevorderen van clustering van ongelijksortige voorzieningen in multifunctionele accommodaties.
4. Het aanbrengen van een grotere diversiteit in het onderwijsaanbod.

Hoofdpijnen Visie Milieu 200-2020:

1. Duurzaamheid en (externe) veiligheid worden de pijlers van het gemeentelijk milieubeleid.
2. Het gemeentelijk milieumanagement wordt structureel ingebed in het (ruimtelijk) beleid.
3. Het ontwikkelen en hanteren van wijktypologieën en milieuzonering (drukke, rust, lichtgevoeligheid) per deelgebied om op voorhand sturing te kunnen geven aan ruimtelijk/functionele ontwikkeling.
4. Het algemeen terugdringen van licht- en geluidshinder en het verbeteren van de luchtkwaliteit.
5. Het uitvoeren van functiegerichte bodemsanering.

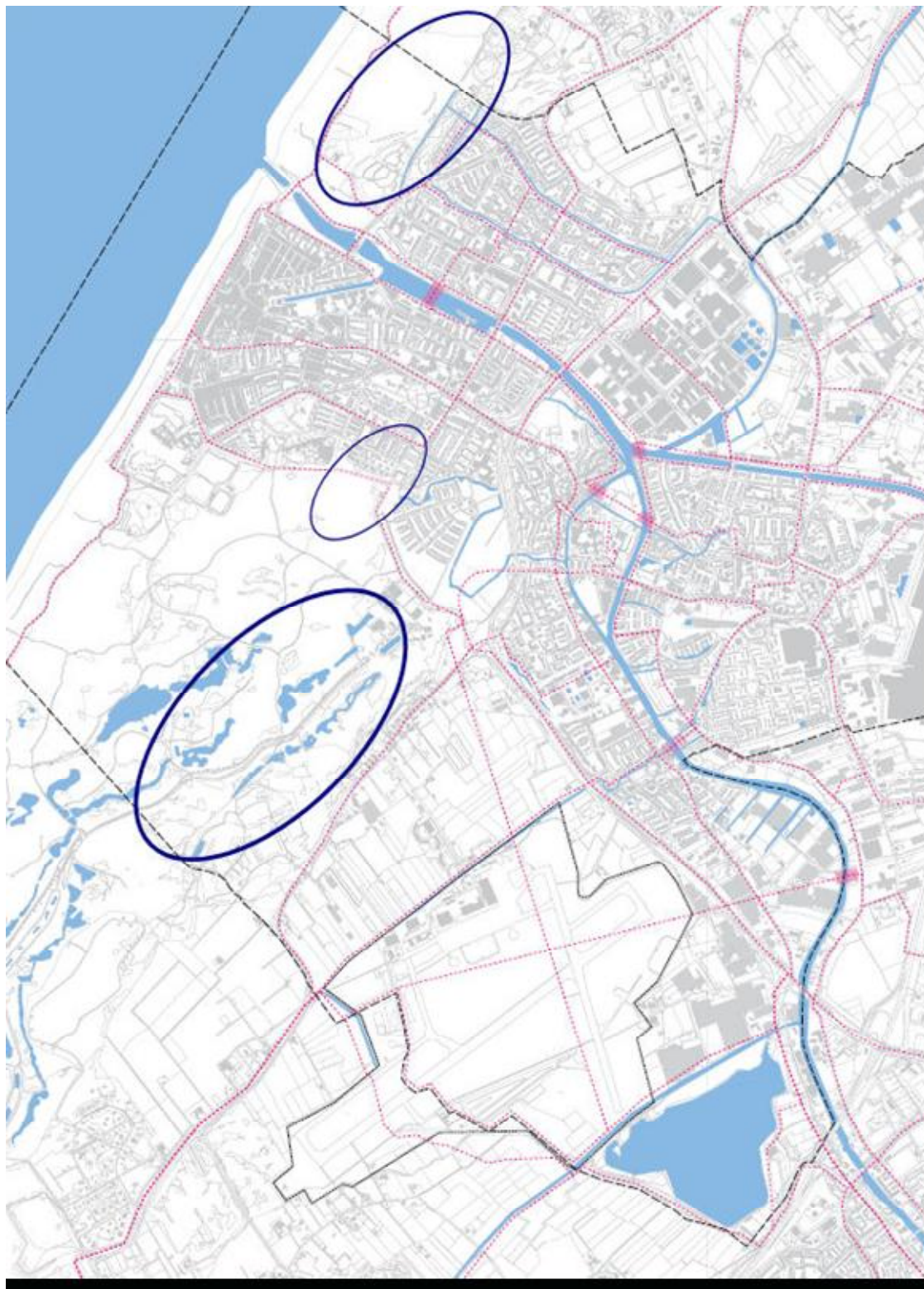
Bijlage 3: Gewijzigde kaarten

Gewijzigd kaartbeeld Visiedeel BSV Katwijk

De blauwe ovals geven de locaties aan van de voorheen gedachte nieuwe fietspaden in de BSV 2007; de daar opgenomen stippellijnen zijn van de kaart verwijderd. Tevens is het nieuwe tracé van de Rijnouweliijn en de Rijnlandroute aangegeven, alsmede het gewijzigde plandeel Valkenburg (waar de Integrale Structuurvisie Valkenburg op ziet).



Gewijzigd kaartbeeld Ambitie langzaam verkeer 'Onderbouwing' BSV Katwijk
De blauwe ovalen geven de locaties aan van de voorheen gedachte nieuwe fietspaden in de BSV
2007; de daar opgenomen stippellijnen zijn van de kaart verwijderd.

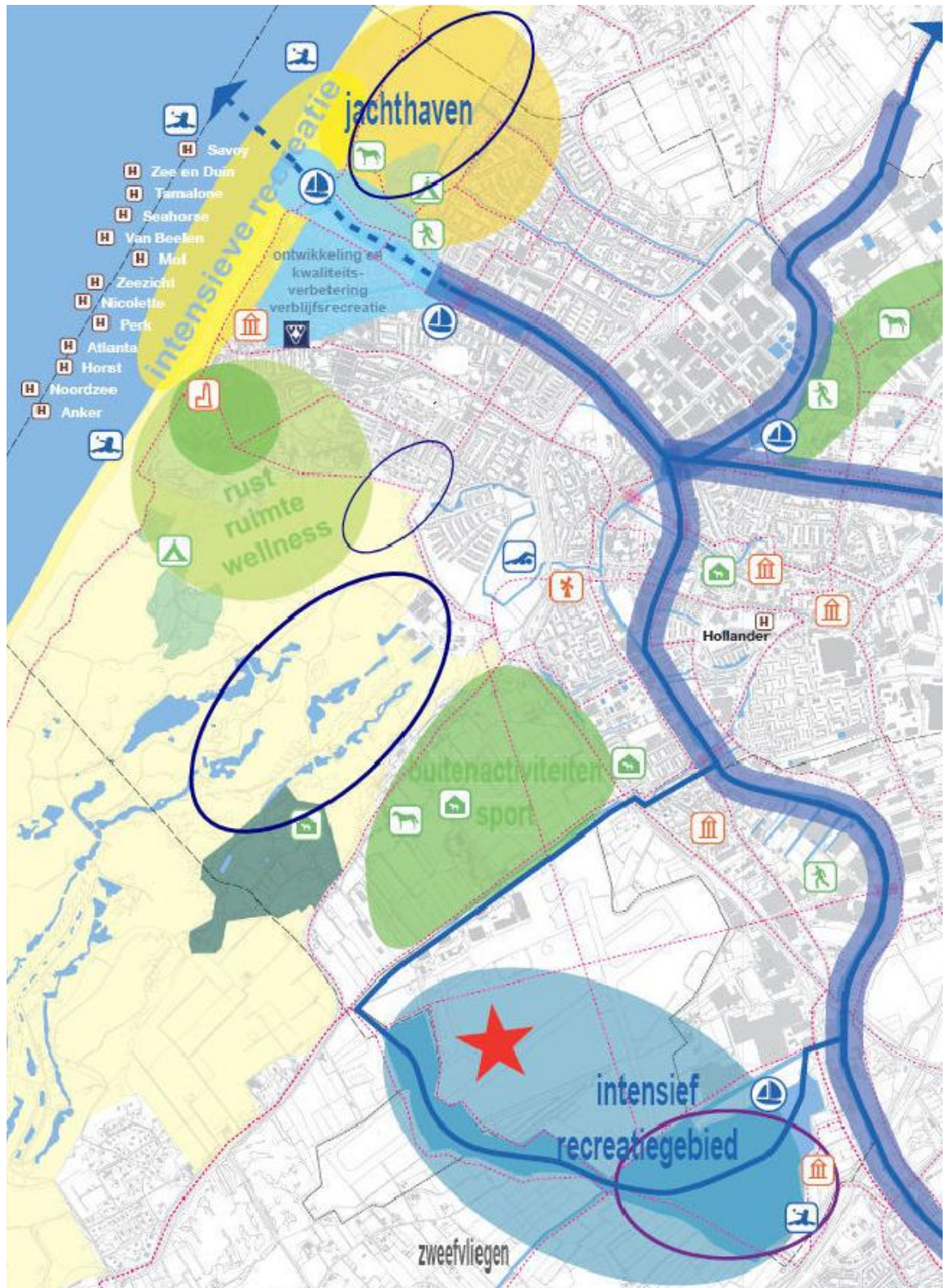


Gewijzigd kaartbeeld Ambitie snelverkeer 'Onderbouwning' BSV Katwijk

In dit kaartbeeld is het gewijzigde tracé van de Rijnlandroute aangegeven met een donkerbruine, dikke stippellijn.



Gewijzigd kaartbeeld Ambitie toerisme en recreatie 'Onderbouwing' BSV Katwijk
De blauwe ovals geven de locaties aan van de voorheen gedachte nieuwe fietspaden in de BSV 2007; de daarbinnen opgenomen stippellijnen zijn van de kaart verwijderd.





















Aanvullend kaartbeeld Integraal Structuurplan Nieuw Valkenburg, Katwijk

Dit kaartbeeld van het Integrale Structuurplan Nieuw Valkenburg (zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk op 25 september 2008) vervangt voor dit gedeelte het plangebied zoals opgenomen in de Brede Structuurvisie Katwijk.



Legenda

	Wonen in het Hof van Nieuw Valkenburg		Bos
	Wonen tussen Meer en Watering		Voorkeustracé Rijnlandroute 31-10-2007
	Wonen aan de Mient Kooltuin		Infrastructuur hoofdontsluiting
	Wonen Internationaal Topmilieu		Voorkeustracé Rijnlandroute voor locatie Valkenburg
	Werkpark met oplopend maaiveld		Rijngouwewijn
	Bestaande glastuinbouw Zijlhoek		Gasleiding
	Mient Kooltuin: sport en recreatie		Halte Rijngouwewijn
	Groene buffer		Bronpunt
	Natuuroebied		Faunapassage

DEEL II:
UITVOERINGSPARAGRAAF:
AANVULLING UITVOERINGSPLAN BSV

4. INLEIDING

4.1 Aanleiding

De in juli 2008 van kracht geworden Wet ruimtelijke ordening stelt dat een gemeentelijke structuurvisie moet worden voorzien van een zogenaamde uitvoeringsparagraaf. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden hoe de gemeente het in de structuurvisie verwoorde beleid zal operationaliseren. De in 2007 vastgestelde Brede Structuurvisie Katwijk (nader te noemen BSV) bevatte al een Uitvoeringsplan. Maar in dat Uitvoeringsplan was nog geen motivering opgenomen hoe de gemeente wenst om te gaan met de nieuwe mogelijkheden die de Grondexploitatiewet sinds medio 2008 biedt (als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) in het kader van het kostenverhaal.

De van kracht geworden nieuwe wetgeving stelt dat, wil de gemeente de mogelijkheden van kostenverhaal ten volle kunnen benutten, de uitvoeringsparagraaf van een structuurvisie de grondslagen dient te bevatten die de gemeente wenst te hanteren voor toepassing van kostenverhaal. De wetgever had met deze verplichting de bedoeling om meer transparantie aan te brengen in de toepassing van dit financieel instrumentarium door de gemeente.

4.2 Doel

Tegen de hiervoor vermelde achtergrond is meteen het doel van deze aanvulling op het Uitvoeringsplan van de BSV duidelijk, namelijk:

Deze aanvulling op het Uitvoeringsplan BSV bevat de grondslagen op basis waarvan het kostenverhaal zijn nadere uitwerking zal krijgen in het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid van de gemeente Katwijk. Dit met het oogmerk om aan alle bij het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid betrokken partners, transparantie te bieden over de geldende kaders bij de toepassing van het kostenverhaal door de gemeente Katwijk.

Met de vaststelling van deze aanvulling op het Uitvoeringsplan van de BSV wordt derhalve voldaan aan de eisen die de wetgever stelt om de mogelijkheden van kostenverhaal te kunnen benutten.

4.3 Beleidskader kostenverhaal - separate financiële doorrekeningen

Zoals hiervoor verwoord, bevat dit beleidskader vooral de grondslagen op basis waarvan kostenverhaal door de gemeente Katwijk zal worden toegepast. Het biedt dus een meerjarig beleidskader voor het omgaan met kostenverhaal, maar zegt nog niets over de mogelijke financiële doorwerking daarvan naar de afzonderlijke projecten uit het Uitvoeringsplan.

Om ook deze financiële doorwerking op hoofdlijnen inzichtelijk te maken, dient separaat voor de specifieke projecten een financiële doorrekening gemaakt te worden. Dit ten behoeve van het sluiten van overeenkomsten en het opstellen van exploitatieplannen. Het beleidskader en de financiële doorrekeningen liggen derhalve in elkaars verlengde. Waarbij dit beleidskader met de vaststelling door de raad meerjarig geldingskracht krijgt. Terwijl de separate doorrekeningen periodiek geactualiseerd dienen te worden, inspelend op voortschrijdende inzichten en de voortgang van de afzonderlijke projecten uit de BSV.

4.4 Leeswijzer DEEL II

Het volgende hoofdstuk schetst - als achtergrond informatie en voor de begripsvorming - de positionering van kostenverhaal in het totale spectrum van het gemeentelijk instrumentarium bij gebieds- en locatie ontwikkeling. Hier wordt onder andere de relatie tussen het gemeentelijke strategische grondbeleid (Nota Grondbeleid 2008, vastgesteld op 18 december 2008) en kostenverhaal geduid. Daarna wordt u wegwijs gemaakt in de belangrijkste juridische aspecten die spelen bij kostenverhaal. Tenslotte zijn alle lopende projecten nader gerubriceerd, rekening houdend met deze aspecten. De nummering verwijst naar de nummering op de kaart die opgenomen is als losse bijlage in de achterflap van deze oplegnotitie. De projectafbakening en locatie van de projectnummers is indicatief en slechts bedoeld als plaatsbepaling.

Na dit – meer theoretische – kader, volgt in hoofdstuk 6 van dit DEEL II het beleidskader voor kostenverhaal. Dit hoofdstuk bevat de grondslagen die de gemeente Katwijk gaat hanteren voor toepassing van de verschillende vormen van kostenverhaal. Dit hoofdstuk bevat dus de essentie van de aanvulling op het Uitvoeringsplan van de BSV.

In de bijlage wordt een indicatieve doorkijk naar voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen in de tijd weergegeven. Dit als raamwerk voor de activiteiten die de gemeente moet ondernemen om de plannen te (helpen) ontwikkelen. Tevens is in de bijlage van dit DEEL II een overzicht opgenomen van de ontwikkellocaties met hun bouwprogramma (voor zover bekend) en in welk tijdsbestek deze plaatsvinden.

5. DE POSITIONERING VAN KOSTENVERHAAL

5.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen

In dit beleidskader wordt vooral ingegaan op de financiële aspecten van de realisatie van het ruimtelijk beleid uit de BSV en meer in het bijzonder op het kostenverhaal. Maar de realisatie heeft natuurlijk niet alleen betrekking op de financiële kant van de plannen. Het gemeentebestuur voert ook regie op de processen die van betekenis zijn voor planrealisatie en op de wijze waarop ze haar juridische instrumenten daarbij inzet. De gemeente stuurt bij de uitvoering feitelijk langs drie regielijnen:

- Proces regie;
- Instrumentele (juridische) regie;
- Financiële regie.

De aard van de inzet van deze regie-instrumenten is afhankelijk van de fase waarin een ontwikkeling zich bevindt en de mate waarin de gemeente daaraan op dat moment sturing wil en kan geven.

Proces regie

Proces instrumenten zeggen iets over de inspanningen die de gemeente voornemens is te doen om haar beleid operationeel te maken. Het gaat om de activiteiten gericht op een goede afstemming van beleidsontwikkelingen en nadere uitwerking van beleid. Maar ook over de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten, proces- en procedureafspraken. De BSV zelf en het Uitvoeringsplan geven hieraan in samenhang invulling, terwijl op projectniveau dit zijn doorvertaling krijgt.

Instrumentele of juridische regie

Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten.

Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair het bestemmingsplan en het projectbesluit en het daarmee samenhangende exploitatieplan, maar bijvoorbeeld ook het project afwijkingsbesluit en het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de onteigeningswet.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarbij wederzijds rechten en plichten worden vastgelegd, zoals een samenwerkings-, realisatie- en een exploitatieovereenkomst.

Financiële regie

De basis voor het financiële beleid is gelegd in het Uitvoeringsplan. Om het beleid te kunnen uitvoeren zal de gemeente verschillende financiële instrumenten inzetten. Het goed kunnen

inzetten van deze instrumenten vormt de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van dit beleidskader. De twee hoofdpunten hierbij zijn:

- Strategisch grondbeleid;
- Kostenverhaal.

5.2 Relatie grondbeleid en kostenverhaal

Door het wettelijk verankerd zelfrealisatierecht vormt grondpositie een belangrijk onderdeel voor de realisatie van het ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan kan de mogelijkheden creëren (via bouw- en gebruiksrechten) om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente heeft echter geen middelen om de realisatie van deze rechten verplicht op te leggen. Alleen als er voldoende aanleiding is dat de huidige eigenaar niet in staat zal zijn, of weigert de gewenste bestemming te realiseren, dan kan de gemeente via onteigening de gronden gedwongen verwerven. Maar dan moet er wel voldoende maatschappelijke noodzaak zijn dat de beoogde bestemming gerealiseerd wordt.

Het hebben van een grondpositie kan ook van betekenis zijn omdat de waardevermeerdering van de grond ten gevolge van het realiseren van een bestemming rechtens toekomt aan de eigenaar van de grond. Dit “verdienvermogen” van gronden ten gevolge van bestemmingswijziging is niet alleen van betekenis voor de gemeente, maar heeft er ook toe geleid dat het innemen van een grondpositie voor marktpartijen lucratief kan zijn.

De gemeente kan er voor kiezen om actief grondposities te verwerven (actief grondbeleid), of een meer passieve houding ten aanzien van het aangaan van grondposities in te nemen (faciliterend grondbeleid). Doordat op veel locaties marktpartijen anticiperend grondposities hebben ingenomen is de gemeente Katwijk niet altijd in staat voor elk project, in vrijheid, deze keuze te maken.

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid kiest de gemeente er voor de uitvoering van een bestemmingsplan zelf bedrijfsmatig te exploiteren. Ze doet dit door de ruwe gronden en opstallen te verwerven, de grond bouwrijp te maken, de publieke voorzieningen aan te leggen en in beginsel alle productiekosten in de gronduitgifteprijs door te berekenen.

Bij actief grondbeleid speelt kostenverhaal in beginsel niet. En zijn de verderop geformuleerde beleidskaders voor kostenverhaal dus ook niet van toepassing. Immers, de gemeente kan dan zelf alle kosten die samenhangen met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, rechtstreeks opnemen in de toekomstige grondprijs van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Natuurlijk gaat dit alleen op, in zoverre de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling deze lasten ook daadwerkelijk kan dragen.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid beperkt de rol van de gemeente zich tot het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken en het verhalen van alle noodzakelijke en wenselijke kosten op de betreffende exploitant. Het is dus vooral in deze situaties dat kostenverhaal nadrukkelijk van betekenis is.

Vanuit beleidsmatig oogpunt heeft de gemeente Katwijk een voorkeur voor het voeren van een mengvorm van grondbeleid: actief grondbeleid waar het met betrekking tot de regierol, de maatschappelijke doelstellingen en het kostenverhaal wenselijk en mogelijk is, faciliterend grondbeleid bij projecten met risicovolle processen of projecten die op basis van zelfrealisatie tot stand kunnen komen. Faciliterend grondbeleid is niet zonder risico's. Indien het niet lukt om met alle eigenaren binnen een ontwikkellocatie een anterieure overeenkomst te sluiten, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Indien dit exploitatieplan ertoe leidt dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten (er is dus een tekort), dan is het kostenverhaal beperkt tot de opbrengst en is het financiële tekort voor rekening van de gemeente.

In de tabellen in paragraaf 5.3 is in de kolom "Grondbeleid" aangegeven welk beleid per project van toepassing is.

5.3 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouw mogelijkheden worden vastgelegd alle kosten die zij maakt in het kader van grondexploitaties verplicht dient te verhalen op de partijen die door het bestemmingsplan bouwrechten krijgen.

Hierna wordt kort ingegaan op enkele aspecten van het kostenverhaal:

1. Welke soorten van kosten kunnen verhaald worden;
2. Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden;
3. Wat is de onderbouwing van het kostenverhaal.

ad 1. Welke kosten

De wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal:

- Gebiedseigen kosten. Dit zijn kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt;
- Bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;
- Bovenplanse verevening. Hier gaat het om het verevenen van een negatief planexploitatie resultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat.

Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen;

- Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

De grondexploitatieregels in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening stellen nadere kaders voor kostenverhaal. Het Besluit ruimtelijke ordening hanteert daarvoor een limitatieve kostensoortelijst (deze is opgenomen in de bijlagen). Opgenomen is onder andere welke kosten voor het aanleggen van bovenwijkse voorzieningen te verhalen zijn.

Functionele bebouwde voorzieningen, zoals welzijnsaccommodaties, scholen, winkels etc. maken geen onderdeel uit van deze lijst en zijn dientengevolge niet aan te merken als bovenwijkse voorziening. De investeringskosten in de bouwwerken kunnen evenmin als bovenwijkse voorziening verhaald worden. Maar wel kan voor de aanleg maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen een vrijwillige bijdrage gevraagd worden als bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

ad 2. Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden

Kostenverhaal kan langs twee wegen plaatsvinden, namelijk in het privaatrechtelijke en in het publiekrechtelijke spoor. In haar beleid streeft de gemeente ernaar om, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle partijen die daarin bouwrechten verwerven, een overeenkomst inzake de grondexploitatie te sluiten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Dit is een zogenaamde anterieure overeenkomst. Ook de wetgever heeft nadrukkelijk haar voorkeur voor dit privaatrechtelijke spoor uitgesproken. Contractsvrijheid staat voorop. In dit privaatrechtelijke spoor, via een anterieure overeenkomst, heeft de gemeente de mogelijkheid alle vier hiervoor genoemde soorten van kostenverhaal op te nemen.

Pas indien het niet mogelijk blijkt om met alle partijen binnen een exploitatiegebied tot een anterieure overeenkomst te komen, moet de gemeente (verplicht) bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Vanaf dit punt wordt het publiekrechtelijk spoor gevolgd. Privaatrechtelijke overeenkomsten die hieruit nadien voortvloeien noemt men posterieure overeenkomsten, waarbij geldt dat deze overeenkomsten moeten voldoen aan het exploitatieplan. In het exploitatieplan en deze posterieure overeenkomsten kunnen alleen de verplicht te verhalen kosten opgenomen worden. In een vast te stellen exploitatieplan zal de gemeente Katwijk de volgende te verhalen kosten opnemen:

- De te verhalen gebiedseigen kosten;
- De te verhalen bovenwijkse voorzieningen;
- De te verhalen bovenplanse verevening.

Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen kan dus niet in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst worden opgenomen, zo heeft de wetgever bepaald. Dit kan alleen bij het aangaan van een anterieure overeenkomst. Bovendien is een bijdrage aan ruimtelijke

ontwikkelingen in een anterieure overeenkomst niet verplicht op te leggen. Ze hebben enkel een vrijwillig karakter en zijn dus punt van onderhandeling. Investerings in Katwijk waar een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling gevraagd gaat worden zijn opgenomen in paragraaf 6.4.

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is gezien het bovenstaande wettelijk niet afdwingbaar. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het vragen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voor maatschappelijke voorzieningen, zoals realiseren cultureel centrum/theater, wijkgebouw, een school, etc.

ad 3. Projecten onder het regime van de oude en nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Voor projecten, die onder het regime van de oude WRO in procedure zijn gebracht, blijven de realisatie- en financieringsafspraken van kracht die de gemeente Katwijk daarover met partijen heeft gemaakt of nog moet maken voor zover de onderhandeling nog niet afgerond zijn. Deze afspraken zullen dus niet worden herijkt op het punt van het beleidskader kostenverhaal als opgenomen in het volgende hoofdstuk. Met andere woorden: het kostenverhaal volgens de Wro is niet van toepassing op de projecten die planologisch vallen onder de oude WRO.

Een overeenkomst die is gesloten voor 1 juli 2008, maar waarvoor nog een planologische procedure onder de nieuwe Wro gevoerd moeten worden, wordt gelijkgesteld aan een anterieure overeenkomst onder de nieuwe Wro. Aandachtspunt hierbij is dat afdeling 6.4 Wro van toepassing is er mogelijk toch een exploitatieplan opgesteld gaat worden. Dit laatste kan zich in de volgende situaties voordoen:

- a. Bijvoorbeeld de exploitant met wie de overeenkomst is gesloten, is binnen het bestemmingsplan niet de enige exploitant. Er bevinden zich in het bestemmingsplan nog gronden met bouwplanmogelijkheden in de zin van artikel 6.2.1. Bro, waarvoor de gemeente nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten. In dit geval is het kostenverhaal dat samenhangt met het bestemmingsplan, niet anderszins verzekerd.
- b. Het valt uit te sluiten dat de gemeente in de gesloten overeenkomst afspraken heeft gemaakt over kostenverhaal, maar dat de gemeente aanvullend op deze overeenkomst nog locatieeisen wenst te stellen. Ook hiervoor is een exploitatieplan dan het aangewezen instrument.
- c. Stel dat de gemeente in de gesloten overeenkomst afspraken heeft gemaakt over te verhalen kosten, maar dat de kosten die de gemeente op grond van de Wro in rekening zou kunnen brengen, hoger liggen. In dit geval is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd en moet er een exploitatieplan vastgesteld worden.

Voor de projecten, die onder het regime van de nieuwe Wro in procedure zijn of zullen worden gebracht (dit zijn alle projecten die na 1 juli 2008 in procedure zijn gebracht) gaat het beleidskader kostenverhaal als opgenomen in het volgende hoofdstuk wel gelden.

Bij de projecten is een onderscheid gemaakt in “Ontwikkelprojecten” en “Investeringsprojecten”. Ontwikkelprojecten zijn projecten waarbij sprake is van opbrengsten ten gevolge van (fictieve)

uitgifte van gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd. Investeringsprojecten zijn projecten waarbij geen sprake is van dergelijke (fictieve) uitgifte van gronden.

Op deze en volgende bladzijden is aangegeven welke ontwikkel- en investeringsprojecten vallen onder het regime van de oude en nieuwe Wro. Tevens is per project aangegeven of er sprake is van actief (A) of faciliterend (F) grondbeleid; wat het betreffende projectnummer is in de BSV, evenals het betreffende projectnummer in het beleidsdocument Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG).

De projecten uit onderstaande tabellen zijn opgenomen op de kaart die als losse bijlage bij deze oplegnotitie gevoegd is in de achterflap. De projecten die nog niet aan een concrete locatie verbonden zijn, staan niet op de kaart aangeduid. De projectafbakeningen en de projectlocaties zijn indicatief en alleen opgenomen als plaatsaanduiding.

Ontwikkelprojecten onder regime van de oude WRO zijn:

Nr	Actie	Beleidsveld /thema	Grond-beleid	BSV nr.	MPG nr.
	Ontwikkelprojecten - oude WRO				
1	Ontwikkeling Kleipetten	Wonen	A	6B07	B008
2	Ontwikkeling Westerhage fase 2 - 4	Wonen	F	6A14	P080
3	Zanderij -Westerbaan	Wonen	F	6A06	P054
4	Ontwikkeling Kleipetten Zuid	Wonen	A/F	6B02	B012
5	Ontwikkeling Frederiksoord Zuid	Wonen	A/F	6B03	B016
6	Ontwikkeling DE Horn (incl. gemeentewerf Rijnsburg)	Wonen	A/F	6B04	B010
7	Ontwikkeling Haven fase 2	Wonen	A/F	6A09/1C	B064
8	Ontwikkeling Haven fase 3b	Wonen	A/F	6A10/1C	B068
9	Rijnsoever Noord	Wonen	A/F	6A11	B046
11	Middelmors	Wonen	A/F	1E	E108
12	Klei Oost Zuid	Wonen	A		B114
13	Vinkenweggebied	Wonen	F	5C	E110
14	Duyfrak	Wonen	A	1L	B018
15	Ontwikkeling De Vries/Noort	Wonen		6B05	C052
16	Ontwikkeling Oude Flora	Wonen		6B06	C014
17	Ontwikkeling van Klaveren	Wonen		6B07	C094
18	Ontwikkeling Trefpunt/de Coligny = Wijkgebouw Koestal Overduin	Wonen/maatschappelijk		6B09	
19	t Sandt	Wonen			C072

Investeringsprojecten onder regime van de oude WRO zijn:

Nr	Actie	Beleidsveld /thema	Grond-beleid	BSV nr.	MPG nr.
	Investeringsprojecten				
A	Ruimtelijke ontwikkeling				

10	Sport op de Stort	Sport	A/F	6A11	
11	Versterken huidige sportpark tot een stadspark (Middelmors)	Recreatie en sport	A/F	1E	E108
	Inpassingen van Het Masterplan Aanschakeling Landgoederen (MAL)	Groenvoorzieningen			
14	Aanleg van een Stadspark (Dorpsweide)	Recreatie	A	1L	B018

Deze projecten zijn op een andere wijze in hun kostendekking is voorzien en worden daarom niet in het kostenverhaal meegenomen.

Ontwikkelpojecten onder regime van de nieuwe Wro zijn:

Nr	Actie	Beleidsveld /thema	Grond-beleid	BSV nr.	MPG nr.
	Ontwikkelpojecten – Nieuwe Wro				
20	Kanaalzone- Hoek de Rover	Wonen	F		E136
20A	Kamphuiserpolder (uitbreidingsmogelijkheden bedrijven op veilingterrein FloraHolland met 11,3 ha bvo)	Bedrijven/veiling	F		
21	Ontwikkeling Oeverpolder=wijkgebouw Hoornes Rijnsoever	Maatschappelijk	A	6B08	
22	Herontwikkeling garage Dijkman	Wonen	F	6B10	C118
23	Herontwikkeling Hofstraat/Burchtstraat	Wonen	F	6B11	
24	Herontwikkeling Hoftuin	Wonen	F	6B12	
25	Herontwikkeling Lange- Korte Vaart	Wonen	F	6B13	
26	Ontwikkeling De Schans	Wonen	F	6B16	
27	(HER)Ontwikkeling Evertsen-/Tromp-/Piet Heinstraat	Wonen	F	6B17	
28	(Her)Ontwikkeling Evertsen-/Witte de Witstraat	Wonen	F	6B18	
29	(Her)Ontwikkeling P. van Saksen-/S. van Rossum	Wonen	F	6B19	
30	(Her)Ontwikkeling Spinozalaan	Wonen	F	6B20	
31	Salem-Overduin (afhankelijk van verplaatsing functie zorgcentra)	Wonen	A/F		P058
32-A	Andreashof	Wonen	A		
34	Ontwikkeling De Vlietstede	Wonen/zorg	A/F	6A15	C084
35	Bloemenlaan te Valkenburg (15 woningen)	Wonen	F		
36	Duinvallei	Wonen/infra Maatschappelijk	A/F	4D 3B 01-04	B060
37	Omtzigt-Uxem-KOM	Wonen	F		C048
38	Trappenberg- Kloosterschuur (glastuinbouw)	Glastuinbouw	A/F	5B	E112
39	Baljuwplein	Wonen / parkeren/ maatschap./ commercieel	F		
40	Ontwikkeling Strandplein	Maatschappelijk/commercieel	A/F		
41	Redschuur	Wonen/ maatschappelijk/ commercieel	F	1C 02	
42	Visserijschool	Wonen/ maatschappelijk/ commercieel	F	1C 02	

Nr	Actie	Beleidsveld /thema	Grond-beleid	BSV nr.	MPG nr.
	Ontwikkelprojecten – Nieuwe Wro				
43	Het Eiland	Wonen/ zorg/ recreatie	F	1H,I en J	
44	Transformatie bedrijventerrein Katwijkerbroek naar wonen	Wonen	F	1K	
45	Zeehospitium	Wonen/zorg	F	2A	
46	Herontwikkelen gemeentewerf Katwijk aan Zee	Wonen/ maatschappelijk	A	2B09	
47	Locatie Valkenburg (5000 won)	Wonen/ bedrijven/ commercieel	A/F	4A	
48	Realiseren nieuw bedrijventerrein Locatie Valkenburg	Bedrijven	A/F	4A08	
49	Herstructurering bedrijventerrein 't Heen	Bedrijven	A/F	5A/ 1D	
50	Herstructurering glastuinbouwgebied Zijlhoek	Glastuinbouw	F	4B	
53	Handhaven en uitbreiden gemeentehuis	Maatschappelijk	A	2D01	
54	Ontwikkeling marktplein Katwijk aan Zee	Maatschappelijk	A	6B14, 2B02, 2D02/03	
61-A	Aanleggen van zeejachthaven met voorzieningen	Wonen en voorzieningen	A/F	1A	

Voor deze projecten zijn de regels voor kostenverhaal zoals vastgelegd in het volgende hoofdstuk van toepassing.

Investeringsprojecten onder regime van de nieuwe Wro zijn:

Nr	Actie	Beleidsveld /thema	Grond-beleid	BSV nr.
	Investeringsprojecten			
A	Bovenwijkse Voorzieningen			
	Infrastructuur			
69	Noordelijke randweg Rijsburg	Verkeer en vervoer	A	3E
71	Aanleg verlengde Westerbaan (tot aan de Meeuwenlaan)	Verkeer en vervoer	A	3D
72	Aanleg Rijnlandroute	Verkeer en vervoer	F	3A
73	Omlegging/ondertunneling gedeeltelijk N206 (onderdeel project Duinvallei)	Verkeer en vervoer	A	3B 01
70	Rijngouwelijk	Verkeer en vervoer	F	3B/ 3C
	Noordelijke Ontsluiting Greenport	Verkeer en vervoer		
	Verkeersmaatregelen Brouwerstraat, Sandtlaan, Oegstgeesterweg en Rijsburgerweg.	Verkeer en vervoer	A	
B	Ruimtelijke ontwikkelingen			
	Maatschappelijk			
51	Realiseren cultureel centrum/theater	Maatschappelijk	A	2B08
52	Realiseren nieuw kenniscentrum/mediatheek/bibliotheek	Maatschappelijk	A	2B05

Nr	Actie	Beleidsveld /thema	Grond-beleid	BSV nr.
	Investeringsprojecten			
55	Realisering van nieuw wijkgebouw Hoornes Rijnsoever	Maatschappelijk	A	6E 01
56	Realisering van nieuw wijkgebouw Koestal Overduin	Maatschappelijk	A	6E 02
57	Vervangende nieuwbouw wijkgebouw de Molenwiek	Maatschappelijk	A	6E 03
58	Realisering van praktijkschool aan de Louise Colignylaan	Maatschappelijk	A/F	6E 04
59	Renovatie en uitbreiding van de jongerensociëteit De Schuit	Maatschappelijk	A	6E 05
60	Multifunctioneel centrum Rijnsburg	Maatschappelijk	A	6E 06
B	Ruimtelijke ontwikkelingen			
	Natuur, recreatie en sport			
61-B	Aanleggen van zeejachthaven met voorzieningen	Recreatie	A/F	1A
43	Het Eiland - 5 ha stadspark	Natuur/recreatie	F	1H,I en J
62	Creëren park in samenhang met huidige camping en parkeerplaats	Natuur/recreatie	A/F	1B
64	Versterken van oevers door bevordering recreatie en verbeterde verbindingen	Recreatie/verkeer	A/F	1F
65	Versterken van oostelijke oever van Oude Rijn door bevordering recreatie	Recreatie/verkeer	A/F	1G
67	Versterken recreatieve functie Valkenburgse meer	Recreatie	A/F	4C
63	Versterken publieke functie oevers van het Prins Hendrikkanaal en de Oude Rijn	Recreatie/verkeer	A/F	1C
66	Versterken toeristische functie strandzone	Recreatie	A/F	2C
	Groenprojecten	Natuur/recreatie		
	Ruimtelijke ontwikkelingen Parkeren			
33	Adreasplein	Parkeerkelder	A	2B 07
68	Realiseren meer parkeerplaatsen centrum Katwijk aan Zee	Parkeren	A	2B 10
	Bovenlokaal			
	Pact van Teylingen/ Greenport/ Offensief van Teylingen	Agra-risch/bollen/glastuinbouw		

Deze projecten worden eveneens meegenomen in de regels voor kostenverhaal uit het volgende hoofdstuk.

6. BELEIDSKADER KOSTENVERHAAL

6.1 Inleiding

De gemeente zal er voor zorg dragen dat de voor realisatie noodzakelijke financiële middelen te zijner tijd ook voorhanden zijn. Dat zal de gemeente doen in de vorm van:

- Gemeentelijke grondexploitaties;
- Afdrachten aan reserves en voorzieningen vanuit projecten onder het regime van de oude WRO;
- Kostenverhaal voor projecten onder het regime van de nieuwe Wro.
- Begrotingsreserveringen;

Gemeentelijke grondexploitaties

De gemeente Katwijk voorziet dat investeringsprojecten mede zullen worden gefinancierd door kostendekkende gemeentelijke grondexploitaties. Deze ontwikkelprojecten zijn in de tabellen in paragraaf 5.3 opgenomen. In de kolom met het MPG nummer wordt gemeentelijke grondexploitatie aangegeven met een “B” voorafgaand aan het projectnummer (zie MPG).

Afdrachten aan reserves en voorzieningen projecten oude WRO

Op basis van het overgangsrecht zullen voor de ruimtelijke plannen die vóór 1 juli 2008 (het moment waarop de Wro van kracht werd) ter inzage zijn gelegd de daarvoor geldende uitgangspunten voor de voorziening Fonds Bovenwijks blijven gelden. De bijdrage aan deze voorziening bedraagt € 10,-/m² uitgeefbare grond of € 1.000,- per appartement. Bij herontwikkelingslocaties wordt de bijdrage alleen gerekend over de toename van het aantal woningen.

Onder daartoe geformuleerde criteria zullen vanuit de grondexploitaties stortingen worden gedaan in de reserves voorziening Bovenwijks, Brede Structuurvisie en Kunstaankopen (Nota grondbeleid Gemeente Katwijk december 2008).

Kostenverhaal voor projecten onder regime van de nieuwe Wro

De gemeente streeft naar het voeren van actief grondbeleid. Bij private grondexploitaties streeft de gemeente ernaar om alle noodzakelijke en relevante kosten via anterieure overeenkomsten op de planontwikkelingen te verhalen. Indien zij daar niet in slaagt, zullen de kosten wettelijk verplicht worden verhaald via een exploitatieplan. Naast de gebiedseigen kosten zal de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen, bovenplanse vereveningen verhalen en in anterieure overeenkomsten bijdragen ruimtelijke ontwikkeling vragen.

Begrotingsreserveringen

Niet alle investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen zullen kunnen worden gedekt vanuit de eigen gemeentelijke grondexploitatie of via afdrachten (oude WRO) en kostenverhaal (nieuwe Wro).

Daar waar aanvullende inzet van algemene middelen noodzakelijk is zal deze inzet worden verankerd via de meerjaren investeringsbegroting van de gemeente Katwijk

6.2 Bovenwijkse voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen betreffen (zie voor projectnummers paragraaf 5.3):

Noordelijke randweg Rijnsburg	Verkeer en vervoer
Aanleg verlengde Westerbaan (tot aan de Meeuwenlaan)	Verkeer en vervoer
Aanleg Rijnlandroute (via Regionaal Investeringsfonds)	Verkeer en vervoer
Omlegging/ondertunneling gedeeltelijk N206 (onderdeel project Duinvallei)	Verkeer en vervoer
Rijngouwlijn	Verkeer en vervoer
Noordelijke Ontsluiting Greenport	Verkeer en vervoer

De kosten van deze investeringsprojecten zal de gemeente Katwijk verhalen op ontwikkelingsprojecten. De te verhalen bovenwijkse voorzieningen dienen te voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Bij het berekenen van de proportionele bijdrage van een plan aan een voorziening kan de bestaande stad als een profiterende locatie gezien worden. Dat aandeel zal dus niet via kostenverhaal maar anderszins moeten worden gefinancierd. Een voorbeeld is de aanleg van de verlengde Westerbaan. Van deze weg zullen zowel inwoners van bestaande wijken als inwoners van nieuwe wijken gebruik gaan maken.

In dit beleidskader beperkt de gemeente zich ertoe enkele principe uitspraken te doen met betrekking tot de wijze van kostenverhaal. In separate financiële overzichten worden de principes voor de wijze van verrekenen van de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen naar de verschillende ontwikkelingsprojecten doorgerekend.

Toerekeningmethodiek

Voor het verhalen van de investeringskosten van de bovenwijkse voorzieningen, kan de toerekening plaatsvinden op basis van het volgende beginsel:

De investeringskosten zijn direct te relateren aan een aantal projecten. Door middel van een rekenkundige onderbouwing van het profijt worden de kosten van de investeringsprojecten proportioneel toegedeeld aan de profiterende ontwikkelprojecten. Bijvoorbeeld aan de hand van het aantal woningen, of aan de hand van de verkeersproductie van een ontwikkeling.

6.3 Bovenplanse verevening

Het totaal aan ontwikkelingsprojecten moet er voor zorgen dat Katwijk een goede woon-, werk-, en recreatiegemeente is en blijft. De condities en programma mogelijkheden zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Katwijk wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatie

resultaten met elkaar verevenen. Dit geldt in ieder geval voor sociale woningbouw. Er is ook een mogelijkheid om een bestemmingsreserve in te stellen voor bedrijfsomgevingen. Dit fonds zou dan gebruikt kunnen worden om exploitatietekorten die kunnen optreden bij verplaatsing van een functie naar een nieuwe locatie, ten gevolge van herstructurering of herontwikkeling, te kunnen verevenen. Deze situatie doet zich vooralsnog niet voor in de gemeente Katwijk en daarom wordt er vooralsnog geen bestemmingsreserve bedrijfsomgevingen ingesteld.

De gemeente kan op termijn de volgende vereveningsreserve instellen:

1. Reserve voor verevening sociale woningbouw.

Deze reserve is bedoeld voor exploitatietekorten op een ontwikkellocatie waar een groter dan gemiddeld aandeel aan functioneel programma met een lage gronduitgifteprijs wordt gerealiseerd, waardoor op andere locaties een kleiner dan gemiddeld aandeel hoeft te worden gerealiseerd.

Toepassing:

De gemeente heeft in de BSV vastgelegd dat bij woningbouw in uitbreidingslocaties minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De gemeentelijke woonvisie die d.d. 29 mei 2008 is vastgesteld is op dit punt leidend.

Op uitbreidingslocaties die niet voldoen aan het gestelde percentage sociale woningbouw en een positief exploitatieresultaat kennen, wordt een bijdrage verhaald die ten goede komt van deze reserve. De bijdrage wordt bepaald door het verschil in de grondwaarde tussen een kavel van sociale woningbouw en een kavel van een vrije markt woning. Het uitgangspunt hierbij is dat er 30% sociale woningbouw gerealiseerd moeten worden binnen het totale plan.

Projecten die een hoger dan gemeentelijk opgelegd percentage sociale woningbouw realiseren waardoor een negatief planresultaat ontstaat, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van de reserve. Deze vergoeding wordt op dezelfde wijze bepaald als in het geval er minder dan 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

6.4 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Katwijk is voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten in Katwijk. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling kan alleen in een anterieure overeenkomst worden opgenomen en kan niet publiekrechtelijk worden afgedwongen.

Voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt een forfait bedrag per gebouwde woning gevraagd. De hoogte van dit bedrag wordt in de Nota kostenverhaal opgenomen.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden ingezet voor de volgende investeringen (zie voor projectnummers tabel paragraaf 5.3):

Ruimtelijke ontwikkeling	Beleidsveld
Maatschappelijk	
Realiseren cultureel centrum/theater	Maatschappelijk
Realiseren nieuw kenniscentrum/mediatheek/bibliotheek	Maatschappelijk
Realisering van nieuw wijkgebouw Hoornes Rijnsoever	Maatschappelijk
Realisering van nieuw wijkgebouw Koestal Overduin	Maatschappelijk
Vervangende nieuwbouw wijkgebouw de Molenwiek	Maatschappelijk
Realisering van praktijkschool aan de Louise Colignylaan	Maatschappelijk
Renovatie en uitbreiding van de jongerensociëteit De Schuit	Maatschappelijk
Multifunctioneel centrum Rijnsburg	Maatschappelijk
Natuur, recreatie en sport	
Aanleggen van zeejachthaven met voorzieningen	Recreatie
Creëren park in samenhang met huidige camping en parkeerplaats	Natuur/recreatie
Versterken publieke functie oevers Prins Hendrikkanaal en Oude Rijn	Recreatie/verkeer
Versterken van oevers door bevordering recreatie en verbeterde verbindingen	Recreatie/verkeer
Versterken van oostelijke oever Oude Rijn door bevordering recreatie	Recreatie/verkeer
Versterken toeristische functie strandzone	Recreatie
Versterken recreatieve functie Valkenburgse meer	Recreatie
Het Eiland - 5 ha stadspark	Natuur/recreatie
Groenprojecten	Groenvoorziening/natuur
Infrastructuur	
Realiseren meer parkeerplaatsen centrum Katwijk aan Zee	Parkeren

Andreashof
Andreasplein
Pact van Teylingen/ Greenport/ Offensief van Teylingen

Parkeerkelder
Infrastructuur
Diversen

Deze investeringen dragen bij aan:

- de belevingskwaliteit van de woonomgeving (uitzicht, groen, water en de inrichting van de openbare ruimte);
- de functionele kwaliteiten van de woonomgeving (parkeren, sporten, spelen, wandelen, bereikbaarheid en basisvoorzieningen,);
- de sociale kwaliteiten van de woonomgeving (sociale veiligheid, buurtcontact en het verminderen van overlast);
- de bereikbaarheid van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid voor inwoners, ondernemers en toeristen;
- het imago, de uitstraling en de aantrekkelijkheid van Katwijk als recreatiegemeente, waardoor toeristen verleid worden om langer te verblijven en bestedingen te verrichten.

BIJLAGEN DEEL II

Kostensoortenlijst conform Bro artikel 6.2.5

- a. nutsvoorzieningen (= kabels en leidingen) met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Ontwikkeling in de tijd indicatief

Nr	Projectnaam en locatie	periode ³			
		1	2	3	+
1	KATWIJK LANGS DE RIJN				
1A	Het aanleggen van zeejachthaven met voorzieningen				
1B	Creëren park in samenhang met huidige camping en parkeerplaats				
1C	Versterken publieke functie oevers van het Prins Hendrikkanaal en de Oude Rijn				
1D	Verbeteren van het aanzicht noordoever van de Oude Rijn nabij 't Heen				
1E	Versterken huidige sportpark tot een stadspark (Middelmors)				
1F	Versterken van oevers door bevordering recreatie en verbeteren verbindingen				
1G	Versterken van oostelijke oever van Oude Rijn door bevordering recreatie				
1H	Realiseren van een Stadspark op het Eiland (Kwakkelwei)				
1I	Versterken van combinatie 'wonen en zorg' in het groen op het Eiland				
1J	Transformatie bedrijvendeel Valkenburgseweg en Het Eiland (Zuid) tot woongebied				
1K	Transformatie bedrijventerrein Katwijkerbroek tot woon- en natuurgebied				
1L	Aanleg van een Stadspark (Dorpsweide) en realiseren woningbouw in 't Duyfrak				
2	KATWIJK AAN ZEE				
2A	Creëren van ruimte voor rust en wellness op het terrein van het Zeehospitium				
2B	Versterken van centrumfunctie Katwijk aan Zee				
2C	Versterken toeristische functie strandzone				
2D	Herinrichten Zeeweg tot een entree van kwaliteit				
3:	KATWIJK BEREIKBAAR				
3A	Aanleggen nieuwe ontsluitingsweg naar A44 richting Den Haag				
3B	Verbeteren van de doorstroming N206 met nieuwe HOV (lightrail) verbinding				
3C	Aanleg HOV (lightrail) verbinding in het centrumgebied				
3D	Aanleg extra ontsluiting op N206 naar het centrumgebied (Westerbaan)				
3E	Realiseren noordring als ontsluiting tussen N206 en A44				
4:	KATWIJK BUITEN EN DUINVALLEI				
4A	Realiseren Locatie Valkenburg en Mient Kooltuin				
4B	Behouden van glastuinbouw in Zijlhoek				
4C	Versterken recreatieve functie Valkenburgse Meer				
4D	Ontwikkelen Duinvallei voor werken en sport				
5:	KATWIJK NOORD				
5A	Herstructureren van het bedrijventerrein 't Heen				
5B	Herordenen en uitbreiden van het glastuinbouwgebied Trappenberg/Kloosterschuur				
5C	Herordenen van het agribusinesscomplex Vinkenwegzone				
6:	KATWIJK IN DE KERN				
6A	Projecten in uitvoering				
6B	Projecten in voorbereiding (tot nu toe bekend / niet limitatief)				
6C	Beheer en onderhoud openbare ruimte en wegennet				
6D	Herstructurering en verbetering				
6E	Wijkgerichte aanpak Zorg, Cultuur, Onderwijs en Welzijn (tot nu toe bekend / niet limitatief)				
6F	Sociaal- en maatschappelijke activering				
6G	Doelgroepenbeleid				

Voorbereiding	Realisatie
---------------	------------

³ Periode 1: 2007-2010, periode 2: 2011-2014 en periode 3: 2015-2020, na 2020 :+.

Ontwikkelingsprogramma voor zover bekend

Project		Programma		
Nr.	Naam	Woningen	Voorzieningen	Bedrijventerrein
01	Kleipetten fase 12	18		
02	Westerhage fase 2 - 4	64		
03	Zanderij –Westerbaan (fase 8 en 9) fase 1/tm 7 zijn reeds gebouwd. Fase 8 en 9 vallen onder de oude WRO. (Totaal 1050 woningen)	251		
04	Ontwikkeling Kleipetten-zuid	220	b.v.o. horeca	
05	Ontwikkeling Frederiksoord-zuid	313 (+ 80 op grondgebied Oegstgeest		
06	Ontwikkeling De Horn	410	2500 m2 b.v.o. School en Buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal	750 m2 kantoren
07	Ontwikkeling Haven fase 2	415		
08	Ontwikkeling Haven fase 3b	225		
09	Rijnsoever-Noord	450		
10	Sport op de Stort (sportaccommodatie)		5 ha b.v.o. sport	
11	Middelmors	80		
12	Klei oost-Zuid	25		150.000 m2 bruto. bedrijven, waarvan 3000 m2 kantoren
13	Vinkenweggebied	60 (waarvan 50 woonwerkunits)		15 ha bruto agribusinessbedrijven + woonwerkunits met bedrijfsvloeroppervlak van max 150 m2 per woning, totaal 7500 m2
14	Duyfrak	825	3200 m2 b.v.o. MFA	
15	Ontwikkeling De Vries/Noort	10		
16	Ontwikkeling Oude Flora	390		
17	Ontwikkeling van Klaveren	84		
18	Ontwikkeling Trefpunt/de Coligny	25	b.v.o. MFA	
19	t Sandt	-9 ⁴		
20	Kanaalzone - Hoek de Rover	92		
20A	Kamphuiserpolder (uitbreidingsmogelijkheden bedrijven op veilingterrein FloraHolland met 11,3 ha bvo)			11,3 ha bvo bedrijven op veilingterrein

⁴ Er worden 42 wooneenheden gesloopt en vervangen door 33 woningen.

* Herontwikkeling waar het uitgangspunt is dat er per saldo geen woningen bij komen.

Project		Programma		
Nr.	Naam	Woningen	Voorzieningen	Bedrijventerrein
				en 19.500 m2 kantoor bvo
21	Ontwikkeling Oeverpolder	24	4700 m2 b.v.o. MFA	
22	Herontwikkeling garage Dijkman	70		
23	Herontwikkeling Hofstraat/Burchtdstraat *			
24	Herontwikkeling Hoftuin *			
25	Herontwikkeling Lange- Korte Vaart *			
26	Herontwikkeling De Schans			
27	Herontwikkeling Evertsen-/Tromp-/Piet Heinstraat *			
28	Herontwikkeling Evertsen-/Witte de Withstraat *			
29	Herontwikkeling P. van Saxen-/S. van Rossumstraat *			
30	Herontwikkeling Spinozalaan			
31	Salem-Overduin		Zorg/wonen	
32	Andreashof	20	b.v.o. parkeer- kelder	
34	Ontwikkeling De Vlietstede *		b.v.o. zorg	
35	Bloemenlaan te Valkenburg	15		
36	Duinvallei	374	b.v.o. maatschappelijk	20.000 m2 b.v.o. kantoor
37	Omtzigt-Uxem	60		
38	Trappenberg- Kloosterschuur (glastuinbouw)	80		20 ha nieuw uitleggebied en 13 ha netto verdichting in bestaand glastuinbouwgebied
39	Baljuwplein	10	Parkeren	
40	Ontwikkeling Strandplein			
41	Redschuur			
42	Visserijschool			
43	Het Eiland (incl. Ambacht/Valkenburgseweg)	200	Stadspark en zorg	
44	Transformatie bedrijventerrein Katwijkerbroek			
45	Terrein Zeehospitium	321	b.v.o. zorg	
46	Herontwikkeling gemeentewerf			
47	Marine Vlieggkamp Valkenburg	5.000	141.000 m2 b.v.o. voorzieningen en recreatie	200.000 m2 b.v.o. bedrijven en kantoren
49	Herstructurering 't Heen			200.000 m2 b.v.o. bedrijven
50	Herstructurering glastuinbouwgebied Zijlhoek			
	Diverse inbreidingslocaties	120		
	Totaal	10.224	201.400 m2	1.193.750 m2

* Herontwikkeling waar het uitgangspunt is dat er per saldo geen woningen bij komen.

Woningbouwproductie

Woningbouwproductie in de periode 2008 – 2022 van de diverse ontwikkellocaties

