

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	28 juni 2016
Commissievergadering d.d.	:	16 juni 2016
Commissie	:	Commissie Bestuur & Middelen
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	Onderdeel ruimt/ordening/volkshuisvesting
Registratienummer	:	2016013440
Productiedatum	:	3 mei 2016

Onderwerp

Plan van Aanpak verkoop Landje van Van Riessen

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016

b e s l u i t:

1. in te stemmen met uitvoeren van het Plan van Aanpak verkoop Landje van Van Riessen;
2. een voorbereidingskrediet van € 15.000 ten laste van de Flexibele algemene reserve beschikbaar te stellen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. in te stemmen met uitvoeren van het Plan van Aanpak verkoop Landje van Van Riessen en
2. een voorbereidingskrediet van € 15.000 ten laste van de Flexibele algemene reserve beschikbaar te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

In de brief aan uw gemeenteraad van 19 november 2015 (corsanummer 2015158077) meldde u dat er vanuit de Quickscan Maatschappelijk Vastgoed en CJG is vastgesteld dat het Landje van Van Riessen een van de beoogde locaties voor het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) was. Nu het college het CJG wil handhaven op de huidige locatie en het terrein ook niet benut hoeft te worden voor een gymvoorziening voor de Hartelustschool is verkend welke mogelijkheden er zijn voor het Landje van Van Riessen. Er heeft een globale ruimtelijke en financiële verkenning plaatsgevonden. Gezien de kosten die in het verleden zijn gemaakt wil het college inzetten op herontwikkeling van het terrein zodat de gemaakte kosten afgeboekt kunnen worden. Het realiseren van woningen c.q. appartementen of luxe zorg past in deze doelstelling en kan worden bewerkstelligd door het plan van aanpak uit te voeren.

Politieke keuzeruimte

De gemeente heeft met de koop in 2008 de bedoeling gehad maatschappelijke voorzieningen te huisvesten en daarbij een investering gedaan van € 1,2 miljoen inclusief sanering van de grond. Om de gemaakte kosten terug te verdienen moet de grond worden verkocht met mogelijkheid de bestemming te wijzigen. Nu de noodzaak er niet meer is een maatschappelijke bestemming te vinden voor deze locatie is de gemeente gebaat bij verkoop van de grond. Daarnaast is verkoop van de grond aantrekkelijk door de vermindering van gemeentelijke beheer- en rentekosten. Het lokale economisch klimaat is gunstig te noemen. Met de verkoop kan door het selectieproces (zoals beschreven in het Plan van Aanpak) het beste plan worden gekozen door de gemeenteraad na een voordracht van de best beoordeelde plannen door uw college.

Als uw gemeenteraad besluit het Plan van Aanpak niet vast te stellen, zal de gemeente de bestemmingswijziging zelf ter hand nemen en de grond later verkopen. Deze optie is minder aantrekkelijk omdat de mogelijkheden door de beperkte schaal van de ontwikkeling meer kosten met zich meebrengen waarvan onzeker is of die kosten verhaalbaar zijn bij de koper van de grond.

Onder alle omstandigheden houdt uw gemeenteraad de bevoegdheid op bestemmingswijziging en daarmee grip op de gewenste ontwikkeling. Doelstelling, naast grondopbrengsten, is de beeld- en landschappelijke kwaliteit van deze locatie binnen de dorpenzone te garanderen door bij verkoop de juiste selectiecriteria te hanteren.

Gedachtegang

Potentiele kopers van de grond zullen plannen indienen. Het is aan uw raad om, ten uitvoer van het plan van aanpak, een keuze te maken uit de plannen na voordracht daarvan door het college van B&W. Na keuze voor een partij met het beste plan en daaraan gerelateerde grondprijs volgt het ontwikkelingsproces waarbij de gemeente in beginsel zorgt voor participatie met de omwonenden. Basis voor de verdere uitwerking is het gezamenlijk (omwonenden, gemeente en koper) uit te werken Schetsontwerp (waarmee de aanbesteding werd gewonnen) tot een Stedenbouwkundig Plan (SP). Initiatief voor de planvorming ligt bij de toekomstige koper. Hierin worden de kaders vastgelegd inclusief een beeldkwaliteitsplan (BKP) ter onderbouwing van het bestemmingsplan (BP). Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld zal de grondprijs in ieder geval betaald moeten worden en het reguliere vergunningstraject voor bebouwing worden doorlopen.

Overwegingen van het college

Uw college heeft gekozen voor dit Plan van Aanpak omdat het nemen van een raadsbesluit over het beste plan daarmee wordt vereenvoudigd. Bij veel grotere planontwikkelingen is het gebruikelijk om een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vast te stellen. Het door u vastgestelde / verkozen plan zal als kader dienen voor de verdere planvorming waarmee het SPvE wordt vervangen. In het beschreven planproces draagt de markt verschillende plannen aan waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden duidelijk

worden. Grondopbrengst, intensiteit bebouwing, kwaliteit, participatie en politiek zijn communicerende vaten waarbij een snelle verkoop zonder de juiste bestemming vaak leidt tot een lagere grondprijs. Een hogere grondprijs zal leiden tot meer bebouwing en dus tot een langer participatietraject met als gevolg dat het bestemmingsplan ook later kan worden vastgesteld. Een lage grondprijs genereert minder bebouwing, een korter participatietraject en zal sneller leiden tot bestemmingswijziging en dus ook tot een snellere betaling van de wellicht wat lagere grondprijs. Dit Plan van Aanpak biedt een kapstok voor grote en kleine plannen. Omwonenden en potentiële kopers weten met dit Plan van Aanpak ook waar ze aan toe zijn. Na uw keuze voor het beste plan zal het ontwikkelingsproces worden vervolgd met behoud van alle ruimtelijke procedures om tot een bestemmingswijziging te komen. En mocht er uit deze aanbesteding geen redelijk plan en daaraan gerelateerde grondprijs tot stand komen zal het college de gemeenteraad daarover informeren en de ontwikkeling mogelijk zelf ter hand nemen. Er zal in dat geval een nieuw Plan van Aanpak worden opgesteld.

Middelen

Door het beschikbaar stellen van een budget van € 15.000,= kunnen de adviseurskosten en overige voorbereidingskosten initieel worden gedekt. Deze kosten zullen worden ingebracht in een nog op te stellen begroting grondexploitatie die u ter vaststelling zal worden voorgelegd en indirect ten laste worden gebracht van de grondopbrengst. Vooruitlopend op vaststelling van de grondexploitatie wordt u thans voorgesteld de € 15.000 ten laste van de Flexibele algemene reserve beschikbaar te stellen. De Flexibele algemene reserve is hiervoor toereikend. Ter dekking van gemeentelijke kosten, afspraken over participatie en planvorming zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld.

Participatie

Voor het realiseren van het project zal participatie mogelijk worden gemaakt door de nog te vormen klankbordgroep (KBG) voor omwonenden en andere belanghebbenden. De gekozen participatievorm van consultatie is conform de Handreiking voor Burger- en overheidsparticipatie 2016. Gedurende het ontwikkelproces heeft de KBG de mogelijkheid advies te geven. Daarin passen ook de belangen van zowel de partij die het project mag uitvoeren als gemeente van een open en voorspoedig verloop van het proces.

Na besluitvorming over het geselecteerde plan gaat het ontwerpproces van start. De omgeving moet betrokken worden bij het ontwerp van het Stedenbouwkundigplan en het Beeldkwaliteitplan. Deze producten zullen door de gemeente worden getoetst en daarna via college worden voorgelegd aan uw gemeenteraad ter vaststelling. Het (ontwerp) bestemmingsplan ondergaat een zelfde traject.

De KBG heeft hierbij een adviserende rol (richting college) en de gemeente een toetsende rol. De gemeente en de geselecteerde partij hebben de doelstelling de producten in de eerste helft van 2017 gereed te hebben, zodat deze alsdan door uw gemeenteraad kunnen worden vastgesteld en in procedure kunnen worden gebracht.

Communicatie

Omwonenden worden geïnformeerd middels een brief over dit Raadsbesluit en worden tevens gevraagd zich te melden als potentieel lid van de klankbordgroep.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing

Vervolgproces/evaluatie

De uitvoering van dit besluit is in handen gelegd van het team Projecten, afdeling Beleid. Uw college zal de gemeenteraad een voordracht doen van de beste drie plannen (inclusief drie planpresentaties) in de commissie en raad van september 2016.

Bijlagen

Plan van Aanpak verkoop Landje van Van Riessen (corsanummer 2016013328)

Achterliggende documenten

Raadsbrief van 19 november 2015 (corsanummer 2015158077)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met uitvoeren van het Plan van Aanpak verkoop Landje van Van Riessen;
2. een voorbereidingskrediet van € 15.000 ten laste van de Flexibele algemene reserve beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 28 juni 2016.

, voorzitter

, griffier