

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	:	28 april 2011
Nummer	:	
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder T. Kokke
Afdeling	:	Bouwen en Wonen
Opsteller	:	M. Schipper
Productiedatum	:	15 maart 2011
Vaststellingsdatum	:	22 maart 2011
B&W	:	
Fatale datum	:	n.v.t.
Registratienummer	:	2010034192
Reg.nrs(s) bijlage(n)	:	2011000323 (Notitie Stedenbouwkundige oplossingsrichting Haringbuys)
Onderwerp	:	Stedenbouwkundige oplossingsrichting project Haringbuys

Korte inhoud voorstel

Burgemeester en wethouders stellen de raad voor:

1. in te stemmen met oplossingsrichting drie, waarbij de wensen van de Klankbordgroep en de Stichting Haringbuys zoveel mogelijk zijn meegenomen;
 2. in te stemmen met het verstrekken van een opdracht aan een stedenbouwkundig bureau voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan;
 3. hiervoor een raadskrediet te verstrekken van €35.000,-.
-

1. Aanleiding

Op 17 september 2009 stelde uw raad het Plan van Aanpak vast voor het project Haringbuys. Vervolgens stelde uw raad op 25 maart 2010 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vast met daarin de globale uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Haringbuysterrein. De volgende stap in het planproces is het vaststellen van een stedenbouwkundig oplossingsrichting. Hiermee wordt het SPvE nader uitgewerkt en kan aansluitend een stedenbouwkundig bureau over gaan tot het maken van een Stedenbouwkundig Plan. Dat plan zal als onderlegger dienen voor een nieuw bestemmingsplan voor het Haringbuysterrein.

2. Probleem-en doelstelling/oplossingen/effecten

Doelstelling

De doelstelling van dit raadsvoorstel is een afweging te maken tussen drie stedenbouwkundige oplossingsrichtingen voor het Haringbuysterrein. In de bijgaande notitie zijn kaders omschreven waar vervolgens de drie oplossingsrichtingen aan worden getoetst. Om de afzetbaarheid in de markt te kunnen beoordelen, is de lokale woningmarkt beoordeeld naar aanleiding van verkooptransacties die in het kadaster zijn genoteerd. Tevens is een marktconsultatie gehouden onder marktpartijen die ervaring hebben met het ontwikkelen van vergelijkbare projecten.

De doelstellingen voor het project zijn dat er minimaal en duurzaam gebouwd wordt en dat het gebied daarbij zo groen mogelijk blijft. Het project moet bovendien budgetneutraal worden uitgevoerd. Onder budgetneutraliteit wordt verstaan dat er geen doelstelling bestaat de grondopbrengst te maximaliseren, maar dat genoeg wordt genomen met een taxatiewaarde, conform de Wet ruimtelijke ordening (waar de GREX-wet onderdeel van uitmaakt), die correspondeert met een minimale bebouwingsdichtheid. Hierbij wordt expliciet verwezen naar bijlage G van de notitie behorend bij dit raadsvoorstel.

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld hoe moet worden omgegaan met inbrengwaarde van grond. Bij de berekeningen die ten grondslag liggen aan de plannen wijkt het college niet af van de wet. Hierdoor wijkt het raadsvoorstel af van het door uw raad aangenomen amendement van 25 maart 2010 (corsanummer 2010007176) over de inbrengwaarde van deelgebied B.

Consultatie omwonenden

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige oplossingsrichting hebben wij de belangen van omwonenden zwaar laten wegen. Hiervoor is volgens het communicatieplan dat begin 2010 werd opgesteld, het consultatiemodel toegepast (Verordening Interactieve Beleidsvorming Bloemendaal 2006). De gemeente heeft met de door haar ingestelde Klankbordgroep een platvorm gecreëerd waarin ook een afvaardiging van de Stichting Haringbuys (SH) was vertegenwoordigd. In verschillende gesprekken en werksessies is over uiteenlopende onderwerpen gesproken zoals over de werking van het rekenmodel van de grond- en opstalexploitatie, residuele grondwaarde, inbrengwaarde, woningbouwprogramma, verkeersontsluiting en vrije verkaveling. In augustus 2010 organiseerde de gemeente ook een excursie naar Hilversum met omwonenden om een viertal nieuwbouwprojecten van soortgelijke omvang te bezoeken. De Stichting Haringbuys bracht ook zelf een visie in op de ontwikkeling van het gebied.

Daar waar dit mogelijk was binnen de kaders van de projectdoelstellingen, wettelijke kaders en gemeentelijke belangen, is tegemoet gekomen aan de wensen van de klankbordgroep en de SH. Dit heeft geresulteerd in een concept-collegevoorstel dat is voorgelegd aan de Klankbordgroep en een afvaardiging van de Stichting Haringbuys. Bijlage B van de notitie (corsanummer 201100323) bevat de opmerkingen die omwonenden bij het voorstel maakten. Deze zijn integraal opgenomen, met daarbij de ambtelijke reactie.

Exploitatieplan

Uit de Wet ruimtelijke ordening vloeit de verplichting voort tot het opstellen van een exploitatieplan. Daarbij moet worden uitgegaan van objectief vastgestelde marktconforme prijzen, zowel bij de kosten als de opbrengsten. Kosten en eventuele bovenplanse kosten worden omgeslagen over alle percelen in het plangebied. Het exploitatieplan is modelmatig en zal in de loop van de tijd worden verfijnd. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan vastgesteld. Het is dus een dynamisch proces dat voorafgaat aan de vaststelling van een bestemmingsplan. In de notitie wordt hier nader op ingegaan.

Stedenbouwkundige oplossingsrichtingen

Er zijn drie oplossingsrichtingen onderzocht:

1. Een oplossingsrichting die is ingebracht door de Stichting Haringbuys en uitgaat van vrije kavels, uitgegeven in particulier opdrachtgeverschap.
2. Een oplossingsrichting gebaseerd op de kaders van de gemeente.
3. Een oplossingsrichting op basis van gemeentekaders, waarin de wensen van de Stichting Haringbuys en de Klankbordgroep zoveel mogelijk zijn meegenomen.

In de bijgaande notitie wordt geconcludeerd dat het wenselijk is te kiezen voor oplossingsrichting drie. Deze oplossingsrichting past binnen de projectdoelstellingen zoals verwoord in het SPvE en houdt waar mogelijk rekening met de wensen van omwonenden.

Opdracht voor Stedenbouwkundig Plan

De hieruit voortvloeiende opdracht voor het Stedenbouwkundig Plan luidt:

1. De ontwikkeling draagt bij aan een representatieve entree van Aerdenhout.
2. De ontwikkeling heeft een groene uitstraling en sluit aan bij, past bij en gaat op in de bestaande omgeving.
3. In de planvorming wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied.
4. De sloot achter de woningen Rijnegomlaan zal worden verplaatst en verbreed. De diepte van een eventueel nieuwe tuin ten behoeve van de bewoners van de Rijnegomlaan hangt onder andere af van het Stedenbouwkundig Plan en de daarbij overblijvende ruimte.
5. Water en waterbeheer zijn een belangrijk onderdeel tijdens de planvorming.
6. De Houtvaart wordt verbreed en vormgegeven als een singel.
7. De Zandvoorterweg krijgt ook ter hoogte van het Haringbuysterrein het karakter van een representatieve laan.
8. Het projectgebied bestaat uit twee zones.
 - a. In zone 1 worden 6 bouw kavels (t.b.v. particulier opdrachtgeverschap) opgenomen met een uitgeefbaar formaat van 900m² per kavel en maximaal 400m² BVO/woning. In het stedenbouwkundig plan (en daarop volgend in het bestemmingsplan) moet voor deze zone een tweede variant opgenomen worden voor het geval de kavels niet verkocht worden. In deze variant worden de bouw kavels gesplitst in twee ontwikkelkavels met 1 woning per kavel. In zone 1 wordt maximaal 2.700 m² BVO gerealiseerd. De tweede variant zal in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.
 - b. In zone 2 worden circa 15 woningen gerealiseerd, grondgebonden of in appartementen met een maximum van totaal 3.380 m² BVO.

- c. Het is toegestaan per zone ten hoogste 10% af te wijken van het genoemde BVO zolang het totaal aangegeven m² BVO voor het gehele plangebied niet overschreden wordt.
9. Het woningbouwprogramma bedraagt maximaal 34 (inclusief 7 Van Dijk) wooneenheden, verdeeld over 7.581 m² BVO (inclusief 1.516 m² Van Dijk).
 10. Het gebied wordt ontsloten voor (auto)verkeer vanuit de Zandvoorterweg en Klapheklaan. Beide wegen zijn slechts verbonden met een voet/fietsverbinding. Parkeren wordt opgelost volgens de CROW norm. Uitgangspunt is volledige opvang van de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein met een beperkt aantal openbare parkeermogelijkheden t.b.v. bezoekers e.d. Het gebied wordt ontworpen als een 30 km gebied.
 11. Er wordt hoog ingezet op duurzaamheid. De plannen zullen getoetst worden met de instrumenten GPR-Gebouw en GPR-Stedenbouw en in principe zal worden gewerkt met Warmte Koude Opslag (tenzij uit haalbaarheidsstudies blijkt dat dit niet haalbaar is).
 12. Er is een hoge ambitie op het gebied van architectuur en openbare ruimte. Dit wordt uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan dat als toetsingskader dient voor de inrichtings - en bouwplannen. Bouwplannen die d.m.v. particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld, zullen ook getoetst worden aan deze kaders; er is dus geen sprake van welstandsvrij bouwen.
 13. In de planvorming wordt, afhankelijk van het programma, rekening gehouden met voorzieningen zoals speelplekken, ondergrondse vuilcontainers, fietsenstallingen e.d.

3. Financiële aspecten/risico's

In de bijgaande notitie wordt nader ingegaan op de financiële aspecten en risico's die samenhangen met de verschillende oplossingsrichtingen. Wij verwijzen u voor deze aspecten naar de notitie.

Voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan vragen wij u een raadskrediet beschikbaar te stellen van € 35.000,-. Dit bedrag bestaat uit € 25.000,- voor het stedenbouwkundig plan en € 10.000,- voor planeconomie. De kosten worden gedekt uit de opbrengsten van het plan.

4. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met oplossingsrichting drie;
2. in te stemmen met het verstrekken van een opdracht aan een stedenbouwkundig bureau voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan;
3. hiervoor een raadskrediet te verstrekken van € 35.000,-.

5. Uitvoering

Na vaststelling van de stedenbouwkundige oplossingsrichting zullen wij een stedenbouwkundig bureau opdracht geven het Stedenbouwkundig Plan op te stellen. Daarnaast zal een Projectplan worden geschreven en in juni 2011 aan uw raad worden voorgelegd. Het Projectplan bevat een beschrijving van de vervolgstappen tot en met verkoop van het project en een daartoe benodigd raadskrediet.

In het Projectplan zullen onder meer de fiscale aspecten van de grondtransacties worden meegenomen. Ook komt aan de orde hoe en onder welke voorwaarden de vrijkomende grond na verplaatsing van de sloot door bewoners van de Rijnegomlaan en Klapheklaan kan worden gekocht.

Voor ontsluiting van langzaam verkeer is een nadere studie nodig, ook in relatie tot een eventuele fietsbrug aan de Houtvaarkade en de wens van de provincie, Haarlem en Heemstede om aan te sluiten op het fietspad aan de oostkant van de Houtvaart. Het tegengaan van ongewenst parkeergedrag (korte looproute naar station) is een belangrijk aandachtspunt. Voetpaden van het gebied naar de directe omgeving worden ook meegenomen in dit onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

R.Th.M. Nederveen

, burgemeester.

A.Ph. van der Wees

, secretaris.

Advies Commissie

De commissie Grondgebied is verdeeld over het raadsvoorstel.
Besloten wordt het onderwerp wel voor de raadsvergadering van 28 april te agenderen.
De VVD heeft amendementen aangekondigd.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2011;

besluit:

1. in te stemmen met oplossingsrichting drie;
2. in te stemmen met het verstrekken van de opdracht aan een stedenbouwkundig bureau voor het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan;
3. hiervoor een krediet te verstrekken van € 35.000,-.

Met inachtneming van amendement E''

amendement Haringbuys

Van: **CDA, D66, LB, VVD, GroenLinks en Wiedeman**

Raadsvergadering: **28-04 2011**
Raadsvoorstel: **Stedenbouwkundige oplossingsrichting project Haringbuys**
Corsanummer: **2010034192**

Overwegende/constaterende dat:

- § de huidige woningmarkt bijna volledig op slot zit,
- § projectontwikkelaars vrijwel altijd pas de grond afnemen nadat zij een groot gedeelte van de woningen hebben (voor)verkocht,
- § de gemeente gebaat is bij een spoedige verkoop van de grond,
- § gefaseerde uitgifte als onderdeel van een totale GREX de boekwaarde en oplopende rente kosten (grotendeels) kan dekken,
- § (collectief)particulier opdrachtgeverschap een kans kan bieden de Haringbuys op een gewenst manier te ontwikkelen,
- § verkoop van losse kavel(s) kan worden bespoedigd door in vroeg stadium (collectieve)particulieren te betrekken bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan.
- § omwonende en gemeente gebaat zijn bij duidelijkheid over de mogelijkheid van tuinuitbreidingen,

Wijzig het besluit behorend bij het raadsvoorstel **Stedenbouwkundige oplossingsrichting project Haringbuys**, door aan het besluit toe te voegen:

4. Als variant op oplossingsrichting 3, ook zone 2 in eerste instantie te laten ontwikkelen door (collectieve)particulieren (vrije kavels te ontwikkelen),
5. in te stemmen met het verstrekken van de opdracht aan een bureau (verder te noemen: het aanjaagteam) welke onderzoekt de belangstelling en de woon- en beeldkwaliteitwensen van de (collectieve)particulieren,
6. het college opdracht te geven de belangstelling te peilen van omwonende voor de aankoop van grond voor uitbreiding van de bestaande tuin conform huidig verkoop beleid,
7. Één kavel in de Zuidoost hoek van het terrein van ca. 500m² met ca. 300m² BVO (Villa-achtige bouw) in te plannen en te bestemmen voor het onderbrengen van de woongemeenschap Dolfijn of gericht op huisvesting voor senioren, in overleg met het aanjaagteam waarbij particulier opdrachtgeverschap preferereert, en alternatief een storting te doen in het fonds sociale woningbouw,
8. De verkeersontsluiting als de meest veilige moet worden uitgevoerd en de verdere invulling daarvan in overleg wordt gedaan met het aanjaagteam waarbij particulier opdrachtgeverschap preferereert.

Stemmen voor: 17

Stemmen tegen: 2 (PvdA)

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 19 mei 2011.



, voorzitter



, griffier