

B.

Beleid

Aan de leden van de gemeenteraad Bloemendaal

Gemeente Bloemendaal
 Postbus 201
 2050 AE Overveen
 T 14 023
 www.bloemendaal.nl

Datum : 25 oktober 2017 ✓
 Ons kenmerk : 2017020004 ✓
 Behandeld door : Het college van B&W
 Doorkiesnummer :
 Onderwerp : Toelichting op Raakterrein Bennebroek n.a.v. commissie
 Grondgebied 17-10-2017
 Verzonden : 26-10-2017.
 Bijlage(n) :

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de discussie in de commissie Grondgebied van dinsdag 17 oktober over de Anterieure overeenkomst en Beeldkwaliteitsplan Raakterrein te Bennebroek, wordt hieronder antwoord gegeven op de technische vragen van D66 en nadere toelichting gegeven op het taxatierapport, de duurzaamheid en de bouwhoogte.

Vragen vanuit D66 fractie

<<Op gemeentegrond komt 32,05m² woningbouw. In de taxatie is deze grond niet meegenomen. Voor welk bedrag transporteert de gemeente de 32,05m² aan de ontwikkelaar? Waarom is dit niet opgenomen in de overeenkomst?>>

Op de betreffende 32,05m² komt geen woningbouw maar een maaistrook. Dit omdat de perceelgrens, en dus het woonblok, anders direct tegen het gras zou liggen. Dit zou het onderhoudswerk door maaimachines bemoeilijken. Om die reden is gevraagd om een strook van tegels rondom de woonblokken; deze grond blijft in eigendom van de gemeente of kan door de gemeente desgewenst zelf aan de toekomstige bewoners worden verkocht. De anterieure overeenkomst maakt het mogelijk dat de Hartekamp groep deze grond wel voorbereidt en inricht, maar dat het eigendom vooralsnog bij de gemeente blijft.

<<Bij de taxatie is uitgegaan van de volgende aanname: Over 20 jaar zal de gemeente 50% van alle openbare grond hebben verkocht. In de commissie heb ik de vraag gesteld hoe reëel deze opgave is. De wethouder achtte dit niet reëel. Is de gemeente hierom voornemens dit aan de taxateur kenbaar te maken? >>

Dit onderwerp is eerder besproken met de taxateur. Hij heeft dit nader toegelicht. Overigens omschrijft de taxateur de theoretische kans dat (delen) van de grond verkocht worden. In dit geval is gekozen voor de volgende benadering. Het plan heeft een relatief lage dichtheid qua bebouwing, zoals in de wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd. Ruimtelijk gezien zou een hogere dichtheid op deze ontwikkellocatie mogelijk moeten zijn. Omdat er gekozen is voor een lage dichtheid, is er meer openbaar gebied, waardoor de theoretische kans op verkoop (snippergroen) toeneemt. Hoewel verkoop door de gemeente nu niet is gepland en de kans klein is dat de gemeente hier in de toekomst grond gaat verkopen, is het evenwel niet ondenkbaar. Vandaar dat de taxateur is uitgegaan van een theoretische kans op verkoop van 50% en over een periode van 20 jaar en de grond daardoor een

2017020004



bepaalde waarde vertegenwoordigt. De taxateur heeft, op basis van deze uitgangspunten, de helft van de grondwaarde contant gemaakt over een tijdsduur van 20 jaar en komt zodoende op een bedrag van € 66.100,-. Daarnaast heeft de Hartekamp ook gevraagd om de grond te taxeren. Dit omdat de grond die de semipublieke organisatie verkoopt deels een maatschappelijke bestemming heeft. Deze grond vertegenwoordigt een bepaalde waarde. De Hartekamp moet het tegen marktconforme prijzen overdragen van grond kunnen verantwoorden en goedgekeurd krijgen bij het college Sanering Zorginstellingen en Raad van Toezicht. Vandaar dat de grond is getaxeerd.

Waarom wordt het over te nemen openbare gebied een waarde toegekend?

In de commissievergadering werd aangegeven dat in de meeste gevallen openbaar gebied voor een symbolisch bedrag van € 1,- wordt overgedragen aan de gemeente. Dat is inderdaad in de meeste gevallen zo. In dit geval is gekozen voor een andere benadering. De reden hiervoor is tweeledig, zoals in de vorige paragraaf toegelicht.

Waarom wordt er niet meer gedaan op het gebied van duurzaamheid in het plan?

De onderhandelingen met de Hartekamp Groep over deze ontwikkelingen lopen al geruime tijd. Hoewel duurzaamheid altijd een thema is geweest, was er destijds nog geen zicht op de per 1-1-2018 gedeeltelijk vervallen verplichte aansluiting op het gasnetwerk bij nieuwbouw. De aankondiging hierover vanuit de Rijksoverheid kwam op het moment dat de overeenkomst nagenoeg rond was. Het lijkt het college daarom niet redelijk om nu de gemaakte afspraken open te breken en dit onderdeel weer ter discussie te stellen. Daarnaast heeft de Hartekamp Groep nadrukkelijk aangegeven zich in te zetten op het gebied van duurzaamheid binnen haar financiële middelen (die in essentie voor zorg zijn bedoeld). Daarom is de Hartekampgroep deelnemer aan de Green Deal Zorg die zorginstellingen verplicht het energieverbruik en de uitstoot van CO2 jaarlijks te reduceren (<https://www.odijmond.nl/projecten/green-deal-zorg/>).

Is de bouwhoogte van 9 meter voor de woningen te hoog?

De ruimtelijke kaders, zoals bouwhoogte, oppervlakten en globale situering, zijn vastgelegd door de gemeenteraad in een wijzigingsbevoegdheid. Dit is ten tijde van het bestemmingsplan *Bennebroek Oude Kern 2013* gebeurd en vervolgens wederom opgenomen in het bestemmingsplan *Bennebroek 2016*. De wijzigingsbevoegdheid komt voort uit project Oude Kern Bennebroek. Bij dit project is breed geparticipeerd en is er destijds juist voor het huidige stedelijke ontwerp gekozen in plaats van twee-onder-een-kapwoningen. Dit vanwege de lagere dichtheid en meer ruimte voor groen.

Er bestaat een ruimtelijk instrumentarium om de maximale bouwhoogte te verlagen, toch raadt het college het gebruik daarvan af vanwege de mogelijke planshade en risico's. Bovendien zou het terugkomen op de zeer recentelijk opnieuw vastgestelde kaders in het bestemmingsplan onwenselijk zijn. Feitelijk zijn de voorgestelde bouwhoogten rechten die aan de grondeigenaar zijn verleend en waar onder voorwaarden gebruik van mag worden gemaakt. Wanneer de grondeigenaar aan de voorwaarden voldoet, zal het college medewerking verlenen. Indien het college besluit dit niet te doen, moet zij daar zwaarwegende redenen voor hebben. De grondeigenaar kan deze redenen aanvechten via de rechter. Overigens is met de Hartekamp Groep afgesproken dat er nog een participatiemoment komt met omwonenden. Dit moment kan worden gebruikt om te onderzoeken hoe de derde woonlaag, binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan, vorm gegeven kan worden.

Uitvoering voetpaden

Tot slot kwam vanuit de commissie de vraag of de voetpaden in het plangebied half-verhard kunnen worden uitgevoerd in plaats van verhard. Omdat de onderhoudskosten bij asfalt-uitvoering wat lager zijn dan bij half-verharding, is gekozen voor asfalt. Indien de raad echter half-verharding wenst, zullen wij dit opnemen met de Hartekamp Groep (die daartegen waarschijnlijk geen bezwaar zal maken).

Ik vertrouw erop u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



, wethouder Kruijswijk