

## Beleid

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE OVERVEEN

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

Datum : 31 december 2017  
Ons kenmerk : 2017024194  
Behandeld door : College  
Onderwerp : Wensen en bedenkingen Anterieure Overeenkomst  
ontwikkeling Raakterrein Bennebroek  
Verzonden :

Geachte leden van de gemeenteraad Bloemendaal,

In de raadsvergadering van 2 november 2017 zijn door u wensen en bedenkingen geuit over de anterieure overeenkomst met zorginstelling de Hartekamp Groep inzake de ontwikkeling van het Raakterrein te Bennebroek. Naar aanleiding van deze wensen en bedenkingen heeft er nader overleg plaatsgevonden met de Hartekamp Groep. In deze brief leest u het resultaat van dit overleg en hoe het college met de geuite wensen en bedenkingen omgaat.

### **Het overnamebedrag openbaar gebied**

In het aangenomen amendement stelt de raad dat het openbare gebied als 'maatschappelijk goed' moet worden gewaardeerd. Ten grondslag aan dit amendement ligt de overweging dat de gemeente Bloemendaal marktconform omgaat met aan- en verkoop van percelen grond en dat in de meeste gevallen openbaar gebied voor een symbolisch bedrag (van €1,-) wordt overgedragen aan de gemeente. Deze gedachtegang wordt door het college in het algemeen gevolgd, maar in dit geval niet. De redenen zijn als volgt.

### Maatwerk-waardering

Geen grondovername is gelijk. Bij het Raakterrein zijn er concrete ruimtelijke voorwaarden, in de vorm van de wijzigingsbevoegdheid. Deze konden gebruikt worden voor een taxatie die - zoals eerder aangegeven in collegebrief met kenmerk 2017020004 - voor de overdracht benodigd was (het College Sanering Zorginstellingen controleert of zorginstellingen onroerend goed voor marktconforme prijzen vervreemdt en dient vervreemding ook goed te keuren).

In eerste instantie was er een taxatierapport opgesteld waarbij sprake was van aan- én verkoop van grond door de gemeente Bloemendaal. Het was namelijk oorspronkelijk het plan om de ontwikkeling gedeeltelijk op gemeentegrond te realiseren. Bij de taxatie bleek dat de verkoopwaarde van de gemeentelijke (bouw)grond te hoog was voor de Hartekamp Groep. De Hartekamp Groep wilde bij nader inzien geen grond aankopen van de gemeente en heeft het plan zodanig aangepast dat de herontwikkeling geheel op eigen terrein van de Hartekamp Groep plaatsvindt. Vervolgens is afgesproken dat er een nieuwe taxatie zou worden opgesteld waarbij de gemeente alleen toekomstig openbaar gebied zou overnemen. Om een waarde toe te kunnen kennen aan dit gebied, is onder meer de gemeentelijke beleidsnota 'Snippergroen' gebruikt. Dit gemeentelijk beleid maakt immers grondverkoop mogelijk.

Per saldo ontvangt de gemeente een hogere vergoeding dan bij het eerste taxatierapport

In het nieuwe taxatierapport is het over te nemen openbare gebied hoger gewaardeerd, maar is de afkoopsom voor toekomstig onderhoud (25 jaar) in vergelijking met het eerdere taxatierapport ook hoger. De afkoopsom toekomstig onderhoud is in het nieuwe taxatierapport €15.218,75 hoger dan in het eerder opgestelde taxatierapport. In die zin is het tweede taxatierapport (per saldo ontvangt de gemeente €37.571,86) voor de gemeente Bloemendaal per saldo gunstiger dan het eerste taxatierapport (per saldo ontving de gemeente €14.123,32). Dit komt omdat het gebied dat wordt overgenomen (en openbaar gebied moet worden) nu nog volledig in eigendom is van de Hartekamp Groep. Daarnaast is de gekozen termijn voor toekomstig onderhoud, 25 jaar, ruim genomen. Bij symbolische grondovernames van €1,- is deze termijn vaak aanzienlijk korter.

**Conclusie overnamebedrag openbaar gebied**

Het college is van mening dat er bij het vasthouden aan de geschetste gedachtengang geen precedentwerking is en dat het inconsequent en onwenselijk zou zijn om terug te komen op deze gedachtengang en de hieruit voortvloeiende waarderingen.

**Meer aandacht voor duurzame oplossingen**


Naar aanleiding van de zienswijze is met de Hartekamp Groep verder gesproken over duurzame ontwikkeling. Voor wat betreft de duurzaamheidswensen uit het amendement kan positief worden gereageerd op het terugbrengen van verharding (schelpenpaden in plaats van voetpaden). Andere wensen zullen worden bekeken (waterberging, ecologische inrichting) maar druisen mogelijk in tegen het parkachtige ontwerp. De wensen ten aanzien van energie en bouwen neemt de Hartekamp Groep zeer serieus. Zo wil de Hartekamp Groep aan bouwbesluit-overstijgende maatregelen denken, onder andere op het gebied van isolatie. Met zonnepanelen wil de Hartekamp Groep in principe meewerken aan het delen van energie met de aanliggende nieuwbouwhuizen. De businesscase voor alleen eigen gebruik van zonne-energie is waarschijnlijk niet positief (in het bijzonder omdat nu elektriciteitskorting voor grootverbruikers wordt genoten). Bovenstaande intenties passen in de huidige anterieure overeenkomst.

**De anterieure overeenkomst zal eerste kwartaal 2018 worden ondertekend**

De overeenkomst behoeft, gelet op bovenstaande, geen verdere aanpassing en kan ondertekend worden. Met de ondertekening heeft de gemeente haar kostenverhaal gegarandeerd en kan de volgende stap in de ontwikkeling gezet worden.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester

, secretaris