

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	2 november 2017
Commissievergadering d.d.	:	17 oktober 2017
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2017017902
Productiedatum	:	13 september 2017

---

### **Onderwerp**

Wensen en bedenkingen bij de anterieure overeenkomst ten behoeve van de herontwikkeling van het Raakterrein te Bennebroek.

### **Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2017

### **besluit:**

- Geen wensen en bedenkingen te hebben bij de anterieure overeenkomst met de Hartekampgroep ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Raakterrein te Bennebroek.

Met inachtneming van Amendement F & G.

Amendement F, het dictum:

Besluit:

1. Het besluit geheel te laten vervallen
2. Een nieuw besluit toe te voegen, dat als volgt luidt:

de volgende wensen en bedenkingen te hebben bij de anterieure overeenkomst met de Hartekampgroep ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Raakterrein te Bennebroek.

- in de anterieure overeenkomst voor volgende onderdelen
  - klimaatbestendigheid ontwikkelen (tegengaan van bodemverhardingen, waterberging)
  - mobiliteit (autovrije fietsontsluitingen)
  - de ecologische structuur (een ecologische inrichting van de openbare ruimte voor planten en dieren)
  - energie (het tegengaan van uitstoot van CO<sub>2</sub>)
  - bouwen ((binnen)milieu, energie en grondstoffen)

het ambitieniveau van goed of excellent nastreeft.

Amendement G, het dictum:

Besluit:

1. Het besluit geheel te laten vervallen.
2. Een nieuw besluit toe te voegen, dat als volgt luidt:

de volgende wensen en bedenkingen te hebben bij de anterieure overeenkomst met de Hartekampgroep ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Raakterrein te Bennebroek.

- in de anterieure overeenkomst de waarde van de door de gemeente te verkrijgen percelen grond bepaald moeten worden volgens het uitgangspunt dat openbare ruimte als maatschappelijk goed beschouwd moet worden;

Er wordt eerst over amendement G gestemd, daarna over amendement F.

**Amendement G** wordt **aangenomen** met 17 stemmen voor (VVD, D66, Liberaal Bloemendaal, GroenLinks, CDA, PvdA).

De heer **Bolkestein** (VVD) legt een stemverklaring af.

**Amendement F** wordt **aangenomen** met 13 stemmen voor (D66, Liberaal Bloemendaal, GroenLinks, CDA, PvdA, Hart voor Bloemendaal) en 5 stemmen tegen (VVD).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 2 november 2017

, voorzitter

, griffier

Besluit raad:

De raad stelt vast dat hiermee het raadsbesluit is vervangen en om die reden niet in stemming wordt gebracht.

Afwezig: 1 (GrL0)

## **Voorgesteld besluit**

- Geen wensen en bedenkingen te hebben bij de anterieure overeenkomst met de Hartekampgroep ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Raakterrein te Bennebroek.

## **Aanleiding en beoogd effect**

### *Aanleiding*

De Stichting De Hartekampgroep, eigenaar van dagbestedingslocatie De Raak, te Bennebroek, heeft de wens de locatie te herontwikkelen tot een nieuwe zorglocatie en een 15-tal woningen. De gemeente en de initiatiefnemer hebben al langere tijd contact over de mogelijke herontwikkeling. In de voorbereiding van het bestemmingsplan Oude Kern Bennebroek 2013 zijn al plannen ontwikkeld ten behoeve van de herontwikkeling. Deze plannen zijn in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Oude Kern Bennebroek 2013. In 2016 is dit bestemmingsplan weer opgenomen in het bestemmingsplan Bennebroek 2016, inclusief de wijzigingsbevoegdheid.

Om tot succesvolle ontwikkeling te komen zijn voorwaarden en afspraken met de Hartekampgroep vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt een aantal zaken geregeld; de overdracht van openbaar gebied (ca. 4.595m<sup>2</sup>), afspraken over de oplevering van het openbaar gebied, het kostenverhaal van ambtelijke inzet en algemene afspraken over de verschillende op te leveren producten ten behoeve van de ruimtelijke procedure. Deze anterieure overeenkomst wordt nu aan u voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen.

### *Beoogd effect*

Het effect is dat de kosten voor alle werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren om de planologische procedure te doorlopen, worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook planschade is in de overeenkomst geregeld. Daarnaast is het effect dat de grondtransactie met behulp van de overeenkomst financieel en praktisch geregeld wordt. Tot slot is het effect van het voorstel dat de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenkingen te uiten.

## **Politieke keuzeruimte**

In de Wet Ruimtelijke Ordening is bepaald dat de gemeente de kosten die zij maakt om een planologische ontwikkeling mogelijk te maken, dient te verhalen op degene die baat heeft bij dat plan. Die kosten kunnen onder meer bestaan uit aankoop van gronden, uitvoeren van civiele werken, inrichting van de openbare ruimte, planschadeclaims, plankosten en apparaatskosten. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een manier om dit bereiken. Wanneer er geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten zouden de normale leges voor het doorlopen van een wijzigingsprocedure gelden. De verwachting is dat de leges voor de wijzigingsprocedure niet voldoende zijn om alle kosten te dekken. Om die reden wordt voorgesteld de kosten te verhalen met het afsluiten van de anterieure overeenkomst. Het afsluiten van de anterieure overeenkomst moet rond zijn voordat er een definitief wijzigingsplan kan worden vastgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan kan wel alvast in procedure worden gebracht. De bevoegdheid hiervan ligt bij het college.

Ten aanzien van de grondovername ligt deze bevoegdheid ook bij het college. Wel dient de raad de gelegenheid te krijgen om eventuele wensen en bedenkingen bij de anterieure overeenkomst te kunnen uiten. Het betekent immers een (beperkte) uitbreiding van het grondgebied van de gemeente Bloemendaal en het daarbij behorende beheer. In het taxatierapport is een grondprijs (afgerond €66.100, -) en een eenmalige afkoopsom (afgerond €103.690, -) voor toekomstig onderhoud bepaald. Het college stelt voor om bij de grondoverdracht dit met elkaar te verrekenen. Aangezien de afkoopsom de grondprijs overstijgt ontvangt de gemeente Bloemendaal per saldo een bedrag van afgerond €37.600, -.

De toename van de jaarlijkse onderhoudskosten (ca. €4.150,-) moet gedekt worden uit het onderhoudsbudget. Deze areaal uitbreiding wordt betrokken bij de gevolgen van overige grondtransacties in relatie tot het bepalen van de benodigde onderhoudsbudgetten. Een voorstel hiervoor volgt, indien nodig, dus uiteindelijk bij de begroting. Het vaststellen van de begroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

## **Gedachtegang**

### *Argumenten*

Met het vaststellen van de anterieure overeenkomst kan de gemeente alle ambtelijke kosten verhalen op de initiatiefnemer. Bovendien maken we in de overeenkomst praktische afspraken over de verschillende onderdelen om tot een goed plan te komen. Onderdelen zijn afspraken over participatie, aan te leveren onderzoeken en duurzaamheid. Dit zou niet kunnen indien we enkel leges zouden heffen. Ook zouden we in dat laatste geval niet alle kosten kunnen dekken.

Met het vaststellen van de anterieure overeenkomst maken we financiële en praktische afspraken over de grondoverdracht. Deze afspraken gaan over de grondprijs, de afkoopsom toekomstig onderhoud, de eisen waar de grond aan moet voldoen voor overname, het moment van overname en wijze van oplevering van de gronden.

### *Kanttekening*

Meer grond in eigendom betekent meer onderhoudskosten. Een uitbreiding van het Bloemendaalse grondgebied betekent dat de kosten voor het onderhoud zullen stijgen, ook al betreft dit een relatief klein gebied. De afkoopsom toekomstig onderhoud is gebaseerd op de komende 25 jaar. Naar verwachting neemt door deze grondovername de kostenposten 'onderhoud openbare ruimte' met ca. €4.150,- op jaar basis toe.

### *Alternatieven*

Het overnemen van de grond is geen vereiste voor de ontwikkeling van het terrein, in principe zou de Hartekampgroep de grond in eigen beheer kunnen houden. Dit zou de gemeente jaarlijks onderhoudskosten schelen.

## **Overwegingen van het college**

Wanneer de grond in eigendom blijft van de Hartenkampgroep zou dit betekenen dat het terrein mogelijk kan worden afgesloten voor omwonenden, terwijl een van de gedachten juist is om het gebied parkachtig in te richten en toegankelijk te maken. Ook is het voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw prettiger en duidelijker om hun aansluitingen, het beheer en voorzieningen door de gemeente Bloemendaal te laten verzorgen, net als de rest van de omgeving.

De jaarlijkse onderhoudskosten buitenruimte zijn niet dusdanig hoog dat dit tot problemen leidt. De gemeente neemt vaker relatief kleine stukken grond over, mocht dit leiden tot overschrijding van het jaarlijkse onderhoudsbudget zal de gemeenteraad om extra budget gevraagd worden bij de begroting. In dit geval zou het gaan om een beperkte ophoging van dat budget.

## **Middelen**

### *Financiële middelen*

In de overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer betaalt voor de gemaakte kosten ten behoeve van voorbereiding en uitvoering van de overeenkomst, de planvoorbereiding, -toetsing en -begeleiding van het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast voor het houden van controle en toezicht op de

realisatie van de Openbare Ruimte en infrastructuur. Initiatiefnemer zal deze kosten vergoeden, op basis van werkelijk door de gemeente gemaakte kosten per kwartaal achteraf op basis van factuur, mits de gemeente de betreffende bedragen onderbouwt. Het gehanteerde uurtarief is conform de Legesverordening Bloemendaal 2017. Het uurtarief wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Legesverordening Bloemendaal 2017.

Ten behoeve van de grondoverdracht is een taxatie uitgevoerd. De taxateur heeft de waarde van de grond gekapitaliseerd en bepaald op een bedrag van €66.100, -. Aan de andere kant betaalt de Hartekampgroep een afkoopsom voor het toekomstige onderhoud voor de komende 25 jaar, dit bedrag bedraagt €103.690, -. Dit betreft een eenmalige vergoeding. Teruggerekend naar jaarlijkse onderhoudskosten betekent dit een extra kostenpost van €4.150, - voor het onderhoud van de openbare ruimte. Deze areaal uitbreiding wordt betrokken bij de gevolgen van overige grondtransacties in relatie tot het bepalen van de benodigde onderhoudsbudgetten.

Per saldo heeft de grond dus een (afgeronde) negatieve waarde; €103.690 - €66.100,- = (afgerond) €37.600,-. Aangezien het een eenmalige afkoopvergoeding betreft zijn wij voornemens dit te verrekenen met de aankoopwaarde van de grond. Dit betekent dat de gemeente een bedrag van €37.600,- ontvangt van de Hartekampgroep en als incidentele bate ten gunste van de algemene middelen verantwoord. Dit wordt te zijner tijd in een notariële akte van levering uitgewerkt

### **Participatie**

Bij de totstandkoming van de anterieure overeenkomst is participatie niet aan de orde. Het betreft immers een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Bij de wijzigingsprocedure en het beeldkwaliteitsplan is participatie een onderdeel van de planvorming. Dit staat ook benoemd in de anterieure overeenkomst. De meeste participatie heeft plaatsgevonden ten tijde van het opstellen van Bestemmingsplan Bennebroek Oude Kern 2013, waar ook de wijzigingsbevoegdheid uit voortkomt.

### **Communicatie**

In artikel 17 de overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer omwonenden en andere belanghebbenden dient te consulteren over de planvorming. Vanzelfsprekend ligt hier ook een taak voor de gemeente. Bij de wijzigingsprocedure worden omwonenden op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

### **Samenwerking (Heemstede)**

Samenwerking met de gemeente Heemstede is bij dit project niet aan de orde.

### **Vervolgproces/evaluatie**

#### *Vervolgproces*

Na het uiten van wensen en bedenkingen door de gemeenteraad kunnen wij de overeenkomst ondertekenen. Vervolgens kan de gemeente de gemaakte uren in rekening brengen. Belangrijk is dat de ondertekende anterieure overeenkomst ondertekend is voordat het definitieve wijzigingsplan wordt vastgesteld. Wel zetten we ruimtelijke procedure alvast in, om efficiënt met de tijd om te gaan.

#### *Evaluatie*

De raad wordt op de hoogte gehouden via het projectenoverzicht.

**Bijlagen**

Anterieure Overeenkomst (2016040356)

Taxatierapport (2017015003)

**Achterliggende documenten**

-

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.