

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	20 april 2016
Commissievergadering d.d.	:	12 april 2016
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	Economische aspecten
Registratienummer	:	2016008655
Productiedatum	:	3 maart 2016

Onderwerp: Verkoop strook grond rond Carré van Bloemendaal.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2016

b e s l u i t met in acht neming van amendement B:

De raad besluit tot verkoop van de 6.902 m² strook grond rond het hoofdgebouw Meerenberg aan ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal voor het bedrag van één euro onder de volgende voorwaarden:

- Voorafgaand aan de verkoop wordt een notariële akte opgesteld waarin de kwalitatieve verplichtingen en de verboden t.b.v. de strook grond worden vastgelegd.
- Ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal verkoopt de grond in zijn geheel door aan de VVE, zo wordt de grond "eigendom" van alle bewoners van het Carré met inbegrip van alle daaraan gekoppelde beperkende rechten en verplichtingen zoals vastgelegd in de notariële akte.
- De grensscheiding omvat een ha-ha constructie die door de ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal wordt aangelegd.

De levering van de grond zal plaatsvinden in het tweede kwartaal van 2016.

B.

Amendement Verkoop strook grond rond Carré van Bloemendaal
Van: VVD / D66 / GroenLinks / Liberaal Bloemendaal
Raadsvergadering: 20 april 2016
Raadsvoorstel: Verkoop strook grond rond Carré van Bloemendaal
Corsanummers: 2016008655

De raad van de gemeente Bloemendaal in openbare vergadering bijeen op 20 april 2016,

Kennis genomen hebbend van het voorstel van B&W van 22 maart 2016 tot verkoop van een perceel grond aan C.V. Carré van Bloemendaal;

Amendeert de tekst van het besluit als volgt:

De tekst "De raad besluit tot verkoop van de 6.902 m2 strook grond rond het hoofdgebouw Meerenberg aan ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal voor het bedrag van één euro onder de volgende voorwaarden:"

Wordt vervangen door;

"De raad besluit tot verkoop van de 6.902 m2 strook grond rond het hoofdgebouw Meerenberg aan ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal voor het getaxeerde bedrag conform opgave van 2 taxateurs, 1 van de koper en 1 van de verkoper - met in achtneming van alle voorwaarden - , onder de volgende voorwaarden: "

Stemmen voor:
Stemmen tegen:


Handwritten signatures of council members, including initials GL, LB, and WVD.

Corsaanr: 2016014529

Voor : 16
Tegen: 1 (PvdA)
Afw: Heukels (LB)
Barendregt (LB)

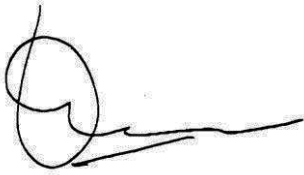
Aangenomen

Voor: 16
Tegen: 1 (PvdA)
Afwezig: Heukels (LB) en Barendregt (LB)
Amendement B: Aangenomen

Voordracht: Er wordt unaniem door de raad besloten tot verkoop van de grond Meerenberg, met in achtneming van Amendement B.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a horizontal line extending to the right.

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized initial 'G' followed by a horizontal line extending to the right.

Voorgesteld besluit

De raad besluit tot verkoop van de 6.902 m² strook grond rond het hoofdgebouw Meerenberg aan ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal voor het bedrag van één euro onder de volgende voorwaarden:

- Voorafgaand aan de verkoop wordt een notariële akte opgesteld waarin de kwalitatieve verplichtingen en de verboden t.b.v. de strook grond worden vastgelegd.
- Ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal verkoopt de grond in zijn geheel door aan de VVE, zo wordt de grond "eigendom" van alle bewoners van het Carré met inbegrip van alle daaraan gekoppelde beperkende rechten en verplichtingen zoals vastgelegd in de notariële akte.
- De grensscheiding omvat een ha-ha constructie die door de ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal wordt aangelegd.
- De levering van de grond zal plaatsvinden in het tweede kwartaal van 2016.

Aanleiding en beoogd effect

De gemeente heeft ongeveer de helft van de grond van het hele plangebied Park Brederode in 2008 overgedragen gekregen als openbaar gebied (ca 17,5 hectare) tegen een symbolisch bedrag van 1 euro op basis van de samenwerkingsovereenkomst met Park Brederode CV. Omdat tijdens de ontwikkeling en gronduitgifte nog niet exact duidelijk was hoe de kadastrale grenzen zouden lopen, is de afspraak met Park Brederode CV gemaakt dat er rectificaties zouden kunnen worden gedaan die er toe leiden dat gronden zo veel mogelijk zouden lopen tot aan de gevel van (appartementen)gebouwen. Zo ook voor Meerenberg het huidige Carré van Bloemendaal. Deze strook grond komt de gemeente nog toe vanuit die afspraak en zal derhalve moeten worden toegerekend aan het openbaar gebied.

Het voormalig provinciaal ziekenhuis Meerenberg op Park Brederode (Carré van Bloemendaal) is een rijksmonument. De ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal (hierna CvB) wil 43 wooneenheden in het hoofdgebouw maken. De te realiseren woningen staan in Park Brederode en grenzen direct aan het park. Daardoor ontstaat er een kans dat;

- a. er een rommelige inrichting dan wel gebruik van de openbare ruimte gaat plaatsvinden;
- b. bezoekers van het park zonder enige hinder tot aan de gevel van de woning kunnen doorlopen;
- c. de toekomstige bewoners het park vrij kunnen in lopen.

Om de inrichting van het park, het zicht op het pand), het gebruik van het parkachtige landschap door bewoners en de toegankelijkheid van het privé domein door bezoekers van het park goed te regelen, heeft CvB de gemeente benaderd met de vraag om in het kader van het inrichtingsplan een strook grond aan de buitenkant van het Carré aan te kopen.

De gemeente is gebaat bij een succesvolle verkoop van de woningen die worden gerealiseerd. Daarnaast is de verkoop van een strook grond aantrekkelijk door de vermindering van gemeentelijke kosten voor beheer. Er zijn geen bezwaren tegen de gevraagde verkoop, het biedt mogelijkheden om eventuele risico's voor de beeldkwaliteit te beperken. Tegemoet komen aan de wens van CvB om de strook grond te verkopen, geeft mogelijk nadelige effecten. Bij de verkoop van grond aan particulieren is de kans groot dat er plaatsing van hekken of heggen en verrommeling plaatsvindt door plaatsing van tuinmeubilair en ander toebehoren. Het is niet wenselijk dat dit zichtbaar is vanuit het openbare groen van Park Brederode. Daarnaast is het behoud van het vrij liggende en alzijdige beeld van het hoofdgebouw belangrijk om het karakter van het monument in het omringende parklandschap goed naar voren te laten komen, zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2013.

Doelstelling is de beeld- en landschappelijke kwaliteit van Park Brederode te garanderen door bij verkoop van de strook grond kwalitatieve verplichtingen en verboden ten aanzien van het gebruik vast te leggen.

Politieke keuzeruimte

De strook valt vanwege de omvang (6.902 m²) niet onder de beleidsregels van snippergroen. Hierdoor is het aan de raad om te beslissen over de verkoop van deze strook grond.

Gedachtegang

Resultaat van overleg tussen gemeente en CvB heeft geleid tot wederzijdse wens tot verkoop van de grond onder voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit van het park niet aan te tasten. Om toch een grens tussen openbaar groen en privégrond aan te kunnen geven zonder de zichtbaarheid van het gebouw te belemmeren, is gekozen voor een zogenoemde ha-ha constructie. Een ha-ha bestaat uit een verzonken stenen muur in een droge gracht met een talud (tekening doorsnede ha-ha: 2016008155). De ha-ha ligt grotendeels beneden maaiveld waardoor de zichtlijnen in het landschap minimaal onderbroken worden. De

ha-ha heeft vanwege de architectonische inpassing de voorkeur van het kwaliteitsteam. De ha-ha ligt op circa negen meter afstand van de gevel aan de voor- en zijkant van het rijksmonument. De ha-ha bestaat uit een stapelmuur van stenig materiaal van 1,10 tot 1,50 hoog, waarvan 30 cm boven maaiveld. De zone is voornamelijk uitgevoerd in gras om een vloeiende overgang te krijgen tussen de terraszone en het openbaar groen. De ha-ha is tegelijkertijd duidelijk genoeg aanwezig om een effectieve scheiding te vormen door de verdiepte ligging. De ha-ha valt binnen de te verkopen strook grond en daarmee komt het onderhoud van de ha-ha in handen van de eigenaar van de grond.

Voor de strook is gekozen voor een eigendomssituatie (van de strook grond) waarbij de Vereniging van Eigenaren (VVE) eigenaar wordt. De publiekrechtelijke voorwaarden zijn geregeld in het bestemmingsplan¹ en de privaatrechtelijke voorwaarden worden in dit geval geregeld in kwalitatieve verplichtingen en een kettingbeding bij verkoop van de grond tussen gemeente en ontwikkelaar. Het kettingbeding kan niet worden gewijzigd, tenzij beide partijen daarmee instemmen. Er geldt dan een exclusieve aanbiedingsplicht aan de gemeente bij verkoopbehoefte door de VVE. Deze plicht is vastgelegd in de notariële akte, overeengekomen tussen CvB en de gemeente (voor concept akte zie 2016005479). Hierin worden verboden omschreven, zoals het plaatsen van hekken, hagen, tuinmeubilair et cetera. Daarnaast regelt het kettingbeding dat de gronden niet te splitsen zijn door de VVE en een boeteregeling in het kader van handhaving. Ook wordt er een kwalitatieve verplichting aan de grond verbonden. De verplichting voor de VVE is het onderhouden van de strook grond inclusief de ha-ha. De taak van de gemeente is hierop te handhaven.

Met de notariële akte (in te schrijven in het kadaster) zullen privaatrechtelijke beperkingen worden opgelegd zodanig dat het vrije zicht op het rijksmonument gewaarborgd blijft. Privaat- en publiek rechtelijke beperkingen zijn voor de gemeente voldoende waarborg voor een vrij zicht op het rijksmonument omdat er zo dubbele handhavingsmiddelen worden gecreëerd. Bij overtreding zijn direct privaatrechtelijk boetes opeisbaar voor de gemeente terwijl ook publiekrechtelijk kan worden opgetreden.

Het effect van de voorgenomen verkoop van de strook grond rond het Carré van Bloemendaal betekent een vermindering van onderhoudsverplichtingen voor de gemeente aan het groen op Park Brederode. Bij een besparing op onderhoud kan het jaarlijkse bedrag contant worden gemaakt uitgaande van een eeuwigdurende situatie. De jaarlijkse onderhoudsbesparing (grond inclusief ha-ha) van (€2,50 per m² per jaar x 6.902 m² =) €17.255,00, levert tegen een rentepercentage van 8,05% (= wettelijke rente voor een handelstransactie tussen overheid en ontwikkelaar) een contante waarde op van € 214.348,-. Deze contante waarde is dus de besparing op onderhoudskosten voor de gemeente bij een eeuwigdurende situatie. Het onderhoud van de grond wordt door de VVE van het Carré van Bloemendaal overgenomen.

De strook grond is door de makelaar bepaald op een waarde van €225.000,- (2016008755). Nu de beperkingen zo fors zijn (privaat- en publiekrechtelijke handhaving mogelijk) en de strook grond niet kan worden verkocht (ook niet in afsplitsbare delen) neemt de waarde in het economisch verkeer af. De verkoopwaarde is dus betrekkelijk laag waartegenover staat een gewaarborgd zicht op het monument, geen aanlegkosten van de ha-ha en gereduceerde onderhoudskosten van het park (bij een eeuwigdurende situatie €214.348,-).

Overwegingen van het college

Het college heeft gekozen voor het voorliggende voorstel. Andere juridisch beperkende opties voor de strook grond zijn onderzocht waarbij uiteindelijk de keuze is gevallen op voorliggende oplossing. De opties met andere eigendomssituaties, publiek- en privaatrechtelijke voorwaarden, fysieke barrières en organisatie zijn weergegeven in een matrix waarin de voordelen van het huidige voorstel ten opzichte van andere opties duidelijk naar voren komt (2016005561).

Middelen

De kosten voor zowel de notaris (voor het opstellen van de notariële akte), als de aanleg van de ha-ha constructie (geschat op: €750,- per m² x omtrek 620m = €465.000,-) zijn voor rekening van ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal.

De verkoopprijs van de grond is vrijgesteld van omzetbelasting.

¹ De strook grond heeft de bestemming park. Met deze bestemming is het geregeld dat de grond moet zorgen voor de instandhouding en versterking van de landschappelijke waarde van de gronden, met de daarbij behorende voorzieningen.

Participatie

Belanghebbenden en omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen met het Carre tijdens twee informatieavonden in het gemeentehuis. Op 23 januari 2016 is het Carre van Bloemendaal opengesteld voor publiek alwaar men is geïnformeerd. Daarnaast heeft CvB geregeld contact met direct betrokkenen.

Communicatie

Belanghebbende wordt geïnformeerd middels een brief van het Raadsbesluit.

Samenwerking (Heemstede)

n.v.t.

Vervolgproces/evaluatie

De uitvoering van dit besluit is in handen gelegd van het team projecten, afdeling Beleid.

De levering van de grond zal plaatsvinden in het tweede kwartaal van 2016.

Bijlagen

- eindoordeel kwaliteitsteam op ontwerp CvB (2016005469)
- concept notariële akte (2016005479)
- waardebeoordeling makelaar (2016008755)
- matrix mogelijkheden (2016005561)
- memo strook grond (2016008140)
- verkooptekening grond (2016008165)
- tekening doorsnede ha-ha (2016008155)

Achterliggende documenten

- Welstandsnota 2013 (2013004350)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie

Er worden vragen gesteld over het verkopen onder de marktwaarde, de handhaafbaarheid van plaatsing tuinmeubilair en de formulering van de doorverkoopconstructie. Wethouder **Heijink** zegt toe de suggestie van de heer Koster (PvdA) om de doorverkoopconstructie anders te formuleren over te nemen.

TCM 49

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel als bespreekpunt voor de raadsvergadering kan worden geagendeerd (vanwege de formulering van de doorverkoopconstructie en verkoop onder de marktwaarde).

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2016;

b e s l u i t:

De raad besluit tot verkoop van de 6.902 m² strook grond rond het hoofdgebouw Meerenberg aan ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal voor het bedrag van één euro onder de volgende voorwaarden:

- Voorafgaand aan de verkoop wordt een notariële akte opgesteld waarin de kwalitatieve verplichtingen en de verboden t.b.v. de strook grond worden vastgelegd.
- Ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal verkoopt de grond in zijn geheel door aan de VVE, zo wordt de grond "eigendom" van alle bewoners van het Carré met inbegrip van alle daaraan gekoppelde beperkende rechten en verplichtingen zoals vastgelegd in de notariële akte.
- De grensscheiding omvat een ha-ha constructie die door de ontwikkelaar C.V. Carré van Bloemendaal wordt aangelegd.

De levering van de grond zal plaatsvinden in het tweede kwartaal van 2016.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 20-04-2016.

, voorzitter

, griffier