

# Plan van aanpak

## Ontwikkeling Haringbuys



### Aanleiding

Als gevolg van het collegeprogramma 2009 – 2014 zal:

Een projectplan worden opgesteld in 2009 voor het project Haringbuys.  
Een positief resultaat worden behaald op het project.

Als gevolg van deze uitgangspunten zou er een stedenbouwkundige visie moeten komen voor het gebied. Daarnaast is in het collegeprogramma opgenomen dat 'dienstverlening als speerpunt' betekent dat actieve betrokkenheid van de inwoners bij de beleidsvorming en uitvoering van de plannen voor Brouwerskolk, Vogelenzang Noord Oost, De Haringbuys, het project Park Brederode en het project Park Tetrode zou moeten worden opgenomen in een projectplan.

Met dit plan van aanpak wordt het proces beschreven om te komen tot een projectplan. Om tot een projectplan te komen zal moeten worden onderzocht wat de waarden en potenties van het gebied zijn. Met die onderzoeksresultaten kunnen stedenbouwkundige plannen beter vorm krijgen. Na een gemaakte keuze voor één van de stedenbouwkundige plannen kan het projectplan worden opgesteld voor de uitvoeringsfase. Met het projectplan zal ook inzichtelijk zijn wat de positie is van de gemeente. Voor de uitvoering van het projectplan zal een projectontwikkelaar worden geselecteerd die zich daaraan kan en wil verbinden.

### Achtergrond

Een groot deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente Bloemendaal gekomen nadat zij daartoe in raadsbijeenkomst van 29 augustus 2007 besloot.

Uitgangspunten uit het coalitieakkoord (2009-2014):

- Een ruime en groene opzet van de wijken is leidend;
- In nieuwe bouwprojecten dienen maatregelen genomen te worden om de duurzaamheid van de gebouwen te vergroten;
- Bij nieuw- en verbouw dient het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen te worden gestimuleerd;
- Bouwplannen dienen over voldoende parkeergelegenheid te beschikken, gebaseerd op reële normen, waar mogelijk ondergronds.

In het collegeprogramma (2009-2014) wordt voor de ontwikkeling van de Haringbuys ingezet op het opstellen van een projectplan. Voor volkshuisvesting ligt er een algemene doelstelling dat 33% van de nieuwbouw in de sociale sector wordt ontwikkeld. Of aan deze vaste verhouding van 33% sociale woningbouw in dit project vastgehouden wordt, hangt samen met de gewenste bouwmassa en de benodigde opbrengsten.

### Doel plan van aanpak

Het doel van het plan van aanpak is om te komen tot:

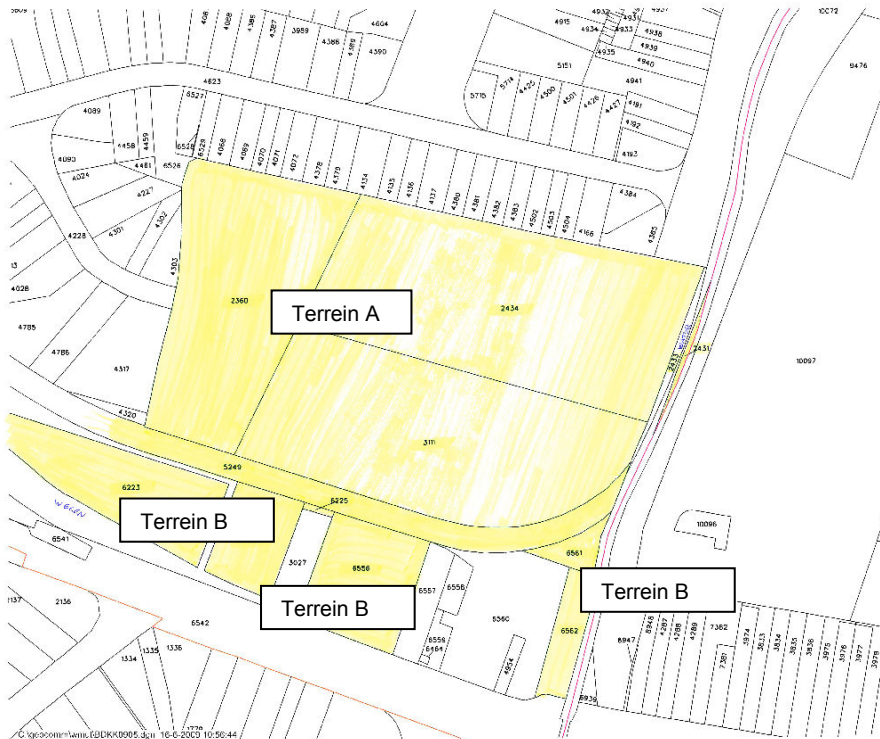
1. Een beschrijving van en een keuze uit een aantal verschillende stedenbouwkundig verantwoorde oplossingsrichtingen waarmee een positief projectresultaat kan worden gehaald.
2. Voor een volwaardig keuzeproces moeten de waarden en potenties van het gebied onderzocht en beschreven worden en stedenbouwkundige studies worden gemaakt behorend bij de verschillende oplossingsrichtingen. Voor de uitvoer van dit plan van aanpak is een voorbereidingskrediet nodig.
3. Consultatie van belanghebbenden (waaronder de werkgroep Haringbuys).
4. Een projectplan voor het plangebied door te kiezen voor één van de stedenbouwkundige oplossingsrichtingen.
5. Met een vastgesteld projectplan zal een projectontwikkelaar worden geselecteerd die zich heeft verbonden aan de uitvoering van het projectplan.

### Stand van zaken:

Het plangebied wordt omsloten door de Zandvoorterweg, de Houtvaarkade, de Rijnegomlaan en de Klapheklaan. Op 31 december 2007 is de gemeente eigenaar geworden van een terrein, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie B nummers 2360, 2434 en 3111. Totale grootte van het terrein (terrein A) bedraagt ca 18.865 m<sup>2</sup> waarvoor een koopsom is betaald van € 4.224.130,61 en een projectrente geldt van 4,5% (= € 190.085,88 rente op jaarbasis). In het kadaster staat B3111 als geheel in eigendom van de gemeente Bloemendaal aangegeven. In de onderhandelingen medio 2007 is een deel van het 8015m<sup>2</sup> grootte perceel niet verkocht maar in eigendom overgegaan aan de oorspronkelijk pachter, de heer van Dijk. Hij heeft de eigendom van 3500m<sup>2</sup>. Met de feitelijke splitsing kan en zal

worden gewacht wanneer het plan in realisatiefase komt.

De aangrenzende sectienummers B 6223, 6224, 6225, 6556, 6561 en 6562 zijn eveneens in eigendom van de gemeente Bloemendaal. De totale grootte van dit terrein (terrein B) bedraagt 6386 m<sup>2</sup>. Het terrein is niet aaneengesloten omdat er kavels tussen liggen van respectievelijk Barnhoorn en van van Dijk (B3027 en B4954, B6557, B6658, B6559 en B6560). De grondwaarde van dit terrein moet worden getaxeerd bij eventuele inbreng in het project.



Sinds 10 november 1987 zijn kavels met aanduiding B6223 en B6224 in erfpacht uitgegeven voor de duur van 30 jaar en loopt derhalve af op 9 november 2017. De grond wordt gebruikt voor het exploiteren van een manege.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van terrein A gedooft de gemeente onder voorwaarden het gebruik van een groot gedeelte van terrein A door de manege.

Het vigerende bestemmingsplan "rondom de Haringbuys" heeft als bestemming 'agrarische doeleinden, klasse F'. Het gebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en de begrenzing van Natura 2000. Het plan is niet MER-plichtig blijkens ingewonnen advies van het team Milieu, Afdeling Bouwen en Wonen Gemeente Bloemendaal.

**Quickscan:**

Met een quickscan zullen de waarden en potenties van het gebied moeten worden beschreven. De onderzoeken geven onder andere een beeld van:

1. De verkeersintensiteit in de omgeving van het plangebied en de mogelijke verkeersontsluitingen van het plangebied;
2. De watertoestand. Met een watertoets ter onderbouwing van het eventuele bestemmingsplan, zijn te nemen maatregelen om wateroverlast als gevolg van de toename van verhard oppervlak te voorkomen inzichtelijk;
3. Flora en Fauna in het plangebied. De flora - en faunatoets geeft mogelijke belemmeringen te zien.
4. Cultuurhistorische waarde. Er kan een voorspelling worden gedaan of er archeologisch waardevolle zaken kunnen worden aangetroffen;
5. Milieukundige kwaliteit van de grond;
6. Bodemkundige kwaliteit van de grond ten behoeve van nieuwe en bestaande woningbouw;
7. Luchtkwaliteit van het plangebied.

**Stedenbouwkundige oplossingsrichtingen:**

De uitgangspunten voor een eerste inventarisatie van de mogelijkheden van het plangebied zijn beschreven in het collegeprogramma 2009-2014. Om tot een goede keuze te komen zal een aantal stedenbouwkundige oplossingsrichtingen moeten worden gemaakt. De college-opdracht luidt het gebied zo groen mogelijk te houden naast noodzakelijk woningbouw (voor ouderen) om de investering terug te verdienen.

Om een positief projectresultaat te behalen moet worden gerekend met de oorspronkelijk door de gemeente betaalde koopsom en zal worden vermeerderd met de jaarlijkse prijsindex en de reeds betaalde jaarrentevergoeding van ca € 200.000,- m.i.v. 31 december 2007. In de berekening zullen ook gemeentelijke plankosten als onderzoekskosten derden en ambtelijke ondersteuning (zie verderop in dit plan van aanpak onder kopje Financiële Consequenties) worden meegenomen.

Een stedenbouwkundige variant van Park / Aerdenhoutse Bos als openbaar gebied is vanwege het gewenste projectresultaat niet wenselijk. Verschillende varianten van gedeeltelijke grondverkoop ten behoeve van tuinen in combinatie met woningbouw zijn denkbaar zolang een positief projectresultaat kan worden behaald.

Bij de verschillende oplossingsrichtingen zal met nadruk zorg worden besteed aan de mogelijkheden voor behuizing van ouderen. Bij verkoop van (een deel van) de grond moet worden bepaald onder welke voorwaarden de grond wordt verkocht door bijvoorbeeld te voldoen aan het nieuwe nog te maken bestemmingsplan en het projectplan.

Stedenbouwkundige oplossingsrichtingen moeten worden gezien in Terrein A of Terrein A + B (zie illustratie onder kopje Stand van Zaken). Aan de stedenbouwkundige oplossingsrichtingen zullen exploitatieberekeningen worden toegevoegd zodat financiële haalbaarheid inzichtelijk is.

**Participatie:**

Snel nadat de raad het plan van aanpak heeft goedgekeurd zal een informatieavond worden georganiseerd voor belanghebbenden om te informeren over het plan van aanpak en kennis te nemen van hetgeen leeft in de omgeving van het plangebied. De diverse stedenbouwkundige plannen en de uitkomsten van onderzoek naar waarden en potenties van het gebied zullen tevens worden besproken belanghebbenden. Gedurende het proces om te komen tot het projectplan zal een regulier en consulterend overleg plaatsvinden met vertegenwoordigers van direct omwonenden, de werkgroep Haringbuys. De verwachting is dat met consultatie van de omgeving meer kennis en ideeën ingebracht zullen worden zodat goede afwegingen gemaakt kunnen worden. De gemeente consulteert de omgeving (regulier) voordat het voorontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Daarna (na ter visielegging van het voorontwerp bestemmingsplan) zullen de wettelijke verplichtingen tot het bieden van inspraak worden aangehouden. Een en ander past binnen de verordening 'interactieve beleidsvorming Bloemendaal 2006'.

**Stappen:**

1. Het college besluit op 11 augustus 2009 het raadsvoorstel vast te stellen en het raadsvoorstel voor het plan van aanpak voor te leggen aan de commissie Grondgebied van 3 september 2009 aan de raad op 17 september 2009. Voor de uitvoering van het plan van aanpak is een voorbereidingskrediet van € 80.000,- nodig;
2. Snel na 17 september 2009 belanghebbenden / omwonenden informeren over het plan van aanpak en kennis nemen van hetgeen leeft in de omgeving van het plangebied;
3. Laten uitvoeren van het onderzoek naar waarden en potenties van het gebied;
4. Laten uitvoeren van stedenbouwkundige studies bij verschillende plan varianten;
5. Laten uitvoeren van exploitatieberekeningen gekoppeld aan verschillende planvarianten;
6. Medio oktober 2009 consultatie belanghebbenden met de presentatie van verschillende planvarianten;
7. 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage eind oktober 2009 aan portefeuillehouder. De rapportage bevat de onderzoeksuitkomsten naar de waarden en potenties van het plangebied en de mogelijk in te passen stedenbouwkundige plannen;
8. 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage begin december 2009 aan de portefeuillehouder. De rapportage bevat de stedenbouwkundige plannen gekoppeld aan exploitatieberekeningen.
9. Het college besluit in de 1<sup>e</sup> helft van 2010 het raadsvoorstel vast te stellen en het raadsvoorstel voor één van de drie gekozen stedenbouwkundige plannen ( inclusief grond- en opstalexploitatie) voor te leggen aan de daarop volgende raadsvergadering in 2010. De raad besluit het gekozen stedenbouwkundige plan te accorderen zodat een projectplan kan worden opgesteld. Er zal voor het opstellen en uitvoeren van het projectplan apart voorbereidingskrediet worden gevraagd;

**Mogelijke vervolgstappen na het vastgestelde projectplan:**

10. Stedenbouwkundige uitwerking/Opstellen Beeldkwaliteitplan
11. Vertalen van die uitwerking in het voorontwerp bestemmingsplan
12. Voor ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen waarmee bestemmingsplanprocedure start;
13. Selectie projectontwikkelaar;
14. Opstarten ontwerp- en ontwikkelproces;
15. Voorbereiden van de uitvoering;

**Projectorganisatie:**

Er zal een projectteam worden ingesteld met de volgende inzet voor de uitvoering van het plan van aanpak:

Projectleider:	120 uur
Projectassistent:	60 uur
Stedenbouwkundige(extern):	80 uur

Tevens zal vanuit de ambtelijke organisatie vakinhoudelijk inzet gevraagd worden voor: ecologie (8 uur), planologie (8 uur), waterhuishouding/verkeer (8 uur), communicatie (8 uur) en milieu (8 uur)

### Financiële consequenties:

Met een kostenraming is een voorbereidingskrediet van € 80.000,- voor de uitvoer van het plan van aanpak bepaald. Deze uitgave loopt vooruit op de dekking van de opbrengst uit de realisatie van het project en is eveneens meegenomen in de zomernota 2009. De kosten voor het uitvoeren van het projectplan (selecteren projectontwikkelaar, laten maken van een beeldkwaliteitsplan en opstellen bestemmingsplan) worden in een apart voorbereidingskrediet gevraagd. Ook deze uitgave loopt vooruit op de dekking van de opbrengst uit de realisatie van het project.

<b>Kostenraming om plan van aanpak uit te voeren</b>	
Quicksan plangebied	€ 20.000,-
Projectmanagement (ambtelijke uren)	€ 20.000,-
Juridische kosten	€ 15.000,-
Stedenbouwkundige plannen en begeleiding	€ 15.000,-
Communicatie	€ 2.000,-
Onvoorzien 10%	€ 8.000,-
<b>Totaal:</b>	<b>€ 80.000,-</b>

### Risico's:

- De locatie ligt binnen de provinciale rode contour. Dat betekent dat er in principe een woningbouwlocatie ontwikkeld kan worden. Er moet evenwel rekening gehouden worden met een wijziging van het bestemmingsplan en derhalve een lange proceduretijd.
- Tot november 2017 is terrein B (voor het verpachte gedeelte) verpacht.
- Een lange(re) ontwikkelingstijd (dan gepland) zal de grondprijs verhogen en dus het (bouw) programma intensiveren.

### Resultaten:

1. Een rapport van de aanwezige waarden en potenties van het gebied;
2. Drie stedenbouwkundige oplossingsrichtingen inclusief (globale) grond- en opstalexploitaties;
3. Met de keuze voor één van stedenbouwkundige oplossingsrichtingen kan het ruimtelijk kader worden vastgesteld en kan het projectplan voor de ontwikkeling van het gebied worden geschreven;