

Pieters

Commissie Grond dd. 3-9-09

Inspreeknotitie werkgroep Haringbuys (Stichting Haringbuys i.o)

Geachte voorzitter, wethouders en raadsleden,

Ik vertegenwoordig de werkgroep Haringbuys. De werkgroep wordt momenteel geformaliseerd in een stichting. Wij willen zoveel mogelijk draagvlak onder de bewoners van de omgeving van het Haringbuysterrein verwerven en met ons gezamenlijke standpunt als professioneel gesprekspartner van de gemeente fungeren.

Het agendapunt Haringbuys vanavond betreft de kredietaanvraag voor de uitwerking van het plan van aanpak dat u heeft ontvangen.

Wij adviseren de commissie het plan van aanpak aan te houden en eerst de discussie te voeren of bebouwing onder de huidige omstandigheden wel wenselijk is.

Ik zou graag eerst de achtergrond van het Haringbuysterrein willen schetsen.

Het eigendom heeft een groot aantal jaren gelegen bij de familie Van Randwijck. Vanaf 1998 tot en met 2007 heeft de BAM een optie tot koop gehad. De bedoeling was gezamenlijk met Rabobank het gebied te ontwikkelen. In Augustus 2007 koopt de Gemeente via de optie van de BAM gebied A. Gebied B was al in eigendom van de gemeente.

Wie zijn belanghebbenden van het gebied, naast de gemeente:

- De heer Barnhoorn: heeft een heel klein perceel in gebied B.
- De heer Van Dijk: heeft naast zijn al bestaande perceel naast gebied ook nog 3.500M² verkregen als compensatie voor het pachtrecht
- Mw. Bus (eigenaresse van de manege) tot het jaar 2017 pachtcontract
- 40 gezinnen direct aangrenzend, naar schatting enkele 100-en mensen in de omgeving van het terrein



2009028310

Waarom dient bebouwing heroverwogen te worden?

- De verkeersdruk in de omgeving is nu al groot. De capaciteit van o.a. de Zandvoorterweg en Zandvoortselaan is na de afronding van het Vogelpark bereikt;
- Belangrijke openbare voorzieningen als scholen en sportverenigingen kennen lange wachtlijsten. Een mogelijk argument van het college dat men seniorenwoningen wil realiseren en dat deze doelgroep niet meer sport en naar school gaat, snijdt geen hout. Deze senioren verlaten hun huidige woning, waardoor jonge gezinnen deze kunnen kopen en het capaciteitsprobleem van de openbare voorzieningen vergroot wordt;
- Het Haringbuys terrein is een dwarsverband van de ecologische hoofdstructuur (zie "Ruimtelijke Ordening op hoofdlijnen 1996") en dient als zodanig beschermd te worden. Er loopt een aanzienlijk aantal duinrellen onder het gebied

Voor zover wij weten hebben college en ambtenaren nog geen deugdelijke

- onderbouwing van een behoefte tot bouwen overlegd. Als dat wel het geval is, zouden wij deze graag vernemen.

Wij vragen u daarbij in overweging te nemen dat

- de woonvisie pas in december 2009 gereed is
- de structuurvisie pas in de zomer van 2010
- en dat – voor zover wij weten - een onderbouwing van een mogelijke bouwopgave van de provincie ontbreekt.

Graag willen we enkele overwegingen meegeven aan de commissie voor de navolgende discussie:

- Waarom zou er überhaupt gebouwd moeten worden, los van de reden dat de gemeente de grond heeft gekocht en hier aan wil verdienen? Het terrein heeft al tientallen jaren een agrarische bestemming;
- Er wordt door bestuurders en ambtenaren bij voortduring aangegeven dat er behoefte is aan bebouwing: er staat echter een

groot aantal woningen langdurig te koop in de Gemeente Bloemendaal.

- Is er een provinciale bouwopgave? Zo ja, wat behelst deze? En kan deze ingevuld worden met de geplande bebouwing in Vogelenzang, Marinehospitaal, klooster Alverna etc.
- Is er al een plan van B&W met de percelen van Barnhoorn en Van Dijk?
- En de manege die tot 2017 pachtcontract heeft?

Als de commissie beslist verder te willen gaan met het Plan van aanpak, dan wil de werkgroep een aantal inhoudelijke punten aandragen:

- De werkgroep heeft in een gesprek met wethouder Kokke aangegeven in gezamenlijkheid met B&W tot planvorming te willen komen.
 - Collegeprogramma van B&W spreekt uit dat communicatie met bewoners een speerpunt is;
 - Het plan van aanpak spreekt echter alleen over “consulterend overleg” en “de omgeving consulteren”.
- In het plan van aanpak wordt gesproken over drie oplossingsrichtingen. Als er met de bewoners constructief wordt overlegd, zou 1 richting kunnen volstaan. Dus laten we daar naar streven.
- Het plan spreekt over mogelijke bebouwing op terrein A en eventueel ook nog op terrein B. Als het tot bebouwing zou komen, dan menen wij dat dit als 1 project gezien zou kunnen worden, waarbij de bestemming van gebieden A en B in samenhang behandeld worden.
- Het plan van aanpak spreekt over een “positief projectresultaat”. Tot op heden hebben de wethouder en ambtenaren verklaard kostenneutraal te willen zijn... Een positief resultaat suggereert dat

er winst gemaakt kan worden. Om een herhaling van inschattingsfouten met projectontwikkelaars te voorkomen, vragen we u met klem maximaal kostenneutraliteit te handhaven.

- Wat bedoelt de Gemeente Bloemendaal met een beperkt aantal senioren woningen? Hoeveel woningen staan nu in de planning?
- Het budget voor onderzoek is naar ons idee te laag voor een deugdelijke uitvoering van 7 onderzoeken. Er wordt EUR 20.000,= gesteld voor 7 onderzoeken! Alleen al een gedegen onderzoek naar de bouwkundige kwaliteit van de grond, in samenhang met de omgevingseffecten van bouw, leidt tot minimaal € 10.000,=.
- Stichting Haringbuys wil aanbieden betrokken te worden bij de keus van externe partijen die de vereiste onderzoeken uit de Quick Scan gaan verrichten. Daarnaast wil de werkgroep aanbieden om de onderzoeksvragen van te voren te beoordelen en te kunnen aanvullen. Op deze wijze is er draagvlak onder de bewoners en kan geborgd worden dat er daadwerkelijk onafhankelijk en betrouwbaar onderzoek wordt verricht;
- De rente in het plan wordt gesteld op 4,5%. Er wordt gesteld dat deze al is betaald sinds 2007. Dit is ons inziens een onjuiste voorstelling van zaken. De aankoop is namelijk gefinancierd uit eigen middelen. Deze kunnen nu niet meer rentedragend worden uitgezet. De rente wordt dus niet betaald. Er is wel sprake van opportunity kosten (de door de gemeente gemiste rente opbrengst) Deze bedragen echter veel minder dan 4,5%, aangezien de rente nu circa 1% bedraagt;
- In het plan wordt gesteld dat er geen MER plicht zou zijn. Op basis van welke feiten wordt dit gesteld?
- De tijdsplanning is bijzonder ambitieus en kan hierdoor absoluut geen recht doen aan de belangen van omwonenden;
- Waarom is een budget van 15.000,= opgenomen voor juridische kosten?

- In 2007 heeft Van Dijk een perceel van 3.500 m² in eigendom verkregen. Deze overdracht werd ingegeven doordat Van Dijk een voorkeursrecht had als pachter. Tegen de waarde waartegen de gemeente de grond heeft verkregen (EUR 217 per meter) vertegenwoordigt dit een waarde van EUR 760.000,=. Als de bestemming van de grond wordt gewijzigd naar bebouwing, hetgeen B&W wil, dan vertegenwoordigt dit stuk grond een waarde van minimaal EUR 3,5 miljoen euro. Waarom is een dergelijke waarde overgedragen ten nadele van gemeenschapsgeld? En klopt het dat dit na 2 jaar kadastraal nog niet is geregeld?

Zoals u begrijpt heeft de werkgroep Haringbuys een aantal vragen met betrekking tot de verstandigste strategie.

Wij verzoeken u te reageren op bovenstaande vragen en opmerkingen, alvorens een inhoudelijk besluit te nemen ten aanzien van de uitvoering van het Plan van Aanpak.

Dank voor uw aandacht.