

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 : 12 december 2017
Uw kenmerk : stedenbouwkundig perspectief
Ons kenmerk : 2017023668
Behandeld door : College
Doorkiesnummer : 023-5225555
Onderwerp : Stedenbouwkundig Perspectief
Verzonden : *Via het griffiebericht*
Bijlage(n) : 1. Stedenbouwkundig Perspectief 2017016277
2. Uitslag gekozen voorkeursvarianten bewoners 2017020463
3. Bewonersbrief 2017018946
4. Berekeningen Sumcity 2017021195
5. Berekeningen grondwaarde bewoners 2017020829

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van en in aansluiting op de herontwikkeling van de Martin Schildergarage zijn de ruimtelijke / stedenbouwkundige mogelijkheden op het nabijgelegen Landje van Van Riessen en het Bispinckpark onderzocht. Dit "Stedenbouwkundig Perspectief" is een ruimtelijk onderzoek dat ontwerpvarianten (inclusief financiële raming) bevat voor ruimtelijke invulling van twee stukken grond van elk ca 1.000 m² in de dorpskern van Bloemendaal (zie bijlage 1).

Deze brief, met het nu gepresenteerde Perspectief, kan worden gebruikt als basis voor een raads-/coalitieprogramma en voor besluitvorming (bij start van de nieuwe raadsperiode 2018-2022) en kan vervolgens de basis zijn voor bestemmingsplanwijziging. Eén en ander biedt een ruimtelijk kader dat te zijner tijd duidelijkheid (c.q. minder risico's) biedt voor potentiële kopers en realisatie van grondopbrengsten voor de gemeente.

Uiteenlopende doelstellingen

Onderzocht is welke varianten het beste voldoen aan de volgende doelstellingen:

- ruimtelijke inpasbaarheid;
- financiële haalbaarheid met/zonder sociale woningbouw;
- draagvlak voor de planvarianten van omwonenden in de buurt.

Varianten en scores

Er zijn 22 varianten – waarvan de meeste dankzij input van omwonenden verkregen – uitgewerkt en getoetst aan de bovengenoemde doelstellingen. Daartoe zijn deze varianten in eenzelfde format gegoten, zodat – op basis van een goede vergelijking – in 2018 een keuze kan worden gemaakt. Een overzicht van de varianten, met score op onderscheiden criteria, is te vinden in bijlage 1, § 5.4, p.49.

Indien alleen naar draagvlak bij (direct) omwonenden in combinatie met ruimtelijke inpasbaarheid wordt gekeken, dan scoren drie varianten duidelijk goed:

1. L2/M2: groene invulling (geen bebouwing op het Bispinckpark in combinatie met

2. L1 : groene invulling (geen bebouwing) op het Landje van Van Riessen, of
3. M1 : 6 koopwoningen op het Landje van Van Riessen.

Duidelijk is dat financieel bezien een keuze zonder sociale woningbouw meer oplevert, dan een keuze met. Gekozen kan dan worden voor de varianten : M1, Q1, E1, J1 (Landje van Van Riessen) en/of A1, B1, B2, B3 (Bispinckpark). Als daarbij ook zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met ruimtelijke inpasbaarheid, dan zou daarvan alleen B3 afvallen. Als daarenboven ook het criterium 'draagvlak' wordt toegepast, dan scoort M1 het beste, maar zijn evt. ook Q1 en E1 (Landje) acceptabel/goed. Indien wel voor sociale woningbouw wordt gekozen en tegelijk wordt gekeken naar ruimtelijke inpasbaarheid en zo goed mogelijk draagvlak, dan zijn er slechts twee varianten realistisch, namelijk de varianten D3 (Landje) en K3 (Bispinckpark).

Relevant beleid

- a. Structuurvisie. In de structuurvisie van 2011 van de gemeente is vastgelegd dat er in dorpskernen gezocht kan worden naar geschikte plekken voor woningbouw.
- b. Woonvisie. Begin 2018 willen wij u een nieuwe woonvisie (incl. beleid sociale woningbouw) voorleggen; dit is een actualisatie van het beleid en de Woonvisie uit 2012.
- c. In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is afgesproken dat in Bloemendaal in de periode 2016-2020 590 nieuwe woningen worden opgeleverd. De kloof tussen vraag en aanbod betreft vooral de categorieën sociale huur en middel dure huur en koop. De woningen op deze locatie worden pas na 2020 opgeleverd en tellen daarom mee voor het RAP 2021-2025. De druk op de woningmarkt blijft echter onverminderd hoog. De verwachting is daarom dat Bloemendaal voor deze periode een vergelijkbare woningbouwopgave krijgt.

Planvarianten

Om u mee te nemen in ons afwegingsproces geven wij u een vijftal planvarianten.

Variant 1: Sociale woningbouw op Landje van Van Riessen, Koop op Bispinckpark

Het voorstel voor ontwerpvariant D3 / K3 van het Stedenbouwkundig perspectief omvat:

1. Maximaal zes grondgebonden woningen ten behoeve van sociale huur (ontwerpvariant D3). In de nieuwe situatie zal de nieuwe bebouwing stedenbouwkundig aansluiten op de Martin Schilder locatie, zowel qua uitstraling als qua bouwhoogte;
2. Sloop van het bestaande gebouw (270m²/945m³) op locatie Bispinckpark ten behoeve van één bouwvolume gesplitst in maximaal twee koopwoningen met een zelfde grootte (150m²/1050m³) als het naastgelegen koetshuis (ontwerpvariant K3).

Over de variant met sociale woningbouw zijn de volgende opmerkingen te maken.

1. *De stedenbouwkundige ontwerpvariant D3 / K3 biedt een verantwoorde ruimtelijke invulling.* Het Bispinckpark blijft ook met de nieuwe bebouwing intact als park. Uit de grondopbrengst wordt een opknopbeurt gerealiseerd (ten behoeve van het park) en het Landje van Van Riessen wordt kwalitatief verbeterd. Met deze variant wordt het oorspronkelijk dorps weefsel voortgezet.
2. *De ontwerpvariant D3 / K3 is bij de huidige marktomstandigheden financieel haalbaar.* Hoewel de opbrengsten voor zes sociale woningen op Landje van Van Riessen niet opwegen tegen de investering destijds van €1,2 miljoen (aankoop en sanering), genereert de verkoop van Bispinckpark voldoende om voor beide gronden *tenminste* €645.000 te incasseren. (Na afwaardering via de risicovoorziening grondexploitaties met €560.000 bedraagt de boekwaarde van de grond van het Landje van Van Riessen thans €645.000. Dit bedrag is geactiveerd als materieel vast actief). Met de vaststelling van deze variant ontstaat een ruimtelijk kader zodat de verkoop van de gronden kan worden gestart. Dat kader zal leidend zijn bij gunning en geeft potentiële kopers duidelijkheid (c.q. minder risico bij ontwikkeling). Hoe eerder dit kader (als basis voor bestemmingswijziging) beschikbaar is, des te eerder (en zekerder) zijn de opbrengsten voor de gemeente te realiseren.

Variant 2: Koopwoningen op het Landje van Van Riessen en Bispinckpark.

Koopwoningen met dezelfde footprint en bouwhoogte als het voorgestelde sociale woningbouwplan (D3). Voor het Landje van Van Riessen leidt dat tot de volgende varianten: D1, D2, E1, M1 of Q1 en

voor de locatie Bispinckpark tot variant K3. Dit genereert een grondwaarde van minimaal tussen de €1.365.000,- (D1+K3) en €2.050.000,- (M1+K3). Met deze varianten wordt voldaan aan de ruimtelijke inpasbaarheid en aan de financiële haalbaarheid, maar niet aan het beleid sociale woningbouw. Deze varianten hebben iets meer draagvlak in de directe omgeving.

Variant 3: Groene invulling op het Landje van Van Riessen en bebouwing op Bispinckpark.

Het Bispinckpark wordt net als in de voorgaande plannen volgens ontwerpvariant K3 bebouwd. Het Landje van Van Riessen wordt verhuurd/verpacht ten behoeve van moestuinen en de verkoop aan de Josephschool voor de uitbreiding van het schoolplein (variant T). Dit alternatief biedt uitzicht op totale inkomsten van ca. €925.000,- in de veronderstelling dat de Josephschool haar schoolplein wil uitbreiden door de koop van de grond. Met deze varianten wordt voldaan aan de ruimtelijke inpasbaarheid en kan deels rekenen op draagvlak van de directe omgeving, maar kent geen (sociale) woningbouw.

Variant 4: Het realiseren van koopwoningen op het Landje van Van Riessen en het onbebouwd laten van Bispinckpark.

De locatie Bispinckpark wordt voor 40% opgedeeld ten behoeve van tuinvergroting van bewoners van de ign. Bispincklaan. De rest van het plangebied wordt opgenomen in het park. Daarnaast wordt 260m2 van het huidige openbare park verkocht aan bewoners van de ign. Bispincklaan (variant L en M). Op het Landje van Van Riessen komen koopwoningen uit de ontwerpvarianten D1, D2, E1, M1 of Q1. Dit genereert een totale opbrengst van minimaal tussen €1.025.000 (D1) en €1.710.000 (M1). Deze variant heeft het draagvlak in de directe omgeving, is ruimtelijk goed inpasbaar maar heeft geen sociale woningbouw.

Variant 5. Geen bebouwing, een groene invulling op beide gebieden.

Het Landje van Van Riessen wordt verhuurd/verpacht ten behoeve van moestuinen en de verkoop aan de Josephschool voor de uitbreiding van het schoolplein (variant T). De locatie Bispinckpark wordt voor 40% opgedeeld ten behoeve van tuinvergroting van bewoners van de ign. Bispincklaan. De rest van het plangebied wordt opgenomen in het park. Ten behoeve van tuinvergroting wordt 260m2 van het huidige openbare park verkocht aan bewoners van de ign. Bispincklaan (variant L en M). Dit alternatief biedt uitzicht op totale inkomsten van €585.000. Opname in het openbare park van een deel van de grond levert ook enige gemeentelijke jaarlijkse extra beheer- en onderhoudskosten. Deze variant kent draagvlak van de directe omgeving, is ruimtelijk inpasbaar maar kent geen sociale woningbouw. Doordat in deze variant niet bebouwd wordt past het niet bij het doel uit de structuurvisie om te verdichten in de dorpenzone.

samenvatting scores varianten

Variant	1	2	3	4	5
Draagvlak	- +/-	±✓	±✓	✓	✓
Ruimtelijk inpasbaar	✓	✓	✓	✓	✓
Sociale woningbouw	✓	X	X	X	X
Grondwaarde*	€0,65 mln	≥ €1,3 a 2mln	≥ €0,925mln	≥€1-1,7mln	€ 0,59 mln

***Financiën en grondwaardeberekeningen**

Voor de grondopbrengst onder een sociale woning heeft het college zich gebaseerd op deskundig advies. De grondopbrengst voor de niet-sociale woningbouw is gebaseerd op een normatieve residuele grondwaardeberekening waarbij gerekend is met gemiddelde VON-prijzen van de afgelopen zeven jaar in de gemeente Bloemendaal. Deze residuele grondwaarden zijn gecorrigeerd met bouw- en woonrijpmaakkosten. Bij verkoop aan particulieren / projectontwikkelaars is de opbrengst veel hoger dan bij sociale woningbouw. Dat geldt voor ELKE plek in de gemeente. Grondwaarde is residueel berekend in dit project. Enkele bewoners hebben kritische noten geplaatst bij de berekeningen waardoor zij wat lagere grondwaarden inschatten (zie bijlage 5). Binnenkort zal de leden van de raad ook een marktwaarde taxatie worden toegestuurd.

De werkelijke investering voor het Landje van Van Riessen was €0,8 mln voor aankoop + €0,4 mln voor saneringskosten. Totaal €1,2 mln (excl. rente). Op het landje van Van Riessen is al eerder, in 2010, een verlies van €560.000 genomen en afgeboekt tot €644.350; dit is het bedrag waarvoor de grond thans in de balans van de gemeente is geactiveerd. De Bispinckpark-locatie staat voor nul euro in de boeken.

De subsidiebijdrage uit het vereveningsfonds bedraagt maximaal €30.000 per woning, dus 6 x €30.000 = €180.000. Deze subsidie is meegerekend in de grondwaarde onder de woningen (zonder subsidie zou de opbrengst hoger zijn).

Indien beide locaties geen sociale woningbouw zouden krijgen, wordt grondwaarde geschat op bedragen die uiteenlopen tussen €1,65 mln en €2,9 mln of meer. (Onderbouwende taxatie volgt). De grondwaarde van het Landje van Van Riessen bij sociale woningbouw bedraagt €0,125 mln (variant D3). De grondwaarde voor Bispinckpark bij koop bedraagt minimaal €0,520 mln (variant K3). Aanvankelijk was Bispinckpark bedoeld voor sociale woningbouw. De Bispinckpark-opbrengst kan worden gezien als extra opbrengst die financiële pijler is onder sociale woningbouw voor Landje van Van Riessen. Dan is de opbrengst voor het totale grondcomplex van Landje van Van Riessen en Bispinckpark minimaal gelijk aan het bedrag waarvoor Landje van Van Riessen nu in de boeken staat.

Extra voorwaarden voor de vergunningverlening

Gezien de constructieve uitdaging voortkomend uit hoogteverschillen en waterhuishoudkundige complexiteit zal het college te zijner tijd extra voorwaarden stellen bij de vergunningverlening van de toekomstige bouwplannen.

Participatie

Van eindspraak naar beginspraak

De participatie was ingestoken als eindspraak op het stedenbouwkundig perspectief. Bewoners hebben de ruimte gevraagd en gekregen voor beginspraak. Daardoor konden ze alternatieve plannen indienen. Daarvoor zijn globale kaders meegegeven; de toetsingscriteria zijn van te voren gemeld.

De doelgroep bestond uit ca. 200 huisadressen van omwonenden van het park, het landje van Van Riessen en de Martin Schildergarage. Ongeveer een kwart van de omwonenden heeft deelgenomen aan de bijeenkomsten. Daaronder ook Ons Bloemendaal.

Bewonersavonden

Op 19 juni, 3 juli en 27 september hebben bewoners kunnen meepraten over de door hen gewenste ruimtelijke invulling. De avonden werden begeleid door een onafhankelijk voorzitter. Op 18 oktober is gelegenheid geboden vragen te stellen over de grondwaardeberekeningen. Op de uiteindelijk gemaakte keuze voor varianten voor onder andere D3 / K3 hebben bewoners nog een schriftelijk commentaar gegeven bij keuzeformulieren die tot 23 oktober konden worden ingediend.

Bij de 1e bewonersavond zijn gemeentelijke planvarianten gepresenteerd. Vóór de 2^e bijeenkomst ontving de gemeente 10 alternatieve plannen van omwonenden; deze zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Perspectief. Bij deze 2^e bewonersavond hebben bewoners verzocht om op een later moment planvarianten te kunnen presenteren. Ook is uitdrukkelijk verzocht om het plan van de Martin Schildergarage los te knippen van het Stedenbouwkundig Perspectief. Het college en de raad hebben deze wens overgenomen.

Bij de 3^e bewonersavond presenteerden bewoners hun eigen plannen. De meeste bewoners bleven zich verzetten tegen bebouwing. Inhoudelijk zijn alle plannen besproken, heeft de gemeente stedenbouwkundig commentaar gegeven en hebben bewoners ook een reactie gegeven. De uitslag van de reacties (zie bijlage 2) is meegewogen in de keuze voor de voorkeursvariant in dit raadsvoorstel. De uitkomst van die enquête wijkt af voor het Bispinckpark, omdat men kiest voor parkinvulling en vergroten van tuinen (door verkoop) in plaats van bebouwing. De uitkomst wijkt beduidend minder af voor wat betreft het Landje van Van Riessen omdat beperkte bebouwing door veel omwonenden daar wel wenselijk wordt geacht.

Website

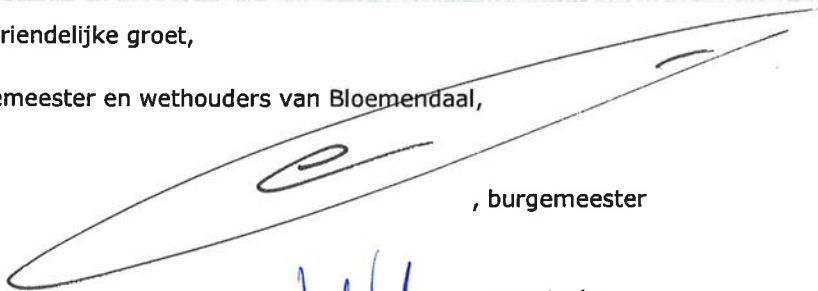
Alle communicatiemiddelen en projectinformatie zijn terug te vinden op de website van de gemeente: www.bloemendaal.nl/projecten/bispinckpark.

Tot slot

Mocht u vragen hebben dan kunt u terecht bij de projectleider Michiel Schipper via mailadres: m.schipper@bloemendaal of telefonisch: 023-5225749.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris

