

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwerp ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest



<b>Datum raadsvergadering</b>	14 juli 2011	<b>Portefeuillehouder</b>	A. Verkaik
<b>Datum Carrousel</b>	16 juni 2011	<b>Ambtenaar</b>	BO/GO/A. Los
<b>Raadsvoorstelnummer</b>	R11.039	<b>Telefoonnummer</b>	7449
<b>Registratienummer</b>	B11.0147	<b>E-mailadres</b>	alos@velsen.nl

### (Publieks)samenvatting

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwikkelingsplan voor het gebied Grote Buitendijk/Hofgeest. Aan de gemeenteraad wordt nu een oordeel gevraagd over de uitwerking van deze opdracht tot het voorliggende ontwerp ontwikkelingsplan. De eerste vervolgstap, na vaststelling van het ontwerp ontwikkelingsplan, is het verkrijgen van een principe-uitspraak van de provincie Noord-Holland over het wijzigen van de contour van het bestaand bebouwd gebied (“rode contour”) voor het deelgebied Hofgeest Zuid-West. Dit is een ruimtelijke voorwaarde om het gehele plan te kunnen ontwikkelen.

### Voorgesteld besluit

1. Het voorliggende ontwerp ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest vast te stellen als passende uitwerking van de door de raad gestelde kaders
2. Het ontwerp ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest te hanteren als uitgangspunt voor het verkrijgen van een principe-uitspraak van de provincie Noord-Holland voor het verkrijgen van een ontheffing voor het bouwen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG “rode contour”).
3. Voor deze vervolgfase een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €50.000,- .

### Inleiding

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwikkelingsplan voor het gebied Grote Buitendijk/Hofgeest. Uitgangspunt voor dit plan is het zogenaamde Scenario-B. Dit Scenario-B is onder meer via participatie tot stand gekomen. Het voorziet in geclusterde bebouwing en een open en groene structuur in de Grote Buitendijk en een hogere woningdichtheid in de Hofgeest, waarbij zo veel mogelijk rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Naast ruimtelijke voorwaarden is in het besluit van 2009 een aantal aanvullende randvoorwaarden opgenomen, namelijk een minimaal budgetneutrale realisatie en zelfrealisatie.

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten, randvoorwaarden en een participatietraject is een ontwerp ontwikkelingsplan opgesteld.

De ontwerp ontwikkelingsplankaart is een “vlekkenplan” waarin niet alles ruimtelijk tot in detail is vastgelegd. Dit geeft de ontwikkelende partijen vrijheid ten aanzien van bijvoorbeeld verkaveling en precieze inrichting van het gebied.

Het opstellen van het ontwerp ontwikkelingsplan kenmerkt zich door een proces van optimaliseren en verfijning door keer op keer “te onderzoeken, tekenen en rekenen”. Op basis van alle randvoor-

waarden is een ruimtelijke schets gemaakt die doorgerekend is op budgetneutraliteit én beantwoordt aan de criteria van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. Dit optimaliseringsproces heeft geleid tot een plan dat:

- in hoge mate voldoet aan de uitgangspunten van scenario-B;
- voldoende potentie heeft om door de marktpartijen te worden opgepakt;
- na realisatie leidt tot een voor de gemeente Velsen budgetneutrale exploitatie.

Tegelijkertijd is er een aantal onzekerheden:

- De huizenmarkt zit op dit moment op slot; pas op basis van een succesvol onderhandelingsresultaat met marktpartijen zal blijken of het plan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.
- De financiële berekeningen geven aan dat het plan voor de gemeente budgetneutraal gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is sterk afhankelijk van de onderhandelingen met de marktpartijen, de markt zelf en de fasering van de ontwikkeling.
- Het beperkte aantal woningen op de Grote Buitendijk in relatie tot de kosten voor onder meer geluidscherm en watercompensatie zetten de haalbaarheid onder druk.
- Het uitgangspunt van zelfrealisatie maakt dat wanneer er tussen grondeigenaren en ontwikkelaar(s) geen overeenstemming wordt bereikt over inbreng van gronden c.q. eigendommen er niet tot realisatie overgaan kan worden. Dit uitgangspunt houdt tevens in dat de gemeente geen actieve rol inneemt (b.v. door grondverwerving of onteigening).
- De provinciale contour rond het bestaand bebouwd gebied maakt dat ontwikkeling van het westelijke deel van Hofgeest nu niet mogelijk is.

Voorgesteld wordt een strategie te volgen waarbij eerst ingezet wordt op het wegnemen van een van de belangrijkste risico's/beperkingen voor realisatie: het wijzigen van de contour van het bestaand bebouwd gebied ("rode contour") voor het deelgebied Hofgeest West.

In het raadsbesluit van 17 december 2009 is een tijdsindicatie gegeven van het proces tot aan het definitief vast te stellen ontwikkelingsplan. Ten opzichte van dat proces wordt nu een tussenstap ingebouwd. Eerst zal er meer duidelijkheid moeten zijn over het wijzigen van de contour van het bestaand bebouwd gebied alvorens de stap naar een definitief ontwikkelingsplan gemaakt kan worden. Het definitieve ontwikkelingsplan wordt tevens beschouwd als startdocument in het kader van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

---

Een duurzame, energiezuinige woonwijk met 300-370 woningen en klein bedrijventerrein van ongeveer 1,5 ha. met een aantrekkelijk en groen woon- en werkmilieu. Er zijn speel- en sportvoorzieningen en er is ruimte voor de huisvesting van een scoutinggroep gereserveerd. De nieuwe woningen zijn een aanvulling op het bestaande aanbod in de Velsbroek en bevorderen de doorstroming in de wijk.

### **Kader**

---

- Raadsbesluit (inclusief amendement 35 over duurzaam bouwen) ontwikkelingsrichting Grote Buitendijk/Hofgeest (B09.0666) van 17 december 2009. Hierin wordt opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwikkelingsplan.
- Raadsbesluit "De Uitgangspunten Grote Buitendijk/Hofgeest" van 22 mei 2008. (gewijzigd vastgesteld met amendementen 7 en 9 van 2008 over respectievelijk een speeltuin en levensloopbestendige woningen)
- Motie 34 van 2008 over CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- Structuurvisie Velsen 2015
- Structuurvisie Provincie Noord-Holland 2040

## Argumenten

---

Het ontwerp ontwikkelingsplan is een vertaling van de gestelde kaders van de raad, de huidige wetgeving en het vigerend beleid. Aspecten als ecologie, duurzaamheid, water, sport, verkeer en parkeren hebben een goede plek kunnen krijgen in het plan. Ook is de ontwikkeling passend gemaakt ten aanzien van de milieuwet- en regelgeving. Dit heeft geleid tot een ontwikkelingsplan dat de best passende vertaling is van scenario-B. Ten aanzien van een aantal aspecten is er sprake van tegenstrijdigheid (b.v. sluitende exploitatie versus aantallen woningen) of zijn er meerdere mogelijkheden (b.v. verkeersontsluiting). Hieronder zijn de belangrijkste uitwerkingen en afwijkingen van de door de raad gestelde kaders benoemd.

### Wonen

De uitgangspunten zijn enerzijds om de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied evenals het gewenste landschappelijke karakter als leidend te beschouwen en anderzijds een sluitende grondexploitatie te realiseren. Dit heeft na optimalisatie geresulteerd in circa 310 woningen. In het raadsbesluit van 2009 is een richtaantal van 370 woningen genoemd. In de Grote Buitendijk kunnen op basis van de planschets ongeveer 80 woningen worden gerealiseerd. Het aantal van 370 woningen zou leiden tot te veel verdichting van de Hofgeest en/of tot één aaneengesloten bebouwing aan de Grote Buitendijk.

### Geluid

Het uitgangspunt om de geluidsproductie van de A9/A22 te weren met maatregelen aan de woningen (b.v. dove gevels) of afschermdende bebouwing is verlaten. Maatregelen aan de woningen leiden tot het verder afwijken van scenario-B en ook de verkoopbaarheid van de woningen neemt af. Het zou leiden tot woningclusters binnen geluidwallen (burchtmodel).

Er is daarom een geluidsscherm van circa (maximaal) 3 meter hoog langs de A22 en A9 opgenomen in het plan. De kosten zijn meegenomen in de haalbaarheidsberekeningen.

Het plangebied Grote Buitendijk/Hofgeest ligt buiten de huidige zogenaamde 20 Ke contour. Buiten deze contour zijn er geen wettelijke beperkingen voor woningbouw als gevolg van vliegtuiglawaai. Door het Rijk wordt gewerkt aan een actualisatie van het luchthaven indelingsbesluit (LIB). Hierin komt ook de ligging van de 20 Ke contour aan de orde. Volgens de huidige planning zal het nieuwe LIB op zijn vroegst in 2014 in werking treden.

### Verkeer

Het onderzoek gedaan naar de verkeerstructuur van het nieuwe woongebied en de verkeersfunctie van de Grote Buitendijk resulteerde in de conclusie dat de capaciteit van de Grote Buitendijk in de huidige situatie voldoende blijkt om verkeerbewegingen als gevolg van de nieuwbouw op de Grote Buitendijk op te vangen.

Er is, conform de opdracht, ook onderzocht op welke wijze de verkeerssituatie in de Velsbroek zou kunnen worden geoptimaliseerd bij de ontwikkeling van de Grote Buitendijk.

Met betrekking tot een eventuele verbindingsweg houden de argumenten voor en tegen elkaar min of meer in evenwicht. De argumenten zijn opgenomen in het ontwerp ontwikkelingsplan.

Op basis van het feit dat de kosten van de aanleg van een verbindingsweg wettelijk niet uit de planontwikkeling gedekt kunnen worden en het gegeven dat de beschikbare capaciteit van het wegennet een verbindingsweg niet absoluut noodzakelijk maakt, is in het plan gekozen voor de oplossing zonder verbindingsweg.

### Scouting

In het plandeel Grote Buitendijk is een locatie voor de huisvesting van een scoutinggroep geprojecteerd. De realisatie van de scouting kan juridisch niet uit de planexploitatie worden gefinancierd (kostenverhaal niet mogelijk).

Bij het nog vast te stellen definitieve ontwikkelingsplan zal de financiering van de scouting ook geregeld moeten zijn. Er is in het plan ruimte gereserveerd; de verplaatsing en realisatie vallen buiten deze opdracht.

### Spelen

Vanwege de ruimtelijke opzet van het plan is afgeweken van de richtlijnen van afstanden van speelplekken tot woningen. Er zouden op basis van de richtlijnen 9 of 10 speelplekken moeten worden gerealiseerd. Afgezien van de extra kosten wordt dit ook als niet noodzakelijk beschouwd. Er zijn nu 6 speelplekken opgenomen voor verschillende leeftijdscategorieën.

Er zijn al langere tijd initiatieven voor het realiseren van een speeltuin in de Velsbroek. Ruimtelijk kan een speeltuin gerealiseerd worden in het deelgebied waar ook de huisvesting voor een scoutinggroep is geprojecteerd. Voor de financiering van een speeltuin gelden dezelfde criteria als voor de scouting.

## **Maatschappelijk draagvlak**

---

### Bewoners / omwonenden

Het ontwikkelingsplan is via een participatietraject tot stand gekomen. Voor het proces met bewoners en betrokken zijn in februari en november 2010 ateliersessies belegd. De eerste bijeenkomst richtte zich met name op het in algemene zin verzamelen van voorkeuren en wensen voor de inrichting van het gebied. De drukbezochte tweede bijeenkomst van november 2010 was vooral een toets om te bepalen of de hoofdlijnen van het ontwikkelingsplan aansloten bij de wensen van de aanwezigen. De ontwikkelingsplanschets is door de bewoners in het algemeen positief ontvangen. Zie ook de paragraaf communicatie.

### Grondeigenaren

Een eerste gespreksronde geeft aan dat alle eigenaren in principe positief staan tegenover de planontwikkeling. Over de haalbaarheid zijn (nog) geen concrete uitspraken gedaan.

Over de rol van de gemeente wordt verschillend gedacht, van volledige zelfrealisatie tot het oprichten van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM).

De aanwezigheid van meerdere grondeigenaren maakt voor de gemeente contractvorming lastig. De verschillende deelgebieden hebben onderlinge afhankelijkheidsrelaties (onder meer kostenverhaal).

Realisatie van het ontwikkelingsplan vereist dat alle grondeigenaren participeren in de ontwikkeling. Het heeft de voorkeur om uiteindelijk met één of twee ontwikkelaars tot contractvorming te komen.

De gemeente stelt zich hier reactief op. Op dit moment is er nog geen sprake van onderlinge samenwerking van ontwikkelaars/eigenaren of verkoop van gronden.

### Provincie Noord-Holland

Om woningbouw en bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken in het gebied de Hofgeest West is het noodzakelijk dat de contour van het bestaand bebouwd gebied verlegd wordt. Een besluit van de Provincie Noord-Holland is noodzakelijk om de contour van het bestaand bebouwd gebied te verleggen en het streekplan aan te passen.

Op ambtelijk niveau hebben er oriënterende gesprekken plaatsgevonden. Door de provincie is aangegeven dat er een door de Raad goedgekeurd plan moet zijn om de gesprekken over een mogelijke ontheffing te kunnen opstarten. Belangrijk is om in de volgende fase, na het raadsbesluit, meer zekerheid te krijgen over een mogelijke contouraanpassing middels een principe uitspraak van de provincie Noord-Holland.

## **Financiële consequenties**

---

Het laatste voorbereidingskrediet van €370.000,- is volledig besteed en wordt gesloten.

Voor de vervolgfase, het verkrijgen van een principe-uitspraak van de Provincie Noord-Holland over het verlenen van medewerking aan het verkrijgen van een ontheffing voor het bouwen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied is een aanvullend voorbereidingskrediet van €50.000,- noodzakelijk. Op basis van de uitkomsten van deze fase worden de vervolgstappen aan u worden voorgelegd. Indien het project tot ontwikkeling komt, worden zowel het voorgaande als het nieuwe voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie. Als er geen ontwikkeling plaatsvindt, wordt het totale voorbereidingskrediet in mindering gebracht op de reserve grondbedrijf.

## **Realisatie**

---

### **Personeel**

De interne uren worden gedekt uit het aanvullende voorbereidingskrediet.

Voor het proces met de provincie Noord-Holland is een kerngroep onder leiding van de huidige projectleider actief. De integrale interne projectgroep, waarin alle beleidsvelden zijn vertegenwoordigd, wordt ontbonden.

Wanneer er meer duidelijkheid is over de medewerking van de Provincie Noord-Holland over het wijzigen van de contour van het bestaand bebouwd gebied wordt overgegaan tot het uitwerken van het ontwerp ontwikkelingsplan tot een definitief plan. Er wordt in dat geval een adequate in- en externe structuur voor het project ingesteld.

### **Communicatie**

Het ontwerp ontwikkelingsplan is mede via een participatietraject tot stand gekomen.

Voor het proces met bewoners en betrokkenen zijn in februari en november 2010 ateliersessies belegd. De eerste bijeenkomst richtte zich met name op het in algemene zin verzamelen van voorkeuren en wensen voor de inrichting van het gebied. De drukbezochte tweede bijeenkomst van november 2010 was vooral een toetssteen om te bepalen of de hoofdlijnen van het ontwikkelingsplan aansloten bij de wensen van de aanwezigen. Een derde bijeenkomst zou gepland worden vòòr de zomer van 2011. Doel is dan het presenteren van het eindresultaat, eventuele reacties kunnen dan zo mogelijk nog worden gebruikt voor het verfijnen van het ontwikkelingsplan.

Inmiddels is duidelijk dat het overleg over een aanpassing van de rode contour aanmerkelijk meer tijd nodig heeft dan voorzien. In concreto betekent dit dat de bijeenkomst van de zomer met bewoners (veel) te vroeg komt. Het overleg met de provincie kan pas starten na de behandeling van het ontwerp ontwikkelingsplan in de gemeenteraad. Het is niet denkbeeldig dat pas eind 2011, eventueel zelfs begin 2012, er voldoende duidelijkheid is over de medewerking van de provincie.

De wijze waarop bewoners en andere betrokkenen tot nu toe zijn betrokken bij het opstellen van het ontwikkelingsplan maakt het noodzakelijk zeer zorgvuldig te communiceren. Drie doelgroepen zijn van belang:

- Bewoners in en rond het gebied
- Voetbalvereniging VSV
- Grondeigenaren in het gebied

Direct na besluitvorming door het college wordt een brief gestuurd aan elk van drie bovenstaande doelgroepen. In deze brief worden zij geïnformeerd over de visie van het college op het ontwikkelingsplan, de voorgenomen besluitvorming in de gemeenteraad en het overleg dat de gemeente gaat opstarten richting Provincie Noord-Holland. De brieven zijn als bijlage bij dit

voorstel gevoegd.

Voor elk van de drie doelgroepen is aanvullend nog voorzien:

- Voor bewoners wordt de optie opengehouden zo spoedig mogelijk na de raadsbehandeling een bijeenkomst te houden, die echter vooral is gericht om een toelichting te geven op de volgende stappen in het proces. De besluitvorming in de gemeenteraad kan mede bepalend zijn of het wenselijk is om deze (extra) informatiebijeenkomst te houden. Dit is vooral het geval als de raad besluit het ontwerp Ontwikkelingsplan in deze vorm niet vast te stellen. Als deze informatiebijeenkomst niet plaatsvindt, worden de bewoners via een nieuwe bewonersbrief op de hoogte gehouden van de voortgang.
- Met het bestuur van voetbalvereniging VSV wordt persoonlijk contact opgenomen door de projectleider. Voor hen is het immers belangrijk dat zij tijdig en goed geïnformeerd zijn over een mogelijke verhuizing naar de nieuwe locatie.
- De grondeigenaren ontvangen bij de brief ook een uitnodiging voor een overleg met de projectleider, waarbij kan worden ingegaan op vragen die van hun kant leven.

Naast bovenstaande communicatie-inzet wordt de reguliere communicatie (o.a. via de gemeentelijke site) ingezet. Dit geldt ook voor de media die na de besluitvorming door het college worden geïnformeerd.

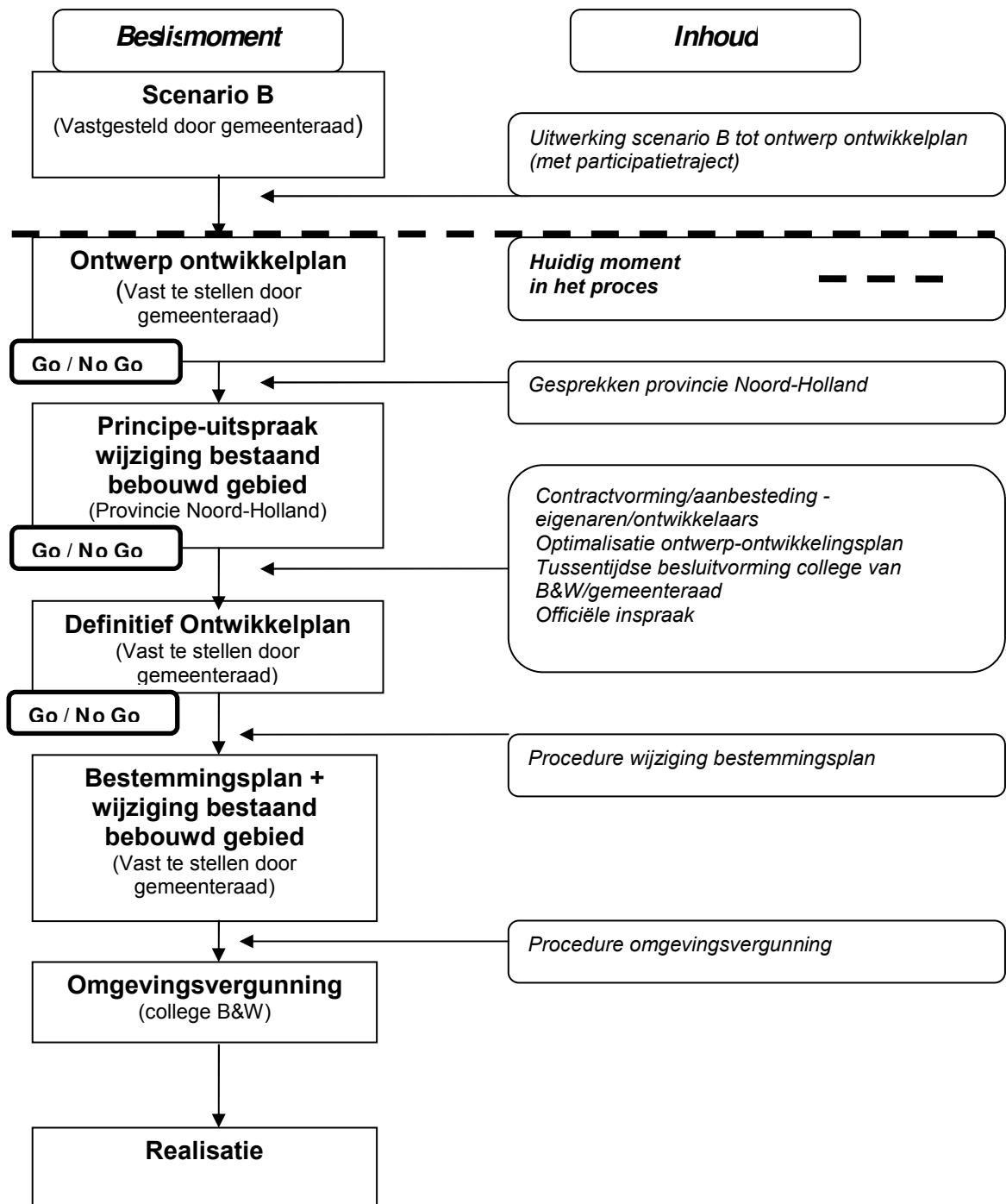
### **Planning**

In het raadsbesluit van 17 december 2009 is een tijdsindicatie gegeven van het traject vanaf dat moment tot aan het definitief vast te stellen ontwikkelingsplan. Ten opzichte van dit proces wordt nu een tussenstap ingebouwd. Eerst zal er meer duidelijkheid moeten zijn over het wijzigen van de contour van het bestaand bebouwd gebied alvorens een stap naar een definitief ontwikkelingsplan gemaakt kan worden.

Voor het proces met de Provincie Noord-Holland wordt een termijn van circa 1 jaar aangehouden. Over de resultaten wordt de gemeenteraad tussentijds geïnformeerd.

Daarna wordt gestart met het opstellen van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen en zal een optimalisatie van het ontwerp ontwikkelingsplan plaatsvinden. De duur van de contractvorming is lastig vooraf te plannen. Een periode van 1,5 jaar wordt reëel geacht.

Het definitieve ontwikkelingsplan wordt tevens beschouwd als startdocument in het kader van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.



Velsen, 10-05-2011

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

Secretaris

Burgemeester

D. Emmer

F.M. Weerwind