

Herontwikkeling kerkterrein OLV Geboorte Halfweg

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

Sinds 2013 is de gemeente in gesprek met het parochiebestuur van de OLV Geboorte in Halfweg om de mogelijkheden te verkennen voor opwaardering en gedeeltelijke herontwikkeling van het kerkterrein en –gebouwen. In december 2013 sloot het college hiertoe een intentieovereenkomst met het parochiebestuur. Het globale plan is vervolgens opgenomen in de gebiedsvisie Halfweg, welke in het voorjaar van 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Inmiddels is het plan verder uitgewerkt waarbij rekening is gehouden met zienswijzen die eerder door omwonenden en anderen zijn ingebracht op de gebiedsvisie. Met dit advies kan uw raad kennisnemen van het uitgewerkte plan inclusief de financiële implicaties. Tevens stellen wij u voor om een besluit te nemen omtrent de verklaring van geen bedenkingen, vooruitlopend op de te volgen ruimtelijke procedure.

Voorgesteld besluit

1. Kennis nemen van het uitgewerkte plan voor herontwikkeling van het kerkterrein OLV Geboorte Halfweg;
2. Een bedrag van €25.000,-- (her)investeren ten behoeve van de aanleg van groen en water in het toekomstige openbare gebied binnen het plangebied;
3. Op grond van het nu voorliggende plan en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besluiten dat in dit specifieke geval voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is en de bevoegdheid tot afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college delegeren.

ToelichtingPlanbeschrijving

In de bijlagen treft u alle relevante stukken aan die betrekking op de ontwikkeling, zoals ingediend door het parochiebestuur. Tevens bijgevoegd is een toelichting namens het parochiebestuur op het plan en de huidige stand van zaken. Voor een belangrijk deel verwijzen wij u graag hiernaar. In dit voorstel zullen wij enkele voor de gemeente essentiële aspecten nader toelichten.

Grondruil

In het plan zoals dat was opgenomen in de vastgestelde gebiedsvisie Halfweg, was sprake van een nieuw te realiseren appartementengebouw op een perceelsgedeelte direct ten zuiden van de bestaande begraafplaats. Ten aanzien van dit planonderdeel ontstond weerstand, met name bij bewoners van het naastgelegen appartementencomplex. De ingebrachte zienswijzen zijn aanleiding geweest om op zoek te gaan naar een alternatief. Daarbij is een perceelsgedeelte aan de Mientekade/Remisepad in beeld gekomen, thans in eigendom bij de gemeente. In het actuele plan is het beoogde appartementengebouw daar gepositioneerd.

Om deze planwijziging mogelijk te maken is het noodzakelijk om te komen tot een grondruil tussen het parochiebestuur en de gemeente. De gemeente levert derhalve het

perceelsgedeelte aan de Mientekade ten behoeve van de realisatie van het appartementengebouw, waarbij het parochiebestuur het perceelsgedeelte nabij de begraafplaats aan de gemeente levert. Dit laatste perceelsgedeelte kent een beoogde inrichting van groen en water. Eén en ander is zichtbaar op het in de bijlagen opgenomen inrichtingsplan.

Aangezien sprake is van een waardeverschil tussen beide perceelsgedeelten, vindt grondruil plaats onder bijbetaling van het verschil aan de gemeente, op basis van een taxatie. Het getaxeerde waardeverschil in huidige staat bedraagt €60.000,--. Het perceelsgedeelte aan de Mientekade/Remisepad zal door de gemeente schoon worden opgeleverd (vrij van opstallen en begroeiing).

Samenvattend:

- a. *Er vindt een grondruil plaats tussen gemeente en parochiebestuur ten behoeve van de realisatie van het appartementencomplex aan de Mientekade/Remisepad;*
- b. *Het parochiebestuur vergoedt aan de gemeente het getaxeerde waardeverschil tussen de beide perceelsgedeelten;*
- c. *Gemeente levert de gronden schoon op (vrij van opstallen en begroeiing);*
- d. *Het door het parochiebestuur aan de gemeente te leveren perceelsgedeelte krijgt een inrichting van groen en water. De inrichting gebeurt voor rekening en risico van het parochiebestuur.*

Kwestie bewoning Remisepad

Het perceelsgedeelte aan de Mientekade/Remisepad is zoals gezegd in huidige situatie eigendom van de gemeente en bevat naast begroeiing verschillende opstallen die in slechte staat verkeren. Gebleken is dat hier tevens sprake is van bewoning, zonder dat sprake is van een huurovereenkomst tussen gemeente en bewoonster. De bebouwing is in het verleden per abuis positief (als woning) bestemd, echter voldoet op geen enkele wijze aan geldende wet- en regelgeving. Omdat de gemeente jarenlang niet heeft opgetreden tegen deze situatie heeft overleg plaatsgevonden met (een vertegenwoordiger namens) de huidige bewoonster. Er bestaat inmiddels principeovereenstemming over uitplaatsing van de bewoonster. De gemeente zal de volledige kosten dragen voor het uitplaatsen van de bewoonster en het opschonen van de locatie (zoals hierboven beschreven onder de kop "grondruil"). Dit ligt in de rede omdat de gemeente de huidige situatie ook had willen beëindigen op het moment dat geen sprake zou zijn van een herontwikkeling van het kerkterrein. De volledige kosten voor het opschonen van deze locatie zijn momenteel nog onduidelijk. De gemeente heeft deze eerder geraamd op maximaal €65.000,--. Het exacte bedrag zal moeten worden bepaald op basis van offertes. Een conceptovereenkomst met dekkingvoorstel zal op korte termijn worden voorgelegd. Samenvattend geldt voor deze kwestie het volgende:

- a. *De bewoonster van de opstallen aan het Remisepad verhuist naar het naastgelegen pand Remisepad 2 (voormalige sluiswachterswoning) en gaat daar inwonen bij haar broer;*
- b. *De verhuurder (Waternet) maakt hiertoe medebewoning mogelijk;*
- c. *De gemeente betaalt een verhuisvergoeding en compenseert een eventueel verlies aan inkomsten gedurende maximaal 1 jaar;*
- d. *Afspraken zijn vastgelegd in een conceptovereenkomst die op korte termijn samen met een dekkingvoorstel zal worden voorgelegd.*

Struinpad en aanverwante ontwikkelingen

In aansluiting op het aan te leggen struinpad door het "Moeraslandje" hebben wij eerder besloten ook een struinpad rondom de Mientekade aan te leggen. Dit plan is ook betrokken in de uitwerking van de planontwikkeling van Ymere. Vooralsnog is geen sprake van een rondgang en zal het pad bij de nieuw te realiseren appartementen (zie boven) doodlopen. Om een rondgang te realiseren is medewerking noodzakelijk van de gemeente Amsterdam

en Waternet (Amstel Gooi en Vecht) in verband met grondeigendom. Het aanleggen van dit pad maakt formeel geen onderdeel uit van de planontwikkeling, maar draagt tegelijkertijd wel bij aan de uitstraling van het gebied. Er zal in overleg getreden worden met betrokken partijen om realisatie van het Struinpad gelijktijdig met de herontwikkeling van het kerkterrein op te pakken.

Aan de zuidzijde van de planontwikkeling van het kerkterrein is sprake van een sloot. In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van het realiseren van een extra oversteek door middel van een brug. De kerk heeft de kosten hiervan (begroot: €20.000) vooralsnog niet in de begroting opgenomen, omdat deze voorziening niet persé essentieel is voor de ontwikkeling. Stedenbouwkundig gezien draagt de voorziening echter wel bij aan de kwaliteit van het gebied. Omdat ook de naastgelegen ontwikkeling (Ymere) tot op zekere hoogte meeprofiteert van deze kwaliteitsslag, zal bestuurlijk contact worden gelegd met Ymere om te onderzoeken of zij bereid zijn om financieel hieraan bij te dragen.

Samenvattend:

- a. *Realisatie van het Struinpad wordt in de uitwerking betrokken;*
- b. *Er wordt bestuurlijk contact gelegd met Ymere over onderdelen van het plan die positief bijdragen aan de totaalontwikkeling van het gebied.*

Overleg belanghebbenden

Zoals dat bij vrijwel iedere ontwikkeling aan de orde is, raakt ook de herontwikkeling van het kerkterrein de belangen van omwonenden en derden. Hieronder volgt een korte toelichting op de hierin ondernomen acties.

Zoals al aangegeven is in het nu voorliggende ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met eerder door omwonenden ingebrachte zienswijzen. Het huidige plan zal nog voor de start van de ruimtelijke procedure opnieuw worden voorgelegd aan belanghebbenden en belangstellenden. Op 22 en 30 september zijn hiervoor bijeenkomsten georganiseerd.

Uit het beoogde eindbeeld (zie inrichtingsplan in de bijlagen) kan worden afgeleid dat de huidige accommodatie van Don Bosco op het terrein verdwijnt. Op dit moment vinden gesprekken plaats met Don Bosco over een (tijdelijke) oplossing. Vooralsnog zal het bestaande gebruik blijven bestaan. Voor de langere termijn kan gedacht worden aan een oplossing in de nieuw te realiseren unilocatie scholen, mits dit inpasbaar blijkt.

De beoogde gedeeltelijke sloop van het kerkgebouw heeft aanleiding gevormd voor het Cuypersgenootschap om een zienswijze in te dienen ten aanzien van de gebiedsvisie Halfweg. Destijds heeft de raad besloten dat een nader onderzoek naar het mogelijke behoud van het gehele kerkgebouw niet nodig werd geacht. In opdracht van het parochiebestuur wordt dit onderzoek momenteel alsnog uitgevoerd. Dit zal als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing worden gehecht en als zodanig onderdeel gaan uitmaken van de ruimtelijke procedure (economische uitvoerbaarheid/alternatievenonderzoek).

Samenvattend:

- a. *Omwonenden en belanghebbenden worden actief geïnformeerd en betrokken;*
- b. *Met Don Bosco vinden gesprekken plaats over een (tijdelijke) oplossing;*
- c. *Er is tegemoet gekomen aan een eerder verzoek van het Cuypersgenootschap om onderzoek te doen naar het behoud van het gehele kerkgebouw.*

Financiële implicaties

In de bijlagen treft u een kosten-batenanalyse aan die door het kerkbestuur is opgesteld. Een groot deel van de opgenomen cijfers is te betitelen als "hard", omdat hieraan inmiddels offertes ten grondslag liggen. Voor een ander deel bevat de analyse nog vraagpunten en onzekerheden. De belangrijkste (vraag)punten bespreken wij hieronder.

Door de provincie Noord-Holland is, op grond van de vastgestelde gebiedsvisie Halfweg, een subsidie verleend ter behoud van identiteitsbepalende kerktorens bij woningbouwontwikkeling. Van de verleende subsidie wordt maximaal €350.000,-- toegerekend aan dit project. Deze subsidie is *essentieel* voor de financiële haalbaarheid van het project. Belangrijke voorwaarde is dat het project (specifiek de verbouwing van de kerk) voor 31 december 2016 moet zijn voltooid. Zoals het er nu naar uitziet gaat het erom spannen of deze termijn gehaald wordt. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de start van de ruimtelijke procedure (oktober) zal op basis van een actuele planning overlegd worden met de provincie omtrent de voorwaarden. Duidelijk is dat het project gebaat is bij een spoedig verloop van de (ruimtelijke) procedure.

Het parochiebestuur is intensief in overleg met een fiscalist en de belastingdienst in verband met te behalen BTW verrekeningen. Deze zijn als verwachte besparing opgenomen in de analyse, omdat concreet lijkt dat verrekeningen daadwerkelijk mogelijk zijn. Definitieve duidelijkheid hieromtrent wordt omstreeks 1 oktober verwacht.

In de aanneemsom voor aanleg van infrastructuur verwacht het parochiebestuur een voordeel te kunnen halen ten opzichte van eerdere calculaties. Dit voordeel is echter nog onzeker. Ook hieromtrent wordt omstreeks 1 oktober duidelijkheid verwacht.

De huidige kosten-batenanalyse ziet er kort samengevat als volgt uit:

Kosten-batenanalyse	
Begrote kosten	€2.565.000
Begrote opbrengsten	€2.300.000
Begroot tekort	€265.000
Verwachte besparingen (BTW+infra)	€195.000
Verwacht tekort	€70.000

Het parochiebestuur heeft €100.000,-- aan eigen middelen voor dit project beschikbaar. Dit bedrag kan worden ingezet om eventuele tegenvallers op te vangen. Op basis van deze analyse en de verwachte uitkomsten concludeert het parochiebestuur dat sprake is van een haalbare ontwikkeling.

Binnen de bijgevoegde begroting wordt echter ook een beroep gedaan op de gemeente om bij te dragen aan de herontwikkeling. Zoals reeds vermeld bedraagt de opbrengst voor de gemeente uit de grondruil ten behoeve van dit project €60.000,--. In de bijgaande begroting is als uitgangspunt genomen dat de gemeente van dit bedrag €25.000,-- direct herinvesteert in het plan. Specifiek gaat het dan om een investering in de aanleg van groen en water van het door de gemeente te verkrijgen perceelsgedeelte aan de zuidkant van de bestaande begraafplaats. Dit perceelsgedeelte zal na realisatie van het project onderdeel gaan uitmaken van het openbaar gebied. De netto-opbrengst uit de grondruil zou daarmee uitkomen op €35.000 (€60.000-€25.000). Gelet op het feit dat het herontwikkelen van het terrein en de kwaliteitsimpuls hiervan ook in het algemene belang zijn, is verdedigbaar dat de gemeente in die zin bijdraagt aan de inrichting van het toekomstige openbare gebied. Het voorstel aan uw raad luidt dan ook om een bedrag van €25.000,-- uit de te behalen opbrengst van de grondruil te (her)investeren ten behoeve van de aanleg van groen en water in het toekomstige openbare gebied binnen het plangebied.

Zoals reeds vermeld zal omtrent de kosten voor het opschonen van het perceelsgedeelte aan de Mientekade/Remisepad op korte termijn een voorstel worden voorgelegd. In dit

voorstel is dit niet meegenomen, omdat het opschonen van de locatie primair een gemeentelijke aangelegenheid is, losstaand van het project van de kerk.

Anterieure overeenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kostenverhaal toe te passen bij iedere ruimtelijke ontwikkeling. Momenteel vindt overleg plaats met het parochiebestuur ten aanzien van de hiervoor te sluiten anterieure overeenkomst. Het parochiebestuur betaalt aan de gemeente een exploitatiebijdrage ter dekking van door de gemeente te maken planbegeleidingskosten. Daarnaast zullen in de overeenkomst ook alle financiële afspraken worden vastgelegd (zie voorafgaande). De definitieve overeenkomst zal uiterlijk op het moment van ter visie leggen van de ontwerpomgevingsvergunning door ons worden behandeld.

Raadsvoorstel en procedure

De initiatiefnemer bereidt momenteel de (concept)aanvraag omgevingsvergunning met daarbij horende ruimtelijke onderbouwing voor. Voor deze ontwikkeling dient een zogenaamde uitgebreide procedure te worden doorlopen. In juridische termen betekent dit dat door af te wijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a 3 juncto artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor die procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Te doen gebruikelijk is dat, wanneer de gemeenteraad instemt, er eerst sprake is van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, die 6 weken ter visie wordt gelegd. Tijdens die termijn kunnen er schriftelijk en/of mondeling zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenking en/of de ontwerpomgevingsvergunning. Mocht dat het geval zijn dan worden de zienswijzen betrokken bij de afweging wél of geen verdere medewerking aan de aanvraag te verlenen. Ook wordt de gemeenteraad nogmaals betrokken bij de behandeling van de zienswijzen. Pas daarna is er sprake van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, die de basis vormt voor het door ons verlenen van de omgevingsvergunning.

Zoals aangegeven is het proces gebaat bij een voorspoedig verloop van de ruimtelijke procedure. Dit onder meer vanwege de door de provincie verstrekte subsidie en daaraan verbonden termijnen. Binnen de hierboven beschreven werkwijze is zeer waarschijnlijk twee keer een gang naar de raad noodzakelijk, aangezien te verwachten valt dat ten aanzien van de ontwerpvergunning zienswijzen worden ingediend. Bovendien kan formeel pas een eerste gang naar de raad worden gemaakt op het moment dat de aanvraag met alle bijbehorende stukken is ingediend en intern beoordeeld. Dit kost uiteraard tijd. Tegelijkertijd is duidelijk dat het plan een uitwerking vormt van het plan zoals dat reeds in de gebiedsvisie Halfweg is neergelegd. De gemeenteraad heeft deze gebiedsvisie in april 2015 vastgesteld. In de huidige uitwerking is een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt en nadrukkelijk rekening gehouden met eerder ingebrachte zienswijzen. Om die reden stellen wij u voor om op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te besluiten dat in dit specifieke geval voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. De wet biedt deze mogelijkheid, maar hiertoe zal uw raad wel formeel moeten besluiten. Uw raad delegeert daarbij de verdere afhandeling van de omgevingsvergunning voor de voorliggende ontwikkeling aan ons college, inclusief de behandeling van zienswijzen, waarmee voorbereidings- en proceduretijd wordt gewonnen.

Financiële aspecten

Zie onder financiële implicaties

Juridische aspecten

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van toepassing op procedurele aspecten van deze ontwikkeling. Kader voor de te sluiten anterieure overeenkomst vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Communicatieve aspecten

Op 22 en 30 september zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden over de actuele plannen. Gelet op de impact van de ontwikkeling op het gebied, specifiek in samenhang met andere ontwikkelingen in de nabijheid (Ymere Mientekade, mogelijke realisatie unilocatie scholen) hebben wij besloten om op korte termijn een communicatieplan/-strategie te bepalen om omwonenden te betrekken bij en mee te nemen in de diverse ontwikkelingen.

Vervolgstappen

De initiatiefnemer bereidt momenteel de (concept)aanvraag omgevingsvergunning voor. Voor deze ontwikkeling dient een zogenaamde uitgebreide procedure te worden doorlopen (zie eerder in dit voorstel). Naar verwachting zal de aanvraag omstreeks 1 oktober 2015 formeel worden ingediend. Wij verwijzen u tevens naar de planning in de bijlagen.

Voorstel

1. Kennis nemen van het uitgewerkte plan voor herontwikkeling van het kerkterrein OLV Geboorte Halfweg;
2. Een bedrag van €25.000,- (her)investeren ten behoeve van de aanleg van groen en water in het toekomstige openbare gebied binnen het plangebied;
3. Op grond van het nu voorliggende plan en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) besluiten dat in dit specifieke geval voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is en de bevoegdheid tot afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college delegeren.

Halfweg, 23 september 2015
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiliegers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris