

Heerhugowaard Stad van kansen

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW14-0173 Casenr.: Cbb140153 B&W d.d. 25-03-2014	Sector/afd.: Stadsontwikkeling/S.R.O. Steller/tst.: G. Kloosterman/ 463	Portefeuillehouder: L.H.M. Dickhoff Agenda: openbaar Actieve informatieplicht: Nee Subsidie mogelijk: Nee - aangevraagd - toegekend
--	--	--

Onderwerp: Gronden dwanghaven Smuigelpolder

Probleemstelling:

De provincie heeft aangegeven geen groot belang meer te hebben om de gronden dwanghaven Smuigelpolder in eigendom te houden. De gronden worden de gemeente te koop aangeboden tegen de huidige marktwaarde met een nabetalingsverplichting van 20 jaren indien het object tot ontwikkeling komt.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit

De provincie laten weten dat wij van het aanbod om de provinciale gronden in eigendom te verkrijgen geen gebruik zullen maken.

	S	B	W	W	W	W	W	B&W d.d. 25 MRT 2014 Nummer: 010	Embargo tot: Nee	
Akkoord/Vka										
Bespreken								Opmerking		
Beslissing:										
Advies van commissie:								Raadsbehandeling		
Ter inzage voor:	CieMO							Begrotingswijziging:	Nee	
Kopie besluit naar:								-> Steller zorgt voor verstrekking kopieën.		

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Gronden dwanghaven Smuigelpolder

In het noorden van de gemeente ligt de Smuigelpolder. Het gebied wordt gekarakteriseerd door groene ruimten, openheid en water, maar ook door een rommelige inrichtingsstructuur door de vele verschillende vormen van bedrijvigheid en door de N242 en de spoorlijn die het gebied doorsnijden.

In de Nota 'Naar Buiten!' staat dat hier een aantrekkelijk, natuurlijk en waterrijk recreatiegebied ontwikkeld kan worden. In het gebied kunnen op kleinschalige wijze recreatiewoningen gerealiseerd worden. Ook horeca, een uitkijktoren of een klein strandje zijn mogelijk. Een planuitwerking waarin de relatie met het bestaande haventje van de provincie gelegd wordt zou het concept extra kwaliteit geven. Door in het plan een aantal openbare voorzieningen mee te nemen kan het ook een impuls zijn voor de recreatieve ontwikkeling van het hele gebied. Te denken valt aan routes voor wandelen, fietsen, skeeleren paardrijden, een toegankelijke oever en andere watersportvoorzieningen, zoals een kanosteiger of aanlegplaats.

Ontwikkelfonds

Met de ontwikkelaar die grond in bezit heeft in de Smuigelpolder worden gesprekken gevoerd over de mogelijkheid om daar recreatiewoningen te kunnen realiseren. Belangrijke uitgangspunten voor de gemeente zijn dat de woningen voor verhuur beschikbaar zijn, de exploitant bekend is, dat er een relatie met het water gelegd wordt en dat met deze ontwikkeling ook een impuls aan de ontwikkeling van het gebied gegeven wordt. De recreatiewoningen zelf zullen architectonische kwaliteit hebben, worden landschappelijk ingepast en duurzaam gebouwd.



Begin 2012 waren de gesprekken zo ver gevorderd dat het inhoudelijke plan aan de wethouder recreatie voorgelegd is. Het plan past in de bredere visie van de gemeente op Recreatie & toerisme en sluit aan op de doelstelling die voor de Smuigelpolder ontwikkeld is. Een ontwikkeling waarbij de recreatiewoningen alleen als tweede woning of zelfs voor permanente bewoning gebruikt worden wijzen wij nadrukkelijk af. Naast het ontwikkelen van recreatiewoningen dient het plan ook een bijdrage te leveren aan de recreatieve ontwikkeling van het gebied in de vorm van openbaar toegankelijke, recreatieve functies. De huidige dwanghaven van de provincie als knooppunt van recreatie speelt hierin een cruciale rol.

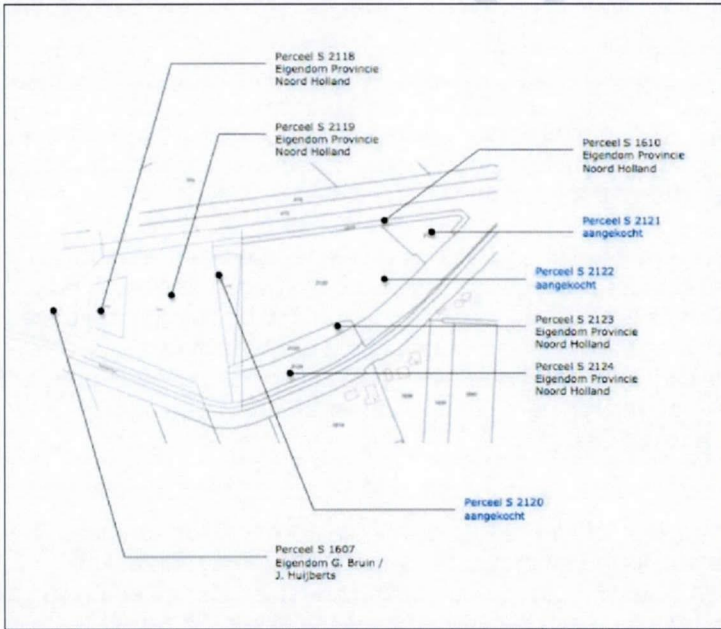
Belangrijke voorwaarden voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het indienen van een ontheffingsverzoek bij de provincie voor de bouw van woningen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) is dat voldoen moet zijn aan het uitgangspunten dat de woningen grotendeels voor verhuur beschikbaar zijn, de exploitant bij de gemeente bekend is en een bedrijfsplan heeft overlegd, dat er een relatie met het water gelegd wordt, dat met deze ontwikkeling ook een impuls aan de ontwikkeling van het gebied gegeven wordt en de ontwikkelaar instemt met de condities van de exploitatieovereenkomst.

Het gemeentelijk standpunt is in mei 2012 in een brief aan het Ontwikkelfonds verwoord. Met deze brief kon de ontwikkelaar met de provincie in gesprek gaan over de ontwikkeling in het algemeen en de bereidheid om de dwanghaven ook recreatief in te zetten in het bijzonder.

Contact Provincie - Ontwikkelfonds

Op basis van de brief is door het Ontwikkelfonds contact gezocht met de provincie. Dit heeft plaats gevonden in de tweede helft van 2012. De provincie heeft aangegeven niet afwijzend te staan ten opzicht van beide verzoeken, maar heeft gevraagd het plan verder te onderbouwen met een analyse over de recreatief toeristische leefstijlen.

Ook is door het Ontwikkelfonds gevraagd in hoeverre er bij de provincie de bereidheid zou zijn om de gronden die bij de provincie in eigendom zijn in gebruik te geven of ter verkoop aan te bieden.



Aanbod provincie Noord Holland

In de gesprekken tussen Ontwikkelfonds en de Provincie is blijkbaar de verkoop van de dwanghaven en andere percelen aan de orde geweest. De gemeente Heerhugowaard is door de provincie benaderd met het volgende mail bericht van 22 november 2013:

“De provincie heeft geen groot belang om de gronden in eigendom te houden. De gemeente heeft naar onze mening wel een belang om de gronden in eigendom te verkrijgen. Hierdoor krijgen ze in principe meer invloed over de wijze van realisatie/ontwikkeling. Zou jij kunnen vragen of de gemeente bereid is om de gronden aan te kopen tegen de huidige marktwaarde met een nabetalingsverplichting van 20 jaren indien het object tot ontwikkeling komt? Hiermee voorkomen we dat het perceel te goedkoop wordt vervreemd en geven we de gemeente de touwtjes in handen.”

Naar een geïnteresseerde initiatiefnemer is afgelopen week het volgende gemaaild:

Door middel van deze e-mail wil ik u te kennen geven dat de Provincie Noord-Holland voornemens is om in gesprek te gaan met de gemeente. Het is gebruikelijk dat de Provincie indien er de verwachting is dat er belangen liggen bij een andere overheid, dat een onroerende zaak aan deze overheid wordt aangeboden. Indien de gemeente geen interesse heeft zal het object in de openbare verkoop/verhuur worden genomen. Het ligt dan in de verwachting aangezien er meerdere geïnteresseerde partijen zijn dat er een inschrijving wordt georganiseerd.”

Afweging

Zoals eerder in de nota Naar Buiten is vastgesteld zien wij kansen voor een recreatieve ontwikkeling van ook dit deel van de Smuigelpolder. Zowel in het kader van ons recreatiebeleid, de gesprekken met de ontwikkelaar en de keuzes die gemaakt zijn voor de actualisering van het bestemmingsplan buitengebied is de rol en positie van de gemeente in dit traject aan de orde geweest. Geconstateerd is dat het bestuursrechtelijk instrumentarium ons voldoende houvast geeft om te bepalen en effecturen welke ontwikkeling hier wel en welke niet gewenst zijn. Het verkrijgen van eigendom van één of meerdere percelen heeft ten opzicht van onze gekozen rol geen meerwaarde.

Advies

De provincie laten weten dat wij van het aanbod om de provinciale gronden in eigendom te verkrijgen geen gebruik zullen maken.

A.C. Balm,
hoofd afdeling Sociaal Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagenr. Titel/Onderwerp
(Corsanr.)

Naar B&W,
Commissie, Raad?
(invullen welke)

Publiceren op
website:
ja/nee/besloten