

Haringbuys, een goed plan

Een verhaal over geslaagde bewonersparticipatie in Aerdenhout



Bloemendaal

BLOEMENDAAL OVERVEEN AERDENHOUT BENNEBROEK VOGELENZANG

Voorwoord

Dit verhaal gaat over de Haringbuys, van oudsher een tuinbouwgebied in Aerdenhout dat ooit werd voorbestemd voor woningbouw.

Maar het gaat ook over het experiment dat de omwoners van dat gebied en de gemeente Bloemendaal samen aangingen om een stedenbouwkundige oplossing te vinden waar allen zich in konden vinden. Een nieuw college had participatie hoog in het vaandel staan en dat kon hier in de praktijk worden gebracht.

Met het project Haringbuys is waargemaakt dat het college inspraak van burgers serieus neemt.

Achtereenvolgens zijn een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, kavelpaspoorten, beeldkwaliteitplan, de verkoop van vrijwel alle kavels en het bouwrijp maken in een continue flow tot stand gekomen.

De kloof tussen wettelijke kaders op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu enerzijds en de wensen van omwoners anderzijds zijn overbrugbaar gebleken.

Onderling vertrouwen en er samen uit willen en kunnen komen zijn cruciaal gebleken voor het eindresultaat. Het is gelukt privaat en publiek belang op elkaar af te stemmen. Er is hard onderhandeld met wederzijds respect. Argumenten waren doorslaggevend. Het geduld om in elkaar te investeren heeft zich uitbetaald.

Binnen vijf jaar is een vaag idee in de hoofden van een enkeling uitgegroeid tot een doordacht project waarvan de grondwerkzaamheden zijn gestart. En dat in een tijd van grote economische tegenslag!

Alhoewel de stem van de toekomstige bewoners lang werd gemist, zijn zij het toch die volop kunnen gaan genieten van deze nieuwe woningbouwgelegenheid binnen de grenzen van de gemeente Bloemendaal. Nog slechts twee van de 21 kavels zijn er nu nog te verkopen.

Aan ieder die heeft bijgedragen aan de realisering van dit wonderschone project is veel dank verschuldigd. De inspanningen, vaak groot en intens, waren het waard. Hulde daarvoor. Dit boekwerkje legt onze gezamenlijke inspanningen vast.

Tames Kokke
Wethouder Ruimtelijke Ordening
Bloemendaal



Wat wil de gemeente

Na het vertrek van kwekerij Van Empelen & Van Dijk uit Aerdenhout blijft een terrein achter waar jarenlang niets mee gebeurt. Een braakliggend stuk grasland op de plek waar ooit Bloemendalers hun tuinplanten kochten, en een manege. Mooi uitzicht, vinden de bewoners van de Rijnegomlaan en de Klapheklaan, en leuk ook, die paarden achter het huis. Houden zo! Maar ze zijn op hun hoede en houden de gemeente goed in de gaten. Die wil ongetwijfeld ooit woningen op dat graslandje zetten. Enkele bewoners zoeken elkaar dan ook op en vormen een werkgroep.

Mooi uitzicht, vinden de bewoners van de Rijnegomlaan en de Klapheklaan, Houden zo!

Michiel Pieters laat in 2007 zijn oog vallen op een huis aan de Rijnegomlaan. Voor hij de koop sluit, informeert hij voor de zekerheid bij de gemeente of er plannen zijn voor de lap grond achter het huis. Na een geruststellend ‘Nee hoor, meneer’ wordt de koop een feit. Nauwelijks heeft hij zijn handtekening gezet, of hij leest dat de gemeente de grond heeft gekocht. Als hij hoort van de werkgroep in de buurt die zich beijvert voor behoud van het groen, sluit hij zich daarbij aan. De bewoners staan op scherp. Het gaat tenslotte om hun achtertuin.

De gemeente heeft eigenlijk nog geen idee wat ze met het grasland wil. Ze heeft het gekocht vanuit de gedachte: als wij het niet kopen, doen projectontwikkelaars het en die zetten er torenflats neer. Dat wil de gemeente in ieder geval niet. Maar ze moet wel wat, want de investering van ruim 4 miljoen euro moet worden terugverdiend. En de gemeente Bloemendaal heeft net als andere gemeenten te maken met een nationaal woningprogramma waarin staat dat in Nederland meer woningen gebouwd moeten worden. Ook Bloemendaal moet daar een bijdrage aan leveren. Vanwege de ligging dichtbij een station moet de gekochte grond volgens provinciaal voorschrift intensief bebouwd worden. Een dilemma, want ‘meer bouwen staat op gespannen voet met het behoud van het groene en cultuurhistorische karakter’, schrijft de nieuwe coalitie van VVD, CDA en D66 eind 2008 in haar akkoord.

Als wij het niet kopen, doen projectontwikkelaars het en die zetten er torenflats neer.



Projectleider Michiel Schipper

Veel groen, weinig bebouwing

Het nieuwe college heeft in augustus 2009 een plan van aanpak klaar voor het terrein dat ‘project Haringbuys’ heet, zo genoemd naar het karakteristieke voormalige tolhuisje vlakbij het gebied. Het plan van aanpak is de eerste stap van een proces om te komen tot een passende bestemming voor het plangebied Haringbuys.

Op 28 oktober 2009 stroomt de gymzaal van de Antoniussschool vol: zo’n 200 bewoners zijn op de informatieavond gekomen die de gemeente heeft georganiseerd; veel meer dan ze had verwacht. Wethouder Tames Kokke van ruimtelijke ordening en financiën en projectleider Michiel Schipper lichten het plan van aanpak toe. De gemeente wil het gebied zo groen mogelijk houden, leggen ze uit, ze wil zo min mogelijk bouwen en de bouw moet kostenneutraal zijn.

Dat zijn eigenlijk dezelfde uitgangspunten als die van bewoners, maar toch vertrouwen de bewoners de gemeente niet, merkt Kokke. “Vanaf het begin heeft de buurt Rijnegomlaan zich actief opgesteld”, zegt hij achteraf. “Hun houding was: ‘we willen niet dat er gebouwd wordt; maar áls er gebouwd wordt, dan minimaal’”. Schipper voelt het verzet. “Dat was ook verder de teneur in elke stap in de planvorming. Begrijpelijk, want het ging om hun achtertuin”.

De gemeente wil het gebied zo groen mogelijk houden, ze wil zo min mogelijk bouwen en de bouw moet kostenneutraal zijn.

Alle begrip voor de individuele belangen van bewoners, maar als wethouder moet Kokke er vooral voor zorgen dat de gemeente geen verlies lijdt door deze grondaankoop; dat zou de hele Bloemendaalse gemeenschap duperen. Dus, zo staat in het plan van aanpak, wordt de grond doorverkocht aan een projectontwikkelaar die er woningen zal bouwen.

Door de crisis is de vierkantemeterprijs van de grond inmiddels gezakt. Om uit de kosten te komen moeten er 25 koopwoningen op het terrein worden gebouwd. Bovendien moet 33 % van nieuwbouwprojecten woningen in de sociale (huur)sector zijn – een doelstelling van het college. In totaal gaat het dus om bijna 37 woningen. De gemeente laat wel de mogelijkheid open om in dit project niet te hard vast te houden aan die doelstelling.

Behalve met de grondprijs moet de gemeente in de bouwplannen ook rekening houden met eisen op het gebied van waterbeheer,

van flora en fauna, van cultuurhistorie en archeologie, en van nog veel meer. Dat speelveld van verordeningen en van allerlei partijen en belangen schetst Kokke op de informatieavond. “Maar de buurtbewoners kenden die spelregels niet”, zegt Kokke. “Ze gedroegen zich begrijpelijkerwijs als een private partij die met een andere private partij aan het onderhandelen was. Ze wilden niet weten dat de gemeente als publieke partij gebonden was aan wetten, verordeningen en voorschriften waarbij ook het algemeen belang moest worden gediend”.



Wethouder Tames Kokke en Michiel Pieters, voorzitter van stichting Haringbuys

Meepraten, niet meebeslissen

Pieters voert op de informatieavond het woord namens de bewonerswerkgroep, die inmiddels een stichting is geworden: stichting Haringbuys. Als stichting zijn ze niet alleen een serieuzere gesprekspartner, maar ook kunnen ze gemakkelijker fondsen werven. En geld hebben ze nodig om adviseurs in te huren of een advocaat. Pieters bepleit als voorzitter van de stichting het behoud van 'de groene entree van Aerdenhout'. Met zijn verhaal zet hij zijn stichting die avond goed op de kaart. Het levert een groot aantal sympathisanten op in de omgeving: mensen die niets voelen voor nog een nieuwbouwwijk met 150 woningen, zoals het net gebouwde Vogelpark in Heemstede. Dat betekent namelijk extra verkeersdrukke, en overbelasting van publieke voorzieningen als scholen en sportverenigingen. En het betekent bovendien dat hun huis minder waard wordt.

Omwonenden voelen niets voor een nieuwbouwwijk die zorgt voor extra verkeersdrukke en een waardevermindering van hun huis.

Nog tijdens de informatieavond vraagt de wethouder zich hardop af of stichting Haringbuys wel alle bewoners vertegenwoordigt. Hij nodigt ook anderen dan de direct belanghebbenden uit om zich uit te spreken over het plan. Ze kunnen zich aanmelden voor een klankbordgroep. Die is er een paar weken later. Stichting

Haringbuys is dus niet de enige partij die namens bewoners in gesprek gaat met de gemeente. Pieters en zijn stichting zijn not amused. Doet de wethouder het erom, is dit een verdeel-en-heerspolitiek? Voortaan praat de gemeente gelijktijdig met een combinatie van klankbordgroepleden en vertegenwoordigers van stichting Haringbuys.

In het eerste gesprek van Kokke en Schipper met de stichting en de klankbordgroep over het concept-stedenbouwkundig programma van eisen komt ook de vorm van samenwerken ter sprake. In het plan van aanpak stond dat de gemeente 'regulier en consulterend overleg' zou hebben met bewoners. De bewoners zien daarin te weinig mogelijkheden om invloed te hebben; ze willen in het projectteam meedraaien. Deze meest vergaande vorm van participatie, coproductie, is een van de mogelijkheden volgens de 'Verordening interactieve beleidsvorming Bloemendaal 2006'. De andere mogelijkheden zijn inspraak of consultatie. De gemeente bekijkt de mogelijke participatievormen nog eens goed en beargumenteert dat consultatie het beste past in dit project. "Dat was een keuze voor meepraten, niet voor meebeslissen", zegt Kokke, "Daarvoor is het verschil in kennis en belangen te groot. Je praat met mensen voor wie al die normen, richtlijnen en verordeningen nieuw zijn."

Wel of geen projectontwikkelaar

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig programma van eisen naar een stedenbouwkundige oplossingsrichting laten de bewoners zich adviseren door een vastgoedconsultant uit de buurt. Die komt met een verrassend voorstel, namelijk om uit te gaan van

de verkoop van kavels aan particulieren. Pieters: “Wij hadden steeds aangekoerst op minimale bebouwing door een projectontwikkelaar. Dat leek prettig: dan is de bouw in één hand en je hebt één aanspreekpunt bij juridische kwesties, bijvoorbeeld als er tijdens de



Het voormalige tolhuisje 'Haringbuys', vlakbij het gebied

bouw schade aan je huis ontstaat. Maar die vastgoedconsultant zei: ‘Die juridische zekerheid is maar schijn. Je kunt beter particulier verkavelen, dat is financieel aantrekkelijker. Dan hoef je geen geld uit te geven aan een projectontwikkelaar.’” Minder kosten – dan hoeft er ook minder terugverdiend te worden en hoeven er dus ook niet zo veel woningen te worden gebouwd. Dat klinkt goed.

Je kunt beter particulier verkavelen, dan hoef je geen geld uit te geven aan een projectontwikkelaar.

Ze laten het idee van particulier opdrachtgeverschap uitwerken en doorrekenen, en toetsen het aan het programma van eisen. Eind 2010 sturen ze een professioneel voorstel naar Schipper. In de ambtelijke notitie over de stedenbouwkundige oplossingsrichting die naar de gemeenteraad gaat, staan drie voorstellen: dat van de bewoners, dat van de gemeente die nog uitgaat van verkoop van woningen door een projectontwikkelaar, en een combinatie van beide. Deze combinatie wordt als voorkeur voorgesteld aan de gemeenteraad.

Pieters en de zijnen weten wat ze te doen staat: een stevige lobby opzetten bij de gemeenteraad om op de voordelen van hun eigen plan te wijzen, en een handtekeningactie voor het vrijekavelmodel. Schipper ziet hun lobby met lede ogen aan. Als ex-projectontwikkelaar begrijpt hij dat kavelverkoop een groot financieel risico betekent voor de gemeente. Puur zakelijk gezien is het voor de gemeente veiliger om de grond te verkopen aan een

projectontwikkelaar, die dan kant-en-klare woningen oplevert. Ook weet hij dat het de gemeente veel werk oplevert als ze zelf de kavels verkoopt. Maar de bewonerslobby is succesvol: de gemeenteraad kiest voor het voorstel van vrijekavelverkoop. Het aantal te bouwen woningen is daarmee teruggebracht tot 21. “De grootste overwinning zit in die periode”, zegt Pieters. “Daar ben ik het meest trots op.”

Wethouder Kokke vindt het idee van particulier opdrachtgeverschap begrijpelijk. “Daarmee krijgen mensen de kans om zelf te bouwen. Bloemendaal is zo grotendeels tot stand gekomen. We waren het een beetje ontwend. Het legt grotere risico’s bij de gemeente. Maar het heeft ook het voordeel van kortere lijnen en het kan financieel gunstiger uitpakken voor de particuliere bouwer”.

De raad brengt met zijn besluit de gemeente in de positie van projectontwikkelaar, voor wie het financiële risico blijft bestaan totdat de laatste kavel is verkocht.

Sociale woningbouw is inmiddels niet meer aan de orde. Dat zou meer kosten dan het oplevert en om die kosten eruit te halen zou weer meer gebouwd moeten worden. Dat zou strijdig zijn met de uitgangspunten. De raad accepteert het.

Met particulier opdrachtgeverschap krijgen mensen de kans om zelf te bouwen. Bloemendaal is zo grotendeels tot stand gekomen.

Nieuwe afspraken

De keuze is gemaakt: het Haringbuysterrein wordt bebouwd, zij het minimaal, en de gemeente verkoopt kavels aan particulieren. Een mijlpaal in het proces. De gemeente heeft behoefte aan een terugblik op het participatieproces tot dan toe. Voor Bloemendaal is het de eerste keer dat bewoners zo intensief worden betrokken bij de ontwikkeling van een gebied. Ze wil dan ook weten wat beter kan, zowel voor het verdere verloop van dit proces als voor komende processen in Bloemendaal.

De gemeente heeft veel moeite gedaan om bewoners van de nodige informatie te voorzien, blijkt uit de evaluatie. Dat was nodig, want meedenken over gebiedsontwikkeling vereist veel en specifieke kennis. Maar door die uitgebreide informatievoorziening kregen de bewoners de indruk dat ze overal over konden meepraten en meebeslissen. Als dan tijdens bijeenkomsten bleek dat ze over bepaalde onderwerpen niet mochten meepraten, gaf dat spanningen. En waar de gemeente het idee had dat ze in gewijzigde versies van de plannen zorgvuldig inging op alle opmerkingen van bewoners, vonden bewoners juist dat ze zo weinig van hun inbreng terugzagen. Dat bevorderde hun motivatie niet. Het bracht hen ertoe om de discussies op verschillende plaatsen binnen de gemeente te voeren om maar gehoord te worden: met de projectleiding, met het bestuur en met de gemeenteraad.

Bewoners kregen de indruk dat ze overal over konden meepraten en meebeslissen. Als bleek dat dit niet zo was, gaf dat spanningen.

Er komen nieuwe afspraken. Zo komt er een onafhankelijke voorzitter als procesbegeleider en stellen gemeente en bewoners samen nieuwe en hernieuwde spelregels op. Schipper ervaart de nieuwe afspraken als een verbetering. “De besprekingen waren tot die tijd altijd gedoe. De bewoners waren altijd in de meerderheid, en ze waren verbaal sterk. Ik was zelf voorzitter van de bijeenkomsten en maakte ook nog aantekeningen voor het verslag, terwijl ik er veel te veel bij betrokken was. Na de evaluatie werkten we met een aparte voorzitter en een aparte notulist. De bijeenkomsten verliepen toen gedisciplineerder.” Maar er blijven verschillen in belangen.

Puzzelen

Vóór stedenbouwkundige Marian de Vries van Buro Lubbers de offerte schrijft voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, gaat ze eerst een kijkje nemen op het Haringbuys-terrein. In de briefing heeft ze al gehoord dat bewoners een belangrijke rol hebben in dit project. Niets nieuws voor haar bureau, daar hebben ze ervaring mee. Ze zijn gewend mensen in de omgeving van het begin af aan bij plannen te betrekken en hun belangen mee te wegen. Wat die belangen zijn, ziet De Vries meteen: wat een prachtig uitzicht hebben ze! Ze weet ook dat bewoners meer water in het gebied willen. Dat brengt haar op een idee: zou het niet leuk zijn om sloten aan te leggen, zodat er eilandjes worden gecreëerd? Ze ziet het helemaal voor zich. Dat blijkt mooi aan te sluiten bij wat omwonenden willen; die hebben zelf ook al een ontwerp met eilanden bedacht.

Buurtbewoners willen meer water. Dat brengt haar op een idee: eilandjes creëren. Dat blijkt aan te sluiten bij het ontwerp dat omwonenden hebben bedacht.

Buro Lubbers krijgt de opdracht en het puzzelen met de uiteenlopende wensen en belangen begint. Het gebied moet een groene uitstraling houden en passen bij de omgeving. Omwonenden willen zo veel mogelijk uitzicht en zo veel mogelijk



Stedenbouwkundige Marian de Vries

privacy. Er kan niet gebouwd worden op de strook waar de rioolbuizen liggen. Er moet een geluidhinderzone komen aan de kant van de drukke Zandvoorsterweg. En zo zijn er nog veel meer aspecten om rekening mee te houden. De Vries brengt de wensen, mogelijkheden en beperkingen per thema letterlijk in kaart. In drukbezochte sessies buigen buurtbewoners en potentiële kopers zich in kleine groepjes over de themakaarten en benoemen ze sterke

punten en probleempunten. Ze zijn serieus met de problematiek bezig, merkt De Vries, en ze proberen echt het beste voor iedereen er uit te halen. Vaak komen in verschillende groepjes dezelfde opmerkingen terug, maar natuurlijk zijn er ook tegengestelde meningen. De Vries heeft van tevoren al gewaarschuwd: “Als er verschillende uitkomsten zijn, maak ik uiteindelijk de afweging vanuit mijn expertise als stedenbouwkundige.”

Strijdpatronen

Zo verliep de planvorming van het project-Haringbuys. In vijf jaar tijd werkten gemeente, bewoners en stedenbouwkundig bureau stapsgewijs toe naar de eindstreep, het bestemmingsplan. Bij elke stap dezelfde cyclus: een voorstel van de gemeente of stedenbouwkundige, bijeenkomsten waar bewoners reageerden op het voorstel, gedetailleerd schriftelijk commentaar van bewoners, reactie van de gemeente op alle punten uit het commentaar, en ten slotte een aangepast plan dat met alle bewonersopmerkingen en reacties daarop van de ambtenaren naar de gemeenteraad ging. De raad kon op die manier precies zien welke opmerkingen van bewoners waren overgenomen en welke niet, en waarom niet. Als de raad het voorstel had goedgekeurd, was er weer een stap gezet. Dat waren de mooie momenten. Maar aan zulke mooie momenten gingen heel wat minder mooie momenten vooraf. Over honderden grote en kleine kwesties werden discussies gevoerd, waarbij het soms hard tegen hard ging. Hoeveel in- en uitgangen van het terrein komen er, en waar? Wel of geen voetgangersbrug bij de

Klapheklaan? Hoe groot mogen de vlonders zijn? Wel of geen fietspad dwars door het terrein? Wel of geen splitsing van kavels? Hoeveel traditionele villa's en hoeveel moderne bungalows mogen er komen? Er werd strijd gevoerd.

Waar komen de in- en uitgangen? Hoe groot mogen de vlonders zijn? Wel of geen splitsing van kavels?

Bij de strijd werd ook de gemeenteraad betrokken. Pieters en de medebestuurders maakten zich noodgedwongen het politieke spel eigen. Ze hadden vooral contact met Schipper en andere ambtenaren, en in mindere mate ook met de wethouder. Pieters merkte al snel: je kunt een goede band met hen hebben, maar als je echt iets wilt bereiken, moet je bij de raad zijn. Ze zochten alle fractievoorzitters op, gingen naar fractievergaderingen, leerden wat

inspreekrecht is bij vergaderingen van de commissie ruimtelijke ordening en leerden er gebruik van te maken. Ze leerden ook dat het enorm hielp als ze de drie meest invloedrijke partijen in Bloemendaal, VVD, CDA en D66, meekregen.

Ook merkten de bewoners hoe belangrijk het is dat de gemeenteraadsleden goed geïnformeerd zijn. Daar maakten ze dan ook werk van. “We zagen fouten of onjuiste informatie in de stukken aan de gemeenteraad”, zegt Pieters. “Dan waren onze opmerkingen niet goed verwerkt. Of dat bewust of onbewust gebeurde, laat ik in het midden. Maar raadsleden moeten pakken papier doorwerken en zien die fouten niet. Wij legden uit wat er niet klopte. Dan stelden zij er vervolgens vragen over aan de wethouder.” Dat waren de lastige momenten voor Kokke. “Als het de bewoners niet zinde, gingen ze naar de gemeenteraad”, zegt hij. “We krijgen niet genoeg informatie, we krijgen geen financiële gegevens”, zeiden ze dan. De raadsleden waren dus goed opgepoord en stelden allemaal kritische vragen. Ons plan ging uit van een minimaal aantal woningen om een gewenste grondopbrengst te realiseren; ‘rekenen en tekenen’ noemen we dat. Door de gang van bewoners naar de gemeenteraad dreigde het gevaar dat vanuit een politieke hoek aanvullende concessies werden gedaan die het financiële resultaat onderuit haalden.”

Behalve tussen gemeente en bewoners was er ook strijd op andere plekken. Pieters: “Als stichting Haringbuys hebben we heel wat clashes en aanvaringen gehad met de klankbordgroep. Het hogere doel was voor ons allemaal hetzelfde: minimaal bebouwen en maximaal groen. Maar de individuele karakters botsten nogal. Dat heeft de eerste jaren heel wat energie gekost.”

Voor de gemeente was het overleg met de klankbordgroep prettig; de groep koos de weg van de stille diplomatie en de leden brachten veel expertise in.

De gemeente had een probleem met een andere partij: een deel van het Haringbuysterrein was nog in bezit van de eigenaar van de voormalige kwekerij. Dat stuk grond was nodig in het plan. Schipper kreeg het voor elkaar dat ook die grond in kavels verkocht kon worden, zonder dat de rechter eraan te pas kwam. Maar het was een traag en stroperig onderhandelingsproces.

De gemeente had een probleem met een andere partij: een deel van het terrein was nog in bezit van de eigenaar van de voormalige kwekerij.

De Vries had als extern deskundige een andere, objectievere, rol in de strijd. Maar ook zij zag zich geconfronteerd met hoogoplopende emoties en ook zij ervoer frustraties op menige bijeenkomst. “Als stedenbouwkundige kan ik beter dan bewoners beargumenteren waarom bepaalde oplossingen beter of slechter zijn. Maar ik zag dat mijn vakinhoudelijke argumenten niet altijd overkwamen en dat de bewoners hun eigen belangen soms toch zwaarder lieten wegen.” Omwonenden willen geen twee-onder-een-kapwoningen op het terrein, omdat die hun uitzicht zouden bederven? De Vries maakte 3D-modellen om te laten zien dat het uitzicht juist beter wordt als je woningen tegen elkaar aan zet. Maar ze kreeg het er niet door; de bewoners bleven bij hun mening.

De laatste stappen

De laatste fase in de planvorming nadert. De bewoners van de Rijnegomlaan moeten nog één slag maken: zijn ze het eens over uitbreiding van hun tuin? Dat was vanaf het begin een wens van velen. Omdat de sloot daarvoor verlegd moet worden, stelt de gemeente dat het alleen doorgaat als 80 % van de bewoners dat wil. Ze moeten dan wel de vierkante meters waarmee hun tuin wordt uitgebreid, kopen voor de reële grondprijs. Dat blijkt een pittig bedrag te zijn. Niet iedereen heeft daar het geld voor. “Dat waren ook nog lastige onderhandelingen”, zegt Pieters. “Kokke bood op gegeven moment aan dat bewoners het stukje grond ook in erfpacht zouden kunnen krijgen, huren als het ware. Dat vond ik chic van hem. Uiteindelijk heeft iedereen de financiering rond kunnen krijgen en deed 100 % mee. Daar ben ik trots op.”

Voorjaar 2013 is het ontwerp-bestemmingsplan klaar. Bewoners hebben zes weken de gelegenheid om beroep in te dienen of bezwaar te maken. Tot op de laatste dag van die zes weken is het spannend, maar de termijn verstrijkt zonder dat er ook maar één bezwaar binnen is gekomen. “Dat was voor mij het mooiste moment”, zegt Kokke. “In Bloemendaal grijpen mensen vaak naar het middel van bezwaar en beroep. Ik ben er trots op dat we voor dit plan niet naar de Raad van State hoefden. Dat is uniek.” Schipper krijgt complimenten van raadsleden: “wat ziet dat er goed uit, wat heb je dat goed gedaan”. Het doet Schipper goed. “Het is ook inderdaad een mooi plan geworden. Een plan waarvoor iedereen zich maximaal heeft ingespannen en waar iedereen zich goed bij voelt. Bovendien succesvol: in korte tijd zijn alle kavels, op twee na, verkocht.”



Het beste voor iedereen

In 2009 stapten wethouder, projectleider en bewoners in een voor hen nieuw proces, een proces waarin ze het vanuit hun verschillende belangen eens moesten zien te worden over een verkoopbaar woningbouwplan. Het was een heftig en emotioneel proces, daar zijn ze het allemaal over eens. Maar ook een uniek proces, omdat iedereen zich enorm heeft ingespannen om te komen tot een resultaat dat het beste is voor iedereen. Ook daar zijn ze het over eens.

“Altijd informeren en vertrouwen proberen te winnen. Maar ook onderhandelen op het scherpst van de snede, staan voor je principes en toch oplossingen bereiken”, zegt wethouder Kokke. Maar hij werd nooit boos en geen overtoegen woord kwam uit zijn mond. “Boos worden heeft geen zin. Ik begrijp de emoties van de bewoners, en ik heb mijn eigen emoties, maar als bestuurder probeer ik daar boven te staan en me er niet door te laten beïnvloeden. Niet mijn hakken in het zand zetten, maar het proces sturen.”

Kokke vindt dat ze in vijf jaar een fantastisch resultaat hebben behaald. “Dat het bestemmingsplan in één keer aangenomen is, zonder een enkel bezwaar, is uniek in Bloemendaal. Daar ben ik trots op.” Ook is hij trots op het feit dat het proces relatief kort duurde. “We zijn er in deze collegeperiode aan begonnen en omdat we al snel voldoende kavels hadden verkocht, starten we nog in dezelfde periode met de grondwerkzaamheden. Normaal duren zulke processen tien jaar. Zeker in deze tijd van economische malaise is dat een prestatie.”

Dat het bestemmingsplan in één keer aangenomen is, zonder een enkel bezwaar, is uniek in Bloemendaal. Daar ben ik trots op.

De lering die Kokke heeft getrokken uit het participatieproces rond plan-Haringbuys, is dat je van tevoren het speelveld moet bepalen. “Vanaf het begin moet glashelder zijn waarover bewoners wel mee kunnen praten en waarover niet. We wisten van tevoren wel dat dat belangrijk was, maar we zijn er gaande het proces met onze neus op gedrukt hóe belangrijk het is.” Wat hij bij een ander groot project, het Marinehospitaal terrein, inmiddels anders heeft gedaan, is vooraf meer duidelijkheid geven en overeenstemming bereiken over de participatiespelregels. “De bewoners moeten die begrijpen en vooraf accepteren. Je moet zo veel mogelijk voorkomen dat de spelregels tijdens het spel worden ontwikkeld of veranderd.”

Projectleider Schipper heeft zijn naam eer aan gedaan, vindt hij: “Ik heb veel moeten schipperen.” Zijn timmerwerkplaats was zijn uitlaatklep. “Bijeenkomsten waren ‘s avonds gepland voor twee uur. Ze duurden meestal vier uur. In mijn werkplaats was ik met iets totaal anders bezig. Even nadenken over de vraag: hoe zet ik deze kast in elkaar? Maar ondertussen nog malen hoe ik het anders had kunnen doen.”

De strijd was in zijn ogen gelijkwaardig, maar de rollen waren verschillend. “De gemeente dient het algemeen belang, de bewoners hebben hun eigen belang. Het is echt heel mooi om te zien dat algemene en individuele belangen toch samen kunnen gaan.”

Het is echt heel mooi om te zien dat algemene en individuele belangen toch samen kunnen gaan.

Het hele proces heeft Schipper en de ambtenaren van ruimtelijke ordening meer tijd gekost dan gebruikelijk is bij vergelijkbare projecten. Tijd om bewoners vertrouwd te maken met de complexe wereld van de ruimtelijke ordening, tijd om informatie voor hen op schrift te zetten, tijd voor bijeenkomsten en gesprekken met bewoners. Maar die investering heeft zich terugverdiend. Schipper: “In het verleden zei de gemeente: ‘Dit is het plan, je kunt reageren, en als je het er niet mee eens bent, zien we elkaar in de rechtbank’. De energie die we anders in een rechtszaak hadden moeten steken, hebben we nu vooraf gebruikt om die rechtszaak te voorkomen.”

Ook stedenbouwkundige De Vries had het af en toe zwaar. “Dat ik bewoners niet altijd kon overtuigen met vakinhoud, vond ik zo frustrerend. In de auto op weg naar huis zette ik dan de muziek heel hard. Als ik anderhalf uur later thuiskwam, was ik wel weer rustig.” Maar inmiddels is voor haar de mooiste tijd aangebroken: als lid van het supervisieteam mag De Vries de kopers coachen. “Dat is een spiegel om te zien of ons plan werkt. Ik zie prachtige ontwerpen

voorbijkomen en ik zie dat er een goed stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Dan denk ik: het wordt mooi!”

Pieters en de andere bewoners wisten vijf jaar geleden niet waar ze aan begonnen. “Je stapt erin en je kijkt steeds maar een paar maanden vooruit”, zegt Pieters. “Het kostte heel veel tijd. Ik denk dat ik er in totaal wel een manjaar in heb zitten.” Met de medebestuurders van stichting Haringbuys pakte hij na afloop meestal een biertje in de kroeg. “Even lekker met elkaar schelden, stoom afblazen. Af en toe kwam Schipper ook binnen met zijn kornuiten. Inhoudelijk knalden we. Soms hoefde ik hem even niet te zien. Maar we hadden ook plezier met elkaar. En ik heb wel respect voor Schipper, voor dat laveren tussen al die belangen.”

Hij kijkt met een goed gevoel terug op het proces. “Ondanks alles is het resultaat mooi geworden. En eerlijk is eerlijk: straks staan er mooie villa’s, heb ik een grotere tuin en ligt er een sloepje achter mijn huis waarmee ik via de nieuwe sloten zo naar de Leidsevaart kan varen. En ons huis wordt ook nog meer waard. Dat zijn voor mij de winstpunten.”

Ondanks alles is het resultaat mooi geworden. Straks staan er mooie villa’s, heb ik een grotere tuin en ligt er een sloepje achter mijn huis waarmee ik via de nieuwe sloten zo naar de Leidsevaart kan varen.

Chronologie

2007

29 augustus De gemeenteraad gaat akkoord met de aankoop van braakliggend terrein, locatie Haringbuys, nabij station Heemstede-Aerdenhout: 18.865 m² voor € 4.224.130,61.

De bestemming is op dat moment nog: ‘agrarische doeleinden’.

31 december Gemeente Bloemendaal is daadwerkelijk eigenaar.

2009

Januari Nieuw college B&W. Wethouder van ruimtelijke ordening en financiën is Tames Kokke.

17 september Plan van aanpak Haringbuys vastgesteld door gemeenteraad. Het plan van aanpak beschrijft welke stappen moeten worden gezet om tot een projectplan te komen. Dat zijn stappen als: onderzoek doen naar de mogelijkheden van het gebied, nagaan wat bewoners willen, een stedenbouwkundige visie ontwikkelen. Hiertoe wordt een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld van € 80.000,- vooruitlopend op de dekking van de opbrengst uit de realisatie van het project.

28 oktober Informatiebijeenkomst voor bewoners. Op deze bijeenkomst informeert de gemeente bewoners over het plan van aanpak en hoort ze wat er onder hen leeft. Er bestaat tevens de mogelijkheid om zich aan te melden voor de klankbordgroep.

2010

4 januari Eerste gesprek van gemeente en Stichting Haringbuys gezamenlijk met de klankbordgroep over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In het gesprek komt ook de behoefte aan duidelijke afspraken over participatie naar voren.

9 februari Het college B&W stelt het raadsvoorstel (Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haringbuys) vast en besluit het voor te leggen aan commissie en raad. Het college kiest voor de participatievorm consultatie en besluit de raad hierover te informeren.

25 maart Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld door de gemeenteraad. In de lijst met ingekomen stukken voor de raadsvergadering wordt de participatievorm ter kennis genomen.

6 april Het college B&W besluit in te stemmen met het Communicatieplan Ontwerpfase Haringbuys en de raad en de omwonenden te informeren.

2011

19 mei Stedenbouwkundige oplossingsrichting vastgesteld door de gemeenteraad. De stedenbouwkundige oplossingsrichting is de visie op de invulling van het terrein. Een belangrijk aspect uit de gekozen stedenbouwkundige oplossingsrichting is de keuze voor kavelverkoop door de gemeente en particulier opdrachtgeverschap.

2012

26 januari Stedenbouwkundig Plan en Projectplan (voor vervolgetraject) vastgesteld door de gemeenteraad. In het Stedenbouwkundig Plan zijn de structuur, de aansluiting op de omgeving, de verkaveling, de openbare ruimte, de ontsluiting, de overgang openbaar-privé uitgewerkt.

31 mei Beeldkwaliteitplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het Beeldkwaliteitplan beschrijft hoe de woningen en de openbare ruimte eruit komen te zien en hoe ze passen in de omgeving.

2013

26 februari Het college B&W besluit te inventariseren of bewoners interesse hebben in verwerving van tuingrond grenzend aan plangebied Haringbuys.

15 maart Overeenkomst met A. van Dijk over overdracht van grond aan de gemeente ten behoeve van Haringbuys.

21 maart De gemeenteraad stelt het ontwerpbestemmingsplan Haringbuys vast.

7 mei Het college B&W stelt de uitnodigingsbrief aan de potentiële tuingrondkopers (met als bijlage de concept overeenkomst en FAQ) vast.

16 mei Termijn beroep en bezwaar van het ontwerpbestemmingsplan verstreken; zienswijzen ingediend.

4 juni Het college B&W besluit over te gaan tot verkoop bouwkavels Haringbuys.

29 juni Start verkoop van 21 kavels door middel van loting, waarbij eerst de grote kavels worden verlost.

16 juli Het college B&W besluit de 25 onderscheiden stukken tuingrond Haringbuys te verkopen. Overeenstemming tussen gemeente en bewoners over de verkoopprijs van grond voor de uitbreiding van tuinen.

26 september Bestemmingsplan vastgesteld, nul bezwaren ingediend.

17 december Er zijn voldoende kavels verkocht om te starten met het bouw- en woonrijp maken van Haringbuys.

2014

4 maart Het college B&W besluit de uitvoering van het project “bouw- en woonrijp maken Haringbuys” te gunnen aan Markus B.V.

17 maart Eerste paal in de grond, aansluitend start bouw- en woonrijp maken.

Naar verwachting wordt in de zomer van 2014 gestart met bebouwing van Haringbuys door particuliere opdrachtgevers.

Meer informatie

Meer informatie over de planvorming van Haringbuys is te vinden op de sites van gemeente Bloemendaal en van stichting Haringbuys.

www.bloemendaal.nl

www.haringbuys.com

Informatie over wonen in Haringbuys is te vinden op

www.haringbuys.nl.



Colofon

Klankbordgroep

Frederick de Cock Bunning, Jan Jaap Dijksterhuis, Bob Fabel, Marco Giliam, Ank Herben-Mous, Jaap Nieuwenhuizen, Pieter Rijnberg en Aart Werners.

Stichtingsbestuur Haringbuys

John Florie, Jennifer Naumes, Michiel Pieters, Suzanne Plesman, Michiel Slotemaker en Rogier Tan.

Gemeentelijk projectteam

Scott Bosua, Jacobien van Boeijen, Anja Brandenburg, Marien van Breukelen, Hans Foppe, Jacqueline de Haan-Bergisch, Wim Heeres, Joost van Hooff, Guus Janus, Katinka Kensen, Steef Maarsen, Ben van der Meer, Octave van Nispen, Jacqueline Olijerhoek, Victor Portanger, Sander Robbemond, Michiel Schipper, Margo van Staveren en Ingrid Storm.

Adviseurs

Harjen Abbing (Abbing ruimtelijk advies), Willem Bosma (Feltz advocaten), Rene Einarson (Jagers Stuijt & Einarson Notarissen), Ellen Franken (Mooijekind Vleut makelaars), Rutger Groen (GroenWater projectmanagement), Cindy Hardeman (Hardeman Communicatie), Frank Jansen (Civilink), Nynke Jelles (Nynke Jelles Stedenbouwkundig Ontwerp), Pieter Kooijmans (van der Schaaf en Kooijmans makelaars), Thom Koster (Primavilla), Fred van der Landen (Vanderlanden Interim & Legal), Maarten Rosenland (Rosenland Management & Advies), Bruin Schoonewille (Civilink), Jaap Stuijt (Jagers Stuijt & Einarson Notarissen), Gerard Vleut (Mooijekind Vleut makelaars), Marian de Vries (Buro Lubbers) en Henk Zuidersma (EFK).

Burgemeester en wethouders

Ruud Nederveen, Ton Bruggeman, Tames Kokke en Annemieke Schep

Gemeenteraad

Frank van den Berg, Geert Beusen, Peter Boeijink, Wim Brussaard, Martin van de Bunt, André Burger, Leonard Heukels, Alice Jeltens, Richard Kruijswijk, Henk Schell, Michael Schnackers, Frans Schuring, Anne-Marie Soeteman-Wolf, Conny van Stralen, Jerker Westphal, Hans Wiedeman, Thera Wolf en Albertine Zoetmulder-Sanders en duo-raadsleden commissie grondgebied Meindert Fennema en Rens van Schie

Andere projectbetrokkenen

Peter Barnhoorn, Greet Buss, Anton van Dijk en Nico Zimmerman (WZNH)

Uitgave gemeente Bloemendaal

Tekst Met Zin communicatie

Vormgeving René Faas

Fotografie Michiel Schipper

Druk Paswerk

Maart 2014



HARINGBUYS

VILLAKAVELS AERDENHOUT