

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	05 oktober 2023
Commissievergadering d.d.	:	19 september 2023
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	de heer N.A.L. Heijink (wethouder)
Zaaknummer	:	1182860
Productiedatum	:	29 augustus 2023

---

**Onderwerp**

Dit voorstel gaat over het vaststellen van een Ontwikkelvisie voor Bispinckpark locatie Noord en locatie Zuid te Bloemendaal.

**Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023

**b e s l u i t:**

bijgevoegde Ontwikkelvisie Bispinckpark vast te stellen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

---

## **Voorgesteld besluit**

- Bijgevoegde Ontwikkelvisie Bispinckpark vast te stellen.

## **Aanleiding en beoogd effect**

### *Aanleiding*

In 2008 kocht de gemeente een perceel aan het Bispinckpark, gelegen tussen smederij Patna en de Josephschool. Dit perceel wordt in het kader van de ontwikkelvisie 'Bispinckpark Noord' genoemd. Vlakbij ligt ook 'Bispinckpark Zuid', het perceel waarop nu nog het gebouw van het voormalige kinderdagverblijf staat, aan de vijver, dat ook in eigendom van de gemeente is.

Er is in de afgelopen jaren nagedacht over de verschillende ontwikkelmogelijkheden voor Bispinckpark Noord en Zuid. Het college acht het voorstelbaar dat er op deze locaties woningbouw wordt gerealiseerd.

Zodoende zijn deze locaties in het door uw gemeenteraad vastgestelde collegeprogramma ook aangewezen als woningbouwlocatie. In februari jl. is er gestart met het uitwerken van een ontwikkelvisie, hierover is uw raad per brief van 28 februari geïnformeerd.

In de achterliggende periode is deze ontwikkelvisie uitgewerkt en deze heeft als doel helderheid te geven aan de gemeente, aan potentiële ontwikkelaars en aan omwonenden en belanghebbenden.

### *Beoogd effect*

Door de ontwikkelvisie vast te stellen (en een variant te kiezen) geeft de gemeenteraad een helder kader op basis waarvan verder gegaan kan worden met de planvorming.

## **Politieke keuzeruimte**

Het vaststellen van de ontwikkelvisie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Er kan derhalve voor worden gekozen om in de huidige fase geen besluit te nemen, of om de ontwikkelvisie aan te passen.

## **Gedachtegang**

### *Argumenten*

Beide locaties aan het Bispinckpark wachten al geruime tijd op een nieuwe invulling. Bispinckpark Noord ligt al jaren braak en het gebouw van Bispinckpark Zuid heeft een tijdelijke invulling via leegstandsbeheer.

Beide situaties zijn niet toekomstbestendig. Met heldere kaders wordt de mogelijkheid geschapen om het Bispinckpark te vervolmaken en een aantal woningen aan de woningvoorraad van Bloemendaal toe te voegen. Daarnaast geeft de ontwikkeling van deze locaties de mogelijkheid om de investering die de gemeente destijds gedaan voor een deel terug te verdienen.

Door heldere kaders te scheppen kan het bestemmingsplan (omgevingsplan) voor beide locaties worden aangepast, en kunnen de percelen in ontwikkeling worden gebracht. Met het vaststellen van de ontwikkelvisie kan de gemeente de ruimtelijke procedure starten. De kaders worden geacht voldoende vrijheden te bieden om haalbare plannen uit te werken door een ontwikkelaar en ruimte te bieden voor inbreng vanuit belanghebbenden middels participatie.

### *Kanttekeningen*

Er is in het verleden met regelmaat geparticipeerd over de invulling van de percelen. Met het uitwerken van de ontwikkelvisie is rekening gehouden met enerzijds het collegeprogramma, dat voorziet in woningbouw in het Bispinckpark, en anderzijds met de resultaten van de in het verleden besproken concepten en varianten. Met het vaststellen van de ontwikkelvisie worden er kaders aangebracht waarbinnen de verdere ontwikkeling plaats kan vinden. Deze vormen ook de kaders voor participatie met belanghebbenden.

De gemeente is eigenaar van de percelen en wil deze percelen aan een marktpartij (cq. /marktpartijen) verkopen en door een marktpartij laten ontwikkelen. Voor sociale woningbouw op Bispinckpark Zuid kijkt de gemeente eerst naar de mogelijkheden van ontwikkeling door de woningcorporatie. Om aan ontwikkelaars een interessante opgave te kunnen aanbieden zal de gemeente na vaststelling van de ontwikkelvisie het bestemmingsplan aanpassen.

Met de ontwikkelvisie en het bestemmingsplan (omgevingsplan) als uitgangspunt kan een ontwikkelaar worden geselecteerd. De ontwikkelaar zal de participatie starten en een plan uitwerken. Op dat moment zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Dit besluit voorziet in het vaststellen van de ontwikkelvisie.

#### *Alternatieven*

Een optie is om geen ontwikkelvisie vast te stellen en het gebied de komende tijd in de huidige staat voort te laten bestaan. Vanwege de huidige situatie en de kans die de percelen bieden voor woningbouw is dit niet aan te bevelen.

#### **Overwegingen van het college**

Het college stelt uw raad voor de Ontwikkelvisie Bispinckpark vast te stellen omdat deze goed aansluit bij de wensen en vraag naar woningbouw die op basis van de gestelde kaders stedenbouwkundig goed in de omgeving in te passen is.

#### **Middelen**

##### *Financiële middelen*

Met de voorbereidende werkzaamheden voor de ruimtelijke procedure en het verkooptraject is een bedrag gemoeid van € 75.000,-- De kosten worden separaat verantwoord in de exploitatie ten laste van de reguliere begrotingspost bestemmingsplannen. Het budget van deze begrotingspost is toereikend.

##### *Personele middelen*

Voor de uitvoering van het project is een externe projectleider aangetrokken.

##### *Organisatorische middelen*

Niet van toepassing.

#### **Participatie**

Participatie zal opgestart worden zodra er een ontwikkelaar is geselecteerd. De ontwikkelaar zal binnen de kaders van de ontwikkelvisie een plan uitwerken. In aanloop naar de planuitwerking zal de gemeente de omwonenden en belanghebbenden over de ontwikkelvisie informeren.

#### **Communicatie**

Omwonenden zijn na het collegebesluit op de hoogte gesteld van agendering in de gemeenteraad en zullen over de het raadsbesluit worden geïnformeerd.

#### **Samenwerking (Heemstede)**

Niet van toepassing.

#### **Vervolgproces/evaluatie**

##### *Vervolgproces*

Nadat de ontwikkelvisie is vastgesteld kan de gemeente starten met de ruimtelijke procedure. Vervolgens kan er een ontwikkelaar worden geselecteerd die de uitwerking van het plan ter hand neemt en verantwoordelijk is voor participatie met belanghebbenden.

**Bijlagen**

1. Ontwikkelvisie Bispinckpark

**Achterliggende documenten**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.