

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	27 september 2018
Commissievergadering d.d.	:	11 september 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuizen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2018012384
Productiedatum	:	7 augustus 2018

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan Volkstuinencomplex voor het project Dennenheuvel

Voorgesteld besluit:

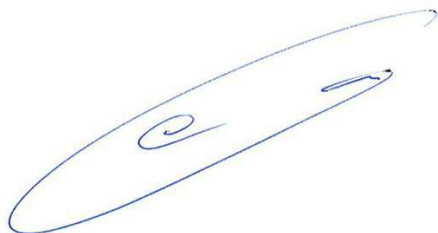
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018

besluit:

1. het 'stedenbouwkundig plan aanvulling volkstuinen Dennenheuvel' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Dennenheuvel' vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen in collegebrief van 30 oktober 2018 (2018015533).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 1 november 2018



, voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned in the upper left quadrant of the page.

, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 18
Stemmen tegen: 1
Afwezig: 0

Voorgesteld besluit

1. het 'stedenbouwkundig plan aanvulling volkstuinten Dennenheuvel' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Dennenheuvel' vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen in collegebrief van 30 oktober 2018 (2018015533).

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

De Zusters van Onze Lieve Vrouw van Liefde van de Goede Herder zijn eigenaar van landgoed Dennenheuvel in Bloemendaal. De zusters hebben hun landgoed in 2014 verlaten en zich in een verzorgingshuis in Heemstede gevestigd. Samenwerkende partijen in Landgoed Dennenheuvel (Euphrasia, RoodGroen B.V. en de Ark gemeenschap) willen het gebied herontwikkelen. Het plan is om nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 6 juli 2017 heeft de raad geamendeerd besloten om voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundig plan vast te stellen met uitzondering van een voorziening voor een kas/werkplaats ten behoeve van de tuinderij. In het Stedenbouwkundig Plan was een zoekgebied aangemerkt voor een kas/werkplaats. Omdat omwonenden hierover zorgen hadden geuit, was via een amendement besloten om dit deel uit het Stedenbouwkundig plan te halen.

Conform het geamendeerde raadsbesluit is na een uitgebreid participatieproces een apart Stedenbouwkundig Plan voor het volkstuintencomplex opgesteld. Dat stedenbouwkundig plan is samen met het Stedenbouwkundig Plan van 6 juli 2017 voor het gehele gebied vertaald in een ontwerpbestemmingsplan.

In een raadsbesluit van het Plan van Aanpak voor de implementatie van de nieuwe Omgevingswet is Dennenheuvel aangewezen als pilot. Het ontwerpbestemmingsplan is in de geest van de Omgevingswet opgesteld.

Beoogd effect

De start van een planologische procedure voor de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel en twee kleine voorzieningen met een tijdelijke kas voor het volkstuintencomplex.

Politieke keuzeruimte

De raad heeft de ruimtelijke kaders van deze onderliggende ontwikkeling vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en de beoordeling daarvan. Deze documenten vormen de basis voor het onderliggende stedenbouwkundig plan voor het volkstuintencomplex en het ontwerpbestemmingsplan.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Gedachtegang

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan voor het volkstuintencomplex omvat een kleine ontwikkeling

Het volkstuintengebied heeft twee gebruikers. In het noordelijk deel liggen de volkstuinten van de Dahliavereniging en aan de zuidkant de gemeenschapstuin van De Arkgemeenschap (Tuinderij de Ark). Beide gebruikers willen graag nieuwe voorzieningen.

Het betreft een (beperkte) ontwikkeling die zowel noodzakelijk is voor opslag van materiaal en machines als voor de gebruikers van de moestuin om te pauzeren, schuilen, instructie, informatie en administratie.

De Dahliavereniging wil vervangende nieuwbouw van 45m², deze wordt landschappelijk beter ingepast dan het huidige gebouw en de opslagfunctie wordt gedeeld met de Arkgemeenschap. De Arkgemeenschap heeft nu een tijdelijke schaftkeet en gebruikt voor materiaalopslag een ruimte in het klooster. In plaats hiervan wensen ze een nieuw gebouw van 55m² ten behoeve van alle gebruikers van het volkstuintengebied om te pauzeren/schuilen, voor instructies en met toiletten. Daarnaast is er behoefte aan een kas, waarover het klooster in het verleden ook heeft beschikt. De kas wordt geplaatst ten behoeve van de gemeenschapstuin en is 40m². Uit landschappelijk oogpunt is besloten dat de kas geen permanent karakter heeft.

Alle erfbebouwing bestaat uit 1 laag (maximaal 3 meter hoog) en staat zo ver mogelijk van de bestaande woningen aan de Johan Verhulstweg. De hoeveelheid bebouwing en de locaties zijn bepaald in overleg met de omwonenden en de gebruikers. De nieuwe bebouwing wordt evenwichtig gespreid over het volkstuintengebied. Dit is landschappelijk beter en dient het gebruikersgemak.

Deze nieuwe voorzieningen die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, zijn planologisch-juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

2.1 Het nieuwe bestemmingsplan biedt ten aanzien van het volkstuintencomplex planologisch minder bouwrechten dan het vigerende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan voor de volkstuinten mag er per volkstuint een gebouwtje van 12 m² en 2,5 meter hoog worden gebouwd. Deze mogelijkheid blijft alleen gelden ter plaatse van de noordelijke volkstuinten van de Dahliavereniging. Voor de gemeenschapsvolkstuint komt deze bebouwingmogelijkheid te vervallen. Wel is de mogelijkheid opgenomen om hier in het teeltseizoen een niet-permanente kas te bouwen van 40 m², die maximaal 9 maanden per jaar aanwezig mag zijn. Hiervoor is een zone aangegeven in het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan mag binnen de bestemming Recreatie (die geldt voor het volkstuintengebied) ook ondersteunende horeca gerealiseerd worden. Dit is met dit nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk.

2.2 Het plan bestaat uit 33% sociale woningbouw

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat 33% van de nieuwbouw in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat de sociale woningen worden gerealiseerd door een 'toegelaten instelling' (een corporatie). Ons college en de initiatiefnemer zullen zich tot het uiterste inspannen om dit te bereiken. Mocht blijken dat een 'toegelaten instelling' de woningen niet kan realiseren, kunnen de sociale huurwoningen bij een reguliere woningbelegger worden ondergebracht. De eisen die voor corporaties gelden, gelden ook voor de betreffende woningbelegger.

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan is in de geest van de Omgevingswet gemaakt

In de geest van de Omgevingswet is bij het opstellen van het bestemmingsplan nadrukkelijk gelet op het eenvoudiger schrijven van een bestemmingsplan. Onnodige begrippen zijn weggelaten, regels zijn eenvoudiger beschreven. En ook is het plan zo flexibel mogelijk opgesteld, maar wel binnen de kaders die tijdens de participatie met omwonenden en gemeente heeft plaatsgevonden.

Kanttekeningen

Tot op heden is het de initiatiefnemer niet gelukt om met een corporatie tot overeenstemming te komen, wat tot gevolg kan hebben dat een reguliere woningbelegger de sociale woningen zal realiseren. Omdat de eisen die voor corporaties gelden, ook van toepassing zijn voor de betreffende woningbelegger, zal dit geen problemen opleveren voor de instandhouding en huurprijzen van de sociale woningen. Zoals hiervoor is vermeld, zullen ons college en de initiatiefnemer zich tot het uiterste inspannen dat de woningen door een corporatie worden gerealiseerd.

Alternatieven

Ten aanzien van het volkstuintencomplex is het alternatief om dit gedeelte te verwijderen uit het plangebied om omwonenden tegemoet te komen in hun bezwaren. In dat geval zal de huidige regelgeving voor het volkstuintengebied blijven gelden, met onder andere de mogelijkheid om in het hele gebied kleinschalige (kas)bebouwing te bouwen en de functie ondersteunende horeca.

Overwegingen van het college

De argumenten en overwegingen van het college zijn benoemd bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan (het raadsbesluit van 6 juli 2017). Met verwijzing naar dit raadsbesluit, wordt de raad geadviseerd om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het volkstuintencomplex is overwogen of deze geringe sociaal-maatschappelijke ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig is ingepast. Daarbij zijn de bouw- en gebruiksrechten in het nieuwe bestemmingsplan beperkter dan het huidige bestemmingsplan. Gelet hierop worden bezwaren van omwonenden minder zwaar gewogen dan het belang om de voorzieningen toe te staan.

Middelen

Er zijn geen middelen nodig om dit besluit uit te voeren. Alle plankosten en eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. De toekomstige toegangsweg wordt 'om niet' overgedragen aan de gemeente om te voorkomen dat de bereikbaarheid van de sociale functies in het gedrang komt. De kosten van het beheer en onderhoud van de toekomstige weg worden door de initiatiefnemer afgekocht.

Participatie

De initiatiefnemers hebben vanaf het begin van het traject op een gedegen wijze omwonenden en betrokkenen laten mee participeren. Opmerkingen zijn zo mogelijk verwerkt en reacties van omwonenden waren over het algemeen positief over de ontwikkelingen op het landgoed. De omwonenden zijn meer kritisch over de ontwikkeling op het volkstuintencomplex. Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat omwonenden over het algemeen geen veranderingen en geen (nieuwe) bebouwing willen.

Communicatie

Het ontwerp besluit wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. Tevens zal er voor het ontwerp bestemmingsplan een inloopavond georganiseerd worden.

Samenwerking (Heemstede)

Alleen in het kader van de pilot Omgevingswet, welke samen wordt uitgevoerd met Heemstede, vindt er samenwerking plaats over het opstellen van het bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet.

Vervolgproces/evaluatie

Het stedenbouwkundig plan volkstuintencomplex en het ontwerpbestemmingsplan worden voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. Na deze periode volgt er in het eerste kwartaal van 2019 een nieuw voorstel aan uw college en de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen de definitieve besluiten kan gedurende 6 weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

<2018004383-2018004385> Stedenbouwkundig plan 'Volkstuintencomplex'

<2018011756>	Toelichting ontwerp bestemmingsplan
<2018011757>	Verbeelding ontwerp bestemmingsplan
<2018011758>	Regels ontwerp bestemmingsplan
<2018011759>	Bijlagen ontwerp bestemmingsplan

Achterliggende documenten

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.