Bloemendaal

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	14 maart 2019
Commissievergadering d.d.	:	26 februari 2019
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	803. Wonen en bouwen
Registratienummer	:	2019000094
Productiedatum	:	3 januari 2019

Onderwerp

Vaststellen ontwerp Bestemmingsplan Park Vogelenzang en sluiten Anterieure Overeenkomst GGZ Ingeest

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 januari 2019

b e s l u i t:

1. De integrale oplossing voor het parkeren van de Willinkschool als voorwaarde op te nemen in het programma van eisen Openbare Ruimte, in plaats van de kiss+ride zone;
2. in te stemmen met de voorgestelde aanpassing van de noordelijke ontsluiting van het exploitatiegebied conform het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (dd 11 januari 2019);
3. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het sluiten van de anterieure overeenkomst 'Park Vogelenzang' (dd 22 januari 2019) met stichting GGZ inGeest;
4. het voorgestelde kwaliteitsteam in te stellen en de hieruit voortvloeiende kosten voor de jaren 2019-2024 jaarlijks ten laste te laten komen van de opbrengsten door bouwleges van Park Vogelenzang;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Park Vogelenzang' vast te stellen; gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen;
6. kennis te nemen van het participatieproces tot nu toe, op basis van de verslagen van de bijeenkomsten van de focusgroep;
7. het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vogelenzang' met het aanvullende verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (dd 11 januari 2019) vast te stellen en gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen

De raad voornoemd, d.d.

De VVD en CDA dienen een amendement in (kenmerk E, Corsanummer 2019002740) met als dictum:

Besluit:

De ´knip´ zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan zowel op te nemen in de planverbeelding als ook in de regels van het bestemmingsplan.

Amendement E is aangenomen met 16 stemmen voor en 1 stem tegen. Met inachtneming van Amendement E wordt het raadsvoorstel aangenomen met 14 stemmen voor en 3 stemmen tegen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 14 maart 2019

, voorzitter

, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 14
Stemmen tegen: 3
Afwezig: 2

Voorgesteld besluit

1. De integrale oplossing voor het parkeren van de Willinkschool als voorwaarde op te nemen in het programma van eisen Openbare Ruimte, in plaats van de kiss+ride zone;
2. in te stemmen met de voorgestelde aanpassing van de noordelijke ontsluiting van het exploitatiegebied conform het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (dd 11 januari 2019);
3. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het sluiten van de anterieure overeenkomst 'Park Vogelenzang' (dd 22 januari 2019) met stichting GGZ inGeest;
4. het voorgestelde kwaliteitsteam in te stellen en de hieruit voortvloeiende kosten voor de jaren 2019-2024 jaarlijks ten laste te laten komen van de opbrengsten door bouwleges van Park Vogelenzang;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Park Vogelenzang' vast te stellen; gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen;
6. kennis te nemen van het participatieproces tot nu toe, op basis van de verslagen van de bijeenkomsten van de focusgroep;
7. het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vogelenzang' met het aanvullende verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (dd 11 januari 2019) vast te stellen en gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding
In het zuiden van Bennebroek is op Park Vogelenzang, de instelling GGZ InGeest gevestigd. Omdat een deel van het terrein vanwege beleidswijzigingen en bezuinigingen niet meer als zorgvoorziening in gebruik is, wil GGZ InGeest een deel van het terrein verkopen ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

Op 25 juni 2015 heeft de raad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld, waarin stedebouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkeling zijn opgenomen. Het SpvE is vervolgens uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan (SP) dat tezamen met de Beoordeling van het SP door de raad op 26 januari 2017 gewijzigd is vastgesteld. Het gewijzigde SP is vertaald in een beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan. Ook is een concept anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer.

Het is de bedoeling dat de bestaande monumentale panden op het terrein worden behouden en een nieuwe (woon)functie krijgen. Het initiatief bestaat uit het realiseren van maximaal 250 woningen, verdeeld over verschillende deelgebieden op het terrein, inclusief de monumenten. Daarnaast kan op termijn door de sloop van zorgpanden, ruimte worden gemaakt voor maximaal 50 nieuwe woningen. De zorg op het terrein blijft bestaan en er wordt ruimte gemaakt voor kleinschalige horeca/retail in bijvoorbeeld de watertoren of de kerk.

Beoogd effect
De start van een planologische procedure voor de herontwikkeling van Park Vogelenzang en het sluiten van een Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer. Als tweede het ter visie leggen van het beeldkwaliteitplan, zodat een ieder hierop zijn zienswijze kenbaar kan maken. Ten derde het instellen van het kwaliteitsteam zodat er een verzwaarde toets op welstand kan worden uitgevoerd, conform de bepalingen in de Anterieure Overeenkomst. Tenslotte het bieden van zekerheid aan de de Willinkschool dat zij blijvend over voldoende parkeermogelijkheden kan beschikken, doordat de

verplichting deze aan te leggen is opgenomen in het programma van eisen Openbare Ruimte dat als bijlage bij de anterieure overeenkomst is gevoegd.

Politieke keuzeruimte

Op 21 augustus 2018 besloot het college reeds deze onderliggende stukken ter besluitvorming naar commissie en raad te zenden. Tijdens een beeldvormende avond op 6 september is dit voorstel toegelicht, waarna het voor voorstel op 18 september en op 16 oktober in commissie grondgebied is besproken. Tijdens deze laatste behandeling werd duidelijk dat de commissie hecht aan extra onderzoek op het gebied van de verkeersafwikkeling, zodat duidelijk wordt welke impact de extra capaciteit heeft op de Rijksstraatweg. Bovendien was de geschetste oplossing voor het parkeren van de Willinkschool onvoldoende; waardoor een ander alternatief is gezocht.
De tijd die genomen moest worden om deze vragen te onderzoeken, maakte het mogelijk om ambtelijk de Anterieure Overeenkomst nader aan te scherpen tot bijgaand document.

De raad heeft eerder de ruimtelijke kaders van deze ontwikkeling vastgelegd in het SP en de Beoordeling SP. Deze documenten vormen de basis voor het beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het afsluiten van een anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college tenzij de uitoefening daarvan ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval stelt het college de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen te uiten (artikel 169 lid 4 Gemeentewet). Gezien de omvang van het plan en het kostenverhaal, wordt de raad verzocht zijn wensen en bedenkingen te uiten.

Bij de besluitvorming van het SP en de Beoordeling heeft de raad een aantal amendementen aangenomen. Hieronder worden de amendementen kort samengevat, waarbij wordt aangegeven hoe hiermee is omgegaan:

Amendement A:

Er wordt onderzocht of de aanleg van een brug een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid zodat bijvoorbeeld de sportvoorzieningen in Vogelenzang beter bereikbaar worden voor de bewoners van Park Vogelenzang. In overleg met de initiatiefnemer en omwonenden wordt onderzocht wat nut en noodzaak is van een fietsbrug en waar een fiets/voetgangersbrug gerealiseerd kan worden waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde.

Reactie:

In de brief van het college (d.d. 20 november 2017, nr. 2017019819) is de raad geïnformeerd over het realiseren van een fiets/voetgangersbrug. In noord-zuid richting is er sprake van een doorgaande fietsroute. De logische fiets- en voetgangerstoegangen zijn beperkt tot de twee hoofdtoegangen. Hiermee is een goed leefklimaat geborgd, zijn alle voorzieningen voldoende bereikbaar en is er geen noodzaak tot het realiseren van een fiets/voetgangersbrug.

Amendement B:

Watercompensatie is mogelijk langs de Leidsevaart. De initiatiefnemer maakt hiervoor een plan waarbij de opties voor watercompensatie en het eventueel aanleggen van een haventje wordt uitgewerkt waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Leidsevaart. Dit plan wordt voorgelegd aan de gemeente, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Noord-Holland.

Reactie:

Watercompensatie vindt binnen het plangebied plaats via infiltratievoorzieningen zoals wadi's (een kuil waarin het regenwater weg kan zakken (infiltreren) in de bodem). Het Hoogheemraadschap en de provincie hebben hiermee ingestemd. Het aanleggen van een haventje is hiermee niet noodzakelijk en stuit bovendien op bezwaren van omwonenden.

Amendement C:
De initiatiefnemer wordt gevraagd om 10% van de woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) te ontwikkelen, bijvoorbeeld in de strook langs de Leidsevaart of op andere plekken in het plangebied. In de strook langs de Rijksstraatweg, Leidsevaart en de bouwvlek ten zuiden van de oost westelijke groene as worden in het beeldkwaliteitsplan aparte welstandscriteria opgesteld ten aanzien van hoogte en vorm van de 3e laag.
Reactie:
De initiatiefnemer is bereid om 10% van de woningen in CPO te ontwikkelen, dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in welstandscriteria voor de strook langs de Rijksstraatweg, Leidsevaart en de bouwvlek ten zuiden van de oost westelijke groene as.

Amendement D:
Er wordt gezorgd voor een gemêleerd programma in de sociale huursector voor zowel gezinnen, senioren als een- en tweepersoonshuishoudens, in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen.
Reactie:
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een woningbouwprogramma met grondgebonden woningen en appartementen. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat 33% van de nieuwbouw in de sociale huursector wordt gerealiseerd.

Amendement E:
Voor het parkeren voor de Willinkschool wordt gezocht naar een oplossing, zo mogelijk in combinatie met bezoekers parkeren voor de woningen. Het bosje grenzend aan de Willinkschool lijkt hiervoor matig geschikt vanwege de hoogteverschillen en aanwezige bomen.
Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan ligt de focus op het delen van parkeerplaatsen. Zo kunnen de parkeerplaatsen die overdag worden gebruikt door de Willinkschool, 's avonds worden gebruikt door bewoners. Ter plaatse van het bosje is in het bestemmingsplan parkeren toegestaan, gezien de aanwezige hoogteverschillen en de kwaliteit van het aanwezige groen is dit echter niet gewenst. Met de Willinkschool is overleg gevoerd. Geconcludeerd is dat er volstaan kan worden met het nu formeel instellen van een kiss&ride zone op de bestaande parkeerstrook aan de Rijksstraatweg. En het op termijn, als het gebruik van de huidige parkeervoorziening niet langer kan doorgaan vanwege verkoop van de grond, aanleggen van vijf extra langsparkeerplaatsen aan de Groot Hoefbladlaan. Op de groot Hoefbladlaan geldt geen parkeerverbod en de rijbaan en het trottoir zijn relatief breed en rustig, waardoor het goed mogelijk is voor de korte periode van halen en brengen van schoolgaande kinderen half op stoep en rijbaan te parkeren. Ook kan er via informatievoorziening door de school een wijziging in gedrag bij ouders worden gestimuleerd om meer gebruik te maken van andere vervoersmiddelen of de beschikbare parkeerplaatsen nabij het trefpunt, waar een overschot is.
Zie hiervoor ook memo 2019000522.

Amendement F:
Er worden maximaal 250 woningen gebouwd en de locaties die later vrijkomen (bijvoorbeeld Westerhout) worden alsdan benut voor woningbouw tot maximaal 300 woningen met inachtneming van de landschappelijke waarden op het terrein.
Reactie:
Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 250 woningen te bouwen. Twee delen van het plangebied die nu nog in gebruik zijn als zorgvoorziening krijgen een maatschappelijke

bestemming. Voor deze locaties (Westerhout en Herman Harmshofje) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel op een later moment te ontwikkelen tot woongebied.

Amendement I:
De initiatiefnemer wordt gevraagd om het plan duurzaam te ontwikkelen bijvoorbeeld door aardgasloos bouwen, een klimaatneutraal gebouw bij de watertoren, een aantal met zeer duurzame / cradle to cradle materialen gebouwde panden of de aanleg van een intelligent elektriciteitsnet.
Reactie:
De initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen duurzaamheid integraal mee te nemen in de planontwikkeling. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het gebruiken van duurzame energievoorzieningen zoals een WKO. De nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij. Vooruitlopend op de te verwachten nieuwe duurzaamheidsregelgeving is de initiatiefnemer bereid om het BREEAM keurmerk (of een equivalent keurmerk) toe te passen met een score van minimaal 3 sterren of hoger. Het BREEAM keurmerk bestaat uit verschillende thema's, waaronder "gezondheid & Comfort", "Energie", "Afval".
Alle thema's samen bepalen het eindresultaat, dus het aantal sterren. Een en ander geldt niet voor de monumenten waarbij geldt dat de initiatiefnemer zich moet inspannen om die ook zo veel als redelijkerwijs mogelijk te verduurzamen. Het voorgaande is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Gedachtegang
Anterieure overeenkomst

A. <u>Monumenten</u>

Het behoud van de monumenten, het realiseren van (sociale) woningbouw, ruimte voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en een duurzame ontwikkeling zijn belangrijke punten die zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De afspraak is dat de monumenten eerst worden ontwikkeld en dat de sociale woningbouw niet als laatste mag worden ontwikkeld.

B. <u>Sociale woningbouw</u>

Eén derde deel van alle nieuwe woningen wordt als sociale woningbouw gerealiseerd en in stand gehouden. In de Verordening Sociale Woningbouw is geregeld dat sociale huurwoningen voor een duur van 50 jaar als sociale huurwoning gehandhaafd moeten worden, mits er sprake is van een subsidie voor grondaankopen voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. Deze bepaling is één op één overgenomen in de anterieure overeenkomst. In de verordening is niets geregeld voor de gevallen waarin geen sprake is van subsidie. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat als er geen sprake is van een subsidie, sociale huurwoningen 25 jaar als sociale woning gehandhaafd moeten worden. Deze termijn wordt redelijk en haalbaar geacht. Bij overtreding van deze bepaling moet de initiatiefnemer een boete betalen.

C. <u>Openbaarheid Monumentale As</u>

De monumenten vormen samen met de openbare ruimte die zij omsluiten een zogenaamde 'Monumentale As', die thans een openbaar karakter heeft. Gemeenteraad heeft benadrukt dat deze monumentale as ook na vervreemding aan een Koper altijd een openbaar karakter moet behouden. Hiertoe is in de AO opgenomen dat GGZ Ingeest deze verplichting met een kettingbeding vastlegt in de koopovereenkomst met Koper, waardoor ook rechtsopvolgers van Koper deze openbaarheid moeten garanderen.

Beeldkwaliteitsplan
Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de integrale stedenbouwkundige samenhang en ruimtelijke kwaliteit te sturen en te bewaken. Het gaat hierbij niet alleen over de architectuur van de gebouwen maar ook over de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft de instemming van de welstandscommissie.

Dit beeldkwaliteitplan wordt voor een periode van zes weken ter visie gelegd, zodat een ieder hierop zijn zienswijzen kenbaar kan maken. Na afloop van deze periode worden de zienswijzen verwerkt, waarna het beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Het beeldkwaliteitplan vormt dan daarmee een aanscherping van de welstandnota voor dit gebied en vormt het toetsingskader voor bouw- en inrichtingsplannen.
Om de kwaliteitseisen te bewaken is een kwaliteitsteam ingesteld (bestaande uit onder andere een stedenbouwkundige en lid van de welstandscommissie) om bouw- en inrichtingsplannen te toetsen. Dit kwaliteitsteam kan in de plaats komen van de reguliere toets door de welstandcommissie.

Het ontwerpbestemmingsplan

A. Flexibiliteit bestemmingsplan

In lijn met het Stedenbouwkundig Plan is het ontwerpbestemmingsplan opgedeeld in verschillende bouwvlekken, die zijn ingebed in het landschappelijke raamwerk. De bebouwing wordt op een flexibele manier gerealiseerd binnen vastomlijnde kaders. Binnen de bouwvlekken zijn zowel de mogelijkheden voor nieuwbouw in het park als de bestaande bebouwing opgenomen. De totale ontwikkelruimte van Park Vogelenzang is opgedeeld in 7 bouwvlekken. Per deelgebied is in het ontwerpbestemmingsplan een maximum aantal woningen opgenomen waarvan met 10% kan worden afgeweken mits het aantal woningen maximaal 250 bedraagt.
De zuidzijde van de strook aan de Leidsevaart krijgt een maatschappelijke bestemming zodat GGZ inGeest een nieuw 'zorgpaviljoen' kan realiseren. Op deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat op deze locatie grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden in plaats van zorgappartementen.
Voor de maatschappelijke bestemmingen op de locaties Westerhout en Herman Harmshofje is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel op een later moment te ontwikkelen tot woongebied. Op deze plekken kunnen dan in totaal maximaal 50 woningen worden gerealiseerd, waarmee het totaal op 300 komt. Voor deze plekken gelden dezelfde uitgangspunten, zodat ook hier de landschappelijke parkachtige structuur behouden blijft.

B. Geluidsbelasting

Uit geluidsonderzoek is gebleken dat een besluit hogere waarde Wet geluidshinder nodig is omdat de voorkeursgrens van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden waardoor de Omgevingsdienst IJmond ontheffing kan verlenen.
De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er ruimtelijk en milieu-hygiënisch geen belemmeringen zijn.

C. Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro als concept voorgelegd aan de vooroverlegpartners. De reacties zijn positief en verwerkt in het bestemmingsplan.

D. Verkeer

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt de notitie Verkeerseffecten Park Vogelenzang Bennebroek d.d. 10 januari 2019, uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Onderzocht is welke effecten de ontwikkeling van 250 woningen heeft op de verkeersafwikkeling van het plangebied op de Rijksstraatweg en in het zuiden de Haarlemmerstraat. Met de huidige vormgeving van de aansluiting van het plangebied op de Rijksstraatweg/Haarlemmerstraat in Hillegom, ontstaan in de avondspits met de komst van de Duinpolderweg afwikkelingsproblemen op beide aansluitingen. Zonder Duinpolderweg zijn de problemen minder zwaarwegend en is alleen een aanpassing aan de noordelijke aansluiting noodzakelijk. Op termijn is ook een aanpassing van de zuidelijke ontsluiting nodig.

Er worden twee principeoplossingen voorgesteld: het aanleggen van middenbermen waardoor het linksafslaande verkeer zich op de middenberm kan opstellen of een geregeld kruispunt met verkeerslichten. Deze twee zijn allebei uitgewerkt in een schets en passen in de ruimte. Doordat de noordelijke ontsluiting in deze schets naar het zuiden is opgeschoven, is de bestemmingsplankaart van het ontwerpbestemmingsplan aangepast ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplankaart waarmee vooroverleg is gevoerd.
Omdat de zuidelijke aansluiting van het plangebied op grondgebied van gemeente Hillegom ligt, en een aanpassing pas nodig lijkt bij de aanleg van de Duinpolderweg, is dit in het bestemmingsplan niet verder meegenomen. Gemeente Hillegom is wel op de hoogte van de uitkomsten van dit verkeersonderzoek. Om regie te houden op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en in het geval er in de toekomst nog een wijziging in de verkeerssituatie zich voordoet, is in de AO opgenomen dat de kosten voor de aanpassing van deze kruising via het mandaat van de AO lopen. Te zijner tijd zal er over uitvoering en inpassing inhoudelijk afstemming zijn met Hillegom.

Kruispunt Zwarteweg/Bennebroekerlaan met Rijksstraatweg
Het kruispunt Zwarteweg/Bennebroekerlaan met de Rijksstraatweg ligt buiten het plangebied van de ontwikkeling van Park Vogelenzang. Op verzoek van de gemeenteraad (commissie dd 16 oktober 2018) is in het onderzoek van Goudappel Coffeng onderzocht welke invloed de ontwikkeling van het plangebied heeft op de capaciteit van het kruispunt. De volgende conclusie is hierover opgenomen:
"Uit de berekeningen komt naar voren dat dit kruispunt het verwachte verkeersaanbod in 2030 niet kan verwerken. Fysieke uitbreidingen of regeltechnische oplossingen zijn nodig om het toekomstige verkeersaanbod te kunnen verwerken.
De verkeerstoename naar de toekomst toe wordt met name veroorzaakt door de autonome verkeersgroei. De planbijdrage van Park Vogelenzang ten opzichte van het totale verkeer en de autonome groei zijn daarbij beperkt."
Aangezien dit kruispunt buiten het plangebied ligt en de invloed vanuit het plangebied op dit kruispunt beperkt is, wordt er in het kader van dit besluit geen voorstel gedaan tot aanpassing.

Parkeren Willinkschool
De Willinkschool maakt voor parkeren bij halen en brengen van kinderen gebruik van een voorziening op het terrein van GGZ Ingeest, waarvoor een gebruiksovereenkomst is gesloten. Deze voorziening ligt echter op het gebied dat verkocht zal worden aan Koper, waarna dit gebruik stopt. In het programma van eisen voor de openbare ruimte was reeds bepaald dat er 15 parkeerplaatsen ten behoeve van een zone voor kiss+ride gerealiseerd moeten worden in de directe nabijheid van de school. Naar aanleiding van discussie over de voorgestelde oplossing, parkeren in het bestaande bosje, is deze mogelijkheid nader onderzocht. In overleg met de Willinkschool is bepaald welke capaciteit in ieder geval noodzakelijk is om elders in de openbare ruimte te realiseren, zodat het halen en brengen van kinderen op een veilige manier kan gebeuren. Hiertoe is een voorstel bijgevoegd, dat voorziet in het aanleggen van 5 extra parkeerplaatsen langs de Groothoefbladlaan. Deze extra capaciteit, samen met andere maatregelen en het beïnvloeden van parkeergedrag van ouders via voorlichting door de school, is voldoende voor een veilige situatie. De kosten voor deze aanleg komen voor rekening van de koper; de parkeerplaatsen zijn op zijn toekomstig eigendom getekend.

Kanttekeningen

A. <u>Erfafscheidingen</u>

Een uitzondering op het gemeentelijk beleid betreft de erfafscheidingen: volgens het gemeentelijk beleid mogen begroeide gaashekken langs openbaar gebied 1.80 m bedragen terwijl dergelijke erfafscheidingen niet wenselijk zijn in dit gebied. In het Beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat de maximale hoogte 1 meter mag bedragen. De volgende onderbouwing ligt hieraan ten grondslag. Lage erfafscheidingen vormen vanaf het eerste begin de basis van het plan waar bebouwing en groen elkaar versterken en hand in hand samengaan. Het is in het belang van de openbaarheid en openheid

van het Park dat wordt vastgehouden aan de 1 meter hoge erfafscheidingen langs openbaar gebied. Dit hoeft niet strijdig te zijn met gemeentelijk beleid, omdat hier sprake is van een bijzonder en landschappelijk parkgebied, met eigen kwaliteiten die aansluiten bij de bestaande monumentaliteit. De bestaande landschappelijke aanleg en inrichting (met lage hagen) is zelfs onderdeel van deze monumentenstatus.
Het voorgaande betekent dat de erfafscheiding die gericht zijn naar het openbaar gebied maximaal 1.00 meter mogen bedragen. Dat geldt dan ook voor toegangshekken en gaashekken.

B. Sociale woningbouw

In de overeenkomst is een regeling opgenomen over welke partij de sociale woningen gaat realiseren. In beginsel worden de sociale woningen (conform de Verordening Sociale Woningbouw) gerealiseerd door een 'toegelaten instelling' (een corporatie) tenzij de initiatiefnemer aantoont dat een 'toegelaten instelling' de woningen niet kan realiseren. In dat geval kunnen de sociale huurwoningen bij een reguliere woningbelegger worden ondergebracht. Hierbij gelden de eisen die voor corporaties gelden, ook voor de betreffende woningbelegger. 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.

De monumenten worden eerst ontwikkeld
In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de monumenten eerst worden ontwikkeld en dat de sociale woningbouw niet als laatste mag worden ontwikkeld.

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.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een kader voor de ruimtelijke kwaliteit
Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de integrale stedenbouwkundige samenhang en ruimtelijke kwaliteit te sturen en te bewaken. Het gaat hierbij niet alleen over de architectuur van de gebouwen maar ook over de openbare ruimte. Om de kwaliteitseisen te bewaken is een kwaliteitsteam ingesteld (bestaande uit onder andere een stedenbouwkundige en lid van de welstandscommissie) waarbij plannen eerst aan het kwaliteitsteam worden voorgelegd voordat ze voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is goedgekeurd door de welstandscommissie.

Het ontwerpbestemmingsplan is flexibiliteit van aard
In lijn met het Stedenbouwkundig Plan is het ontwerpbestemmingsplan opgedeeld in verschillende bouwvlekken, die zijn ingebed in het landschappelijke raamwerk. De bebouwing wordt op een flexibele manier gerealiseerd binnen vastomlijnde kaders. Binnen de bouwvlekken zijn zowel de mogelijkheden voor nieuwbouw in het park als de bestaande bebouwing opgenomen. De totale ontwikkelruimte van Park Vogelenzang is opgedeeld in 7 bouwvlekken. Per deelgebied is in het ontwerpbestemmingsplan een maximum aantal woningen opgenomen waarvan met 10% kan worden afgeweken mits het aantal woningen maximaal 250 bedraagt.
De zuidzijde van de strook aan de Leidsevaart krijgt een maatschappelijke bestemming zodat GGZ inGeest een nieuw 'zorgpaviljoen' kan realiseren. Op deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen zodat op deze locatie grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden in plaats van zorgappartementen.
Voor de maatschappelijke bestemmingen op de locaties Westerhout en Herman Harmshofje is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel op een later moment te ontwikkelen tot woongebied.

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.

Overwegingen van het college
Het behoud van de monumenten, het realiseren van (sociale) woningbouw, ruimte voor CPO, een duurzame ontwikkeling en behoud van landschappelijke waarden zijn belangrijke overwegingen van ons college om uw raad onderliggend voorstel aan te bieden.

Middelen
De Openbare ruimte wordt aan de gemeente geleverd inclusief een bijdrage in de toekomstige beheerkosten
In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het toekomstig openbaar gebied van circa 5 ha 'om niet' aan de gemeente wordt overgedragen nadat de initiatiefnemer het gebied conform de gemeentelijke (inrichtings)eisen heeft aangelegd. Een voorwaarde is dat de initiatiefnemer een afkoopsom betaalt voor het beheer en onderhoud van de 5 ha grond. Zowel door de initiatiefnemer als door de gemeente is extern advies ingewonnen over (de totstandkoming van) het bedrag en periode voor beheer en onderhoud.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft adviesbureau Next Vastgoed gesteld dat een afkoopperiode van 10 jaar voor bijzondere elementen reëel is omdat het gebied meer als onderdeel van openbare ruimte bij een 'woningbouwontwikkeling' hoort (bijlage 6). Next Vastgoed hanteert op basis van een aantal referenties een totale afkoopsom van circa € 310.000. Hierbij wordt opgemerkt dat ruim 1,5 ha grond (de monumentale as) onterecht is meegenomen in de berekening waardoor het bedrag lager zou moeten zijn. Deze grond wordt namelijk niet overgedragen aan de gemeente.

De gemeente heeft adviesbureau Fakton gevraagd om een second opinion uit te brengen op het rapport van Next Vastgoed (bijlage 7). Fakton maakt onderscheid tussen een afkoopperiode van 20 jaar ten aanzien van het landschap/groen en een afkoopperiode van 5 jaar voor de ontsluiting van het gebied. Fakton hanteert voor het bepalen van de totale afkoopsom 2 varianten op grond van een aantal referenties: een variant op basis van een hoog onderhoudsniveau van € 832.131 en een variant op basis van een laag onderhoudsniveau van € 497.148.

Het verschil tussen de hoge en lage variant zit vooral in het onderhoudsniveau en het aantal activiteiten dat onder de beheerkosten wordt gerekend (bijvoorbeeld vegen en blad ruimen) en de frequentie waarin het onderhoud plaatsvindt (bijvoorbeeld het aantal keren grasmaaien). Volgens Fakton komen deze kostenposten in de meeste referenties niet voor. Daar komt bij dat de kosten van bladruimen etc. afgedekt worden uit de belastingen en heffingen richting inwoners en dat de gemeente inkomsten zal genereren via de OZB. Hierdoor past een afkoopsom van € 497.148 goed bij de kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud. De initiatiefnemer is hiermee akkoord.

Alternatieven
Er is (via de Wro) een wettelijke basis voor partijen om over de verrekening van voornoemde kosten afspraken te maken. De gemeente is niet verplicht om de grond over te nemen. Het alternatief is dat de gemeente afziet van de overname van de grond. Dit is ongewenst voor zowel de gemeente, initiatiefnemer als toekomstige gebruikers.

Parkeeroplossing Willinkschool
Conform de eerdere uitgangspunten in het Programma van Eisen Openbare Ruimte (bijlage 6 bij de AO), is bepaald dat de kosten voor de aanleg van deze parkeerplaatsen ten laste van de koper komen.

Kwaliteitsteam
Onderdeel van de anterieure overeenkomst is het instellen van een kwaliteitsteam als extra kwaliteitstoets met betrekking tot welstand en openbare ruimte in het proces van vergunningverlening. Bepaald is dat de gemeente deze kosten draagt. Omdat nog onduidelijk is hoelang het proces van ontwikkeling precies gaat duren, is ook onduidelijk gedurende welke periode het kwaliteitsteam zal moeten bestaan. Qua bezetting is het uitgangspunt dat er in ieder geval een supervisor, stedebouwkundige en een landschapsontwerper deskundige zitting in nemen. Daarnaast een lid van de welstandcommissie, een ambtenaar en enkele burgers. Ook de koppeling met de afdeling IOV is belangrijk.
Een concept raming is opgesteld en komt uit op circa € 330.600,- voor de periode 2019-2024. Dit bedrag wordt gedekt door de extra opbrengsten uit de bouwleges.

Raming kosten kwaliteitsteam Park Vogelenzang

		urenraming per jaar					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
leden	toetsgebied						
supervisor	algemeen/concept	50	100	150	150	100	20
stedebouwkundige	stedebouw	50	100	150	150	100	20
lid welstand	architectuur	50	100	150	150	100	20
expert inrichting open	OR	50	100	150	150	100	20
ambtenaar	programma	50	100	150	150	100	20
burger	algemeen	50	100	150	150	100	20
burger	algemeen	50	100	150	150	100	20
burger	algemeen	50	100	150	150	100	20
							160
		400	**800**	**1200**	**1200**	**800**	**160**
		€ 29.000,00	€ 58.000,00	€ 87.000,00	€ 87.000,00	€ 58.000,00	€ 11.600,00
	TOTAAL	**€ 330.600,00**					

In vergelijkbare projecten als Park Brederode en Vijverpark is ook gewerkt met de inzet van een kwaliteitsteam als verzwaarde toets van welstand. De kosten hiervoor zijn voor deze projecten ook ten laste gekomen van de opbrengsten uit Leges.

Participatie
project is benoemd op de gemeentelijke website.
De initiatiefnemer heeft het plan afgestemd met de ingestelde focusgroep. In deze focusgroep zitten naast omwonenden ook de Dorpsraad Bennebroek, Historische Vereniging Heemstede Bennebroek, Ons Bloemendaal en Fietsersbond. Indien uw raad een positief besluit neemt, wordt tijdens de tervisielegging van de ontwerp besluiten een inloopavond georganiseerd.

Communicatie
De ontwerp besluiten worden tegelijkertijd gepubliceerd en ter inzage gelegd zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.

Over het besluit en het sluiten van de Anterieure Overeenkomst wordt in gezamenlijkheid met GGZ Ingeest een persbericht verzonden.

Samenwerking (Heemstede)

Voor dit voorstel is samengewerkt met GGZ Ingeest. Omdat het een ontwikkeling op grondgebied van Bennebroek betreft die geen directe relatie heeft met Heemstede, is niet met gemeente Heemstede samengewerkt.

Vervolgproces/evaluatie

Het beeldkwaliteitsplan 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 aan het einde van de zomer 2019 een nieuw voorstel aan uw college en de raad over de vaststelling van de definitieve besluiten.

Tegen de definitieve besluiten kan gedurende 6 weken na bekendmaking beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden aangemerkt als één besluit en er loopt slechts één beroepstermijn. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen zes maanden na indiening van het verweerschrift beslissen op het beroep.
De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst wordt ter visie gelegd. Het is niet mogelijk om tegen deze overeenkomst zienswijzen, bezwaar of beroep in te dienen.

Evaluatie

Beschrijf hier wanneer we gaan evalueren en hoe we de raad op de hoogte brengen van de uitkomsten van de evaluatie.

Bijlagen

1. <2019000522> memo parkeren Willinkschool
2. <2019000257> Concept Anterieure overeenkomst 'Park Vogelenzang'
3. <2019000526>, <2019000527> Toelichting bestemmingsplan en bijlagen
4. <2019000494>, <2019000528> Regels ontwerp bestemmingsplan en bijlagen
5. <2019000495> Verbeelding ontwerp bestemmingsplan
6. <2018012665> Beeldkwaliteitsplan
7. <2018012641> Rapport Next Vastgoed
8. <2018012642> Rapport Fakton

Achterliggende documenten

Raadsbesluit vaststellen stedebouwkundig Plan	<2016042862>
Stedebouwkundige Plan	<2016043629>
Stedebouwkundig programma van Eisen	<2015034776>

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.