

Aan de Gemeenteraad.

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Raadsvergadering d.d. | : | 27 september 2018 |
| Commissievergadering d.d. | : | 11 september 2018 |
| Commissie | : | Commissie Grondgebied |
| Portefeuillehouder | : | wethouder N. Heijink |
| Programmaonderdeel | : | 801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen |
| Registratienummer | : | 2018012536 |
| Productiedatum | : | 13 augustus 2018 |

Onderwerp

Dit voorstel gaat over de anterieure overeenkomst, het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van Park Vogelenzang in Bennebroek

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018

b e s l u i t:

1. geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het sluiten van een anterieure overeenkomst 'Park Vogelenzang' met stichting GGZ inGeest;
2. het beeldkwaliteitsplan 'Park Vogelenzang' vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vogelenzang' vast te stellen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

1. geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het sluiten van een anterieure overeenkomst 'Park Vogelenzang' met stichting GGZ inGeest;
2. het beeldkwaliteitsplan 'Park Vogelenzang' vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vogelenzang' vast te stellen.

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 haar terrein deels verkopen en herontwikkelen.

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 zal 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.

Op 25 juni 2015 heeft de raad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. Het SpvE is vervolgens uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan (SP) welke tezamen met de Beoordeling van het SP door de raad op 26 januari 2017 gewijzigd is vastgesteld.

Er is een concept anterieure overeenkomst (bijlage 1) opgesteld met de initiatiefnemer. Ook is het Het gewijzigde SP vertaald in een ontwerpbestemmingsplan (bijlagen 2-4) en een beeldkwaliteitsplan (bijlage 5).

Beoogd effect

De start van een planologische procedure voor de herontwikkeling van Park Vogelenzang en het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Politieke keuzeruimte

De raad heeft 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.

Gezien de gevolgen van het plan voor de gemeente, wordt uw raad (conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet) verzocht uw wensen en bedenkingen te uiten over het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

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. Over de inpassing van parkeervoorzieningen in het groen zal nader overleg plaatsvinden.

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

Argumenten

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.

Kantttekeningen

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

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.

Participatie

Het 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.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

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 in het eerste kwartaal van 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.

Bijlagen

- | | | |
|----|--------------------------|--|
| 1. | <2018012630> | Concept Anterieure overeenkomst 'Park Vogelenzang' |
| 2. | <2018012643, 2018012644> | Toelichting bestemmingsplan en bijlagen |
| 3. | <2018012645, 2018012646> | Regels ontwerp bestemmingsplan |
| 4. | <2018012640> | Verbeelding ontwerp bestemmingsplan |
| 5. | <2018012665> | Beeldkwaliteitsplan |
| 6. | <2018012641> | Rapport Next Vastgoed |
| 7. | <2018012642> | Rapport Fakton |

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

-7-
, burgemeester.
, gemeentesecretaris.