

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. :
Commissievergadering d.d. :
Commissie : Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder : wethouder R. Kruiswijk
Programmaonderdeel : 07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
Registratienummer : 2016043688
Productiedatum : 26 januari 2017

Onderwerp

Het college stelt de raad voor om het Stedenbouwkundig Plan voor zorgcentrum Wildhoef, Donkerelaan 285 te Bloemendaal, vast te stellen. Het plan betreft de sloop en nieuwbouw van het zorgcentrum.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2017

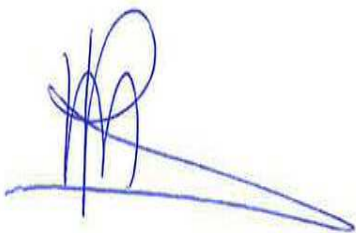
besluit:

1. In te stemmen met de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Wildhoef;
2. Het Stedenbouwkundig Plan Wildhoef vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 30 maart 2017



, voorzitter



, griffier

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt het Stedenbouwkundig Plan (SP), met als titel Stedenbouwkundige Visie Buitenplaats Wildhoef, vast te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Pro Senectute heeft in april 2016 een principeverzoek ingediend voor sloop en nieuwbouw van het zorgcentrum Wildhoef. Het plan gaat uit van sloop van het huidige gebouw en de bouw van een nieuw zorgcentrum op dezelfde locatie. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, in het bijzonder voor wat betreft de indeling, het binnenklimaat en de verdiepingshoogte.

In het nieuwe gebouw zullen 50 appartementen van 75 à 80 m² en 60 appartementen van 35 m² worden gerealiseerd. Alle appartementen worden zorgappartementen. De architect past een flexmodel toe, waarmee kleinere appartementen in de toekomst omgebouwd kunnen worden tot grote appartementen. Op die manier kan ingespeeld worden op een eventueel veranderende zorgvraag in de toekomst.

Het Stedenbouwkundig Plan wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd. Beoogd effect is dat dit plan verder uitgewerkt kan worden in een ontwerpbestemmingsplan.

Politieke keuzeruimte

Bij de afweging over het SP is het volgende beleidskader van belang:

- Nota ruimtelijke beoordeling 2010: iedere herziening van het bestemmingsplan, omgevingsaanvraag of principeverzoek in strijd met het bestemmingsplan wordt getoetst aan de beleidsregels in deze nota.
- Structuurvisie Bloemendaal: hierin is als algemeen ruimtelijk uitgangspunt opgenomen dat er bij iedere ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De locatie Donkerelaan 285 ligt in de landgoederenzone.
- Bestemmingsplan Bloemendaal 2012: het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk met een bouwhoogte van 10 en 13 meter. Er ligt ook een bouwvlak met de bestemming Wonen met een bouwhoogte van 14 meter. Deze bouwrechten zijn niet benut.

Gedachtegang

Het SP is opgesteld door de initiatiefnemer. Het SP is getoetst aan het ruimtelijk beleid en beoordeeld op verschillende aspecten. Het document met de beoordeling van het SP is toegevoegd in de bijlagen.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan om de volgende redenen:

- De footprint van het nieuwe gebouw past niet binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Het huidige bouwvlak ligt strak om het bestaande gebouw. Het nieuwe gebouw heeft een andere vorm, waardoor het niet binnen het bouwvlak past.
- Er wordt uitsluitend een maatschappelijke functie gerealiseerd. Het bouwvlak met de bestemming Wonen komt te vervallen. De betreffende bouwmassa wordt niet benut.

De footprint van het nieuwe gebouw wordt 20 m² groter dan het bestaande gebouw. Door het ontwerp zal het gebouw echter minder massaal ogen dan het bestaande gebouw. Daarnaast zal de bouwmassa aanzienlijk (met 7.100 m³) afnemen in vergelijking met wat nu op grond van het geldende bestemmingsplan kan worden gebouwd.

Uit de beoordeling komt naar voren dat het plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft. De gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde nemen toe. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, verkeer, groen en cultuurhistorie en sociaal domein zijn er geen bezwaren tegen het plan. In het stedenbouwkundig advies is wel een aandachtspunt opgenomen. In het huidige plan is geen entree aan de parkzijde, dat creëert een barrière die het gebruik van het park door bewoners ontmoedigt.

Overwegingen van het college

Het college heeft op 2 augustus 2016 ingestemd met het principeverzoek voor sloop en nieuwbouw van het zorgcentrum. Daaraan voorafgaand heeft een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond waren de reacties van omwonenden over het algemeen positief.

Het college stelt voor om het SP vast te stellen, zodat het verder uitgewerkt kan worden tot een ontwerpbestemmingsplan.

Middelen

Voor dit besluit hoeven geen middelen te worden vrijgemaakt. Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst afgesloten. Kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Participatie

Op 9 mei heeft een inloopavond plaatsgevonden. De reacties tijdens deze avond waren over het algemeen positief. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is er voor omwonenden gelegenheid om te reageren.

Communicatie

Na vaststelling van het SP zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Deze zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Daarna volgt een tervisielegging gedurende zes weken. Omwonenden zullen hierover worden geïnformeerd door middel van een brief. Publicatie vindt plaats via het Nieuwsblad en de Staatscourant.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing

Vervolgproces/evaluatie

De initiatiefnemer zal SP uitwerken tot een ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

2016045018: Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Wildhoef
2017001932: Stedenbouwkundig Plan (Stedenbouwkundige Visie Buitenplaats Wildhoef)
2017001931: Nieuwe situatie
2017001930: Bestaande situatie

Achterliggende documenten

-

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie

De **voorzitter** concludeert dat het onderwerp als **hamerpunt** naar de Raad van 30 maart 2017 gestuurd wordt