

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	26 januari 2017
Commissievergadering d.d.	:	10 januari 2017
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
Registratienummer	:	2016042862
Productiedatum	:	22 november 2016

Onderwerp

Aan de raad ligt voor het Stedenbouwkundig Plan voor de herontwikkeling van Park Vogelenzang. De haalbaarheid van het Stedenbouwkundig Plan is onderbouwd met een aantal onderzoeken. Het Stedenbouwkundig Plan is getoetst aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en voorgelegd aan betrokken vooroverleg partners. De conclusies zijn vastgelegd in de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang. Het college stelt voor om het Stedenbouwkundig Plan en de Beoordeling als basis te gebruiken voor de verdere planvorming zoals het opstellen van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2016;

met inachtneming van de amendementen **A, B, C, D, E, F en I**;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang, **met wijziging van:**
Amendement A:
 - a. **Paragraaf Verkeer en parkeren achter de eerste alinea de volgende alinea toe te voegen, 'In het SPvE is opgenomen de wens om voor een fiets/voetgangersbrug over de Leidsevaart te zorgen. Deze brug is vanwege weerstand bij de bewoners van de Leidsevaart niet in het SP opgenomen. De gemeente wil onderzoeken of de aanleg van een brug een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid voor de bewoners van Park Vogelenzang. Zodat bijvoorbeeld de sportvoorzieningen in Vogelenzang beter bereikbaar worden voor de bewoners van Park Vogelenzang. De gemeente zal in overleg met GGZ inGeest en omwonenden onderzoeken wat nut en noodzaak is van een fietsbrug en bekijken op welke plek een fiets/voetgangersbrug gerealiseerd kan worden waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde'.**
 - b. **Conclusie en aanbeveling van de paragraaf Verkeer en parkeren, na ' de Rijksstraatweg en de financiering daarvan in de anterieure overeenkomst,' toe te voegen: 'De gemeente zal onderzoeken wat nut en noodzaak van een fiets/voetgangersbrug is en in overleg met GGZ inGeest en omwonenden bekijken op welke plek een fiets/voetgangersbrug gerealiseerd kan worden****Amendement B:**
 - c. **Paragraaf Water en Riolering achter de eerste alinea de volgende alinea toe te voegen, 'GGZ inGeest zal een plan (of als onderdeel van het inrichtingsplan) voor de Leidsevaart moeten maken waarbij de opties voor watercompensatie en het eventueel aanleggen van een haventje wordt uitgewerkt én waarbij**

rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Leidse vaart. Dit plan zal voorgelegd moeten worden aan de gemeente, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Noord-Holland.'.

- d. Conclusie en aanbeveling 3 van de paragraaf Water en Riolering te schrappen en te vervangen door, '3 Het bestemmingsplan zal concrete maatregelen op het gebied van waterhuishouding moeten bevatten zodat een watertoets kan worden uitgevoerd. Watercompensatie is mogelijk langs de Leidsevaart, rekening houdend met de cultuurhistorische structuur. Een plan van GGZ InGeest voor aanpassing van de Leidsevaart moet ook worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Noord-Holland.'.

Amendement C:

- e. Paragraaf Woonvisie Bloemendaal, achter de eerste alinea toe te voegen, 'De gemeente zal er bij GGZ inGeest op aandringen om binnen de tender op te nemen dat 10% van de woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld. Een logische plek hiervoor is bijvoorbeeld de strook langs de Leidsevaart. Maar ook op andere plekken in het plangebied zijn hiervoor mogelijkheden'.
- f. Conclusie en aanbeveling 3 van paragraaf Wonen, na 'Zorg voor een gemêleerd programma in de sociale huursector voor zowel gezinnen, senioren als een- en tweepersoonhuishoudens,' toe te voegen: 'en particulier opdrachtgeverschap.'
- g. Paragraaf beeldkwaliteit achter de laatste alinea toe te voegen, 'De gemeente wil bijzondere aandacht in het Beeldkwaliteitsplan besteden aan de strook langs de Rijksstraatweg, Leidsevaart en de bouwvlek ten zuiden van de oost westelijke groene as. De gemeente ziet hier goede mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. De gemeente zal voor deze locaties aparte welstandscriteria opstellen ten aanzien van hoogte en vorm van de 3e laag'.
- h. Conclusie en aanbeveling van paragraaf Beeldkwaliteit, na 'deze ter inzage leggen en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad,' toe te voegen: '. Er worden aparte welstandscriteria opgesteld voor de strook langs de Leidsevaart, Rijksstraatweg en strook woningen aan de oost westelijke groene as.'

Amendement D:

- i. Paragraaf Woningbehoefte bij conclusie en aanbeveling 3, na 'Zorg voor een gemêleerd programma in de sociale huursector voor zowel gezinnen, senioren als een- en tweepersoonhuishoudens,' toe te voegen: 'in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen.'

Amendement E:

- j. Paragraaf Verkeer en parkeren voor de alinea conclusie en aanbeveling toe te voegen: "In het noordoostelijk deel van het plangebied wordt de bestaande parkeerplaats gebruikt door ouders die hun kinderen naar de Willinkschool brengen. Wanneer op deze plek woningen worden gebouwd vervallen de parkeerplekken. Een goed alternatief voor parkeren voor de Willinkschool is er op dit moment niet. De gemeente verzoekt bij de verdere planuitwerking te bekijken of bezoekers parkeren gecombineerd kan worden met het gebruik voor parkeren ten behoeve van de school. Het bosje grenzend aan de Willinkschool lijkt hiervoor matig geschikt vanwege de hoogteverschillen en aanwezige bomen.";
- k. Paragraaf Verkeer en parkeren bij conclusie en aanbeveling aan het slot toe te voegen: "Voor het parkeren voor de Willinkschool zal gezocht moeten worden naar een oplossing, zo mogelijk in combinatie met bezoekers parkeren voor de woningen.

Amendement F:

- l. Inhoudelijke uitgangspunten (pagina 3): Tekst vervangen door: '3. Het SPvE biedt ruimte om maximaal 300 woningen te bouwen. Voorgesteld wordt om maximaal 250 woningen te bouwen en de locaties die later vrijkomen (bijvoorbeeld Westerhout) alsdan te benutten voor woningbouw tot maximaal

300 woningen echter met inachtneming van de landschappelijke waarden op het terrein.'

Amendement I:

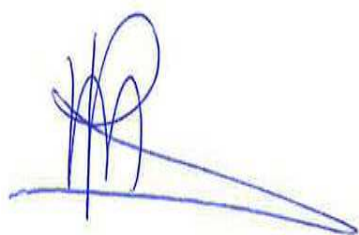
- m. Paragraaf Duurzaamheid achter de laatste alinea toe te voegen, 'Maar het college is van mening dat het ambitieniveau voor duurzaamheid nog hoger kan. Het college vindt dat de locatie en het gehele herontwikkelingsproject een uitgelezen kans biedt om een lichtend voorbeeld te worden op het gebied van duurzaam bouwen en energie zuinigheid. Het college roept GGZ inGeest en de toekomstige ontwikkelaar daarom op om binnen het plangebied een aantal "vooruitstrevende" projecten te ontwikkelen; zoals bijvoorbeeld 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.
- n. Conclusie en aanbeveling 3, na 'Voorgesteld wordt een hoge duurzaamheidsambitie mee te geven aan de ontwikkelaar' de laatste punt "." te vervangen door een komma "," en toe te voegen: 'en er bij de ontwikkelaar op aan te dringen om binnen het plangebied één of meerdere "vooruitstrevende" projecten te ontwikkelen op het gebied van bouwen met duurzame materialen of energiezuinigheid.';

- 2. Het Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang en de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang als basis te hanteren voor de verdere planvorming op het terrein.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 26 januari 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 17 (VVD,GrL,D66, PvdA, CDA, LB)
Stemmen tegen: 1 (HvB)
Afwezig: 1 (LB)

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang;
2. Het Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang en de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang als basis te hanteren voor de verdere planvorming op het terrein.

Aanleiding en beoogd effect

In het zuiden van Bennebroek is de instelling GGZ inGeest gevestigd. GGZ inGeest wil herontwikkeling van het terrein omdat een groot deel van het terrein wordt afgestoten vanwege beleidswijzigingen en bezuinigingen. In september 2013 is met GGZ inGeest een overeenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over de 1^e fase van planvorming en het kostenverhaal. Het projectplan - vastgesteld door de raad op 25 september 2014 - bevat de wijze waarop de gemeente en GGZ inGeest het project willen uitvoeren. Een eerste stap was het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE, 2015034776) door de gemeente, vastgesteld in de raad van 25 juni 2015. Dit SPvE is uitgangspunt voor de verdere planvorming, in het bijzonder voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP). Het SP zal vervolgens als de basis dienen voor het op te stellen bestemmingsplan en inrichtingsplan.

Politieke keuzeruimte

Het Stedenbouwkundig Plan is getoetst aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld in de gemeenteraad van 25 juni 2015. Onderdeel van het SPvE is het gemeentelijke beleid - o.a. de structuurvisie - en van toepassing zijnde provinciale en rijksbeleid.

Gedachtegang

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) is opgesteld door een team van stedenbouwkundige en landschapsontwerpers. Vervolgens is met inbreng van omwonenden en andere betrokkenen, waaronder de Dorpsraad Bennebroek, Ons Bloemendaal, de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek en de Fietzersbond tijdens verschillende ontwerpessies toegewerkt naar een SP met een beeldkwaliteitsverhaal.

Onderzoek en vooroverleg

Ten behoeve van de haalbaarheid van het SP zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren, wel moeten nog aanvullingen op onderzoek gedaan worden in de fase naar het bestemmingsplan.

Een eindconcept van het SP is voorgelegd aan de vooroverleg partners. Ook daaruit kwamen geen grote belemmeringen. Wel wordt aandacht gevraagd voor het vervolg. Bijvoorbeeld voor de ontwikkelingen of effecten op grondgebied van Hillegom en effecten van stikstofuitstoot op de Amsterdamse Waterleidingduinen. De provincie verzoekt het SP voor te leggen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

De gemeente heeft het SP getoetst aan het SPvE. Op de meeste punten is het SP een goede uitwerking van het SPvE. Ten aanzien van het groen is een nieuw element toegevoegd, namelijk een groene, landschappelijke oost-west zone. Daarnaast is overeenstemming bereikt over het behoud van waardevolle bomen. Een afwijking ten opzichte van het SPvE is de inzet op grondgebonden woningen in plaats van appartementen in het middengebied. Vanuit de markt is meer vraag naar grondgebonden woningen. Daarnaast zullen in (een deel van) de monumenten appartementen worden gerealiseerd. Wij kunnen deze gedachtegang volgen.

Woningbouw

Het SP gaat uit van de bouw van 250 woningen. Een woningbouwprogramma is niet uitgewerkt, ook niet voor sociale woningen. Uit proefverkavelingen blijkt dat er in het historisch kwartier 80 appartementen in de sociale huur sector gerealiseerd kunnen worden. GGZ inGeest is reeds in gesprek met woningbouwcorporaties. Voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn afspraken gemaakt over het aantal sociale woningen tussen ontwikkelaar, corporatie en gemeente.

Monumenten

GGZ inGeest wil graag een aparte planologische procedure doorlopen voor de monumenten. Hierdoor kunnen de monumenten eerder herontwikkeld worden dan de rest van het terrein. Wij staan hier positief tegen over maar zijn bezorgd om de inrichting van de omgeving rond de monumenten en de benodigde parkeerplaatsen. De voorstelde schetsen geven nog geen bevredigende oplossing. In de te doorlopen planologische procedure voor de monumenten zal aandacht moeten zijn voor de inrichting van de openbare

ruimte, het parkeren en eventueel aanbouwen en bijgebouwen.

Flexibel plan

GGZ inGeest wil het terrein na vaststelling van het SP doorverkopen aan een ontwikkelaar. Om de ontwikkelaar enige ruimte te geven om een 'eigen' plan op te stellen is het SP geen blauwdruk, maar flexibel van karakter. Wij hebben hier aarzeling bij. Echter, de toezegging om te gaan werken met een kwaliteitsteam of supervisie waarbij plannen van de ontwikkelaar eerst door de toets van het kwaliteitsteam gaan voordat ze voorgelegd worden aan welstand, geeft ons voldoende vertrouwen in het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied.

Inhoudelijke uitgangspunten

1. Uit de verkavelingsvarianten en rekenmodellen blijkt dat (ruim) binnen de maximale bebouwingspercentages wordt gebouwd. Het maximaal toelaatbaar geachte oppervlak aan (erf)bebouwing zal uiteindelijk, zo nodig gedifferentieerd, in het bestemmingplan geregeld worden.
2. Bij de functiewijziging van de monumenten zal het haalbaarheidsonderzoek van Conserf worden gebruikt als leidraad. Plannen dienen voorzien te zijn van een inrichtingsplan van de omgeving van de monumenten met speciale aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing die past binnen het landschappelijke raamwerk, eventueel aanbouwen en bijgebouwen. Herbestemming kan in een aparte planologische procedure vooruitlopend op het bestemmingsplan.
3. Het SPvE biedt ruimte om maximaal 300 woningen te bouwen. Voorgesteld wordt om de locaties die later vrijkomen (bijvoorbeeld Westerhout) te benutten voor woningbouw.
4. Zorg voor een gemêleerd programma. In de sociale huursector voor zowel gezinnen, senioren als een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast voldoende middeldure (€ 180.000,- tot € 350.000,-) als het dure (€ 350.000,- tot € 700.000,-) woningen met de nadruk ligt op het middeldure koopsegment.
5. De parkeernormen worden juist genoemd in het SP. De uitwerking in bouwplannen zal uit moeten wijzen of voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers te realiseren zijn. Ingestemd kan worden met de verkeersinrichting. Voorgesteld wordt een hoge duurzaamheidsambitie mee te geven aan de ontwikkelaar.
6. De gemeente kan instemmen met te behouden bomen in het SP, enkele waardevolle te behouden bomen ontbreken nog. Alle waardevolle te behouden bomen die niet verplaatsbaar zijn worden opgenomen in het bestemmingsplan. Waardevolle bomen die verplaatsbaar zijn of gekapt kunnen worden zijn eveneens in het SP opgenomen. Voor deze bomen geldt dat nadere afspraken gemaakt moeten worden bij de verdere invulling van het terrein.
7. Het bestemmingsplan zal concrete maatregelen op het gebied van waterhuishouding zodat een watertoets kan worden uitgevoerd. Watercompensatie is mogelijk langs de Leidsevaart, rekening houdend met de cultuurhistorische structuur.
8. De gemeente ziet kansen voor het realiseren vooraanvullende maatschappelijke functies op het terrein.
9. Kleinschalige detailhandel, horeca en kantoorfuncties zijn mogelijk op het terrein.
10. Park Vogelenzang biedt kansen voor recreatief gebruik, een brug voor fietsers en voetgangers over de Leidsevaart kan daartoe bijdragen.
11. De ontwikkeling van Zorgbalans past binnen het SPvE en is uitgewerkt binnen de contouren van het SP rekening houdend met de omgeving, beeldkwaliteit en aanwezige bomen.
12. De bebouwing langs de Leidsevaart vraagt om een creatief ontwerpproces waarbij het behoud van waardevolle bomen een belangrijk onderdeel is. De bomendeskundige van de gemeente wordt vroegtijdig betrokken.
13. Langs de Rijksweg worden gezien de bebouwingskarakteristiek maximaal 3 grote bouwkavels in het bestemmingsplan opgenomen.
14. In de noordelijke lus kunnen grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Langs de as kan tot 4 lagen gebouwd worden. Mede vanwege de behoefte aan middeldure woningen passen langs de lus woningen van maximaal 3 lagen.
15. In de centrale as past geen gebouw, wel een nader te bepalen (multifunctioneel) object.

Uitgangspunten voor het proces:

1. Er zal een overeenkomst tussen ontwikkelaar, corporatie en gemeente opgesteld moeten worden over het aantal te realiseren sociale woningen voorafgaand aan de besluitvorming van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Tussen de gemeente en GGZ inGeest wordt een 2e anterieure overeenkomst opgesteld.
3. De gemeente zal een Programma van Eisen opstellen voor de inrichting van de openbare ruimte op basis waarvan de ontwikkelaar een Inrichtingsplan maakt.
4. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelaar een besluit nemen over welke delen van de openbare ruimte in aanmerking komen voor overdracht aan de gemeente en het toekomstig beheer van die openbare ruimte. Hierbij dient ook afstemming met de gemeente Hillegom plaats te vinden.
5. De gemeente zal op basis van het beeldkwaliteit paragraaf uit het SP een beeldkwaliteitsplan opstellen, deze ter inzage leggen en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

6. Ladder Duurzame Verstedelijking uitbreiden door ook te kijken naar de ontwikkelingen in de regio Hillegom-Noordwijkerhout en andere functies dan wonen.
7. Archeologisch vervolg onderzoek uitvoeren, waarbij in overleg met de gemeente de onderzoek locaties worden bepaald.
8. Natuur: Het onderzoek moet worden aangepast op de Natuurbeschermingswet 2017. Ook moeten de vervolgonderzoeken worden uitgevoerd en eventuele ontheffingen aangevraagd worden. Tevens zal onderzoek naar de stikstofdepositie gedaan moeten worden.
9. Er moeten afspraken worden gemaakt over de aantakking op de Rijksstraatweg in de Anterieure Overeenkomst.
10. Er moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Daarnaast moet er een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Overwegingen van het college

Er is door het ontwerpteam hard gewerkt - samen met omwonenden - aan de uitwerking van het SP. Omdat de uiteindelijke ontwikkelaar pas wordt geselecteerd na besluitvorming over het SP blijft het SP flexibel en globaal. De groenstructuur is wel concreet uitgewerkt. De ervaringen van samenwerking met GGZ inGeest en de voorstellen om een kwaliteitsteam aan te stellen en gemeente en omwonenden te betrekken bij de selectie van de ontwikkelaar geeft voldoende vertrouwen om op basis van het SP en de beoordeling de volgende fase van planvorming in te gaan.

Middelen

Voor dit besluit hoeven geen middelen te worden vrijgemaakt. Met GGZ inGeest is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor planvorming en toetsing worden in rekening gebracht. Voor de fase richting uitvoering zal een tweede anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin ook de overdracht van de openbare ruimte, beheer en andere kosten worden geregeld.

Participatie

Het ontwerpteam heeft nauw samengewerkt met de ingestelde focusgroep. In deze focusgroep zaten naast omwonenden ook de Dorpsraad Bennebroek, Historische Vereniging Heemstede Bennebroek, Ons Bloemendaal en Fietsersbond.

Op 29 juni werd een eindconcept SP gepresenteerd tijdens een algemene informatieavond. Wij beoordelen het participatieproces als een geslaagd proces. Er is vanuit de focusgroep grote waardering voor het werk van het ontwerpteam. Dat wil niet zeggen dat de focusgroep het op ieder detail eens is met het ontwerp.

Communicatie

Communicatie heeft plaatsgevonden door instelling van een focusgroep, nieuwsbrieven en een informatieavond. Ook in het vervolgtraject zal op een vergelijkbare manier gecommuniceerd worden.

Samenwerking (Heemstede)

Bij de totstandkoming en beoordeling van het SP is gebruik gemaakt van stedenbouwkundige kennis uit Heemstede. Dit vanwege een capaciteitstekort bij de gemeente Bloemendaal.

Vervolgproces/evaluatie

Het SP zal als uitgangspunt worden gehanteerd voor verdere planvorming met inachtneming van de opmerkingen en conclusies uit de Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang. Er zal een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld moeten worden. Daarnaast zal vanuit de gemeente een Programma van Eisen worden opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte waarmee een inrichtingsplan kan worden opgesteld.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang, GGZ inGeest/Studio Hartzema/Marlies van Diest Ontwerp, (2016043629)
2. Brief van Res&Smit namens opdrachtgever GGZ inGeest (2016043461)
3. Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang, (2016042610)

4. Reacties van de vooroverlegpartners en reactie van de gemeente (2016042520)
5. Overzicht onderzoeken en reactie vanuit de gemeente (2016042474)

Achterliggende documenten

-

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie

Besproken in de commissie Grondgebied van 10-01-2017:

'De **voorzitter** concludeert dat het onderwerp als bespreekpunt naar de raad van 26 januari 2017 gestuurd wordt.'