

Beoordeling SP Dennenheuvel 11 mei 2017

2017010000

Inleiding

Het landgoed Dennenheuvel is gelegen in gemeente Bloemendaal, op de grens met Santpoort-Zuid. Dennenheuvel is onderdeel van het grotere landgoed Schapenduinen en bevindt zich in een bosrijke en landelijke omgeving. Het gebied heeft een omvang van 13,2 hectare. Op het landgoed liggen momenteel twee kleine verzorgingshuizen; klooster Euphrasia en Dennenheuvel. Iets noordelijker op het terrein ligt Huize Pelletier. Het Landgoed Dennenheuvel is in bezit van de Zusters van Onze Lieve Vrouw van Liefde van de Goede Herder. In 2014 hebben de zusters het landgoed verlaten. De gebouwen op het landgoed worden gebruikt voor opvang van statushouders, dakloze gezinnen en door de Stichting Ark.

De zusters hebben in GroenRood Vastgoed BV en de Stichting Ark partners (hierna: initiatiefnemers genoemd) gevonden om het landgoed te herontwikkelen. De ambitie is om alleen de delen van het landgoed met een maatschappelijke bestemming te gaan herontwikkelen ten behoeve van voornamelijk woningbouw. Naast woningbouw is er beperkte ruimte voor maatschappelijke functies. De initiatiefnemers hebben een hoge ambitie voor het terrein. Het landschap wordt zoveel mogelijk intact gehouden. Naast het realiseren van (sociale) woningbouw wil de initiatiefnemer graag ruimte geven aan maatschappelijke functies. De initiatiefnemers willen de Therasiaschool weer meer onderdeel van het landgoed uit laten maken, zoals dit in het verleden bedoeld was.

Met de gemeente is op 25 juni 2015 een overeenkomst gesloten over de herontwikkeling. Afspraken zijn gemaakt over de aanpak, planning en participatie. De initiatiefnemers hadden de uitdrukkelijke wens om via een open planproces met omwonenden en betrokken partijen de herontwikkeling vorm te geven. Het college heeft daarom besloten om een Nota van Beleidsuitgangspunten (2015054079) op te stellen in plaats van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Proces en participatie

Vanaf het begin van het traject in 2015 is gestart met diverse participatiemomenten in grotere en kleinere settingen. Met deze aanpak is er gekozen voor de 'participatieve stijl' zoals genoemd in de Handreiking Burger- en Overheidsparticipatie. Omwonenden en andere betrokken zijn vanaf het begin betrokken en konden hun ideeën en mening geven. De initiatiefnemers hebben zich tot het laatste moment ingespannen om zoveel mogelijk draagvlak te krijgen voor hun plannen. Hiermee spelen zij al in op de rol die van initiatiefnemers wordt verwacht in de nieuwe Omgevingswet. De wijzigingen die naar aanleiding van de participatie zijn doorgevoerd staan in het Stedenbouwkundig Plan beschreven in 3.5.

Planologie

Bestemmingsplan

Op basis van het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 zijn er meerdere bestemmingen te vinden op het gebied. Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit de bestemming 'Natuur' en dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. De beoogde locaties voor ontwikkeling, waar nu de bebouwing is, hebben de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' wordt verderop in dit document toegelicht. Daarnaast zijn er drie bouwvlakken in het bestemmingsplan aangegeven. Voor het meest noordelijke geldt een maximum bebouwingspercentage van 10%, met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Voor het meer zuidelijk gelegen bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 55%, met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een goothoogte van 11 meter. Het meest zuidelijke bouwvlak heeft een maximum bebouwingspercentage van 35% met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 10 meter.

Woningbouw op Dennenheuvel is momenteel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om woningbouw mogelijk te maken dient de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming veranderd te worden. Dit kan doormiddel van het opstarten van een ruimtelijke procedure. Naast de bestemming 'wonen' is de wens om een plint in het zuidelijke gebouw te bestemmen voor maatschappelijke doeleinden. Gezien het geaccidenteerde terrein moet in het op te stellen

bestemmingsplan aandacht zijn voor de juiste weergave van het peil. In het SP zijn de hoogtes ingemeten. De gemeente zal bij het opstellen van het bestemming bepalen hoe het peil wordt opgenomen.

Vooroverleg

Het SP is voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de gemeente Velsen en de GGD/Brandweer. Alle organisaties zijn overwegend positief over het SP.

De provincie vindt het plan zeer zorgvuldig opgesteld plan en gemaakt door een goed team. De bebouwing en kwaliteitsambitie passen in de omgeving. Qua aanleg en werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met vigerende natuurwetgeving. Mits verhard oppervlak en bebouwd oppervlak zijn geprojecteerd binnen de vigerende bestemmingen voor verhard oppervlak en bebouwing, en voor zover het bebouwd oppervlak en verhard oppervlak per saldo niet worden vergroot (bij voorkeur afnemen), waarbij het beschermingsregime voor NNN en Natura2000 niet worden geraakt, kunnen we de beoogde ontwikkeling beschouwen als vervangende bebouwing aan de randen van BSG. De stedelijke functie 'maatschappelijk' verandert dan feitelijk alleen in de stedelijke functie 'wonen'.

De gemeente Velsen staat niet negatief tegenover de beoogde ontwikkelingen op basis van het stedenbouwkundig plan Dennenheuvel. De gemeente geeft aan dat gezien de afname van het bouwvolume er geen afbreuk van beeldkwaliteit op de omgeving zal zijn. Het woningbouwprogramma (aantallen en type) past binnen het RAP en de gemeente kan zich hier goed in vinden. Met het vestigen van de ARK gemeenschap wordt een substantieel deel van de maatschappelijke functie van het complex overeind gehouden. Dit wordt door de gemeente positief gewaardeerd.

Meer inhoudelijke opmerkingen uit het vooroverleg zijn verwerkt in de beoordeling.

Ladder voor Duurzame Ontwikkeling

De *Ladder voor duurzame verstedelijking* moet worden toegepast voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied of gebieden binnen het bestaand bebouwd gebied waarbij een functiewijziging plaatsvindt. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

De eerste stap bestaat uit het aantonen van de actuele regionale behoefte. Als dat aangetoond is, dan moet worden aangegeven in hoeverre het realiseren van die behoefte mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie. Daarna moet worden aangegeven in hoeverre gebruik wordt gemaakt van verschillende middelen van vervoer.

Uit het RAP blijkt dat er behoefte is aan woningen in deze regio. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied door transformatie van de huidige functie in overwegend wonen. Aan de wijze van vervoersmogelijkheden is aandacht besteed.

Conclusie:

Vanuit de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling komen geen belemmeringen naar voren.

Toets ruimtelijk beleid

3.1 Nota Ruimtelijke Beoordeling

Een verzoek om afwijking van het huidige bestemmingsplan wordt getoetst aan de Nota ruimtelijke beoordeling 2010. Hierin zijn beleidsregels opgenomen waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst. Beleidsregel 1 en 2 hebben betrekking op een inhoudelijke toets van het plan. Beleidsregel 3 en 4 hebben betrekking op de procedure. Beleidsregel 1 en 2 luiden als volgt:

Beleidsregel 1

In beginsel wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het vigerende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

- 1. een verzoek, waarop van toepassing is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;*
- 2. een verzoek dat voldoet aan het gemeentelijk planologisch beleid dat is neergelegd in de nota 'Bijgebouwenregeling 2010', of;*
- 3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.*

Beleidsregel 2

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures dient in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar te worden verbeterd. Enige uitzondering hierop vormen aanvragen die worden behandeld op grond van de Bijgebouwenregeling.

3.2 Beleidsregel 1

Sub 1. Structuurvisie

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. Bloemendaal staat bekend om zijn hoge ruimtelijke kwaliteit. De wens is om die ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Om die reden is het uitgangspunt dat we bij alle ontwikkelingen en veranderingen kritisch kijken of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door historische ontwikkelingen drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Voor elke zone is aangegeven welke kwaliteiten behouden dienen te blijven en welke ontwikkelingen gewenst zijn. Tevens zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de karakteristieken verder vorm moeten geven.

Landgoed Dennenheuvel is gelegen in de landgoederenzone. De landgoederenzone bevindt zich tussen de kuststrookzone en de dorpenzone. Het vormt een aaneengesloten hoogwaardig en uniek reliëfrijk landschap met bossen, landgoederen, en open landschap. Binnen de zone vallen landgoederen, villawijken, bossparken, strandvlakten en zanderijen. Het beleid is gericht op behoud van kwaliteit en vitaliteit. Het openbare en particuliere groen in de zone dient zoveel mogelijk verweven te zijn zodat er een doorlopende groene zoom ontstaat. Het versnipperen van percelen en landgoederen dient te worden voorkomen, zodat er sprake blijft van een aaneengesloten geheel zonder intensieve bebouwing. In de structuurvisie is Landgoed Euphrasia (Dennenheuvel) aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Dit is mogelijk doordat Dennenheuvel geen typisch landgoed is in de zin dat hier geen monumentaal hoofdgebouw staat, in combinatie met ondersteunende gebouwen. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Dennenheuvel is om niet meer oppervlakte toe te voegen dan momenteel bebouwd is. Het landgoed valt niet onder de nota landgoederen. Hoewel de naam deze verwachting wekt valt het landgoed niet binnen de definitie die in de landgoederennota is opgenomen. Er is geen oorspronkelijke hoofdbebouwing en/of karakteristieke parkaanleg.

De ruimtelijke uitgangspunten die relevant zijn voor dit plan zijn:

- groene percelen behouden, versnippering tegengaan en geen extra bouwoppervlakte toevoegen, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betekent;
- Het kleinschalige extensieve karakter van recreatie op landgoederen is uitgangspunt van beleid en mag niet ten koste gaan van de recreatieve draagkracht van een landgoed. Uitgangspunt is het toegankelijk maken van zoveel mogelijk historische landgoederen voor bezoekers. Gestreefd wordt naar nieuwe wandelverbindingen tussen landgoederen onderling, en een vrije doorgang naar het achterliggende duingebied. Op die manier ontstaat er één groot natuurlijk gebied. Hiervoor is samenwerking met de verschillende natuurbeheerders en eigenaren een voorwaarde.

Bouwoppervlak

Bij het voorliggende plan gaat het om de sloop van de bestaande gebouwen uitgezonderd het gebouw de Terp. De nieuwbouw vindt voornamelijk plaats op de huidige locatie en binnen de bestemming 'maatschappelijk'.

In de structuurvisie is als ruimtelijk uitgangspunt opgenomen dat de bouwoppervlakte niet mag toenemen, tenzij dit een kwaliteitsverbetering betreft. Uit het SP blijkt dat het bouwoppervlak en de footprint niet toeneemt.

Sub 2.

Niet van toepassing.

Sub 3. Bijzondere omstandigheid

Uit sub 1 komt naar voren dat het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Daarnaast is er sprake van een maatschappelijk belang. De huidige gebouwen worden niet meer gebruikt waar ze oorspronkelijk voor bedoeld waren. Momenteel worden de gebouwen gedeeltelijk tijdelijk gebruikt voor huisvesting van statushouders en dakloze gezinnen. De Stichting Ark gebruikt ook delen van de gebouwen en exploiteert de moestuin. Door nieuwbouw kan ruimte geboden worden aan woningbouw en nieuwe maatschappelijke functies.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is. Landgoed Dennenheuvel vervult een belangrijke maatschappelijke functie en wordt hiermee weer toekomstbestendig. Het plan draagt bij aan behoud en versterking van het woningaanbod en biedt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. De landschappelijke waarden blijven grotendeels behouden. Het oppervlak aan bebouwing blijft gelijk aan het huidige bebouwingsoppervlak.

3.3 Beleidsregel 2

In de structuurvisie is bepaald dat bij iedere ontwikkeling sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt doorgaans gedefinieerd aan de hand van waarden, te weten de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Gebruikswaarde

De huidige bebouwing werd gebruikt voor maatschappelijke functies. Door het vertrek van de zusters heeft de bebouwing zijn functie verloren. De gebruikswaarde zal toenemen door het realiseren van woningbouw, het realiseren van maatschappelijke voorzieningen en specifiek door de toevoeging van de Stichting Ark die naast de (mantel)zorg voor mensen met een beperking, ook de moestuin exploiteert waar ook mensen met een beperking kunnen deelnemen aan dagbesteding.

Belevingswaarde

Voor de belevingswaarde is de uitstraling van het gebouw van belang. Daar wordt een afweging over gemaakt in het stedenbouwkundig advies hieronder. Het stedenbouwkundig plan is ook voorgelegd aan de Commissie Welstand. Uit de adviezen komt naar voren dat de voorgestelde bebouwing passend is en er een verbetering van de belevingswaarde bereikt zal worden.

Toekomstwaarde

Met het realiseren van de nieuwe functies neemt de toekomstwaarde toe. Tevens wordt in het SP duidelijk aandacht besteed aan duurzaamheid.

Conclusie:

De voorgestelde ontwikkeling voor landgoed Dennenheuvel past binnen de kaders van de structuurvisie. Geconcludeerd is dat er sprake is van een toename van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het perceel. Het plan draagt daarom bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de stedenbouwkundige beoordeling wordt hier verder op ingegaan. Voor het mogelijk maken van de voorgestelde bebouwing op het terrein is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het Stedenbouwkundig Plan zal als uitgangspunt dienen voor het bestemmingsplan. De gemeente zal bij het opstellen van het bestemmingsplan bepalen hoe het peil wordt opgenomen.

Stedenbouwkundig

Bij de start van het stedenbouwkundig ontwerp zijn door de initiatiefnemers doelstellingen ontwikkeld. Uitgangspunt is dat de plannen recht doen aan het imago van de congregatie. Naar aanleiding van een participatietraject is een plan ontwikkeld met de volgende doelstellingen:

- de hoge landschappelijke waarden van het plangebied blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt;
- de te realiseren woningbouw is kwalitatief hoogwaardig, energie-neutraal en divers;
- de zelfoogsttuin van de Ark gemeenschap en de moestuin voor omwonenden blijven als tuinbouw-/recreatiegebied gehandhaafd met de mogelijkheid daarbij passende voorzieningen te realiseren;
- het beschermde duinbos (Natura 2000) blijft behouden.

Op het landgoed zullen het zorggebouw Dennenheuvel, de dienstwoning/tuinmanswoning, het klooster Euphrasia en het opvanghuis Pelletier worden gesloopt. De bestaande bebouwingsvlekken zullen bij de nieuwbouw worden aangehouden. De woning op de terp aan de straatzijde blijft behouden.

Het landschap blijft zoveel mogelijk intact. De bestaande bebouwingsvlekken aan de Dennenweg zullen bij de nieuwbouw worden aangehouden. Op het deel Pelletier wordt een nieuwe verkaveling voorgesteld, waarbij de plek van bebouwing verschuift en wordt opgedeeld. Hier worden kavels voor vrijstaande woningen voorgesteld.

De entree naar het landgoed wordt verlegd naar het oosten, naar de plek waar nu de 'tuinentree' ligt. Aan de Dennenweg wordt een ensemble van gebouwen rond een binnenhof voorgesteld, het is de bedoeling de kloosterhofstructuur daarbij te behouden. Het woonhuis op de terp blijft bestaan. Achter deze woning komt een grotendeels drielaagse bouw rondom een binnenhof met tweelaagse 'armen' richting het huis op de terp. Hier is ruimte voor wonen, klein werk en recreatie maar ook met openingen om de natuur naar binnen te halen: grondgebonden woningen, groepswoningen met eventueel een maatschappelijke voorziening en appartementen. De nieuwe woningen krijgen aan de buitenkant van het ensemble (boszijde) een buitenruimte in de vorm van een licht verhoogd terras ten opzichte van het maaiveld. Door deze verhoging loopt de bosgrond door tot aan de gevel. Aan de binnenkant (binnenhof) komen geen privé buitenruimtes. De grondgebonden woningen en de Arkgemeenschap krijgen aan de buitenzijde een kleine tuin. De bergingen worden opgelost binnen de bouwmassa. Alle erfafscheidingen bestaan uit hagen, met uitzondering van de westzijde van de grondgebonden woningen, deze erfafscheiding wordt architectonisch mee-ontworpen.

Het wordt een autoluw gebied met een oprijlaan die naar een ondergrondse parkeervoorziening (in het talud) leidt. In het bos komen natuurlijke speelplekken die ook door de Theresiaschool gebruikt kunnen worden. In het bos komen aangestampte paden en de totaal verharding is minimaal. Er worden bomen toegevoegd en alleen daar waar nodig lichtarmaturen geplaatst.

Welstandscommissie

Voor wat betreft het welstandsbeleid zullen de vrije kavels worden getoetst aan de Welstandsnota. Voor de gebouwen aan de Dennenweg is in het SP een beeldregieplan opgenomen, hierin zal het ambitieniveau gewaarborgd worden. Vooral de carrévorm en het behoud van de kloostersfeer scheppen een hoge architectonische verwachting. Het SP is tweemaal besproken in de Commissie Welstand. Naast een algemene instemming heeft de commissie een aantal opmerkingen.

De commissie vraagt aandacht voor de achterkant van de grondgebonden woningen. Het is van belang de vergunning-vrije uitbreidingen zoals schuren, terrassen en erfafscheiding in de architectuur op te nemen aangezien deze tuinen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Een mogelijkheid is in het bestemmingsplan alleen de zone tegen de gevel als tuin te bestemmen en het overige deel als natuur. Naar aanleiding van opmerkingen van de commissie zijn de achterzijde van de grondgebonden woningen verduidelijkt. Er zijn nu 2 ontwerpopties in het beeldregieplan opgenomen.

De commissie geeft mee meer onderzoek te doen naar mogelijkheden om of de erfafscheidingen in baksteen mee te ontwerpen en/of het talud van de privétuinen te verhogen, dan wel te verlagen ten opzichte van het aangrenzende maaiveld of de scheiding te organiseren doormiddel van een verdiepte sloof. Een beukenhaag is een ongeschikt middel voor een privacy scherm. De commissie heeft ook meer aandacht gevraagd voor de 'werkschuur' die wenselijk is in de moestuin. De commissie vraagt zich af wat de locatie wordt en hoe deze schuur zich naar de omgeving toe manifesteert. Voor het aanvragen van de schuur zal een andere procedure worden doorlopen aangezien de Stichting Ark over de locatie en het uiterlijk nog met gemeente en omwonenden in overleg wil. Ook is de wens om de werkschuur al eerder planologisch mogelijk te

maken vooruitlopend op het op te stellen bestemmingsplan. Immers de werkschuur is een vervanging van de ruimte die gesloopt zal worden zodra de bestemming is gewijzigd. De commissie geeft aan dat zij op basis van de vigerende welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota de nieuw te bouwen villa's op de locatie Huize Pelletier kan beoordelen. Voor de locatie Dennenheuvel / Euphrasia een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk.

Conclusie

Het stedenbouwkundig proces en ontwerp is zorgvuldig doorlopen. Er is sprake van een integraal ontwerp waarmee de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. In het vervolg van het planproces zal het beeldregieplan uit het SP in een Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt en samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Wonen

De gemeente is positief over het voorgestelde woningbouwprogramma. Het plan draagt bij aan het creëren van toekomstige plancapaciteit en geeft uitvoering aan drie van de vier kerndoelen uit de woonvisie. In totaal worden 83 woningen gerealiseerd. Verdeeld over (sociale) huur en koopappartementen, grondgebonden woningen en 4 kavels. Voor de Stichting Ark worden 16 groepswoningen gerealiseerd in een gebouw met het doel te komen tot een samenlevingsvorm van mensen met en zonder een verstandelijke beperkingen. De Stichting Ark is ook initiatiefnemer van de gezamenlijke moestuin aan de oostkant van het landgoed. De gemeente stelt voor om de kavels op de locatie Huize Pelletier te bestemmen voor particulier opdrachtgeverschap.

Op het landgoed zal 1/3 van de woningen sociaal woningbouw moeten zijn. Dit betekent dat er in totaal met het huidige programma 28 sociale woningen gerealiseerd moeten worden. Het plan kent 1 bijzondere woongemeenschap. In deze gemeenschap zorgen bewoners van 8 appartementen voor bewoners met een verstandelijke beperking van de 8 andere appartementen. De 8 woningen voor verstandelijke beperkten kunnen worden gezien als mantelzorgwoningen en vallen daarmee onder het aandeel sociale woningen. Verhuur door St Ark is mogelijk wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden 1 en 2 in onderstaande opsomming.

De initiatiefnemers hebben een hoge ambitie ten aanzien van samenleven op het terrein. Dit willen ze ook terug laten komen in het mengen van sociale en vrije sector huurappartementen in de gebouwen. De corporaties staan niet positief tegen deze menging. De initiatiefnemers willen daarom graag zelf de appartementen realiseren. Dit is mogelijk wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

1. De drie Bloemendaalse corporaties bevestigen schriftelijk dat zij niet bereid zijn om de sociale huurwoningen te realiseren;
2. De raad stemt ermee in dat de sociale huurwoningen door een marktpartij worden verhuurd;
3. De sociale huurwoningen hebben een vloeroppervlak van minimaal 55 m²;
4. De marktpartij biedt de sociale huurwoningen aan via woningnet en hanteert daarbij dezelfde inkomenseisen als de Bloemendaalse corporaties.

De bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd in een overeenkomst met de marktpartij. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat de woningen minimaal 50 jaar als sociale huurwoningen moeten worden verhuurd.

Conclusie:

Er wordt ingestemd met het voorgestelde woningbouwprogramma. Voor de villa's op de locatie Pelletier wordt voorgesteld om dit door particulier opdrachtgeverschap vorm te geven. Er wordt 1/3 aan sociale woningen gerealiseerd. Naast 8 mantelzorgwoningen bij de Stichting Ark zullen gezien het huidige programma nog 20 sociale woningen gerealiseerd moeten worden.

Groen, natuur, bomen

Het landgoed bestaat buiten de bebouwing voornamelijk uit bos. Het overgrote gedeelte van het bos valt onder de bescherming van Natura2000. De initiatiefnemers hebben nog een plan voor het beschermde gedeelte van het bos. Er zijn twee mogelijkheden. Allereerst het gebied af sluiten en

over te dragen aan een organisatie die het gebied gaat beheren. Dit beschermt de aanwezige natuurwaarden het beste. Het bos kan ook toegankelijk gemaakt worden voor omwonenden door wandelpaden aan te leggen. Toegankelijkheid vergroot de recreatieve waarde van het gebied, echter zal ook consequenties hebben voor de aanwezige natuurwaarden.

In het gedeelte waar herontwikkeling plaats vindt zijn de bomen geïnventariseerd. Met het ontwerpen is zoveel mogelijk rekening gehouden met waardevolle bomen. De 'bestemmingsplanbomen' zoals opgenomen in het SP zullen ook in het bestemmingsplan worden opgenomen en mogen niet gekapt worden. Andere bomen die moeten worden gekapt ten behoeve van bebouwing worden elders in het gebied herplant.

Tijdens de bouwactiviteiten moeten alle bomen in de buurt van de bouwterrein en ook bij tijdelijke toegangswegen etc. beschermd worden door middel van stambescherming maar ook door het plaatsen van bouwhekken om wortelkluif en boomkruin omvang tijdens de bouw te beschermen. Ook is het van belang dat tijdelijke bronbemaling (indien dat nodig is) retour bemaling plaats vindt of zoveel mogelijk bemerkt wordt.

Uit de reactie van de provincie wordt opgemerkt dat ontwikkelingen in NNN (Natuur Netwerk Nederland) en Natura2000 in principe niet mogelijk zijn. In het SP wordt voorgesteld om enkele parkeerplaatsen in NNN/Natura2000 aan te leggen. Hiervoor zal waarschijnlijk een vergunning voor moeten worden aangevraagd (conform de Natuurbeschermingswet). Daarnaast dient er met ecologisch onderzoek aangetoond te worden dat de activiteit per saldo een verbetering van NNN betekent (art. 19 lid 3b i.c.m. lid 4, 6 en 7). Vanuit de provincie wordt meegegeven dat overwogen zou kunnen worden de parkeerplaatsen in waterdoorlatend materiaal uit te voeren. Vanwege de onzekerheid van de haalbaarheid van de parkeerplaatsen in Natura2000 is in het SP een alternatieve parkeerlocatie opgenomen buiten NNN/Natura2000.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het nodig om ecologisch onderzoek te doen. Er dient ook onderzoek te worden gedaan naar de stikstofdepositie vanwege het plan, dus een zogeheten Aeriusberekening.

Conclusie:

In het SP wordt zorgvuldig omgegaan met het landschap en de aanwezige bomen. In het bestemmingsplan zullen de bomen die genoemd staan als te behouden bomen worden opgenomen. Afhankelijk van het verkrijgen van een vergunning voor het parkeren in Natura2000 wordt deze opgenomen in het bestemmingsplan. Indien geen vergunning verstrekt wordt zal de tweede optie in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is ecologisch onderzoek nodig alsmede een onderzoek naar stikstofdepositie.

Milieu en duurzaamheid

Milieuaspecten

In het SP wordt ingegaan op de milieuaspecten voor de ontwikkeling. Er worden geen knelpunten verwacht ten aanzien van luchtkwaliteit, wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, industriellawaai of luchtvaartlawaai en externe veiligheid. Ook vormt de milieu hygiënische bodemkwaliteit van het plangebied geen belemmering voor de realisering van de planontwikkeling. Bij de (toekomstige) aanvra(a)g(en) voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient wel de rapportage van een recent verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 voorgelegd te worden. Bij voorkeur dient het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden na sloop van de huidige bebouwing.

Het plangebied wordt getypeerd als 'rustige woonwijk/rustig 'buitengebied. In beginsel gelden dus de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor o.a. de begraafplaats en school. Tot slot bevindt zich ten zuiden van de planlocatie een school: de RK Sint Theresia Basisschool. Vanwege de ambitie om functies met elkaar te mengen zal ontheffing aangevraagd moeten worden voor richtafstanden. De gemeente vertrouwd erop dat specifieke maatregelen en afspraken helpen bij het combineren van de verschillende functies en doelgroepen. Het landgoed biedt immers geen gewone maar een bijzondere leefomgeving.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 5.15 (Duurzaamheid) van het Stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een energie neutrale ontwikkeling. De gemeente is positief over de ambitie om een gasloze wijk te bouwen en duurzame materialen te gebruiken. Voor het project kan door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sub licentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt worden.

Conclusie:

Het SP heeft een hoge duurzaamheidsambitie. Ten aanzien van de milieuaspecten worden geen belemmeringen verwacht. Alleen de afstanden tussen voorzieningen en woningen vragen extra aandacht en afhankelijk van de maatschappelijke invulling is een ontheffing nodig.

Verkeer en openbare ruimte*Parkeren*

In het SP worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op basis van de CROW. De parkeernormen zullen ook opgenomen worden in het bestemmingsplan. Daarbij dient gemeld te worden dat het gehele terrein eigen terrein betreft. De gemeente oordeelt daarom in eerste instantie op (mogelijke) uitstraling naar openbaar gebied (Dennenweg). Toename van parkeren aan de Dennenweg is niet te verwachten omdat de ontwikkeling 50-150 m vanaf de openbare weg ligt. De regel in bestemmingsplannen, dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens CROW, zal bedoeld zijn om het openbaar parkeerbelang te beschermen. In dit geval is het toetsen van parkeernormen meer een onderdeel van goede ruimtelijke ordening, maar dan meer vanuit het optimaal benutten van het terrein / ruimtelijke kwaliteit / beschermen van natuurwaarden.

Ontsluiting

Het woningprogramma lever ruim 400 autoritten per dag op. De maatschappelijke voorzieningen zullen afhankelijk van de invulling ook verkeer genereren. Het aantal autoritten is op zichzelf niet veel, maar woon-werkverkeer en schoolverkeer hebben wel ongeveer dezelfde spijtijden. Echter een andere ontsluiting dan naar de Dennenweg is niet mogelijk.

De verkeersontsluiting op de Dennenweg is om landschappelijke redenen en om de druk bij de Theresiaschool te verminderen iets naar het oosten gelegd. Dit geeft een beperkt voordeel dat de ontsluiting verder ligt van de uitstapdruchte van de school.

Vanuit de gemeente Velsen wordt nog aandacht gevraagd bij de planologische procedure voor de – hoewel niet grote – toename van het verkeer ten gevolge van dit plan, vooral op het Velsens wegennet.

Openbare ruimte

Het gehele terrein komt niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarom over de inrichting van de openbare ruimte geen voorwaarden. De voorgestelde afvalinzameling past binnen het gemeentelijke beleid.

Waterhuishouding

Vooralsnog neemt het verharde oppervlak volgens het SP niet toe, in dat geval hoeft geen watercompensatie plaats te vinden. De riolering moet als gescheiden stelsel aangelegd worden en hemelwater kan op het terrein zelf geïnfiltreerd.

Het Hoogheemraadschap Rijnland is geconsulteerd. Geconstateerd wordt dat de toe- of afname van het verhard oppervlak nog niet exact kan worden bepaald. Het Hoogheemraadschap verzoekt om in de waterparagraaf van het bestemmingsplan het oppervlak van verhard en bebouwd terrein overzichtelijk weer te geven voor zowel de bestaande als de toekomstige situatie. Het toepassen van halfverharding wordt gerekend tot verhard terrein. Het plangebied heeft een gunstige ligging voor het afkoppelen van het hemelwater. Vanwege de hoogteligging en het bodemtype kan het gebied deels geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater mits dit ter plaatse doelmatig is. Daarmee kan worden voorkomen dat het hemelwater van verhard oppervlak tot versnelde afstroming naar het oppervlaktewater of riolering komt. In de waterparagraaf kan aandacht worden besteed aan het beleid van Rijnland waaronder het WBP5 en de Keur en uitvoeringsregels, een beschrijving van de waterhuishouding, effecten op het grondwater en de aanleg van de riolering.

Maatschappelijk

In het gebied liggen een aantal mogelijkheden om bij te dragen aan maatschappelijke behoeften en voorzieningen. Het plan biedt al mogelijkheden om woonvoorzieningen voor specifieke doelgroepen te realiseren. Naast huisvesting van mensen met een beperking bij de Stichting Ark is ook huisvesting van senioren mogelijk.

De gemeente ziet kansen voor in de invulling van de maatschappelijke plint door bijvoorbeeld het realiseren van een (inloop)voorziening voor meerdere doelgroepen, waaronder dagbesteding voor mensen met dementie, gecombineerd met een ontmoetingsmogelijkheid voor mantelzorgers. De ontwikkeling van Landgoed Dennenheuvel biedt een kans om de preventieve en basiszorg dichtbij en toegankelijk te huisvesten in de vorm van een breed gezondheidscentrum. Ook het huisvesten van het CJG past in de maatschappelijke plint.

Voor alle schoolgebouwen en ook het CJG wordt op dit moment een onderzoek gedaan naar de huisvesting en verduurzaming van gebouwen. Dit is een separaat project en resulteert in een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) eind dit jaar.

Bij de (tegenover Dennenheuvel gelegen) Theresiaschool spelen specifieke en concrete huisvestingsvraagstukken en mogelijk uitbreidingsbehoeften. De gemeente stelt voor – zover dit in de planning past - om in het vervolgproces een ruimtelijke aanpassing bij de Theresiaschool te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het voorliggende SP biedt deze ruimte ook en initiatiefnemers staan open voor het beter inpassen van de Theresiaschool in het landgoed.

Conclusie:

Het plan voorziet in een maatschappelijke behoefte door de realisatie van mantelzorgwoningen voor de Stichting Ark en mogelijkheden voor huisvesting van senioren. Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen zoals een CJG of ruimte voor dagbesteding vergt nadere uitwerking. De gemeente streeft naar een goede inpassing van de Theresiaschool in het landgoed.

GGD/Brandweer

Advisering op gebied van de brandweer

De brandweer van de Veiligheidsregio geeft de volgende advies op (externe) veiligheidsaspecten beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er geen extra maatregelen genomen hoeven te worden om mogelijke veiligheidsrisico's te beheersen, om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten te verbeteren of om de zelfredzaamheid te verbeteren.

- De brandweer adviseert om bij het realiseren van het plan in overleg te treden met brandweer Kennemerland, afdeling Risicobeheersing (risicobeheersing@vrk.nl) om te kijken waar er in de nieuwe situatie brandkranen of andere bluswatervoorzieningen nodig zijn.

- Er hoeven geen extra maatregelen genomen te worden. Binnen het plangebied wonen mensen die verminderd zelfredzaam kunnen zijn. Bij de beoordeling van de zelfredzaamheid kijkt de brandweer naar de mogelijkheden bij dreigend gevaar om in het plangebied te schuilen of om het plangebied te ontvluchten. Er zijn echter geen risicobronnen binnen het plangebied die het noodzakelijk maken voor bewoners of bezoekers om te kunnen schuilen of vluchten.

Advisering op het gebied van gezondheid

Dennenheuvel ligt in een zeer groene omgeving. Het is een mooie combinatie om wonen en leren in deze rustige omgeving te combineren. Naast gezondheid beschermende maatregelen in specifieke situaties, kan worden overwogen enige aanpassingen te doen om de gezondheid van de inwoners te bevorderen:

1. Luchtkwaliteit: Het verdient de voorkeur om geen houtkachels te installeren in nieuwe woningen, vanwege het risico dat zij voor de luchtkwaliteit opleveren.
2. Geluid: Bij nieuwbouw heeft elke woning bij voorkeur een stille zijde, en een aanbevolen binnenwaarde van maximaal 33 dB. Indien een hogere geluidsbelasting buitenshuis wordt verwacht, adviseren wij buitenshuis maatregelen te nemen ter vermindering van geluid binnenshuis. Menging woonfunctie met een school kan ook kleinschalig hinder geven.
3. Bodem: Bij nieuw te bouwen woonlocaties wordt geadviseerd informatie te verstrekken over hoe om te gaan met eventueel aanwezig lood in de bodem. In het bijzonder dient in verband met nieuwe inzichten hieromtrent oog te zijn voor het risico voor jonge kinderen. Ook bij eventuele volkstuinten of schooltuinen kan dit van belang zijn. Voor bebouwing is het van belang de woonfunctie (met tuin) te toetsen aan de mogelijk aanwezige verontreiniging van de bodem, m.b.v. bodemonderzoek. NB vanuit de omgevingsdienst worden geen risico's t.a.v. bodemverontreiniging verwacht.
4. Elektromagnetische velden: Bij het plannen van transformatorhuisjes, wordt sterk geadviseerd te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 microTesla (μ T).

5. Duurzaam bouwen bij nieuwe ontwikkelingen: Geadviseerd wordt voldoende natuurlijke ventilatie mogelijkheden te creëren, zoals een openslaand raam in elke ruimte en zeker ook in de badkamer.
6. Ondergrondsparkeren: Het is mooi dat auto's het groen niet in beslag nemen en uit het zicht staan. Denk hierbij wel aan geluidwerende voorzieningen bij de afzuiging van de parkeer garage. De afzuiger moet niet geplaatst worden in de richting van de bebouwing in verband met geluidsoverlast en luchtverontreiniging met fijnstof.
7. Bij planning van een watertafel bij voorkeur deze altijd laten doorstromen zo mogelijk met leidingwater. Stilstaand water bevordert de groei van algen en kan een broedplaats zijn voor ongewenste insecten. Bij een fontein eveneens leidingwater gebruiken om legionella groei te voorkomen. Bij hoge temperaturen de fontein uitzetten.
8. Groen bevordert bewegen: Een groene omgeving is een aantrekkelijke omgeving om in te wandelen, te fietsen of anderszins actief te zijn. Geadviseerd wordt om de omgeving zodanig in te richten dat deze hiervoor ook uitnodigt, zoals bijvoorbeeld doorlopende fietspaden, of openbaar toegankelijke beweegtoestellen (voor jong en oud). Hierdoor kan de omgeving een positief effect hebben op de beleefde woonkwaliteit.
9. Het groen in de buurt van waar mensen verblijven is bij voorkeur allergeenarm groen.
10. Groen draagt bij aan de ontwikkeling van kinderen: Een groene omgeving heeft ook een positieve invloed op de motorische ontwikkeling, het speelgedrag, de lichamelijke activiteit en de prevalentie van overgewicht. Groen kan ook een positieve invloed hebben om de cognitieve en motorische ontwikkeling van kinderen.
11. Leefbaarheid: Geadviseerd wordt de omgeving zodanig in te richten dat mensen er prettig kunnen verblijven, zij elkaar kunnen ontmoeten en dat deze als veilig wordt ervaren. Bij senioren woningen is het belangrijk de bereikbaarheid en toegankelijkheid (ook voor rolstoelen en rollators) en het elkaar ontmoeten te bevorderen. Denk aan bankjes waar men kan rusten en samenkomen. Op deze manier kunnen groene ruimten sociale isolatie en eenzaamheid doorbreken (een probleem dat vooral ouderen en alleenstaanden betreft).
12. Scholen: Bij het schoolplein van basisscholen is het van belang om te letten op verkeersstromen. Stromen van fietsers en voetgangers en auto's bij voorkeur van elkaar scheiden zodat gevaarlijke situaties worden vermeden. Door aantrekkelijke (doorgaande) fietsroutes te creëren komen kinderen hopelijk meer op de fiets naar school dan dat ze gebracht worden met de auto. Eveneens streven naar gezonde scholen: goede ventilatie, goede luchtkwaliteit, rookvrij, niet te warm en aandacht voor gezonde voeding, bewegen en groen.

Vervolg proces

De initiatiefnemers willen een flexibel en faseerbare uitvoering van het SP. Het SP zal het uitgangspunt zijn voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. In overleg met de initiatiefnemers wordt bekeken hoe de flexibiliteit (zoals het wijzigen van de maatschappelijke plint ten behoeve van wonen) en fasering in het bestemmingsplan en verdere proces vormgegeven kan worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn nog een aantal onderzoeken nodig:

1. Flora en Fauna onderzoek
2. Stikstofdepositie (PAS)
3. Ladder Duurzame Verstedelijking
4. Archeologisch onderzoek

Het beeldregieplan uit het SP zal worden verwerkt tot beeldkwaliteitsplan waarin nadere keuzes worden gemaakt ten aanzien van de vormgeving. Het beeldkwaliteitsplan zal gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Conclusie:

Het SP zal als basis dienen voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voor het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer moeten zorgen voor de benodigde onderzoeken.