

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. : 5 juli 2017
Commissievergadering d.d. : 13 juni 2017
Commissie : Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder : wethouder T. van Rijnberk
Programmaonderdeel : 801. Ruimtelijke ordening
801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer : 2017009881
Productiedatum : 11 mei 2017

Onderwerp

Stedenbouwkundig Plan Dennenheuvel. Het college stelt de raad voor om het Stedenbouwkundig Plan voor Landgoed Dennenheuvel, Dennenweg4-8 te Bloemendaal, vast te stellen. Het plan betreft de sloop van het voormalig klooster en verzorgingstehuis om vervolgens woningen mogelijk te maken.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2017

besluit:

Het besluit is aangenomen met in achtneming van Amendement G, met de stem van Hart voor Bloemendaal daartegen.

Amendement G "Stedenbouwkundig Plan Dennenheuvel"

Corsanummer:

Van: D66, VVD, GL

Aan: de voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal

Onderwerp: Stedenbouwkundig Plan Dennenheuvel

De gemeenteraad van Bloemendaal in openbare vergadering bijeen op donderdag 6 juli 2017

Kennis genomen hebbende van:

- de brief van 6 juli aan college en gemeenteraad van [REDACTED] Klooster Euphrasia, Zusters van OLV van Liefde van de Goede Herder;
- de beraadslaging in de commissie grondgebied op 13 juni 2017 op het onderdeel volkstuintencomplex;

Constateert dat

- in het Stedenbouwkundig Plan een zoekgebied is aangemerkt voor een kas/werkplaats van een enkele bouwlaag (mogelijk met beperkte kap);
- in het huidige bestemmingsplan daar nu 12m² kas/werkplaats mogelijk is per moestuin, maar het aantal moestuinen niet is vastgelegd;

Overweegt dat

- er de wens bestaat bij de huidige gebruikers en ontwikkelaar om huidige kas/werkplaats(en) te vervangen;
- omwonenden hierover zorgen geuit hebben;
- vertraging van de planvorming voor ontwikkelaar ongewenst is;
- er voor de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid moet zijn over invulling van de wens voor kas/werkplaats in het zoekgebied;
- de ontwikkelaar heeft voorgesteld na de zomervakantie 2017 een nieuw participatietraject ten aanzien van de mogelijkheden om te komen tot een voorziening voor de tuinderij op het volkstuintencomplex met als resultaat een separaat stedenbouwkundig plan;

Amendeert het besluit als volgt:

Voegt toe aan het einde van punt 2:

“met uitzondering van een voorziening voor kas/werkplaats ten behoeve van de tuinderij”

D66
Conny van Stralen

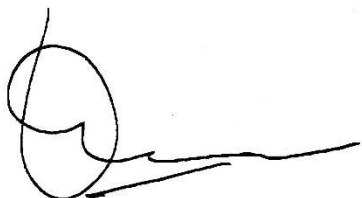
VVD
Albertine Zoetmulder

GroenLinks
Herbert Faber

Amendement G wordt **aangenomen** met de stem van Hart voor Bloemendaal daartegen

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

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 5 juli 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: 15

Stemmen tegen: 1 (HvB)

Afwezig: 3 (LB Heukels, VVD Boeijink, GrL, Koningsveld)

Voorafgaand aan de stemming over het aldus geamendeerde voorstel leggen mevrouw **Roos** (Hart voor Bloemendaal) en de heer **Schell** (PvdA) een stemverklaring af.

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt het Stedenbouwkundig Plan (SP), met als titel Stedenbouwkundig Plan Landgoed Dennenheuvel vast te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Het landgoed Dennenheuvel is gelegen in gemeente Bloemendaal, op de grens met Santpoort-Zuid. 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 tijdelijk 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 ontwikkelen. De ambitie is om alleen de delen van het landgoed met een maatschappelijke bestemming een nieuwe functie te geven. Naast woningbouw is er beperkte ruimte voor maatschappelijke functies.

Met de gemeente is op 25 juni 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de herontwikkeling. Afspraken zijn gemaakt over de aanpak, planning, kostenverhaal 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.

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 ligt in de landgoederenzone.
- Bestemmingsplan Bloemendaal 2012: het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk, voor de bestemming Wonen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

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 omdat de initiatiefnemers woningen willen realiseren terwijl de bestemming maatschappelijk is. Met de gemeente is in juni 2015 een overeenkomst gesloten over de herontwikkeling. 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 (augustus 2015) op te stellen in plaats van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Daardoor werden wel (reeds vastgestelde) beleidsmatige en procesmatige uitgangspunten meegegeven aan de ontwikkeling maar geen stedenbouwkundige eisen. Deze eisen zijn door de initiatiefnemers in overleg met de buurt opgesteld.

Het landschap wordt zoveel mogelijk intact gehouden. Naast het realiseren van (sociale) woningbouw willen ze 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.

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. Het plan zorgt voor extra woningen inclusief sociale woningen. Tevens worden voor speciale doelgroepen (mantelzorg)woningen gerealiseerd en voorzieningen.

In de beoordeling zijn een aantal aandachtspunt opgenomen:

1. Aan de initiatiefnemers wordt voorgesteld om de villa's op de locatie Pelletier te realiseren via particulier opdrachtgeverschap.
2. Er wordt 1/3 aan sociale woningen gerealiseerd. Naast 8 mantelzorgwoningen bij de Stichting Ark zullen gezien het huidige programma van 20 sociale woningen gerealiseerd moeten worden.
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan is ecologisch onderzoek nodig alsmede een onderzoek naar stikstofdepositie en archeologie.
4. De afstanden tussen voorzieningen en woningen vragen extra aandacht en afhankelijk van de maatschappelijke invulling is een ontheffing nodig.
5. Er wordt in het vervolgproces gestreefd een goede inpassing van de Theresiaschool in het landgoed.

Overwegingen van het college

Het college heeft middels het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst aangegeven positief te zijn over herontwikkeling. De initiatiefnemers hebben vanaf het begin van het traject op een gedegen wijze omwonenden en betrokkenen laten mee participeren. Opmerkingen zijn zo mogelijk verwerkt en reacties van omwonenden waren 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 samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Participatie

Vanaf het begin van het traject in 2015 is gestart met diverse participatiemomenten in grotere en kleinere verbanden. Hierdoor is sprake van participatie volgens de participatieve stijl zoals genoemd in de Handreiking Burger- en Overheidsparticipatie. Dit houdt in dat burgers en andere betrokkenen vanaf het begin van de planvorming worden betrokken en hun ideeën en mening in kunnen brengen.

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. Ook in de toekomst zullen zij omwonenden blijven betrekken.

Communicatie

Na vaststelling van het SP zal een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Ook wordt het beeldregieplan uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan. Beide zullen 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)

Gedurende een deel van het proces heeft stedenbouwkundige ondersteuning vanuit de gemeente Heemstede plaatsvonden vanwege capaciteitsproblemen bij de gemeente.

Vervolgproces/evaluatie

De gemeente en initiatiefnemer zal het SP uitwerken tot een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Bijlagen

Stedenbouwkundig Plan Landgoed Dennenheuvel (2017010332)

Beoordeling Stedenbouwkundig Plan Landgoed Dennenheuvel (201701000)

Achterliggende documenten

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie