

T.a.v. de leden van de gemeenteraad Bloemendaal

Datum : 13 oktober 2023
Zaaknummer : 1215905
Behandeld door : College
Doorkiesnummer : (023) 522 56 02
Onderwerp : Toezeggingen wethouder over ontwikkeling Bispinckpark
Verzonden :
Bijlage(n) : Rapport Wareco

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 19 september jl. heeft de commissie grondgebied het raadsvoorstel 'Ontwikkelvisie Bispinckpark' behandeld. De commissie heeft vastgesteld dat zij dit voorstel verder wil bestuderen en dat het daarom nog niet rijp is voor besluitvorming. De commissie heeft besloten om het raadsvoorstel opnieuw te bespreken in de volgende commissievergadering op 31 oktober.

Tijdens de behandeling zijn enkele toezeggingen gedaan door de wethouder (TCG 337). Deze toezeggingen worden in deze brief behandeld. Daarnaast willen wij via deze weg antwoord geven op enkele vragen die insprekers en commissieleden stelden.

TCG 337

"Wethouder Heijink zegt bij de behandeling van raadsvoorstel Bispinckpark toe de duiker, waar een van de insprekers naar vraagt, te onderzoeken. Ook zegt de wethouder toe de vragen over het grondwater mee te nemen."

Wateroverlast

Eén van de reacties gaat over een waterprobleem in de nabije omgeving van Bispinckpark Noord. Ook via de media (o.a. HD, 12 oktober) is duidelijk geworden dat het monument Patna en diverse woningen aan de Dr. Dirck Bakkerlaan waterlast ondervinden. De firma Wareco heeft in 2018 onderzoek gedaan naar de bodem en de grondwatersituatie ter plaatse. In het rapport (zie bijlage, pagina 14) staan heldere conclusies en adviezen waar bij de bouw van woningen rekening moet worden gehouden.

Om iets te doen aan de wateroverlast heeft de gemeente enige tijd geleden het riool aangepast. De hemelwaterafvoer is afgekoppeld en er is een aparte aansluiting gemaakt op de riolering bij Bispinckpark. Daarmee is de afstroom van regenwater vanaf de Bloemendaalseweg richting het

monument Patna zoveel mogelijk afgevangen. De woning staat echter op het laagste punt van de omgeving en er wordt nog steeds wateroverlast ervaren.

Het grondwater ter plaatse wordt door een peilbuis voor de woning gemeten. De grondwaterstand is op 24 april jl. voor het laatst op 30 cm onder maaiveld geweest en daarna niet meer boven 40 cm onder maaiveld. Zonder conclusies te trekken moet nader onderzocht worden waar de klachten van wateroverlast vandaan blijven komen.

Er is recent een aantal maal overleg geweest met de omwonenden, waarbij de gemeente heeft aangegeven dat de situatie ter plaatse opnieuw bekeken zal moeten worden.

De duiker

Bij het plangebied Bispinckpark Zuid ligt een duiker die het water afvoert van de vijver. Deze duiker is nog in gebruik en noodzakelijk voor de waterhuishouding. De gemeente reinigt de duiker verschillende keren per jaar. Voor mogelijke onderhoudswerkzaamheden in de toekomst wordt niet gebouwd boven de duiker. Bij verkoop van de grond moet in elk geval een zakelijk recht worden gevestigd zodat de bereikbaarheid van de duiker is gegarandeerd.

Proces van planontwikkeling

In de vastgestelde woonvisie is Bispinckpark aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw. Volgens de lijn die uw raad heeft vastgesteld in het participatiebeleid (raadsbesluit 2020004325 d.d. 28 januari 2021), heeft het college eerst uitgangspunten en kaders geformuleerd voor de ontwikkelmogelijkheden op deze locaties en deze opgenomen in een 'Ontwikkelvisie'. Via het raadsvoorstel bent u gevraagd om deze ontwikkelvisie vast te stellen. De omwonenden/belanghebbenden zijn in september ook per brief geïnformeerd over de voorgenomen behandeling van de ontwikkelvisie in de raad.

De ontwikkelvisie biedt de basis voor verdere besluitvorming en participatie. Net zoals bij het project Tetterodeweg 8-10 is de participatie op basis van de Ontwikkelvisie. Uiteindelijk leidt dit tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Dat is het nieuwe instrument in de Omgevingswet die vergelijkbaar is met het huidige bestemmingsplan of een VVGB (Verklaring Van Geen Bedenkingen). Deze bopa wordt uiteindelijk door uw raad vastgesteld. Hierbij kan uw raad, op basis van de participatie, ook nog de kaders bijstellen. De bopa legt de ruimtelijke regels (hoogte, oppervlakte, type woningen) juridisch vast.

Hierna verkoopt de gemeente de grond aan een ontwikkelaar die een plan moet ontwikkelen passend binnen de kaders van het door u vastgestelde bopa.

Participatie

In het verleden is er geparticipeerd over de ontwikkelingen op Bispinckpark. Daar is een zeer divers beeld van mogelijke ontwikkelingen opgehaald; van moestuin tot uitbreiding van het park tot diverse woningbouwvarianten. Over geen van de ideeën is definitieve consensus bereikt.

In de nu uitgewerkte ontwikkelvisie staan de kaders voor de verdere ontwikkeling. Hiervoor zijn de resultaten van de eerdere participatie bestudeerd. Ook is rekening gehouden met de ambities in de woonvisie en de grote behoefte aan (sociale) woningen. Tijdens de planontwikkeling worden omwonenden en belanghebbenden betrokken.

Verkeer en Parkeren

Er zijn ook zorgen geuit over de parkeersituatie en de verkeerssituatie rond met name Bispinckpark Noord. Deze zaken zijn in een later stadium onderwerp van nader onderzoek. Er geldt dat dit aan het vigerende beleid van de gemeente moet voldoen. Op Bispinckpark Noord, waar in de ontwikkelvisie uitgegaan wordt van vrije sector woningen, wordt de mogelijkheid voor de bouw van een beperkt aantal woningen gepland waar de primaire parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgelost. Op Bispinckpark Zuid gaan we uit van sociale woningbouw met een lage parkeernorm. Ook hier

geldt dat een deel op eigen terrein kan parkeren. Om de bopa in de raad te kunnen vaststellen moet een verkeersonderzoek en een parkeertelling worden uitgevoerd.

Bouwhoogte

Er zijn zorgen geuit over de in de ontwikkelvisie opgenomen maximale bouwhoogte voor locatie Bispinckpark Zuid. Dit is nu 8 meter. In de ontwikkelvisie zijn randvoorwaarden opgenomen waarbinnen de planontwikkeling plaats moet vinden. Een andere randvoorwaarde is bijvoorbeeld dat er maximaal twee bouwlagen gebouwd mogen worden. Het is aan een architect om uiteindelijk een passend plan te ontwerpen binnen deze randvoorwaarden en hierover te participeren.

Groen en het park

Het is onvermijdelijk dat een aantal kwalitatief slechte bomen gekapt moeten worden. Liefst komen daar nieuwe bomen voor in de plaats. De plannen om op Bispinckpark een aantal woningen te bouwen is een goede reden om ook het park zelf op te knappen en weer nieuwe allure te geven. Wij bekijken de ontwikkelingen integraal en komen te zijner tijd met een voorstel voor het opknappen van het park.

Cervituut

De veronderstelling dat er mogelijk een beding van toepassing is dat randvoorwaarden stelt aan de verkoop van de grond van Bispinckpark Noord kwam aan de orde. Bij de gemeente is daar op dit moment niets over bekend. Het wordt verder uitgezocht.

Met vriendelijk groet,

Nico Heijink
Wethouder gemeente Bloemendaal

Bijlage: Rapport Wareco d.d. 26 maart 2018