

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	12 december 2019
Commissievergadering d.d.	:	26 november 2019
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	901. Ruimtelijke ordening
Registratienummer	:	2019007189
Productiedatum	:	10 oktober 2019

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Park Vogelenzang

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019

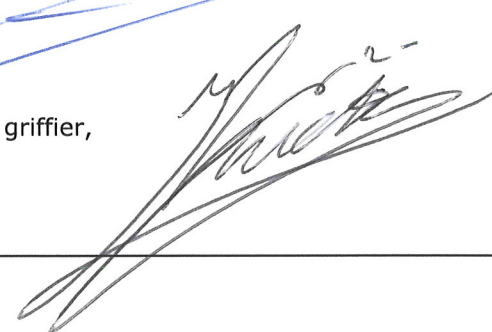
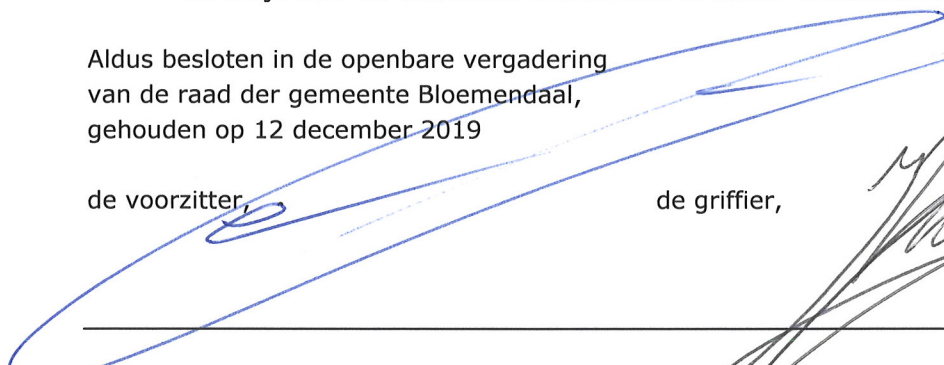
besluit:

1. vast te stellen dat er voor het project Park Vogelenzang geen MER-plicht geldt;
2. de Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Park Vogelenzang vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitsplan Park Vogelenzang vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Park Vogelenzang (NL.IMRO.0377.PARKVOGELENZANG-VG01) gewijzigd vast te stellen (zoals opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen);
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, namelijk door de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 12 december 2019

de voorzitter,

de griffier,



Voorgesteld besluit

1. vast te stellen dat er voor het project Park Vogelenzang geen MER-plicht geldt;
2. de Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Park Vogelenzang vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitsplan Park Vogelenzang vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Park Vogelenzang (NL.IMRO.0377.PARKVOGELENZANG-VG01) gewijzigd vast te stellen (zoals opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen);
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, namelijk door de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

In het zuiden van Bennebroek is op Park Vogelenzang, de instelling GGZ inGeest gevestigd. GGZ inGeest wil haar terrein deels herontwikkelen, omdat een deel van het terrein vanwege beleidswijzigingen en bezuinigingen niet meer als zorgvoorziening in gebruik is. Op het terrein zal Park Vogelenzang ontwikkeld worden. Een groen woongebied met een accent op eengezinswoningen, waarbij de zorg op het terrein blijft middels een 'zachte zonering' en er ruimte is voor kleinschalige horeca in bijvoorbeeld de watertoren of de kerk. De bestaande monumentale panden op het terrein worden behouden en krijgen een nieuwe functie. Daarnaast zal door de sloop van zorgpanden, ruimte worden gemaakt voor nieuwe (woon)bebouwing. Om de geplande herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het gaat hierbij om 250 woningen. Eveneens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in een later stadium 50 extra woningen toe te staan.

De gemeenteraad heeft hiertoe het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven. Van 4 april tot en met 17 mei 2019 hebben het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn 10 zienswijzen ontvangen. Om tot realisatie te komen wordt de gemeenteraad voorgesteld de zienswijzen te behandelen en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een ruimtelijk kader gegeven waarbinnen maximaal 250 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan geeft de welstandseisen waar de nieuwe bebouwing aan dient te voldoen. Dit alles leidt tot een waardevolle en kwalitatieve toevoeging van woningen binnen de gemeente Bloemendaal.

Politieke keuzeruimte

De raad is bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het is aan het college de besluitvorming voor te bereiden voor de gemeenteraad. Hiertoe heeft het college een voorstel gemaakt op welke wijze de gemeenteraad kan omgaan met de ingediende zienswijzen. De politieke keuzeruimte is gelegen in de wijze waarop wordt omgegaan met de zienswijzen. Onder de kop 'gedachtegang' wordt hier nader op in gegaan.

Gedachtegang

Argumenten

1. Er geldt geen MER-plicht.
Een Milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieueffecten van een plan in beeld voordat de overheid daar een besluit over neemt. De verwachte effecten worden beschreven in een milieueffectrapport. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieueffecten bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. Initiatiefnemers beschrijven de verwachte effecten voor het milieu in een milieueffectrapport. Voor een zorgvuldige

afweging bevat het rapport ook alternatieve oplossingen met bijbehorende milieueffecten. Op 7 juli 2017 is een wetswijziging aangenomen van het Besluit MER. Deze wijziging houdt in dat voor bepaalde activiteiten een vormvrije MER-beoordeling moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag door middel van het indienen van een aanmeldnotitie. De wetswijziging is met terugwerkende kracht tot 16 mei 2017 in werking getreden. Voorheen was het niet noodzakelijk hier een expliciet besluit over te nemen. Door gewijzigde regelgeving en jurisprudentie is dit nu wel het geval.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Park Vogelenzang is het verplicht een MER-beoordelingsbesluit te nemen. Een dergelijk besluit wordt bij een particulier initiatief genomen op basis van een door initiatienemer aan te leveren aanmeldnotitie Besluit MER. Door initiatiefnemer is daarom de vereiste aanmeldnotitie MER ingediend. Uit de bijgevoegde aanmeldingsnotitie blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Hierdoor geldt er derhalve geen MER-plicht.

2. Het planvoornemen past binnen het ruimtelijk kader.

In 2017 stelde de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan voor Park Vogelenzang vast. Hiermee werd een kader vastgelegd waarbinnen de herontwikkeling van dit terrein van GGZ InGeest kan plaatsvinden. De herontwikkeling is nodig vanwege het veranderde karakter van de geestelijke gezondheidszorg; niet meer het gehele terrein is hiervoor nodig. Op 16 oktober heeft de commissie grondgebied het ontwerpbestemmingsplan besproken en op 28 februari 2019 is het aangepast ontwerpbestemmingsplan in diezelfde commissie besproken. Op 14 maart 2019 heeft de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch planologische vertaling van plannen voor herontwikkeling van het terrein van GGZ waar gezamenlijk met de gemeente kaders voor zijn gesteld. Deze ontwikkeling is daarmee geheel in lijn met eerdere besluiten en gemeentelijk beleid. Bovendien is het toevoegen van 250 woningen een positieve ontwikkeling op het gebied van de woningvoorraad.

3. Conform het ruimtelijke kader is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan heeft van 4 april tot en met 17 mei ter visie gelegen voor belanghebbenden om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn in die periode geen zienswijzen binnengekomen. Er is daarom geen aanleiding om het Beeldkwaliteitsplan inhoudelijk aan te passen. Voorgesteld wordt om het Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

4. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 april tot en met 17 mei 2019 ter visie gelegen voor belanghebbenden om hun zienswijze kenbaar te maken. Hierop zijn 10 zienswijzen van belanghebbenden binnengekomen. De zienswijzen waren uiteenlopend qua inhoud. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van antwoord in de bijgevoegde nota van beantwoording. De zienswijzen hebben tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan geleid:

- De aanduiding 'bedrijf' is toegevoegd, zodat in overeenstemming met het Stedenbouwkundig Plan alleen in de kerk en watertoren bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan.
- Voor de kerk is de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte': 165 m² opgenomen voor productiegebonden detailhandel.

- Op de verbeelding is voor het hoofdgebouw de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel' opgenomen.
- Het begrip 'verkoopvloeroppervlakte' is opgenomen.
- Aan de bestemming Gemengd is de functie zorghotel toegevoegd.
- Er is een onderzoek gedaan naar de effecten op het plangebied van de trillingen die worden veroorzaakt door het railverkeer. Dit rapport is bijgevoegd, in de toelichting is hier nader op ingegaan en dit is verwerkt in de planregels.

Ambtshalve worden er ook enkele aanpassingen voorgesteld:

- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' wordt verwijderd van de verbeelding. Er is een oplossing gevonden voor de aanleg van extra parkeerplaatsen bij de Willinkschool langs de Groot Hoefbladlaan.
 - In het bouwvlak voor Westerhout (bestemming Maatschappelijk) is op de verbeelding het bebouwingspercentage opgenomen.
 - Aan de regels zijn de begrippen 'huishouden' en 'wonen' toegevoegd.
 - Ondergronds bouwen wordt enkel toegestaan onder gebouwen.
 - De wijzigingsregels worden aangepast zodat de bouwvlakken niet ongewenst vergroot kunnen worden.
 - De toelichting wordt geactualiseerd en het Besluit hogere waarde Wet geluidhinder wordt toegevoegd.
5. De gemeentelijke kosten voor dit project worden verhaald op de ontwikkelende partij. Ook eventuele toekomstige tegemoetkoming in planschade is hierin geregeld. Zodoende is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd en is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Kanttkening

Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft grote impact op dit gebied. Dit zal uiteindelijk leiden tot een herontwikkeling van dit gebied. Zowel qua karakter als qua gebruik zal het gebied een andere beleving krijgen. De herontwikkeling van dit gebied is echter op een zorgvuldige wijze en met veel participatie vorm gegeven.

Stikstof

Onlangs zijn door de Raad van State diverse uitspraken gedaan met betrekking tot de Programmatische Aanpak Stikstof. Op dit moment is nog onduidelijk wat de uitwerking hiervan is op dit plan. Dit plan mag geen stikstof uitstoten op het Natura2000-gebied. Dit is nader onderzocht door ingenieursbureau Tauw. Per definitie neemt de depositie niet toe. Het plangebied is gelegen op circa 1,3 kilometer van het Natura2000-gebied. Door het treffen van salderende maatregelen zal de uitstoot van stikstof niet toenemen ten opzichte van het huidige gebruik van het terrein. Momenteel is op het terrein veel oudere en slecht geïsoleerde bebouwing aanwezig. Doordat bestaande bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door duurzame nieuwbouw en omdat monumentale bebouwing beter wordt geïsoleerd zal er op termijn minder uitstoot van stikstof zijn. Hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd. In de uitvoeringsfase zal wel een tijdelijke toename zijn van de uitstoot van stikstof. Uiteindelijk zal dit wel leiden tot een vermindering van de uitstoot van stikstof.

Alternatieven

In enkele zienswijzen is aangegeven dat het aantal van 250 woningen (of 300 woningen inclusief wijzigingsbevoegdheid) een te grote impact heeft op het dorp Bennebroek. Het is een mogelijkheid om minder woningen toe te staan. Dit heeft echter grote gevolgen voor de exploitatie van het gebied en is niet in lijn met eerdere besluitvorming door de gemeenteraad.

In een zienswijze is aangegeven dat men graag zou zien dat de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen wordt in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft het college de bevoegdheid om op een later moment, onder bepaalde voorwaarden, medewerking te verlenen aan de realisatie van 50 extra woningen. Men vindt dat dit niet aan het college is maar te zijner tijd door de gemeenteraad moet worden besloten. Het heeft de voorkeur de wijzigingsbevoegdheid in stand te houden zodat er geen lange procedures gevoerd hoeven te worden op dat moment.

Overwegingen van het college

De overwegingen van het college zijn terug te vinden in de Nota beantwoording zienswijzen en in de voorgaande paragrafen. Het is echter slechts aan het college om te adviseren aan uw raad hoe er omgegaan kan worden met de zienswijzen.

Middelen

Financiële middelen

Voor het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan Park Vogelenzang zijn geen financiële middelen nodig.

Personele middelen

De kosten voor personele inzet om dit bestemmingsplan op te stellen het proces te begeleiden komen ten laste van de initiatiefnemer, GGZ Ingeest. Hiertoe zijn afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd en bekrachtigd op 13 mei 2019.

Participatie

In het voortraject van dit project is op een actieve wijze inhoud gegeven aan de participatie. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een focusgroep gevormd. Het ontwerpteam van het stedenbouwkundig plan heeft nauw samengewerkt met deze focusgroep. In de focusgroep zaten naast omwonenden ook de Dorpsraad Bennebroek, Historische Vereniging Heemstede Bennebroek, Ons Bloemendaal en Fietzersbond. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de wettelijke voorgeschreven is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en heeft eenieder kunnen reageren. Op 6 mei 2019 is eveneens een informatieavond georganiseerd. Deze avond was goed bezocht. Tijdens de ter inzagelegging zijn 10 zienswijzen ontvangen. Zie daarvoor eerder in dit voorstel.

Communicatie

Nadat het collegebesluit is genomen zijn alle indieners van zienswijzen en overige belanghebbenden geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad. Na het nemen van het raadsbesluit zal dit, na zes weken, gepubliceerd worden op de website, het gemeenteblad en de Staatscourant. De provincie zal eveneens geïnformeerd worden over het genomen besluit.

Samenwerking (Heemstede)

Het Park Vogelenzang is in Bennebroek gelegen. Zodoende is voor dit besluit niet samengewerkt met Heemstede. Er is wel inzet geweest van de verkeerskundige van de gemeente Heemstede in het voortraject.

Vervolgproces/evaluatie

Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd. Wanneer het bestemmingsplan van kracht is zal GGZ InGeest de gronden overdragen aan een ontwikkelende partij. Deze zal dan, in fasen, het plan tot ontwikkeling brengen.

Bijlagen

- Nota beantwoording zienswijzen - 2019007173;
- Lijst indieners zienswijzen - 2019007178 na inlog in te zien, ivm persoonsgegevens
- Beeldkwaliteitsplan - 2019007176;

- Bestemmingsplan - 2019007190
- Onderzoek stikstofdepositie – 2019007331
- Onderzoek trillingen spoor -2019007175

Achterliggende documenten

- Stedenbouwkundig plan (inclusief raadsbesluit) - 2019007191

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.