

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	27 september 2018
Commissievergadering d.d.	:	11 september 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuizen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2018012384
Productiedatum	:	7 augustus 2018

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan Volkstuinencomplex voor het project Dennenheuvel

Voorgesteld besluit:

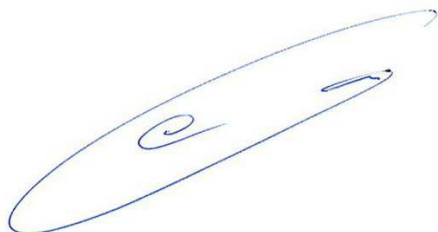
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018

b e s l u i t:

1. het 'stedenbouwkundig plan aanvulling volkstuinen Dennenheuvel' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Dennenheuvel' vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen in collegebrief van 30 oktober 2018 (2018015533).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 1 november 2018



, voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 18
Stemmen tegen: 1
Afwezig: 0

Voorgesteld besluit

1. het 'stedenbouwkundig plan aanvulling volkstuinen Dennenheuvel' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Dennenheuvel' vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen in collegebrief van 30 oktober 2018 (2018015533).

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

De Zusters van Onze Lieve Vrouw van Liefde van de Goede Herder zijn eigenaar van landgoed Dennenheuvel in Bloemendaal. De zusters hebben hun landgoed in 2014 verlaten en zich in een verzorgingshuis in Heemstede gevestigd. Samenwerkende partijen in Landgoed Dennenheuvel (Euphrasia, RoodGroen B.V. en de Ark gemeenschap) willen het gebied herontwikkelen. Het plan is om nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 6 juli 2017 heeft de raad geamendeerd besloten om voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundig plan vast te stellen met uitzondering van een voorziening voor een kas/werkplaats ten behoeve van de tuinderij. In het Stedenbouwkundig Plan was een zoekgebied aangemerkt voor een kas/werkplaats. Omdat omwonenden hierover zorgen hadden geuit, was via een amendement besloten om dit deel uit het Stedenbouwkundig plan te halen.

Conform het geamendeerde raadsbesluit is na een uitgebreid participatieproces een apart Stedenbouwkundig Plan voor het volkstuinencomplex opgesteld. Dat stedenbouwkundig plan is samen met het Stedenbouwkundig Plan van 6 juli 2017 voor het gehele gebied vertaald in een ontwerpbestemmingsplan.

In een raadsbesluit van het Plan van Aanpak voor de implementatie van de nieuwe Omgevingswet is Dennenheuvel aangewezen als pilot. Het ontwerpbestemmingsplan is in de geest van de Omgevingswet opgesteld.

Beoogd effect

De start van een planologische procedure voor de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel en twee kleine voorzieningen met een tijdelijke kas voor het volkstuinencomplex.

Politieke keuzeruimte

De raad heeft de ruimtelijke kaders van deze onderliggende ontwikkeling vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en de beoordeling daarvan. Deze documenten vormen de basis voor het onderliggende stedenbouwkundig plan voor het volkstuinencomplex en het ontwerpbestemmingsplan.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Gedachtegang

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan voor het volkstuinencomplex omvat een kleine ontwikkeling

Het volkstuinengebied heeft twee gebruikers. In het noordelijk deel liggen de volkstuinen van de Dahliavereniging en aan de zuidkant de gemeenschapstuin van De Arkgemeenschap (Tuinderij de Ark). Beide gebruikers willen graag nieuwe voorzieningen.

Het betreft een (beperkte) ontwikkeling die zowel noodzakelijk is voor opslag van materiaal en machines als voor de gebruikers van de moestuin om te pauzeren, schuilen, instructie, informatie en administratie.

De Dahliavereniging wil vervangende nieuwbouw van 45m², deze wordt landschappelijk beter ingepast dan het huidige gebouw en de opslagfunctie wordt gedeeld met de Arkgemeenschap. De Arkgemeenschap heeft nu een tijdelijke schaftkeet en gebruikt voor materiaalopslag een ruimte in het klooster. In plaats hiervan wensen ze een nieuw gebouw van 55m² ten behoeve van alle gebruikers van het volkstuinengebied om te pauzeren/schuilen, voor instructies en met toiletten. Daarnaast is er behoefte aan een kas, waarover het klooster in het verleden ook heeft beschikt. De kas wordt geplaatst ten behoeve van de gemeenschapstuin en is 40m². Uit landschappelijk oogpunt is besloten dat de kas geen permanent karakter heeft.

Alle erfbebouwing bestaat uit 1 laag (maximaal 3 meter hoog) en staat zo ver mogelijk van de bestaande woningen aan de Johan Verhulstweg. De hoeveelheid bebouwing en de locaties zijn bepaald in overleg met de omwonenden en de gebruikers. De nieuwe bebouwing wordt evenwichtig gespreid over het volkstuinengebied. Dit is landschappelijk beter en dient het gebruikersgemak.

Deze nieuwe voorzieningen die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, zijn planologisch-juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

2.1 Het nieuwe bestemmingsplan biedt ten aanzien van het volkstuinencomplex planologisch minder bouwrechten dan het vigerende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan voor de volkstuinen mag er per volkstuin een gebouwtje van 12 m² en 2,5 meter hoog worden gebouwd. Deze mogelijkheid blijft alleen gelden ter plaatse van de noordelijke volkstuinen van de Dahliavereniging. Voor de gemeenschapsvolkstuin komt deze bebouwingsmogelijkheid te vervallen. Wel is de mogelijkheid opgenomen om hier in het teeltseizoen een niet-permanente kas te bouwen van 40 m², die maximaal 9 maanden per jaar aanwezig mag zijn. Hiervoor is een zone aangegeven in het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan mag binnen de bestemming Recreatie (die geldt voor het volkstuinengebied) ook ondersteunende horeca gerealiseerd worden. Dit is met dit nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk.

2.2 Het plan bestaat uit 33% sociale woningbouw

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat 33% van de nieuwbouw in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat de sociale woningen worden gerealiseerd door een 'toegelaten instelling' (een corporatie). Ons college en de initiatiefnemer zullen zich tot het uiterste inspannen om dit te bereiken. Mocht blijken dat een 'toegelaten instelling' de woningen niet kan realiseren, kunnen de sociale huurwoningen bij een reguliere woningbelegger worden ondergebracht. De eisen die voor corporaties gelden, gelden ook voor de betreffende woningbelegger.

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan is in de geest van de Omgevingswet gemaakt

In de geest van de Omgevingswet is bij het opstellen van het bestemmingsplan nadrukkelijk gelet op het eenvoudiger schrijven van een bestemmingsplan. Onnodige begrippen zijn weggelaten, regels zijn eenvoudiger beschreven. En ook is het plan zo flexibel mogelijk opgesteld, maar wel binnen de kaders die tijdens de participatie met omwonenden en gemeente heeft plaatsgevonden.

Kantttekeningen

Tot op heden is het de initiatiefnemer niet gelukt om met een corporatie tot overeenstemming te komen, wat tot gevolg kan hebben dat een reguliere woningbelegger de sociale woningen zal realiseren. Omdat de eisen die voor corporaties gelden, ook van toepassing zijn voor de betreffende woningbelegger, zal dit geen problemen opleveren voor de instandhouding en huurprijzen van de sociale woningen. Zoals hiervoor is vermeld, zullen ons college en de initiatiefnemer zich tot het uiterste inspannen dat de woningen door een corporatie worden gerealiseerd.

Alternatieven

Ten aanzien van het volkstuintencomplex is het alternatief om dit gedeelte te verwijderen uit het plangebied om omwonenden tegemoet te komen in hun bezwaren. In dat geval zal de huidige regelgeving voor het volkstuintengebied blijven gelden, met onder andere de mogelijkheid om in het hele gebied kleinschalige (kas)bebouwing te bouwen en de functie ondersteunende horeca.

Overwegingen van het college

De argumenten en overwegingen van het college zijn benoemd bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan (het raadsbesluit van 6 juli 2017). Met verwijzing naar dit raadsbesluit, wordt de raad geadviseerd om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het volkstuintencomplex is overwogen of deze geringe sociaal-maatschappelijke ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig is ingepast. Daarbij zijn de bouw- en gebruiksrechten in het nieuwe bestemmingsplan beperkter dan het huidige bestemmingsplan. Gelet hierop worden bezwaren van omwonenden minder zwaar gewogen dan het belang om de voorzieningen toe te staan.

Middelen

Er zijn geen middelen nodig om dit besluit uit te voeren. Alle plankosten en eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. De toekomstige toegangsweg wordt 'om niet' overgedragen aan de gemeente om te voorkomen dat de bereikbaarheid van de sociale functies in het gedrang komt. De kosten van het beheer en onderhoud van de toekomstige weg worden door de initiatiefnemer afgekocht.

Participatie

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 over de ontwikkelingen op het landgoed. De omwonenden zijn meer kritisch over de ontwikkeling op het volkstuintencomplex. Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat omwonenden over het algemeen geen veranderingen en geen (nieuwe) bebouwing willen.

Communicatie

Het ontwerp besluit wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. Tevens zal er voor het ontwerp bestemmingsplan een inloopavond georganiseerd worden.

Samenwerking (Heemstede)

Alleen in het kader van de pilot Omgevingswet, welke samen wordt uitgevoerd met Heemstede, vindt er samenwerking plaats over het opstellen van het bestemmingsplan in de geest van de Omgevingswet.

Vervolgproces/evaluatie

Het stedenbouwkundig plan volkstuintencomplex en het ontwerpbestemmingsplan worden voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. Na deze periode volgt er in het eerste kwartaal van 2019 een nieuw voorstel aan uw college en de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen de definitieve besluiten kan gedurende 6 weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

<2018004383-2018004385> Stedenbouwkundig plan 'Volkstuintencomplex'

<2018011756>	Toelichting ontwerp bestemmingsplan
<2018011757>	Verbeelding ontwerp bestemmingsplan
<2018011758>	Regels ontwerp bestemmingsplan
<2018011759>	Bijlagen ontwerp bestemmingsplan

Achterliggende documenten

Beleid

Aan de leden van de Raad

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 30 oktober 2018
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2018015532
Behandeld door : College
Doorkiesnummer : 023-522 5555
Onderwerp : Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
Dennenheuvel
Verzonden :
Bijlage(n) : 1. Hoogtegridkaart 2018015530
2. paragraaf participatie 2018015531

Geachte leden van de raad,

In de vergadering van de commissie Grondgebied van 16 oktober is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Dennenheuvel behandeld. Het is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd dient te worden. Naar aanleiding hiervan wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze brief leest u de ambtshalve wijzigingen:

VERBEELDING

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)' toegevoegd met de maat 5,2 m. Dit zal gebeuren binnen de bestemming Tuin (waar ook de aanduiding (pg) is opgenomen) en de aangrenzende vlakken met de bestemming Wonen (Euphrasia / Dennenheuvel).

REGELS

- Ter verduidelijking wordt de omschrijving van het begrip peil (artikel 1.49) als volgt gewijzigd:
 - a. Voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken, bijgebouwen en aanbouwen die grenzen aan de aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming 'Tuin': de hoogteaanduiding zoals op de verbeelding is aangegeven, zijnde + 5,2 NAP. Een verdieping onder het maaiveld, bijvoorbeeld een souterrain of ondergrondse garage niet inbegrepen;
 - b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan het bouwwerk, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, zoals vastgelegd in de tekening "Hoogtegridkaart Dennenheuvel, d.d. 24 oktober 2018 in bijlage 1 bij de regels. In samenhang met het bovenstaande wordt in de regel over de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken (in artikel 3.2.2) het gedeelte '3 m of' verwijderd, zodat er geen onduidelijkheid kan ontstaan over de peilhoogte. De regel luidt als volgt:
De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

- De omschrijving van het begrip 'tijdelijke kas' wordt als volgt gewijzigd:
Een kas die maximaal 9 maanden per jaar aanwezig mag zijn van 15 februari tot 15 november.
- In de bestemming 'Recreatie' voor het volkstuintencomplex wordt de functie 'dagrecreatieve voorzieningen' (artikel 4.1) geschrapt. De nieuwe bestemmingsomschrijving luidt:
De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. volkstuinten;
 - b. een gemeenschapstuint.
- De bovenkant van de parkeergarage (artikel 5.2.2) wordt concreter omschreven. De nieuwe regel luidt:
 - a. De bovenkant van de parkeergarage mag niet meer zijn dan op de verbeelding als 'hoogteligging vlak' is aangegeven.In lijn met deze nieuwe regeling wordt de zinsnede uit de artikelen 8.2.1. onder D en E "Bij hoofdgebouwen die grenzen aan de aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming 'Tuin' wordt de goothoogte gemeten vanaf de bovenkant van de parkeergarage" geschrapt.
- In artikel 8.2.1 onder G.2 en 3 wordt het begrip hoofdgebouw gewijzigd naar gebouw. Ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens blijft het begrip hoofdgebouw wel staan (artikel 8.2.1 onder G.3) omdat er anders vergunningvrij dichter bij de perceelsgrens gebouwd zou kunnen worden hetgeen onwenselijk is.
- De regeling ten aanzien van overige ondergeschikte dakopbouwen (artikel 13.3.4) wordt geschrapt omdat de initiatiefnemer hier geen gebruik van wenst te maken.

TOELICHTING

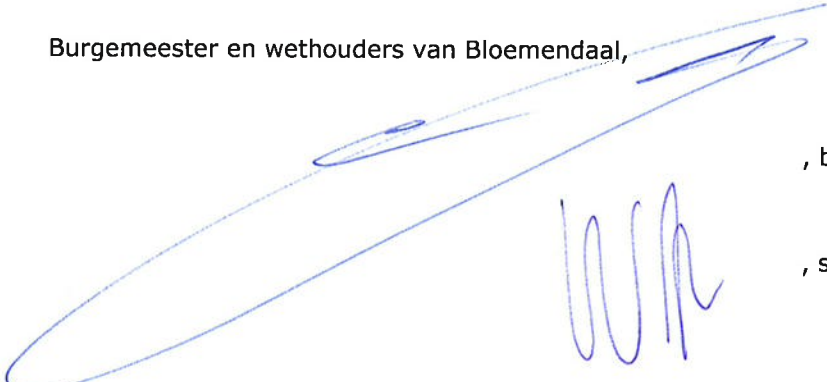
- in de paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' wordt uitgebreider ingegaan op het participatieproces. De nieuwe tekst treft u aan in bijlage 2.
- In hoofdstuk 6.4 wordt de bestemmingsregeling kort onderbouwd. In deze paragraaf worden - in lijn met voornoemde wijzigingen - de volgende zaken toegevoegd:
 1. Voor de gronden aan de zijde van de Johan Verhulstweg is de bestemming 'Recreatie' opgenomen. Hier mogen alleen volkstuinten en een gemeenschapstuint komen.
 2. De maximale bouwhoogte van de bebouwing rond de nieuwe parkeergarage (bij Euphrasia /Dennenheuvel) wordt gemeten vanaf het dak van de nieuwe garage. Deze hoogte staat ook op de verbeelding.

Deze wijzigingen worden doorgevoerd in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

Ik hoop dat uw vragen hiermee voldoende zijn beantwoord.

Met vriendelijke groet,

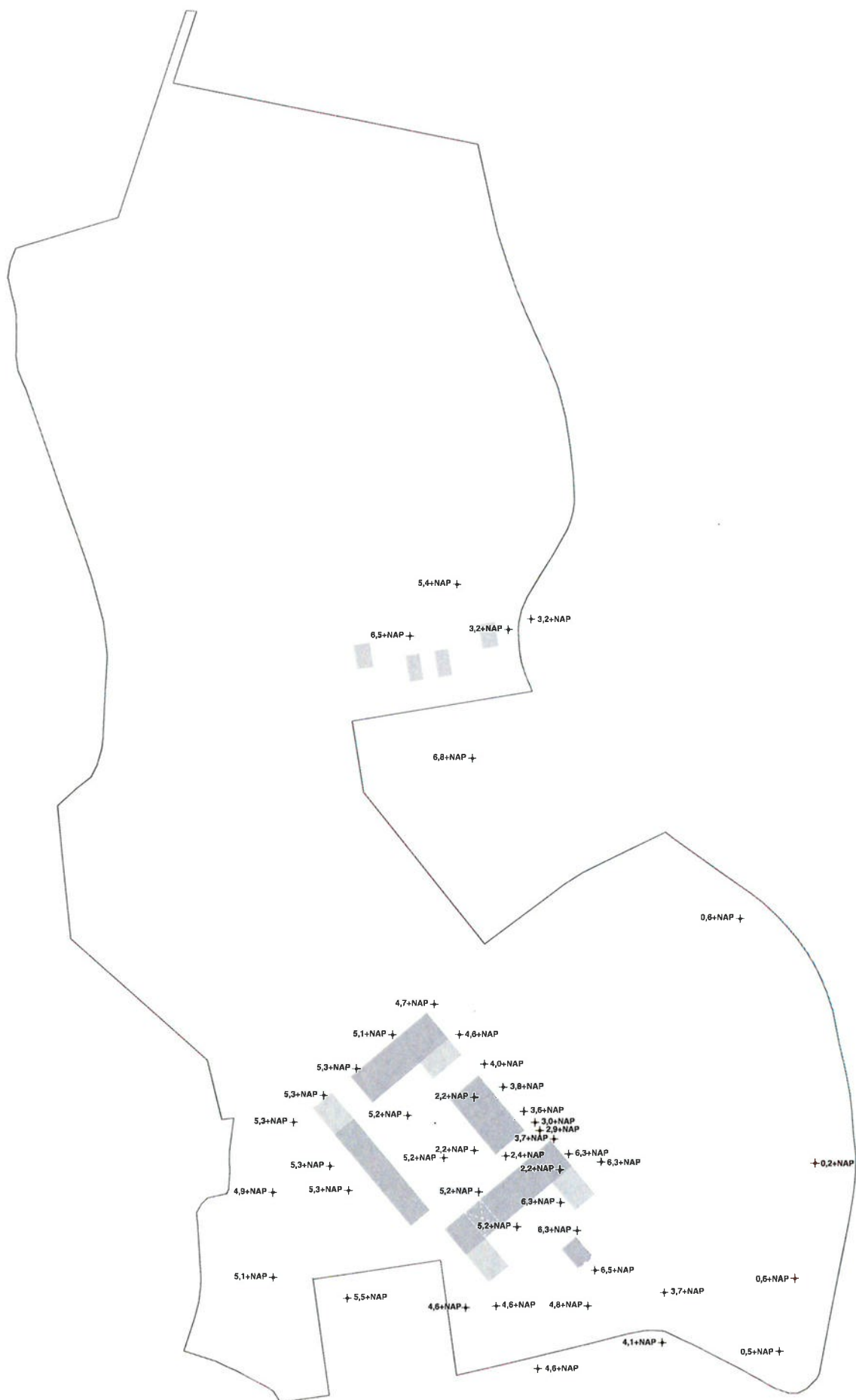
Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris



Paragraaf Participatie in het ontwerpbestemmingsplan Dennenheuvel

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel was te komen tot een voor alle belanghebbenden passende invulling. Daarom is een uitgebreid participatieproces geïnitieerd om de toekomstige gebruikers (onder andere Arkgemeenschap regio Haarlem) en de omgeving te laten participeren in deze ontwikkeling. Het doel was om de ideeën en wensen van de omgeving mee te nemen in de planvorming. Met de omgeving worden hier niet alleen de directe burens bedoeld maar ook belanghebbenden zoals buurtvereniging Bloemendaal Noord, de aanpalende Sint Theresia Basisschool, het tegenoverliggende centrum voor Jeugd en Gezin, kinderopvang Partou, de eigenaar en beheerder van de begraafplaats, de woningbouwvereniging Brederode Wonen en de gemeente Bloemendaal.

Om een zorgvuldig participatietraject te doorlopen zijn drie fasen onderscheiden: voorbereiden, verdiepen en terugkoppelen. De voorbereidingsfase ging met een brede bijeenkomst van start op 24 april 2015, waarvoor alle belangstellenden op het landgoed waren uitgenodigd, zodat zij konden kennismaken met het project. Kort daarna zijn alle belanghebbenden op diverse manieren in de gelegenheid gesteld om hun visie op de herontwikkeling van landgoed Dennenheuvel te geven en daar waar mogelijk vanuit hun eigen kennis en kunde ideeën aan te dragen. Dit is gedaan door middel van diverse interviews (15 stuks), groepsinterviews met de buurt, een Pitch Podium voor ondernemers en een werksessie met de gemeente Bloemendaal. De resultaten uit al deze gesprekken zijn verzameld en op 25 juni 2015 geclusterd in diverse thema's (visie, wonen, het bos, zorg, de tuin, verkeer, diverse ideeën, praktische zorgen en tijdelijke bestemming) voorgelegd aan de omgeving. De betrokkenen zijn toen in de gelegenheid gesteld om groene (mee eens), oranje (over doorpraten) en/of rode (niet mee eens) stickers te plakken bij de ideeën die in de voorgaande sessies waren verzameld. Daarmee ontstond een eerste indruk over het draagvlak van de verschillende ideeën. Vervolgens is in de verdiepingsfase de verkregen informatie met een selecte groep belanghebbenden verder verdiept tijdens workshops. Om het participatietraject tot een succes te maken zijn in de laatste fase zorgvuldig alle resultaten stapsgewijs teruggekoppeld aan alle belanghebbenden. Zo is ook inzichtelijk gemaakt welke ideeën zijn overgenomen in het vlekkenplan en dus mogelijk een plek kunnen krijgen op het landgoed. Daarnaast is duidelijk beargumenteerd waarom andere ideeën zijn afgefallen. Deze aanpak zorgde ervoor dat belanghebbenden hun input herkennen in het vlekkenplan.

Na het doorlopen van dit proces is nog een extra verdiepingsslag gemaakt met een zogeheten massastudie. De opgehaalde wensen en ideeën en de gevolgen voor landgoed Dennenheuvel zijn in deze massastudie ruimtelijk, landschappelijk en visueel nader in kaart gebracht. De bouwvolumes, de locatie van de verschillende functies werden duidelijk en tevens is een inventarisatie gemaakt van de bomen op het landgoed. De resultaten van deze studie zijn aan alle belanghebbenden en belangstellenden teruggekoppeld. Na een laatste concretisering, aanpassingen en aanvullend onderzoek ten behoeve van het plan is het vertaald in het Stedenbouwkundig Plan. Voordat het plan in het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bloemendaal is besproken was er voor alle omwonenden, belangstellenden en

belanghebbenden een bijpraatavond over het Stedenbouwkundig plan. Op deze avond werd het concept Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd en was er gelegenheid om in groepen inhoudelijk van gedachten te wisselen.

De uitkomsten en conclusies van de verschillende gesprekken, bijeenkomsten en de consultatie van diverse deskundigen hebben ertoe geleid dat het Stedenbouwkundig Plan op tal van punten significant afwijkt van eerdere uitwerkingen als gevolg van wensen, ideeën en voorstellen van omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Dit bleek onder andere uit de aanpassingen van de massastudie op basis van de opmerkingen op het eerder gepresenteerde vlekkenplan.

Na de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Dennenheuvel is op verzoek van de gemeenteraad een apart participatieproces gehouden om te komen tot een aanvullend stedenbouwkundig plan voor het volkstuinengebied. Na voorbereidende gesprekken met vertegenwoordigers van de burens, gebruikers en belanghebbenden hebben de stedenbouwkundige en landschapsarchitect hun voorstellen gepresenteerd tijdens een informatie- en inspraakavond in november 2017. De resultaten van die avond zijn verwerkt en opnieuw gepresenteerd in januari 2018. Omdat er geen consensus was heeft de eigenaar zelf besluiten moeten nemen ten aanzien van de concrete uitwerking in het aanvullend stedenbouwkundig plan. Deze besluiten zijn uitgebreid gemotiveerd en in maart 2018 met alle belanghebbenden gedeeld.

Tijdens de juridische uitwerking van de stedenbouwkundige visies in het ontwerpbestemmingsplan Dennenheuvel heeft er geen participatie plaatsgevonden. Het ontwerp is direct na de behandeling door het college van burgemeester op de website van het landgoed en van de gemeente gepubliceerd. Belanghebbenden zijn daarover schriftelijk geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd tijdens twee openbare beeldvormende avonden van de gemeente, waarvan er een op locatie plaatsvond. Op beide avonden hebben belanghebbenden ingesproken. Die inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Parallel aan het participatieproces is voortdurend informatie verstrekt via www.landgoeddenneheuvel.nl, diverse digitale nieuwsbrieven en huis-aan-huisbrieven. De gekozen methodiek en insteek zijn voor aanvang afgestemd met de afdeling communicatie en ruimtelijke ordening van de gemeente Bloemendaal.
