

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : wethouder T. Kokke
Afdeling : Bouwen en Wonen - Ricsi van Beek
Product : 07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
Subproduct : 07.1 Bestemmingsplannen
Onderwerp : Principebesluit Euphrasia 1e fase
Datum : 7 februari 2012
Registratienummer : 2012003399
Registratienum- : 2011011190 (principeverzoek Euphrasia)
mer(s) bijlage(n) : 2011011573 (ontwikkelingsplan Euphrasia)
2011031181 (ruimtelijke beoordeling 1^e fase)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 13 maart 2012, Agendapunt 001

Principebesluit Euphrasia 1e fase

Het college besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan de uitwerking van het ontwikkelingsplan van Euphrasia voor de locaties Pelletier, Dennenheuvel en Euphrasia onder de voorwaarde dat de uitwerkingselementen zoals geformuleerd onder 'de oplossingen' worden opgenomen in de uitwerking van een aanvullend principeverzoek;
2. de gemeenteraad hierover te informeren.

Tekst collegebrief

2012005417

<u>Factale datum en reden</u>	<u>Intern/extern advies ingewonnen</u>	<u>Bevoegdheid</u>	<u>Procedurevoorstel:</u>			<u>Besluit openbaar</u>	<u>Voorlichting</u>	<u>Bestuursplanner</u>
n.v.t.	Ja Nico den Hertog, Jeroen Rozema, Octave van Nispen	College	t.k. Raad	Cie. Raad	n.v.t.	Ja	brief	Nee
			n.v.t.					

Afschriften aan:

Nico den Hertog, Jeroen Rozema, Octave van Nispen

Bespreken in B&W:	Ja
-------------------	----

1. Aanleiding

Op 13 april 2011 heeft Biesterbos Planontwikkeling namens de Zusters van de Goede Herder (Euphrasia) in Bloemendaal een principeverzoek ingediend. Het verzoek behelst de herontwikkeling van de gebiedsdelen Pelletier (Krommelaan 4), Denneheuvel en Euphrasia (Dennenweg 4-10). Aan het verzoek is een lange periode voorafgegaan van overleg en ontwerp, mede ingegeven door behandeling van een eerder principeverzoek door de raadscommissie Grondgebied op 4 september 2008.

Begin 2009 zijn er gesprekken geweest tussen wethouder Kokke en BPO over een herstart van het project. Hierbij is vanuit de gemeente aangegeven dat de oplossing moet worden gezocht binnen bestaande bouwmogelijkheden. Hierover is per mail gecommuniceerd. Bouwen buiten bestaande bouwvlakken was bespreekbaar wanneer dit noodzakelijk was voor het brengen van meer ruimtelijke kwaliteit binnen de planvorming. De bouwmogelijkheden zoals in het bestemmingsplan waren gegeven werden als uitgangspunt aangewezen.

Tussen 2009 en 2011 heeft een aantal informele contactmomenten ('aftastmomenten') plaatsgevonden die stapsgewijze hebben geresulteerd in het voorliggende principeverzoek.

2. De probleemstelling

Het ingediende principeplan kan niet worden uitgevoerd binnen de voorschriften van bestemmingsplan 'Veen en Duin'. Van een gedeelte van de gronden wordt beoogd de bestemming te wijzigen van een maatschappelijke bestemming (klooster en bejaardentehuis) in een woonbestemming. Het plan kan dus niet worden uitgevoerd, tenzij uw college bereid is medewerking te verlenen aan een planologische procedure.

3. De doelstelling

Het doel van dit voorstel is het toetsen van het ingediende principeverzoek op aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

4. De oplossingen

Het plan van Euphrasia is in deze fase uitvoerig beoordeeld door Team Ruimtelijke Ordening. Sectorale adviezen vanuit volkshuisvesting, stedenbouw, groen en verkeer zijn opgenomen in de beoordeling. Tevens is het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' verder uitgediept om te kunnen aangeven op welke aspecten het plan verder verbeterd moet worden.

De volledige ruimtelijke beoordeling is voor u bijgevoegd als bijlage onder nummer 2011031181.

Beoordeling

Uit de beoordeling komt naar voren dat het plan in essentie voldoende kwaliteit bevat om uit te laten werken door de initiatiefnemer. Het ontwikkelingsplan voor Euphrasia biedt op grote lijnen een interessant ontwikkelingsperspectief voor Euphrasia, Pelletier en Dennenheuvel. Het geschetste perspectief past globaal in de gemeentelijke gewenste ontwikkelingsrichting zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal 2010. Revitalisatie en herontwikkeling van de bestaande opstallen kunnen een kwalitatieve impuls geven aan plangebied en omgeving, maar dienen voor een uiteindelijk besluit verder te worden uitgewerkt. Een aantal voorstellen (tijdelijke functie/locatie paviljoen, realiseren van losse villabebouwing met erfbebouwing) lijkt lastig te realiseren of is vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst (nokhoogte Euphrasia 16 meter, gehele parkeerbehoefte afhandelen op maaiveldniveau).

Inspraak

Omdat er vanuit de omgeving echter veel verschillende inhoudelijke vragen en belangen zijn, zou een open planproces vanuit de initiatiefnemer het ontwikkelingsproces met het oog op een soepele afwikkeling van een bestemmingsplanprocedure ten goede kunnen komen. Tot nu toe heeft

initiatiefnemer van deze mogelijkheid slechts met mate gebruik gemaakt. Het valt zeer aan te prijzen om in een volgende fase een overleg te plannen vanuit Euphrasia met de omgeving. Hoewel de gemeente Bloemendaal niet betrokken is als ontwikkelende partij, is de gemeente uiteraard wel gebaat bij een transparante besluitvorming. De gemeente kan daarom dergelijk overleg ter stimulans faciliteren door een neutrale ruimte beschikbaar te stellen in het Gemeentehuis en bijvoorbeeld de gespreksleiding te verzorgen. Zowel initiatiefnemer als gemeente hebben baat bij een soepele afwikkeling van een toekomstig bestemmingsplan waardoor een dergelijk overleg voor de hand ligt in de volgende fase. Vroegtijdig overleg met belanghebbenden past overigens ook goed in het hedendaags ontwerp- en ontwikkelingsproces.

Uitwerkingselementen

Het beoordelingsdocument levert een aantal uitwerkingselementen op die belangrijk zijn om het plan naar een volgende fase te tillen. Tijdens de uitwerking in de volgende fase dient het aanvullend principeverzoek daarom te voldoen aan het opnemen van onderstaande elementen als voorwaarde voor verdere ontwikkeling:

- ✧ Een business-case met betrekking tot exploitatie en beheer van landgoed Dennenheuvel.
- ✧ Inmetingsrapport bomen rond te ontwikkelen bouwvlakken.
- ✧ Een quickscan flora & fauna (natuurtoets) voor de invloed van het plan op omliggend gebied.
- ✧ Formuleren uitgangspunten van duurzaam ontwikkelen.
- ✧ Prijsindicatie huur van het deel woningen binnen de sociale huursector.
- ✧ Actieve communicatie met belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied als onderdeel van het voortraject naar realisatie.
- ✧ Een uitgewerkt stedenbouwkundig plan met daarin opgenomen:
 - inzicht in het aantal te realiseren zorgwoningen, senioren- en zelfstandige wooneenheden;
 - inzicht in het aantal te realiseren sociale wooneenheden;
 - een kaart met daarop aangegeven de openbaar toegankelijke plekken binnen het plangebied;
 - een onderbouwde keuze voor een voorkeursoptie inclusief nadere uitwerking op stedenbouwkundige schaal;
 - bij keuze voor ontwikkeling van Pelletier in losse villa's, aandacht voor oplossen cul-de-sac;
 - bij keuze voor ontwikkeling van Pelletier in losse villa's, aandacht voor oppervlakte erfbebouwing;
 - nadere invulling van de benoemde paviljoens;
 - uitwerken invloed van functie op verkeers- en parkeerdruk, inclusief oplossingen;
 - onderzoek naar een tweede (alternatieve of aanvullende) ontsluiting via de Johan Verhulstweg;
 - onderzoek naar een ondergrondse parkeervoorziening (sterke voorkeur) en alternatieve oplossingen (deel-) parkeren maaiveld;
 - een beeldkwaliteitsplan dat de stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van het plangebied weergeeft.

Conclusie

Ik adviseer u om in principe medewerking te verlenen aan het uitwerken van de plannen in een volgende fase. Deze fase zal leiden tot een aanvullend principeverzoek waarin uw college over de plannen in detail een afsluitend principebesluit kan nemen. Ik adviseer u tevens om de omschreven uitwerkingselementen als voorwaarden voor verdere uitwerking op te nemen in uw besluit.

5. De effecten

Het effect van dit voorstel is dat Euphrasia in de gelegenheid wordt gesteld het plan verder te ontwikkelen en voor de tweede fase een aanvullend principeverzoek kan opstellen.

6. Milieu-aspecten, inclusief duurzaamheid

Zie bijlage.

7. Communicatie-aspecten

Stukken naar Raad (via Griffie): 2012005417

8. Financiële aspecten/risico's

Voordat wordt begonnen met een bestemmingsplanprocedure wordt een kostenverhaalsovereenkomst, waaronder het verhalen van planschade, met initiatiefnemer opgesteld.

9. Voorstel

Het college besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan de uitwerking van het ontwikkelingsplan van Euphrasia voor de locaties Pelletier, Dennenheuvel en Euphrasia onder de voorwaarde dat de uitwerkingslementen zoals geformuleerd onder 'de oplossingen' worden opgenomen in de uitwerking van een aanvullend principeverzoek;
2. de gemeenteraad hierover te informeren.

10. Uitvoering

De gemeenteraad van Bloemendaal zal schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit. Tevens zullen initiatiefnemer en de Buurtvereniging Bloemendaal Noord uw besluit schriftelijk ontvangen. Gezien de complexiteit zal initiatiefnemer worden uitgenodigd voor een toelichtend gesprek zodat de gemeente de voorwaarden kan toelichten en de volgende fase soepel van start kan gaan.

Het hoofd van de afdeling Bouwen en Wonen,

V.J.D. Portanger