



Bloemendaal

Ruimtelijke  
beoordeling

Euphrasia  
Principeverzoek

2011031181



## **Ruimtelijke beoordeling principeverzoek Euphrasia**

Ingediend door:

Biesterbos Planontwikkeling, Dok Architecten, Mariëlle Kok Landschapsarchitect BNT  
*namens de Zusters van de Goede Herder*

Datum indiening: 13 april 2011

## Planhistorie

In 2008 heeft Biesterbos Planontwikkeling (BPO) namens de Zusters van de Goede Herder en de familie Bierens de Haan een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het landgoed Dennenheuvel, Pelletier en een gedeelte van Schapenduinen. Het verzoek was een schets op hoofdlijnen en ging uit van het toevoegen van nieuwe functies en woongebouwen op een groot gedeelte van de zoom van het landgoed en langs de Johan Verhulstweg op de tuindersgronden. Op 12 augustus 2008 heeft het college van b&w besloten in principe medewerking te verlenen voor het gedeelte van het plan binnen de rode contouren. Op 4 september 2008 heeft de commissie grondgebied aangegeven kritisch te staan tegenover de plannen. Het gedeelte van de plannen buiten de rode contour en in de bossen van het landgoed konden niet op steun rekenen. Er werd benadrukt in de planvorming vooral uit te gaan van bestaande bouwmogelijkheden.

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.

## Planbeschrijving

Initiatiefnemer heeft een ontwikkelingsplan ingediend in drie fasen. Voor de locatie Pelletier worden twee voorstellen gedaan: grondgebonden woningen in een carrévorm of een aantal van zes vrijstaande villa's. Voor de locatie Dennenheuvel bestaan drie voorstellen: zorgappartementen met zorg- en welzijnsfuncties, zelfstandige appartementen en grondgebonden woningen. Voor de locatie Euphrasia ten slotte geldt een voorgesteld concept van zorgwoningen, zelfstandige woningen of een combinatie hiervan. Het is niet duidelijk om hoeveel woningen het uiteindelijk gaat. De huidige bouwvlakken met bijbehorende bouwmogelijkheden zijn uitgangspunt geweest voor het ingediende plan. Een belangrijk onderdeel van het plan is het landschappelijk plan voor het landgoed Dennenheuvel. Er wordt uitgegaan van revitalisatie van het landgoed door een aantal (groene) ruimtelijke ingrepen en beter beheer.

## Strijdigheid bestemmingsplan

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 in een woonbestemming. Bij het toevoegen van woningen volstaat een afwijking van het bestemmingsplan niet en ligt een herziening van het bestemmingsplan als primair ruimtelijk ordeningsinstrument voor de hand, indien het gemeentebestuur een positief besluit neemt over de ingediende plannen.

Wat betreft oppervlakte en volume van de nieuwbouw kan gesteld worden dat deze grotendeels passen binnen de voorschriften van bestemmingsplan 'Veen en Duin'. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan geen maximale maten zijn opgenomen met betrekking tot de nokhoogte en dus alleen de goothoogte is vastgelegd. Dit houdt in dat met een kapconstructie gewerkt kan worden met een nokhoogte die boven de goothoogte uitkomt. De Bouwverordening Bloemendaal 2009 stelt dat een bouwwerk niet hoger mag zijn dan 15 meter. Voor de gebiedsdelen Euphrasia en Dennenheuvel bestaan drie mogelijke gebouwdoorsneden waarvan er één een nokhoogte heeft van 16 meter. Deze optie past niet binnen de Bouwverordening. Omdat de bouwverordening buiten de werking van het bestemmingsplan valt, is er geen ruimte voor een binnenplanse afwijking op grond van de '10%-regeling'. Initiatiefnemer toont met de aanvraag niet aan dat een verhoging van de nok tot 16 meter noodzakelijk is uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Geadviseerd wordt daarom een maximale nok aan te houden van 15 meter.

Het aantal vierkante meters aan footprint blijft binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft daartoe een overzichtelijke vergelijking opgenomen tussen bestaand en gewenst bouwoppervlak en tussen de maximale afmetingen in percentages in bestemmingsplan 'Veen en Duin' en de gewenste situatie. Het plan zoekt de grenzen op van de maximaal toegestane bouwpercentages, maar blijft hier precies binnen

waarmee de gewenste bouwooppervlakten acceptabel zijn. Wel verdient het aanbeveling om initiatiefnemer te wijzen op de krapte ten opzichte van de toegestane oppervlakten, omdat een wijziging van het plan door initiatiefnemer daardoor snel tot overschrijding hiervan kan leiden hetgeen nadrukkelijk niet wenselijk is. Dit kan tot problemen leiden in het ruimtelijke traject en vormt daarmee een risico in de planvorming.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Het gehanteerde begrip 'ruimtelijke kwaliteit' wordt hier gehanteerd als de optimale combinatie tussen gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Gebruikswaarde hangt samen met de gevraagde functie en de wijze waarop dit gebruik zich verhoudt met de locatie. Belevingswaarde leunt sterk op omgevingsaspecten en inpassing. Deze waarde geeft ook aan op welke wijze kwaliteit door bezoekers en omwonenden wordt ervaren. Toekomstwaarde vertaalt zich ondermeer in duurzaamheid. Hierbij spelen aspecten als potentieel hergebruik en een flexibel ontwerp een rol. Aandachtsvelden binnen het begrip ruimtelijke kwaliteit laten zich samenvatten tot economische, sociale, ecologische en cultuurhistorische belangen. Een goed ontwerp kenmerkt zich door een hoge gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en faciliteert bovengenoemde aandachtsvelden.

De gebruikswaarde in het plan van Euphrasia wordt ondermeer bepaald aan de hand van sectorale adviezen op het gebied van volkshuisvesting, verkeer en ouderenbeleid. De belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische afweging. Sectorale aspecten als milieu en duurzaamheid spelen een belangrijke rol in het bepalen van de toekomstwaarde van het plan.

### **Groenadvies**

Team Groenvoorziening adviseert positief op het plan in deze fase. Wel wordt opgemerkt dat het plan verder uitgewerkt moet worden. Hierbij moet aandacht besteed worden aan het ondergronds brengen van parkeerplekken in plaats van het aanbieden van parkeerplekken op maaiveld aangezien deze landschappelijk ongewenst zijn. Ook dient aandacht te worden besteed aan ondergrondse afvalinzameling bij de ontwikkeling van appartementengebouwen. Een ingemeten bomeninventarisatie inclusief kwaliteitsinventarisatie dient deel uit te maken van een vervolgstudie waarbij het uitgangspunt is dat waardevolle bomen behouden blijven in het geval van nieuwbouw.

### **Verkeersadvies**

Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie kan niet worden berekend omdat het diffusie begrip 'zorgfunctie' eerst nader uitgewerkt dient te worden. Het genoemde aantal van 125 parkeerplekken is niet onaannemelijk maar geeft in deze fase slechts een indicatie.

Momenteel is de auto-entree geprojecteerd aan de Dennenweg. Het is gegeven de onuitgewerkte functies in het plan nu niet mogelijk om te berekenen of deze ontsluiting de verkeersproductie aan kan. Bloemendaal kent soms een hogere verkeersproductie dan de gangbare normen van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASSV). In dit kader is het verstandig om een tweede ontsluiting, zoals via de Johan Verhulstweg, niet uit te sluiten.

Wat parkeren betreft wordt negatief geadviseerd op het opknippen van parkeerplekken op meerdere veldjes vanwege de noodzaak om daarvoor extra in- en uitwegen aan te leggen en er sociaal onveilige situaties kunnen ontstaan door de verscholen ligging – met name voor toekomstige bewoners van de nieuwbouw. Dit kan leiden tot het aanleggen van verlichting op de parkeerveldjes wat vanuit landschappelijk oogpunt onwenselijk kan zijn. Parkeren wordt bij voorkeur opgelost onder de woningen of anders op een centrale plek die veilig en overzichtelijk is.

Over de ontsluiting van de nieuwbouw op locatie Pelletier, zijn geen opmerkingen.

### **Volkshuisvestingsadvies**

Het volkshuisvestingsbeleid van Bloemendaal gaat uit van tenminste een derde aan sociale woningbouw binnen nieuwe woningbouwprogramma's. Dat betekent dat bij de ontwikkeling van het plan als geheel rekening moet worden gehouden met een component aan sociale woningbouw van minstens 33%. Dat kan in alle plandelen worden doorgevoerd, maar er kan ook worden gekozen voor een clustering binnen een van de plandelen. Zolang er over het gehele plangebied gezien maar minstens 33% aan sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Initiatiefnemer zal hierover in de volgende fase een concreet plan moeten indienen.



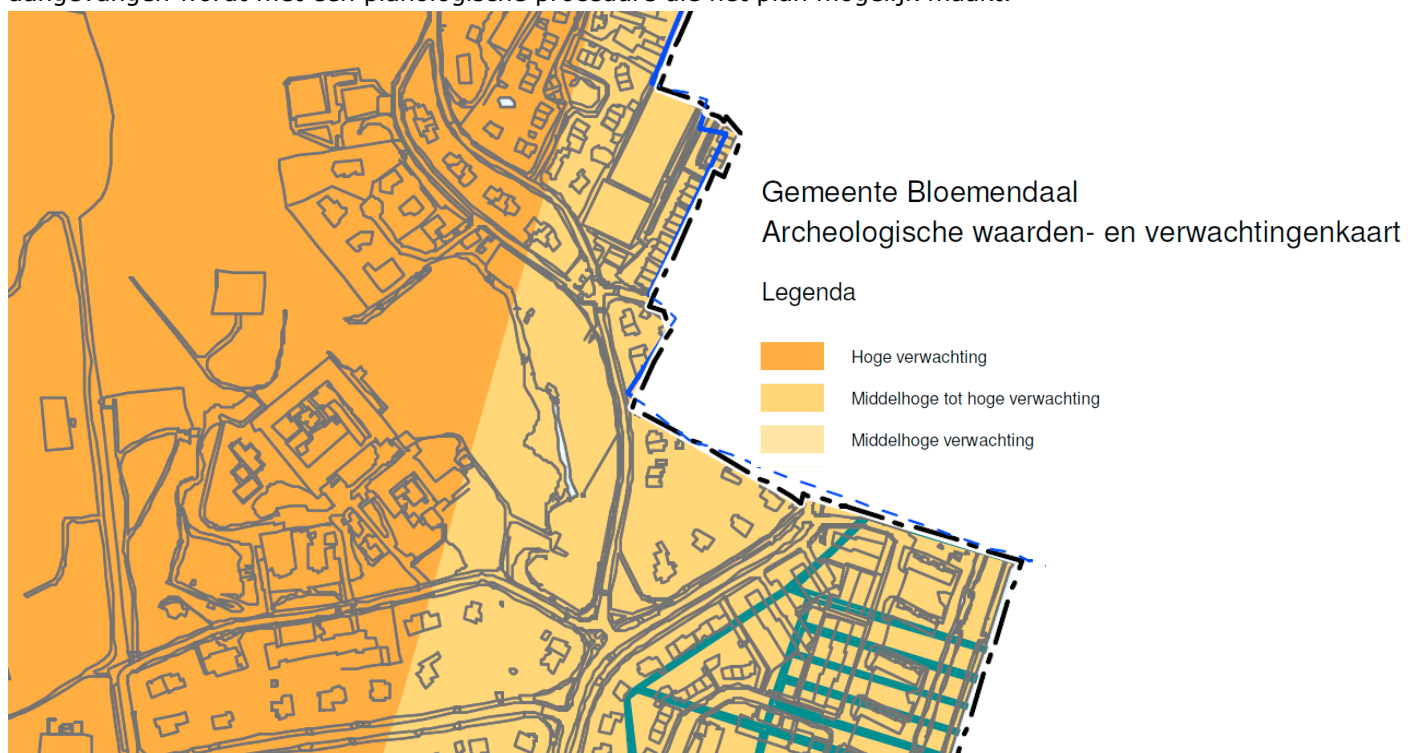
Naast vastgesteld beleid zijn er ook beleidsdoelen die niet als harde randvoorwaarde kunnen worden opgenomen maar een rol kunnen spelen bij de beoordeling van verschillende scenario's aan woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het bouwen van seniorenwoningen en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap.

Initiatiefnemer laat het woningbouwprogramma aansluiten op de kerndoelen die zijn genoemd in de ontwerpwoonvisie. Het gaat hierbij om een combinatie van seniorenwoningen, woningen in het middensegment en vrije kavels voor het exclusieve segment. Een deel wordt gebouwd in de vorm van zorgwoningen, maar het is niet duidelijk of er op het terrein ook sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Bij geen van de drie locaties is een concreet woningbouwprogramma benoemd. Het is daarom niet mogelijk een goede volkshuisvestingsbeoordeling te maken. In de volgende fase dient initiatiefnemer daarom aan te geven hoeveel woningen worden gebouwd en in welk segment. Geadviseerd wordt om voor de beoogde nieuwe woningen een indicatie van de huur te geven. Dit, om na te gaan of de betreffende woningen vallen binnen de sociale huursector.

Verder wordt vanuit volkshuisvestelijke gronden geadviseerd om nader te onderzoeken of onderling bouwmogelijkheden kunnen worden uitgewisseld tussen de verschillende plandelen. De grondgebonden woningen binnen het carréconcept krijgen bijvoorbeeld een diepte van circa 5,5 meter diep. Een grotere diepte (richting 10 meter) zou beter aansluiten bij gebruikelijke diepten van nieuwbouwwoningen. Bouwrechten hiervoor zouden dan kunnen worden overgeheveld uit het plandeel met Dennenheuvel en Euphrasia. Voor het plan als geheel zouden er dan geen extra bouwmogelijkheden ontstaan – de bouwrechten zouden alleen anders worden verdeeld. Hierbij dient overigens wel te worden opgemerkt dat Pelletier buiten bestaand bebouwd gebied ligt. Het toevoegen van bouwmogelijkheden op deze locatie leidt zeer waarschijnlijk tot weerstand bij de provincie op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### Monumenten

De bestaande gebouwen van Euphrasia vallen niet onder het monumentenregime. De gronden vallen echter grotendeels wel in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft gevolgen voor graafwerkzaamheden in de toekomst bij de realisatie van woningen en een eventuele ondergrondse parkeergarage in het gebied. Afhankelijk van de diepte en oppervlakte van de nieuwbouw is een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor realisatie. Archeologisch onderzoek dient te worden verricht voordat aangevangen wordt met een planologische procedure die het plan mogelijk maakt.



## Structuurvisie

De Structuurvisie Bloemendaal is in februari 2011 vastgesteld. De visie gaat uit van het opdelen van de gemeente Bloemendaal in drie zones met elk een eigen ontwikkelingsrichting. Het plangebied ligt binnen dit kader in de landgoederenzone. De landgoederenzone kent een aantal kernwaarden waaraan ontwikkelingsplannen dienen te voldoen.

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen op de plankaart als 'Herontwikkelingsgebied Landgoederenzone'. Uitgangspunt is hierbij het zoeken van geschikte functies die de duurzame toekomst van het gebied waarborgen en een verbetering inhouden voor de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Bloemendaal. Het toevoegen van extra bouwvolume buiten de huidige bouw mogelijkheden is hierbij niet het uitgangspunt. Gedurende het traject is aanvrager hierover vanaf 2009 consequent geïnformeerd.



*Klooster Euphrasia en Huize Pelletier als herontwikkelingsgebied in de Structuurvisie*

## Hogere beleidskaders

Niet alleen de Gemeente Bloemendaal is kaderstellend in beleid; ook andere overheden zoals het Rijk en de Provincie stellen beleidskaders vast waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. De Provincie Noord-Holland heeft in 2010 een structuurvisie vastgesteld. Hieraan gekoppeld is de Provinciaal Ruimtelijke Verordening, die met een set bindende regels voor gemeenten een sturingsinstrument vormt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de ontwikkeling van Euphrasia is in dit kader met name het bestaand bebouwd gebied van belang. Woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied zijn in beginsel niet toegestaan zonder ontheffing van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. Een goed ruimtelijke inpassing is een randvoorwaarde voor het verkrijgen van ontheffing, evenals een duidelijke omschrijving van nut en noodzaak. Het plangebied ligt deels binnen bestaand bebouwd gebied. Euphrasia en Dennenheuvel liggen geheel en ruim binnen bestaand bebouwd gebied. Van Huize Pelletier is alleen de huidige footprint opgenomen binnen bestaand bebouwd gebied. Een wijziging van de footprint van Pelletier (overigens zonder toename van de bouw mogelijkheden op basis van bestemmingsplan 'Veen en Duin') zal leiden tot een ontheffingsverzoek aan het adres van de Provincie omdat de voorgestelde opties afwijken van de bestaande footprint en daarmee automatisch buiten bestaand bebouwd gebied liggen. De kans dat de Provincie hieraan medewerking wil verlenen is hierbij vrij groot omdat gebruik wordt gemaakt van bestaand bouwrecht dat eerder in bestemmingsplan 'Veen en Duin' door GS is goedgekeurd. Van belang is hierbij dat wordt aangetoond dat de nieuwbouw goed is ingepast in de omgeving. Een ontheffing kan dus pas worden ingediend wanneer duidelijk is wat de uiteindelijke ontwikkeloptie is voor Huize Pelletier. Een ontheffing leidt overigens tot een langere proceduurtijd voor de ontwikkeling van Huize Pelletier van circa een half jaar.





*Klooster Euphrasia en Huize Pelletier (wit) in bestaand bebouwd gebied (rood)*

Een andere mogelijke belemmering van ontwikkeling vormt het Natura 2000-Gebied dat deels over het plangebied is gelegen. De beoogde bouwlocaties Euphrasia, Dennenheuvel en Pelletier vallen buiten de grens van het Natura 2000-gebied. Van belang is echter ook de invloed die de nieuwbouw kan hebben op het aangrenzend gebied dat wél binnen Natura-2000 valt. Er mogen geen negatief significante effecten uitgaan van de ontwikkelingen. Deze effecten zullen door middel van een natuurtoets in een volgende fase nader moeten worden onderzocht. In die fase is ook duidelijk welke bebouwingsoptie wordt gekozen en hoe het parkeren wordt opgelost. Dan kan beter in kaart worden gebracht wat de effecten zijn op het Natura 2000-gebied. Geadviseerd wordt om een natuurtoets door de aanvrager te laten uitvoeren in de volgende fase. Het plangebied kent geen belemmeringen op grond van een aardkundige waarde of de aanwezigheid van aardkundige monumenten. Er is op grond van de provinciaal ruimtelijke verordening dus geen ontheffing nodig voor de aanwezigheid van een aardkundig monument of aardkundige waarden.



*Klooster Euphrasia en Huize Pelletier (wit) en Natura 2000-gebied (geel)*



Het plangebied bevat geen aardkundige monumenten en heeft geen aardkundige waarden

### Stedenbouwkundige afwegingen

Als bijlage van de 'Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010' is het Handvest Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen. Het is geen beleidsdocument, maar geeft richtlijnen die ruimtelijke plannen kunnen verbeteren. De richtlijnen zijn ondermeer gericht op het voorkomen van achterkantsituaties in de openbare ruimte, een volwassen ingerichte openbare ruimte zonder restposten, afstemming van nieuwe functies op elkaar, behoud en versterken van zichtlijnen, en samenhang in een doordacht stedenbouwkundig profiel inclusief groen en parkeren.

De geleverde schetsen geven blijk van een evenwichtige ontwerprichting. Er wordt veel aandacht besteed aan bestaande historische zichtlijnen en er wordt beargumenteerd welke elementen behouden kunnen worden om het ontwerp verder te versterken. Zo vormt De Terp een element dat behouden blijft waardoor het plangebied een herkenbare entree behoudt. Het plan kent een onderscheid tussen grasland, bos en tuin.

Het voorstel gaat uit van een samenhangende ontwerprichting, waarbij het concept teruggrijpt op een oude structuur van hoven, die aansluit bij het huidig gebruik als klooster. Hierdoor blijft het huidig gebruik ook in de toekomst herkenbaar in de structuur van de nieuwbouw. Er bestaat samenhang tussen de plandelen die vanuit hetzelfde concept zijn geformuleerd.

#### *Pelletier*

Voor Pelletier worden twee afzonderlijke ontwikkelingsrichtingen voorgesteld. Een carrévormige nieuwbouw met binnenhof sluit aan bij het concept voor de ontwikkeling van de hoofdgebouwen, terwijl het andere alternatief – losse villabebouwing – meer aansluiting vindt bij omliggende particuliere percelen. In beide gevallen is er sprake van inpassingsmogelijkheden. Bij de optie met villabebouwing ligt echter een mate van isolatie op de loer, volgens het klassieke Amerikaanse 'cul-de-sac' model met een doodlopende weg omdat sprake is van slechts één ontsluiting. Hierbij zou Pelletier aansluiten bij het ensemble direct ten zuiden van het terrein van Pelletier, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een matige oplossing. Indien voor villabebouwing wordt gekozen, dient aanvrager te worden uitgedaagd een concept te ontwikkelen waarbij wordt afgezien van een cul-de-sac. Dat kan bijvoorbeeld door parkeren anders te regelen of door een dubbel bebouwingslint te creëren waarbij wonen in het bos als uitgangspunt wordt gebruikt.

Een ander struikelblok bij de ontwikkeling van losse villa's zou de mogelijkheid voor het oprichten van erfbebouwing kunnen zijn. Binnen de bestaande bestemming zijn geen mogelijkheden voor erfbebouwing naast



een hoofdgebouw dat 10% van het bouwvlak inneemt. Wanneer de bouwmogelijkheden op locatie Pelletier volledig worden benut voor hoofdgebouwen van een aantal losse villa's, blijft er geen ruimte meer over voor erfbebouwing per villa. Dat kan op termijn voor nieuwe bewoners een onwenselijke situatie opleveren omdat de ervaring leert dat bewoners na verloop van tijd bij de gemeente zullen aankloppen voor erfbebouwing. Omdat op basis van de Nota Erfregeling in principe bij iedere woning een erf met erfbebouwingsmogelijkheden hoort, kan een plan met losse villa's gaan wringen met gemeentelijk beleid omdat extra bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan nadrukkelijk niet binnen de uitgangspunten van de planvorming liggen.

Er zijn twee oplossingen voor dit struikelblok. Bij een keuze voor een vorm van appartementen kan de kwestie worden omzeild omdat individuele erfbebouwing binnen deze typologie niet noodzakelijk is. Het hoofdgebouw herbergt in dit geval zelf al alle woonfuncties. In het geval dat gekozen wordt om het alternatief met losse villa's verder te onderzoeken, dient een deel van de huidige bouwmogelijkheden te worden gereserveerd voor erfbebouwing zodat de bouwrechten op basis van het bestemmingsplan uiteindelijk gelijk blijven en niet verder toenemen. Per woning dient dan te worden uitgegaan van erfbebouwingsoppervlakten van circa 60 vierkante meter die feitelijk afgaan van het totaal van 10% van het huidige bouwvlak. Dit laatste kan vanuit kostentechnische oorzaken reden zijn om te kiezen voor een appartement in plaats van losse woonbebouwing. Overigens heeft bovenstaande constatering geen effect op het aantal vierkante meters erfbebouwing dat vergunningsvrij kan worden gerealiseerd. Dit valt echter buiten bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geregeld en wordt hierdoor buiten beschouwing gelaten.

### *Euphrasia en Dennenheuvel*

De geschetste ontwikkeling van Euphrasia en Dennenheuvel past grotendeel binnen de geldende kaders van het bestemmingsplan, met uitzondering van optie drie waarbij de nokhoogte op 16 meter wordt geprojecteerd. Wegens het ontbreken van een nokhoogte in het bestemmingsplan wordt teruggevallen op de bouwverordening Bloemendaal 2010 waarin een maximale hoogte voor het bouwen van bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, is vastgelegd van 15 meter boven maaiveld. De optie met een voorgestelde nokhoogte van 16 meter valt op grond van de bouwverordening dus af.

De overige opties gaan uit van een heldere opbouw waarbij een geheel van binnenhoven wordt voorgesteld. De nieuwbouw van Euphrasia wordt alzijdig ontworpen, hetgeen goed aansluit bij de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Beoordeling. De binnenhoven krijgen een semi-openbaar karakter als gemeenschappelijke binnentuin voor de verschillende functies in de nieuwbouw. Hiermee ontstaat de kans om een brug te slaan naar de buurt door het ontwerpen van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in de buitenlucht. De gedane suggesties van een jeu-des-boules-baan, bankjes of speeltoestellen voor kinderen sluiten hierbij aan. De private buitenruimten worden aan de buitenzijde van de bebouwing op het groen gericht. Dit blijkt echter nog niet uit kaartmateriaal zodat niet kan worden beoordeeld hoe deze situatie er in de praktijk uitziet. In een nader stadium zal de verdeling openbaar-privé in het plangebied dan ook nader moeten worden uitgewerkt.

Initiatiefnemer stelt voor een nieuw paviljoen op te nemen in het plan met daarin een beperkte (lichte) horecafunctie, infopunt voor wandelaars of een gebedsruimte. Ruimtelijk sluit een paviljoen aan bij de folliegedachte die kenmerkend is voor landgoederen in Engelse Landschapsstijl. Daarnaast brengt een follie tussen de Dennenweg en de nieuwbouw van Dennenheuvel het terrein in balans als tegenhanger van De Terp die in het plan behouden blijft. Het voorstel om een tijdelijk paviljoen op te nemen in het plan, kan problematisch worden in de uitwerking in het bestemmingsplan. In Bloemendaal wordt strak bestemd met een duidelijk bouwvlak. Buiten dit bouwvlak vindt in principe geen bebouwing plaats – ook niet van tijdelijke aard. Initiatiefnemer zal dus vooraf moeten besluiten of een paviljoen deel uitmaakt van de aanvraag en welke locatie zich hiervoor het beste leent.

### **Landgoed**

Een belangrijk onderdeel van het plan is de herwaardering van het bestaande landgoed. Het plan maakt goed inzichtelijk welke waarde het landgoed heeft, maar ook vooral het potentieel dat het landgoed biedt in cultuurhistorische en natuurlandschappelijk zin. Een inventarisatie maakt inzichtelijk dat deels verborgen historische elementen als bomenrijen, zichtlijnen en elementen als waterputten en de zandwinput zijn te herstellen en een figuurlijke nieuwe plek kunnen krijgen op een gerevitaliseerd landgoed. Het plan gaat uit van

een gerevitaliseerd landgoed dat groter is dan Dennenheuvel zelf; ook delen van het naastgelegen landgoed Schapenduinen (deel Bierens de Haan) worden bij de beschrijving betrokken. Op grond van de structuurvisie, die versnippering van landgoederen wil tegengaan, is een beschrijving die ook verder kijkt dan Dennenheuvel zelf, te appreciëren. Aanvrager geeft terecht aan dat het behoud en herstel van het landgoed een belangrijk onderdeel is van de totale ontwikkeling van Dennenheuvel.

Voor de gemeente Bloemendaal ligt er de kans om het landgoed gedeeltelijk open te stellen zodat omwonenden over een nieuw stuk hoogwaardige groene leefomgeving komen te beschikken. Het landgoed kan overdag goed functioneren als wandelbos voor bewoners uit de buurt waardoor de belevingswaarde van het landgoed verder kan toenemen hetgeen de ruimtelijke kwaliteit als geheel verder versterkt. Het gedeeltelijk openstellen van het landgoed is daarmee als verhogend element van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied een belangrijk element voor ontwikkeling van Euphrasia.

Onduidelijk is echter hoe de geschetste ontwikkelingsrichting, en daarmee de toename van ruimtelijke kwaliteit, in de praktijk tot stand worden gebracht. Aanvrager richt zich met name op de kwaliteit van de ontwikkelingsopgave, maar een business-studie voor de exploitatie van het landgoed ontbreekt. Het blijft daarmee onduidelijk of revitalisering tot de mogelijkheden behoort en of er in de toekomst sprake zal zijn van gedeeltelijke openstelling. Hierdoor vormt het landgoed een onzeker onderdeel binnen de planvorming en kan in deze fase niet goed in beeld worden gebracht welke kwaliteit wordt toegevoegd aan de omgeving. Het openstellen van het wandelbos leidt tot de vraag wie het gebied gaat onderhouden en beheren. Hier dient in de volgende fase duidelijkheid over te komen.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is door zowel het college als de gemeenteraad aangewezen als speerpunt van beleid. Duurzaamheid gaat ook verder dan milieu: bij alle projecten binnen de verschillende vakdisciplines is het streven dat duurzame oplossingen worden gevonden. De gemeente wil energiezuinig wonen en werken en het gebruik van duurzame energie stimuleren. Hierbij past de ambitie van de gemeente om in 2030 een CO<sub>2</sub>-reductie te realiseren van minimaal 30% ten opzichte van 1990.

De ambitie betekent onder meer, dat nieuwbouw en verbouwingen moeten voldoen aan hoge eisen op het gebied van isolatie en energiebeheer. Op grond van het gemeentelijke klimaatbeleid wordt geprobeerd nieuwbouwwoningen minimaal 10% minder energie te laten verbruiken dan het Bouwbesluit voorschrijft.

De voorliggende plannen betreffen een voor Bloemendaalse begrippen aanzienlijk bouwproject dat groot genoeg is om het streven naar een duurzame inrichting vorm te geven. Een aantal elementen wordt in het plan benoemd die potentieel interessant zijn zoals het maatschappelijk binden van doelgroepen aan het terrein die ook voor bezoekers van buitenaf aantrekkelijk zijn, maar ook hier geldt dat de detaillering van de plannen nog onvoldoende is om het plan op duurzaamheid te kunnen beoordelen. Zaken als toekomstbestendigheid en duurzame bouw- en isolatiewijzen zullen daarom in het vervolgtraject nader moeten worden omschreven.

### **Beoordeling**

De beoordeling van principeverzoeken vindt plaats op grond van de vastgestelde beleidsnota 'Ruimtelijke Beoordeling 2010'. Op grond hiervan dient een verzoek te voldoen aan een aantal voorwaarden. Een verzoek dient te voldoen aan beleid zoals vastgesteld in de structuurvisie, aan beleid vastgesteld in de bijgebouwenregeling of het betreft een bijzondere omstandigheid die nader zijn gespecificeerd. Een herontwikkeling van Euphrasia past in het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal 2010. In de visie is het plangebied aangewezen als 'Herontwikkelingsgebied Landgoederenzone'. Hierdoor kan op grond van de Nota Ruimtelijke Beoordeling medewerking worden verleend aan het verzoek.

### **Financieel**

In de volgende fase moet de financiële onderbouwing als onderdeel van een toekomstige ruimtelijke procedure worden uitgewerkt. Hiertoe dienen overeenkomsten te worden afgesloten met de uiteindelijke initiatiefnemer van de feitelijke ontwikkeling op het gebied van planschade en exploitatie.

### **Inspraak**

Op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Bloemendaal 2011' is een tweetal voorreacties binnengekomen die betrekking hebben op de ontwikkeling van Euphrasia. Deze worden in het kader van bestemmingsplan Bloemendaal 2011 uitgewerkt en niet in het kader van het voorliggende principeverzoek. Het bestemmingsplan kent een openbaar participatietraject, daar waar de procedure rond een principebesluit deze niet kent. Dat komt ten eerste omdat een principebesluit een proces is tussen aanvrager enerzijds en gemeente anderzijds, maar ook omdat uit een positief principebesluit een planologische maatregel volgt waarbij altijd een plek is ingeruimd voor inspraak van belanghebbenden. In praktische zin is inspraak in de eerste fase van ontwikkeling soms lastig, omdat een aantal zaken nog niet vastligt waardoor de gemeente niet exact kan aangeven of de geschetste plannen ook daadwerkelijk zo gerealiseerd zullen worden. Daarnaast is het in deze fase met name aan de initiatiefnemer om in gesprek te gaan met omwonenden aangezien het een extern initiatief betreft waarover de gemeente nog geen definitieve uitspraak heeft gedaan.

Overleg met omwonenden is in deze fase met name vanuit de gemeente gevoerd. Dat was deels lastig omdat de gemeente als toetsende partij in de aanloop naar het principeverzoek door de neutrale positie geen toezeggingen kon doen of reacties kon meenemen in de beoordeling. Daarom is in de communicatie met name gekozen voor een procestoelichting van het principeverzoek en het verschil tussen principeverzoek en bestemmingsplanprocedure.

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.

## Conclusie

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).

Tijdens de uitwerking in de volgende fase dient initiatiefnemer in ieder geval aandacht te besteden aan de volgende elementen voordat een definitief principebesluit kan worden genomen.

- ✦ 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 weergeeft.

Na uitwerking van bovenstaande zaken, kan het gemeentebestuur opnieuw worden voorgesteld zich uit te spreken over de plannen waarbij, bij voldoende inzicht in het uiteindelijke plan, kan worden besloten een bestemmingsplan op te stellen waarin het plan wordt opgenomen. Tijdens deze procedure zal ruim aandacht worden besteed aan inspraakmogelijkheden. Voorafgaand aan een eventuele planologische maatregel, zal een anterieure- of exploitatieovereenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer waarmee kosten voortvloeiend uit planvorming en ontwikkeling voor rekening komen van aanvrager.

Beoordeeld: december 2011

Team RO/ RBK

#### **Adviezen:**

Volkshuisvesting	J. Rozema	2011019153
Groen	I. Storm	2011014355
Verkeer	N. den Hertog	2011012806
Stedenbouw	R. van Beek	direct opgenomen in tekst

#### **Documenten:**

Ontwikkelingsplan Euphrasia	2011011573
Principieverzoek Euphrasia	2011011190