

Beleid

Leden van de gemeenteraad

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

Datum : 17 maart 2016
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2016007959
Behandeld door : College
Doorkiesnummer : 023-5225742
Onderwerp : Proces herontwikkeling Vijverwegkerk, Vijverweg 14 te
Bloemendaal
Verzonden :
Bijlage(n) : -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 17 november 2015 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor herontwikkeling van het perceel van de Vijverwegkerk, Vijverweg 14 te Bloemendaal. Door middel van deze brief willen wij u informeren over het proces (TR017).

Vorbereidingsbesluit

Bij de voorbereiding van het principeverzoek ontstond het idee dat de ontwikkelaar wellicht gebruik wilde maken van de bestaande bouwrechten op het perceel. Door een omissie had het perceel in het bestemmingsplan Bloemendaal 2012 de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwhoogte van 16 meter gekregen. Door middel van het voorbereidingsbesluit, in werking getreden op 5 februari 2016, heeft u ervoor gezorgd dat er nu een aanhoudingsplicht geldt voor alle omgevingsaanvragen. De raad heeft tot 5 februari 2017 de tijd om een ontwerpbestemmingsplan vast te stellen voor dit perceel. Er is geen verlenging van deze termijn mogelijk. Als het ontwerpbestemmingsplan niet tijdig ter inzage wordt gelegd, dan gelden de oude bouwrechten weer.

Vervolgproces

De ontwikkelaar wil het principeverzoek verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan (SP). Hierbij is het van groot belang dat omwonenden worden betrokken; dat is ook een voorwaarde in het besluit van het college op het principeverzoek. Omwonenden hebben inmiddels een klankbordgroep gevormd. Ook Stichting Ons Bloemendaal heeft aangegeven in het proces betrokken te willen worden.

Het volgende proces zal doorlopen worden:

- Opstellen overeenkomst met initiatiefnemer waarin proces wordt vastgelegd;
- Circa 3 overleggen met initiatiefnemer, klankbordgroep en Stichting Ons Bloemendaal

- onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, met als doel te komen tot een gedragen SP met meerdere stedenbouwkundige varianten;
- SP vaststellen in de gemeenteraad, inclusief 3-kolommenstuk waarin reacties van omwonenden beantwoord worden;
 - Initiatiefnemer werkt SP uit tot beeldkwaliteitplan;
 - Gemeente werkt SP uit tot ontwerpbestemmingsplan;
 - Ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vaststellen in de gemeenteraad.

Planning

Van belang is dat een ontwerp bestemmingsplan in de gemeenteraad van december 2016 kan worden vastgesteld. Daarmee is een eventuele uitloop naar januari 2017 mogelijk. Dat leidt tot de volgende planning:

| | |
|--------------------|--|
| maart- april 2016: | Overleg klankbordgroep, onderzoek varianten, concept SP gereed |
| mei 2016: | Reacties omwonenden verwerken in 3 kolommenstuk bij SP |
| september 2016: | SP vaststellen in de gemeenteraad, incl. 3 kolommenstuk |
| oktober 2016: | Opstellen ontwerp bestemmingsplan |
| december 2016: | Vaststellen ontwerp bestemmingsplan in gemeenteraad |

In dit proces zit een aantal risico's, waardoor de planning mogelijk niet gehaald wordt. Gedurende het proces kan blijken dat het overleg met de klankbordgroep meer tijd nodig heeft. Ook kan het zijn dat het SP niet als voldoende wordt beoordeeld. Om die reden zal het college in september 2016 een besluit nemen over het vervolg van het proces. Als er dan onvoldoende voortgang is geboekt, zal een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld waarin de kerk de huidige bestemming 'Maatschappelijk' en de goot- en bouwhoogte volgens de bestaande maatvoering van het gebouw zal krijgen. Dit ontwerp bestemmingsplan zal in dat geval uiterlijk in december 2016 ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Alternatief

Een alternatief zou kunnen zijn dat de gemeente het opstellen van een SP zelf ter hand neemt. Aangezien de gemeente geen grondbezit heeft, ligt deze rol echter niet voor de hand. Daarnaast zijn hier interne uren en kosten mee gemoeid waar thans geen dekking voor is. De kosten worden geschat op circa € 25.000 - € 30.000 voor inhuur van een externe stedenbouwkundige. Deze kosten kunnen mogelijk later in het proces door middel van een exploitatieplan worden verhaald bij de initiatiefnemer, tenzij de initiatiefnemer zich zou terugtrekken. Een exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Indien gekozen wordt voor dit alternatief zal het waarschijnlijk niet haalbaar zijn om tijdig (voor september 2016) een gedragen SP aan de raad aan te bieden.

Indien blijkt dat het SP, dat opgesteld wordt door de initiatiefnemer, onvoldoende kwaliteit heeft en/of niet aan de voorwaarden van het principebesluit voldaan wordt, kan er dan alsnog worden besloten tot het door de gemeente op te stellen SP. In dat geval zal er een conserverend bestemmingsplan opgesteld worden als *tussenstap*.

Vervolg

Het college zal het proces volgen zoals omschreven. Het alternatief waarbij de gemeente sowieso nu zelf een SP opstelt is dus niet aan de orde. Volgens planning zal in september 2016 een SP

met daarin verschillende stedenbouwkundige varianten aan u worden voorgelegd. Als er een wijziging optreedt in het proces of in de planning zullen wij u daar over informeren.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester

, secretaris