

Projectplan Park Vogelenzang - stedenbouwkundige fase

Registratienummer: : 2014021416
 Opdrachtgever: : M. de Rooij/ V.Portanger
 Opdrachtnemer(s) : M.Fopma/M.van Dijk
 Budgetnummer : 8071203
 Datum : 12 augustus 2014

Parafen	Opdrachtgever:	Opdrachtnemer:

Inhoudsopgave

1.	Projectbeschrijving	1
1.1.	Aanleiding en achtergrond.....	1
1.2.	Besluit B&W / directie.....	2
1.3.	Doel / beoogd effect	2
1.4.	Gewenst resultaat	3
1.5.	Randvoorwaarden	3
1.6.	Afbakening	3
2.	Projectmanagement.....	4
2.1.	Activiteiten.....	4
2.2.	Organisatie en inzet	7
2.3.	Communicatie.....	7
2.3.	Risico's en maatregelen	8
Bijlagen		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Projectbeschrijving

1.1. Aanleiding en achtergrond

Al sinds de jaren 30 van de vorige eeuw wordt op het terrein van GGZ inGeest (de voormalige 'Geestgronden') in Bennebroek geestelijke gezondheidszorg geboden. Het terrein beslaat 17,4 ha gelegen in het zuiden van Bennebroek tussen de Leidsevaart en de Rijksstraatweg. In de gemeente Hillegom ligt ook nog een gedeelte van de gronden van GGZ inGeest. Deze gronden zijn nauwelijks bebouwd en bevatten en aangelegd parkbos.

In de jaren '80 is de manier waarop zorg geboden wordt veranderd. Dit heeft ertoe geleid dat tegenwoordig een groot deel van de zorg buiten instellingsterreinen (extramuraal) geleverd wordt en veel panden leeg staan, zo ook op het terrein in Bennebroek. Deze beleidswijziging in de zorg wordt de laatste jaren - mede door bezuinigingen - verder doorgevoerd.

GGZ inGeest en de gemeente Bloemendaal willen dit unieke terrein weer nieuw leven inblazen en verder openstellen. Het verlenen van goede zorg aan haar cliënten staat voor GGZ inGeest voorop. Op de delen van het terrein waarbij gebouwen gesloopt worden of leeg komen te staan wenst de

instelling herontwikkeling en wijziging van functie. Daarbij wordt voornamelijk gedacht aan wonen. Om dit te kunnen garanderen heeft GGZ inGeest een terreinvisie opgesteld. Het verder openstellen en verlevendigen van het terrein en het handhaven van het groene karakter is een belangrijk uitgangspunt van deze terreinvisie. In de visie wordt de maatschappij als het ware het terrein opgehaald. Wonen, werken en recreëren gaan dan ook samen met het verlenen van zorg. Er zijn door GGZ inGeest verschillende bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, belangorganisaties en intern bij de instelling waarbij de terreinvisie van de instelling is besproken.

Bij bestemmingswijziging schrijft de wet voor dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten of een gemeentelijk exploitatieplan wordt vastgesteld teneinde de gemeentelijke kosten te dekken. Als opmaat naar een anterieure overeenkomst was het goed alvast afspraken te maken. Die afspraken zijn vervat in de 'Anterieure Overeenkomst I' gesloten op 23 september 2013. Vanaf april 2014 is er gestart met het opstellen van de aanpak van het project. Daarom lopen een aantal werkzaamheden al en zijn deze ook bijna afgerond. Het vigerende bestemmingsplan is meer dan 10 jaar oud. Er kunnen daarom geen leges meer worden geheven. Ook dit is een aanleiding om voor het terrein een bestemmingsplan op te gaan stellen.

In juli 2014 heeft de gemeente een verzoek ontvangen van de instelling om een apart bestemmingsplan op te stellen voor de 4 gebouwen die aan de Rijksweg liggen. De gebouwen staan leeg en de wens is om een woonbestemming te geven aan de gebouwen. Het college van B&W heeft op 4 juni 2013 een positief principe besluit hierover genomen. Vooruitlopend op het opstellen van het bestemmingsplan waar de ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden zal de gemeente in overleg met GGZ inGeest de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan voor de Rijksweg opstarten.

1.2. Besluit B&W / directie

Het college van B&W besluit:

- het projectplan vast te stellen en ter kennisname voor te leggen aan de gemeenteraad;
- in te stemmen met de wijze van participatie (inspraak en consultatie) en dit voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

1.3. Doel / beoogd effect

De doelstelling is om herontwikkeling mogelijk te maken waarbij een transitie zal plaatsvinden van hoofdzakelijk maatschappelijke (zorg) functies naar een gebied met hoofdzakelijk wonen en in een beperkt deel handhaving van de zorgfunctie van GGZ inGeest aangevuld met functies zoals horeca, maatschappelijke functies, groen en recreatie. Naast de reeds door GGZ inGeest opgestelde terreinvisie wordt een gemeentelijk stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Dit plan bevat de beleidsmatige, wettelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor het terrein. Hiermee kan het Ontwikkelingsplan worden vormgegeven, als voorloper van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied.

Gestreefd wordt naar een goede betrokkenheid van belanghebbenden. Het proces en producten worden zoveel mogelijk opgesteld in onderling overleg tussen de gemeente en GGZ inGeest. Het project moet uiteindelijk leiden tot een goed evenwicht tussen de zorgfuncties van de instelling en de nieuwe functies in het terrein. De aanwezige monumenten en de landschappelijke inrichting vormen het uitgangspunt bij de herontwikkeling. Daarnaast moet er een goede aansluiting komen op het dorp Bennebroek, zowel ruimtelijk als maatschappelijk.

1.4. Gewenst resultaat

Het project moet een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) opleveren waarin de wettelijke en beleidsmatige kaders zijn opgenomen en randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een Ontwikkelingsplan of stedenbouwkundig plan (verder Ontwikkelingsplan genoemd). Dit spve bevat ook uitspraken over de fasering van de herontwikkeling. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal moeten worden vormgegeven en of het daarbij gaat om een groot bestemmingsplan of meerdere deelplannen. Het Ontwikkelingsplan (opgesteld door GGZ inGeest) geeft een uitwerking van het spve. Het eindproduct is getoetst aan het gemeentelijke beleid, maatschappelijk draagvlak en bestuurlijk draagvlak.

Voor het deelgebied van de 4 woningen aan de Rijksstraatweg wordt een apart bestemmingsplan opgesteld en indien nodig een aparte anterieure overeenkomst.

1.5. Randvoorwaarden

Afgesproken is dat 1 jaar na oplevering van het spve - volgens de Anterieure overeenkomst I - een ambtelijk goedgekeurd ontwikkelingsplan en een Anterieure overeenkomst II worden opgeleverd. De gemeente moet zich volgens de overeenkomst inspannen om de benodigde capaciteit beschikbaar te hebben. Het gaat daarbij om vooral om projectmanagement, stedenbouwkundige, medewerker RO en communicatie maar ook om de sectorale disciplines. Door capaciteitsproblemen bij de gemeente is pas in april 2014 gestart met het opstellen van het spve. In overleg met GGZ inGeest is een nieuwe planning gemaakt, deze is opgenomen in het projectplan.

Gemeentelijke kosten worden door GGZ inGeest zullen worden vergoed, zoals afgesproken in de Anterieure Overeenkomst I.

Met het starten van de bestemmingsplan herziening voor de gebouwen aan de Rijksstraatweg kan begonnen worden zodra er door GGZ inGeest voldaan heeft aan 2 randvoorwaarden: het ondertekenen van een planschadeverhaalovereenkomst en het uitvoeren van enkele onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing. Afhankelijk van deze randvoorwaarden kan de procedure verder worden ingepland.

1.6. Afbakening

Het project richt zich op de eerste fase van herontwikkeling; het opstellen van een gezamenlijke visie en het opstellen van het bestemmingsplan voor de 4 gebouwen aan de Rijksstraatweg. In het project worden ook afspraken gemaakt over tijdelijke functies in leegstaande gebouwen. Mocht er een partiële wijziging van het bestemmingsplan wenselijk zijn dan is dit onder voorwaarden mogelijk.

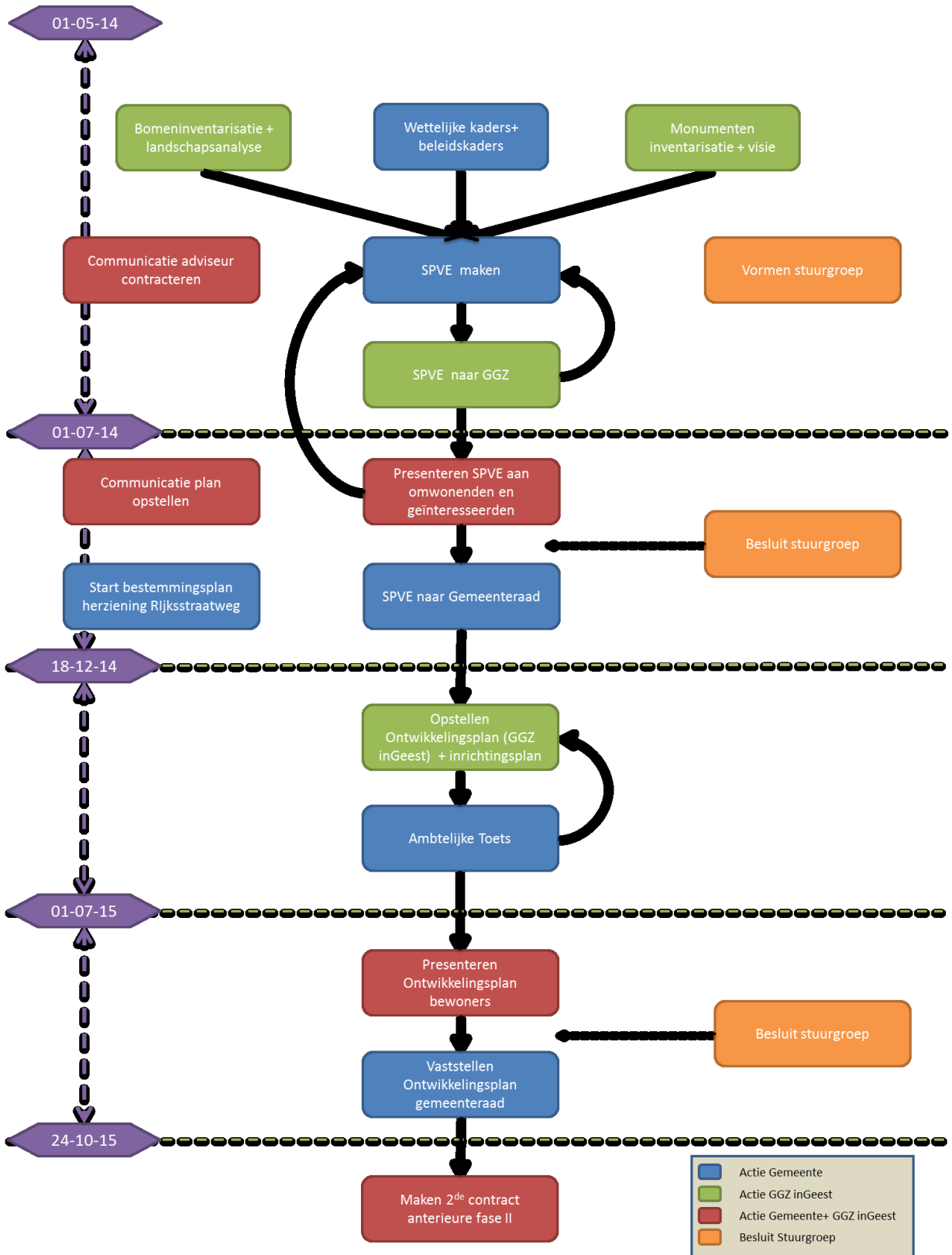
De vervolgfase, te weten het opstellen van het bestemmingsplan(-en) voor het gehele gebied is geen onderdeel van deze fase van het project. Deze fase eindigt zodra het Ontwikkelingsplan vastgesteld in de raad. Vervolgens zal een nieuwe opdracht van B&W worden geformuleerd en zal hiervoor een projectplan worden opgesteld.

2 Projectmanagement

2.1. Activiteiten en planning

Fase (GiG = GGZ inGeest; GB= Gemeente Bloemendaal)				
Activiteiten	Tijd/Mijlpalen	Kwaliteit	Geld	Uren
Projectmanagement	Projectplan sept 2014 SPVE december 2014 Ontwikkelingsplan najaar 2015	Proces en procedure bewaking; integrale planontwikkeling; projectadministratie; contractvorming en beheer; voorbereiding besluitvorming; overleg en communicatie.	Kostenverhaal via GiG.	650
Stedenbouwkundig programma van eisen	Wettelijke en beleidsmatige kaders: zomer 2014. Stedenbouwkundige kaders vaststelling in de gemeenteraad eind 2014.	Bevat: wettelijke en beleidsmatige kaders (GB); Ontsluiting plangebied, interne verkeersstructuur en parkeernormen (GB) bomeninventarisatie en landschapsanalyse (GiG); Monumenteninventarisatie (GiG). Bevat visie op bovenstaande en te bebouwen oppervlak, bouwhoogten, functies. Maatschappelijk geconsulteerd.	Onderzoeken worden uitgevoerd door GiG.	250
Communicatieplan	Opstellen communicatieplan zomer 2014 Uitvoering communicatie gehele periode van het project.	Communicatieplan bevat doelgroepen, doel, middelen en inhoud waarover te communiceren.(GiG en GB) Najaar 2014 vindt een algemene informatie bijeenkomst plaats tevens startbijeenkomst. Na deze bijeenkomst wordt bepaald hoe de communicatie met actoren plaats gaat vinden.	Kosten communicatie worden betaald door GiG.	100
Ontwikkelplan Beeldkwaliteitsplan	Opstellen (jan - juli 2015) na vaststelling spve in de raad. Communicatie rond de zomer 2015. Vaststelling	Gemeente toetst het plan aan het spve.	GiG stelt plan op.	100

	gemeenteraad najaar 2015.			
Inrichtingsplan	Opstellen (april - september 2015). Communicatie rond de zomer 2015. Vaststelling gemeenteraad najaar 2015.	Gemeente toetst inrichtingsplan aan spve en stedenbouwkundig plan.	Plan wordt opgesteld in opdracht van GiG.	160
Partiële herziening bestemmingsplan Rijksstraatweg	Opstellen bestemmingsplan (september 2014-zomer 2015) - Voorontwerp - Ontwerp BP - Vaststelling BP	Gemeente stelt BPL op conform handboek en concept SPvE.	Leges	120
Totaal				1380



2.2. Organisatie en inzet

Zoals gebruikelijk in de gemeente Bloemendaal zal besluitvorming aangaande het project plaatsvinden in een stuurgroep en voorbereiding daarvan plaatsvinden in een projectteam. De stuurgroep bestaat uit de gemeentelijke bestuurder, wethouder RO ondersteund door de ambtelijk projectleider en een bestuurder ondersteund door een projectleider van GGZ inGeest. Het projectteam bestaat uit in ieder geval een projectleider van GGZ InGeest en een gemeentelijke projectleider, indien nodig aangevuld met gemeentelijke vakspecialisten, een planeconoom, een stedenbouwkundig ontwerper en indien nodig externe adviseurs. Binnen de gemeente wordt afhankelijk van het onderwerp de gemeentelijke vakspecialisten of indien nodig externe expertise betrokken.

Projectleiding	600
Projectondersteuning	50
Planologie: deelplan Rijksstraatweg	120*
Planologie: spve ontwikkelplan	10
Stedenbouw	150
Volkshuisvesting	20
Communicatie	100
Samenleving	20
Water	40
Civiele techniek	40
Verkeer	40
Groen	40
Monumentenadvies	50
Recreatie/toerisme	20
Milieu	20
Financiën	20
Juridisch advies	50
Totaal	1380**

*Wordt via de leges verrekend.

**Een deel van deze uren zijn al gemaakt omdat al gestart is met de uitvoering van de Anterieure Overeenkomst I.

2.3. Communicatie

Voor het project wordt een communicatieplan geschreven. De verantwoordelijkheid voor communicatie ligt voornamelijk bij GGZ inGeest. Echter op verschillende momenten - bestemmingsplanprocedure en het spve - heeft ook de gemeente een duidelijke verantwoordelijkheid om inspraak en consultatie te regelen. In lijn van de samenwerkingsbijeenkomst is gekozen voor samenwerking op het gebied van communicatie. Er wordt een communicatieplan opgesteld door de gemeente en GGZ inGeest. Daarbij zal worden bepaald op welke wijze verschillende doelgroepen worden benaderd. Als doelgroepen worden nu al onderscheiden:

- Bewoners, cliënten en medewerkers op het terrein;
- Omwonenden Bennebroek en Leidsevaartweg/Vogelenzang;
- Organisaties en overige geïnteresseerden (zoals Dorpsraad Bennebroek; Historische Vereniging Heemstede Bennebroek etc.)

Bij dit project wordt gekozen - volgens de Verordening Interactieve Beleidsvorming Bloemendaal 2006 - voor de combinatie van de modellen inspraak en consultatie.

Bij de te doorlopen bestemmingsplanprocedure(s) zijn er inspraakmogelijkheden voor omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden. Deze inspraak is wettelijk verplicht.

Daarnaast zal consultatie plaatsvinden bij beleidsvorming. Bij belangrijke beslismomenten, zoals bij het vaststellen van het stedenbouwkundig programma van eisen en ontwikkelplan, wordt een algemene informatieavond georganiseerd waarbij de omwonenden en andere geïnteresseerden worden geïnformeerd en om een reactie worden gevraagd. Het presenteren van het spve zal plaatsvinden tijdens de eerste informatiebijeenkomst. Voor de informatiebijeenkomsten wordt een externe voorzitter aangesteld. Na deze informatieavond zal de wijze van betrokkenheid van omwonenden en andere geïnteresseerden worden vormgegeven, mede aan de hand van de behoefte van de omwonenden en geïnteresseerden.

2.3. Risico's en maatregelen

De inzet van de ambtelijke benodigde capaciteit is kritisch. Om die reden wordt extra capaciteit ingehuurd (stedenbouw/planologie) om de planning te kunnen halen. Verantwoording hierover zal worden gegeven in najaarsnota 2014 en indien nodig in de voorjaarsnota 2015. De kosten hiervoor worden gedekt door de bijdrage die GGZ inGeest levert zoals afgesproken in de Anterieure Overeenkomst I.

Het bestemmingsplan is meer dan 10 jaar oud. Om die reden kunnen er geen leges meer worden geheven. In de Anterieure Overeenkomst I zijn afspraken gemaakt dat wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd - voordat het bestemmingsplan is herzien - alsnog de geldende leges door GGZ inGeest worden voldaan.