

Plan van aanpak

Ontwikkeling Vogelenzang Noordoost



Aanleiding

In het vorige collegeprogramma 2006 – 2010 is de voorkeur voor woningbouw ten noordoosten van de kern Vogelenzang opgenomen. De gemeente onderzoekt of er ten noordoosten van Vogelenzang woningbouw kan plaatsvinden. In 2008 zijn 2 stedenbouwkundige plannen ontwikkeld. In het coalitieakkoord voor 2009-2015 is aangegeven dat het onderzoek naar de ontwikkeling van Vogelenzang-Noordoost tot woningbouwlocatie wordt voortgezet en het resultaat wordt afgewacht.

Omdat het gebied buiten de rode contour ligt is het van belang om precies uit te zoeken wat de waarden en potenties van het gebied zijn. De huidige opgestelde stedenbouwkundige plannen geven deze informatie niet. Alleen met een goede onderbouwing kan de provincie in stemmen met woningbouw. In het plan van aanpak wordt het vervolg onderzoek uitgewerkt. Op basis van de waarden en potenties kunnen integrale ontwikkelingsvoorstellen worden gemaakt. De inventarisatie zal samen met de stedenbouwkundige plannen worden besproken met de bevolking van Vogelenzang en Bennebroek.

Achtergrond

Het gebied ligt tussen Vogelenzang, de spoorlijn Haarlem-Leiden, de watergang ten zuiden van de Bekslaan en de achterzijde van de bebouwing ten oosten van de Vogelenzangseweg in. De oppervlakte van het gebied is ca. 12 hectare.

Op 5 juli 2007 is de Wet Voorkeursrecht gevestigd op de gronden van het gebied, om mogelijk te maken dat de gemeente de grond makkelijker kan verwerven. Dit voorkeursrecht loopt af op 5 juli 2009.

Uitgangspunten uit het coalitieakkoord (2009-2014):

- Een ruime en groene opzet van de wijken is leidend;
- In nieuwe bouwprojecten dienen maatregelen genomen te worden om de duurzaamheid van de gebouwen te vergroten;
- Bij nieuw- en verbouw dient het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen te worden gestimuleerd;
- Bouwplannen dienen over voldoende parkeergelegenheid te beschikken, gebaseerd op reële normen, waar mogelijk ondergronds.

In het collegeprogramma (2009-2014) wordt ingezet op het vaststellen van een bestemmingsplan in 2010 en duurzaamheid.

Voor volkshuisvesting ligt er een algemene doelstelling dat 33 % van de nieuwbouw in de sociale sector wordt ontwikkeld.

Het gebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en de begrenzing van Natura 2000.

Doel:

- A De waarden en potenties van het gebied beschrijven.
- B Consultatie van de bevolking van Vogelenzang en Bennebroek
- C Te komen tot een voorstel voor duurzame herontwikkeling van het plangebied.
- D Een voorstel te maken voor het al dan niet verlengen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten in het gebied.

Stand van zaken:

In opdracht van het college is in 2007 door Oranjewoud een quickscan gemaakt van de kansen en bedreigingen (belemmeringen) (rapport nr. 176529 d.d. 2-11-07).

De conclusies daaruit zijn:

- a. De verkeersontsluiting kan het best via de Bekslaan plaatsvinden.
- b. Er dient een watertoets te worden opgesteld ter onderbouwing van het bestemmingsplan, maatregelen om wateroverlast als gevolg van de toename van verhard oppervlak te voorkomen zijn noodzakelijk.
- c. De natuurtoets geeft geen onoverkomelijke belemmeringen te zien.
- d. De externe veiligheid is voor groepsrisico te onderzoeken i.v.m. de aanwezigheid van lpg – tankstations, maar lijkt geen onoverkomelijk bezwaar.
- e. Qua luchtkwaliteit lijkt er geen probleem (2319 woningen toelaatbaar).
- f. Het plan is niet MER-plichtig.

Door de milieudienst IJmond is een quickscan gemaakt voor de gevolgen van de geluidscontouren van de spoorlijn Haarlem – Den Haag die langs het plangebied loopt. In verband met spoorweglawaaai is het van belang het stedenbouwkundige plan zodanig te dimensioneren dat geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt wordt. Tevens dient rekening gehouden te worden met de koelloods gevestigd aan de Leidsevaart 254.

Door de gemeenteraad is op 5 juli 2007 het voorkeursrecht Gemeenten gevestigd op de gronden ten noordoosten van de kern Vogelenzang, tussen de spoorlijn, de achterzijde van de bebouwing aan de Vogelenzangseweg en de watergang ten zuiden van de Bekslaan. (Geldig tot 7 juli 2009, met uitstelmogelijkheid tot juli 2010). Wanneer er voor die datum een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld, kan het vervroegd voorkeursrecht worden omgezet in een permanent voorkeursrecht.

De vestiging van het voorkeursrecht heeft tot dusver nog niet geleid tot grondaankopen in het gebied. Er zijn twee eigenaren: fa. vd Haaster (bollenteler) in het zuidelijk deel; Beleggingsmaatschappij Bakker. De laatste heeft aangegeven tot zelfrealisatie te willen overgaan, maar ook geïnteresseerd te zijn in een PPS met de Gemeente Bloemendaal dan wel verkoop aan de gemeente tegen een bouw- en ontwikkelingsclaim. Essentieel is dat de functiewijziging van bollengrond naar woningbouw een substantiële meerwaarde genereert die de kosten verre overstijgt. (Miljoenen euro's)

Op 20 november 2008 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 100.000,- vrijgegeven ten behoeve van de planontwikkeling voor Vogelenzang Noordoost en heeft de gemeenteraad de startnotie Vogelenzang Noordoost vastgesteld met als opmerking dat de daarin genoemde aantallen (150 woningen en 33 % sociale woningbouw) achterwege moeten worden gelaten. De studies van Composite 5 en Klous en Brandjes dienen volgens de raad slechts als illustratiemateriaal gebruikt te worden ten behoeve van de dialoog met de omgeving.

Stappen:

Voorverkenningfase

1. Vaststellen plan van aanpak voorverkenning;
2. Gebiedsinventarisatie (natuur- en landschapswaarden);
3. Besluit t.a.v. de vervolgstap: ontwikkeling van een integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie;
4. Opstellen integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisies;
5. Consultatie omgeving: presentatie gebiedsinventarisatie en voorleggen van de in 2008 opgestelde stedenbouwkundige studies;
6. Opstellen (globale) grondexploitatie;
7. Besluitvorming in de raad over herontwikkeling van Vogelenzang Noordoost en verlening van de WVG.

🚧 1^e voortgangsrapportage: week 14

Bevat de gebiedsinventarisatie en een voorstel van programma van eisen voor inrichtingsvoorstellen beslissing over vervolgstap (punt 3)

🚧 2^e voortgangsrapportage: week 18

Bevat de eerste verkenning gebiedsontwikkeling

🚧 Eindrapportage: week 21

Bevat de eindbeelden, rapportage van de consultatie van de omgeving en een voorstel over verlenging van de WVG.

Na de voorverkenningfase dient een projectplan opgesteld te worden met daarin opgenomen de planvormingfase.

Resultaten:

- 🚧 Een beschrijving van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden en potenties van het gebied;
- 🚧 2 integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisies opgesteld vanuit de gebiedsbeschrijving;
- 🚧 Een voorstel aan de raad ten aanzien van herontwikkeling van het gebied;
- 🚧 Een voorstel aan de raad ten aanzien van verlening van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Financiële consequenties:

Op 20 november 2008 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 100.000,- vrijgegeven.

Budget:	
Totaal	€ 100.000,-
Reeds uitgegeven	
Quickscan bestemmingsplan	€ 1.463,-
Stedenbouwkundige plannen	€ 10.000,-
Projectmanagement	€ 22.305,-
Subtotaal:	€ 33.768,-
Begroet voor plan van aanpak:	
Gebiedsinventarisatie en Ruimtelijke ontwikkelingsvisie	€ 10.000,-
Stedenbouwkundige begeleiding	€ 2.100,-
Communicatie	€ 1.000,-
Subtotaal:	€ 13.100,-
Beschikbaar voor opstellen bestemmingsplan	€ 53.132,-

Risico's:

- De woningbouwlocatie ligt buiten de provinciale rode contour, dat betekent dat er in principe geen woningbouwlocatie ontwikkeld kan worden. Wel is het beleid gericht op uitplaatsing van bollenteelt uit de binnenduinrand. De provincie Noord-Holland is echter bezig met het ontwikkelen van een structuurvisie, die wordt voor de zomer ter visie gelegd. Het is belangrijk de ontwikkelingen in dit kader nauwgezet te volgen.
- Op het gebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gelegd, deze verloopt echter op 7 juli 2009.

Flankerende zaken:

- Nieuwbouw van enkele woningen aan de Bekslaan
- Ontwikkeling van de golfbaan Woestduin/Ecologische Hoofdstructuur
- Herziening bestemmingsplan Vogelenzang
- Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied

Projectorganisatie:

Er zal een projectteam worden ingesteld met de volgende inzet:

Projectleider:	120 uur
Projectassistent:	60 uur
Stedenbouwkundige(extern):	30 uur

Tevens zullen vanuit de organisatie vakinhoudelijk inzet gevraagd worden:

- ecologie (8 uur)
- planologie (8 uur)
- waterhuishouding/verkeer (8 uur)
- communicatie (8 uur)

Mogelijke vervolgstappen:

Planvormingsfase

8. Stedenbouwkundige uitwerking/Opstellen Beeldkwaliteitplan
9. Vertalen van die uitwerking in het voorontwerp bestemmingsplan
10. Consultatie omgeving
11. Ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen;

Realisatiefase

12. Opstellen van een grondexploitatieplan
13. Opstarten ontwerp- en ontwikkelproces
14. Voorbereiden van de uitvoering.