

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	:	25 maart 2010
Nummer	:	?
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder T. Kokke
Afdeling	:	II-Bouwen en Wonen -
Opsteller	:	M.Fopma
Productiedatum	:	10 februari 2010
Vaststellingsdatum b&w	:	16 februari 2010
Fatale datum	:	n.v.t.
Registratienummer	:	2010003227
Reg.nrs(s) bijlage(n)	:	2010003229
Onderwerp	:	Stedenbouwkundig Programma van Eisen Vogelenzang Noordoost

Korte inhoud voorstel

Burgemeester en wethouders stellen de raad voor:

1. in te stemmen met woningbouw in Vogelenzang Noordoost (NO);
2. een keuze te maken uit de 3 modellen, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Vogelenzang NO (1, max. 2);
3. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Vogelenzang NO, bevattende de kaders en voorschriften ten behoeve van ontwikkeling van woningbouw in Vogelenzang Noordoost, vast te stellen;
4. de modellen op basis van het SPvE verder uit te werken in een stedenbouwkundige visie in overleg en samenwerking met de grondeigenaren in het gebied;
5. verkeersonderzoek te doen naar de ontsluiting van de wijk, verkeerstoename en oplossingen.

1. Aanleiding

De gemeente onderzoekt of er in het bollengebied ten noordoosten van Vogelenzang woningbouw kan plaatsvinden. Vogelenzang Noordoost (NO) is in het vorige collegeprogramma 2006-2010 opgenomen als voorkeurslocatie voor woningbouw. In het coalitieakkoord 2009-2014 is aangegeven dat onderzoek naar de ontwikkeling van Vogelenzang NO tot woningbouwlocatie wordt voortgezet. In het collegeprogramma (2009-2014) wordt voor wat betreft de ontwikkeling Vogelenzang NO ingezet op het vaststellen van een bestemmingsplan in 2010 én duurzaamheid. In 2008 en 2009 zijn er in opdracht van de gemeente enkele stedenbouwkundige schetsen ontwikkeld met een voorstel voor invulling van het gebied. Tevens heeft in 2007 en 2009 onderzoek plaatsgevonden naar de randvoorwaarden voor woningbouw in het gebied. In december 2009 is een informatieavond georganiseerd in Vogelenzang. Het doel van de avond was de geïnteresseerden, zoals bewoners van Vogelenzang en Bennebroek, te informeren over de plannen van de gemeente en de meningen te horen over het al dan niet ontwikkelen van een woonwijk en de invulling van een dergelijke woonwijk.

Opgemerkt moet worden dat het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) Vogelenzang NO verschilt van het SPvE Haringbuys. De reden hiervan is dat voor Vogelenzang NO al diverse onderzoeken zijn gedaan waaruit conclusies kunnen worden benut voor het opstellen van het SPvE.

2. Probleem- en doelstelling/oplossingen/effecten

De ontwikkeling van Vogelenzang NO moet vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken. Beïnvloeding daarvan is denkbaar. Enerzijds is er de woningprognose zoals gesteld in de structuurvisie van de provincie Noord-Holland en de concept woonvisie van Bloemendaal. Anderzijds moet het plan ook worden beoordeeld als ontwikkeling die buiten het bebouwde gebied (voorheen rode contour) plaatsvindt. Daarbij zal het open landschap een transformatie zal doormaken. De provincie zal toestemming moeten geven voor een dergelijke bebouwing. Ook een toets aan de Bloemendaalse Structuurvisie moet te zijner tijd aantonen dat deze bebouwing mogelijk en eventueel zelfs gewenst is

Woningbehoefte

Gemiddeld genomen is er voor Bloemendaal een potentiële vraag naar 140 nieuwbouwwoningen per jaar (concept woonvisie gemeente Bloemendaal). De Notitie Woningbouw in de Metropoolregio 2010-2040 geeft aan dat er een woningbouwbehoefte van 300.000 woningen is. Wat dit concreet voor Bloemendaal betekent, is nog niet bekend. Maar duidelijk is dat er een behoefte is aan woningbouw in alle categorieën. De gemeente zal hieraan haar bijdrage moeten leveren passend binnen de specifieke mogelijkheden en visie van de gemeente. Inzichten vanuit de binnenkort vast te stellen woonvisie over de behoefte aan verschillende woning categorieën kunnen verwerkt worden in het vervolgtraject. De woonvisie zal in ieder geval geen woningbouwprogramma voor Vogelenzang NO opleveren.

Waarde van het gebied

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen woningbouw in Vogelenzang NO. De belangrijkste waarde van het gebied is het open landschap. De ecologische waarden van het gebied zijn beperkt en voor beschermde diersoorten kunnen passende maatregelen worden getroffen.

Provinciaal Beleid

In de Ontwerp Structuurvisie van de provincie Noord-Holland is Vogelenzang NO niet opgenomen binnen het bestaande bebouwde gebied. Dit betekent dat woningbouw in het gebied alleen mogelijk is wanneer de provincie een ontheffing verleent. Ge-deputeerde Staten kunnen een ontheffing verlenen in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Daarbij moet de gemeente aantonen dat de woningbouw noodzakelijk is en niet kan worden gerealiseerd door intensivering van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten bij de ontwikkeling rekening worden gehouden met de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied.

Doelstellingen voor het gebied

Binnen de Metropoolregio neemt Bloemendaal een duidelijke plek in als aange-

naam, groen en exclusief woonklimaat en faciliteert hiermee de woonwensen van hogere inkomensgroepen in de regio. De nabijheid van deze bedrijven en de vraag naar hoogopgeleid personeel in de regio dragen bij aan de vraag naar een hoogwaardige woonomgeving zoals Bloemendaal biedt en versterken daarmee de aantrekkelijkheid van Bloemendaal als woongemeente.

Aan de invulling van dit gebied worden hoge eisen gesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing, groene uitstraling, duurzaamheid en beeldkwaliteit. Het ontwikkelen van woningen op deze plek moet een positief effect hebben op de omgeving en waarde toevoegen. Als basisprincipe wordt gehanteerd dat de landschappelijke inrichting aansluit op de gebiedseigen kenmerken van het gebied en de directe omgeving. Daarnaast moet de nieuwe uitbreiding een logisch onderdeel worden van het dorp Vogelenzang.

Vanwege het uitgangspunt dat Vogelenzang NO een woonwijk met hoge kwaliteit wordt is er geen eenduidig kwantitatief programma vastgesteld. Er zijn 3 modellen voor het gebied ontwikkeld. Bij alle modellen is het uitgangspunt dat er 1/3 sociale woningbouw gerealiseerd wordt. De modellen onderscheiden zich van elkaar in type woningen en mate van bebouwing.

Model 1: Gemengde gezinswijk met nadruk op het middensegment

250 woningen (mix van rijwoningen, 2-1 kap) (gemiddeld 250 m²)

50 appartementen

300 totaal waarvan 1/3 sociale woningbouw gelijkmatig verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen

21 woningen per ha.

Model 2: Gemengde wijk met gelijke verdeling prijsklasse

50 vrije kavels (gemiddeld minimaal 450 m²)

150 woningen (rijtjes, 2-1 kap) (gemiddeld 250 m²)

50 appartementen

250 totaal waarvan 1/3 sociale woningbouw verdeeld over woningen en appartementen

ca. 17 woningen /ha

Model 3: Vrije kavels en starters/sociaal

150 vrije kavels (gemiddeld minimaal 450 m²)

75 sociale woningen verdeeld in rijwoningen en appartementen

225 totaal

ca. 15,5 woningen per ha.

De ambitie van de gemeente is om in Vogelenzang NO een energieneutrale woonwijk te ontwikkelen. In klimaatafspraken tussen Rijk en gemeenten is het streven om vanaf 2020 energieneutrale nieuwbouw te bouwen. Wij willen op deze afspraak voortuit lopen en nu al een energieneutrale woonwijk realiseren in Vogelenzang NO.

De huidige verkeersdruk in Vogelenzang en omgeving is hoog. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk zal het verkeer toenemen. Tevens is de ontsluiting voor auto's van het gebied een probleem. Er zal een goede verkeersprognose moeten wor-

den opgesteld die wordt gekoppeld aan de huidige verkeersbewegingen in Vogelenzang en mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Door het ontwikkelen van Vogelenzang NO bestaat er een kans dat het station Vogelenzang wordt heropend. Hiermee wordt de nieuwe woonwijk aantrekkelijk en het gebruik van OV verbeterd. De mogelijkheid voor opening van het station zal onderzocht moeten worden en er zal overleg gepleegd moeten worden met de Spoorwegen en de gemeenten langs de lijn Haarlem -Leiden over woningbouwlocaties. Ook de locatie van het station en de effecten - o.a. verkeer en parkeren - hiervan zullen onderzocht moeten worden.

3. Financiële aspecten/risico's

Voor het project Vogelenzang NO heeft u een krediet beschikbaar gesteld van € 100.000,-. Van dit krediet is de helft besteed. De kosten die de gemeente maakt voor ontwikkeling van de woonwijk moeten uiteindelijk worden verhaald op de ontwikkelaar wanneer daadwerkelijk tot woningbouw wordt overgegaan. Dit kan via een anterieure overeenkomst of via een grondexploitatieplan in het kader van de Wet Grondexploitatie.

4. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met woningbouw in Vogelenzang Noordoost (NO);
2. een keuze te maken uit de 3 modellen, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Vogelenzang NO (1, max. 2);
3. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Vogelenzang NO, bevattende de kaders en voorschriften ten behoeve van ontwikkeling van woningbouw in Vogelenzang Noordoost, vast te stellen;
4. de modellen op basis van het SPvE verder uit te werken in een stedenbouwkundige visie in overleg en samenwerking met de grondeigenaren in het gebied;
5. verkeersonderzoek te doen naar de ontsluiting van de wijk, verkeerstoename en oplossingen.

5. Uitvoering

Na een positief besluit over woningbouw in Vogelenzang NO zal een projectplan worden opgesteld. Het eerder opgestelde Plan van Aanpak (mei 2009) bevat namelijk de voorbereidingsfase.

Dit projectplan zal de volgende onderdelen bevatten:

- de wijze van uitvoering en samenwerking met de grondeigenaren;
- de wijze van communicatie en participatie van omwonenden, geïnteresseerden en belanghebbenden;
- het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie; stedenbouwkundig plan; beeldkwaliteitplan en ontwerpbestemmingsplan;
- inzet van middelen.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

R.Th.M. Nederveen , burgemeester.

A.Ph. van der Wees , secretaris.

Advies Commissie

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2010;

besluit:

1. in te stemmen met woningbouw in Vogelenzang Noordoost (NO);
2. een keuze te maken uit de 3 modellen, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Vogelenzang NO (1, max. 2), te weten.....
3. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Vogelenzang NO, bevattende de kaders en voorschriften ten behoeve van ontwikkeling van woningbouw in Vogelenzang Noordoost, vast te stellen;
4. de modellen op basis van het SPvE verder uit te werken in een stedenbouwkundige visie in overleg en samenwerking met de grondeigenaren in het gebied;
5. verkeersonderzoek te doen naar de ontsluiting van de wijk, verkeerstoename en oplossingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bloemendaal, gehouden op 25 maart 2010.

, voorzitter

, griffier