

CONCEPT

Stedenbouwkundig programma van eisen

Vogelenzang Noordoost

Februari 2010



Inleiding

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.

Doel

In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van Vogelenzang NO. Aan de hand van dit programma van eisen zal een stedenbouwkundige visie, een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan kunnen worden opgesteld.

De grond in het plangebied is niet van de gemeente. Daarom moet voor de ontwikkeling van woningbouw overleg worden gevoerd met de grondeigenaren. De grondeigenaren hebben zelf een landschapsarchitect, Adriaan Geuze van West 8, gevraagd om een visie op het gebied te ontwikkelen. Het SPvE is ook bruikbaar als checklist bij de toetsing van een stedenbouwkundige visie, plan en beeldkwaliteitplan.

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. Gedeputeerde 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.

Opzet

Het programma van eisen bevat de volgende elementen. Het programma start met een korte gebiedsomschrijving en analyse. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor woningbouw. Tevens worden de conclusies van de informatieavond kort beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de ambitie voor het gebied en het programma. Bij het programma wordt aandacht besteed aan de aantallen, typen en doelgroepen van de woningen. Daarnaast is aandacht voor de verkeersaspecten, inrichting openbare ruimte en duurzaamheid.

Vervolg

Na vaststelling van het SPvE zal het verdere traject in overleg met de grondeigenaren vormgegeven worden. Na het SPvE zal een stedenbouwkundige visie en vervolgens een stedenbouwkundig plan gemaakt worden. Vervolgens kan een bestemmingsplan worden opgesteld. In principe wordt er van uitgegaan dat de grondeigenaren zelf tot ontwikkeling overgaan. Dit betekent dat de gemeente een faciliterende en toetsende rol speelt.

1. Gebiedsbeschrijving

1.1 Het plangebied

Ligging en afmeting

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Vogelenzang, de kleinste kern van de gemeente Bloemendaal. De kern wordt getypeerd door een dorps karakter, is compact en ligt vooral met de westkant zichtbaar vrij in de ruimte en is daardoor een herkenbaar dorp.

Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de spoorlijn Haarlem-Leiden, aan de noordkant door het village gebied Bekslaan, aan de westkant door de woningbouw van Vogelenzang en de hoger gelegen bosstrook langs Vogelenzangseweg. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan de Leidse Vaart.

Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 14,5 ha.

Het plangebied ligt ongeveer op N.A.P, door de afgravingen ligt het 3 tot 5 meter lager dan de strandwal en de Vogelenzangseweg. De bestaande woonwijk Vogelenzang-Oost ligt iets hoger (0,3 – 1,2 + N.A.P) De spoordijk ligt 4 tot 5 meter hoger dan het plangebied.

Eigendomssituatie

Een deel van het plangebied is eigendom van de firma van Haaster en een deel van Ashendene 23 B.V. Op de gronden was de Wet Voorkeursrecht gevestigd. Deze is per 5 januari 2010 verlopen vanwege het ontbreken van een vastgesteld ruimtelijk plan.

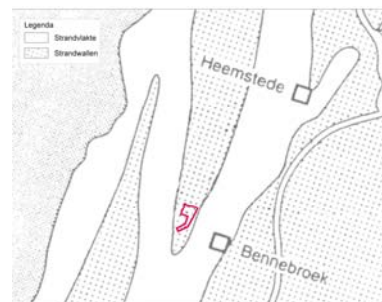
1.2 Gebiedsanalyse

(Bron Van Empelen van Alderen, 2009)

Natuurwaarden

Het plangebied is een afgegraven strandwal en wordt al lange tijd (sinds 1900) gebruikt als bollengebied. Het is een gecultiveerd gebied met een beperkte aardkundige waarde. De bodemkwaliteit is laag. Natuur (flora en fauna) is vooral langs de oevers en langs de steile randen van de strandwal aanwezig.

Er is het voorjaar van 2009 een quickscan flora en fauna gedaan waaruit blijkt dat er geen bijzondere natuurwaarden te verwachten zijn in het gebied.



Landschappelijke waarden

De voormalige strandwal is afgegraven waardoor de landschappelijke waarden in een groter verband zijn verstoord. Het nieuwe landschap wordt gekenmerkt door brede vaarten en hogere (bos)randen. Door de beperkte omvang van het plangebied heeft het een besloten karakter en zijn de beboste randen beeldbepalend. Over het gebied zijn geen belangrijke zichtlijnen aanwezig, het ligt eigenlijk een beetje verstopt. Alleen vanuit de trein en een klein stukje van de weg langs de Leidse Vaart is het goed zichtbaar en vanaf het wandelpad langs de geluidswal.

Cultuurhistorie en archeologie

Afgegraven strandwallen zijn kenmerkend voor de Kennemerzoom, overal zijn grote en kleinere afgravingen terug te vinden.

Het plangebied is in vergelijking tot afgravingen en bollengebieden van Zuid-Holland kleinschalig en draagt daardoor bij aan het afwisselende en diverse landschap van de Kennemerzoom. Door bebouwing van het gebied zal dit goeddeels verdwijnen. Het is echter mogelijk de kenmerken van de afgraving zichtbaar te houden.

De archeologische waardekaart wijst uit dat er geen archeologische vindplaatsen te verwachten zijn. Ten noorden van het plangebied staat een monument (villa). Het is wel verstandig enkele proefboringen uit te laten voeren.

Enkele (tuinders)huisjes rond het plangebied zijn geen monument maar maken wel de historie van het plangebied zichtbaar, het kleine huisje aan de rand van het plangebied is wel een monument.

2 Randvoorwaarden

Om te onderzoeken welke mogelijkheden en onmogelijkheden er liggen voor woningbouw in Vogelenzang NO zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Startadvies geluid
2. Quickscan Verkeer en Vervoer
3. Quickscan water bestemmingsplan
4. Natuurtoets Vogelenzang
5. Quickscan externe veiligheid
6. Rapport Luchtkwaliteit
7. Advies m.e.r.-procedure

Geluid (Milieudienst IJmond 2007)

De locatie ligt gedeeltelijk binnen de geluidscoutour van de spoorlijn Haarlem-Leiden. Er zijn tot dusver twee situaties globaal berekend. De eerste gaat uit van een geluidsscherm van 1 meter hoog direct langs het spoor. De contour van de grenswaarde van 68 dB ligt in dit geval ca. 31 meter uit het spoor. Een tweede mogelijkheid is een aarden wal naast het spoor. Doordat het spoor al 4 tot 5 meter hoger ligt dan het plangebied zal deze wal ruim 10 meter boven maaiveld uit komen en veel ruimte in beslag gaan nemen. Dit lijkt vooralsnog geen aantrekkelijke oplossing. Alternatieven om het gebied optimaler te kunnen gebruiken, zoals geluidswalwoningen of dove gevels zijn nog niet nader onderzocht. *Nader onderzoek is nodig.*



Quickscan Verkeer en Vervoer (Oranjewoud 2007)

Voor het onderzoek is aangenomen dat er in het plangebied 200 à 350 woningen komen. In de minimale situatie, 200 woningen in de prijsklasse goedkoop, zijn 280 - 340 parkeerplaatsen nodig. In de maximale situatie, 350 woningen in de prijsklasse duur, zijn 665 - 735 parkeerplaatsen nodig. Het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte gerealiseerd dient te worden, is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein van de woningen en de mate waarin de gemeente deze plaatsen bij het aanbod wil meerekenen.

Het plangebied zorgt bij 200 woningen voor een verkeersproductie en -attractie van 1.200 verkeersbewegingen/etmaal. Wanneer 350 woningen in het plangebied worden gerealiseerd, zorgt dit voor een verkeersproductie en -attractie van 2.100 verkeersbewegingen/etmaal.

De ontsluiting van het plangebied kan (ongeacht het 200 of 350 woningen bevat) het beste volledig of deels via Beksiaan plaatsvinden. Het gebruik van deze weg blijft goed in overeenstemming met zijn inrichting en categorisering en de weg ligt gunstig ten opzichte van vervolgroutes.

Op toegangswegen maakt fietsverkeer in principe naast het gemotoriseerde verkeer gebruik van de rijbaan en kan het plangebied zo goed bereiken. De Bekslaan bevat een vrij liggend fietspad en biedt daarmee de meest verkeersveilige ontsluiting voor fietsverkeer. Om omrijdbewegingen te beperken is het wenselijk het plangebied

van meerdere ontsluitingen voor fietsverkeer te voorzien, welke zoveel mogelijk samenvallen met de belangrijkste herkomst- en bestemmingsrichtingen.

Nader onderzoek is nodig met in relatie tot de huidige verkeersproblematiek op de Vogelenzangseweg en de Leidsevaart.

Quicksan water bestemmingsplan (Oranjewoud 2007)

Er zal tijdens de bestemmingsplanprocedure nauw overleg moeten worden gevoerd met het Hoogheemraadschap Rijnland. Het plangebied maakt deel uit van Rijnlands boezem. Het streefpeil in deze boezem is -0,59 m NAP. (zomerpeil) Het winterpeil is -0,74 m NAP. Mogelijk kan aanwezige kwel leiden tot grondwateroverlast.

Het ontwerp zal ook rekening moeten houden met de compensatie van verharding door 15 % extra open water.

Er zijn echter ook mogelijkheden om in de toekomstige situatie, net zoals in de huidige situatie het geval is, het hemelwater vertraagd af te voeren. Het gebied is, zeker na ophoging, geschikt voor het toe passen van wadi's of verlaagde groenzones. Door het hemelwater in deze zones te bergen en te laten infiltreren zal het hemelwater het grondwater aanvullen. Overmatig grondwater zal, net zoals in de huidige situatie, vertraagd via bodem en vervolgens oppervlaktewater afgevoerd worden. Hydrologisch gezien is dit een betere oplossing.

Natuurtoets Vogelenzang (Oranjewoud 2007)

De inspectie laat zien dat er vrijwel geen effecten zullen optreden op strikt beschermde soorten. Als watergangen gedempt gaan worden kunnen mogelijk effecten op beschermde soorten optreden. Deze effecten zijn van tijdelijke aard, en kunnen door een zorgvuldige werkwijze en begeleiding in belangrijke mate worden voorkómen.

Verlichting kan mogelijk effect hebben op enkele vleermuissoorten. De invloed hiervan kan in belangrijke mate voorkomen worden door de vliegroutes en foerageergebieden af te schermen door middel van beplanting, en/of technische oplossingen zoals de keuze van de armaturen of LEDs.

Formeel geldt voor effecten op deze soorten de ontheffingsplicht. Indien de werkzaamheden 'schadevrij' worden uitgevoerd, dus zonder schade aan de soorten toe te brengen, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Naast strikt beschermde soorten komen in het plangebied ook algemene soorten voor. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De zorgplicht kan in de praktijk worden ingevuld door de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de voortplantingsperiode van vogels, amfibieën en zoogdieren uit te voeren. De meest geschikte uitvoeringsperiode is dan medio augustus tot en met oktober. Dieren zijn dan in belangrijke mate in staat het plangebied te ontvluchten daardoor zal de schade beperkt zijn. Vanwege het algemene vóórkomen van de soorten is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding.



In aansluiting op de habitats en soorten waarvoor het natuurgebied (Kennemerland Zuid) is aangegeven, ligt een ecologische relatie tussen het plangebied en de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied niet voor de hand. Wegens het ontbreken van een ecologische relatie tussen het plangebied en het natuurgebied is een effect van de ingreep op de beschermde natuurwaarden onwaarschijnlijk. Om indirecte effecten op het natuurgebied te voorkómen, wordt in het kader van deze natuurtoets aangegeven dat effecten van de toekomstige woningbouw niet mogen leiden tot toename van recreatieve druk op het natuurgebied en niet tot verdroging van waterafhankelijke natuurwaarden. Concreet houdt dit in dat:

- er in relatie tot het woningbouwproject geen nieuwe ontsluitingswegen naar het natuurgebied worden aangelegd;
- er in geval van bemaling in de bouwfase gekeken wordt naar hydrologische effecten van deze bemaling op waterafhankelijke natuurwaarden in het natuurgebied. Een bemalingadvies moet concreet op dit punt worden getoetst. Indien effecten in verband met de hydrologie niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is mogelijk een vergunningentraject in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig. Indien geen bemaling noodzakelijk is, is dit aandachtspunt niet aan de orde.

Actualisatie van de natuurwaarden en eventuele beschermingsmaatregelen is nodig.

Quickscan externe veiligheid (Oranjewoud 2007)

Door de aanwezigheid van twee LPG-tankstations bestaat de mogelijkheid dat over nabijgelegen wegen LPG- en benzinetransport plaatsvindt. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor het groepsrisico ter hoogte van het plangebied. *Dit aspect moet nader worden beschouwd.*

Rapport Luchtkwaliteit (Oranjewoud 2007)

Op basis van de maximale verkeersintensiteit waarbij geen overschrijdingen van grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 plaatsvinden, kunnen er binnen het gebied 'Vogelenzang Noordoost' circa 2.319 woningen gebouwd worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de Leidsevaart niet is meegenomen omdat hiervan geen verkeersintensiteiten bekend zijn.

De Leidsevaart zal een ontsluitingsweg zijn van het nieuw te ontwikkelen gebied 'Vogelenzang Noord-Oost'. Geadviseerd wordt om verkeersstellingen uit te (laten) voeren ter plaatse van deze weg, wanneer de plannen voor het gebied definitiever zijn.

Ook kan dan de luchtkwaliteit op/nabij de omliggende wegen exacter bepaald worden aan de hand van de extra verkeersbewegingen die veroorzaakt worden door de nieuwbouw van woningen. Deze extra verkeersbewegingen kunnen dan bepaald worden op basis van het definitieve aantal nieuwe woningen.

Advies m.e.r.-procedure (Oranjewoud 2007)

De ontwikkeling van de gronden nabij de Leidsevaart in Vogelenzang Noordoost omvat naar verwachting geen m.e.r.-(beoordeling)plichtige activiteiten. Er zijn geen werkzaamheden noodzakelijk in het kader van de besluit-m.e.r.

Mocht er uit de natuurtoets geconcludeerd worden dat er wel significante effecten op het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid zijn dan dient vervolgens een passende beoordeling te worden uitgevoerd en is het opstellen van een Plan-MER verplicht.

Quickscan bodem (Team milieu, Gemeente Bloemendaal 2007)

Op grond van het historisch vooronderzoek bestaat er geen indicatie dat er bodemverontreiniging aanwezig is in het plangebied. Een nader verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5707 is in dit stadium niet nodig.

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen woningbouw in Vogelenzang NO. Wel zal in veel gevallen nader onderzoek worden uitgevoerd en eventueel onderzoek geactualiseerd.

3 Maatschappelijke visie

Voor het ontwikkelen van een woonwijk is het vaak lastig om te bepalen wat betrokkenen willen. Veelal zijn het niet de toekomstige bewoners van een wijk die zich vroegtijdig over woningbouwplannen uitspreken. Eerder zijn het omwonenden van het plangebied of maatschappelijke organisaties (soms georganiseerd vanwege een bepaalde ontwikkeling). Toch wilde de gemeente horen hoe de bewoners van Vogelenzang en Bennebroek denken over de woningbouwplannen. Tijdens een informatieavond is geluisterd naar de mening en de wensen van omwonenden.

In het kader van de Structuurvisie Bloemendaal 2030 is een enquête gehouden onder de inwoners van Bloemendaal. In deze enquête werden ook specifiek vragen gesteld over woningbouw in Vogelenzang.

3.1 Opmerkingen uit de informatieavond

Wonen

Tijdens de avond kwamen wisselende reacties naar voren. Een deel van de bezoekers was tegen woningbouw en een deel was voor woningbouw. Daarbij waren er ook mensen die liever geen woningbouw willen en het gebied zo willen houden maar die wel snaptten dat er vanuit een behoefte aan woningen gebouwd moet worden en dat hiermee voorzieningen behouden kunnen worden.

Algemeen werd gesteld dat er geen hoogbouw (hoger dan 4 á 5 woonlagen) mag komen. Ook moet er niet meer dan – de gebruikelijke – 1/3 deel sociale woningbouw komen. Er was weinig animo voor een wijk waarin de bebouwing wordt geconcentreerd waardoor er veel ruimte voor groen komt. De meeste mensen waren voor een gevarieerde gezinswijk met voldoende woningen voor starters. Maar er waren ook veel mensen die een villawijk zien zitten.

De mensen die tegen bebouwing zijn vonden dat het gebied open gehouden moet worden, als bolle gebied of als natuurgebied. Doordat de bevolking krimpt moet juist niet meer gebouwd worden, of er moet binnen Vogelenzang 'ingebreed' worden. Ook de scheiding tussen de 2 dorpen Vogelenzang en Bennebroek is een argument om niet te bouwen.

Een argument van bewoners om wel te bouwen zijn de voorzieningen in het dorp die teruglopen, het leerlingenaantal van de scholen en de sportverenigingen neemt af en de middenstand is voor een groot deel al gestopt in Vogelenzang. Verschillende mensen (jongeren en ouderen) vroegen speciaal om woningen voor hun doelgroep, kleine woningen en betaalbaar. Ook het doorstromen vanuit een kleine goedkope (huur)woning is in Vogelenzang lastig. Er zit een gat tussen goedkope en dure woningen. Hierin zou de nieuwe wijk moeten voorzien.



Verkeer

Het verkeer is een belangrijk onderwerp in Vogelenzang. Er is nu al sprake van verkeersoverlast door Vogelenzang, maar ook langs de Leidsevaart. Het zijn niet alleen veel auto's, maar ze rijden ook nog eens te hard. Veel bezoekers van de informatieavond stelden hierover vragen. Een nieuwe woonwijk zal extra verkeer opleveren en daarmee extra overlast geven. En er wordt getwijfeld of er wel oplossingen zijn om de verkeersoverlast terug te dringen. Het openbaar vervoer is voor de auto geen goed

alternatief, er rijden veel te weinig bussen. Verschillende bewoners zouden het wel positief vinden wanneer het station Vogelenzang wordt heropend.

Veel inwoners die in Vogelenzang-Oost wonen (de uitbreidingswijk van 25 jaar geleden) zijn bezorgd over het extra fietsers en wandelaars dat toe zal nemen door de woonwijk en door hun straten zal gaan. Toch stellen sommige bezoekers dat juist de bewoners in de nieuwe wijk maar met de fiets naar hun werk moeten.

Voor de ontsluiting voor auto's wordt aan verschillende opties gedacht: via de Bekslaan, via het noordelijke viaduct, of een weg langs het spoor in de wijk zelf.

Duurzaamheid

Over het algemeen waren de bezoekers van de informatieavond het eens dat de wijk duurzaam gebouwd moet worden en dat er maatregelen worden genomen om het energiegebruik te beperken. Doordat het plan nog in de voorverkenning zit zijn concrete uitspraken over duurzaamheid moeilijk te doen. Men is positief over de toepassing van warmte/koudeopslag en andere vormen om energie in de woning op te wekken. Bezoekers vonden dat in de bestaande woningen ook op een alternatieve manier stroom opgewekt moet worden.

Er werd negatief gereageerd op het voorstel om groene daken in de wijk te realiseren. Daarbij speelde sterk mee dat de mensen de grasdaken van de woningen in Schalkwijk-Noord als voorbeeld nemen en die vinden ze niet mooi.

Ruimtelijke kwaliteit

Over de kwaliteit van de wijk – hoe gaat de wijk eruit zien, hoeveel groen is er – is veel overeenstemming. Het mag geen standaard saaie rijtjeshuizenwijk (of Vinexwijk) worden. Het moet er juist speels en groen zijn.

Bij de inrichting zou je de landschappelijke kenmerken die nu aanwezig zijn (zanderij, bollenvelden) moeten behouden. Ook zou je met een mini bollenveld een verwijzing kunnen maken naar het verleden. Maar het is ook een mogelijkheid om aan te sluiten bij het bos langs de Bekslaan.

Over de huidige geluidswal wordt verschillend gedacht. Sommige mensen willen die behouden vanwege hun privacy anderen zeggen juist dat die weg moet om zo de nieuwe wijk beter aan te laten sluiten op het bestaande dorp.

Verder waren er ideeën om veel met water te doen in de wijk en een betere recreatieve aansluiting op de Leidsevaart.

Onderzoeken:

Hoewel er al een aantal onderzoeken in het gebied is gedaan is volgens de aanwezigen verder onderzoek nodig naar archeologie, geluidsoverlast, de behoefte aan sociale woningbouw en de aanwezigheid van beschermde

diersoorten. Ook moet bekeken worden wat de effecten van het verkeer op de woonboten aan de Leidsevaart zijn.

Alternatieve ideeën:

De bezoekers van de informatieavond hadden allerlei alternatieve ideeën voor het gebied of over ontwikkelingen elders. Zo zou het bollenland behouden moeten worden maar wel met fiets- en wandelpaden. Ook tuinen, sportvelden of een golfbaan in het gebied zou kunnen.

Een alternatief om te bouwen zou achter de Bekslaan liggen in het gebied waar de golfbaan gepland is, ook zou het mogelijk zijn om daar sportvelden te realiseren.

Voor de geluidsoverlast van het noordelijke viaduct werd geopperd om hierbij een geluidswal of het spoorlichaam zelf door te trekken om de geluidsoverlast tegen te gaan. Een ander idee is het spoor onder de grond te brengen.

En als Vogelenzang Noordoost zonnecollectoren op het dak krijgt, dan moet het hele dorp mee.

3.2 Enquête inwoners van Bloemendaal

Voor de structuurvisie die op dit moment wordt opgesteld is een enquête (Quint Result 2009) gehouden onder de inwoners van Bloemendaal. In deze enquête is ook gevraagd hoe de respondenten denken over een aantrekkelijke gezinswijk in Vogelenzang NO. In de dorpen Vogelenzang en Bennebroek zijn hiervoor evenveel voor als tegenstanders te vinden. Binnen de gehele gemeente zijn wat meer mensen voorstander van deze ontwikkeling.

3.3. Communicatieplan

Voor het proces om tot woningbouw in Vogelenzang NO over te gaan zal een communicatieplan ontwikkeld worden. Uitgangspunten zijn een interactieve beleidsvorming via consultatie van betrokkenen en de wettelijke inspraakprocedure.

4 Visie en programma

4.1. Ambitie voor het gebied

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 onderdeel worden van het dorp Vogelenzang. In de gemeente Bloemendaal is het gebruikelijk om 1/3 in te vullen met sociale woningen. Zo mogelijk wordt er een groene en natuurlijke overgang tussen Vogelenzang naar Bennebroek gemaakt. De ontwikkeling van woningen zal samen moeten gaan met natuurontwikkeling, bijvoorbeeld door ecologische oevers waardoor de natuurwaarden in het gebied worden verhoogd.

Voor de gemeente Bloemendaal wordt op dit moment een woonvisie ontwikkeld. Gemiddeld genomen is er voor Bloemendaal een potentiële vraag naar 140 nieuwbouwwoningen per jaar. De ontwerpstructuurvisie van de provincie Noord-Holland geeft aan dat er een woningbouwbehoefte van 180.000 woningen in de metropoolregio Amsterdam in de periode 2010-2040 is. Wat dit voor Bloemendaal betekent is nog niet bekend.

Hoewel er een afname plaats vindt van eengezinshuishoudens is er wel vraag naar eengezinswoningen. De grootste vraag naar eengezinswoningen richt zich op het duurdere segment en op het segment tot € 180.000,- (starterwoningen). Voor appartementen betreft het de goedkopere segmenten. In de huursector kan de vraag niet volledig worden bediend, er is een tekort van 800 sociale woningen. Veel mensen gaan daardoor buiten Bloemendaal een woning zoeken, daarbij gaat het voornamelijk om de jongere en vaak startende huishoudens.

De vraag richt zich met name op de grondgebonden sector. Ook voor senioren is er een tekort aan woningen, door juist voor deze doelgroep te bouwen kan er in de gemeente een betere doorstroming plaatsvinden.



Het beleid voor duurzaam bouwen in de gemeente Bloemendaal wordt herzien. Het huidige beleid is verouderd en gebaseerd op het Nationale Pakket Duurzaam bouwen. De ambitie van het college is om de wijk Vogelenzang NO te ontwikkelen met hoge eisen ten aanzien van duurzaamheid, kwaliteit en groen. De te nemen maatregelen voor duurzaamheid hoeven daarbij niet vast te liggen. Het is mogelijk om met verschillende combinaties van maatregelen een duurzame wijk te ontwikkelen. 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 nieuw-

bouw te bouwen. De gemeente Bloemendaal wil op deze afspraak vooruit lopen en nu al energieneutrale woonwijk te realiseren.

De nieuwe woonwijk moet ontsloten worden voor verkeer. De voorkeur heeft om een zuidelijke en meer noordelijke ontsluiting te realiseren.

De huidige verkeersdruk in Vogelenzang en omgeving is hoog. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk zal het verkeer toenemen. Er zal een goede verkeersprognose moeten worden opgesteld die wordt gekoppeld aan de huidige verkeersbewegingen in Vogelenzang en mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Het is voor het zuiden van de gemeente van groot belang dat geplande provinciale weg (aansluiting van de N206 en N22) ten zuiden van Bennebroek wordt aangelegd, dit zal de verkeersdruk in het dorp kunnen ontlasten. Er zal een keuze moeten worden gemaakt of er op deze weg wordt aangesloten op Vogelenzang of niet. Onderzoek zal moeten uitwijzen welke effecten de weg heeft op het verkeer in Vogelenzang en Bennebroek.

Door het ontwikkelen van Vogelenzang NO is er een mogelijkheid om het station Vogelenzang te heropenen. Het gaat daarbij niet direct om het heropenen van het oude stationsgebouw. Met 1000 nieuwe reizigers kan een station geopend worden. Hiermee wordt de nieuwe woonwijk aantrekkelijker en het gebruik van OV verbeterd. De locatie van het station en de effecten – o.a. verkeer en parkeren - hiervan zullen onderzocht moeten worden.

4.2 Programma-eisen

Landschappelijke inpassing en openbare ruimte

De gebiedseigen kenmerken van het gebied en haar directe omgeving zijn het uitgangspunt voor de landschappelijke inrichting van het gebied. De belangrijkste kenmerken zijn het geaccidenteerde binnenduinbos en de boswal zoals aanwezig langs de Vogelenzangseweg en de Bekslaan. Ook de ontzandingvaarten zijn karakteristiek voor dit gebied. Het is een uitdaging om tijdens het ontwerpproces op een creatieve manier om te gaan met geluidsaspecten. De spoordijk en de eventuele onbebouwde zone zijn onderdeel van het ontwerp en geen loze reststrook. Ook moet er een relatie gelegd worden met de bestaande geluidswal en waterpartijen die om Vogelenzang Oost liggen.

Groen in plangebied

- De wijk krijgt een groene uitstraling door een heldere groenstructuur, laanbeplanting en grotere groengebieden in en/of rond de wijk;
- Nieuwe natuur rond en/of in de wijk, maar binnen het plangebied, wordt toegevoegd;
- Het groen grenzend aan het plangebied, met name de strandwal langs de Bekslaan is goed zichtbaar/ beleefbaar en wordt op die manier een toegevoegde waarde voor het nieuwe woongebied;
- Er wordt rekening gehouden met zichtlijnen;
- Alle grondgebonden woningen hebben in principe voortuinen;
- Erfafscheidingen bij voorkeur door hagen of een combinatie van lage hekken met hagen.
- Speelvoorzieningen zoveel mogelijk in de vorm van natuurlijk spelen en dus integreren in het landschappelijke ontwerp;



Water in het plangebied (zie ook bijlage 2)

Tijdens het ontwerpproces zal nauw overleg gevoerd worden met het waterschap.

- In ieder geval geldt de norm van 15 % compensatie door open water. Dit betekent dat 15 % van het verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door extra open water.
- Water in en rond het plangebied gebruiken om de aantrekkelijkheid van de wijk te vergroten, water optimaal beleefbaar maken, zowel vanuit de woningen als de openbare ruimte. Een mogelijkheid daarbij is de doorvaarbaarheid van het gebied vanaf de Leidsevaart.
- Dimensionering van waterpartijen en oevers royaal opzetten. (flauwe helling, plasberm (f.b.v. de veiligheid) en ecologische oevers;.
- De ontzandingsvaarten zijn karakteristiek voor de geschiedenis van het gebied en kunnen goed benut worden voor de opvang van water, het ligt voor de hand de ontzandingvaarten zichtbaar te houden. Bij andere vormen van water ontstaat weer een nieuw type landschap dat ook weer interessant kan zijn.
- Water als verbindend element gebruiken tussen bestaand en nieuw woongebied.
- Duurzaamheidsaspecten integreren in de waterhuishouding zoals infiltratie en gescheiden wateropvang
- Enkele technische eisen m.b.t. water partijen:
 - Minimale waterdiepte is 0,5 meter (aanlegdiepte 0,6 m);
 - Talud minimaal 1 op 3;
 - Minimale bodembreedte 0,5 meter;
 - Minimale breedte watergang: 4,1 meter.

Openbare ruimte:

Het gebied wordt ontworpen als een 30 km gebied, hierdoor zullen niet achteraf drempels, spiegels of borden nodig zijn. Uiteindelijk zijn de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen (ASVV) van het CROW (Nationaal Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte) van toepassing. Hierin is beheer en onderhoud en maatvoering nader gespecificeerd. Tijdens de ontwerpfase overleg met de afdeling Civiel van de gemeente Bloemendaal voeren.

Wonen

Er zijn een drietal modellen beschreven. Deze wijken af van de modellen die tijdens de informatieavond zijn gepresenteerd. Het model compacte woonwijk is komen te vervallen omdat deze niet de voorkeur had van de bezoekers van de informatieavond en omdat deze financieel na een globale berekening niet haalbaar lijkt. Alle modellen hebben een opgave van 1/3 sociale woningbouw verdeeld over verschillende typen woningen en verdeeld over de wijk. Uit de 3 beschreven modellen wordt een keuze gemaakt voor 1 of 2 voorkeursmodellen. Deze modellen zullen vervolgens als basis dienen voor de stedenbouwkundige visie.

In Vogelenzang zijn weinig woningen voor een- of twee persoonshuishoudens (starters en senioren). Wel wordt er gewerkt aan de bouw van 37 seniorenwoningen. Verwacht wordt dat de doorstroom van eengezinswoningen naar seniorenwoningen zal toenemen. Door de woningbouwvereniging wordt voor Vogelenzang NO vooral gepleit voor de bouw van 3-kamerappartementen voor een- en twee persoonshuishoudens om met name aan de vraag van starters te kunnen voldoen. Daarnaast wordt geadviseerd om ook betaalbare koopeengezinswoningen te realiseren in het gebied.

Bebouwing

- De nok en goothoogtes van grondgebonden woningen sluit aan op de omliggende bebouwing, (dit is in principe maximaal 2 lagen en een kap)
- De bebouwingsgraad op de kavels is zodanig dat er voldoende ruimte rond de woningen voor tuin en erfbebouwing overblijft. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan wordt de relatie gelegd tussen maximaal volume en kavelgrootte;
- In het ontwerp rekening houden met levensloopbestendige woningen;
- Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de geluidscontouren van het spoor, een goede oplossing voor het geluidsprobleem langs het spoor kunnen geluidswalwoningen zijn;
- Het stedenbouwkundig plan heeft voldoende flexibiliteit als het gaat om de invulling van woningtypen;
- De korrelgrootte (massa) van eventuele gestapelde bouw sluit aan op de schaal van het Kennerzoom-landschap, bestaande kleinschalige gebouwen als referentie gebruiken (in principe gaat het om 3 woonlagen, max. footprint 600 m²);
- Individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap is mogelijk mits het wordt gecoördineerd;
- Er kunnen ruimer opgezette en dichter bebouwde gebieden komen, (diversiteit);
- De woningen worden verwarmd en gekoeld via een warmte/koude-opslag-systeem in de bodem tenzij uit een haalbaarheidsstudie blijkt dat dit niet haalbaar is;
- Bij nieuwbouw van appartementen wordt de ondergrondse inzameling van restafval in het programma van eisen opgenomen.

In de kaartjes is schematisch weergegeven wat het aandeel openbaar groen is (gebied rond de wijk). Het gearceerde gedeelte geeft een weergave in de mate van verharding (grijs zijn woningen en infrastructuur) en het groen (tuinen) weer. De maximale bebouwingspercentages en het uitgeefbare terrein zijn per model beschreven.

Model 1: Gemengde gezinswijk met nadruk op het middensegment

Dit model biedt doorstroming van huur naar koop in Vogelenzang en omgeving. Daarnaast ligt de nadruk op betaalbare starterwoningen.



Globaal aantal woningen

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.

Globale verdeling:

Uitgeefbaar: 45 %

Verharding: 16-18 %

Water en groen 37-39

o/



Model 2: Gemengde wijk met gelijke verdeling prijsklasse

Dit model zal en doorstroom bevorderen en mensen van buiten Vogelenzang aantrekken.



Globaal aantal woningen

50 vrije kavels (gemiddeld minimaal 450 m²)

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

gemiddelde kaveloppervlak alle grondgebonden woningen = 300 m².

50 appartementen

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

ca. 17 woningen /ha

Globale verdeling:

Uitgeefbaar: 43 %

Verharding: 15-17 %



Model 3: Vrije kavels en starters/sociaal

De verwachting is dat dit model – doordat voornamelijk villa's worden gebouwd - meer mensen trekt vanuit de regio (Zuid-Kennemerland/Bollenstreek) en minder mensen uit Vogelenzang zelf.



Globaal aantal woningen

150 vrije kavels (gemiddeld minimaal 450 m²)

75 sociale woningen verdeeld in rijwoningen en appartementen

225 totaal

ca. 15,5 woningen per ha.

Globale verdeling:

Uitgeefbaar: 52 %



Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de ontwikkeling Vogelenzang NO is een energieneutraal gebied met een zo hoog mogelijke duurzame opwekking = EPL 10*. Dit is de norm die landelijk zal gaan gelden in 2020, in 2011 is de eis EPL 8 en in 2015 EPL 9. Vanaf het begin van het ontwerp proces worden alle duurzaamheidsaspecten meenemen zodat het maximaal haarbare gehaald kan worden. Daarbij gaat het onder andere om isolatie, ventilatie, warmteterugwinningsmogelijkheden, waterbesparende maatregelen, energiezuinige apparatuur, laagtemperatuur verwarmingssystemen, duurzame energieopwekking, zongericht verkavelen, passieve zonwering, hydrologie (o.a. optimaal benutte hemelwatersysteem), ecologie, materiaalgebruik, hergebruik van materialen, flexibel bouwen en verharding. Voor het vaststellen van het maatregelen pakket stelt de gemeente voor om de maximalisatiemethode van BuildDesk in te zetten omdat dit een typisch instrument is waarbij integraal denken en inhoudelijk kennis samen komen. Met de maximalisatiemethode is het mogelijk de milieumambities te vertalen naar ruimtelijke consequenties.

Bij duurzaam bouwen en beheren wordt met een aantal aspecten rekening gehouden. Belasting van het milieu wordt zoveel voorkomen tijdens de bouw maar ook als woningen niet meer voldoen. De woningen worden zo gebouwd dat het in de toekomst makkelijk is ze aan te passen aan de wensen van de (nieuwe) gebruikers. Er worden duurzame technieken toegepast om woningen te krijgen met een comfortabel binnenklimaat te realiseren en om energie, materiaal en geld te besparen. En het energiezuinige gebruik en beheer van het gebouw is eenvoudig voor gebruikers van mensen. (definitie VROM)

Bij energiebesparing wordt in eerste instantie gekeken hoe energiegebruik wordt beperkt door goede isolatie en warmterugwinning, vervolgens naar duurzame energiebronnen (dus bronnen die niet op gaan) zoals zonne-energie en tot slot naar het efficiënt gebruiken van fossiele brandstoffen.

Voordeel energiebesparende maatregelen: verhogen comfort (geen tocht en warmteverschillen, gelijkmatige verwarming) en verlagen van de anders fors stijgende energierekening.

** De Energie Prestatie op Locatie (EPL) is een nieuw instrument van de overheid om besparingen op fossiele brandstoffen te realiseren. De EPL ondersteunt gemeenten in hun energiebeleid voor nieuwbouwlocaties. De EPL is net als de EPN een maat voor brandstofbesparing, maar dan voor een hele nieuwbouwlocatie inclusief de energie-voorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd Het is een maat voor het vooraf berekende verbruik van fossiele brandstoffen voor die locatie. Hierbij geldt: hoe hoger de EPL, des te lager het verbruik. De EPL kent een schaal (met "rapportcijfers") van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen meer worden gebruikt. Naarmate het ambitieniveau hoger is, is de EPL ook hoger. Bij de aanleg van een aardgas- en elektriciteits-net op een nieuwbouwlocatie waar de woningen voldoen aan een EPN van 1,0 én zijn voorzien van een CV-ketel is de EPL 6,0.*

Verkeer en vervoer

Autoverkeer

De nieuwe woningbouwontwikkeling zal gevolgen hebben voor de verkeerssituatie tussen Vogelenzang en Bennebroek. De verbinding tussen de twee dorpen zal in dit licht goed bekeken moeten worden. Mogelijke buitenplanse kosten voor verkeersmaatregelen worden betrokken in exploitatie.

Er moeten 2 ontsluitingsmogelijkheden voor de wijk worden gerealiseerd. Momenteel is alleen een toegang vanaf de Leidsevaart mogelijk. Het is echter wenselijk dat er in ieder geval een tweede toegang voor auto's gerealiseerd zal worden (o.a. in verband met brandweer en calamiteiten) bijvoorbeeld in het noordelijke deel van het plangebied. Opties zijn vanaf de Bekslaan, Vogelenzangseweg en vanaf de Graaf Willemlaan. Voor deze opties zal grond moeten worden verworven.



Langzaam verkeer

Langzaam verkeersroutes zijn belangrijk voor de leefbaarheid van het nieuwe gebied, het is wenselijk naast autowegen extra routes te creëren voor langzaam verkeer, aansluitend op de bestaande woonwijk en bestaande langzaamverkeersroutes rond het plangebied. Tevens zouden routes naar Bennebroek en Woestduin opgenomen kunnen worden in het plan. Onderzocht moet worden of het mogelijk is doorgaande routes via/langs het plangebied te voeren. Daarbij moet wel onderzocht worden of dit in het kader van Natura 2000 mogelijk is.

Parkeren

Het plangebied is niet optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer. Ondanks goede fietsverbindingen zullen de nieuwe bewoners veel gebruik maken van de auto. Dit betekent dat er een relatief hoge parkeernorm zal worden gehanteerd. De uiteindelijke norm is mede afhankelijk van de te realiseren woningtypes. De verkeersdeskundige van de gemeente adviseert in eerste instantie een norm van 2 p.p. per woning excl. bezoekersparkeren (dit is ca. 0,3 p.p. per woning). Een en ander is afhankelijk van de woningtypes/doelgroep.

Bij gestapelde bouw (appartementen) zal parkeren ondergronds moeten worden opgelost. De parkeernorm voor appartementen is minder hoog dan voor grondgebonden gezinswoningen, ca. 1 – 1,5 p.p. per appartement.

Om teveel auto's op straat te voorkomen dient bij grondgebonden woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein worden opgelost. Voor de overige parkeervoorzieningen dient onderzocht te worden naar oplossingen die zo min mogelijk het straatbeeld domineren. Parkeren zal dan ook vroeg in het ontwerpproces betrokken moeten worden.

Kwaliteitsborging

Nadat het s.p.v.e. is vastgesteld en besloten is verder te gaan met de ontwikkeling van Vogelenzang Noord-Oost tot woningbouwlocatie zal het ontwerp in een aantal stappen verder vorm krijgen. Allereerst zal een stedenbouwkundige visie worden opgesteld met daarin de belangrijkste uitgangspunten. De visie is globaal maar bepaald wel de hoofdrichtingen, zoals bebouwingsgebieden, ontsluitingsprincipe, water en groenstructuur, mogelijke fasering, bebouwingsdichtheid en woningtypologie. In de visie zal ook al richting worden gegeven aan de beoogde ambitie op het gebied van beeldkwaliteit.

Vervolgens wordt de visie verder uitgewerkt tot stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan. In het stedenbouwkundig ontwerp worden alle elementen van het plan benoemd en verbeeld. Het plan

bevat meerdere overzichtstekeningen met daarop de wegenstructuur, de verkaveling, rooilijnen, woningtypes, bouwhoogtes en accenten, groenstructuur, een parkeerbalans (telling van parkeerplaatsen), speelplekken e.d. Daarnaast zijn wegprofielen en de overgangen tussen openbaar en privé aangegeven.

In het beeldkwaliteitplan wordt de kwaliteit en uitstraling van de bebouwing en de materialisatie van de openbare ruimte vastgelegd. Materiaalgebruik, hoekoplossingen, oriëntatie van de woningen, kaprichtingen, diversiteit van bebouwing, boom en plantkeuze e.d. wordt duidelijk omschreven en voorzien van referentiebeelden. Het beeldkwaliteitplan moet financieel realistisch zijn. Bouwplannen worden altijd getoetst aan dit beeldkwaliteitplan. Dit geldt zowel voor projectmatige bouw als particulier opdrachtgeverschap. In het laatste geval kan de stedenbouwkundige van het plan fungeren als supervisor die de planvorming van de verschillende opdrachtgevers coördineert en begeleidt. Het beeldkwaliteitplan zal hier op aangepast moeten worden, bijvoorbeeld door per kavel een aantal randvoorwaarden vast te leggen zodat de diversiteit of uitstraling van het gebied geborgd is. Potentiële kopers weten van te voren waar ze aan toe zijn.

Het inrichtingsplan wordt op basis van het beeldkwaliteitplan ook verder uitgewerkt. Hierin zullen beheersaspecten meegenomen worden.

Op meerdere momenten zal de raad betrokken worden bij de besluitvorming.

	Analyse t.b.v. BP en s.p.v.e.	Stedenbouwkundig programma van eisen.	Stedenbouwkundige visie	Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan	Vervolgstep 1: Bestemmingsplan	Vervolgstep 2: Realisatie
Wie	Gemeente en of ontwikkelaar	Gemeente	Gemeente evt. samen met ontwikkelaar	Gemeente of Ontwikkelaar (met toets gemeente)	Gemeente of Ontwikkelaar (met toets gemeente)	Architecten en landschapsarchitecten
Kwaliteitsborging	Toets intern	Toets intern	Visie volgt uit SPvE	Stedenbouwkundig plan is uitwerking van visie.	Bestemmingsplan is uitwerking van het stedenbouwkundig plan	Invloed architectenkeuze Bouwplannen toetsen aan bestemmingsplan én beeldkwaliteitplan Belangrijke rol voor welstand!
Advies	Onderzoeksbureaus Intern advies	Omwonenden / belanghebbenden	Omwonenden / belanghebbenden WZNH	WZNH	Provincie, waterschap e.d.	WZNH
Beslismoment politiek	B&W	B&W Gemeenteraad	B&W Gemeenteraad	B&W Gemeenteraad	B&W Gemeenteraad	B&W

Overige aspecten die moeten worden onderzocht in het kader van bestemmingsplan:

- Planschaderisico analyse;
- Maatschappelijke aspecten;
- Risicoanalyse;
- Voldoen aan het politiekeurmerk;
- Voldoen aan normen van de brandweer;
- Een sluitend plan, grondexploitatieplan met daarin verevening binnenplanse en buitenplanse kosten;
- Diverse beleidsnota's van de gemeente (bijlage 1 geeft de belangrijkste stukken weer).

Bijlage 1: Relevante beleidsstukken

Coalitieakkoord/collegeprogramma

Uitgangspunten uit het coalitieakkoord (2009-2014) op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen:

- 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; (zie 'duurzaamheidsbeleid gemeente')
- 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.

Het college heeft 23-12-2008 al besloten om elf klimaatprojecten (uit de SLOK-aanvraag) in de periode 2009-2012 te realiseren. Een van deze projecten is het stimuleren van warmte-koude-opslag (WKO) met als ambitieniveau binnen de gemeentegrenzen 3% energie zelf op te wekken via grootschalige of collectieve duurzame energie-opties. De doelstelling is om in kansrijke nieuwbouw in principe standaard WKO toe te passen tenzij er een hele goede reden is om hiervan af te wijken.

In het collegeprogramma (2009-2014) wordt voor wat betreft de ontwikkeling Vogelenzang-Oost ingezet op het vaststellen van een bestemmingsplan in 2010 én duurzaamheid.

Verder geeft het collegeprogramma op het gebied van duurzaamheid de volgende punten:

- efficiënt en effectief omgaan met onze bronnen, middelen en mogelijkheden, maatschappelijk voorbeeldgedrag en geen maatschappelijke verspillingen;
- dat alle nieuwbouwwoningen en verbouwingen binnen de gemeente Bloemendaal zullen moeten voldoen aan duurzaamheidseisen (o.a. isolatie en energiebeheer);
- het stimuleren van het gebruik van energiebesparende maatregelen, zonnepanelen, biomassa, opslag van energie in de bodem en overige vormen van duurzame energie door voorlichting, subsidies en voorbeelden in de eigen gemeentelijke gebouwen;
- inwoners de vrije keuze laten voor vervoer, maar het gebruik van de fiets stimuleren door het aanleggen en verbeteren van fietspaden en fietsvoorzieningen;

In nieuwe bouwprojecten worden maatregelen genomen om de duurzaamheid van de gebouwen te vergroten. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan duurzaamheidseisen, bijvoorbeeld ten aanzien van isolatie en energiebeheer.

Woonvisie

Momenteel wordt er een nieuwe woonvisie voor de gemeente Bloemendaal opgesteld, naar verwachting zal deze eind dit jaar in concept gereed zijn. Het woningbouwprogramma voor Vogelenzang Noord-Oost zal moeten passen in deze nieuwe woonvisie. Tot nu toe was het volkshuisvestingsbeleid erop gericht dat 33 % van de nieuwbouw in de sociale sector wordt ontwikkeld.

Binnenkort zal er tevens een **regionale woonvisie** worden ontwikkeld, als uitwerking van de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland 2009.

Verkeers- en vervoersplan van de gemeente

Dit plan staat een ontwikkeling op deze plek niet in de weg. Binnen de regio is het streven ten zuiden van Bennebroek en Vogelenzang een verbinding te maken tussen de N206 en de N208. Dit zal de bereikbaarheid van Vogelenzang verbeteren.

Waterplan

Water is in Bloemendaal een medeordenend element in de ruimtelijke planvorming.

In het grondwatersysteem wordt regenwater geborgen en de invloed van gebiedsvreemd water is geminimaliseerd. Het grondwatersysteem van Bloemendaal vormt kortom een samenhangend geheel met de oppervlaktewaterstructuur van het gebied. Het oppervlaktewaterstelsel is toegerust om de

toevoer van extra grondwater van het gewijzigde grondwatersysteem op te vangen. Grondwater is mede ordenend en mede sturend op het gebied van stedelijke uitbreiding en landschappelijke ontwikkeling. Bij nieuwbouw worden duurzame bouwtechnische maatregelen toegepast. Het (duin)watersysteem van 2050 is op veranderingen zoals stedelijke uitbreiding en klimaatverandering berekend. Dit betekent dat het relatief schone gebiedseigen duin- en regenwater zoveel mogelijk ter plekke wordt vastgehouden/geïnfilteerd en anders geborgen wordt in een netwerk van oppervlaktewater en benedenstrooms gelegen vernatte graslanden.

Structuurvisie Gemeente Bloemendaal.

In 2010 zal de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal worden vastgesteld. Hierin wordt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor het gehele grondgebied integraal vastgelegd. De structuurvisie zal richting geven aan grotere ontwikkelingen. Behoud van cultuurhistorische waarden, mogelijkheden tot natuurherstel en woningbouwwoeften zijn voor deze locatie belangrijke aspecten die in de structuurvisie naast elkaar zullen worden gelegd. De structuurvisie zal (mede) uitwijzen in hoeverre al deze aspecten verenigbaar zijn op deze specifieke locatie.

Regionaal en provinciaalbeleid.

In regionale en provinciale plannen en visies staat de ontwikkeling van Vogelenzang-Oost niet specifiek genoemd. In regionale en provinciale beleidsstukken worden de gemeente Bloemendaal en de Kennemerzoom gezien als cultuurhistorisch waardevolle gebieden, waar grootschalige ontwikkelingen en verstedelijking niet gewenst of vereist zijn. Het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft over algemeen de prioriteit..

Uit structuurvisie Noordholland 2040 (ter visie) over de karakteristieke eigenschappen van landschappen: "Onder Landschaps-DNA verstaat de Provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse landschappen en aardkundige waarden. Natuurlijke omstandigheden, en vanaf de middeleeuwen vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Het Landschaps-DNA bestaat uit de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en haar ondergrond (aardkundige waarden en bodemfysische eigenschappen), openheid en visuele beleving, de historische structuurlijnen, de cultuurhistorische objecten en de dorpskarakteristieken (het Dorps-DNA). Onder Dorps-DNA verstaat de Provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van deze dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten". Op de structuurvisiekaart staan zowel Bennebroek als Vogelenzang aangemerkt als dorpen met een eigen DNA.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan van Bloemendaal geeft een beschrijving van het groen in verschillende typen wijken. Bebouwingstype 3 kan als vergelijkbaar materiaal gebruikt worden voor de ontwikkeling in Vogelenzang NO.

Bebouwingstype 3 – Herenhuizen en rijtjeshuizen

- Dit type bebouwing komt voor op de lagere gronden (strandvlakte)
- De planmatigheid van de verkaveling overheerst de natuurlijke omgeving
- De bebouwing bestaat uit bouwblokken met twee-onder-een-kap of eengezinsrijtjeshuizen, veelal voorzien van voortuinen
- Het straatbeeld wordt qua groen bepaald door straatbomen (ruime plantafstand, 2^e/3^e grootte bomen)
- Het wegpatroon is fijnvertakt en sterk planmatig

- In de wijk komen regelmatig park- of plantsoenachtige groenobjecten voor die meestal vrij royaal van maat zijn (voornamelijk kijkfunctie)
(in het gbp worden ook de bebouwingstypes landgoederen, buitenhuizen en villa's onderscheiden maar de bovenstaande past volgens mij het beste bij wat dit spve beschrijft)

Laanbomenbeleid

Normen voor bomen:

- bomen van de eerste grootte langs wijkontsluitingswegen/hoofdwegen: enkele rij (aan weerszijden van weg), boom die 25 tot 30 m hoog kan worden, kroonprojectie 30 m², vrije doorwortelbare ondergrondse ruimte minstens 10 m³, te realiseren in (bij voorkeur) groenberm maar anders in ééntoppig bemest bomenzand (onder verharding), geen kabels en leidingen in die strook en afstand tot de gevel minimaal 3 meter uit rand kroonprojectie
- bomen van de tweede grootte langs woonlanen: enkele rij (aan weerszijden van de weg), boom die 12 tot 15 meter hoog kan worden, kroonprojectie 15 m², vrije doorwortelbare ondergrondse ruimte minstens 5 m³, te realiseren in (bij voorkeur) groenberm maar anders in ééntoppig bemest bomenzand (onder verharding), geen kabels en leidingen in die strook en afstand tot de gevel minimaal 3 meter uit rand kroonprojectie.

Bijlage 2: Uitgangspunten, eisen- en randvoorwaarden water

Ten ondersteuning van het watertoetsproces is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een Handreiking Watertoetsproces opgesteld. Hieronder zijn voor de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste uitgangspunten, eisen- en randvoorwaarden uit deze handreiking weergegeven.

Uitgangspunten:

- Voorkomen van afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- Geen overlast of tekort aan water, zowel binnen als buiten het gebied;
- Tegengaan van versnippering in het watersysteem;
- Realiseren van een biologisch gezond watersysteem;
- Vasthouden van gebiedseigen water en inlaat van gebiedsvreemd water beperken;
- Benutten en bufferen van schoon water;
- Toepassen van ordeningsprincipe "water stroomt van schoon naar vuil";
- Vervuiling bron aanpakken.

Eisen- en randvoorwaarden:

- Dempingen in primaire watergangen zijn niet toegestaan. Het dempen van
- Andere watergangen zijn in principe slechts toegestaan als ze volledig worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied;
- Bij aanleg van verhard oppervlak dient 15% van de toename van het verhard oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in hetzelfde peilgebied;
- Het oorspronkelijke waterpeil (zoals vastgelegd in het peilbesluit) mag in principe niet veranderen. In bijzondere situaties kan Rijnland een alternatief peil instellen, met name wanneer het alternatieve peil ook positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en de omgeving;
- Bij de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen dient rekening gehouden te worden met de eisen die gelden voor beheer en onderhoud;
- De aanleg van natuurvriendelijke oevers vindt plaats met een flauw talud (maximaal 1:3);
- Voor nieuwbouwingebieden geldt dat zoveel mogelijk schoon verhard oppervlak verantwoord dient te worden afgekoppeld;
- Voldaan dient te worden aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen.

Aanvullende eisen voor compenserende maatregelen:

- Indien een initiatiefnemer meer dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen
- is maatwerk noodzakelijk om de vereiste compensatie te kunnen bepalen.
- Uitgangspunt hierbij is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve
- gevolgen mag hebben op het watersysteem. Concreet betekent dit dat de
- waterafvoer uit het watersysteem waarin het aan te leggen verhard oppervlak is
- gelegen in principe niet mag toenemen ten opzichte van de uitgangssituatie.

Gemeente Bloemendaal (opdrachtgever)

- Aanvullend op het beleid van het Hoogheemraadschap heeft de gemeente Bloemendaal een aantal eisen en wensen [Ref. 5]:
- De ontwateringsdiepte voor infrastructuur en woningen is minimaal 0,70 meter (onder verhardingen) tenzij kruipruimteloos wordt gebouwd;
- Infiltratie van hemelwater wordt in principe niet toegepast bij grondwaterstanden die hoger zijn dan 1,0 m-mv;

- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er, conform de richtlijnen van het hoogheemraadschap, naar gestreefd om zo min mogelijk verhard oppervlak aan te sluiten op de riolering.

Bijlage 3: Visie vanuit de woningbouwvereniging

Gemeente Bloemendaal
t.a.v. mevrouw M. Fopma
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Bloemendaal, 4 februari 2010
Ons kenmerk: 0185/10 LS
Behandeld door: L. Salman

Betreft: Verwachtingen en wensen Brederode toekomstige ontwikkeling Vogelenzang Noord-Oost

Beste mevrouw Fopma,

Op woensdag 27 januari 2010 hebben wij een gesprek over de verwachtingen en wensen die Brederode heeft t.a.v. een toekomstige ontwikkeling van Vogelenzang Noord-Oost. U heeft mij gevraagd de door mij uitgesproken verwachtingen en wensen per brief te bevestigen. Ik voldoe graag aan dit verzoek.

In de eerste plaats refereer ik aan de Woonvisie in ontwikkeling, waarbij tevens onderzoek wordt gedaan naar de woningmarkt. Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat de doorstroming in Bloemendaal moeilijk op gang komt. Een van de maatregelen om de doorstroming op gang te brengen is ouderen verleiden om vanuit eengezinswoningen te verhuizen naar een seniorenwoning. Ik kom daar later op terug. Verder wordt gesteld dat jonge gezinnen die een betaalbare koopwoning zoeken vrijwel altijd moeten uitwijken naar aanliggende gemeenten omdat zo'n aanbod in Bloemendaal amper bestaat. Een andere belangrijke conclusie is dat de gezinsverdunding voortschrijdt en daarmee de behoefte aan woningen voor een- en twee persoonshuishoudens.

Als we ons richten op Vogelenzang moeten we vaststellen dat deze dorpskern heel weinig woningen heeft voor een- en twee persoonshuishoudens (met name starters en senioren). Aan de Teylingerweg en Deken Zondaglaan start Brederode binnenkort met de bouw van 37 seniorenwoningen en hoopt daarmee eengezinswoningen vrij te krijgen. Ondanks verzoeken aan raadsleden hebben we, gezien de gunstige plek voor senioren, niet gekozen voor woningen voor een- en twee persoonshuishoudens maar alvast een voorschot genomen op de mogelijkheid van bebouwing van Vogelenzang Noord-Oost. **Wij pleiten dan ook voor de bouw van 3-kamer appartementen voor een- en twee persoonshuishoudens om met name aan de vraag van starters te kunnen voldoen.**

Vervolgvel : 1
Kenmerk : 0185/10, LS
Datum : 4 februari 2010

In de tweede plaats lijkt het ons zinnig ook aandacht te schenken aan betaalbare koop-eengezinswoningen. Daarmee kan aan de vraag van jonge gezinnen worden voldaan. Ik heb geopperd daarbij een constructie toe te passen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Biedt de woning aan tegen 75%, 80% of 90% van de waarde in het economisch verkeer, onder de verplichting dat de koper bij verkoop de woning tegen hetzelfde deel van de dan geldende waarde aan de verkopende partij (een corporatie) aanbiedt. De corporatie verkoopt de woning vervolgens weer op basis van dezelfde condities. Het is een werkwijze die corporaties vaak toepassen om te garanderen dat een woning betaalbaar blijft. Het is eigenlijk een sociale koopwoning.

In de verkenning "Woestduin en Vogelenzang Noord-Oost" van juli 2009 die op de informatiebijeenkomst Vogelenzang Noord-Oost van 8 december 2009 ter inzage lag worden 3 modellen gepresenteerd. Van die drie modellen sprak model 3 (Middenvaart) mij het meeste aan, omdat het programma dat ik hierboven heb geschetst daar heel goed in zou passen.

Het zwaartepunt ligt echter bij de bouw van appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens omdat de grootste krapte in dit segment bestaat. Ik hoop hiermee een bijdrage te hebben geleverd aan de gedachtevorming binnen de gemeentelijke organisatie.

Met vriendelijke groet,

L. Salman,
directeur