

Q & A Woningbouwprogramma Bispinckpark/ Landje van Van Riessen

Wat zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig perspectief van Landje van Van Riessen, Bispinckpark en Dr. Dirk Bakkerlaan?

De ontwikkelingen moeten:

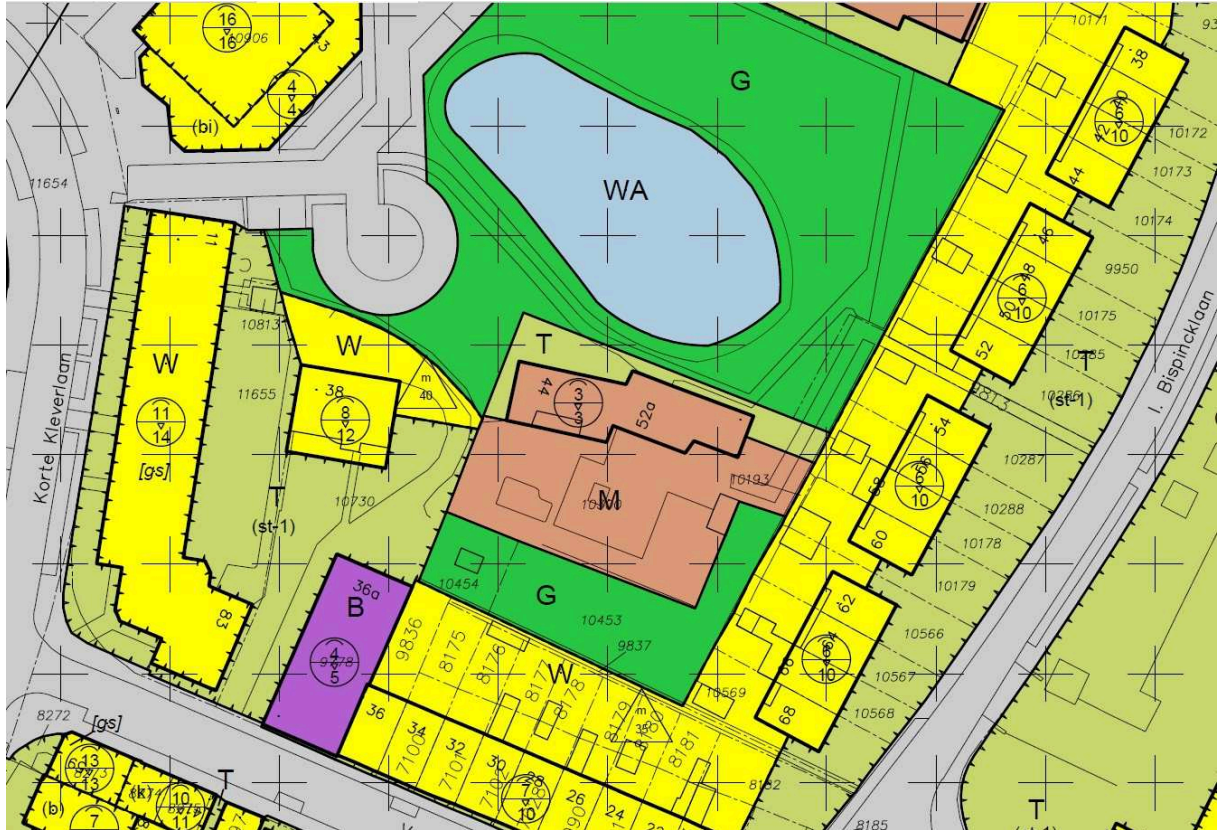
- ruimtelijk passen en een toevoeging van de ruimtelijke kwaliteit zijn;
- financieel haalbaar zijn;
- sociale woningbouw mogelijk maken.

Wat zijn de kaders?

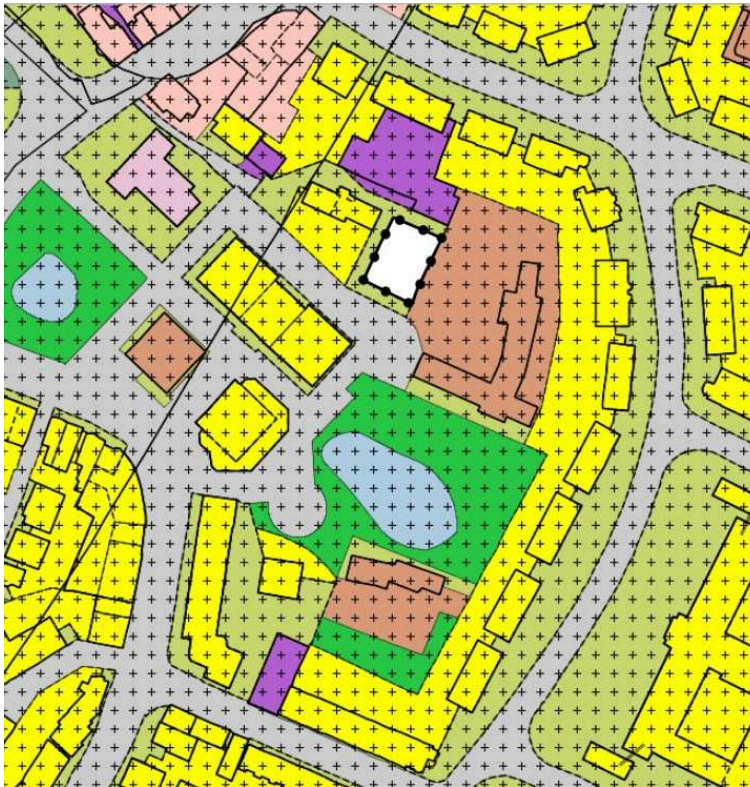
- Het collegebesluit,
- De motie van 30 maart 2017 (zie projectpagina gemeente) ,
- De Wet Natuurbescherming, vooral het onderdeel soortenbescherming; geen Natuur Netwerk Nederland (NNN, daarvoor EHS); geen Natura 2000;
- de woningopgave zoals vastgelegd in Regionale Actie Programma (RAP) en Prestatieafspraken (tussen gemeente en corporaties);
- Structuurvisie: de punten die betrekking hebben op deze locatie, namelijk de Dorpenzone. Doel is het authentieke karakter van ieder dorp te behouden en te versterken en het accentueren van historische structuren. Het versterken van het voorzieningenniveau. Nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer.

Wat zegt het bestemmingsplan?

Bestemmingsplan Bloemendaal 2012



Bestemmingsplan Bloemendaal 2012, Uitsnede Landje van Van Riessen



Bestemmingsplan Boemendaal Dorp 1990, Uitsnede Landje van Van Riessen
Zie hiervoor de volgende link: [Jeroen ajb toevoegen](#)



Hoe kunnen omwonenden participeren?

Volgens de Handreiking voor Burger- en Overheidsparticipatie zijn de omwonenden 'adviseur eindspraak'. De gemeente consulteert dus omwonenden. Zie <https://www.bloemendaal.nl/bestuur-en-politiek/interactieve-beleidsvorming.html>

Kan de gemeente voorkomen dat corporaties hun eigendom verkopen voor de marktprijs?

Corporaties verkopen hun bezit doorgaans pas na 50 jaar. Bij verkoop van grond aan corporaties zal de gemeente kettingsbedingen overwegen.

Wanneer kunnen we daadwerkelijk nieuwe woningen verwachten?

Niet eerder dan na 2019.

Waarom wil de gemeente nieuwe woningen bouwen?

Bloemendaal maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Er is een grote woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam. Tot 2040 zijn er circa 250.000 extra woningen nodig om de groeiende woningbehoefte op te vangen. De woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond groeit in die periode met circa 25.000 woningen. Gemeenten streven ernaar om allemaal een evenredige bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie. De regiogemeenten hebben daarom in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afgesproken dat ze allemaal extra woningen bouwen om aan die vraag tegemoet te komen.

Waarom wil de gemeenten nieuwe woningen in de bestaande dorpskern bouwen? Kan de gemeente niet aan de rand van het dorp bouwen?

Het provinciaal en het gemeentelijk beleid zijn er allebei op gericht om nieuwe woningbouw zo veel mogelijk binnen de bestaande stads- en dorpskernen op te vangen. Op deze manier blijft het landschap groen en open.

***Toelichting:** om woningen buiten de bestaande stads- en dorpskernen te bouwen is toestemming van de provincie nodig. De provincie is hier zeer terughoudend in. Alleen als is aangetoond dat er binnen de bestaande stads- en dorpskernen geen nieuwe woningen worden gebouwd, kan de provincie toestemming verlenen. Het gehele buitengebied rondom de dorpskern van Bloemendaal is overigens aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en/of Natura2000 gebied. Hier mag sowieso niet worden gebouwd.*

Waarom worden die nieuwe woningen niet in buurgemeenten gerealiseerd?

De regiogemeenten hebben met elkaar afgesproken dat iedere gemeente een evenredige bijdrage levert aan de woningbouwproductie.

Waarom wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden?

Er is een tekort aan sociale huurwoningen in Bloemendaal. Daarom moeten woningzoekenden gemiddeld 8 jaar wachten op een sociale huurwoning. Het college vindt het onacceptabel dat mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning zo lang moeten wachten op een woning.

***Toelichting:** Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt in Bloemendaal 17 % van de voorraad, terwijl circa 25 % van de bewoners gezien zijn/haar inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De woningmarkt is echter een regionaal functionerende markt. Woningzoekenden uit Bloemendaal komen ook in aanmerking voor een sociale huurwoning in de andere regiogemeenten. Regionaal gezien is de voorraad sociale huurwoningen ongeveer even groot als de groep bewoners die hiervoor in aanmerking komt. Omdat er sprake is van scheefwonen, is er in de praktijk echter wel een tekort.*

Hierdoor zijn er ook lange wachtlijsten in de regiogemeenten (gemiddeld 6 jaar in de deelregio Zuid-Kennemerland)

Wat doet de gemeente om het scheefwonen te verminderen?

De gemeente beschikt niet over instrumenten om het scheefwonen te verminderen.

Toelichting: *Een huurcontract wordt, met uitzondering van bepaalde groepen zoals studenten en jongeren, altijd voor onbepaalde tijd aangegaan. Bij aanvang van het huurcontract vindt een inkomenstoets plaats. Als de huurder na dit toetsmoment meer gaat verdienen, kan het huurcontract niet worden ontbonden. De bevoegdheid om de wet- en regelgeving met betrekking tot het huurrecht te wijzigen ligt bij het Rijk. De gemeente en lokale corporaties kunnen dus niets tegen het scheefwonen doen.*

Hoeveel nieuwe woningen moeten er in Bloemendaal worden gebouwd?

In het RAP is afgesproken dat in Bloemendaal in de periode 2016-2020 590 nieuwe woningen worden gebouwd. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de bouwproductie per gemeente voor de periode na 2020.

Is er onderzocht hoeveel nieuwe woningen er in Bloemendaal nodig zijn?

Nee, er is alleen onderzocht hoeveel nieuwe woningen in de regio moeten worden gebouwd.

Toelichting: *de woningmarkt is een regionaal functionerende markt. Woningzoekenden zoeken vaak in meerdere gemeenten. Om die reden worden de woningbouwopgave regionaal vastgesteld en spreken regiogemeenten onderling af wie welk deel van de woningbouwproductie voor zijn rekening neemt.*

Waarom wil de gemeente nieuwe woningen op deze locatie bouwen? Er zijn toch voldoende andere nieuwbouwlocaties in Bloemendaal?

Voor de komende vijf jaar zijn er voldoende bouwlocaties om aan de woningbouwopgave te voldoen. Voor de periode daarna zijn er bijna geen bouwlocaties. Op de locaties waarvoor het planproces nu wordt opgestart, wordt pas na 2019 gestart met bouwen.

Is de gemeente verplicht om nieuwe woningen te bouwen?

De gemeente heeft met de regiogemeenten afgesproken om nieuwe woningen te bouwen. De gemeente heeft zich daarmee verplicht om zich in te spannen voor de bouw van nieuwe woningen.

Toelichting: *de woningbouwafspraken in het RAP zijn inspanningsverplichtingen. Indien een gemeente onvoldoende bijdraagt aan de woningbouwproductie, dan zullen de regiogemeenten en de provincie wellicht actie ondernemen. In eerste instantie zal via bestuurlijk overleg worden getracht om tot uitvoering van de woningbouwafspraken te komen. Indien dat niet werkt, kan de provincie een aanwijzingsbesluit nemen. Dit is echter een ingrijpend middel dat slechts in uitzonderlijke situaties wordt toegepast wanneer bestuurlijk overleg niets oplevert.*

Moet de provincie goedkeuring verlenen om de bestemming te wijzigen naar Wonen?

Nee, de provincie hoeft geen goedkeuring te verlenen om de bestemming te wijzigen naar Wonen

Toelichting: *onder de oude WRO moest de provincie bestemmingsplannen goedkeuren. Deze stap is met het in werking treden van de nieuwe Wro (2008) komen te vervallen. Wel geldt sinds een paar jaar de verplichting om een plan te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is bedoeld om de noodzaak van nieuwe stedelijke functies aan te tonen. In de MRA-regio geldt een woningbouwopgave van 210.000 woningen tot 2040. De MRA wil die bouwopgave zo veel mogelijk realiseren binnen de bestaande dorps- en stadskernen om zo het buitengebied te sparen. De plancapaciteit is veel lager. De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking valt in de MRA voor woningbouw binnen de bebouwde kom regio daarom altijd positief uit.*

Wat is de veiligheidsafstand rondom het gasdrukregelstation?

De veiligheidsafstand rondom het gasdrukregelstation is 10 meter. Tijdens de presentatie van 19 juni is een afstand van 25 meter genoemd. Na nader onderzoek van de Omgevingsdienst IJmond bleek deze afstand niet te kloppen.

Toelichting: *Stedin is de eigenaar van het gasdrukregelstation. Dit station wordt als een zogenaamd categorie B station aangemerkt. De categorie wordt bepaald door de ontwerpcapaciteit en de operationele inlaatdruk. Voor onderhavig station geldt een inlaatdruk van 4 bar en de ontwerpcapaciteit betreft minder dan De bepalende richtafstand is die van geluid. Dit betekent dat voor dit gebied (in een gemengde gebied) een veiligheidsafstand ten opzichte van kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen, etc.) moet worden gehanteerd van 10 meter. Binnen deze afstand is het niet toegestaan woningen te realiseren 2000 m³/uur.*