

Locatiebeoordeling huisvesting statushouders

In het raadsvoorstel van 12 maart 2020 heeft de raad verzocht om een tabel waarin de locaties met elkaar worden vergeleken op alle relevante aspecten, waaronder ruimtelijke kwaliteit en kosten. Hieronder wordt deze tabel weergegeven en per punt en locatie daaronder toegelicht.

De locaties worden van 1-3 gescoord, waarbij 1 een positieve score weergeeft (de locatie is geschikt) en 3 een negatieve score (de locatie is niet geschikt).

	Relevante vergelijkpunten	Zomerzorgerslaan	Parkeerterrein gemeentehuis	Blekersveld	Westelijke Randweg 1
1	Ruimtelijke kwaliteit				
1.1	Stedenbouwkundig	2	2	1	1
1.2	Verkeerskundig	1	1	1	1
1.3	Groen	3	2	1	2
2	Omgevingskwaliteit				
2.1	Stikstofdepositie	3	3	3	onbekend
2.2	Milieuzonering	1	1	1	1
2.3	Geluidswaarden	1	1	2	2
2.4	Bodemonderzoek	1	1	3	3
2.5	Omgevingsveiligheid	1	onbekend	2	2
2.6	Wet Natuurbescherming/ Flora & fauna	1	1	1	2
2.7	Luchtkwaliteit	1	1	3	3
3.	Kosten (inschatting)				
3.1	Resultaat grondexploitatie 20/50 tijdelijke woningen 5/10 jaar	- € 2.230.000	- € 2.050.000	- € 2.180.000	n.v.t.
3.2	Resultaat grondexploitatie permanente woningen	n.v.t.	n.v.t.	100 app: € 920.000,-* 48 wng: € 80.000*	- € 550.000

* Dit is een globale inschatting van de opbrengsten die mogelijk zijn op deze locatie.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Bestemmingsplan

De locatie Zomerzorgerslaan te Bloemendaal heeft bestemming Sport volgens het bestemmingsplan Bloemendaal d.d. 15 maart 2019.

De locatie Parkeerterrein van het gemeentehuis aan de Bloemendaalseweg 158 Overveen heeft de bestemming natuur volgens het bestemmingsplan Overveen 2013 d.d. 16 juli 2014.

De locatie Blekersveld te Overveen heeft de bestemming groen volgens het bestemmingsplan Overveen 2013 d.d. 16 juli 2014. Blekersveld ligt volgens de structuurvisie in de dorpenzone en om die reden is bebouwing met (tijdelijke) woningbouw niet in strijd met de structuurvisie.

De locatie Westelijke Randweg 1 te Overveen heeft de bestemming maatschappelijk volgens het bestemmingsplan Overveen 2013 d.d. 16 juli 2014.

1.1. Stedenbouwkundige kwaliteit

Zomerzorgelaan

Bij het bouwen van flexwoningen aan de Zomerzorgelaan is zorg nodig voor de ruimtelijke inpassing vanwege de ruime stedenbouwkundige opzet van de wijk en de typologie van de bestaande woningen (villa's en twee/drie-onder-een-kappers). Tijdelijke gestapelde flexwoningen vormen over het algemeen een langere rij die hier niet goed in de stedenbouwkundige structuur past. Dit is op te lossen door de flexwoningen op te knippen en ruimte tussen de verschillende volumes te creëren.

Parkeerterrein gemeentehuis

Het gemeentehuis was vroeger buitenplaats Bloemenheuvel. Het gemeentehuis met de tuin zijn daarom cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Met het huidige beleid streeft de gemeente om vroegere buitenplaatsen en landgoederen niet te splitsen en te laten verrommelen en versnipperen. De bijgebouwde gebouwen en de bestaande parkeerplaats zorgen al voor verrommeling van de historisch waardevolle tuin, maar de flexwoningen hebben meer volume en zouden daarom voor nog meer verrommeling zorgen. Gezien de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gemeentehuis en de daarbij behorende tuin, open ruimte, is het toevoegen van flexwoningen niet passend. Het past daarnaast niet binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De locatie lijkt met ca. 55 x 30 m aan de kleine kant voor 50 woningen.

Blekersveld

Flexwoningen bij Blekersveld passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande dichtheid van het naastgelegen buurtje past enigszins bij de te bouwen flexwoningen. De omliggende woningen zijn rijwoningen en hebben 2 lagen met kap, de flexwoningen zouden gestapeld zijn en uit circa 3 lagen bestaan.

Westelijke Randweg 1

Het plan is gelegen in de dorpenzone. De dorpenzone ligt tussen de landgoederenzone en het stedelijke gebied ten oosten van de gemeentegrens. De ruimtelijke uitgangspunten zijn onder meer het behouden en versterken van het authentieke en eigen karakter van elk dorp. Historische structuren kunnen daarbij meer geaccentueerd worden.

Het plangebied ligt niet direct in of aan één van de dorpskernen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. Het perceel van 4572m² is gelegen tussen de Randweg, het spoor, een volkstuintencomplex en een transformatorgebouw. Het wordt op het moment niet meer gebruikt. Het hele gebied voelt aan als een perifeer gelegen verouderd industrieel gebied.

Het perceel is gelegen in een restruimte die is ontstaan door de doorkruising van het spoor en de Randweg door het oorspronkelijke landschap. Er zijn meerdere van dit soort driehoekige plots langs het spoor en de Randweg. Deze driehoeken sluiten niet of nauwelijks aan bij het omliggende stedelijk weefsel en kennen in het algemeen bebouwing met een grotere footprint en bouwhoogte met een wisselend gebruik.

1.2 Verkeer

Zomerzorgelaan

De Zomerzorgelaan is een goede locatie, ruime plek. De beoogde doelgroep zal geen tot weinig autoverkeer/parkeren met zich mee brengen.

Winkelstraat op ca. 500 m en NS station op ca. 1.000 m. Een basisschool is om de hoek. Voor deze locatie worden geen problemen verwacht met bereikbaarheid en/of verkeersveiligheid.

Parkeerterrein gemeentehuis

Het parkeerterrein aan de noordzijde van het gemeentehuis is op zich een goede locatie. Zoals vermeld bij de Zomerzorgelaan zal er geen grote parkeervraag gezien de doelgroep. De

parkeerplaatsen zullen afdoende aanwezig zijn. Winkels bevinden zich op ca. 700 m en NS station op ca. 1.000 m. Basisscholen op ca. 500 m, wel drukke Bloemendaalseweg oversteken.

Het parkeerterrein transformeren voor flexwoningen betekent wel dat structureel circa 60 auto's ergens anders moeten parkeren (dit betreft alleen de parkeercapaciteit op het noordelijke terrein). Verwacht wordt dat dit niet direct problemen met de verkeersveiligheid in de wijk (de omgeving rond de Ter Hoffsteedeweg biedt op zichzelf wel ruimte op werkdagen/overdag) maar wel met de maatschappelijke acceptatie. Verkeershinder (parkeren op stoepen/voor uitritten) is niet uit te sluiten.

Blekersveld

Blekersveld is een goede locatie, winkels en NS station Overveen op ca. 1.200 m. Basisschool op 200 m en te bereiken zonder drukke weg over te steken. De huidige ontsluiting is voldoende, rekening houdend met beperkt autoverkeer.

Westelijke Randweg 1

De huidige ontsluitingsmogelijkheden zijn voldoende, gegeven het beperkte aantal woningen en het te verwachten mobiliteitspatroon van de toekomstig bewoners (relatief veel fietsgebruik, met routes naar zowel Bloemendaal als Haarlem beschikbaar).

Voor autoverkeer wordt de bestaande weg (parallelweg) vanaf de Julianalaan langs de Randweg gebruikt. Deze voert wel langs, maar niet door bestaand woongebied, wat gunstig is.

1.3 Groen

Voor alle locaties geldt dat er geen grote natuur- of landschappelijke waarden in het geding komen wanneer er (tijdelijke) woningen worden toegevoegd.

Zomerzorgherlaan

Dit is een trapveld, dat door kinderen en volwassenen uit de buurt intensief wordt gebruikt in de kern Bloemendaal.

Parkeerterrein van het gemeentehuis

Deze locatie is recent aangelegd met nieuwe asfaltverharding. Het is mogelijk om hier te bouwen tussen de bestaande oude linde- en kastanjabomen zonder schade te veroorzaken aan deze bomen. De jonge moerasediken, die er een jaar of 5 staan, moeten worden verplant naar een andere locatie in de gemeente. Verplanten van bomen neemt enige tijd aan voorbereiding in beslag en moet op een geschikt tijdstip worden uitgevoerd.

Blekersveld

Het is vanuit groen gezien een ruig terrein en zoals het nu is heeft het weinig meerwaarde voor gebruik door omwonenden, voor landschappelijke waarden of ecologische verbindingen. Op dit moment heeft een imker ook toestemming van afdeling Beheer om hier zijn bijenkasten te hebben. De bijen moeten dus verplaatst worden wanneer er een ontwikkeling gaat plaatsvinden.

Westelijke Randweg 1

Het is wenselijk om voldoende bomen te planten om het groene karakter van de parkway te behouden en versterken. Dit wordt in het voorliggende plan gedaan.

De bestaande bomen moeten door de projectontwikkelaar worden ingemeten en de waarde moet worden bepaald. Voor een eventuele kapvergunning is iedereen die de boom kan zien belanghebbend.

2. Omgevingskwaliteit

2.1 Stikstofdepositie

Aan het onderzoeksbureau is gevraagd hoeveel flexibele tijdelijke woningen er mogelijk zijn op de locaties. Onderzocht is hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden als gekeken wordt naar

de stikstofdepositie van de gebruiksfase; dus als er gewoond wordt. Daarnaast is ook gekeken naar de realisatiefase, dus de depositie van het bouwverkeer en de realisatie van de woningen zelf. Geconcludeerd kan worden dat voor een deel van onderstaande locaties er op dit moment weinig mogelijkheden zijn. Daarom wordt geadviseerd om voor de locaties een berekening te laten maken van de stikstofdepositie van het gewenste aantal woningen. Daarmee kan een vergunning aangevraagd worden in het kader van de Wnb.

Zomerzorgherlaan

In de gebruiksfase zijn hier 7 woningen mogelijk, voor de realisatie is amper ruimte voor het bouwen van één woning.

Parkeerterrein gemeentehuis

In de gebruiksfase zijn hier 2 woningen mogelijk, voor de realisatie is geen ruimte voor het bouwen van één woning. Advies voor deze locatie is om een berekening te laten maken van de stikstofdepositie van het gewenste aantal woningen. En daarmee een Passende Beoordeling op te stellen en een vergunning aan te vragen in het kader van de Wnb.

Blekersveld

In de gebruiksfase zijn hier 17 woningen mogelijk, voor de realisatie is ruimte voor het bouwen van 9 woningen. Advies voor deze locatie is om een meting te doen van de stikstofdepositie van het gewenste aantal woningen. En daarmee een Passende Beoordeling op te stellen en een vergunning aan te vragen in het kader van de Wnb.

Westelijke Randweg

Onderzoek naar de benodigde ruimte voor stikstofdepositie is voor deze locatie nog niet gedaan. Advies voor deze locatie is om een meting te doen van de stikstofdepositie van het gewenste aantal woningen. En daarmee een Passende Beoordeling op te stellen en een vergunning aan te vragen in het kader van de Wnb.

2.2 Milieuzonering

Zomerzorgherlaan

In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven. Wel grenst de planlocatie aan sportvelden. Doordat bij deze sportvelden geen verlichting aanwezig is, geldt hiervoor geen richtafstand. Aan de richtafstanden uit de VNG handleiding wordt voldaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Parkeerterrein gemeentehuis

De directe omgeving van de planlocatie betreft een combinatie van wonen en natuur. De directe omgeving wordt aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Het gemeentehuis is op ongeveer 80 meter gelegen van de planlocatie. Dit betekent dat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Blekersveld

De directe omgeving van de planlocatie betreft een combinatie van wonen en maatschappelijke functies. Vanwege de functiemenging wordt de directe omgeving van de planlocatie als 'gemengd gebied' aangemerkt. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG handleiding met één stap mogen worden verlaagd. De maatschappelijke functies zijn ten opzichte van de planlocatie buiten deze richtafstand gelegen. Dit betekent dat aan de richtafstand uit de VNG handleiding wordt voldaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Westelijke Randweg 1

Aangezien geen sprake is van risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied en er geen risicovolle activiteit wordt ontplooid met de beoogde ontwikkeling, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van de beoogde

ontwikkeling.

2.3 Geluidswaarden

Bij tijdelijke bouwwerken (<10 jaar) hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder, ook bij een hogere geluidsbelasting hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet voor het onderdeel geluid het bevoegd gezag toetsen op goede ruimtelijke ordening.

Met het rekenprogramma GeoMilieu zijn de geluidsniveaus ter plaatse van de vijf locaties (de vijfde locatie betreft het perceel Westelijke Randweg 1) in kaart gebracht.

Zomerzorgelaan: de geluidsbelasting door de aangrenzende wegen is 51 tot 59 dB.

Parkeerplaats gemeentehuis: geluidsbelasting door de Bloemendaalseweg is 55 tot 58 dB.

Blekersveld: geluidsbelasting bedraagt circa 55 tot 62 dB vanwege de Westelijke Randweg.

Westelijke Randweg 1:

Uit akoestisch onderzoek door bureau Peutz blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en 55 dB voor respectievelijk weg- en railverkeer wordt overschreden. De exacte onderzoeksresultaten worden op dit moment geïnventariseerd, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor railverkeer wordt zeker niet overschreden. Voor het gebouwontwerp betekent dit dat er rekening gehouden moet worden met (aanvullende) geluidsisolerende maatregelen.

2.4 Bodem

De resultaten van het asbestonderzoek voor de locaties Zomerzorgelaan, parkeerterrein gemeentehuis en Blekersveld zijn nog niet voorhanden i.v.m. vertraging in het laboratorium veroorzaakt door de maatregelen omtrent het coronavirus. De resultaten van de asbestanalyses kunnen gevolgen hebben voor de conclusies en aanbevelingen voor de locatie Blekersveld en parkeerterrein gemeentehuis.

Zomerzorgelaan

In de zandige boven- en ondergrond (0 - 1,0 m -mv) zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten zware metalen gemeten. Het uitvoeren van nader onderzoek op basis van de huidige resultaten is niet noodzakelijk.

Parkeerterrein gemeentehuis

In de zandige boven- en ondergrond (0 - 1,0 m -mv) zijn licht verhoogde gehalten PCB, PAK, minerale olie en/of zware metalen gemeten. Het uitvoeren van nader onderzoek op basis van de huidige resultaten is niet noodzakelijk.

Blekersveld

Er is sprake van een vermoeden van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de omvang van de sterke verontreiniging nader te bepalen om vast te stellen of er sprake is bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. In het nader onderzoek kan er worden vastgesteld dat er een saneringsnoodzaak is. Dat is het geval als er sprake is van humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Eerst moet het asbestonderzoek worden afgewacht.

Westelijke Randweg 1

Uit de resultaten van onderzoek uit 2017 blijkt dat er een verontreiniging met asbest in de fundatie aanwezig is. Hiervoor is geadviseerd om aanvullend onderzoek te doen na de sloop van de huidige bebouwing.

2.5 Omgevingsveiligheid

Voor de omgevingsveiligheid wordt gekeken naar risicobronnen in de omgeving van de toekomstige gewenste bebouwing.

Zomerzorglaan

Voor deze locatie zijn geen relevante risicobronnen voor externe veiligheid aanwezig met een veiligheidszone binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Parkeerterrein gemeentehuis

Volgt nog.

Blekersveld

Deze locatie valt binnen de 200 meter toetsingszone en het invloedsgebied van de Westelijke Randweg N208. Daarom is het advies van de omgevingsdienst om de ruimtelijke ontwikkeling te toetsen aan het Besluit externe veiligheid Transportroutes (BEVT). Andere relevante risicobronnen voor externe veiligheid zijn niet aanwezig.

Westelijke Randweg

Deze locatie valt binnen de 200 meter toetsingszone en het invloedsgebied van de Westelijke Randweg N208. Daarom is het advies van de omgevingsdienst om de ruimtelijke ontwikkeling te toetsen aan het Besluit externe veiligheid Transportroutes (BEVT).

De laatste risicoberekening voor de N208 Westelijke Randweg dateert uit 2010. Nadien is er veel bijgebouwd of geprojecteerd in ruimtelijke plannen. Destijds was de uitkomst v.w.b. het groepsrisico < 10% oriënterende waarde.

2.6 Wet natuurbescherming/flora en fauna

Er is maart 2020 een quick scan gedaan voor de locaties in eigendom van de gemeente. Het onderzoek voor de Westelijke Randweg 1 is in april 2019 uitgevoerd.

Zomerzorglaan, parkeerterrein gemeentehuis en Blekersveld

Op basis van deze quickscan is voor de locaties Zomerzorglaan, parkeerterrein gemeentehuis en Blekersveld geconstateerd dat de locatie geen potenties voor beschermde soorten zijn aangetroffen. Er is geen nader veldonderzoek nodig.

Op de locatie Blekersveld is een eksternest aangetroffen. Eventueel verwijderen van (delen) van de beplanting moet buiten het seizoen plaatsvinden.

De locatie parkeerterrein gemeentehuis is ongeschikt voor vleermuizen en verblijfplaatsen ontbreken, ook in de aangrenzende beplanting. Aanwezigheid van vleermuizen blijft beperkt tot mogelijk foerageren langs de randen van de beplanting.

Westelijke Randweg 1

Op basis van de beschikbare informatie kan geen uitsluitel worden gegeven over de betekenis van de gebouwen voor vleermuizen. Om hierover uitsluitel te kunnen geven is nader onderzoek nodig. Indien het gebouw van betekenis is voor vleermuizen, kan naar het oordeel van het bevoegd gezag een ontheffing van de Wnb noodzakelijk zijn. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis, geldt een vrijstelling of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

2.7 Luchtkwaliteit

Blekersveld, Westelijke Randweg 1

Verschillende gezondheidsstudies (WHO 2013a), hebben aangetoond dat langdurig verblijven nabij drukke wegen tot gezondheidsrisico's leidt, vooral voor de zogenoemde hoog gevoelige groepen (kinderen, ouderen en zieken). Wanneer de eerstelijnsbebouwing zich op grotere afstand van een drukke weg bevindt, is de invloed van verkeer

gerelateerde luchtverontreiniging beperkter.

Een drukke weg is gedefinieerd als een weg met verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen/ etmaal. De Westelijke Randweg heeft een verkeersintensiteit van meer dan 30.000 motorvoertuigen per etmaal. Om die reden adviseert de GGD om geen gevoelige bestemmingen te plaatsen in de eerstelijnsbebouwing binnen een afstand van 50 meter van de Westelijke Randweg.

Voor hoogblootgestelde groepen, zoals bewoners of gebruikers van panden gelegen aan een drukke weg, kan een rustige (verkeersluwe) zijde een uitkomst zijn. Verder kan filtering van de lucht een maatregel zijn. De plek waar de verse buitenlucht door het ventilatiesysteem wordt aangezogen, dient aan de verkeersluwe zijde te zijn gesitueerd.

3. Kosten

3.1 Resultaat grondexploitatie tijdelijke woningen

De kosten voor het ontwikkelen van de locatie zijn afgewogen ten opzichte van de opbrengsten. De planeconoom geeft aan dat de ontwikkeling van tijdelijke woningen pas interessant wordt vanaf 15 jaar en dan ook nog voor kleine woningen als het om lage huren gaat. Dat betekent dat het resultaat van de grondexploitatie van de locaties voor tijdelijke woningen gelijk zijn aan de kosten en de kosten voor de gemeente rond de € 2,1 miljoen liggen.

Voor de Zomerzorglerlaan wordt rekening gehouden met 20 woningen voor 5 jaar en dat aantal woningen voor die duur is helemaal niet interessant voor een ontwikkelaar. Voor de andere woningen is gerekend met 50 flexwoningen voor 10 jaar.

3.2 Resultaat grondexploitatie permanente woningen

Aan de planeconoom is gevraagd om ook een berekening te maken voor de locatie Blekersveld voor permanente woningen, omdat dit voortvloeit uit het raadsvoorstel van 12 maart 2020. Volgens een globale inschatting van de planeconoom betekent dit voor 48 gezinswoningen een positief resultaat van € 80.000 en voor 100 appartementen globaal ingeschat een positief resultaat van € 920.000.

4. Conclusie

Gekeken vanuit ruimtelijke kwaliteit zijn Blekersveld en Westelijke Randweg 1 het meest interessant. Kijken we naar omgevingskwaliteit zijn de locaties Zomerzorglerlaan en parkeerterrein naast het gemeentehuis het meest positief. Als we voor dat laatste punt echter kijken naar stikstofdepositie dan lijkt de Zomerzorglerlaan een onhaalbare bouwlocatie te zijn, omdat deze locatie heel dichtbij een Natura 2000 gebied ligt en de ruimte voor stikstofdepositie daarmee heel beperkt.

Gekeken vanuit de kosten is de Zomerzorglerlaan ook het minst interessant; de kosten zijn hier het hoogst terwijl het aantal woningen en het aantal jaren hier het laagst zijn. Vanuit de kosten bezien is de bouw van permanente woningen op de locatie Blekersveld het meest interessant. Voor de locatie Westelijke Randweg 1 zijn de kosten in de vorm van een subsidie aanzienlijk lager dan de 2 miljoen die de gemeente aan tijdelijke woningen zou moeten bijdragen. Het voordeel van de locatie Westelijke Randweg, is dat al veel in gang is gezet door de eigenaar en deze locatie niet door de gemeente zelf ontwikkeld hoeft te worden.