

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	17 december 2020
Commissievergadering d.d.	:	1 december 2020
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuisen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening
Registratienummer	:	2020002632
Productiedatum	:	30 september 2020

Onderwerp

Het college stelt voor in te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor Westelijke Randweg 1 te Overveen.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020

b e s l u i t:

1. Het stedenbouwkundig plan voor Westelijke Randweg 1 vast te stellen;
2. Op basis van artikel 7 van de verordening Sociale Woningbouw 2016 Wibaut BV toe te staan minimaal 36 sociale huurwoningen te verhuren;
3. Kennis te nemen van het feit dat voor het project Westelijke Randweg 1, gelet op de aanmeldingsnotitie geen MER-plicht geldt;
4. Kennis te nemen van het doorlopen participatietraject en het sociaal plan.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

1. Het stedenbouwkundig plan voor Westelijke Randweg 1 vast te stellen;
2. Op basis van artikel 7 van de verordening Sociale Woningbouw 2016 Wibaut BV toe te staan minimaal 36 sociale huurwoningen te verhuren;
3. Kennis te nemen van het feit dat voor het project Westelijke Randweg 1, gelet op de aanmeldingsnotitie geen MER-plicht geldt;
4. Kennis te nemen van het doorlopen participatietraject en het sociaal plan.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

In het collegeprogramma 2018 – 2022 is de behoefte aan woningen voor starters en voor mensen met een middeninkomen opgenomen. Het college streeft naar gedifferentieerde woningbouw in de gemeente.

Op 31 januari 2019 besloot u raad door middel van een bestuursopdracht (2018017652) opdracht te verlenen om woningbouw op Westelijke Randweg 1 (hierna: WR1) nader te onderzoeken, uit te werken en participatie te starten. U raad formuleerde in een amendement bij dat raadsvoorstel de onderstaande kaders:

1. Er zal nader worden onderzocht of op het perceel betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd; Het woningbouwprogramma bestaat uit ten minste 33% sociale huur en de rest van het programma bestaat uit een mix naar keuze van sociale- en middel dure huur. De verhuur (gegarandeerd voor 50 jaar) krijgt gestalte conform de verordening sociale woningbouw.
2. In deze fase worden de volgende aspecten onderzocht en voorstellen gedaan t.a.v.:
 - a. De ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid (waaronder de Structuurvisie);
 - b. De ontwikkeling in relatie tot Liander en een mogelijke uitbreiding van de elektriciteitsbehoefte in de toekomst;
 - c. De vormgeving en omvang van de bouwmassa ('s), waarbij specifiek aandacht is voor bouwhoogte (moet passen binnen de omgeving); de situering van de dakterrassen, de buitenruimte en het aantal woningen;
 - d. De locatie van de bouwmassa('s), de buitenruimte en parkeerplaatsen;
 - e. Een voorstel voor inrichting van de buitenruimte waarbij aandacht is voor zoveel mogelijk waardevol groen;
 - f. Maatregelen die nodig zijn om de gezondheid en milieutechnische problemen die spelen wegens de ligging tussen Randweg en spoor te ondervangen;
 - g. Maatregelen om de (sociale) veiligheid te verbeteren;
 - h. Verkeerskundige ontsluiting en parkeerkundige onderbouwing;
 - i. Kaders waaraan de doelgroep moet voldoen en de wijze waarop dit wordt vastgelegd;
3. De participatie wordt gestart en doorlopen door de projectontwikkelaar, onder nauw toezicht van de gemeente en voortdurend bewaakt door de gemeente, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 4e trede op de participatieladder (adviseur beginspraak). Bij afronding van de participatie wordt een participatieverslag opgesteld, waarin het doorlopen proces en de inbreng van de deelnemers staat beschreven. Dit verslag wordt aan de raad aangeboden;
4. In het ontwerp- en participatieproces worden meerdere modellen/scenario's ontwikkeld, onderzocht op haalbaarheid, besproken en tegen elkaar afgewogen;
5. Deze fase wordt afgerond met een (economisch) haalbaar stedenbouwkundig plan dat ten behoeve van besluitvorming voorgelegd wordt aan de raad en dat kan dienen als grondslag

voor een juridisch-planologische uitwerking. Het stedenbouwkundig plan bevat een onderbouwing waarom wonen een passende functie is voor de locatie;

6. De raad zal tussentijds geïnformeerd worden over de voortgang en ontwikkelingen in de planvorming en in het participatieproces;
7. Om reeds gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten (inclusief ambtelijke uren) in elk geval te dekken, wordt nog een anterieure overeenkomst gesloten. In deze Overeenkomst wordt een beding opgenomen met de strekking dat de projectontwikkelaar bij voorbaat afstand doet van het verhalen van schade en/of kosten op de gemeente Bloemendaal (en de daaronder vallende bestuursorganen) in het geval de raad na het doorlopen van het participatietraject alsnog besluit geen, dan wel slechts beperkte en / of gewijzigde bebouwing op de planlocatie mogelijk te maken.

Op basis van de bestuursopdracht van u raad van 31 januari 2019 heeft initiatiefnemer – in overleg met en getoetst door gemeente - voorliggend Stedenbouwkundigplan (SP) opgesteld (punt 5 van de bestuursopdracht). Hiermee wordt de ontwerpfasen afgesloten. Het is thans aan u raad om te beoordelen of het college met dit SP erin is geslaagd om aan de gestelde bestuursopdracht te voldoen.

Beoogd effect

Door sociale woningbouw te creëren zorgt Bloemendaal voor goede huisvesting voor inwoners met een lager inkomen en urgenten. Tegelijkertijd wordt ook gezorgd voor huisvesting voor mensen in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die ingeschreven staan als woningzoekende en die lang wachten op een woning in de sociale sector.

Met het vaststellen van het stedenbouwkundige plan weet het college dat u raad zich kan vinden in het ontwerp/plan voor de ontwikkeling op de Westelijke Randweg 1. Daarmee kan binnen de kaders van het SP het bestemmingsplan worden opgesteld en ter inzage gelegd worden.

Politieke keuzeruimte

In de Woonvisie 2018 – 2022 is het beleid voor sociale woningbouw in de gemeente Bloemendaal vastgesteld. Het voorliggende plan levert een aanzienlijke bijdrage aan de voorraad sociale woningen in de gemeente. Daarnaast zal een deel van de woningen beschikbaar komen in het middeldure segment. Dit sluit aan bij de ambitie van het college, verwoord in het Collegeprogramma 2018 – 2022.

De locatie aan de Westelijke Randweg is nooit in beeld geweest voor woningbouw ontwikkeling. Als voormalig bordenopslag van de Provincie Noord-Holland is het terrein niet meer in gebruik. De voorgestelde verdichting is stedenbouwkundig gezien een verbetering. Het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is een collegebevoegdheid, hoewel in Bloemendaal gebruikelijk u raad aan de voorkant te betrekken. Het in een later stadium vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van u raad.

Gedachtegang

Argumenten

De initiatiefnemer heeft een jaar lang een intensief participatietraject doorlopen (punt 3 en 4 van de bestuursopdracht). Het voorliggende SP sluit aan op het gevoerde traject. Partijen zijn elkaar genaderd, onder andere op de volgende aspecten (punt 2c van de bestuursopdracht):

- Het gebouw is van 6800 m² naar 5000 m² bruto vloeroppervlak gegaan;
- Het aandeel tweepersoons appartementen is verminderd (meer 1-persoons) waardoor het aantal bewoners is teruggelopen van 134 naar 113;

- De meeste kamers hebben door een andere oriëntatie geen direct zicht meer op de tuinen en Kennemerpark. De kijkrichting van de appartementen is gewijzigd van noord/zuid naar oost/west;
- Ontwerp gebouw: er zijn drie varianten ontworpen en er is gekozen voor twee woongebouwen met lager tussenlid (voorkeur van betrokkenen);
- Betrokkenen waren tegen homogene doelgroep: ze opteerden voor een mix van starters en statushouders. Wibaut en gemeente stonden hier voor open.

Over zaken als hoogte, aantal woningen etc. is geen volledige overeenstemming bereikt. Na vaststelling van het SP zal er een bestemmingsplan worden gemaakt dat past binnen de kaders die gesteld worden in dit SP.

Zichtlijnen structuurvisie, maximale bouwhoogte.

De verschillende zichtlijnen richting de stad Haarlem zijn van oudsher bepalend en belangrijk voor de beleving van Bloemendaal. Deze lijnen zijn benoemd in de structuurvisie. Dit betekent niet dat alle zichtbare ontwikkelingen aan de rand van Haarlem hiermee ongewenst zijn, maar wel dat de lijn Kopje van Bloemendaal - Grote kerk Haarlem in tact moet blijven. De ontwikkeling aan de Westelijke Randweg 1 staat halverwege deze zichtlijn. De maximale bouwhoogte is bepaald aan de hand van de zichtlijn en komt neer op een maximale bouwhoogte van 20 meter (punt 2a van de bestuursopdracht).

Participatie/ privacy

Een belangrijk thema voor de tuinders en de bewoners van het Kennemerpark is privacy. Vanuit de klankbordgroep is om die reden voorgesteld om de bomen en het struweel langs de zuidrand van de locatie te handhaven als privacy scherm. De conditie van de bomen is navenant goed, zodat dit een haalbare inzet lijkt te zijn.

In de randvoorwaarden is over de gehele zuidrand, alsmede aan de oost- en westzijde van de locatie een groene buffer opgenomen. Deze buffer zijn de bestaande bomen. Het is goed voorstelbaar dat de bestaande bomenrij aangevuld wordt met opvolgbomen, die de rol van de bestaande bomen overnemen op het moment dat die aan het eind van hun levensduur zijn gekomen.

Transformatorstation

Ten behoeve van het ontwerp is onderzoek gedaan naar de belemmeringen die uitgaan van het transformatorstation. De Omgevingsdienst IJmond, VRK, Brandweer Kennemerland, GGD en Peutz concluderen dat er veilig gewoond kan worden. Op grond van de onderzoeksresultaten mag voor nu verondersteld worden dat de belemmeringen die uitgaan van het transformatorstation hanteerbaar zijn, wanneer de bebouwing achter de gestippelde lijn blijft. Een samenvatting van conclusies over de veiligheid met betrekking tot het transformatorstation is terug te lezen in de Veiligheidsnotitie (2020003710). De geplande uitbreiding van Liander is meegenomen in het onderzoek naar de veiligheid. De geplande uitbreiding biedt Liander voldoende capaciteit om te voorzien in de energietransitie (punt 2b van de bestuursopdracht).

50 metercontour

De GGD heeft een advies gegeven over wonen op de locatie Westelijke Randweg 1. Het advies van de GGD geeft aan geen eerstelijnsbebouwing binnen een afstand van 50 meter van de Westelijke Randweg te bouwen. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de afstand van 50 meter t.o.v. de Westelijke Randweg. Het college is van mening dat de afstand van 50 meter conform het GGD advies voldoende moet zijn om veilig te kunnen wonen op de locatie. Slechts een klein deel van het ontwerp valt binnen deze contour. Er zal gebruik worden gemaakt van mitigerende maatregelen aan deze westzijde van het ontwerp (punt 2f van de bestuursopdracht). Ook wordt gerefereerd aan de Parkway-achtige uitstraling van de Randweg, met meer hoogbouw, op vergelijkbare of kortere afstand van de Randweg af.

Groen en ecologie

Op het terrein bevinden zich een aantal bomen. Deze staan overwegend langs de randen. Waar mogelijk zullen de bomen gehandhaafd worden.

Onderzoek wijst uit dat de bomen onderling verschillen in conditie en toekomstverwachting. Over het algemeen is sprake van achterstallig onderhoud. Om de invloed van ontwerp en conditie op het bomenbestand nauwkeuriger te kunnen bepalen, zal aanvullend onderzoek gedaan moeten worden. Bomen die niet gehandhaafd kunnen worden zullen vervangen worden door nieuwe bomen die passend zijn voor het gebied. Betrokkenen geven aan dat het gebied in ecologisch opzicht een aantal waardes kent. Echter staan deze ecologische waardes bebouwing van het perceel niet in de weg. Bij de herinrichting zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de aanwezige waardes (punt 2 e van de bestuursopdracht).

Daarnaast zullen aanknopingspunten gezocht worden voor het toevoegen van ecologische kwaliteiten, bijvoorbeeld in de vorm van natuur inclusieve maatregelen. In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is een quick scan gedaan naar beschermde soorten. Naar aanleiding daarvan is vervolgonderzoek gedaan naar de betekenis van het oostelijk gebouw voor vleermuizen. De onderzoekslocatie fungeert als foerageergebied. De voorgenomen ingrepen zullen echter niet leiden tot een afname in foerageermogelijkheden. Daarom is verstoring van essentieel foerageergebied dan ook niet aan de orde. Een ontheffing voor de werkzaamheden ten aanzien van vleermuizen is niet noodzakelijk, omdat geen verblijfplaatsen zijn aangetoond in relatie tot het onderzoeksgebied. Wel wordt aanbevolen om zorgvuldig te handelen tijdens de sloop, omdat er altijd sprake kan zijn van onverhoopte aanwezigheid van een vleermuis, op een onverwachte plek. In het ontwerp zijn groene gevels meegenomen. Hierdoor worden niet alleen planten maar ook insecten "toegevoegd" aan deze locatie.

Sociale veiligheid

Het Sterrencollege (te Haarlem) heeft te kennen gegeven dat een woonfunctie op de locatie een positieve bijdrage kan leveren aan de sociale veiligheid (punt 2g van de bestuursopdracht). Voor de tuinders is sociale veiligheid een belangrijk onderwerp. In het stedenbouwkundig ontwerp is naast privacy ook rekening gehouden dat er geen gesloten ontwerp ontstaat, maar een verbinding kan blijven met de omgeving.

Welstand

De plannen zijn vier keer bij de Welstandscommissie gepresenteerd, van grof naar fijn. De commissie stelt dat vooruitgang is geboekt en de kritische opmerkingen van de commissie goed zijn verwerkt. Het stedenbouwkundig plan kan op steun rekenen van de commissie. De commissie is van mening dat het plan op hoofdlijnen goed beargumenteerd is. Enkele architectonische details dienen nog uitgewerkt te worden en bij een laatste bezoek aan de commissie gepresenteerd te worden. De verslagen van Welstand zijn openbaar en terug te vinden op de website van de gemeente <https://www.bloemendaal.nl/commissie-ruimtelijke-kwaliteit-welstandscommissie> (punt 2d van de bestuursopdracht).

Doelgroep

Het woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 33% sociale huur (gegarandeerd voor 50 jaar) en krijgt gestalte conform de verordening sociale woningbouw. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (2019006524). De rest van het programma bestaat uit een mix naar keuze van sociale- en middel dure huur.

De initiatiefnemer heeft onderzoek naar mogelijke en wenselijke doelgroepen laten uitvoeren (2020003800). De locatie lijkt zeer geschikt voor huurders in de leeftijd van 18 tot 28 jaar en sluit aan bij de doelstellingen uit het collegeprogramma 2018 – 2022. De nabijheid van openbaar vervoer en het woonoppervlak van de ruimten sluiten goed aan bij deze doelgroep. Uit de participatie kwam naar voren dat het voorkeur heeft geen homogene doelgroep te huisvesten. Daarom is er ruimte voor maximaal 10 statushouders (punt 1 van de bestuursopdracht).

Woonservice zorgt voor selectie van de doelgroep (punt 2i van de bestuursopdracht).

Parkeren

De doelgroep, 18 tot 28 jarigen, maakt dat er in de buitenruimte voldoende fietsparkeerplekken komen. Daarnaast voorziet het concept in een aantal deelauto's, wat de bewoners in staat stelt over een auto te beschikken zonder deze te bezitten. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte richt Bloemendaal zich op kentallen van het CROW (kenniscentrum voor regelgeving en advies in de weg- en waterbouw en verkeerstechniek). Aangezien deze specifieke doelgroep en situatie door het CROW niet wordt beschreven is gekozen voor een parkeernorm van 0,5 pp/wo. Bij 109 woningen resulteert dat in een parkeervraag van 54,5 parkeerplaatsen.

Het voornemen is om drie deelauto's in te zetten. Hoewel de inzet van deelauto's nog een jonge traditie betreft, leert navraag bij een ter zake deskundig adviesbureau dat het elders in Nederland inmiddels gebruikelijk is om aan te nemen dat een deelauto (tenminste) vijf reguliere auto's vervangt. De komende periode zal nader onderzoek gedaan worden naar dit verhoudingsgetal. Vooruitlopend daar op bedraagt de parkeervraag voor deze locatie dan nog $54,5 - 15 + 3 = 42,5$ parkeerplaatsen. Voor het berekenen van de feitelijke parkeervraag rekent het CROW met aanwezigheidspercentages. De komende periode zal nader onderzoek gedaan worden naar de toepasselijkheid van aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik voor deze locatie (punt 2 d en h van de bestuursopdracht).

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en zal qua maatvoering hiermee overeenkomen. Omdat voor het stedenbouwkundig plan een uitgebreid participatietraject is doorlopen, wordt gelet op de tijdsbesparing het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage gelegd en niet apart geagendeerd voor de commissie grondgebied en gemeenteraad. Uiteraard zal dit wel het geval zijn bij de uiteindelijke vaststelling.

Kanttekeningen

Vanuit het participatietraject is er geen 100% overeenstemming gekomen over het aantal woningen en de hoogte van het bouwwerk. Vanwege de vele tegengestelde belangen is dit ook niet gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de ontwikkelaar zijn er een groot aantal aanpassingen gedaan om aan de wensen van de omwonenden tegemoet te komen (zoals beschreven in bovenstaand, onder *Gedachtengang, argumenten*).

Alternatieven

U raad heeft de mogelijkheid om wensen toe te voegen die verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

Overwegingen van het college

Het college besluit het SP ter vaststelling aan u raad voor te leggen om zekerheid te hebben over de kaders waarbinnen het bestemmingsplan kan worden opgesteld.

Middelen

De volledige kosten voor de uitvoering van het (bouw)plan en de aankoop van de grond van de provincie Noord-Holland zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor de procedure tot en met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en tot en met de afgifte van de omgevingsvergunning. Om reeds gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten (inclusief ambtelijke uren) in elk geval te dekken, is een anterieure overeenkomst gesloten (punt 7 van de bestuursopdracht).

Participatie/ communicatie

Eén van de door u raad opgegeven randvoorwaarden (punt 6 van de bestuursopdracht) was dat participatie wordt gestart en doorlopen door de projectontwikkelaar in overeenstemming met de gemeente, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 4e trede op de participatieladder (adviseur

beginspraak). Tussentijds en bij afronding van de participatie wordt een participatieverslag opgesteld, waarin het doorlopen proces en de inbreng van de deelnemers staat beschreven.

Dit participatietraject was uitgebreider dan aanvankelijk in het participatieplan was opgenomen. Dit mede omdat omwonenden, tuinders en andere betrokkenen – naast de ontwikkelaar en zijn adviseurs – veel energie gestoken hebben in dit traject, inclusief een bezoek aan enkele voorbeeldlocaties. Het resultaat van dit traject is te lezen in het slotverslag (2019007844)

Naast het uitgebreide participatietraject met betrekking tot het fysieke gedeelte heeft er een extra bijeenkomst plaats gevonden met als onderwerp het sociaal concept. In augustus vond een laatste (digitale) informatieavond plaats waarbij voorliggend SP en het architectonisch ontwerp door de initiatiefnemer gedeeld werden. De gemeente lichtte hier de planning en proces toe.

Op ruimtelijk gebied zijn de partijen elkaar genaderd. Over zaken als hoogte, aantal woningen etc. is geen volledige overeenstemming bereikt. Het voorliggend SP is een resultaat van het in voorgaand beschreven participatietraject. De verslagen van de participatiebijeenkomsten en de voor de definitiefase fase benodigde onderzoeken zijn te vinden op het participatieplatform www.participatiewr1.nl.

Naast bovengenoemde website, zal na de besluitvorming door het college op de gemeentelijke website informatie geplaatst worden, inclusief contactmogelijkheid voor wie vragen heeft.

Naar aanleiding van de laatste informatieavond in augustus zijn de betrokkenen (omwonenden en tuinders) met een brief geïnformeerd over het vervolgproces. Zoals daarin vermeld, ontvangen zij een brief als het stedenbouwkundig plan en het coördinatiebesluit geagendeerd zijn voor de commissie grondgebied. Hierbij worden ze gewezen op de mogelijkheid om in te spreken. Voor de verdere communicatie en inspraak bij de ruimtelijke procedure worden de reguliere communicatiemiddelen van de gemeente ingezet (zoals o.a. de gemeentelijke website en een brief over terinzagelegging).

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolgproces/evaluatie

Na vaststelling van het SP zal het college op korte termijn het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Afhankelijk van de termijn waarop het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal gaan en het aantal reacties dat na de ter inzage termijn moet worden beantwoord zal het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2021 worden aangeboden aan u raad.

Op welk moment betrokkenen kunnen inspreken en bij welke organisatie er wanneer zienswijzen of beroep kan worden ingediend staat beschreven in onderstaand schema.

Planning	Mijlpaal	Inspraak
2020 – Q4	Raad: SP + coördinatiebesluit	Commissie (gemeente)
2021 – Q1	Ter inzage ontwerp bestemmingsplan + ontwerp vergunning	Indienen zienswijze (gemeente)
2021 – Q1	Raad: bestemmingsplan + vergunning + Nota van zienswijzen	Commissie (gemeente)
2021 – Q2	Ter visie bestemmingsplan + vergunning	In beroep (Raad v State)

Bijlagen

Stedenbouwkundig plan (2020001601)
Participatieverslag (2020001602)
Sociaal concept (2020001542)
M.e.r. aanmeldingsnotitie (2020001603)
Veiligheidsnotitie (2020003710)
Doelgroepenanalyse RIGO (2020003800)

Achterliggende documenten

Bestuursopdracht Herontwikkeling Westelijke Randweg 1 (2018017652)
Anterieure overeenkomst (2019006524)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.