

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	27 september 2018
Commissievergadering d.d.	:	12 september 2018
Commissie	:	Commissie Samenleving
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening
	:	-
Registratienummer	:	2018011254
Productiedatum	:	11 juli 2018

Onderwerp

Dit voorstel gaat over de integrale herinrichting van het gebied rondom IKC de paradijsvogel en het Dorpshuis in Vogelenzang.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018

b e s l u i t:

1. Te kiezen voor voorkeursschets 2 als basis voor het integraal herstructureren van de omgeving rond IKC de Paradijsvogel en het Dorpshuis;
2. Te kiezen voor het bouwen van 72 nieuwbouwwoningen en voor wat betreft het woningbouwprogramma te kiezen voor de vitale variant;
3. De locatie Leidsevaart-Zuid voorlopig niet verder te onderzoeken als woningbouwlocatie;
4. De inzet van de dorpscoördinator in Vogelenzang, die werkzaam is voor Welzijn Bloemendaal, structureel te regelen via de algemene voorzieningen;
5. Te starten met de benodigde voorbereidingen en ruimtelijke procedures om de integrale herinrichting mogelijk te maken;
6. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden een éénmalig budget beschikbaar te stellen van € 70.000;
7. Het hiertoe strekkende raadsvoorstel vast te stellen;

De raad voornoemd, d.d.

De VVD dient amendement B in, met Corsanummer 2018014460. Het dictum luidt: *Besluit: Beslispunt 2 van het Raadsvoorstel Vitaal Vogelenzang (2018011254) als volgt aan te passen: 2. Te kiezen voor het bouwen van 72 nieuwbouwwoningen en voor wat betreft het woningbouwprogramma te kiezen voor de vitale variant;*

Amendement B wordt met 13 stemmen voor en 4 stemmen tegen aangenomen.

Met uitzondering van het voorgestelde beslispunt 8 en met inachtneming van het aangenomen amendement B stemt de raad in met het voorstel.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 27 september 2018

, voorzitter

, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 12
Stemmen tegen: 5
Afwezig: 2

Voorgesteld besluit

1. Te kiezen voor voorkeursschets 2 als basis voor het integraal herstructureren van de omgeving rond IKC de Paradijsvogel en het Dorpshuis;
2. Te kiezen voor het bouwen van 72 nieuwbouwwoningen en voor wat betreft het woningbouwprogramma een keuze te maken uit de basis variant, vitale variant of de commerciële variant;
3. De locatie Leidsevaart-Zuid voorlopig niet verder te onderzoeken als woningbouwlocatie;
4. De inzet van de dorpscoördinator in Vogelenzang, die werkzaam is voor Welzijn Bloemendaal, structureel te regelen via de algemene voorzieningen;
5. Te starten met de benodigde voorbereidingen en ruimtelijke procedures om de integrale herinrichting mogelijk te maken;
6. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden een éénmalig budget beschikbaar te stellen van € 70.000;
7. Het hiertoe strekkende raadsvoorstel vast te stellen;
8. De geheimhouding, zoals opgelegd door het college op 4 september 2018 (2018013119), te bekrachtigen.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

In mei 2017 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal het college via een motie opdracht gegeven om de leefbaarheid en kwaliteit van Vogelenzang te verbeteren. In de eerste fase van Vitaal Vogelenzang stonden de volgende vragen centraal:

- Wat is er binnen bestaand beleid mogelijk om de ruimtelijke en sociale kwaliteit van Vogelenzang te verbeteren?
- Is er nieuw beleid wenselijk om de vitaliteit van Vogelenzang te vergroten? En zo ja, welk beleid?
- Kan de grote betrokkenheid van inwoners aanleiding zijn voor gemeentelijke initiatieven die de zelfredzaamheid en de participatie van de inwoners kunnen vergroten?

Korte en langere termijn projecten zijn gedefinieerd, waarvan een deel inmiddels is uitgevoerd, of in uitvoering is. Een integrale aanpak staat centraal, met als effect een impuls op meerdere gebieden (sport, onderwijs en opvang, spelen plus woningbouw) een impuls komt binnen Vogelenzang. Er wordt gebruik gemaakt van initiatief, daadkracht, ervaring en deskundigheid onder inwoners.

Na fase 1 was een voorkeursscenario ontwikkeld: scenario A. Eén van de opdrachten van de raad in de tweede fase, is het verder uitwerken van scenario A. Deze uitwerking bestaat uit het (verder) onderzoeken van mogelijke woningbouwprogramma's die zo positief mogelijk bijdragen aan de doelstelling van het vergroten van de dorpsvitaliteit. Met daarbij als uitgangspunt het behoud van voorzieningen. Een toetsing van de financiële en planologische haalbaarheid maakte ook deel uit van de opdracht in fase 2.

Beoogd effect

De algemene doelen van Vitaal Vogelenzang die we willen bereiken zijn:

- Het toekomstbestendig vergroten van de vitaliteit en leefbaarheid van Vogelenzang.
- Behoud van IKC de Paradijsvogel, sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen zoals de bibliotheek en Zebra zorg.

Gemeente heeft hierin een aanjaagfunctie. Als pilot is vanaf januari '18 gewerkt met de inzet van een dorpscoördinator vanuit Welzijn Bloemendaal. Zij is 4 uur per week specifiek aan het werk voor de kern Vogelenzang. In de praktijk is deze manier van werken succesvol gebleken. Dit inzet leidt tot betere afstemming tussen (welzijns)organisaties, activiteiten, vraag en aanbod en effectievere communicatie. Onderdeel van dit raadsvoorstel is het structureel regelen van de inzet van de dorpscoördinator om zo te borgen dat voldoende tijd en energie beschikbaar blijft voor Vogelenzang vanuit Welzijn Bloemendaal.

Specifieke doelen van Vitaal Vogelenzang zijn:

- Het realiseren van een verjonging in Vogelenzang, deels door de beoogde nieuwbouw en deels als gevolg van doorstroming in de bestaande woningvoorraad doordat Vogelenzangers verhuizen naar de nieuwbouw.
- Realisatie van een dorpshart met hierin een centrale plek voor het IKC en de speeltuin. Belangrijk (neven)effect is een groter(e) sociale controle en veiligheid.

Bij de beoogde nieuwbouw en verbouw van bestaande panden investeert de gemeente in verduurzaming. Bij de nieuwbouwwoningen is de insteek 'nul- op- de- meter' (dus boven het dan geldende bouwbesluit BENG).

Politieke keuzeruimte

Nadere uitwerking van scenario A vond plaats binnen de vastgestelde gemeentelijke kaders. Omdat Vitaal Vogelenzang is ontstaan vanuit het dorp zelf en het een pilotproject is voor de Omgevingswet, is er veel ruimte geweest voor participatie. De raad heeft het college opdracht gegeven een verdere uitwerking te maken en een haalbaarheidsanalyse te laten uitvoeren. De resultaten van dit proces zijn onder meer een voorkeursschets met een zeer breed draagvlak binnen Vogelenzang als alternatief voor scenario A. Ander resultaat is dat op het gebied van mogelijke woningbouwprogramma's 3 varianten zijn uitgewerkt.

De raad gaf ook opdracht een verkenning uit te voeren naar de (on)mogelijkheden van toekomstige woningbouw op de locatie Leidsevaart-Zuid. Deze verkenning heeft een negatieve uitkomst. De grondeigenaar is een bollenbedrijf gevestigd in de gemeente Hillegom dat de komende jaren inzet op groei. De gronden zijn dus nodig voor de bedrijfsvoering. Voor achtergrondinformatie over de locatie Leidsevaart-Zuid wordt verwezen naar het rapport van Companen (2017009485).

Gedachtengang

Insteek is een integrale herstructurering van de omgeving rond IKC de Paradijsvogel en het Dorpshuis. Met als uitgangpunt het landelijke, kleinschalige en groene karakter van Vogelenzang. Dit kwam ook al naar voren in het onderzoek van Companen (achtergrondinformatie; 2017009485). Een integrale herstructurering levert naar verwachting de grootste positieve bijdrage aan de vitaliteit van Vogelenzang.

Als basis voor de herstructurering is het voorstel te kiezen voor schets 2. Schets 2 is de voorkeursschets van de denktank. 86% van de respondenten van de online peiling (n=302) heeft ook de voorkeur aangegeven voor deze schets. Uitvoering van deze schets kan dus rekenen op een groot draagvlak binnen Vogelenzang in het algemeen en bij direct omwonenden in het bijzonder.

Schets 2 bestaat uit de volgende onderdelen:

- IKC de Paradijsvogel blijft op huidige locatie en wordt verduurzaamd
- KDV Les Petits wordt gesloopt en verhuist in zijn geheel naar gebouw IKC
- Bieb in IKC
- Speeltuin de Duinweide verhuist naar centrale plek aan de voorzijde van het IKC
- Verplaatsing tenniscomplex en reductie van 7 naar 5 all-weather banen, nieuw clubhuis van 175 m²
- Voetbal van 3 naar 2 velden waarvan 1 (milieuvriendelijke variant) kunstgras, huidige kantine blijft
- 72 nieuwbouwwoningen

Bovenop de eerder beschreven inhoud van schets 2 heeft de denktank twee ambities geformuleerd. Deze zijn ook financieel in beeld gebracht door Akro Consult (zie bijlage 2).

Als basis voor de herstructurering is het voorstel te kiezen voor schets 2. Schets 2 is de voorkeursschets van de denktank. 86% van de respondenten van de online peiling (n=302) heeft ook de voorkeur aangegeven voor deze schets. Uitvoering van deze schets kan dus rekenen op een groot draagvlak binnen Vogelenzang in het algemeen en bij direct omwonenden in het bijzonder.

Binnen schets 2 zijn diverse woningbouwprogramma's mogelijk met een verschillend beoogd effect op de vitaliteit (zie bijlage 1):

- a. De basis variant
- b. De vitale variant
- c. De commerciële variant

Het voorstel is een keuze te maken voor 1 van deze 3 opstelde woningbouwscenario's. Deze bevatten alle drie 72 woningen, maar met verschillende woningtypes. De vitale variant heeft de voorkeur van de denktank. 76% van de respondenten van de online peiling heeft ook de voorkeur aangegeven voor deze variant.

Dit woningbouwprogramma levert naar verwachting de grootste bijdrage aan de vitaliteit van het dorp met name door middel van doorstroming binnen de bestaande woningmarkt. Het aandeel goedkope koopwoningen is bedoeld voor starters en/ of mensen met een middeninkomen. Voor deze doelgroepen is zeer weinig tot geen aanbod op de bestaande woningmarkt in Vogelenzang. Uit de gehouden online peiling blijkt dat vanuit Vogelenzang zelf veel interesse bestaat in 2-onder-1 kappers en appartementen. In de vitale variant sluiten vraag en aanbod dus goed op elkaar aan.

Kanttekeningen

De voorkeurschets (schets 2) die het resultaat is van de participatie is strijdig met de structuurvisie. De structuurvisie Bloemendaal kent 3 zones; Duinzone, Landgoederenzone en Dorpenzone. De huidige sportvelden liggen in de Landgoederenzone. De school en speeltuin in de Dorpenzone. In de Dorpenzone mag intensivering van bebouwing plaatsvinden. In de Landgoederenzone mag dit niet en is het uitgangspunt dat het bouwoppervlakte niet mag toenemen. Voor sportterreinen in deze landgoederenzone geldt dat deze wel intensiever gebruikt mogen worden en dat maatschappelijke functies mogen worden toegevoegd.

Schets 2 past niet binnen deze uitgangspunten van de structuurvisie. Er wordt namelijk bouwoppervlak toegevoegd. Bij de keuze voor schets 2 is sprake van een afwijking van de structuurvisie en moet deze zone worden opgenomen binnen de Dorpenzone. De raad kan op basis van een gedegen motivatie besluiten af te wijken van gemeentelijk beleid. De Provincie Noord-Holland ziet in hun beleid de sportvelden al als onderdeel van het dorp (bestaand stedelijk gebied). Dit is mede de reden geweest voor het ontwikkelen van deze schets.

Het bouwvlak van schets 2 grenst direct aan de gemeente Hillegom. Er is onder meer een bollenbedrijf gevestigd dat een principeverzoek voor de bouw van een grote loods heeft ingediend. Dit bouwplan, dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, kan impact hebben op de beoogde woningbouw van Vitaal Vogelenzang. Onder meer op het gebied van uitzicht en mogelijke geluidsoverlast door vervoersbewegingen op die locatie. Onderlinge bestuurlijke en ambtelijke afstemming van de beide beoogde bouwplannen is essentieel en vindt plaats.

Het vitale woningbouwprogramma bevat een kwart goedkope koop, maar geen sociale woningbouw. Als gekozen wordt voor deze variant, dan betekent dit een afwijking van het gemeentelijk Woonbeleid.

Aanvullend hierop is het goed te vermelden dat op korte termijn op kleine afstand van het plangebied van Vitaal Vogelenzang Brederode Wonen binnenkort start met de bouw van 21 sociale huurwoningen. Momenteel staan er op de betreffende locatie 9 verouderde sociale huurwoningen. Met die nieuwbouw komt het percentage sociale woningbouw in Vogelenzang op ruim 30%. Veruit het hoogste percentage van alle kernen in de gemeente Bloemendaal.

Tenslotte ligt er (ook tamelijk centraal) een pompgebouw in het plangebied, inclusief bijbehorende kavel. Het pompgebouw is eigendom van Rijnland. Als blijkt dat een verplaatsing noodzakelijk is, dan wil Rijnland daaraan meewerken. De kosten van een verplaatsing zijn nog niet inzichtelijk, want die hangen sterk af van een nieuwe locatie. Uitgangspunt is een inpassing van het pompgebouw op de huidige locatie. Er is sprake van een verplichte richtafstand van 10 meter tot de nieuwbouwwoningen.

Alternatieven

Er zijn alternatieven mogelijk. Deze zijn ook uitgewerkt en meegenomen in de haalbaarheidsanalyse. Alternatief is te kiezen voor schets 1 (het 'oude' scenario A). Voor het woningbouwprogramma binnen schets 1 en 2 zijn er 3 varianten waaruit gekozen kan worden.

Overwegingen van het college

Vitaal Vogelenzang is ontstaan vanuit grote betrokkenheid van inwoners uit Vogelenzang. Zij namen initiatief en verantwoordelijkheid voor hun eigen leefomgeving. De raad heeft dit initiatief omarmd door in april '16 unaniem een motie aan te nemen. Het college kreeg de opdracht een projectaanpak te schrijven en het projectproces te faciliteren waarbij veel ruimte werd gegeven aan inbreng vanuit Vogelenzangers.

Als de raad de voorkeur van de denktank en dorp Vogelenzang volgt, dan is sprake van een woningbouwprogramma zonder sociale woningbouw. Het college geeft hierbij de raad in overweging, hoewel het aantal van 72 woningen de compensatiegrens uit de verordening van 18 woningen overstijgt, ter compensatie voor elke sociale huurwoning die wordt omgezet in een vrije sector woning, een bedrag van € 30.000,- (prijspeil 2013) in het vereveningsfonds sociale woningbouw bij te dragen. Mits het batig saldo van de ontwikkeling toereikend is. Op basis van de haalbaarheidsanalyse lijkt dat het geval. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale huurwoningen wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom.

Om een zo groot mogelijke doorstroming te realiseren binnen de bestaande woning markt in Vogelenzang is in het rapport van Companen (pagina 17) gerefereerd aan mogelijkheden om een deel van de nieuwbouwwoningen onderhands toe te wijzen. Beoogd effect is een zo groot mogelijk effect op de vitaliteit. De gemeente heeft de mogelijkheid om te werken met onderhands toewijzen op het gebied van nieuwbouw woningen. In de huisvestingsverordening is beschreven dat tot maximaal 25% van de aangewezen woonruimte van woningcorporaties en marktpartijen via een maatwerkregeling kan worden toegewezen aan woningzoekenden. Maximaal 25 % van het aanbod kan de gemeente dan met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente Bloemendaal behorende kern.

Geheimhouding

Op 4 september 2018 heeft het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 10 lid 2 onder b Wet openbaarheid van bestuur besloten geheimhouding aan de raad op te leggen op ten aanzien van de volgende stukken:

- Notitie "Toelichting haalbaarheidsanalyse Vitaal Vogelenzang", Akro Consult d.d. 22-6-2018 ten aanzien van de daarin genoemde bedragen, voor zover gemarkeerd;
- Bijlagen (GreX blad 1 en GreX blad 2) behorende bij de notitie Akro Consult;

Deze stukken worden aldus aan de raad verstrekt onder oplegging van geheimhouding.

Het college kent een groter gewicht toe aan de bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente dan aan het algemeen belang dat is gebaat bij openbaarmaking van de stukken. Immers, als de in de stukken opgenomen informatie in de openbaarheid komt dan is dit nadelig voor de gemeente omdat dit ertoe kan leiden dat toekomstige contractpartijen hun offertes kunnen afstemmen op de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming. Gelet hierop kan de onderhandelingspositie van de gemeente bij de nog te sluiten transacties worden verzwakt.

De raad dient de geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Middelen

Financiële middelen

Om een besluit te kunnen nemen over het al dan niet in gang zetten van de benodigde ruimtelijke procedures, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in beoogde kosten en opbrengsten. Akro Consult heeft een haalbaarheidsanalyse (hba) uitgevoerd en de 2 schetsen plus 3 bijbehorende mogelijke woningbouwscenario's financieel op hoofdlijnen doorgerekend op basis van de huidige situatie en uitgangspunten (bijlage 2). De conclusie uit de hba is dat ieder scenario een positief resultaat heeft nadat de kosten van de beoogde opbrengsten zijn afgetrokken. Er is dus sprake van financieel haalbare plannen.

Bovenop de eerder beschreven inhoud van schets 2 heeft de denktank twee ambities geformuleerd. Deze zijn ook financieel in beeld gebracht door Akro Consult:

Voor een uitgebreidere toelichting is in de bijlage onder geheimhouding een notitie (bijlage 2) en resultatenblad van een mogelijke grondexploitatie bijgevoegd (bijlage 3).

Nadat dit raadsvoorstel is vastgesteld, starten de benodigde voorbereidingen en ruimtelijke procedures. De geraamde kosten voor deze beoogde werkzaamheden (zie onderdeel vervolgproces) zijn € 70.000. Met dit bedrag is in de meerjarenbegroting 2018-2021 geen rekening gehouden. Uw raad dient te besluiten over de benodigde middelen. U wordt voorgesteld een aanvullend incidenteel budget van € 70.000 ten behoeve van Vitaal Vogelenzang ten laste van de flexibele algemene reserve beschikbaar te stellen en de begroting 2018 via verwerking in het begrotingsresultaat te wijzigen. De flexibele algemene reserve biedt voor het benodigde budget voldoende ruimte. Dit is onderdeel van besluitvorming.

Personele middelen

Een interne projectgroep waarin de diverse vakdisciplines vertegenwoordigd zijn, gaat ook in de volgende projectfase verder aan de slag met Vitaal Vogelenzang. Niet alle benodigde kennis is in huis, dus op verschillende gebieden in externe ondersteuning nodig (zie onderdeel 'vervolgproces').

Organisatorische middelen

Er zijn geen organisatorische veranderingen nodig om dit gevraagde besluit uit te kunnen voeren.

Participatie

Vitaal Vogelenzang is een project dat ontstaan is vanuit Vogelenzang zelf. Inwoners en andere betrokkenen hebben verantwoordelijkheid genomen voor de toekomst van hun dorp en zijn daarin gesteund door raadsleden. In april 2016 werd unaniem een motie aangenomen en daarmee ging het project officieel van start. Uitwerking vindt plaats binnen de vastgestelde gemeentelijke kaders. Het project is één van de pilots voor de Omgevingswet. Binnen Vitaal Vogelenzang is daarom veel ruimte gegeven voor participatie. De rol van participanten is adviseur beginspraak: "met veel ruimte voor inbreng en de intentie de inbreng te verwerken in bestuurlijk voorstel en besluit" (zie Ruimte voor Bloemendaal, pagina 15). De raad heeft tijdens het participatietraject bewust op afstand gestaan. Tijdens diverse dorpsbrede bijeenkomsten en een themasessie of beeldvormende avond is de raad bijgepraat over de stand van zaken en uitkomsten binnen het project.

Denktank Vitaal Vogelenzang bestaat uit zo'n 25 Vogelenzangers en is al twee jaar intensief betrokken bij de projectopgave. Op specifieke gebieden, zoals welzijn & zorg, zijn aparte werkgroepen actief zonder trekkersrol voor de gemeente. Een mooie bijvangst in het participatietraject. De denktank en aparte werkgroepen blijven ook in de volgende projectfase bestaan. Het participatieproces met een zeer betrokken denktank en aparte werkgroepen voor specifieke thema's blijken in de praktijk een succesformule.

Communicatie

Via diverse communicatiemiddelen worden belangstellenden actief en frequent geïnformeerd over Vitaal Vogelenzang: website dorp Vogelenzang, Facebookpagina Vitaal Vogelenzang, website gemeente, huis aan huis informatie en een dorpsbrede online peiling.

Projectinformatie en informatie over het bestuurlijke besluitvormingstraject en het besluit worden ook gedeeld via deze middelen.

Samenwerking (Heemstede)

Vitaal Vogelenzang is pilotproject voor de omgevingswet. Binnen de werkgroep Omgevingswet, die bestaat uit Bloemendaalse en Heemstedse collega's, wisselen we regelmatig kennis en ervaringen uit. Ook stemmen we geregeld af met externe samenwerkingspartners zoals de Provincie Noord-Holland, Omgevingsdienst en VRK.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Als de raad op 27 september positief besluit over een volgende fase van Vitaal Vogelenzang, dan starten de volgende werkzaamheden:

- Opstellen beeldkwaliteitsplan (vaststellen in raad)
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (vaststellen in raad)
- Nadere uitwerking van financiële haalbaarheid inclusief een screening op fiscale consequenties (o.a. BTW en vennootschapsbelasting)
- Opstellen grondexploitatie (indien noodzakelijk en zo ja, vaststellen in raad)
- Opstellen risicoanalyse
- Opstellen ontwikkelstrategie
- Opstellen aanbestedings-/selectiestrategie incl. bijbehorende documenten (vaststellen in raad)
- Opstellen en uitonderhandelen overeenkomst met ontwikkelaar (vaststellen in raad)
- Algemeen proces- en projectmanagement

Uiterlijk in het najaar van 2019 worden alle genoemde documenten ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. De documenten worden opgesteld in nauw overleg met de denktank Vitaal Vogelenzang.

Bijlagen

Bijlage 1: Resultaten online peiling (2018011347)

Bijlage 2: Notitie Toelichting Haalbaarheidsanalyse Vitaal Vogelenzang, Akro Consult (DEELS GEHEIM)

Bijlage 3: Bijlagen (Grex blad 1 en Grex blad 2) behorende bij de notitie Akro Consult (Opzet grondexploitatie) (GEHEIM)

Achterliggende documenten

Rapport Companen (2017009485)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.