



Beleid

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum : 13 december 2017
Ons kenmerk : 2017023195
Behandeld door : Het college
Onderwerp : Herstructurering Leidsevaart 272 - 288
Verzonden : 20-12-2017
Bijlage(n) : Geen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Brederode Wonen is eigenaar van 9 sociale huurwoningen aan de Leidsevaart 272 – 288 te Vogelenzang. Deze woningen zijn sterk verouderd. Een renovatie levert onvoldoende kwaliteitsverbetering op. Brederode Wonen wil deze woningen daarom vervangen door circa 21 appartementen.

Het college heeft nu een intentieovereenkomst met Brederode Wonen afgesloten over dit project. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de rol- en taakverdeling, de bestuurlijke besluitvorming en de vergoeding die Brederode Wonen betaalt voor de werkzaamheden die de gemeente uitvoert.

In deze brief lichten wij toe waarom we willen meewerken aan dit plan. Wij informeren u ook over de herhuisvesting van de huidige bewoners. Tenslotte informeren wij u over de planologische procedure die nodig is om dit plan te realiseren.

De bouwtechnische kwaliteit van deze woningen is slecht

De woningen zijn gehorig, slecht geïsoleerd en er is vocht- en schimmelproblematiek. De woningen zijn bovendien te klein om gezinnen te huisvesten (55 m2). Een renovatie levert onvoldoende kwaliteitsverbetering op. Het handhaven en eventuele vergroten van eengezinswoningen sluit bovendien niet goed aan bij de vraag. De vraag naar sociale huurwoningen komt tegenwoordig vooral van 1 en 2-persoons huishoudens (waaronder senioren). Vanuit het strategisch voorraad beleid heeft het daarom de voorkeur om deze verouderde eengezinswoningen te vervangen door appartementen.

De bouw van 21 appartementen is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De herstructurering leidt tot een verdichting. Het aantal woningen neemt toe van 9 tot 21. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt uit de structuurvisie dat ruimtelijke ontwikkelingen worden opgevangen in de dorpenzone. De toename van het aantal woningen draagt bij aan het uitvoeren van twee afspraken die de gemeente heeft gemaakt in de RAP: de bouw van 590 woningen in de periode 2016-2020 en het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen.

De herstructurering draagt bij aan Vitaal Vogelenzang

Hoewel deze ontwikkeling geen onderdeel is van het project Vitaal Vogelenzang draagt zij wel bij aan de vitaliteit van het dorp. Deze woningen zijn sterk verouderd en sluiten niet meer aan bij de behoefte



vanuit het dorp. In Vogelenzang is behoefte aan geschikte woningen voor starters en senioren, mede om de doorstroming op gang te helpen. Het toevoegen van appartementen helpt daarbij.

De huidige bewoners krijgen een stadsvernieuwingsurgentie

Hierdoor hebben zij voorrang op andere woningzoekenden als zij reageren op een sociale huurwoning in de regio Zuid-Kennemerland. De stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf 1 maart 2018 en geldt voor een periode van anderhalf jaar. Als een bewoner binnen die termijn nog geen andere woning heeft gevonden, kan deze periode met een half jaar worden verlengd.

De stadsvernieuwingsurgentie is geldig voor hetzelfde woningtype. De bewoners krijgen dus voorrang als zij op een andere eengezinswoning reageren. De woningen aan de Leidsevaart 272 – 288 hebben een vloeroppervlak van 55 m². De meeste eengezinswoningen in de sociale huursector hebben een vloeroppervlak van 70 tot 80 m². De bewoners kunnen daarom doorstromen naar een grotere eengezinswoning.

De huidige bewoners hebben voorrang als ze terugkeren naar de nieuwbouw

Bewoners die willen terugkeren, kunnen tijdelijk naar een wisselwoning verhuizen. Ze betalen dan voor de wisselwoning dezelfde huur als huidige huur. Na oplevering van de nieuwbouw hebben zij eerste keuze bij het uitkiezen van een woning in het nieuwbouwcomplex.

Het college zal een verklaring van geen bedenkingen aan uw raad vragen


Om planologisch medewerking te verlenen aan de nieuwbouw moet er een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. De bevoegdheid om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen ligt bij het college. Het college kan echter pas een vergunning verlenen nadat de raad een Verklaring van Geen Bedenkingen heeft afgegeven.

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat het college de ruimtelijke kaders voor de nieuwbouw (bouwmassa, programma, bomen, parkeren en andere relevante zaken) vastlegt in een principebesluit. De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan deze kaders. Het college zal alleen een omgevingsvergunning afgeven als de aanvraag binnen deze ruimtelijke kaders past.

Het is nog niet bekend wanneer Brederode Wonen een aanvraag omgevingsvergunning indient. Dit zal op z'n vroegst in de tweede helft van 2018 zijn.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris