

## Beleid

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal  
Fractie Hart voor Bloemendaal  
T.a.v. mevrouw M. Roos-Andriessse  
Postbus 201  
2050 AE OVERVEEN

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

Datum : 10 maart 2019  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2019002613  
Behandeld door : College  
Doorkiesnummer :  
Onderwerp : Beantwoording technische vragen Hart voor Bloemendaal  
inzake Park Vogelenzang commissie grondgebied dd 26  
februari 2019  
Verzonden :  
Bijlage(n) : 2019002621 - maximale dichtheid, woningen per bouwvlek en  
bouwhoogten

Geachte mevrouw Roos-Andriessse,

Via de griffie ontvingen wij uw mail van 1 maart 2019 met uw op schrift gestelde vragen met betrekking tot Park Vogelenzang welke door u tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied op 26 februari 2019 zijn gesteld.

U verzoekt het college te antwoorden voor de volgende raad, hetgeen het college met deze brief doet.

### **Vragen gesteld met betrekking tot Park Vogelenzang tijdens de commissie Grondgebied op 26 februari 2019 ter attentie van het college ter beantwoording voor de volgende raadsvergadering**

Tijdens de commissie stelde u onderstaande 25 vragen die betrekking hebben op het raadsvoorstel voor Park Vogelenzang. Dit raadsvoorstel heeft per saldo betrekking op het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende anterieure overeenkomst. Ook andere fracties stelden vragen, waardoor het tijdens de commissie niet mogelijk was alle vragen mondeling te beantwoorden.

#### **Hierbij beantwoorden wij de door u op schrift gestelde vragen**

1. De bijlagen bij de Anterieure Overeenkomst ontbreken. Die zie ik graag zsm tegemoet.
  - o Gezien het aantal bijlagen en de omvang hiervan kunt u deze bijlagen bij de griffie inzien. Hiertoe kunt u bij het bestuurssecretariaat een afspraak maken om de bijlagen in te zien.

2. Hebt u recent nog met Hillegom gecommuniceerd over de ontsluiting Haarlemmerstraat? Wanneer is uw laatste contact geweest?
  - Inhoudelijk is dit ambtelijk afgestemd, eind december 2018 en begin januari 2019. Een bestuurlijk overleg over dit plan is gepland medio maart 2019.
3. Bent u bereid op de vlakken waar nu nog zorggebouwen staan, niet meer volume terug te bouwen dan er nu staat? Dit gaat over de 50 extra woningen en uw wijzigingsbevoegdheid. Ik deed de suggestie tijdens de cievergadering om bijvoorbeeld 50 kleine woonunits voor de groep 18-28 jarigen terug te bouwen zoals plan 1828. Want 50 eengezinswoningen nemen veel meer ruimte in beslag dan 50 woonunits met gebruikmaking van gemeenschappelijke ruimten. De zorggebouwen zijn qua omvang nl niet te vergelijken met 50 eengezinswoningen. Alles ter behoud of ter bevordering van het parkachtige karakter;
  - In het stedenbouwkundig plan zijn uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor de bebouwingmogelijkheden van de ontwikkelgebieden. Dit betreft het maximaal aantal bouwlagen en het maximaal te bebouwen percentage van het grondvlak. Ook voor de zones waar nu een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, gelden deze uitgangspunten. In de bijlage is een studie van bureau Hartzema opgenomen, waarin een voorbeeld verkaveling voor deze gebieden met wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en waaruit blijkt dat het parkachtige karakter voldoende gewaarborgd blijft.
4. Worden sociale huurwoningen in de Monumentale As gerealiseerd?
  - Dit is een mogelijkheid. De ontwikkelende partij zal dit bepalen.
5. Kwaliteitsteam: wie bepaalt wie daar in komen te zitten? Burgers en ambtenaren ook? Maar wie zijn dat? Welke kwaliteiten moeten deze burgers en ambtenaren hebben? Zijn het burgers die in de nabijheid wonen van het project? Kunnen burgers zich al bij u aanmelden? Waar of bij wie en hoe?
  - Met GGZ is overeengekomen dat er een kwaliteitsteam wordt ingesteld en welk doel dit team nastreeft. Het betreft een verzwaarde toets op welstand voor wat betreft de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke kwaliteit. Het kwaliteitsteam vormt daarmee als het ware een voorportaal van welstand; als het kwaliteitsteam met een ontwerp instemt, kan de welstandcommissie hierop hun uiteindelijke advies funderen. In het kwaliteitsteam neemt ten behoeve van deze afstemming één lid van de welstandcommissie zitting. Verder zijn de leden van het kwaliteitsteam: een supervisor, een stedenbouwkundige, een expert op het gebied van inrichting openbare ruimte (een landschapsarchitect) en een lid van welstand. Ook nemen enkele (maximaal drie) burgers zitting in het kwaliteitsteam en één ambtenaar; deze zijn toevoerder en hebben geen stemrecht. Het kwaliteitsteam wordt financieel gedragen door de gemeente. Deze kosten worden niet doorbelast aan de ontwikkelende partij om zodoende de onafhankelijkheid van de toets te waarborgen. Deze kosten vormen hiermee de uitzondering: alle andere ambtelijke kosten worden, conform artikel 4.1 van de Anterieuere overeenkomst doorbelast aan de ontwikkelende partij. Tegenover deze kosten staan de extra inkomsten als gevolg van bouwleges die de gemeente zal innen bij het verstrekken van bouwvergunningen voor deze woningen.
6. Kent u de bezwaren die omwonenden hebben geuit mbt Vijverpark in Overveen en het gebrekkig functioneren van het kwaliteitsteam daar? Ik heb u verwezen naar de correspondentie van de heer Schermerhorn die ook foto's heeft bijgevoegd van wat daar allemaal is misgegaan. Hoe valt dit te voorkomen? Wat is uw zienswijze?

- Dit betreft een geheel andere ontwikkeling, met andere uitgangspunten en andere bewoners. Voor deze ontwikkeling zal een nieuw kwaliteitsteam worden geformeerd, met nieuwe leden.
7. Bos: wat is er met Hillegom afgesproken en met GGZ over toegankelijkheid bos. Blijft het mogelijk om rondje door het bos te lopen?
- Ten aanzien van het bos treedt geen verandering op.
8. Zuidelijke ontsluiting Haarlemmerstraat op termijn. Er staat: dat de kosten van het mandaat via de Anterieure ovk lopen. Wat betekent dat?
- De eventuele aanpassing van de zuidelijke ontsluiting dient te geschieden ten behoeve van de planontwikkeling en woningbouw op grondgebied van gemeente Bloemendaal. Beide aansluitingen bevinden zich buiten het grondeigendom van GGZ Ingeest; de kosten voor het aanpassingen van deze aansluitingen ten behoeve van een verkeerskundig goed functionerend geheel, komen echter ten laste van de ontwikkelende partij. Omdat de zuidelijke ontsluiting ook niet Bloemendaals grondgebied is, maar in Hillegom ligt, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de kosten voor aanpassing op Hillegoms grondgebied voor rekening van de ontwikkelaar zijn. Hiermee is voor Hillegom geborgd dat zij die kosten niet hoeven dragen. Bloemendaal zal als coördinator optreden in de afstemming met Hillegom; Hillegom kan zelf (of in overleg) of gezamenlijk de aanpassingen uitvoeren. De kosten zijn op deze manier echter verzekerd.
9. Waarom niet meteen geregeld met Hillegom? Een ontsluiting is een publiekrechtelijke aangelegenheid. Als het verkeer daar op termijn door de komst van de Duinpolderweg helemaal vastloopt, dan is het onverantwoord om dat allemaal over te laten aan de Exploitant of de ontwikkelaar. Waarom regelt u dat niet nu?
- Op dit moment is er geen aanleiding om de aansluiting aan te passen, er is geen verkeersprobleem. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de kosten voor het realiseren van de verkeerskundige aanpassingen aan de ontsluiting voor rekening van de ontwikkelende partij zijn. Het betreft hier kosten als gevolg van het aanpassen van de ontsluiting door de komst van de woningen. Het college zal daartoe met de ontwikkelende partij in overleg treden om de aanleg van de middenbermen in rekening te brengen. Deze partij is op dit moment nog niet bekend. Ook het moment waarop de woningen zijn gerealiseerd en de behoefte aan een nieuwe ontsluiting is op dit moment nog niet bekend. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelende partij en hun planning bepalen op welk moment de aansluitingen moeten worden aangepakt.
10. Heeft Goudappel Coffeng ook rekening gehouden met de aanleg van de Rijnlandroute en het doortrekken van de Duinpolderweg naar De Zilk?
- In het verkeersmodel is voor deze studie uitgegaan van de meest recente inzichten ten aanzien van de Duinpolderweg. Daarbij is uitgegaan van het voorkeursbesluit om de Duinpolderweg aan te leggen tot aan de N208. De Rijnlandroute ligt ten zuiden van Leiden en heeft naar verwachting weinig tot geen effect op de verkeersstromen in en rond Bennebroek.
11. Goudappel Coffeng schrijft: 'middenberm of verkeerslicht, in principe oplossingen die in detail nog verder uitgewerkt moeten worden.' Blz 14 rapport 2019. 'Daarbij is ook van belang of de Duinpolderweg al of niet gerealiseerd wordt.' Dit begrijpen we niet. De Duinpolderweg wordt gerealiseerd. Gaat het college nu, voorafgaand aan de aanleg van de Duinpolderweg kruispunt 2 en 3 aanpakken (ter hoogte van Groot Hoefbladlaan cq Haarlemmerstraat)? Indien niet, waarom niet? Voorziet u dan geen problemen op termijn? Waarom laat u dit allemaal over aan de ontwikkelaar? Wat gebeurt er als de ontwikkelaar/exploitant failliet gaat? Hoe wordt het dan opgelost?

- Er is nog geen finaal besluit om de DPW aan te leggen, er is een voorkeursalternatief gekozen dat nu verder wordt uitgewerkt en in procedure gebracht. Het aanleggen van middenbermen maakt het (praktisch/ruimtelijk) mogelijk om later (als de DPW komt, denk aan ca. 7 jaar) verkeerslichten bij te plaatsen. Dat is echter een ontwikkeling die los moet worden gezien van het bestemmingsplan Park Vogelenzang. Het bestemmingsplan belemmert de mogelijke toekomstige verkeersontwikkeling niet, maar maakt die juist ruimtelijk mogelijk als t.z.t. verkeerslichten moeten worden geplaatst (brede middenberm wordt dan linksaf strook met verkeerslichten).
- In het geval een ontwikkelende partij failliet zou gaan, is de kans dat de woningbouwontwikkeling niet (geheel) gerealiseerd wordt. Wanneer er geen woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van toegenomen verkeersdruk door bewoners ten opzichte van de huidige situatie. Er is derhalve in dat geval geen noodzaak verkeerskundige aanpassingen te doen. Indien de woningen zijn gebouwd en de initiatiefnemer / ontwikkelende partij failliet kan de gemeente terugvallen op de bankgarantie om de resterende werkzaamheden in het openbaar gebied af te maken.

12. Gaat provincie meebetalen aan kruispunten 1, 2 en 3?

- Dat is een punt van onderhandeling tussen gemeente en de provincie in het kader van de Duinpolderweg, maar staat los van dit ontwerpbestemmingsplan.

13. Goudappel zegt dat er minder verkeer is op de zijtakken Zwarteweg en Bennebroekerlaan door de Duinpolderweg. Hoe kan dat want onderzoek van de provincie toont tegendeel aan. Het autoverkeer kan niet over de Zwarteweg heen vliegen. Als verkeer vanuit Vogelenzang of Heemstede via de Leidsevaart naar Bennebroek rijdt, dan gaat dat verkeer over de Zwarteweg richting de ontsluiting Duinpolderweg net ten zuiden van Bennebroek. Het is dus onzin om te beweren dat het verkeer daar afneemt en de tellingen laten ook het tegendeel zien. Wil dat zeggen dat Goudappel het verkeer dat via de Zwarteweg afslaat richting het zuiden agv de Duinpolderweg, niet heeft meegenomen in de berekeningen in het rapport?

- Uit de studie Duinpolderweg komt naar voren, dat de oost-west verbindingen over de Zwarteweg en de Bennebroekerlaan/Meerweg minder verkeer krijgen. Dat komt doordat het doorgaande verkeer eerder de Duinpolderweg gaat nemen. Het lokale verkeer zal iets toenemen, omdat bewoners van Vogelenzang en Bennebroek (ook) vaker binnendoor naar de Duinpolderweg gaan rijden. Per saldo is er echter een afname. Bij vergelijking van de verkeerscijfers moet je kijken naar de autonome referentiesituatie (=zonder Duinpolderweg) in 2030. Het kan dus best zijn, dat het verkeer met een Duinpolderweg t.o.v. de huidige situatie toeneemt, maar dat die toename in een autonome situatie zonder Duinpolderweg nog veel groter zou zijn.

14. Haarlemmerstraat ontsluiting gaat zonder aanpassing van 16 seconden in de avondspits naar 942 seconden. Dat is 15 minuten. Waarom wordt dat niet per direct opgelost met Hillegom?

- Deze 942 seconden hebben betrekking op de wachttijd die ontstaat in de situatie dat de Duinpolderweg is aangelegd en er **geen** aanpassing wordt gedaan aan de ontsluiting. Het onderzoek toont op basis van deze lange wachttijd aan dat er aanpassing noodzakelijk is. Wanneer de ontsluiting wordt aangepast zoals Goudappel voorstelt, is er geen sprake van een dergelijke lange wachttijd.

15. Goudappel gaat uit van een herverdeling van verkeer. Dus van noord naar zuid. Dat gaat niet gebeuren als er 15 minuten gewacht moet worden. Dus dan klopt de analyse niet meer. Goudappel zegt: als er een andere herverdeling is dan 50/50, dan gaat het kruispunt niet meer functioneren. De wethouder zei dat het nu nog niet aan de orde is maar de provincie gaat wel door met de aanleg van de Duinpolderweg. Dat betekent dat de oplossing nu gevonden moet worden en niet later. Wat is uw opvatting?

- Deze 942 seconden hebben betrekking op de wachttijd die ontstaat in de situatie dat de Duinpolderweg is aangelegd en er **geen** aanpassing wordt gedaan aan de ontsluiting. Het onderzoek toont op basis van deze lange wachttijd aan dat er aanpassing noodzakelijk is. Het advies van Goudappel is om de kruising aan te passen, dit is ook verwoord in het bestemmingsplan en op de verbeelding is hiervoor de benodigde ruimte ingetekend. De uitspraak van de herverdeling heeft te maken met de oriëntatie van het verkeer, waarbij is aangenomen dat de herkomsten en bestemmingen ongeveer 50-50 verdeeld zijn tussen noord en zuid. Dat is een redelijke aanname, gelet op de te verwachten verkeersrelaties met woon-werk, scholen, winkels en sociaal verkeer.
- Het rapport van Goudappel bevat wat ons betreft voldoende inhoudelijk onderbouwing om nu de oplossing in het bestemmingsplan op te nemen en de uitwerking zoals in de Anterieuere overeenkomst opgenomen, bij de ontwikkelaar neer te leggen.

16. Middenberm en extra verkeerslicht: wat gebeurt er met het verkeerslicht voor de Willinkschool? Komt dat te vervallen?

- Als de aanpassing van de aansluiting van het plangebied op de Rijksstraatweg wordt uitgevoerd, moet deze gehele kruising in zijn geheel worden beschouwd en integraal worden aangepakt. Er zal dan voor een integrale oplossing worden gekozen, waarbij voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetgangers) een veilige situatie ontstaat. Voor voetgangers blijft sowieso een geregelde oversteek bestaan.

17. Kiss and ride: 15 plekken langs de Rijksstraatweg: hoe combineert dat met de middenberm/extra verkeerslicht oplossing van Goudappel?

- De kiss en ride is nu reeds al ingericht en met een verkeersbesluit vastgelegd. Als de aanpassing van de aansluiting van het plangebied op de Rijksstraatweg wordt uitgevoerd, moet deze gehele kruising in zijn geheel worden beschouwd en integraal worden aangepakt. In dit totaal ontwerp zal ook de kiss en ride strook meegenomen worden. Op dit moment zijn daarvoor nog geen ontwerptekeningen beschikbaar. Die volgen in de latere fase van het planproces. Door het aanpassen van de kruising met de Groot Hoefbladlaan zal de K+R iets ingekort moeten worden, maar er blijft voldoende ruimte om deze K+R te laten functioneren. De bushalte aan de zuidkant van de kruising moet opnieuw worden ingepast. Op basis van de gemaakte schetsen is daarvoor voldoende ruimte.

18. Goudappel stelt dat de wegen iets moeten worden verlegd. De toegangsweg naar het park op het 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kruispunt. Gaat dat ten koste van de planontwikkeling? Zie Groot Hoefbladlaan. Dan kun je dus minder bouwen. Hoe ziet u dat? Wat is daarover met GGZ afgesproken?

- Het resultaat van het onderzoek van Goudappel Coffeng en de bijbehorende aanpassing van de ontsluitingen is op de bestemmingsplankaart verwerkt. Dit heeft per saldo een wijziging van het bestemmingsvlak "woongebied" ten gevolg, dat ca 323 m<sup>2</sup> kleiner wordt. Het gehele grondgebied van de ontwikkeling is 126.412 m<sup>2</sup>, waardoor de verkleining slechts een beperkte aanpassing inhoudt. Deze aanpassing is natuurlijk met GGZ doorgesproken en heeft geen effect op de gehanteerde uitgangspunten. Mede omdat het bestemmingsplan toelaat om een kleine mate van flexibiliteit te hanteren ten aanzien van het aantal woningen in de verschillende deelgebieden. Per deelgebied is een maximaal aantal woningen aangeduid, in artikel 9.4.2a van de regels bij het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om hiervan 10% af te wijken. Voorwaarde blijft dat er **maximaal** 250 woningen mogen worden gerealiseerd, zoals in artikel 16.1 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

19. Parkeerplaatsen langs Groot Hoefbladlaan kosten voor rekening van koper. Is dat de school? Krijgt de school dan weer subsidie van de gemeente?



- Nee, de school is niet de koper van de grond van GGZ. Het grondgebied waar de parkeerplaatsen ten behoeve van de school worden aangelegd door de ontwikkelaar, komt op een later moment in eigendom van de gemeente, conform bijlage 5 van de AO. Er is dus geen sprake van kosten voor de school en de gemeente hoeft dit niet te subsidiëren.
20. Middenberm: gaat dat ten koste van de ventweg langs de woningen tegenover Groot Hoefbladlaan?
- Nee.
21. Handhaving kiss – and ride? Hoe wordt dat gehandhaafd?
- Hier zijn onlangs nieuwe, verkeersborden geplaatst op basis waarvan kan worden gehandhaafd. Handhaving vindt plaats zoals bij alle parkeerregelingen.
22. 5 extra parkeerplekken Groot Hoefbladlaan? Hoe worden die gerealiseerd, waar, wanneer de kruising zuidelijker wordt verlegd?
- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd zoals aangegeven op de schets en foto's. door de ontwikkelende partij. Het tijdstip wordt in overleg tussen school en ontwikkelaar bepaald. De gemeente wordt hierover geïnformeerd.
23. Is er ooit een telling gedaan hoeveel auto's op het parkeerterrein staan geparkeerd en zo ja, welk tijdstip van de dag?
- Als hiermee wordt bedoeld het parkeerterrein van Ingeest, daar is inderdaad geteld tijdens de ochtend (het maatgevende brengmoment voor de school). De gekozen oplossing langs de Groot Hoefbladlaan is hierop afgestemd, in combinatie met de K+R en het andere parkeerterrein bij het Trefpunt aan de noordkant van de Willinkschool. Dit resultaat is in overleg met de Willinkschool tot stand gekomen en draagt hun instemming.
24. Monumentale As: grond wordt niet overgedragen aan de gemeente, maar is wel openbaar. Hoe wordt de kwaliteit geborgd? Waarom gebeurt dat niet? Het is het meest karaktervolle, meest unieke stukje van het park. Dat is juist het stuk dat bewaard moet blijven en cultuurhistorische waarde bezit. Hoe kan het dat uitgerekend dat stuk eruit is geknipt? Vindt u dat verantwoord?
- In de Anterieure overeenkomst is in artikel 9.2 opgenomen dat de monumentale as te allen tijde openbaar toegankelijk moet zijn en blijven. Hiertoe is als voorwaarde gesteld dat in de koopovereenkomst en daaruit voortvloeiende leveringsakte met de Koper een kwalitatieve verplichting opgenomen moet worden gekoppeld aan de betreffende gronden die onderdeel uitmaken van de monumentale as. Deze verplichting houdt in dat een ieder zich moet onthouden van alle handelen en nalaten dat op welke wijze dan ook afbreuk kan doen aan de publieke toegankelijkheid van de monumentale as. Via deze bepaling is de openbaarheid voldoende geborgd. Ook is op deze manier de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble in dezelfde mate gewaarborgd als wanneer het eigendom, beheer en onderhoud bij de gemeente zou liggen.
25. Eerst bureau Next. Toen Fakton. Waarom hebt u een second opinion gevraagd?
- De hoogte van de afkoopsom voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte die naar de gemeente toekomt is bepaald aan de hand van deze rapporten. Het rapport van Next vastgoed is in opdracht van GGZ tot stand gekomen, terwijl het onderzoek van Fakton een gemeentelijke opdracht was. Op de manier waren er twee benaderingen van deze afkoopsom en kon vergeleken worden welke methode van waardebeoordeling reëel was. In de uiteindelijke vaststelling van de afkoopsom is vastgehouden aan de uitkomst zoals Fakton deze heeft berekend.

We gaan ervan uit uw vragen naar genoegen te hebben beantwoord.

Een afschrift van deze brief zenden wij ter kennisname aan de leden van de raad.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris

