

Beleid

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

Datum : 15 januari 2019
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2018016848
Behandeld door : College
Doorkiesnummer :
Onderwerp : Vitaal Vogelenzang, naburige ontwikkeling
Verzonden :
Bijlage(n) : -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 27 september 2018 heeft u ingestemd met het voorstel Vitaal Vogelenzang en het bijbehorende woningbouwprogramma. Met deze brief informeren wij u over een ontwikkeling die zich direct aan de andere zijde van de gemeentegrens afspeelt. De grondeigenaar wil hier een bollenloods bouwen. In gezamenlijkheid met de gemeente Hillegom en de betreffende grondeigenaar zoeken wij naar een zo optimaal mogelijke ontwikkeling. Met deze brief informeren wij u over de scenario's die nu onderzocht worden. Het momentum van deze verkenningen is zo kort na het besluit van de gemeenteraad tot het bouwen van 72 woningen wellicht onverwacht, maar te verklaren door het voorgenomen besluit van Hillegom. Het bekende spreekwoord over ijzer smeden is in dat verband van toepassing: thans is het ijzer heet!

Inleiding: Relatie met gemeente Hillegom

Het betreffende kavel ligt direct aangrenzend aan de woningbouwgrond in Vogelenzang en is bij grondeigenaar in gebruik (zuidgrens gemeente). Deze bollenteler wil een grote loods realiseren op het perceel ten behoeve van efficiënte bedrijfsvoering en heeft hiervoor een principeverzoek ingediend bij gemeente Hillegom. Gemeente Hillegom is voornemens met dit verzoek in te stemmen. Dit houdt in dat het mogelijk is dat er op korte afstand (30 meter) van onze geplande woningbouw een hoge (9 meter) loods wordt gerealiseerd. Dit levert ten aanzien van woonkwaliteit en uitzicht een vermindering op. Ambtelijk is verzocht zoveel als mogelijk rekening te houden met de aanstaande woningbouwontwikkeling in Vogelenzang.

Het bouwen van deze loods heeft bovendien als gevolg dat er voor beide partijen geen ruimtelijke mogelijkheden meer zijn in deze omgeving. Door de woningbouw kan de loods in de toekomst niet verder worden uitgebreid (minimale afstand tot woningen ivm gevoelige bestemming) en andersom omdat de grond in gebruik is.



2018016848

Op 18 oktober is een overleg gevoerd met de grondeigenaar en de wethouder van Hillegom, waarin diverse alternatieve opties zijn besproken. Afsproken is diverse scenario's te onderzoeken en een visie of standpunt te formuleren.

Woningbouw op buurkavel?

Het rapport van Companen (mei 2015) dat de basis vormt voor uw besluit van 27 september 2018, heeft als belangrijk punt dat er noodzaak bestaat om op middellange termijn te beschikken over een volgende woningbouwontwikkeling voor behoud van vitaliteit. Door deze langjarige gedoseerde groei van het dorp is er een blijvende basis onder de voorzieningen. Bovendien is er regionaal een krapte op de woningmarkt en behoefte aan woningbouw. De kavel van de grondeigenaar is mogelijk een geschikte locatie voor de navolgende uitbreiding van het dorp.

Hieronder worden enkele scenario's op hoofdlijnen beschreven:



Positie van grondeigendom
In paars de gemeentegrens

1. Realisatie van de loods op deze locatie (grens ongewijzigd)

In eerdere plannen is de loods in een rechthoek naar het noorden toe geplaatst. Bij realisatie van de loods (9 meter hoog) op deze locatie is het zeer wenselijk dat de loods een andere positionering op het kavel krijgt, zodat zoveel mogelijk afstand tot de woningbouwontwikkeling in Vogelenzang blijft. Hierover is overleg geweest tussen alle partijen.

Het nadeel is dat de Vogelenzangse woningbouwontwikkeling altijd zicht houdt op een grote bollenloods, wat effect heeft op de beleving van de ruimtelijke kwaliteit.

Realisatie van deze loods op deze locatie houdt een beperking van de toekomstige ontwikkelmogelijkheden voor de grondeigenaar in. Verdere uitbreiding van de loods op deze kavel is niet mogelijk. Dit komt door de planologische beperkingen als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

2. Realisatie van de loods elders: voortzetten huidig gebruik

De grondeigenaar heeft aangegeven een alternatieve locatie voor hun loods te willen overwegen, wanneer dit een financieel haalbaar geheel is. Alternatieve locaties worden door zowel Bloemendaal, Hillegom als de grondeigenaar gezocht. Bloemendaal onderzoekt alternatieve locaties voor de loods op Bloemendaals grondgebied, mogelijk met aanpassen van het bestemmingsplan. De kavels van de grondeigenaar aan de andere kant van de Barthenweg komen hiervoor in aanmerking. Op dit moment is dat kavel in gebruik als teelgrond voor bollen. Het vormt hierdoor een open gebied waar de ruimtelijkheid ervaren kan worden. Voor de geplande woningbouw in Vogelenzang is een uitzicht op bollenvelden en op verdere afstand de huidige bedrijfsbebouwing een prettiger alternatief.

Wanneer de grondeigenaar hun loods op een alternatieve locatie voor hun loods bouwt, blijft de mogelijkheid bestaan dat in de toekomst het buurkavel van de Vogelenzangse woningbouwontwikkeling bebouwd wordt.

3. Realisatie van de loods elders, woningbouw op Hillegoms grondgebied (grens ongewijzigd)

De grondeigenaar heeft aangegeven een alternatieve locatie voor hun loods te willen overwegen, wanneer dit een financieel haalbaar geheel is.

Wanneer de loods elders wordt gebouwd ontstaat de mogelijkheid dat de kavel vrij komt voor woningbouw. Stedebouwkundig is uitbreiding van het dorp in deze richting een logische gedachte. Voor de kavel gelden de Hillegomse (beleids)regels voor bouwen in het buitengebied. Deze regels zijn vastgelegd in de afspraken die de bollengemeenten onderling hebben gemaakt

met het GOM. Per saldo houdt dit in dat er slechts een beperkte aantal woningen gerealiseerd kan worden, die op vrijstaande kavels liggen. De afspraken binnen de GOM zijn zodanig dat per kavel een bouwrecht moet worden gekocht á € 165.000,-.

De conclusie is dat er binnen deze voorwaarden een beperkt aantal woningen kan worden gerealiseerd, met een (beperkte) opbrengst voor de grondeigenaar. Bovendien kan gesteld worden dat de kleine villawijk die op deze manier ontstaat niet bijdraagt aan de gewenste vitaliteit van Vogelenzang.

Deze optie is daarom niet aantrekkelijk voor zowel Bloemendaal als de grondeigenaar.

4. Realisatie van de loods elders, woningbouw op Bloemendaals grondgebied (na grenscorrectie)
Als de loods elders wordt gerealiseerd kan gesteld worden dat de kavel van de grondeigenaar de volgende uitbreidingslocatie van Vogelenzang is. Teneinde een wijkje te ontwikkelen dat bijdraagt aan het karakter van het dorp en meehelpt de gewenste vitaliteit te behouden, is het wenselijk dat de woningbouwontwikkeling volgens de randvoorwaarden uit de gemeentelijke structuurvisie gebeurt. Wanneer de gemeentegrens verlegd wordt naar de Leidsevaart, vallen deze kavels (de driehoek) binnen de dorpenzone van de structuurvisie. Dit betekent dat uitbreiding mogelijk is. Een grenscorrectie is een juridisch proces dat instemming van beide gemeenteraden vraagt en in dit geval ook van beide provincies. Dit proces is niet zeer ingewikkeld, maar kent vele betrokken partijen en moet zeer zorgvuldig worden doorlopen.

Gemeente Hillegom heeft steeds gezegd het bollenbedrijf graag voor de gemeente te behouden. Bovendien is in de afspraken met de GOM vastgelegd dat wanneer het areaal bollengrond (Hyacintengrond en 2^e kwaliteit bollengrond) afneemt via planologische herbestemming, dit gecompenseerd moet worden. Een 'out-of-the-box' gedachte is wellicht om een kavel Bloemendaalse bollengrond 'te ruilen' tegen de kavel van de grondeigenaar, zodat het bollenareaal niet afneemt. De Bloemendaalse teelgronden zijn echter niet op kwaliteit ingedeeld, waardoor het onduidelijk is in hoeverre hier de gewenste kwaliteit voor bollenteelt aanwezig is.

Bovenstaande scenario's worden nu ambtelijk verkend en uitgewerkt in processtappen. Deze scenario's zijn divers en hebben ieder een breed spectrum van belanghebbenden en gevolgen. Communicatie met de omgeving en onderzoeken van de behoefte en het draagvlak in het dorp en bij de andere betrokken partijen (o.a. grondeigenaren) is onderdeel van dit proces. In drie van de vier scenario's betreft het Hillegoms grondgebied waar Vogelenzang een sterke relatie mee heeft. Het college informeert de commissie over de verkenning en de haalbaarheid van de verschillende scenario's. Een besluit kan volgen.

Belangrijke spelers in dit proces zijn onder andere gemeente Hillegom en de grondeigenaar. Zij zullen daarom ook worden betrokken in de verkenningen. De verwachting is dat er voor de zomer meer duidelijkheid moet zijn over van de haalbaarheid en wenselijkheid van een van de scenario's.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris

