

Beleid

Archiefexemplaar
Overeenkomstig origineel

Aan de leden van de gemeenteraad

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

Datum : 04 april 2018
Ons kenmerk : 2018005261
Behandeld door : Het college
Onderwerp : principebesluit Leidsevaart 272 - 288
Verzonden :
Bijlage(n) : 1. Principeverzoek Leidsevaart 272 – 288 (2018003361)
2. Situering bouwvlak model 2C (2018005275)
3. Driekolommenstuk participatietraject (2018005537)

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 21 sociale huurappartementen. Brederode Wonen heeft hiervoor op 29 november 2017 een principeverzoek ingediend.

In deze brief informeren wij u over het principebesluit en de voorwaarden waaronder ons college wil meewerken aan het plan. Wij lichten toe waarom we aan dit plan willen meewerken. Tevens informeren wij u over het participatietraject. Tenslotte informeren wij u over de planologische procedure die nodig is om dit plan te realiseren.

Het college wil in principe meewerken aan de bouw van 21 appartementen

Het college heeft op 3 april 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van 21 appartementen op deze locaties. Het college heeft daaraan een aantal voorwaarden verbonden:

1. Het appartementencomplex wordt conform model 2C uit het principeverzoek gesitueerd.
2. De footprint van het appartementencomplex bedraagt maximaal 570 m².
3. De bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt maximaal 10 meter.
4. De ontsluiting (galerijen, entrees, brandtrappen) van de woningen is gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw.
5. De inrit naar het parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw wordt aan de noordzijde van het appartementencomplex gesitueerd.
6. Er worden 23 parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein gerealiseerd.
7. De resterende parkeerbehoefte (2 voor bewoners en 6 voor bezoekers) wordt opgelost door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen langs de Vogelenzangseweg.
8. Er worden vier bomen van de 2^e categorie geplant aan de achterzijde van het gebouw.
9. Het ontwerp moet voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Er is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig om dit project te realiseren. De bevoegdheid om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen ligt bij het college. Het college kan echter pas een omgevingsvergunning verlenen nadat uw raad een Verklaring van Geen Bedenkingen

(hierna: VVGB) heeft afgegeven. Het college zal alleen een verzoek om een VVGB aan uw raad voorleggen als de aanvraag omgevingsvergunning aan bovenstaande 9 voorwaarden voldoet.

Dit project leidt tot een uitbreiding én kwalitatieve verbetering van de sociale huurvoorraad

In Bloemendaal is een tekort aan sociale huurwoningen. Woningzoekenden moeten gemiddeld 7,5 jaar ingeschreven staan voordat ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De gemeente Bloemendaal wil daarom graag dat de voorraad sociale huurwoningen wordt uitgebreid. Door medewerking te verlenen aan dit project neemt de sociale huurvoorraad met 12 woningen toe.

De vraag naar sociale huurwoningen komt tegenwoordig vooral van 1 en 2-persoons huishoudens (waaronder senioren). Het merendeel van de sociale huurvoorraad in Bloemendaal bestaat echter uit eengezinswoningen. Met de bouw van 21 levensloopbestendige appartementen wordt tegemoet gekomen aan deze vraag.

De bouwkundige en woonkwaliteit van de huidige woningen is slecht. De woningen zijn gehorig, slecht geïsoleerd en er is vocht- en schimmelproblematiek. De plattegronden voldoen niet aan de eisen van deze tijd. Door nieuwbouw zal de bouwkundige en woonkwaliteit fors toenemen, omdat de bouwkundige eisen uit het meest recente bouwbesluit zullen gelden en de plattegronden aansluiten aan de hedendaagse woonwensen.

Dit project draagt bij aan Vitaal Vogelenzang

Hoewel dit project geen onderdeel is van het project Vitaal Vogelenzang draagt het wel bij aan de vitaliteit van het dorp. Omdat het aantal woningen toeneemt, draagt het plan bij aan het behoud en versterken van het voorzieningenniveau. De huidige 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.

Het plan is in samenspraak met bewoners en omwonenden ontwikkeld

Brederode Wonen heeft voor de start van het project een projectcommissie opgericht waarin bewoners en omwonenden zitting hebben. Deze projectcommissie participeert in het ontwerpproces. Daarnaast heeft Brederode Wonen drie bijeenkomsten voor de bewoners en omwonenden gehouden. In het bijgevoegde driekolommenstuk kunt u lezen welke wensen de bewoners en omwonenden hebben ingebracht en wat Brederode Wonen hiermee heeft gedaan.

Het verlies van privacy was het belangrijkste bezwaar van omwonenden. Zij maakten zich zorgen over de inijk vanaf de galerij op de 2^e etage. Brederode Wonen heeft diverse oplossingen onderzocht om aan dit bezwaar tegemoet te komen.

Brederode heeft er uiteindelijk voor gekozen om schuine lamellen langs de galerij op de 2^e etage te plaatsen. Hiermee wordt de privacy van de omwonenden gewaarborgd, zonder afbreuk te doen aan de woonkwaliteit van de appartementen. Deze oplossing kan op steun rekenen van de omwonenden. De architect heeft een virtual reality video gemaakt van het zicht vanaf de galerij richting de tuinen en woningen van de omwonenden. Hierdoor werd duidelijk dat deze oplossing inijk vanaf de galerij in de achtertuinen van de omwonenden onmogelijk maakt. De zorgen over het verlies van privacy zijn hierdoor bij de omwonenden weggenomen.

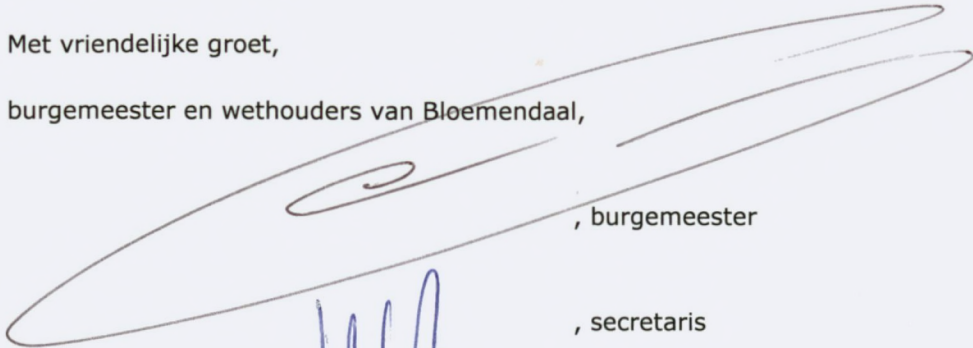
Het college zal een Verklaring Van Geen Bedenkingen aan uw raad vragen

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

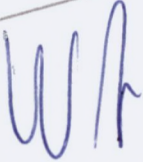
Brederode Wonen streeft ernaar om in de 2^e helft van 2018 een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Het college verwacht het verzoek om een VVGB af te geven in het najaar van 2018 aan uw raad voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester


), secretaris