Ruimtelijke onderbouwing principebesluit 'Plan 1828', Westelijke Randweg 1 te Overveen

Registratienummer Corsa: 2018012046

Ontwikkelaar Wibaut bezit een stuk grond op het adres Westelijke Randweg 1 te Overveen. Het perceel ligt ten oosten van de Randweg, tussen de zoutopslag van de Provincie Noord-Holland en het volkstuinencomplex. De ontwikkelaar heeft een principeverzoek ingediend om een appartementencomplex voor de doelgroep jongeren van 18 tot 28 jaar te realiseren. In totaal zal dit gebouw ruimte bieden aan circa 105 appartementen. Het zijn drie typen appartementen: 20m2, 30m2 en 50m2. Voor deze doelgroep is eigen bezit minder van belang; het is de beschikbaarheid die telt. Het delen van een auto is hier een voorbeeld van, maar ook zaken als een gezamenlijke wasmachine, gereedschap etc. worden steeds gebruikelijker. Plan 1828 past dit toe. Ook een collectieve ruimte om (samen) te eten, leven en werken passen in dit concept.

In het coalitieakkoord van de gemeente wordt het tekort aan woningen in het starters- en middeldure segment onderkend. Ontwikkelaar speelt hier met 'Plan 1828' op in en biedt kwaliteitsrijke woningen in het betaalbare segment.
Er is een bestemmingswijziging naar Wonen nodig. Om enige zekerheid te hebben wat betreft de kans van slagen van de bestemmingswijziging heeft ontwikkelaar een principeverzoek ingediend.

Een verzoek om afwijking van het huidige bestemmingsplan wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling. Hierin zijn de beleidsregels opgenomen waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst.

Toetsing Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Beleidsregel 1 - Wanneer afwijken?
Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. Een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. Een verzoek dat voldoet aan beleid zoals vastgesteld in de 'Nota Bijgebouwenregeling 2017', of;
3. Een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Beleidsregel 2 - Regionale afspraken
Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw, detailhandel en kantoorlocaties.

Beleidsregel 3 – Eisen ruimtelijke kwaliteit
Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. Bij de beoordeling van de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de diverse zones binnen Bloemendaal zoals beschreven in de Structuurvisie:

1. Dorpenzone: bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen.
2. Landgoederenzone: bij ruimtelijke procedures in de landgoederenzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Kust- en duinzone: bij ruimtelijke procedures in de kust- en duinzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de aanvraag moet een beoordelingsparagraaf zijn opgenomen, waar de gevolgen van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit zijn benoemd. Enige uitzondering hierop vormen aanvragen die worden behandeld op grond van de Nota Bijgebouwen 2017.

Deze beleidsregel is alleen van toepassing op bouwinitiatieven. Voor plannen waarbij alleen sprake is van een verandering van het gebruik, geldt deze beleidsregel niet.

1. **Toets beleidsregel 1**

Sub 1. Structuurvisie

Het plan past niet binnen het geldend bestemmingsplan. De Structuurvisie biedt wel ruimte om medewerking te verlenen aan het plan. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. Bloemendaal staat bekend om zijn hoge ruimtelijke kwaliteit. De wens is om die ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Om die reden is het uitgangspunt dat bij alle ontwikkelingen en veranderingen kritisch gekeken zal moeten worden of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door historische ontwikkelingen drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Voor elke zone is aangegeven welke kwaliteiten behouden dienen te blijven en welke ontwikkelingen gewenst zijn. Tevens zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de karakteristieken verder vorm moeten geven.

Ligging plangebied

Plan 1828 is gelegen in de dorpenzone. De dorpenzone ligt tussen de landgoederenzone en het stedelijke gebied ten oosten van de gemeentegrens. De ruimtelijke uitgangspunten zijn onder meer het behouden en versterken van het authentieke en eigen karakter van elk dorp. Historische structuren kunnen daarbij meer geaccentueerd worden.

Het plangebied van 1828 ligt niet direct in of aan één van de dorpskernen. Er is geen sprake van een duidelijke overgang tussen Haarlem en Overveen. Het perceel van 4572m2 is gelegen tussen de Randweg, het spoor, een volkstuinencomplex en een transformatorgebouw. Het wordt op het moment niet meer gebruikt. Het hele gebied voelt aan als een perifeer gelegen verouderd industrieel gebied.

Het perceel is gelegen in een restruimte die is ontstaan door de doorkruising van het spoor en de Randweg door het oorspronkelijke landschap. Er zijn meerdere van dit soort driehoekige plots langs het spoor en de Randweg. Deze driehoeken sluiten niet of nauwelijks aan bij het omliggende stedelijk weefsel en kennen in het algemeen bebouwing met een grotere footprint en bouwhoogte met een wisselend gebruik.

i. Duurzaamheid

Duurzaamheid is door zowel het college als de gemeenteraad aangewezen als speerpunt van beleid. Duurzaamheid gaat ook verder dan milieu: bij alle projecten binnen de verschillende vakdisciplines is het streven dat duurzame oplossingen worden gevonden. De gemeente wil energiezuinig wonen en het gebruik van duurzame energie stimuleren.
Bij alle bouw- en verbouwprojecten in Bloemendaal zijn duurzaamheid en beperking van het energiegebruik belangrijke voorwaarden. Bouwmaterialen worden grotendeels hergebruikt en de meeste woningen zijn levensloopbestendig gemaakt.

Plan 1828

Door extra isolatiemaatregelen in combinatie met het maximaal benutten van onder andere pv-cellen en collectieve warmteopwekking wil de ontwikkelaar een hogere duurzaamheidsambitie realiseren dan de huidige normen. Een optie is om de bewoners een app te geven waarbij zij zelf het energiegebruik kunnen bijhouden. Dit moet een extra prikkel vormen voor een laag energieverbruik.

Daarnaast is het idee zo veel mogelijk circulair te bouwen. Als woonwensen veranderen kunnen kleine appartementen eenvoudig geschakeld worden tot grotere woningen. De ambitie van de ontwikkelaar is om alle bouwmaterialen op te nemen in een materialenpaspoort, bijvoorbeeld het in ontwikkeling zijnde 'Madaster'. (Het doel van Madaster is afval te elimineren door materialen een identiteit te geven. Het Madaster platform fungeert als een publieke, online bibliotheek van materialen in de gebouwde omgeving. Het Madaster platform registreert, ordent, bewaart en ontsluit data met veel aandacht voor veiligheid, privacy en continuïteit).

Conclusie

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid adviseren we positief wat betreft het mobiliteitsdeelconcept, de wens tot circulariteit en energievoorzieningen. Ook de

mogelijkheid om de appartementen zo te ontwerpen, dat ze in de toekomst relatief makkelijk heringedeeld kunnen worden is positief.

Wat betreft energieverbruik willen we in de anterieure overeenkomst vastleggen dat het complex op jaarbasis een energieverbruik van precies nul heeft (Nul Op de Meter). Hiervoor verwijzen we naar de definitie volgens RVO. Zie hiervoor https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/algemene-begrippen. Het betreft dus een bovenwettelijke opgave bovenop het geldende bouwbesluit, dan wel toekomstige wetgeving die zal leiden tot de zogenaamde BENG-norm.

Landelijke en Europees beleid
Vanaf 1 januari 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen". BENG vervangt dan de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.
In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer gebruikt mag worden.

Aardgasvrije nieuwbouw
Op 1 februari 2018 heeft de gemeente Bloemendaal de intentieovereenkomst voor aardgasvrije nieuwbouw ondertekend samen met de andere gemeenten in de metropoolregio Amsterdam. In deze intentieovereenkomst is opgenomen dat alle nieuwbouwwoningen waarover het besluit om te bouwen na 1 februari 2018 valt, worden opgeleverd zonder aardgasaansluiting.

De intentieovereenkomst sluit aan op het besluit dat de Eerste Kamer op zes april 2018 nam om de gasaansluitplicht voor nieuwbouw uit de wet te schrappen. De wet treedt in werking op 1 juli 2018. Realisatie van aardgasvrije woningen is per 1 juli 2018 hoofdregel: de toekomstige woningen worden dus niet meer aangesloten op het aardgasnet.

ii. Water

Water is in Bloemendaal een mede-ordenend element in de ruimtelijke planvorming. In het grondwatersysteem wordt regenwater geborgen en de invloed van gebiedsvreemd water is geminimaliseerd. Het grondwatersysteem van Bloemendaal vormt kortom een samenhangend geheel met de oppervlaktewaterstructuur van het gebied. Het oppervlaktewatersysteem is toegerust om de toevoer van extra grondwater van het gewijzigde grondwatersysteem op te vangen. Grondwater is mede ordenend en sturend op het gebied van stedelijke uitbreiding en landschappelijke ontwikkeling. Bij nieuwbouw worden duurzame bouwtechnische maatregelen toegepast.
Openbaar terrein wordt bij nieuwbouwontwikkelingen niet aangekoppeld. Ook bestaand openbaar terrein, zoals wegen, wordt waar mogelijk afgekoppeld; De vervanging van de riolering is hierbij leidend. Het afkoppelen van particulier terrein wordt gestimuleerd.

Conclusie
Hoewel de brochure geen informatie bevat over het thema water, biedt het plan zoals het is gepresenteerd kansen voor duurzaam waterbeheer in stedelijke omgeving. In het plangebied liggen voldoende mogelijkheden voor een klimaatbestendige inrichting van het terrein, voldoende ruimte voor (oppervlakte)water en mogelijkheden voor goede verwerking van afvalwater en hemelwater.

Verhard oppervlak
Het plan geeft geen inzicht in de omvang van het verhard oppervlak zoals dakoppervlak en parkeerterrein. Wij weten niet of er sprake is van verhardingstoename of -afname. Van de toename aan verhard oppervlak moet 15% worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater zodat voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem aanwezig blijft.

Riolering en afkoppelen
Gestreefd wordt om vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. Hemelwater moet geheel op het eigen terrein worden verwerkt (geen afvoer op de riolering). De dichtstbijzijnde riolering ligt op de kruising van de Willem de Zwijgerlaan met de fietsverbinding naar het Kennemerpark (220 m tot inrit bouwlocatie). Aanlegkosten komen volledig voor rekening ontwikkelaar. Liefst aansluiting onder vrij verval. Bij aansluiting via persleiding neemt gemeente geen pomp in beheer.

Beheer en onderhoud van water
De bomen en andere objecten in de beschermingszone van de watergang kunnen een belemmering vormen bij het onderhoud van watergangen. Daarnaast is aan de westzijde een belangrijke verbindingsduiker aanwezig onder de Westelijke randweg. Graag zouden wij de watergang langs de weg ten westen van het plangebied onder de aandacht willen brengen. De afmetingen van de watergang en eventuele duiker in de uitrit kunnen worden vergroot zodat die voldoen aan de huidige afvoernorm.

Vorig jaar is gelijktijdig met de vaststelling van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) het Grondwaterbeleidsplan vastgesteld. Hierin zijn richtlijnen ten aanzien van het bouwrijp maken van terreinen opgenomen. De grondwatersituatie wordt in belangrijke maten beïnvloed in de fase van bouwrijp maken en heeft een belangrijk effect op het uiteindelijke leef kwaliteit in de toekomst.

iii. Milieu

Plan 1828
Om te kijken wat de meest ideale stedenbouwkundige inpassing van een woongebouw is op deze locatie zijn verschillende modellen onderzocht. Na een zorgvuldige afweging van voor- en nadelen is model 'Hof' het meest kansrijk gebleken. Dit type gaat uit van een centraal hof als ontsluiting van de woningen. Bijkomend voordeel is dat ventilatie geregeld kan worden vanaf het hof dat niet geluidbelast is. Door de ligging tussen de Randweg en de spoorlijn en de nabijheid van het transformatorstation zal op het gebied van milieu nader onderzoek verricht moeten worden.

Weg en rail - verkeerslawaai
Uit akoestisch onderzoek door bureau Peutz blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en 55 dB voor respectievelijk weg- en railverkeer wordt overschreden. De exacte onderzoeksresultaten worden op dit moment geïnventariseerd, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor railverkeer wordt zeker niet overschreden. Voor het gebouwontwerp betekent dit dat er rekening gehouden moet worden met (aanvullende) geluidsisolerende maatregelen.

Transformatorstation
Nader onderzoek loopt.

Elektromagnetische velden
De berekende magneetvelden van de kabel voldoen ruimschoots aan de grenswaarde van 0.4 microtesla die door de Nederlandse overheid wordt gehanteerd. Aangezien de jaargemiddelde veldsterkte op het terrein ruimschoots lager is dan 0,4 microtesla worden geen maatregelen geadviseerd om de magnetische veldsterkte verder te reduceren.

Externe veiligheid
Aangezien geen sprake is van risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied en er geen risicovolle activiteit wordt ontplooit middels de beoogde ontwikkeling vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit
De beoogde ontwikkeling zal niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verdere toetsing aan wettelijke grenswaarden is niet noodzakelijk. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit zal dan ook geen belemmeringen opleveren.

Conclusie

Externe veiligheid
Wat in het voorstel ontbreekt is de toetsing van het ruimtelijk plan aan de aanwezigheid van de Westelijke Randweg (N208). De Randweg is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (LF1, LF2 en GF3). Daarnaast ligt het ruimtelijk plan zowel in de 200 meter zone (artikel 7 BEVT) als in het invloedsgebied (artikel 8 BEVT).
Ter informatie kunnen we melden dat er in opdracht van de provincie Noord Holland door AVIV al een onderzoek is uitgevoerd. "Tellingen en risicoberekeningen vervoer gevaarlijke stoffen N208", d.d. 17 december 2010. Uit de resultaten blijkt dat het groepsrisico < 0,1*OW voor het wegvak N114 (waar voorliggend ruimtelijke plan onderdeel vanuit maakt). Dit onderzoek moet geactualiseerd worden, maar kan als basis dienen van de onderbouwing voor de locatie Westelijke Randweg 1 Overveen.

Bodem
Ter plaatse van de planlocatie zijn geen gegevens van in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken bekend. Bij de (toekomstige) aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient de rapportage van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 voorgelegd te worden. Bij voorkeur dient het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden na sloop van de huidige bebouwing. Indien daartoe aanleiding is (bij verdenking op asbest) dient het bodemonderzoek gecombineerd te worden met een asbest in grondonderzoek of asbest in puin onderzoek conform de NEN 5707 respectievelijk 5897.

Luchtkwaliteit
Wij stemmen in met de notitie van Peutz met betrekking tot het omgevingsaspect Luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormen de heersende achtergrondconcentraties geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling want ter plaatse van het plangebied wordt (ruimschoots) voldaan aan de geldende grenswaarden van de Wet milieubeheer.

Verschillende gezondheidsstudies (WHO 2013a), hebben aangetoond dat langdurig verblijven nabij drukke wegen tot gezondheidsrisico's leidt, vooral voor de zogenoemde hoog gevoelige groepen (kinderen, ouderen en zieken). Wanneer de eerstelijnsbebouwing zich op grotere afstand van een drukke weg bevindt, is de invloed van verkeer gerelateerde luchtverontreiniging beperkter.
Een drukke weg is gedefinieerd als een weg met verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen/ etmaal. De Westelijke Randweg heeft een verkeersintensiteit van meer dan 30.000 motorvoertuigen per etmaal. Om die reden adviseert de GGD om geen gevoelige bestemmingen te plaatsen in de eerstelijnsbebouwing binnen een afstand van 50 meter van de Westelijke Randweg.

Mitigerende maatregelen bij verkeer gerelateerde luchtverontreiniging langs een drukke weg:

Verkeersluwe zijde
In een stedelijke omgeving kunnen de gehaltes luchtverontreiniging in drukke straten met veel verkeer tot ongeveer een factor twee hoger zijn dan de concentraties in verkeersluwe straten. (Boogaard et al. 2011). Voor hoogblootgestelde groepen, zoals bewoners of gebruikers van panden gelegen aan een drukke weg, kan een rustige (verkeersluwe) zijde een uitkomst zijn. De plek waar de verse buitenlucht door het ventilatiesysteem wordt aangezogen, dient aan de verkeersluwe zijde te zijn gesitueerd.

Filteren van luchtverontreiniging
Filtering of zuivering van buitenlucht voordat deze wordt ingeademd, vooral door extra gevoelige personen, kan in bepaalde situaties een uitkomst bieden. Er zijn diverse zuiveringsapparaten en filtersystemen verkrijgbaar (Beko et al. 2008; Clausen 2004; McCarthy et al. 2013; Polidori et al. 2013; Seppanen and Fisk 2002; van der Zee et al. 2017).
Diverse studies hebben aangetoond dat filtersystemen de binnenluchtkwaliteit kunnen verbeteren. De effectiviteit op langere termijn valt of staat echter met regelmatig onderhoud en vervanging van de filters. De filters in deze systemen moeten regelmatig worden onderhouden en vervangen, anders zal de kwaliteit van de binnenlucht verslechteren in plaats van verbeteren. Het toepassen van filters in ventilatiesystemen wordt daarom afgeraden, tenzij langdurig onderhoud gegarandeerd kan worden.

Geluid
Uit het akoestisch onderzoek door Peutz blijkt dat de geluidsbelasting Lden op de gevels van de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de N208 (maximaal) 54 dB bedraagt. Ter plaatse wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden en dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

In het akoestisch model heeft Peutz rekening gehouden met een bestaand geluidsscherm langs de N208. De instandhouding van dit geluidsscherm is echter onzeker. Het scherm verkeert in slechte staat en wordt mogelijk verwijderd in de nabije toekomst.
Door het aanleggen van het stille wegdek op de N208 is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen in het Kennemerpark dermate verlaagd dat aan de in het verleden verleende hogere waarden voor deze woningen wordt voldaan zonder de werking van het geluidsscherm. Het in stand houden van het geluidscherm is hierdoor niet meer strikt noodzakelijk.
Wij adviseren de geluidsbelasting vanwege de N208 opnieuw te berekenen zonder rekening te houden met het geluidscherm langs de N208 (als worstcasescenario) en de benodigde hogere waarden hierop te baseren. Wij gaan er hierbij van uit dat de herberekende geluidsbelasting minder zal zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer.

Ten aanzien van de berekende geluidsbelasting vanwege het spoorweglawaai hebben wij geen opmerkingen. Deze is berekend op 60 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Ook vanwege het spoorweglawaai dienen derhalve hogere waarden te worden vastgesteld.

Conform de gegevens op de website https://www.atlasleefomgeving.nl bedraagt ter plaatse van de Westelijke Randweg 1 de berekende geluidsbelasting 61 – 65 Lden.
Volgens de kwaliteitsindicatie geluid van het RIVM wordt een geluidsbelasting van 61 – 65 Lden als slecht beoordeeld (bron: RIVM).

- Voor gezondheid is een waarde van 50 Lden en 40 Lnight of lager op de gevel gewenst. Op deze locatie zullen deze waarden moeilijk zijn te realiseren.
  Geadviseerd wordt om door middel van maatregelen zo dicht mogelijk bij deze waarden te komen.
- Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende effectief zijn, zijn isolerende maatregelen gericht op een acceptabel binnenniveau noodzakelijk.
  Ook wordt een geluidluwe zijde geadviseerd: een toegankelijke, bruikbare en liefst groene en schone zijde met een geluidbelasting onder de 50 Lden / 40 Lnight.
  De slaapkamers moeten zo veel mogelijk aan deze geluidluwe zijde zijn gesitueerd.
- Naast isolatie is het belangrijk dat er voldoende en bruikbare ventilatiemogelijkheden in de woning aanwezig zijn en dat de geluidproductie van eventuele mechanische ventilatiesystemen zo laag mogelijk is.
- Zonder blootstelling, geen gezondheidseffecten. Beperken van de blootstelling is dus het eerste doel. Echter, een relatief hoge blootstelling aan geluid zal in deze situatie mogelijk niet te voorkomen zijn. Hinder en slaapverstoring en in mindere mate ook het risico op een hoge bloeddruk en een hartinfarct, worden ook beïnvloed door factoren zoals geluidgevoeligheid, voorspelbaarheid, verwachtingen over toekomstige geluidniveaus en tevredenheid met de leefomgeving. Sommige van deze factoren zijn lokaal te beïnvloeden met maatregelen zoals het goed en tijdig informeren van (toekomstige) bewoners over de

geluidsituatie (nu en in de toekomst) en bewoners betrekken in de besluitvorming over mogelijke maatregelen.

Transformatorstation

Het transformatorstation is niet duidelijk ingetekend en het is niet duidelijk hoe groot de afstand van het transformatorstation is tot de geplande bouwwerken en of het transformatorstation voldoende bereikbaar is en blijft voor de hulpdiensten. Graag zien we inzichtelijk gemaakt:

- waar het transformatorstation zich bevindt ten opzichte van het plangebied en de geplande bouwwerken;
- wat de eventuele veiligheidsafstanden zijn rond het transformatorstation;
- wat de gevolgen zijn van het plan voor de bereikbaarheid van het transformatorstation.

iv. Afval & reiniging

Het plan 1828 gaat nog niet in op afval en reiniging. We voorzien geen problemen voor de afvalinzameling en straatreiniging voor deze plannen. Wel dient de ontwikkelaar er rekening mee te houden dat hij zich moet conformeren aan het gemeentelijk afvalbeleid en de consequenties daarvan moet verwerken in de planvorming. Dat is maatwerk en kan in overleg met de gemeente worden uitgevoerd. Het is nu van belang te weten dat de gemeente daarin regels stelt.

v. Verkeer

De gemeente wil Hoogwaardig Openbaar Vervoer en het fietsverkeer stimuleren. Hierbij vooral het argument van duurzaamheid en milieu, maar daarnaast een betere bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers.

Plan 1828

Plan 1828 heeft een ideale ligging ten opzichte van de treinstations van Overveen, Bloemendaal en Haarlem met zijn uitgebreide verbindingsmogelijkheden met trein en bus. Dat maakt een perfecte mobiliteit mogelijk: fietsen of de combinatie fietsen en sporen. De locatie is per fiets te bereiken via de parallelweg langs de Westelijke Randweg. Het nieuwe fietspad langs het Sterrencollege maakt dat het centrum van Haarlem nog dichterbij is komen te liggen.

Automobiliteit is mogelijk door parkeren op de eigen locatie, in combinatie met gebruik van deelauto's. Vanwege de compacte woningen en de ruime alternatieve vervoers-mogelijkheden gaan we uit van een parkeernorm van maximaal 0,5 parkeerplaats per woning. Per auto is de locatie eenvoudig te bereiken via de parallelweg van de Westelijke Randweg, die vijfhonderd meter ten zuiden van de locatie aansluit op de N200 en de rest van het stedelijk netwerk.

Conclusie

De ontsluitingsmogelijkheden zijn voldoende, gegeven het beperkte aantal woningen en het te verwachten mobiliteitspatroon van de bewoners (relatief veel fietsgebruik, met routes naar zowel Bloemendaal als Haarlem beschikbaar).
Voor autoverkeer wordt de bestaande weg (parallelweg) vanaf de Julianalaan langs de Randweg gebruikt. Deze voert wel langs, maar niet door bestaand woongebied, wat gunstig is.

Infrastructuur, wegen en parkeren

Uit onderzoeksgegevens blijkt, dat van de werkende jongeren (18-30) buiten de hoogstedelijke gebieden, 83% een rijbewijs heeft. Het autobezit ligt op 49%. Deze cijfers zijn gemiddeld voor een 25-jarige. Naarmate een jongere jonger of ouder is, neemt het autobezit duidelijk af/toe. Maar een parkeernorm van 0,5 per bewoner is dus gemiddeld toereikend. Echter, van de werkende jongeren blijkt ook nog 6% een leaseauto te hebben, dus daar komen bij 72 woningen (36 pp) nog 4 parkeerplaatsen bij (40), + een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers. Het plan bevat 55 parkeerplaatsen, dat is voldoende MITS de woningen door éénpersoonshuishoudens worden bewoond.

De doelgroep is niet heel vast omkaderd. Mochten het meer studenten worden, dan is dat gunstig voor het parkeren, want hun autobezit is lager.

Bereikbaarheid hulpdiensten
We lezen graag hoe de ontsluiting van de woningen wordt voor de hulpdiensten en hoe de benodigde bluswatervoorzieningen gerealiseerd gaan worden.

Om een advies uit te kunnen brengen willen we graag weten hoe het plangebied en de bouwwerken precies ontsloten worden en hoe de benodigde bluswatervoorzieningen worden gerealiseerd. In het huidige plan is dat nog niet helemaal uitgewerkt. Globaal gelden de volgende regels voor een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten (ook ambulances): de brandweer dient tot op 40 meter van de toegang van een woning te kunnen komen. De weg dient voldoende breed en verzwaard te zijn voor de voertuigen en dient de juiste bochtstralen te hebben. Voor meer info over bluswatervoorziening en bereikbaarheid, zie: https://www.ifv.nl/kennisplein/Documents/201211-BrwNL-Bluswatervoorziening-en-Bereikbaarheid.pdf en Bouwbesluit 2012 , onder andere artikel 6.30 https://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd6/afd6-7/art6-30).
Daarnaast kijken we ook naar de zelfredzaamheid van de bewoners, d.w.z. zijn ze in staat zelfstandig te vluchten of schuilen en kunnen ze zelfstandig het gevaar goed inschatten en weten ze wat wel/niet te doen. Over deze zelfredzaamheid maken we ons geen zorgen, gezien de doelgroep voor de woningen: jongeren tussen 18-28 jaar.

Duurzame mobiliteit
Het inzetten van elektrische auto's en fietsen is een interessant concept. Er is weinig referentie om aan te toetsen. In stedelijke gebieden, waar een gemeente een strikt parkeerbeleid voert, is het gebruik van e-auto's te sturen d.m.v. het niet verlenen van parkeervergunningen voor een (2e) auto.
Dat mechanisme hebben we hier niet, het is dus afwachten hoe het gebruik zal zijn. Omdat het plangebied vrij ver van de 'bewoonde wereld' af ligt, is het risico op uitwijk-parkeren (mochten de bewoners toch meer eigen auto's hebben) erg klein.
In dat opzicht leent het plan zich weer wel voor een pilot met duurzame mobiliteit; het is een experimenteel plan in een gecontroleerde omgeving.

vi. Landschap en natuur

Binnen de dorpenzone wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig leefklimaat. Daarbij hoort een groen karakter van de dorpen. Om dit verder uit te bouwen, wordt onderzocht op welke plekken ontbrekende plekken in de bomenlanenstructuur kunnen worden ingevuld. Per kern wordt gekeken welke boomsoorten het beste passen bij het karakter van het dorp. Daarnaast wordt gestreefd naar ecologische groene oevers van waterlopen en vaarten in de dorpen.

Conclusie
Betreffende de te slopen gebouwen en de bouw en aanleg moet er een quickscan uitgevoerd worden naar beschermde soorten en gebieden. Vervolgonderzoek zou nodig kunnen zijn, bijvoorbeeld naar aanwezigheid van bijvoorbeeld vleermuizen. Dit onderzoek moet ook uitgevoerd worden voor het kappen van bomen. Aangezien dit onderzoek relatief lang kan duren, moet hier tijdig mee gestart worden.

Het groen in de buurt van waar mensen verblijven is bij voorkeur allergeenarm groen.
De bestaande bomen moeten door de projectontwikkelaar worden ingemeten en de waarde moet worden bepaald. De inmeting moet ook de kroonprojectie meenemen. De waardebepaling moet in ieder geval stamdiameter, soort en VTA bevatten.
De afstand van gebouwen tot de rand van de huidige kroonprojectie moet minimaal 3 meter zijn. Op de huidige tekeningen lijkt het alsof de bomen kleiner zijn weergegeven dan de kronen in werkelijkheid zijn.

De projectontwikkelaar moet een quickscan Wet Natuurbescherming uit laten voeren door een erkend ecoloog. Afhankelijk daarvan is misschien vervolgonderzoek naar beschermde flora en fauna nodig.

- Wordt het parkeerterrein openbare ruimte, in onderhoud bij de gemeente? Dan moet het worden aangelegd volgens een nog op te stellen gemeentelijk Programma van Eisen. Ook zal de gemeente in dat geval verlangen dat het onderhoud voor 20 jaar wordt afgekocht.
- De ontsluitingsweg naar het zuiden (richting Overveen) is nu onverlicht en er loopt een dicht gemeentelijk bosplantsoen langs. Deze weg is qua sociale veiligheid niet ingericht op deze ontwikkeling. Vanuit het project zal openbare verlichting en een eenmalige opknapbeurt (uitdunnen, overzichtelijker maken) van de groenstrook moeten worden gefinancierd. Deze verlichting en snoeibeurt ook volgens een door de gemeente op te stellen programma van eisen.
- Belanghebbend binnen Bloemendaal en dus op een verzendlijst voor informatieavond etc moeten komen: bestuur naastgelegen volkstuinvereniging, bewoners Willem de Zwijgerlaan 34 (e t/m u), 36 t/m 94 even, Dompvloedslaan 110 t/m 150 even, Dompvloedslaan 107, Blekersveld 31 t/m 44. Misschien voor de zekerheid ook tuinbouwvereniging Buytentwist. Zeker voor een kapvergunning is belangrijk om te weten: iedereen die een boom kan zien vanaf zijn/haar eigendom is belanghebbend.

vii. Sociaal

Plan 1828

De ontwikkelaar heeft een principeverzoek ingediend om een appartementencomplex voor de doelgroep jongeren van 18 tot 28 jaar te realiseren. In totaal zal dit gebouw ruimte bieden aan circa 105 appartementen. Het zijn drie typen appartementen: 20m2, 30m2 en 50m2. Voor deze doelgroep is eigen bezit minder van belang, het is de beschikbaarheid die telt. Het delen van een auto is hier een voorbeeld van, maar ook zaken als een gezamenlijke wasmachine, gereedschap etc. worden steeds gebruikelijker. Ook een collectieve ruimte om (samen) te eten, leven en werken past in dit concept.
In het coalitieakkoord van de gemeente wordt het tekort aan woningen in het starters- en middeldure segment onderkend. Ontwikkelaar speelt hier met 'Plan 1828' op in en biedt kwaliteitsrijke woningen in het betaalbare segment.

Conclusie

- Plan 1828 kwam in eerste instantie over als een studentencomplex. Voor tijdelijke huisvesting tijdens studie en kort daarna in afwachting van een eigen zelfstandige woning. We kunnen ons voorstellen dat er een interne doorstroom plaatsvindt. Van 20-30m2 woningen naar de 50m2 woningen. Die vraag zal zeker komen vanuit de bewoners zelfs. Is dat dan mogelijk?
- De doelgroep is nu een leeftijdsgroep van 18 jaar tot 28 jaar. Deze leeftijdscategorie is breed en bestaat uit meerdere doelgroepen, namelijk studenten, jong werkenden en jonge ouders. Deze verschillende doelgroepen hebben mogelijk verschillende woonwensen. In hoeverre is voor ontwikkelaar duidelijk op welke doelgroep ze zich gaan richten? Voorzieningen in het gebouw zullen moeten aansluiten op de doelgroep. Verschillende doelgroepen door elkaar kan mogelijk ook, maar dan is wel de vraag wat de ervaringen elders in het land daarmee zijn. Jong werkenden hebben vooral behoefte aan rust na werktijd, of een borrel met vrienden. Terwijl studenten juist behoefte hebben aan samen studeren en samen eten en samen de stad verkennen. Houd daar dus rekening mee, ook als wordt gekozen voor een combinatie van doelgroepen. Met andere woorden, bepaal de doelgroep (homogeen of niet) en stem daar bouw en inrichting op af.
- Als de woningen vooral gericht zijn op jong werkenden, richt de lobby ruimte daar dan ook op in. Richt deze ruimte dan ook zo in dat deze als vanzelfsprekend doorstroom stimuleert. De kans op scheefwonen bestaat namelijk. Zeker voor de wat grotere appartementen. Wellicht is een combinatie mogelijk van inschrijven voor deze woningen en tegelijkertijd inschrijven bij een woningcorporatie? Zijn er clausules mogelijk als dat kinderen er niet mogen wonen?
- Bereid besluiten voor/ maak plannen op basis van valide gegevens en onderzoek, niet vanuit eigen referentiekader en ervaringen.

viii. Wonen

Het Bloemendaals Volkshuisvestingsbeleid kent een aantal randvoorwaarden en een aantal beleidsdoelen. De randvoorwaarden zijn die onderdelen van het beleid waar een initiatiefnemer altijd aan moet voldoen. Een belangrijke randvoorwaarde is dat het woningbouwprogramma 1/3 sociale huur bevat.
Beleidsdoelen zijn doelen die de gemeente nastreeft, maar niet als randvoorwaarden kunnen worden opgelegd. Een voorbeeld hiervan is het bedienen van alle bevolkingsgroepen, zo ook starters in de huursector.

Plan 1828
Het plan bevat ongeveer 105 woonruimtes voor jongeren, starters in de leeftijdsgroep 18 tot 28 te realiseren aan de Randweg. Een locatie die dichtbij ov knooppunten liggen en dichtbij het centrum van Bloemendaal en Haarlem. Tevens op korte afstand van de Hogeschool van Haarlem. De units hebben afmetingen tussen de 20m2 en 50m2. Het gebouw biedt mogelijkheden voor een gezamenlijke ruimte.

Uitgangspunt van ontwikkelaar is dat minimaal 2/3e van de woningen in de sociale huur komt. De overige woningen vallen onder de middeldure huur. Als doelgroep wordt er gericht op studerende jongeren en young professionals tussen de 18-28 uit Bloemendaal en de directe omgeving.

Conclusie
De ontwikkelaar probeert met dit plan alleen woningen te realiseren voor de doelgroep 18 tot en met 28 jaar, de starters op de woningmarkt. In het plan is het uitgangspunt om minimaal 2/3 van de woningen in de sociale huur te verhuren. De overige woningen vallen onder de middeldure huur. Dit woonprogramma sluit aan bij de kerndoelen die in de (ontwerp) woonvisie zijn benoemd.

Het woonprogramma van 1828 kent drie woningtypen, waarvan 80 woningen binnen de sociale huur vallen (appartementen XS en S, van elk type 40 appartementen). De overige 25 huurwoningen vallen daarbuiten.

In het voorliggende plan is er sprake van een specifieke groep, 18 tot en met 28 jaar. In het coalitieakkoord wordt 2018-2022 wordt beschreven dat er behoefte is aan woningen voor starters en het middeldure segment. Hier sluit het plan van 1828 dan ook naadloos op aan.
De gemeente stelt als eis dat een derde van de nieuw te realiseren woningen wordt gebouwd voor de sociale huur. Om aan te geven wat er valt onder sociale huur wordt de definitie van sociale huurwoning uit de Verordening Sociale woningbouw Bloemendaal 2016 gehanteerd:
artikel 1.b een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenhuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens.

In de huisvestigingsverordening Zuid- Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 staan mogelijkheden beschreven om woningzoekende passend in het concept van 1828 voorrang te verlenen bij het toewijzen van een woning:
Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte
lid 2.f woonruimte die door de woningcorporatie als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
lid 2.g woonruimte met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van 22 jaar of jonger.

Woningbouwcorporatie
De ontwikkelaar heeft hoge ambities ten aanzien van dit plan. Tijdens het gesprek van 2 augustus 2018 heeft de ontwikkelaar ook aangegeven bij voorkeur de appartementen zelf in eigendom te houden. Dit is mogelijk wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden uit de verordening (Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016):

- *De drie Bloemendaalse corporaties bevestigen schriftelijk dat zij niet bereid zijn om de sociale huurwoningen te realiseren;*
- *De raad stemt ermee in dat de sociale huurwoningen door een marktpartij worden verhuurd;*
- *De marktpartij biedt de sociale huurwoningen aan via Woonservice (en hanteert daarbij dezelfde inkomenseisen als de Bloemendaalse corporaties).*

Bovenstaande voorwaarden worden vastgesteld in de anterieure overeenkomst met de marktpartij. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat de woningen minimaal 50 jaar als sociale huurwoningen moeten worden verhuurd en niet aan derden kunnen worden verkocht. Eén en ander moet ook met een kettingbeding bij notariële akte worden geborgd.

Het voorliggende plan is vanuit Volkshuisvesting akkoord. De ontwikkelaar dient conform het gemeentelijk woonbeleid tenminste een derde van het programma als sociale woningbouw te realiseren en deze woningen minimaal 50 jaar als sociale huurwoningen beschikbaar te blijven.

Binnen de gemeente is er grote behoefte aan het bouwen van sociale huurwoningen. De wens is om een gedifferentieerd woningenbouw beleid door te voeren.

ix. Veiligheid

Nieuwe energiesystemen kunnen nieuwe fysieke veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De Veiligheidsregio en brandweer zijn graag op de hoogte om goed te kunnen adviseren. Denk bijvoorbeeld aan de opslag van zonne-energie in batterijen of de stalling van elektrische voertuigen (auto's, scooters, fietsen) en bereikbaarheid ervan. Brand in batterijen is voor de brandweer moeilijk te bestrijden, want bluswater en elektriciteit gaan slecht samen.

Klimaatbestendigheid
Gezien het veranderende klimaat en bijbehorende fysieke veiligheidsrisico's is het belangrijk om bij het ontwerp rekening te houden met extreme weersomstandigheden, zoals extreme neerslag, hitte en stormen. We adviseren om vitale apparatuur, zoals elektrische installaties, niet in de lage delen van het bouwwerk te plaatsen, want bij extreme neerslag kunnen deze gebouwdelen onder water komen te staan. Ook adviseren we om rekening te houden met de stormbestendigheid van gevels, daken en opstalruimtes en andere objecten in de buitenruimte.

Sub 2. Een verzoek dat voldoet aan beleid zoals vastgesteld in de 'Nota Bijgebouwenregeling 2017'

Omdat het hier niet om een bijgebouw gaat is toetsing aan dit specifieke beleid niet nodig.

Sub. 3 *Een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.*

Er zijn geen bijzondere omstandigheden van toepassing.

Toets beleidsregel 2 – Regionale afspraken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw, detailhandel en kantoorlocaties.

Bloemendaal valt binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond welke deel uit maakt van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht

binnen de MRA. Dit zorgt voor druk op de woningmarkt, ook in de regio Zuid- Kennemerland / IJmond. De regio telde in 2015 ongeveer 175.000 huishoudens. De prognose is dat dit aantal groeit tot 190.000 in 2025 en 200.000 in 2040.

De missie van de regio is om zich maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen. Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laag opgeleid; voor iedereen wil de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een thuis kunnen bieden. Ondanks de beperkingen, zoals het vinden van geschikte woningbouwlocaties en middelen bij onder andere woningcorporaties, wil de regio de schaarste op de woningmarkt aanpakken.

Haarlem groeit, in de toekomst mogelijk tot boven de 170.000 inwoners. Er sprake van verjonging, door instroom van jongeren en jonge gezinnen. De druk op de woningmarkt, zeker ook in het sociale segment, is hoog. Er is een lange wachtlijst voor sociale huurwoningen. Haarlem heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. De woningvoorraad groeit binnenstedelijk door nieuwbouw, herstructurering en transformaties.

Kijkend naar de situatie en prognose wat betreft wonen in de regio biedt Plan 1828 mogelijkheden voor een doelgroep die nu nog niet voldoende wordt bediend.

Toets beleidsregel 3 – Eisen ruimtelijke kwaliteit

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures dient in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar te worden verbeterd. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van die waarden: Gebruikswaarden (functionaliteit en doelmatigheid), belevingswaarden (identiteit, schoonheid en aantrekkelijkheid) en toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit en beheerbaarheid).

De huidige ruimtelijke kwaliteit is erg laag. Het gebied wordt voor de fiets ontsloten via een doorgaande fietsroute en voor de auto via een doodlopende straat die aansluit op de Julianalaan. De naastgelegen Randweg is een doorgaande route met vier rijstroken, de weg kent diverse karakters, nabij het plangebied doet de weg aan als een parkway met veel ruimte en groen.

Gebruikswaarde
De gebruikswaarden van het perceel stijgen significant; een leegstaande plek die tot dusver alleen geschikt lijkt te zijn voor erg extensieve licht industriële activiteiten wordt getransformeerd naar een plek waar mensen kunnen wonen, leven en werken. Mits de milieutechnische problemen kunnen worden opgelost en een gezond leefklimaat kan worden gegarandeerd is het een prima plek om te wonen, met name voor deze doelgroep.

De locatie ligt op het eerste oog perifeer, het sluit immers niet aan het bestaande stedelijke gebied, echter op een hoger schaalniveau blijkt dat het plangebied op korte afstand ligt van de voorzieningen van Haarlem, Bloemendaal en Overveen. De locatie ligt op 7 minuten fietsafstand van de NS stations Bloemendaal, Overveen en Haarlem.

Ander uitgangspunt is dat het prioriteit heeft om de eigenheid en karakteristieken van de kernen te behouden, waarbij eventuele opvang van krimp de herkenbaarheid niet in gevaar brengt. Het plan helpt in het verminderen van de krimp door de bevolking te verjongen, maar het versterken van de eigenheid en karakteristieken van Overveen heeft wel de voorkeur. De aansluiting op het stads karakter is duidelijk, maar de aansluiting op het dorp ontbreekt nog en is een verbeterpunt. Zowel qua vormgeving als volume mag de ontwikkeling nog beter ingepast worden op de locatie. Uitgangspunt in de structuurvisie is dat nieuwbouw aansluit bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer.

De gebruikswaarden van de directe omgeving zullen wel worden ingeperkt door deze woonbebouwing. Het naastgelegen transformator gebouw zal minder snel ruimte krijgen om te groeien mochten ze dat willen in de toekomst. Door de keuze van woningen op deze locatie zal op termijn de druk op deze driehoek groter worden om het verder te ontwikkelen voor woningbouw. De beschikbare ruimte voor industriële activiteiten wordt beperkt. De gebruikswaarden van het

volkstuinencomplex is onveranderd, er is geen vermindering in zonlicht. Er zal wellicht meer zicht op de moestuinen komen, maar het gebruik wordt er niet negatief door beïnvloed.

De vraag naar woonruimte in de regio is dusdanig groot dat de voorkeur voor het gebruik ligt bij wonen in plaats van het huidige gebruik - opslag. Dit gebouw zal op regionale schaal een rol spelen in het toevoegen van woonruimte voor de doelgroep van 18 tot 28 jaar.

Belevingswaarde
De belevingswaarden op het perceel zelf stijgen. Het terrein is niet goed te zien vanuit de openbare ruimte, het ziet er uit als een industrie- of bedrijventerrein met bijbehorende belevingswaarden. De bouw van een wooncomplex zal de belevingswaarden doen toenemen.

Het bouwplan past in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Doordat het perceel omringt wordt door spoor en Randweg is er geen link met het stedelijk weefsel van Overveen of Haarlem, op deze stedenbouwkundige structuur kan dus niet worden aangehaakt. De onderliggende landschappelijke verkaveling is nog wel aanwezig, het bouwplan past hier binnen.

Doordat het bouwplan niet kan reageren op het stedelijk weefsel is het beter om aan te passen bij de schaal en maat van de Randweg. Langs de Randweg liggen diverse grotere gebouwen met een grote footprint en of bouwhoogte, die aangepast zijn op de restruimte die ontstaan is na de bouw van het spoor en de Randweg. Dit plan past in deze structuur, de bouwhoogte die zo'n 17 meter zal bedragen is niet uitzonderlijk voor Randwegbebouwing. Het gebouw zal een beetje een eiland zijn in een omgeving gedomineerd door infrastructuur. Het voorgestelde gebouw is naar binnen gekeerd met eigen gezamenlijke voorzieningen past goed in deze structuur.

De locatie naar de Randweg is een zichtlocatie en het gebouw vereist hierdoor een hoogwaardige architectuur. De frisheid, durf en jeugdigheid van woonconcept zou ons inziens moeten worden doorvertaald in de architectuur. Het is wenselijk om voldoende bomen te planten om het groene karakter van de parkway te behouden en versterken. Dit wordt in het voorliggende plan gedaan.

Er is een zorg voor (het gevoel van) sociale veiligheid op deze locatie, dit is in grote mate het gevoel van veiligheid. Bewoners zijn in grote mate afhankelijk van de fiets en openbaar vervoer. Het perceel ligt in het midden van weg/fietspad van 1 km waar geen zicht op is. In het donker kan dit zorgen voor een gevoel van onveiligheid die het woongenot sterk negatief beïnvloed. Aanpassingen hieraan zullen moeten worden gedaan. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van straatverlichting, zorgen voor meer zichtbaarheid, snoeien van lage beplanting en een makkelijk toegankelijk gebouw op het perceel met een open zicht op de toegangsweg.

Toekomstwaarde
De vraag naar woonruimte is erg groot, dat zal de komende tijd ook nog wel blijven, in de regio is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Niet iedere doelgroep wordt even goed bediend (waaronder jongeren, gehandicapten en kapitaal zwakkere).

Experimenteren met nieuwe woonvormen die passen bij de tijdgeest is wenselijk, maar levert ook risico's op. Als dit gebouw niet goed wordt beheerd (en de nieuwigheid verdwenen is) bestaat de kans op verloedering. Hoge architectonische kwaliteit, een duurzaam gebouw, goed beheer, flexibiliteit en het bieden van plekken voor sociale interactie is belangrijk. Het principeverzoek beschrijft plannen voor al deze onderwerpen. Dit moet uiteraard in het vervolgtraject worden geconcretiseerd.

Conclusie
Het is een goed initiatief. Het plan past ruimtelijk, functioneel, qua doelgroep, bebouwingsvorm, programma, bouwhoogte en footprint goed op deze locatie.
De consequentie van woningbouw betekend dat de resterende industriële activiteiten in de directe omgeving hun uitbreidingsmogelijkheden verliezen.

De zichtlocatie vraagt om een hoogwaardige architectuur, uit te werken in een volgende fase. Gevoel van sociale veiligheid is een zorgpunt. Bewoners worden gestimuleerd te fietsen, hier hoort een goed verlichte en veilige ontsluitingsroute bij.

Eindconclusie
Het plan voldoet aan de Ruimtelijke Beoordeling 2017, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld onder beleidsregel 1 en 3.