

Document/Project **Startnotitie woningbouwlocatie VVA terrein**

Nummer	Z-2017/019074 D-186369
Datum	juni 2017
Portefeuillehouder	Robbert Jan van Duijn
Projectmanager	P. Geurts
Adviseur R.O.	R. Luijendijk

1. Aanleiding en projectdoelstelling

In 2012 hebben de drie plaatselijke voetbalverenigingen RKAV, VVA en JAU aangegeven dat ze willen fuseren tot één voetbalvereniging. Eind 2016 is het sportpark Hornmeer waar FC Aalsmeer (fusie van RKAV, VVA en JAU) op voetbalt, opgeleverd.

Door het vrijkomen van het huidige VVA terrein is de mogelijkheid gecreëerd om op het hoofdveld van VVA een Integraal Kind Centrum te realiseren. In het gebouw komen de gefuseerde basisscholen de Hoeksteen en de Wegwijzer met daarbij ook ruimte voor het kinderdagverblijf Solidoe en voor de taalklas. Het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt is inmiddels door de raad vastgesteld.

Door het vrijkomen van het huidige VVA terrein is ook de mogelijkheid gecreëerd voor woningbouw aan de Zwarteweg. Samen met de vrijvallende scholenlocaties aan de Roerdomplaan/Meervalstraat en aan de Ophelialaan zijn er kansen voor herontwikkeling. De hier geplande woningbouw, kan een bijdrage leveren aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad. In de wijk Hornmeer is door het grote aandeel eigen woningbezit de gewenste differentiatie van de woningvoorraad moeilijk haalbaar. Dit betekent dat vrijkomende gronden in de wijk zoveel mogelijk voor woningbouw voor relevante doelgroepen worden gebruikt. Het vrijgekomen VVA terrein wordt daarom gedeeltelijk met dit doel herontwikkeld tot woningbouw voor eenpersoonshuishoudens en starterswoningen met een totaal aantal van ongeveer 80 woningen.

De woningbouwlocatie Hornmeer op het voormalige VVA terrein vormt de noordelijke begrenzing van de wijk Hornmeer. De wijk Hornmeer is gerealiseerd door uitbreidingen vooral in de jaren zeventig en tachtig. De bestaande woonbebouwing wordt van de Burgemeester Kasteleinweg afgescheiden door het Hornmeerpark en de aangrenzende sportterreinen.

Met de voorgenomen woningbouw langs de Zwarteweg wordt naast het bouwen voor doelgroepen nog een ander belang gediend. Deze bouwlocatie kan namelijk ook de ongewenste doorsnijding van het dorp als gevolg van het tracé van de oude N201 deels ongedaan maken. Door woningbouw wordt de ruimtelijke samenhang tussen de beide dorpsdelen versterkt.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn opgenomen in een ontwikkelvisie Hornmeer. Deze visie is op 22 januari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

September 2016 is door de raad het *locatieonderzoek alternatieve woonvormen en starterswoningen* vastgesteld. Directe aanleiding voor het opstellen van deze notitie is de door de Raad ingediende motie van 10 maart 2016 waarin het college werd opgeroepen onderzoek te doen naar zes locaties voor het realiseren van alternatieve woonvormen. Het gaat hierbij om tijdelijke, niet traditionele en snel te realiseren woningen. Deze woonvormen kunnen worden ingezet voor zowel de huisvesting van jongeren, senioren en eenpersoonshuishoudens, maar ook in het kader van crisisopvang.

In het locatieonderzoek is tevens een opsomming opgenomen van andere locaties voor alternatieve woonvormen c.q. starterswoningen, waaronder de locatie Zwarteweg. Dit heeft geresulteerd in een nadere uitwerking van woningbouw op het VVA terrein langs de Zwarteweg.

2. Planvorming en participatie

De startnotitie geeft inzicht in de globale toets aan het actuele beleid (regionaal en gemeentelijk) en de regelgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het vigerende beleid en regelgeving. De ontwikkelvisie Hornmeer met daarin opgenomen de woningbouwontwikkeling op het VVA terrein is door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze concept startnotitie is tot stand gekomen door middel van burgerparticipatie op trede 3 van de Aalsmeerse participatieladder. Bewoners en overige belanghebbenden hebben op de informatie/inloopavond van 16 april 2015 hun advies gegeven op basis van enkele voorbeeldverkavelingen.

De concept startnotitie is op 15 mei jl. door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak. De notitie heeft van 28 april t/m 9 juni ter inzage gelegen.

De gemeente heeft bij het Ministerie van I&M een ontheffing aangevraagd om woningbouw binnen het beperkingengebied aan de Zwarteweg mogelijk te maken. Op 29 april 2016 heeft het Ministerie een ontheffing verleend voor de bouw van maximaal 24 woningen. Op 26 september 2016 zijn op de inloopmiddag en - avond over de gehele inrichting van het VVA terrein, twee verkavelingsschetsen getoond. Deze schetsen waren een uitwerking van de wensen van de omwonenden over de woningbouw, die in april 2015 zijn opgehaald. In de uitnodiging voor het inloopbijeenkomst van 26 september 2016 is aangegeven dat er spoedig een concept startnotie voor de woningbouw VVA terrein zou worden opgesteld. Tevens is toen aangekondigd en dat hierover een informatie/inloop avond zal wordt georganiseerd en belegd ten behoeve van de inspraak waar bewoners hun mening kunnen geven over de voorgenomen plannen.

3. Plangebied en gebiedsbegrenzing

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Zwarteweg, de oostzijde aan de Burgemeester Kasteleinweg, in het zuiden aan het groen van de voormalige sportvelden en in het oosten aan de Dreef.

Kenmerkend voor de wijk Hornmeer is de zakelijke opzet en herhaalde woningtypen. Er zijn geen cultuurhistorische waarden aangeduid in het gebied.



Afbeelding wijk Hornmeer



Afbeelding Plangebied

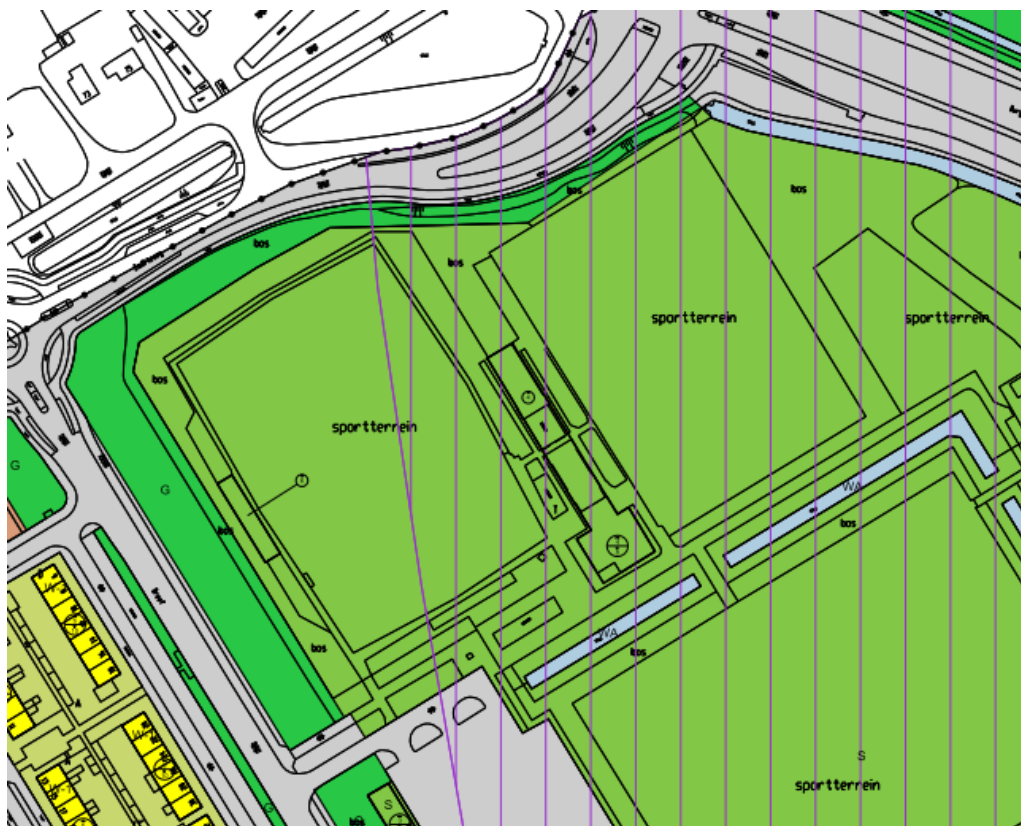
Het plangebied houdt, met uitzondering van de te realiseren ontsluiting rekening met het handhaven van de bestaande dubbele bomenrij aan de Dreef en bestaande waardevolle bomen aan de kant van de Burgemeester Kasteleinweg. Binnen het plangebied wordt langs de Zwarteweg in het kader van de reconstructie van de kruising Burgemeester Kasteleinweg/Zwarteweg rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen en een nieuw aan te leggen slingerend voetpad. Uitgangspunt is dat de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd in een groene setting.

Alle in het plangebied aanwezige gebouwen en ondergronden zijn in eigendom van de gemeente Aalsmeer.

4. Juridisch planologisch kader

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Hornmeer" en heeft hierin de bestemming "Sport en Groen". Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.



Bestemmingsplan

Planologische procedure

De bouw van woningen op deze locatie is in strijd met dit bestemmingsplan. Medewerking aan de ontwikkeling van woningbouw kan worden verleend door een (partiële) herziening van dit bestemmingsplan. Vaststelling van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad van Aalsmeer. Het college van Burgemeester en Wethouders bereidt de besluitvorming voor.

Het college geeft er de voorkeur aan om voor het plangebied een globaal bestemmingsplan te maken. Voor het deel van de locatie dat binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (zone 4) ligt, dient een maximum van 24 woningen te worden gehanteerd.

In het kader van de motie "Alternatieve woonvormen" is onderzocht of een omgevingsvergunning voor tijdelijke woningbouw voor maximaal 10 jaar afgegeven kan worden met de reguliere ruimtelijke voorbereidingsprocedure. Vanwege het feit dat deze locatie gezien moet worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ca. 80 woningen op één locatie), is dit niet mogelijk.

4.2 Overig ruimtelijk beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 1 maart 2017 is de nieuwe PRV in werking getreden. Relevant voor dit project zijn het nieuwe artikel 5a (nieuwe stedelijke ontwikkelingen) en 5e (Woningen binnen de 20 Ke-contour). Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling regionaal dient te worden afgestemd (5a) en dat woningen enkel binnen de 20 Ke-contour zijn toegestaan mits:

- de gronden zijn gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (5e lid 1) en
- in de toelichting van het bestemmingsplan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden bestemd, alsmede de

uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent (5e lid 3).

Voor wat betreft de regionale afstemming is artikel 2 van de 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' van toepassing. Het programma is opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor. Bezien moet worden of afstemming nog verder onderzocht moet worden (behoefte is zonder meer aanwezig). De locatie kan worden aangemerkt als BSG. Rekenschap moet worden gegeven aan de wijze waarop dit bij het woningbouwproject Meervalstraat/Roerdomplaan gebeurt.

4.2.2 Luchthavenindelingbesluit

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) wordt onderscheid gemaakt tussen het luchthavengebied en een beperkingengebied (niet overlappend). De regels voor het luchthavengebied gaan over de bestemming en het gebruik van de gronden in dat gebied. Voor het beperkingengebied zijn er regels en beperkingen die nodig zijn voor de veiligheid. Er zijn ook beperkingen in verband met de geluidbelasting door de nabijheid van de luchthaven.

Het plangebied ligt voor een groot deel binnen het gebied waar beperkingen gelden voor het toevoegen van woonbebouwing. De Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van infrastructuur en milieu heeft echter in april 2016 ontheffing verleend voor de bouw van 24 woningen binnen het beperkingengebied.

4.2.3 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een gebiedsvisie opgesteld nl. "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020". Deze visie is in november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Het gebied van het VVA terrein is in deze visie aangewezen als "(sport) park". Verder is in de gebiedsvisie opgenomen dat de gemeente Aalsmeer tegemoet wil komen aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen bouwen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeeders. Ook wil Aalsmeer aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.



Hoewel de woningbouwontwikkeling op het VVA terrein in overeenstemming is met de algemene uitgangspunten van de Aalsmeerse gebiedsvisie is het niet in overeenstemming met de aan deze gronden gegeven bestemming. Op dit punt is deze ontwikkeling dan ook in strijd met de gebiedsvisie Aalsmeer 2020. De raad heeft bij besluit van 18 december 2014 de gebiedsvisie aangeduid als Structuurvisie.

Bij de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan VVA terrein wordt de raad dan ook gevraagd de Structuurvisie Aalsmeer 2020 op dit punt aan te passen.

4.2.4 Welstandsnota en beeldkwaliteit

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een welstandsnota opgesteld. De Welstandsnota Aalsmeer 2013 is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2013. Voor het gebied gelden de criteria genoemd in gebied 28 "Sport en Recreatie" en is het

gebied aangewezen als "Kan" bepaling welstandsregime. De omschrijving van dit gebied is gericht op het beheer van dit gebied en voorzien niet in criteria gericht op woonbebouwing. Voor deze ontwikkeling wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitskader opgesteld die, na vaststelling door de Raad, zal worden geïmplementeerd in de welstandsnota Aalsmeer 2013.

4.2.5 Woonvisie

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2020 "Aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam" vastgesteld. De bij deze Woonvisie behorende geactualiseerde "Woonagenda 2016-2020" is op 28 januari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie wordt expliciet aandacht gevraagd voor de huisvesting van doelgroepen.

4.2.6 Groenvisie

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een groenvisie opgesteld genaamd "Groen en Blauw voor jou". In deze visie is de locatie aangewezen als "Sportcomplex" overeenkomstig het ten tijde van de opstelling van deze visie geldende gebruik. De groene stroken van de Zwarteweg zijn aangewezen als "bovenwijks groen". Bij de verdere planuitwerking is het handhaven van het groene karakter van dit deel van de Zwarteweg uitgangspunt. De voorgestelde ontwikkeling vormt de rand van een parkgebied dat wordt begrensd door de Zwarteweg, Burgemeester Kastelijnweg, Legmeerdijk, Beethovenlaan en Dreef, en wordt aangeduid als het grootste park binnen de gemeente Aalsmeer.

Uitgangspunt voor dit plangebied is "Wonen in een park".

4.2.7 Verkeer en parkeren

Erftoegangswegen

Erftoegangswegen (30 km/h zone) dienen te voldoen aan een duurzaam veilige inrichting. Uitgangspunt voor verharding van de rijbaan is een open verharding. Eenrichtingsverkeer dient zoveel mogelijk vermeden te worden.

Voetpaden/trottoirs

Voetpaden zijn minimaal 1,80 meter breed, excl. banden, waarbij wordt gestreefd naar 2,10 m exclusief banden.

(Brom) fietspaden

Fietsroutes dienen herkenbaar, direct, sociaal veilig, en comfortabel te zijn en langs voorzieningen te lopen.

Parkeerplaatsen

De in Aalsmeer gehanteerde parkeernormen komen voort uit de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016.

4.2.8 Energie en duurzaamheid

Het Duurzaam Bouwen beleid (vastgesteld door de Raad in 2009) bevat ambities en uitgangspunten voor energie, de groene ruimte, natuur en materiaalgebruik. De ambitie voor nieuwbouw is ambitieniveau A voor energie (> 30% CO₂-reductie in 2020 t.o.v. 1990) en B voor materiaalgebruik en ecologie. Ten opzichte van 2009 is voor woningen de EPC (energieprestatie-eis vastgelegd in het Bouwbesluit 2012) aangescherpt van 0,8 naar 0,4 per 1 januari 2015.

Eigen Haard realiseert nieuwbouwwoningen in Aalsmeer met een maximale energie-index van 1,2 (voorheen energielabel A).

Energie

Ambitie A staat gelijk aan een EPC waarde die minimaal 75% lager is dan de wettelijke norm. De landelijke energienorm is na het vastgestelde beleid aangescherpt. Een hoge ambitie kan bijvoorbeeld worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte-koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Het is een uitdaging om deze maatregelen in te passen in de nieuwbouw. Op termijn wordt de EPC voor nieuwbouwwoningen naar verwachting vervangen door de zogeheten BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De ambitie voor de in het plangebied te realiseren woningen is dat deze aan deze BENG-eis voldoen.

In 2015 is een Energievisie Hornmeer opgesteld. Kern van deze visie is het hergebruik van restwarmte van het datacenter van KPN dat is gevestigd op het bedrijventerrein Hornmeer voor in ieder geval de nieuwe IKC de Triade, het zwembad de Waterlelie met de nieuwe sporthal. Het streven is om deze restwarmte ook te gebruiken voor de woningbouw Meervalstraat/Roerdomplan en deze onderhavige nieuwbouwlocatie.

De gemeenteraad heeft op 8 december 2016 nieuw Duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Doelstelling in dit beleid is een fossielonafhankelijke gemeente in 2040. De verwachting is dat voor nieuwbouwwoningen binnen afzienbare tijd de aansluitplicht op het landelijke aardgasnet onder voorwaarden komt te vervallen. Naar verwachting krijgen gemeenten ruimere mogelijkheden om hierin te sturen.

Gemeente Aalsmeer stelt een transitieplan energie-infrastructuur op en zal hierin beschrijven welke alternatieven voor welke gebieden te prefereren zijn. Voor onderhavige nieuwbouwlocatie is dat aansluiting op het voornoemde restwarmtenet.

Materiaalgebruik

Ambitieniveau B houdt in dat op het thema Milieu minimaal een cijfer 8 in het computerprogramma GPR voor gebouwen moet worden gehaald. Deze berekening is tevens geschikt om bij de bouwaanvraag te voldoen aan de eis zoals in artikel 5.9

Bouwbesluit 2012 is geformuleerd: Van de samenstelling van constructieonderdelen van een woonfunctie is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de [Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken](#).

Overige aspecten duurzaamheid

Er wordt voor dit project een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De hemelwaterafvoer (HWA) zal afwateren op de nabij de woningen gelegen watergang. Er worden zo veel mogelijk duurzame materialen toegepast zodat uitloging van materialen wordt voorkomen.

4.2.9 Civiele techniek

De noodzakelijke infra werkzaamheden voor de (her)inrichting van de openbare buitenruimte op gemeentelijke grondeigendommen valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Aalsmeer. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt samenhang gezocht met de omliggende straten in de wijk Hornmeer en wordt aansluiting gezocht bij de "Leidraad inrichting openbare ruimte (Lior)" van de gemeente Aalsmeer.

De vuilinzameling verloopt volgens de hiervoor geldende regelingen en wordt door de gemeente geregeld.

Voor de openbare verlichting worden de aanbevelingen van de ROVL 2011 gehanteerd en het Politiekeurmerk Veilig Wonen aangehouden. Tevens wordt aangesloten op de bestaande wijze van verlichting van de omgeving waarbij uitgangspunt is Led-verlichting toe te passen e.e.a conform Verlichtingsplan Aalsmeer 2015-2019.

4.2.9 Politie Keurmerk Veilig Wonen

Het toekomstige nieuwbouwplan moet voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

5. Analyse en randvoorwaarden

5.1 Stedenbouw

Ter hoogte van het kruispunt van de Zwarteweg met de Burgemeester Kasteleinweg wordt het woongebied doorbroken door de voormalige N201. De sportterreinen langs de Zwarteweg vormen een strategische schakel om deze versnippering te doorbreken. Herontwikkeling van de rand van dit terrein maakt het mogelijk een hoogwaardige verbinding te maken tussen de dorpsdelen aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg. Een doorgaande woonbebouwing langs de Zwarteweg is hiervoor noodzakelijk. Juist door het toevoegen van woningbouw krijgt de samenhang tussen de verschillende woongebieden in functionele zin vorm. Dit kan al met een beperkt aantal woningen worden bereikt omdat het voor het samenhangende beeld al voldoende is als alleen langs de rand van de Zwarteweg woningbouw komt. Dat alleen een lint van woningbouw voldoende is, is belangrijk omdat voor de verdere invulling van de sportterreinen de uitdrukkelijke wens bestaat deze vooral met recreatieve en groene functies in te vullen. Deze uitdrukkelijke wens kwam naar voren in de verschillende participatiebijeenkomsten met belangstellenden en is ook als zodanig opgenomen in de ontwikkelvisie Hornmeer.

Voor de komende bebouwing aan de rand van het voormalige VVA terrein moet voor een aantrekkelijke woonomgeving, ingezet worden op behoud van ruimte en groen. Uitgangspunt is "wonen in een park".

Het voorliggende plan gaat uit van het realiseren van losse bouwblokjes in het groen t.b.v. starters binnen het LIB zone 4 gebied.

Uitgangspunt is dat delen van het bestaande groen behouden blijven waardoor het "wonen in het groen" meteen invulling krijgt.

De woningen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. De afscherming van de buitenruimte van de woningen maakt integraal onderdeel uit van het woningontwerp. Dit betekent dat individueel vormgegeven erfafscheidingen niet zijn toegestaan.

Op de hoek Zwarteweg/Dreef (het gebied buiten het beperkingengebied van het LIB) bestaat de mogelijkheid om gestapelde bebouwing voor eenpersoonshuishoudens te realiseren en zo het kruispunt te markeren. De locatie leent zich bij uitstek om hier naast

traditionele woonvormen ook minder traditionele woonvormen te realiseren zoals tiny houses of finch woningen e.d. (snelle en flexibele woningbouw) Eén en ander zal in overleg met in principe de woningbouwvereniging Eigen Haard nader worden uitgewerkt.

5.2 Woonagenda/Woningbouwprogramma

5.2.1 Woonagenda

In de woonagenda 2016 worden de speerpunten van het Aalsmeerse woonbeleid nader uitgewerkt. Voor de onderhavige nieuwbouwlocatie kunnen de volgende wensen, uitgangspunten en doelstellingen hieruit worden afgeleid:

- Om doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen is het van belang om nieuwbouwwoningen geschikt voor huishoudens met een inkomen tot € 45.000 te realiseren en woningen geschikt voor senioren;
- Het aanbod van woningen dat geschikt is voor jongerenhuisvesting moet uitgebreid worden. Doelstelling is om in de periode tot 2020 in totaal 250 woningen voor deze doelgroep te realiseren. Bij een bezetting van 1,5 personen per woning, levert dit samen met de "Friends-contracten" (waar wordt ingezet op 30 woningen tot 2020) tot 2020 voor zo'n 500 jongeren huisvesting op.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor jonge starters en ouderen bij voorkeur bouwen nabij voorzieningen. Het plan gebied voldoet hieraan door de ligging nabij sport- en recreatievoorzieningen. Bovendien is de locatie gelegen nabij een nog aan te leggen halte van de HOV en in de directe nabijheid van een klein winkelcentrum aan de Beethovenlaan;
- Het bouwen van woningen voor o.a. jongeren verdient extra aandacht. In het plangebied willen wij hierin voorzien.

In het kader van de motie Alternatieve woonvormen is aangegeven dat er specifiek behoefte is aan jongeren- en seniorenhuisvesting en huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en mogelijk een huisvestingsbehoefte voor de crisisopvang en begeleid wonen.

5.2.1 Woningbouwprogramma

Om invulling te geven aan de woonagenda en de motie Alternatieve woonvormen wordt, uitgaande van circa 80 te realiseren woningen, het volgende indicatieve woningbouwprogramma voorgesteld.

Voorstel indicatieve woningbouwprogramma

Type woning	Aantal
Woningen voor eenpersoonshuishoudens, sociale huur, deels voor jongeren en overige eenpersoonshuishoudens (30 tot 50 m ²) in aanmerking komend voor huurtoeslag met geïntegreerde buitenruimte.	Circa 56
Starterswoningen, sociale koop, indicatieve v.o.n. prijs ong. € 170.000,- met geïntegreerde buitenruimte.	24

Noot:

De woningen voor eenpersoonshuishoudens dienen enigszins variabel te zijn in grootte en dienen ook geschikt te zijn voor andere doelgroepen zoals seniorenhuisvesting en mogelijk een huisvestingsbehoefte aan de crisisopvang en begeleid wonen (Motie Alternatieve woonvormen).

Het plan gaat uit van het realiseren van starterswoningen. Het betreft sociale koopwoningen met een prijs tot ca. € 170.000,--. Dit type woningen is geschikt voor kleine huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 34.000,--. Gezien de prijs zijn deze woningen in veel gevallen zeer geschikt voor starters op de woningmarkt.

Gezien de schaarste aan koopwoningen in het sociale- en goedkope segment wil de gemeente de woningen beschikbaar houden voor de doelgroep en met de ontwikkelaar in overleg treden op hier passende mogelijkheden voor te vinden.

5.3 Groenstructuur

Het karakter van het plangebied wordt sterk bepaald door de vele bomen die onderdeel uitmaakten van de windsingels rondom de speelvelden. Veel van de bomen zijn goed van kwaliteit, maar zeker niet allemaal. Een deel van de bomen is te oud om nog lang te kunnen handhaven. Sommige moeten zelfs op vrij korte termijn weggehaald worden om gevaarlijke situaties te voorkomen. De goede bomen zijn belangrijk en het handhaven van zoveel mogelijk goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het groene karakter van het gebied. Het plangebied houdt rekening met het handhaven van de bestaande dubbele bomenrij aan de Dreef en bestaande waardevolle bomen aan de kant van de Burgemeester Kasteleinweg. Binnen het plangebied wordt langs de Zwarteweg in het kader van de reconstructie van de kruising Burgemeester Kasteleinweg/Zwarteweg rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen een vrijliggend kronkelend voetpad aangelegd.

Door de losse opzet van de bebouwing kan ingespeeld worden op de bestaande bomen en kan hiermee het groene karakter behouden blijven en kan voldaan worden aan het uitgangspunt "wonen in een park".

5.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Dreef recht tegenover de Waterhoenstraat. Omdat het plangebied primair bedoeld is voor bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer mogelijk is zal het plangebied verkeersluw zijn.

Parkeren zal plaats vinden op parkeerplaatsen die aansluiten op de nieuw aan te leggen weg. Er zal geen parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd.

De locatie is gelegen nabij het toekomstige busstation van de HOV (Hoogwaardig openbaar vervoersverbinding) aan de Burgemeester Kasteleinweg t.h.v. de Zwarteweg.

5.5 Speelvoorzieningen

Voor de beoogde doelgroep worden geen aparte speelvoorzieningen aangelegd. Het nabij gelegen openbare schoolterrein van het IKC de Triade met daarbij een avonturen speelplaats en de toekomstige invulling van het achterliggende VVA terrein voorzien in de behoefte aan spelen.

5.6 Milieuaspecten en veiligheid

In deze startnotitie wordt kort ingegaan op de relevante milieu- en veiligheidsaspecten. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure zullen de nodige onderzoeken gedaan moeten worden.

5.6.1 Archeologie

De locatie is gelegen in een archeologie vrij gebied. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

5.6.2 Bodem

In het kader van de nieuwbouw is bodemonderzoek vereist om aan te kunnen tonen dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het resultaat van de milieuonderzoeken moet bekend zijn voor aanvang van de bestemmingsplanprocedure. De bodem is voor een deel al onderzocht en al gesaneerd t.b.v. het bestemmingsplan "1^e Herziening Hornmeer – Fusieschool Hornmeer".

5.6.3 Flora en Fauna

Ook bij het kappen van bomen en/of het verwijderen van grote struiken moet rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017). Het meest recente natuuronderzoek dateert van december 2014. De conclusie was toen dat in het aanwezige groen geen jaarrond beschermde vogelnesten of vleermuisverblijfplaatsen aanwezig waren. Zo nodig zal een nieuw natuuronderzoek gedaan moeten worden. Broedende vogels mogen in ieder geval nooit verstoord worden.

5.6.4 Milieuzonering

Milieuzonering is hier beperkt van toepassing aangezien geen bedrijfsbestemmingen in de nabije omgeving voorkomen. De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" hanteert een richtafstand van 30 meter tussen scholen en woningen.

5.6.5 Luchtkwaliteit

Het bouwen van circa 80 woningen is in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

5.6.6 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en in de gemeentelijke Deelnota Hogere Waarden. Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Hierbij zal zowel het wegverkeergeluid als het vliegtuigeluid beschouwd moeten worden.

5.6.7 Water

In de verkavelingsmodellen wordt geen water gedempt. Onderzocht moet worden in hoeverre er sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland is van toepassing. Voor het gehele project Hornmeer is in samenspraak met het Hoogheemraadschap een waterbalans opgesteld. Dit project is hier onderdeel van.

5.6.8 Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid wordt gekeken naar het risico op een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Verschillende bronnen worden bij dit omgevingsaspect in ogenschouw genomen, waaronder hogedruk aardgasleidingen, LPG-tankstations, vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen. Deze gevaarlijke stoffen kennen in grote lijnen twee verschillende bronnen. Dit zijn stationaire bronnen (zoals een chemische fabriek of LPG-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport van gevaarlijke stoffen en vliegtuigen).

Het plangebied ligt niet binnen het zogenoemde invloedgebied van een risicobron.

6. Informatie/participatieavond van 16 april 2015

Bewoners en overige belanghebbenden zijn op de informatieavond op 16 april 2015 gevraagd om advies te geven op basis van enkele voorbeeldverkavelingen.

In het algemeen kan de mening van de aanwezigen op deze avond als volgt worden samengevat:

- Veruit het merendeel van de mensen is voor woningbouw binnen en buiten de LIB zone, wel langs de Zwarteweg en liever niet langs de Dreef;
- Maak een open verkaveling waardoor er doorkijken richting het park ontstaan. De woningbouw dient te passen in de (toekomstige) omgeving;
- Niet te veel appartementen bouwen, wellicht wel op de hoek Zwarteweg/Dreef (hoger dan de school maar max. 4 lagen). Voor de rest kleine blokjes woningen of vrijstaande woningen zoals aan de noordkant van de Zwarteweg;
- Het liefst twee bomenrijen langs de Dreef behouden, maar voor sommigen is één bomenrij ook voldoende. In ieder geval wel de bestaande groenstrook langs de

Dreef en Zwarteweg behouden en de kwaliteit van de bomen bezien. De lage begroeiing kan weg voor meer doorzicht.

Op 26 september 2016 zijn op de inloop/informatiebijeenkomst over de inrichting van het gehele VVA terrein ook twee verkavelingsschetsen getoond over de mogelijke invulling van de woningbouw op het VVA terrein. De schetsen zijn gemaakt op basis van ideeën die op de participatiebijeenkomst in april 2015 naar voren zijn gekomen. Op deze schetsen zijn verder geen reacties binnen gekomen.

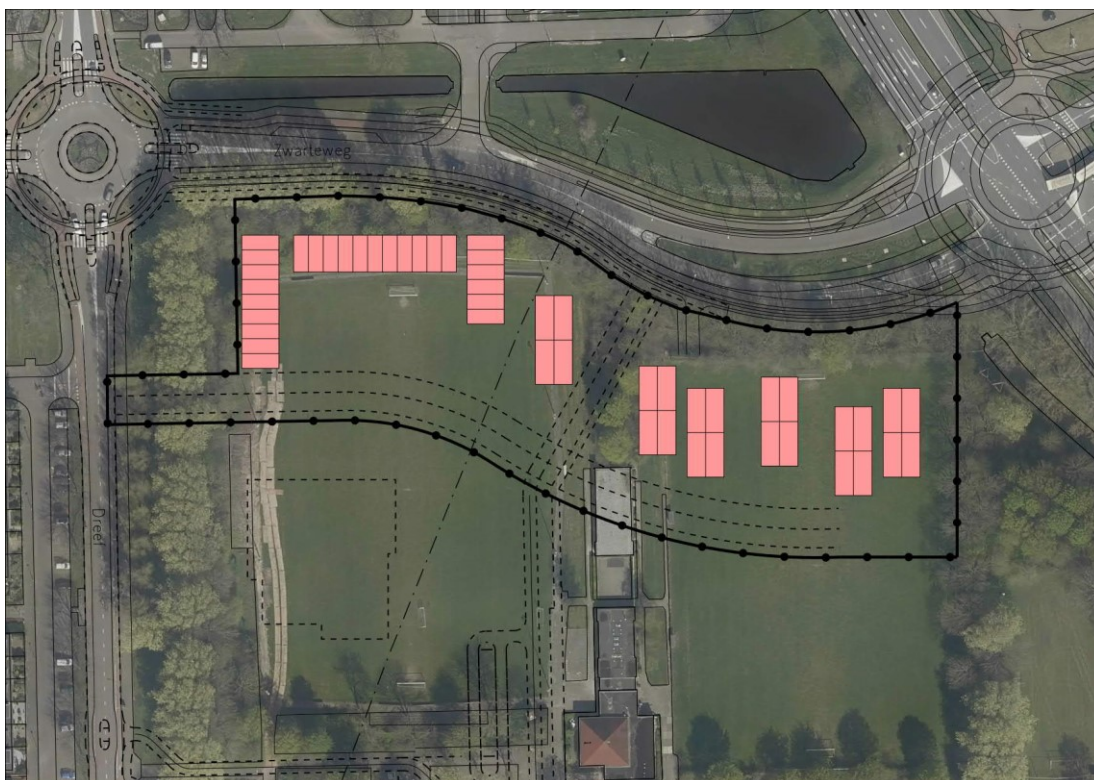
Op basis van deze schetsen en rekening houdend met de gewenste positionering van het fiets/voetpad van de Zwarteweg naar o.a. de fietsenstalling van het IKC, is in hoofdstuk 7 "Beschrijving van het gewenste verkavelingsmodel en ruimtelijke uitstraling" een principe verkavelingsmodel opgenomen.

De inspraakreacties t.b.v. de concept startnotitie hebben niet geleid tot wijziging van de startnotitie.

7. Beschrijving van de gewenste verkavelingsvariant en ruimtelijke uitstraling

Uitgangspunt voor het realiseren van starterswoningen binnen het LIB zone 4 gebied kan in de vorm van kwadrantwoningen ingevuld worden. Er zijn in voorbeeld verkavelingsmodel totaal langs de Zwarteweg aan de rand van het daarachter geprojecteerde park 6 blokjes met elk 4 kwadrantwoningen geprojecteerd. De woningen zelf bestaan uit grondgebonden woningen met geïntegreerde buitenruimte in plaats van een tuin. Het ontwerp is gebaseerd op het realiseren van een betaalbare woning met een luxe uitstraling, ontworpen vanuit de behoefte van een starter op de woningmarkt. De woningen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap en sluiten hiermee goed aan bij het decor van het hierachter gelegen park. De architectuur sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waar baksteen architectuur met ruime kappen het beeld bepalen. Rondom de woningen is het gebied openbaar om ook zodoende doorkijken richting het park te kunnen garanderen.

Ruimtelijk gezien verbindt de bebouwingsstrook de aangrenzende woongebieden met elkaar.



Principe verkavelingsmodel

Op de hoek Zwartweg/Dreef (buiten het LIB zone 4 gebied) is er een goede mogelijkheid om naast traditionele woonvormen ook minder traditionele woonvormen te realiseren zoals tiny houses of finch woningen e.d. (snelle en flexibele woningbouw) met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

9. Randvoorwaarden en wensen t.b.v. bestemmingsplan en eventuele tender

De volgende randvoorwaarden en wensen zijn in deze startnotitie opgenomen en dienen als basis voor de te voeren bestemmingsplanprocedure en eventuele tenderprocedure:

- Het voorgestelde indicatieve woningbouwprogramma;
- Woningbouw langs de gehele Zwarteweg binnen het plangebied;
- Invulling geven aan woningbouw t.b.v. starters binnen het LIB zone 4 gebied en woningbouw voor hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens buiten het LIB zone 4 gebied (maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen);
- Wonen in een parkachtige setting;
- Een doorkijk vanuit de Zwarteweg creëren op het achterliggende park;
- Handhaven van zoveel mogelijk goede bomen.

10. Procedure en planproducten

Procedure

De Nota van Beantwoording wordt met de startnotitie voorgelegd aan het college met het verzoek de indieners voor het te nemen raadsbesluit te informeren over de Nota van Beantwoording en hen te attenderen op de behandeling in de raadscommissie en raadsvergadering. In hetzelfde advies wordt het college gevraagd de startnotitie inclusief Nota van Beantwoording ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Als de startnotitie wordt vastgesteld wordt daarna een procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gestart. Een nieuw bestemmingsplan is zoals eerder aangegeven noodzakelijk. Tijdens deze procedure vindt de wettelijke inspraak plaats en krijgen omwonenden wederom gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Planning

- Startnotitie met nota van beantwoording inspraakreacties vaststellen door de raad – september 2017;
- Bestemmingsplan vaststellen door de raad – maart/april 2018;
- Bestemmingsplan in werking getreden(zonder beroepsprocedure) – juni 2018.

Het voorstel is om circa 56 sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens te realiseren en 24 starterswoningen (koop).

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is zal in het geval dat de woningbouwvereniging Eigen Haard de huurwoningen ontwikkeld, kort daarop een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de woningbouw en daarna gestart worden met bouwrijp maken en de bouw. Planvorming dient dan in de tijd van de bestemmingsplanprocedure plaats te vinden. Dit om de realisatie zo spoedig mogelijk te laten verlopen. Start bouw is dan eind 2018/begin 2019 te verwachten.

Voor de koopwoningen zal na de bestemmingsplanprocedure worden gestart met een tenderprocedure. Of er wordt binnen de bestemmingsplanprocedure één ontwikkelaar gezocht. Hierdoor zal de start bouw koopwoningen naar verwachting later plaatsvinden dan de huurwoningen nl. midden 2019, e.e.a. afhankelijk van de tenderprocedure.

11. Geld/opbrengst

De indicatieve grondexploitatie is opgesteld en geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van de voorgenomen ontwikkeling van onderhavige locatie. De inhoud van deze rapportage is geheim.

12. Projectcommunicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Belangstellenden kunnen informatie over het project vinden op de gemeentelijke website. Ook informeert de gemeente het wijkoverleg over het project. Zie verder hoofdstuk 10 "procedure en planproducten".