

Raadsvergadering d.d.	:	
Commissievergadering d.d.	:	
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	mevrouw Th. van der Windt (wethouder)
Zaaknummer	:	1331576
Productiedatum	:	14 augustus 2025

Onderwerp

Dit voorstel gaat over de ontwikkeling van woningen op het Blekersveld te Overveen en de aanpassing van de ruimtelijke uitgangspunten.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2025

besluit:

1. De lopende vergunningsaanvraag voor de huidige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in te trekken;
2. Op basis van de ontwikkelvisie Blekersveld d.d. 17 januari 2024 een plan uit te werken dat ziet op de ontwikkeling van minimaal 80 sociale huurwoningen in drie gebouwen van ca. 3 tot 6 bouwlagen;
3. Daartoe een nieuwe vergunningsaanvraag voor een BOPA voor te bereiden en in procedure te brengen;
4. Een budget van € 100.000,- ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden Blekersveld ten laste van de flexibele algemene reserve via verwerking in het begrotingsresultaat 2025 beschikbaar te stellen en de begroting te wijzigen;
5. Het besluit mee te delen aan belanghebbenden.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,



Voorgesteld besluit

1. De lopende vergunningsaanvraag voor de huidige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in te trekken;
2. Op basis van de ontwikkelvisie Blekersveld d.d. 17 januari 2024 een plan uit te werken dat ziet op de ontwikkeling van minimaal 80 sociale huurwoningen in drie gebouwen van ca. 3 tot 6 bouwlagen;
3. Daartoe een nieuwe vergunningsaanvraag voor een BOPA voor te bereiden en in procedure te brengen;
4. Een budget van € 100.000,- ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden Blekersveld ten laste van de flexibele algemene reserve via verwerking in het begrotingsresultaat 2025 beschikbaar te stellen en de begroting te wijzigen;
5. Het besluit mee te delen aan belanghebbenden.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

Het college stelt voor om op basis van maatschappelijke en bestuurlijke overwegingen een nieuwe afweging te maken over de ontwikkeling van sociale huurwoningen op het Blekersveld. De ingediende zienswijzen op de lopende vergunningsaanvraag, die voor een groot deel gaan over de hoogte van de geplande woontoren in combinatie met het aantal woningen, spelen hierbij een belangrijke rol.

Beoogd effect

Door het aanpassen van de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling ontstaat een breder draagvlak voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen op Blekersveld. De kern van de ambitie, het toevoegen van een substantieel aantal sociale huurwoningen, blijft daarbij overeind.

Participatie

In aanloop naar het raadsbesluit van 14 maart 2024 hebben twee participatiemomenten plaatsgevonden (oktober 2023 en februari 2024). Het vastgestelde raadsbesluit van 14 maart 2024 is middels een derde participatiesessie toegelicht (juli 2024).

Naast deze sessies hebben de ingediende zienswijzen op de lopende vergunningsaanvraag een belangrijke rol gespeeld in het proces.

Politieke keuzeruimte

Er zijn een aantal mogelijke opties voor de gemeenteraad, zie onderstaand:

1. Het in dit voorstel voorgestelde besluit formaliseren; De lopende ruimtelijke procedure kan dan niet gecontinueerd worden. De vergunningsaanvraag moet worden ingetrokken en de gemeente moet een nieuwe vergunningsaanvraag voorbereiden en in procedure brengen. Verder is naar verwachting een update van diverse onderzoeken noodzakelijk en zijn er mogelijk ook nieuwe onderzoeken nodig. Dit proces zal naar verwachting 6 tot 12 maanden extra tijd in beslag nemen.
2. Geen nieuw besluit nemen. In dat geval zal de uitvoering van het raadsbesluit van 14 maart 2024 worden gecontinueerd. Concreet betekent dit dat de ingediende zienswijzen beantwoord worden in een Nota van Zienswijzen waar de gemeenteraad vervolgens een bindend advies over geeft;
3. Een aangepast besluit nemen. Er kan voor worden gekozen om door te gaan met de lopende vergunningsaanvraag maar voor een lagere variant van de woontoren te kiezen. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een toren van maximaal 10 bouwlagen met maximaal 90 sociale huurwoningen.

Indien gekozen wordt voor optie 2 of 3 kan de lopende vergunningsaanvraag worden vervolgd. Naar verwachting zal de gemeenteraad dan in Q4 van dit jaar om een bindend advies gevraagd worden. Er zijn dan weinig tot geen consequenties voor de tijdsplanning en er zijn geen extra kosten.

Voor een impressie van de 3 opties wordt verwezen naar de bijlage.

Gedachtegang

Argumenten

Met het besluit in juni 2020 heeft de raad groen licht gegeven voor de bouw van woningen op Blekersveld. Met het besluit van 14 maart 2024, waarbij een amendement is vastgesteld, heeft de raad zich uitgesproken voor een uiterste inspanning om een groter aantal sociale huurwoningen toe te voegen aan het woningbestand dan destijds door het college was voorgesteld (maximaal 120 in plaats van 80 woningen). Maatschappelijke en bestuurlijke overwegingen leiden nu tot een aanpassing van de belangenafweging die ten grondslag heeft gelegen aan het raadsbesluit van 14 maart 2024.

Naar aanleiding van de lopende vergunningsaanvraag hebben ca. 70 belanghebbenden zienswijzen ingediend. Met dit voorgestelde besluit wordt gehoor gegeven aan het merendeel van de reacties, die zich keren tegen de hoogte van de geplande woontoren in combinatie met het aantal sociale huurwoningen.

Het nieuw voor te stellen plan zal voor een betere ruimtelijke kwaliteit zorgen en beter passen bij de schaal van Overveen. Het geheel werkt als geluidsbarrière voor achtergelegen woningen en de openbare ruimte. Een ander voordeel is dat de woningen een geluidsluwe kant krijgen waardoor zij zonder geluidsoverlast gebruik kunnen maken van balkons en van de buitenruimte op het Blekersveld.

Daarbij komt dat lager bouwen goedkoper is, zodat de business case voor de gemeente gunstiger wordt. Het plan voor de woontoren zou naast een bijdrage van de gemeente van € 44.000,- per woning (totaal ca. € 5,3 miljoen) en een bijdrage van Pré Wonen van € 60.000,- per woning (totaal € 7,2 miljoen) nog een tekort kennen van circa € 20.000,- per woning. De provincie is weliswaar bereid gevonden om het plan met in totaal € 400.000,- te subsidiëren, maar dan zou er aanvullend een extra krediet van ca. € 2 miljoen beschikbaar gesteld moeten worden voor een sluitende business case. De reden dat de provincie bereid is om de ontwikkeling van de toren te subsidiëren is de beoogde snelheid van de realisatie.

Het nieuwe nu voorgestelde plan met drie lagere gebouwen en minimaal 80 sociale huurwoningen gaat uit van een bijdrage vanuit het gemeentelijke vereveningsfonds (totaal € 44.000,- x 80 = € 3,5 miljoen) en de bijdrage van Pré Wonen (€ 60.000,- x 80 = € 4,8 miljoen) om een sluitende business case te realiseren. Een bijdrage van de provincie en een aanvullend krediet zijn naar verwachting niet noodzakelijk.

Een raadsvoorstel over de financiën van de ontwikkeling volgt in een later stadium.

Met heldere kaders wordt de mogelijkheid geschapen om Blekersveld te vervolmaken en een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Overveen toe te voegen. Er is grote behoefte aan woonruimte in de gemeente en aan betaalbare woonruimte in het bijzonder. In Bloemendaal kunnen verschillende doelgroepen geen (of heel moeilijk) woonruimte vinden. Dat gaat bijvoorbeeld om leraren of zorgpersoneel, maar ook om ouderen die graag willen doorverhuizen en daarmee ruimte achterlaten waar gezinnen weer een plek kunnen vinden.

Locatie Blekersveld is eigendom van de gemeente en daarmee de bouwlocatie waar de gemeente het meest invloed heeft op het programma en de kwaliteit van de woningbouw. Het is één van de weinige locaties waar een substantiële bijdrage aan de woningvoorraad geleverd kan worden. Het Blekersveld is inmiddels gesaneerd en ligt klaar voor de volgende stappen: bouwrijp maken, ontwerpen en bouwen.

De gemeente Bloemendaal en woningcorporatie Pré Wonen hebben de intentie uitgesproken dat Pré Wonen de ontwikkeling ter hand zal nemen. Een intentieovereenkomst is inmiddels gesloten. Indien het niet om sociale woningbouw zou gaan is een aanbesteding noodzakelijk om de grond te kunnen verkopen aan een ontwikkelende partij. Dit zal circa 1 jaar extra uitstel geven voor de bouw van de woningen.

Kanttekening

De lopende ruimtelijke procedure kan met het voorgestelde besluit niet gecontinueerd worden. De vergunningsaanvraag (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) moet worden ingetrokken en de gemeente moet een nieuwe vergunningsaanvraag voorbereiden en in procedure brengen. Verder is naar verwachting een update van diverse onderzoeken noodzakelijk en zijn er mogelijk ook nieuwe onderzoeken nodig. Dit proces zal naar verwachting 6 tot 12 maanden extra tijd in beslag nemen.

Alternatieven

Bij de politieke keuzeruimte zijn een tweetal alternatieven benoemd onder punt 2 en 3.

Overwegingen van het college

Het college stelt voor om op basis van de vermelde maatschappelijke en bestuurlijke overwegingen een nieuwe afweging te maken over de ontwikkeling van sociale huurwoningen op het Blekersveld. Door het aanpassen van de ruimtelijke uitgangspunten ontstaat een breder draagvlak voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen op Blekersveld. De kern van de ambitie, het toevoegen van een substantieel aantal sociale huurwoningen, blijft daarbij overeind.

Middelen

Financiële middelen

Naar verwachting is een update van diverse onderzoeken noodzakelijk en zijn mogelijk ook nieuwe onderzoeken nodig. Met opnieuw voorbereidende werkzaamheden voor advisering en projectbegeleiding, de ruimtelijke procedure, juridische en contractuele advisering en de communicatie is inclusief 10% onvoorzien, net als bij de lopende vergunningsaanvraag, een bedrag gemoeid van € 100.000,-. Met dit bedrag is in de begroting 2025 geen rekening gehouden. Uw raad dient te besluiten over de benodigde middelen. Uw raad wordt voorgesteld een incidenteel budget van € 100.000,- ten behoeve van Blekersveld ten laste van de flexibele algemene reserve via verwerking in het begrotingsresultaat 2025 beschikbaar te stellen en de begroting te wijzigen. De flexibele algemene reserve biedt voor het benodigde budget voldoende ruimte. Dit is onderdeel van besluitvorming. Deze kosten worden meegenomen bij de contractuele afspraken die met de ontwikkelende partij in de anterieure overeenkomst worden gemaakt. Bij realisatie zal de opbrengst in de jaarrekening worden verantwoord en onderdeel uitmaken van de resultaatbestemming.

Personele middelen

Voor de uitvoering van het project is een team samengesteld van interne deskundigen op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw, wonen, communicatie, participatie en juridische zaken.

Organisatorische middelen

Niet van toepassing.

Participatie

Vanaf het uitwerken van een ontwerp van de woningen en een ontwerp van de inrichting van de buitenruimte zal de participatie een vervolg krijgen en door de ontwikkelaar (corporatie) worden verzorgd.

Communicatie

Belanghebbenden zijn na het collegebesluit op de hoogte gesteld van agendering in de gemeenteraad en zullen over het raadsbesluit worden geïnformeerd.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolproces/evaluatie

Nadat het besluit is genomen kan de gemeente een nieuwe vergunningsaanvraag voorbereiden en in procedure brengen. Vervolgens kan de ontwikkelende partij (Pré Wonen) worden gecontracteerd die de uitwerking van het plan ter hand neemt en verantwoordelijk is voor participatie met belanghebbenden.

Bijlage

- Impressie 3 opties Blekersveld

Achterliggende documenten

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

