

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	11 november 2021
Commissievergadering d.d.	:	12 oktober 2021
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuizen
Programmaonderdeel	:	803. Wonen en bouwen 803001. Wonen en bouwen
Registratienummer	:	2021002496
Productiedatum	:	25 augustus 2021

---

**Onderwerp**

Bestemmingsplan "Blekersveld, Overveen"

**Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021

**besluit:**

Het ontwerpbestemmingsplan "Blekersveld, Overveen" vrij te geven voor ter inzagelegging.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

---

## **Voorgesteld besluit**

Het ontwerpbestemmingsplan "Blekersveld, Overveen" vrij te geven voor ter inzagelegging.

## **Aanleiding en beoogd effect**

### *Aanleiding*

Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal besloten om het afgesloten stukje terrein bij Blekersveld aan te wijzen als permanente woningbouwlocatie. Dit als reactie om iets te doen aan het grote tekort aan betaalbare woningen in de gemeente. Naast het aanwijzen van een permanente woningbouwlocatie, gaf de gemeenteraad het college de opdracht om zelf een locatie te bepalen voor de plaatsing van flexwoningen voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en woningzoekenden. Op 17 augustus 2020 heeft het college aan de hand van deze uitspraak van de gemeenteraad besloten om de locatie Blekersveld, naast het fungeren als permanente woningbouwlocatie, tevens aan te wijzen als tijdelijke woningbouwlocatie door zogenaamd 'flexwonen' te realiseren: duurzame woningen die voor de duur van 10 tot 15 jaar worden verhuurd. Daarna zal er permanente woningbouw worden gerealiseerd. Voor het realiseren van permanente woningbouw is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk genaamd bestemmingsplan "Blekersveld, Overveen".

Het bestemmingsplan "Blekersveld, Overveen" wordt opgesteld om permanente huisvesting mogelijk te maken. Het betreft het grondgebied Blekersveld in Bloemendaal, waarbij het gaat om het gebied gelegen tussen de Westelijke Randweg, de straat Blekersveld en Tuinbouwvereniging Buytentwist. Het perceel is kadastraal bekend als Bloemendaal E 2039 en 2047. In het bestemmingsplan is de exacte locatie op een kaartbeeld weergegeven. In het huidige bestemmingsplan 'Overveen 2013' heeft dit gebied de enkelbestemming 'groen' met dubbelbestemming 'archeologie - 4. Ook loopt er een watergang binnen het plangebied waar de enkelbestemming 'water' op rust. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen in een woning, met dien verstande dat binnen het plangebied maximaal 80 woningen zijn toegestaan.

### *Beoogd effect*

De start van een planologische procedure voor de bestemmingswijziging van Blekersveld om zodoende de bestemming groen om te zetten naar de bestemming wonen.

## **Politieke keuzeruimte**

Het is aan het college de besluitvorming voor te bereiden voor de gemeenteraad. Daarnaast is het college bevoegd gezag voor het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan. In het verleden is er in Bloemendaal voor gekozen om de gemeenteraad deze keuze voor te leggen.

## **Gedachtegang**

### *Argumenten*

Het bestemmingsplan "Blekersveld, Overveen" wordt opgesteld om permanente woningbouw mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling op Blekersveld wijkt af van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan "Overveen 2013" (vastgesteld d.d. 27 juni 2013). Momenteel ligt de enkelbestemming "Groen" op het perceel. Binnen deze bestemming worden onder andere groenvoorzieningen, speeltuinen, paden en nutsvoorzieningen toegestaan. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de gemeente Bloemendaal is een tekort aan voldoende betaalbare huisvesting. De woningbouw op Blekersveld levert een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van woningzoekenden. Het aanhouden van de bestemming groen is niet wenselijk, omdat dat de ontwikkeling naar voldoende en betaalbare huisvesting voor woningzoekenden in de weg staat. Het bestemmingplan "Blekersveld, Overveen" wordt nu opgesteld om permanente woningbouw over 10 tot 15 jaar mogelijk te maken. In juni 2020 heeft de gemeenteraad aan de bewoners beloofd dat Blekersveld aangewezen wordt als permanente woningbouwlocatie. Dit heeft de gemeenteraad toen expliciet besloten en aan de bewoners meegegeven. Hiermee wordt

voorkomen dat de tijdelijke bebouwing, gebouwd voorafgaand aan de permanente woningbouw, voor altijd blijft staan. Daarnaast kan er op die manier snel geanticipeerd worden op wijzigingen in de vraag naar woningen. Zo kan er snel overgegaan worden op permanente huisvesting als de vraag naar flexwonen wijzigt.

#### *Kanttekening*

Op Blekersveld is gekozen is voor het bouwen van 80 kleinschalige woningen in het sociale huursegment. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de Woonvisie Bloemendaal. Het realiseren van sociale huurwoningen komt tegemoet aan de grote vraag van woningzoekenden die momenteel geen kans zien zich te vestigen binnen de gemeente door het grote tekort aan betaalbare woningen.

#### *Alternatieven*

Er is onderzoek gedaan naar verschillende locaties voor het realiseren van woningen binnen de gemeente. Als gevolg hiervan heeft de raad aan het college de opdracht gegeven om Blekersveld klaar te maken voor woningbouw. De woningbouw op Blekersveld levert een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van woningzoekenden, vooral omdat hieraan tegemoet gekomen wordt aan de nijpende vraag naar permanente woningbouw.

### **Middelen**

#### *Financiële middelen*

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen uit het budget Blekersveld.

#### *Planschade*

Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente. Door de afstand tot de bestaande woningbouw en de waardestijging van de omliggende woningen in de afgelopen jaren wordt weinig tot geen planschade verwacht.

#### *Ontwikkelkosten*

De gemeente Bloemendaal is voornemens het terrein Blekersveld bouw- en woonrijp te maken t.b.v. toekomstige tijdelijke (en uiteindelijk permanente) huisvesting. De daadwerkelijke bouw van de tijdelijke woonunits wordt door een externe partij voorbereid en uitgevoerd.

Tijdens de voorbereidingen op de bouw- en woonrijp-werkzaamheden is middels de vergunningencheck bepaald welke werkzaamheden vergund dienen te worden. Diverse bureaus hebben vanuit de gemeente opdracht gekregen om onderzoek te doen naar de vergunning plichtige onderdelen van het bouw – en woonrijp maken van Blekersveld. Zo is er onderzoek gedaan omtrent verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geur, kabels en leidingen, externe veiligheid, ecologie, stikstofdepositie, bodem, water, archeologie en cultuurhistorie (en vormvrije m.e.r. beoordeling). De hieruit opgemaakte rapporten zijn bij de aanvraag van de vergunningen toegevoegd. Dit zijn de onderzoekskosten.

De grond van Blekersveld is vervuild. Er zal direct gestart worden met saneren zodat de grond schoon is om op te wonen en zo na de duur van de tijdelijke woningen schoon verkocht kan worden. Aan het saneren zijn kosten verbonden. Aan het saneren zullen kapwerkzaamheden vooraf gaan. Ook zal er ondergrondse kabels en leiding, riolering en verharding aangelegd moeten worden.

#### *Personele middelen*

Niet van toepassing.

#### *Organisatorische middelen*

Niet van toepassing.

### **Participatie**

Op 26 augustus en 7 september 2020 zijn twee bewonersavonden georganiseerd waarbij de buurt is geïnformeerd over het besluit van 17 augustus. In oktober 2020 is er een participatieavond geweest waarin de plannen door de architect, met name het voorlopig ontwerp van de flexwoningen, zijn toegelicht en besproken met inwoners van de gemeente. De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in de uitwerking. Met een leverancier van deze woningen is dit plan vervolgens verder uitgewerkt. Begin juli 2021 is er een brief verzonden aan de omwonenden en betrokkenen over de voortgang van de werkzaamheden met in het bijzonder de ontwikkeling van de flexwoningen. Op 8 september 2021 zal er een informatiebijeenkomst georganiseerd worden met omwonenden en de (landschaps)architect. Tijdens deze bijeenkomst zal ingegaan worden op het definitief ontwerp van de eerste fase van 30 woningen, het voorlopig ontwerp van de terreininrichting en de groenvoorzieningen en de planning van de uitvoering van werkzaamheden. Omwonenden kunnen op het ontwerp reageren. Deze reacties worden in het plan voor de terreininrichting uitgewerkt in een definitief ontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Er is in die periode een mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Zoals bij ieder bestemmingsplan zal hierover worden geparticipeerd. Dit betekent dat het plan voor zes weken ter inzage wordt gelegd en dat er eveneens een informatieavond wordt georganiseerd. Gelijktijdig mogen omwonenden ook meedenken over de verschijningsvorm en opzet van deze nieuwe woningen. Dit zal vorm krijgen in stedenbouwkundig plan met uitgangspunten.

### **Communicatie**

Na het raadsbesluit zal het ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en is het plan digitaal raadpleegbaar. Vervolgens kan eenieder gedurende zes weken een zienswijze naar voren brengen. Deze zullen behandeld worden door de gemeenteraad. De communicatie vindt plaats via de afdeling ruimtelijke ordening en de projectleider van het project huisvesten statushouders.

### **Samenwerking (Heemstede)**

Niet van toepassing

### **Vervolgproces/evaluatie**

#### **Bijlagen**

2021002507 Ontwerpbestemmingsplan

2021002497 Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties

#### **Achterliggende documenten**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.