



29 APR. 2025

29 apr 2025 / 001037

Aan: Gemeente Bloemendaal

Betreft: Zienswijze voorgesteld ontwerpbesluit nabij Blekersveld 45, 2015NM Overveen (gemeente Bloemendaal).

Geacht College van B&W, leden van de gemeenteraad en overige verantwoordelijke beleidsmakers,

Wij, direct omwonenden van de Kleverlaan in Bloemendaal, recht tegenover de locatie waar het bouwplan is geprojecteerd, maken hierbij ernstig bezwaar tegen het voorgenomen bouwplan voor een zogenoemde "iconische toren", variërend van zes tot mogelijk zelfs zeventien verdiepingen hoog. Dit plan staat haaks op de bestaande stedenbouwkundige visie van de gemeente Bloemendaal en is in strijd met de fundamentele uitgangspunten van zorgvuldige burgerparticipatie.

Gebrek aan participatie en transparantie

In de inleiding van de Ontwikkelingsvisie Blekersveld wordt gesproken over een zorgvuldig proces, waarin wensen en behoeften van belanghebbenden worden opgehaald en meegenomen in de verdere planvorming. Van enige vorm van participatie is in dit traject geen sprake geweest. De bewoners van de Kleverlaan zijn door de gemeente op geen enkel moment geïnformeerd, laat staan uitgenodigd bij enig inhoudelijk overleg. Dit is in strijd met de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur om inwoners tijdig, volledig en transparant te betrekken bij ontwikkelingen die hun leefomgeving direct raken.

Afwijking van de voorgestelde varianten

Tijdens het participatietraject rondom de Ontwikkelingsvisie Blekersveld zijn vier verschillende varianten gepresenteerd. Voor zover wij kunnen nagaan, wijkt het huidige voorstel hier in belangrijke mate van af. Het lijkt er zelfs op dat het huidige plan niet gebaseerd is op een van de eerder gepresenteerde varianten.

Zo wordt op pagina 10 van de Ontwikkelingsvisie Blekersveld onder het kopje "ruimtelijke ambitie" gesproken over een programmering van 80 woningen. Het ruimtelijk model op pagina 23 toont echter een beeld dat wijst op aanzienlijk minder woningen, terwijl op pagina 25 in de toelichting ("spelregels") wordt gesproken over circa 120 appartementen met bijbehorende voorzieningen.

Deze tegenstrijdige informatie maakt het lastig om te begrijpen wat nu daadwerkelijk wordt voorgesteld. Voor betrokken bewoners betekent dit dat zij mogelijk onjuist of onvolledig zijn geïnformeerd. Waar in de eerdere plannen sprake was van kleinschalige, dorpse bebouwing die aansloot bij het karakter van Bloemendaal, gaat het nu om een voorstel dat qua schaal en uitstraling volledig uit de toon valt.

Verstoord dorpsbeeld en karakter

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Bloemendaal haar stedenbouwkundige visie vastgelegd, waarin de langetermijnstrategie voor de fysieke leefomgeving centraal staat. Deze visie richt zich op het behouden van het groene, dorpse karakter van de gemeente. De voorgestelde toren verstoort op ingrijpende wijze het beeld van de directe omgeving én het dorpsaanzicht als geheel. Bloemendaal staat bekend om zijn groene karakter, kleinschaligheid en rustige ruimtelijke ordening. Een toren van deze omvang is disproportioneel en past niet in het bestaande landschap. Een skyline die doet denken aan wereldsteden als New York of Kuala Lumpur hoort niet thuis in een karakteristiek dorp als Bloemendaal.



2025000015

Aantasting van het groene uitzicht en lichtoverlast

Wij maken ons grote zorgen over de aantasting van het vrije, groene en landelijke uitzicht dat zo kenmerkend is voor Bloemendaal. De komst van een hoge toren op deze locatie zal dit open karakter drastisch verstoren. Wij wonen hier juist vanwege de ruimtelijkheid, het groen en het uitzicht dat niet wordt gedomineerd door grootschalige bebouwing. Daarnaast voorzien wij dat de toren, zeker in de avonduren, voor aanzienlijke lichtoverlast zal zorgen. Een dergelijk verlicht gebouw zal zichtbaar zijn tot ver in de omgeving en heeft een storende invloed op onze woonbeleving, ook na zonsondergang. De rust, duisternis en het landelijke karakter waar Bloemendaal om gewaardeerd wordt, dreigen hierdoor verloren te gaan.

Onrealistische ruimtelijke en infrastructurele uitgangspunten

Het voorgestelde bouwplan, in combinatie met de beperkte omvang van het perceel, is naar onze mening volstrekt onrealistisch. Een woontoren van deze hoogte wordt geprojecteerd zonder duidelijke onderbouwing van hoe essentiële zaken als parkeren, verkeersafwikkeling en infrastructuur worden opgelost. De huidige verkeerssituatie in en rondom de Kleverlaan is al kwetsbaar, en de extra druk van honderden nieuwe bewoners, voertuigen, bezoekers en bevoorrading zal zonder ingrijpende aanpassingen onvermijdelijk leiden tot ernstige overbelasting van de bestaande infrastructuur.

Daarbij dient het de raadsleden bekend te zijn dat langs de Westelijke Randweg een druk gebruikt fietspad ligt, dat op schooldagen intensief wordt benut door honderden scholieren – waaronder ook onze eigen kinderen – die dagelijks van en naar school fietsen. De geplande ontsluiting van het bouwplan ligt precies tussen dit fietspad en de reeds bestaande woonwijk. Naarmate de schaal van het plan toeneemt, neemt ook het risico op verkeersonveilige situaties significant toe.

Een verkeersveilige oplossing of heldere uitwerking hiervan ontbreekt in de huidige plannen, wat ons betreft een ernstig gemis is.

Financiële en technische onduidelijkheden

Uit het digitaal terugkijken van de raadsvergadering blijkt dat het huidige bouwplan op geen enkele wijze financieel is onderbouwd. Dit is opmerkelijk, zeker gezien het feit dat deze nieuwe opzet een eerdere variant vervangt waarin aanzienlijk minder woningen waren opgenomen, verspreid over enkele lagere appartementengebouwen.

Hoewel het realiseren van extra woonruimte van groot belang is, getuigt het van een gebrek aan realiteitszin om een dergelijke woningdichtheid te combineren met hoogbouw op deze locatie, zonder eerst duidelijk te maken hoe dit zowel ruimtelijk als maatschappelijk verantwoord kan worden ingepast. Er lijkt geen sprake te zijn van een integraal en doordacht plan.

Integendeel: het huidige voorstel wekt de indruk van een aanpak zonder heldere visie, zonder precisie en zonder een gedegen analyse van de haalbaarheid en de gevolgen.

Bovendien is het bij een dergelijk aantal appartementen noodzakelijk om ondergronds te parkeren. Dit wordt bevestigd in de Ontwikkelingsvisie Blekersveld op pagina 27, waar echter ook wordt aangegeven dat de haalbaarheid hiervan nog onderzocht moet worden. Daarnaast dienen de bergingen voor de appartementen inpandig te worden gerealiseerd. Er ontbreekt momenteel een concrete en onderbouwde uitwerking.

Opmerkelijk – en bijna schrijnend – is bovendien dat in de Ontwikkelingsvisie wél grote zorg wordt besteed aan het zorgvuldig aan het zicht onttrekken van een mogelijk extra transformatorhuisje, terwijl tegelijkertijd een woontoren van aanzienlijke omvang wordt voorgesteld. Deze discrepantie roept vragen op over de consistentie van de ruimtelijke en esthetische afwegingen in het plan, en draagt niet bij aan het draagvlak onder omwonenden.

Duurzaamheid

In de plannen wordt gesteld dat het ontwerp moet voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Wij vragen ons echter af of hier daadwerkelijk serieus en inhoudelijk naar is gekeken, of dat deze vermelding vooral dient als een formaliteit. In tegenstelling tot lagere wooncomplexen heeft een woontoren een relatief groot geveloppervlak en een beperkt dakoppervlak. Dit leidt enerzijds tot meer warmteverlies in de winter en biedt anderzijds weinig ruimte voor de plaatsing van zonnepanelen. Met andere woorden: het realiseren van een dergelijk gebouw vraagt om een serieuze afweging van de technische én financiële haalbaarheid van de beoogde duurzaamheidseisen.

Woningtype en levensloopbestendigheid

In de Ontwikkelingsvisie Blekersveld wordt de ambitie uitgesproken om levensloopbestendige appartementen te realiseren voor zowel jong als oud. Op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland staat hierover het volgende:

“Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen.”

In het huidige plan wordt echter een groot aantal appartementen van slechts 40 m² voorgesteld. De vraag dringt zich dan ook op in hoeverre deze woningen daadwerkelijk aansluiten bij de genoemde ambitie. Kleine appartementen missen vaak de ruimte en voorzieningen die nodig zijn voor levensloopbestendig wonen. In de praktijk zijn zij daardoor zelden geschikt voor bewoners met een toenemende zorg- of mobiliteitsvraag.

Daarnaast is het de vraag of dit type woning überhaupt geschikt is voor bewoning door twee personen. Voor jonge mensen geldt bovendien dat deze woningen bij gezinsuitbreiding te klein zijn, waardoor zij opnieuw moeten verhuizen. Deze appartementen zijn daarmee noch toekomstbestendig voor ouderen, noch duurzaam geschikt voor jonge gezinnen. Het voorgestelde woningtype sluit daardoor onvoldoende aan op de behoefte aan flexibele en levensloopgeschikte huisvesting.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid en lokale woningbehoefte

De grond waarop het bouwplan is voorzien, is eigendom van de gemeente Bloemendaal – en daarmee van zijn inwoners. Juist daarom mag worden verwacht dat de gemeente uiterst zorgvuldig omgaat met de ontwikkeling van deze locatie. Voordat er plannen worden gemaakt, zou eerst onderzocht moeten worden wat er daadwerkelijk leeft binnen de gemeenschap.

Wat is de bestaande visie? Waar is behoefte aan? Alleen door dit helder en transparant in kaart te brengen, kan worden gebouwd aan een plan dat daadwerkelijk aansluit bij de vraag vanuit de samenleving. De manier waarop de gemeenteraad momenteel handelt, wekt echter een andere indruk. Er lijkt geen sprake van degelijk onderzoek of een onderbouwde analyse van de woningbehoefte. In plaats daarvan worden ad hoc ideeën gelanceerd – zonder duidelijke samenhang, visie of maatschappelijk draagvlak.

Gezien het feit dat de grond in publieke handen is, ligt het voor de hand dat de woonwensen van woningzoekenden uit de gemeente Bloemendaal centraal staan. Op die manier neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid in het verbeteren van de doorstroming op de lokale woningmarkt. Een duidelijke inventarisatie van deze lokale behoefte ontbreekt echter. Op dit moment lijkt de ontwikkeling zich vooral te richten op woningzoekenden van buiten de gemeente, terwijl de doorstroming op de lokale markt nauwelijks wordt verbeterd. Daarmee wordt een kans gemist om daadwerkelijk invulling te geven aan de verantwoordelijkheid die hoort bij het beheren van gemeentelijke grond.

Bestuurlijke en politieke inconsistentie

Een toekomstvisie voor Blekersveld hoort zorgvuldig, transparant en in samenspraak met inwoners tot stand te komen. Regels en afspraken binnen een omgevingsvisie worden niet voor niets gezamenlijk opgesteld. Het is zorgwekkend dat enkele personen binnen de raad deze visie terzijde lijken te schuiven ten gunste van een eigen invulling. Dit plan staat symbool voor een bestuurlijke onbalans, waarbij het algemeen belang, de stem van omwonenden en het behoud van lokale identiteit onvoldoende worden meegewogen. Dit ondermijnt de integriteit van het proces. Ook meerdere politieke partijen binnen de gemeenteraad van Bloemendaal geven in hun verkiezingsprogramma's expliciet aan zich hard te willen maken voor het behoud van het groene, landelijke karakter van de dorpskernen. Zij uiten bovendien hun zorgen over toenemende verstedelijking en pleiten voor het stellen van duidelijke grenzen aan verdere verdichting. Tegen die achtergrond roept het huidige bouwvoorstel – waarin wordt ingezet op een woontoren van aanzienlijke hoogte – serieuze vragen op over de consistentie van het gemeentelijk beleid. Hoe valt dit plan te rijmen met de uitgangspunten en beloften van partijen die zich juist profileren als hoeders van het dorpse karakter van Bloemendaal?

Conclusie

Wij verzoeken u met klem het huidige bouwplan te heroverwegen. Keer terug naar de eerder besproken uitgangspunten, treed in overleg met alle bewoners en belanghebbenden, en werk gezamenlijk aan een plan dat wél recht doet aan het unieke karakter van Bloemendaal. Ontwikkeling is mogelijk, maar alleen als deze in balans is met de schaal, leefbaarheid en identiteit van onze leefomgeving.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

CDB Makelaars 

R **BRIEF AANGETEKEND NL**

NL Frankering betaald €11,3
32 gr.

219698

D
PostNL
25-04-2025 12:14

NL



3SRPKS750224872

2050AE 201