

Gemeente Bloemendaal  
Ter attentie van de Commissie Grondgebied, gemeenteraad & college van B&W  
Bloemendaalseweg 158  
2051 GJ Overveen

Amsterdam, maandag 30 november 2020

Per email aan: [griffiebloemendaal@bloemendaal.nl](mailto:griffiebloemendaal@bloemendaal.nl)

Betreft: Vaststelling stedenbouwkundig plan en coördinatiebesluit Westelijke Randweg

Geachte leden van de commissie Grondgebied, geachte raadsleden, geacht college van B&W,

Met het oog op uw komende vergadering over ons plan Westelijke Randweg 1 willen wij naar aanleiding van de recent door de Stichting Randbelang ingezonden stukken een aantal punten van ons project verduidelijken. We hopen daarmee ook te voorkomen dat nu al over enkele ruimtelijke vraagstukken, zoals veiligheid en parkeren, een eindoordeel wordt geveld, terwijl de bestemmingsplanprocedure nog moet beginnen. In die procedure krijgt iedereen de gelegenheid over ons plan een zienswijze te geven en zal de gemeenteraad, mede op basis daarvan, het laatste woord hebben. We gaan daarom nu niet op alle onderwerpen in die de Stichting Randbelang in de vele, paginalange memo's heeft aangesneden.

Wij herkennen ons echter totaal niet in de kritiek dat wij vanaf het prille begin geweigerd zouden hebben ons te houden aan de kaders van het raadsbesluit van 31 januari 2019. De punten die de Stichting in dat kader noemt, laten slechts zien dat de Stichting inhoudelijk anders denkt over die kaders. Wij willen er echter op wijzen dat wij alle (wettelijk) benodigde onderzoeken hebben laten verrichten. De Stichting heeft zelf geen enkel actueel onderzoek of contra-expertise heeft ingebracht, maar verwijst slechts naar achterhaalde memo's van de Omgevingsdienst IJmond (ODIJ) en GGD Kennemerland.

Al onze inspanningen zijn erop gericht om het project conform de geldende wettelijke regels mogelijk te maken en daarin worden wij onder meer bijgestaan door Bureau Peutz en Goudappel Coffeng, gerenommeerde en onafhankelijke deskundigenbureaus. Ook is inmiddels op basis van alle recente onderzoeken overleg gevoerd met de betrokken instanties (ODIJ, GGD Kennemerland, Brandweer, Liander etc.) en zij geven **groen licht** voor ons project.

## BEHOEFTE JONGERENHUISVESTING

1. Wibaut beoogt voor eigen rekening en risico, en zonder enige subsidie, 109 woningen voor jongeren te realiseren. Maar liefst 105 van deze woningen zullen in het sociale segment verhuurd worden; dat is 96% sociaal! De urgente behoefte aan deze woningen is evident, ook in Bloemendaal. Wie dat ontkent, sluit zijn ogen voor de realiteit.
2. Het aanbod zal verlopen via Woonservice en met de toekomstige huurders worden afspraken gemaakt over onder meer de huurtermijn. De bedoeling is namelijk dat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Natuurlijk wordt rekening gehouden met bijzondere situaties, zoals bijvoorbeeld ziekte of zwangerschap. Het huurrecht is sinds jaar en dag glashelder over wat wel en niet kan/mag. De zorgen van de Stichting zijn daarom niet terecht.

## RICHTAFSTANDEN VEILIGHEID (TRAFO LIANDER)

3. Wij nemen de veiligheid van onze toekomstige huurders bloedserieus (we kunnen toch ook niet anders?) en alleen al daarom is het nogal tendentiekus om onder verwijzing naar richtafstanden en achterhaalde memo's van ODIJ en GGD Kennemerland te beweren dat de veiligheid niet gewaarborgd is. Wij hopen toch echt dat u op basis van de feiten, zoals deze blijken uit de onderzoeksgegevens van een onafhankelijk deskundigenbureau, en het oordeel van de betrokken instanties een beslissing zult nemen. Denkt u nu echt dat wij woningen willen gaan verhuren aan jongeren terwijl dat onveilig is?
4. De Stichting staart zich ten onrechte blind op de VNG-richtafstanden. Deze zijn niet doorslaggevend: van deze richtafstanden kan gemotiveerd van worden afgeweken. Het is vaste rechtspraak dat de richtafstanden in de VNG-brochure indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Van deze richtafstanden kan – mits voorzien van gedegen onderzoek en goed gemotiveerd – worden afgeweken (ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2146 en 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:766).
5. De vraag is dus niet *of* van de VNG-richtafstanden mag worden afgeweken, maar *of* deugdelijk is onderzocht en onderbouwd dat ondanks een afwijking van de VNG-richtafstanden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Bureau Peutz heeft een groot aantal onderzoeken naar de veiligheid uitgevoerd. In deze onderzoeken heeft Peutz alle aspecten van het gevaar vanwege het transformatorstation richting de beoogde woningbouwontwikkeling beoordeeld en geconcludeerd dat de woningbouw veilig is op deze plek (veiligheidsnotities Peutz d.d. 22 september en 25 november 2020).
6. De Stichting doet ten onrechte voorkomen dat de ODIJ vanwege de veiligheid tegen het project is. In een eerdere versie van de veiligheidsnotitie van Peutz is ODIJ per abuis niet genoemd. Er zijn inmiddels echter meerdere overleggen gevoerd met de betrokken instanties, waaronder ook ODIJ, GGD Kennemerland en Liander. Uit de definitieve versie van de veiligheidsnotitie blijkt deze

betrokkenheid ook. Het is niet waar dat zij het project vanwege de veiligheid onverantwoord achten. ODIJ, GGD Kennemerland en Liander zijn akkoord met de veiligheidsnotitie van Peutz. Wij vertrouwen erop dat u de meningen van de terzake deskundigen leidend zult achten.

## **PARKEREN**

7. De vastgestelde parkeerbehoefte wordt in het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en huurcontracten verankerd, zodat er geen onaanvaardbare gevolgen voor de parkeersituatie optreden:
  - de parkeerbehoefte is door Goudappel Coffeng onderbouwd en berekend op basis van een volledige invulling van het plan;
  - er worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd, 2 meer dan het minimaal benodigde aantal van 37 dat door Goudappel Coffeng is berekend;
  - door het selectiebeleid is (contractueel) verzekerd dat uitsluitend woningen worden toegewezen aan jongeren in de leeftijdscategorie 18-28 jaar, die een aanzienlijk lagere parkeerbehoefte kent dan reguliere huishoudens;
  - er is bij de behoefteberekening ook rekening gehouden met bewoners tot een leeftijd van 33 jaar;
  - in de omgevingsvergunning wordt bepaald dat voorzien moet worden in een plek voor deelauto's.

## **SOCIALE WONINGBOUW**

8. Wij voldoen volledig aan de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019 om als marktpartij het verplichte sociale deel te mogen ontwikkelen/verhuren. De afspraken hiertoe zijn contractueel vastgelegd in de anterieure overeenkomst en ter uitvoering daarvan wordt nu de laatste hand gelegd aan een nadere overeenkomst, waarmee wordt voldaan aan de verplichte overeenkomst op grond van de Verordening. Van belang is:
  - andere corporaties hebben bevestigd niet bereid te zijn het sociale deel te verhuren;
  - wij realiseren aanzienlijk meer sociale woningen dan verplicht (105 i.p.v. 37);
  - wij ontvangen geen subsidie uit het vereveningsfonds maar desondanks committeren we ons voor het verplichte sociale deel aan een uitpondingsverbod van 50 jaar;
  - er geldt een boete als wij niet het minimale aantal sociale woningen verhuren.

## **COORDINATIEREGELING**

9. Dat de coördinatie-regeling alleen mag worden toegepast als sprake is van urgentie bij snelle besluitvorming, is juridisch volstrekt onjuist. Criterium is of de gemeenteraad toepassing van de coördinatie-regeling (dus gezamenlijke voorbereiding van besluiten) wenselijk acht, bijvoorbeeld voor de verwezenlijking van woningbouw. Dat neemt niet weg dat gelet op het tekort aan woningen voor jongeren, de urgentie hier evident is.

10. De coördinatieregeling verandert niets aan de rechtsbescherming of de positie van omwonenden. Alle door de Stichting opgeworpen punten komen op dezelfde wijze aan de orde als bij een gewone bestemmingsplanprocedure. Ook daar hebben zij de mogelijkheid van 1x zienswijzen en 1x beroep bij de Raad van State. Coördinatie is juist ook voor omwonenden gunstig, omdat zij in een keer al hun bezwaren kunnen uiten, in plaats van jaren lang moeten protesteren tegen alle deelbesluiten.

#### **ANDERE PUNTEN RAADSVORSTEL**

11. De onderzoeken inzake onder meer welstand en MER zijn uitgevoerd en zullen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen daartegen bij vaststelling door de raad kunnen worden beoordeeld en afgewogen. Het is voorbarig om deze punten nu in het kader van het stedenbouwkundig plan te toetsen.

12. Hetgeen de Stichting Randbelang stelt ten aanzien van het selecteren en handhaven van de doelgroep is niet alleen onbegrijpelijk, maar ook irrelevant in het kader van de beoordeling van een stedenbouwkundig plan. Alle huurders hebben een huurcontract voor een periode van 5 jaar en genieten in dat kader huurbescherming. Voor afloop van die 5 jaar kan alleen opgezegd worden door tussenkomst van de rechter (of met wederzijds goedvinden). Na afloop van deze looptijd kan Wibaut de huurovereenkomst opzeggen, maar in schrijnende gevallen (ziekte/zwangerschap) kan worden verlengd met 2 jaar.

13. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geldende grenswaarden.

Wij hopen u hiermee tot zover voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
namens Wibaut,