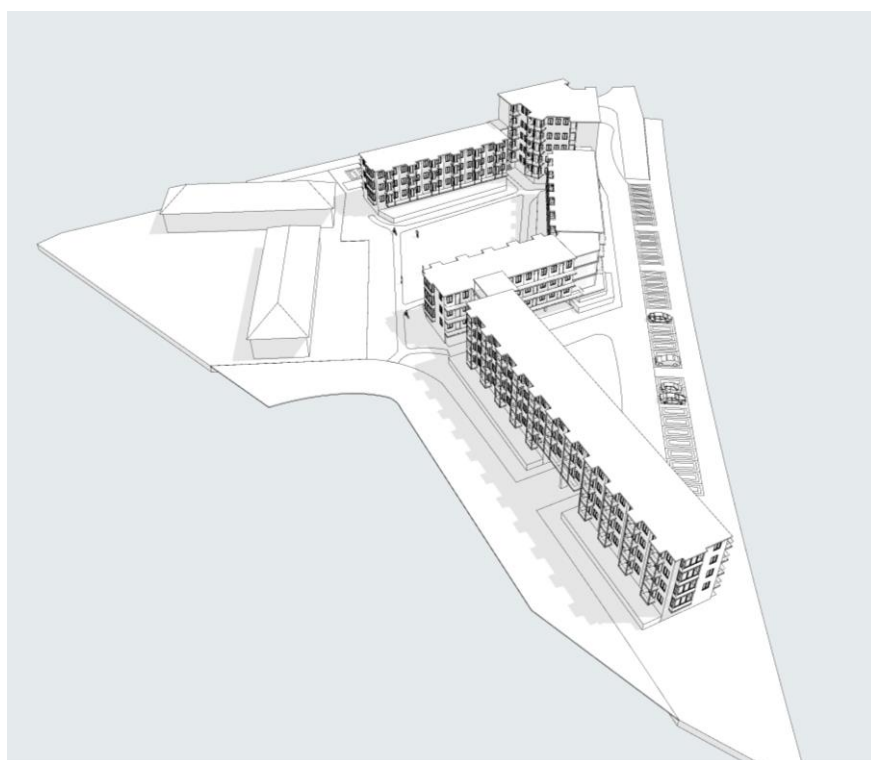
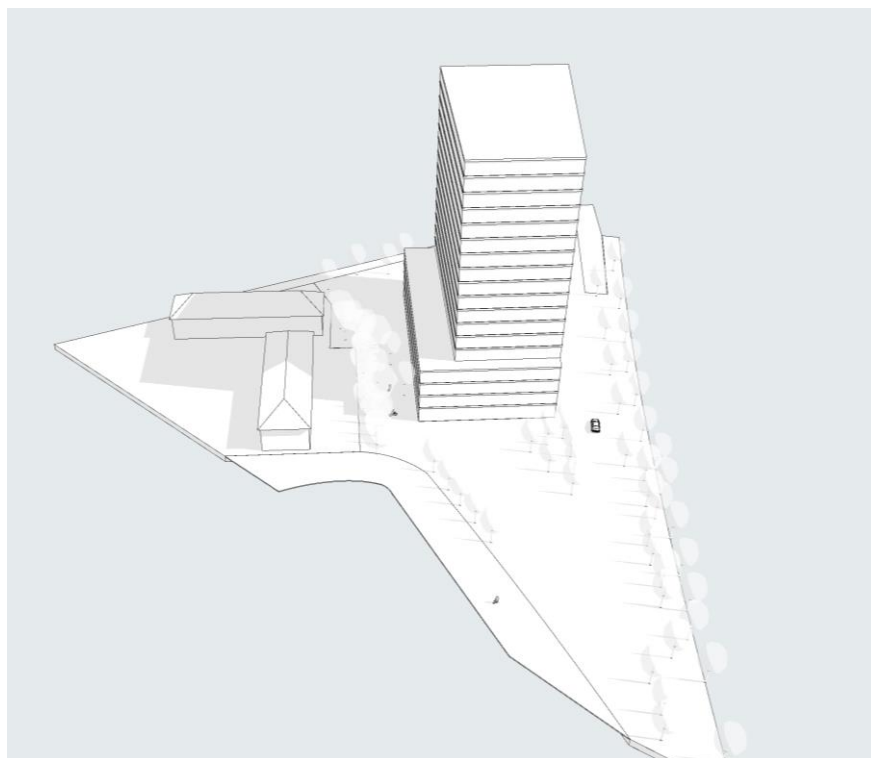




Stichting Ons Bloemendaal

Zienswijze en Toelichting op een Alternatieve Visie van het Bouwen van 120 Sociale Woningen op het Blekersveld in Bloemendaal





Stichting Ons Bloemendaal

Aan Burgemeester en Wethouders en aan de Raad van de gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen

Bloemendaal, 17 april 2025

Onderwerp: **Zienswijze** tegen het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning, voor het afwijken van het omgevingsplan voor de bouw van 120 sociale huurwoningen met voorzieningen op het adres nabij het Blekersveld 45 te Overveen

Uw kenmerk: 20224121901142/Z2024-00002422

Bijlage:

Alternatieve visie voor het bouwen van 120 sociale huurwoningen op het Blekersveld te Overveen

Geacht college, geachte raadsleden,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot uw hierboven genoemde ontwerpbesluit omgevingsvergunning d.d. 31 maart 2025, voor het afwijken van het omgevingsplan voor de bouw van 120 sociale huurwoningen met voorzieningen op het adres nabij het Blekersveld 45 te Overveen voor de omgevingsplanactiviteit: Afwijken van regels omgevingsplan (BOPA fase 1).

Met uw ontwerpbesluit beoogt u de bouw van 120 sociale huurwoningen met voorzieningen nabij Blekersveld 45 te Overveen in één gebouw, namelijk een woontoren, planologisch mogelijk te maken. De bijbehorende bebouwingscontour uit uw kavelpaspoort fungeert als zoekgebied voor de bouw van deze woontoren met maximale hoogte van 55 meter en voorliggende plint met maximale hoogte van 14 meter.

Zoals wij in het voorjaarsnummer 2025 van ons tijdschrift Ons Bloemendaal aangeven zetten wij ons niet alleen in voor behoud van het historisch erfgoed en de natuur in onze gemeente, maar ook voor het behoud van de identiteit van onze dorpskernen. Een woontoren met een maximale hoogte van 55 meter vinden wij niet passen bij de historische ontwikkeling van het dorp Overveen en derhalve ook niet bij de identiteit van het dorp met overwegend laagbouw.

Het plan voldoet ook niet aan uw eigen beleidsregels. Zo lijkt bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteit niet meer getoetst te worden. Het plan strookt ook niet met de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Hierin wordt onder andere gesteld dat elke toevoeging van woningen, waar ook in de gemeente, een positieve bijdrage aan de directe leefomgeving moet leveren.

Wij vinden dat nieuwe bouwprojecten qua schaal en korrelgrootte moeten passen bij de bestaande bebouwing en daarnaast een bijdrage moeten leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij hoort ook het creëren van een openbare ruimte die wordt ervaren als prettig verblijfsgebied. Wij zijn van mening dat de bebouwingscontour en zoekgebieden voor groen en verkeer uit uw kavelpaspoort een dergelijke kwaliteitstoevoeging planologisch in de weg staan.



Stichting Ons Bloemendaal

Wij zien mogelijkheden om aan uw opgave, om maximaal 120 sociale woningen op het Blekersveld te realiseren, op alternatieve wijze te voldoen. Niet in de vorm van een solitaire woontoren aan een zee van geparkeerde auto's, maar door een stedenbouwkundig en architectonisch concept in laagbouw, dat is ontworpen vanuit de openbare ruimte. Een concept dat in hoogte en schaal aansluit bij de bestaande gebouwde omgeving en dat daarmee de kwaliteit van de leefomgeving verrijkt.

Wij hebben de architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters, bereid gevonden om, samen met onze adviseurs op gebied van stedenbouw en architectuur, de heren Eric Bloemen, Jan van Spanje en Yske Braaksma, tot een alternatief bouwplan te komen dat ons inziens aan bovenstaande kwaliteiten voldoet. Het plan voorziet, evenals in uw ontwerpbesluit, ook in één gebouw, maar dan ontworpen in lage bebouwingslinten rond een groene openbare ruimte vrij van geparkeerde auto's. Dit vraagt echter om een andere bebouwingscontour en om andere zoekgebieden dan in uw ontwerpbesluit.

Op de volgende pagina's treft u hierbij dat concept met toelichting door de heer Soeters aan. Wij zouden het zeer op prijs stellen indien u ons in de gelegenheid zou stellen om hierover met u in overleg te treden teneinde dit concept mondeling toe te lichten. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met Ernst van der Kleij (ernst.vanderkleij@onsbloemendaal.nl)

Uw ontwerpbesluit ziet toe op de planologische fase van uw opgave (BOPA 1). Het gebouw zelf komt in een tweede fase (BOPA 2). Wij zouden het betreuren als door vaststelling van de planologische fase een eventuele uitwerking van ons plan bij voorbaat wordt bemoeilijkt.

Wij verzoeken u daarom op grond van het bovenstaande om:

- ons een overleg met u toe te staan teneinde ons alternatieve bouwplan te kunnen toelichten;
- het ontwerpbesluit en daarmee de bebouwingscontour en overige zoekgebieden uit uw kavelpaspoort nog niet vast te stellen;
- daarmee de mogelijkheid open te houden om ons alternatieve bouwplan met bijbehorende faciliteiten voor groen en verkeer planologisch mogelijk te maken.

Hoogachtend,

bestuur van Stichting Ons Bloemendaal,



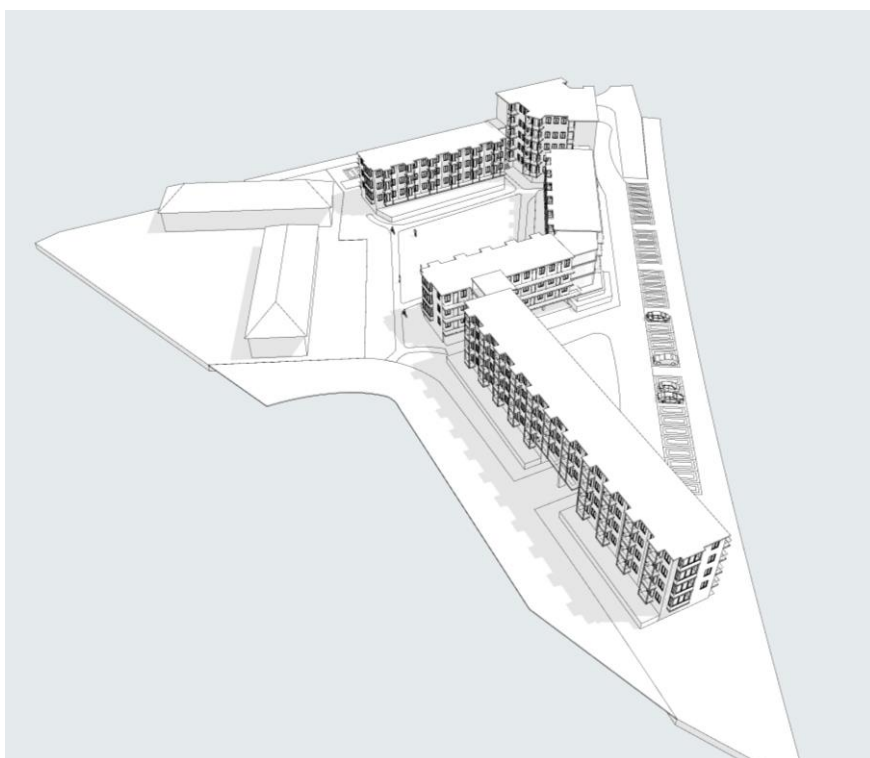
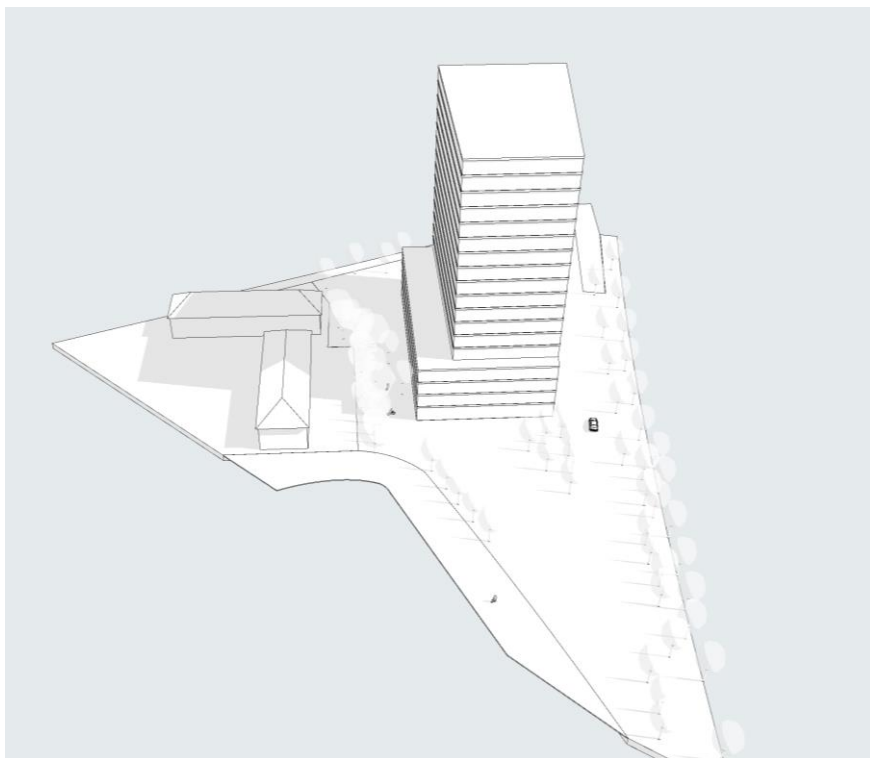
Stichting Ons Bloemendaal
Postbus 31, 2060 AA Bloemendaal

Email: administratie@onsbloemendaal.nl
www.onsbloemendaal.nl



Stichting Ons Bloemendaal

**Toelichting bij een alternatieve visie voor het bouwen van
120 sociale woningen op het Blekersveld in Bloemendaal**





Stichting Ons Bloemendaal

Toelichting bij een alternatieve visie voor het bouwen van 120 sociale woningen op het Blekersveld te Bloemendaal.

Van: *als bijlage bij zienswijze Blekersveld van Stichting Ons Bloemendaal dd 16 april 2025*

Het enthousiasme waarmee het besluit werd genomen om 120 sociale woningen te bouwen op het Blekersveld is helaas echter ook afleesbaar in de keuze voor gehaaste van procedurele stappen in een nogal ongebruikelijke volgorde. Normaal is dat na een dergelijk besluit voor het bouwen van een aantal woningen op een terrein zorgvuldig en weloverwogen wordt begonnen met een stedenbouwkundig onderzoek naar de capaciteit van het betreffende grondstuk, dat er een stedenbouwkundig programma van eisen wordt opgesteld en dat verschillende alternatieve bebouwingsmodellen tegen elkaar worden afgewogen, waarbij naast stedenbouwkundige randvoorwaarden ook de voor de situatie gewenste beeldkwaliteit wordt vastgesteld, waardoor men al vroeg in het proces kennis kan nemen van wat er uiteindelijk zal mogen worden gerealiseerd. Op die manier hebben bestuur en raad, en ook de direct belanghebbende bewoners uit de omgeving nog voordat de uiteindelijk bouwplannen zijn uitgewerkt, een inzicht in wat er kan komen en in vroegtijdig stadium de mogelijkheid van overleg, bijsturen en op basis van alle kennis vooraf van accorderen.

Gebruikelijk worden vervolgens de uiteindelijke precieze eisen en voorwaarden voor een bebouwingsplan opgesteld aan de hand waarvan de initiatiefnemers van het bouwproject, de ontwikkelaar en/of de corporatie, hun uitgewerkte ontwerp kunnen maken. En niet eerder dan er op deze voorstellen een akkoord is gegeven en een zogenaamde “anterieure overeenkomst” met de initiatiefnemer is gesloten, wordt dan overgegaan tot het maken van een bestemmingsplan waarin al deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen.

In het onderhavige geval lijkt de hierboven geschetste en algemeen gebruikelijke volgorde van besluitende stappen in omgekeerde volgorde te hebben plaatsgevonden. Het zonder zorgvuldig en uitgebreid onderzoek opstellen van een zeer ruim en nauwelijks onderbouwd bestemmingsplan zou ertoe kunnen leiden dat bezwaarmakers in een bij de Raad Van State aangespannen procedure in het gelijk worden gesteld en dat de gemeente Bloemendaal daarmee alsnog zou worden gedwongen om in de juiste volgorde de opeenvolgende stappen van een planproces af te leggen.

Maar niet alleen uit bestuur-juridisch oogmerk is het onverstandig om een aantal stappen in één keer en in omgekeerde volgorde te nemen met het à priori kiezen van een niet getoetst uitgangspunt van alle 120 wooneenheden in de vorm van één toren met een mogelijke hoogte van 55 meter. De aan het bestuurlijke uitgangspunt gekoppelde verlangen om het gebouw voor sociale huisvesting uit te voeren in houtbouw en liefst dan in een vormgeving zoals die is gerealiseerd in het peperdure



Stichting Ons Bloemendaal

project “The Valley” aan de Amsterdamse Zuidas zal bij eenieder, die een beetje verstand heeft van wat er in “de sociale sfeer” aan nieuwbouw mogelijk is, met gefronste wenkbrauwen worden angehoord. Een dergelijke combinatie van uitgangspunten is nu eenmaal als de bekende kwadratuur van de cirkel: dat wil zeggen totaal onmogelijk.

Het hele programma van 120 eenheden oplossen in één volume van een toren is een radicale gedachtesprong waarbij het simpelweg om de rekensom gaat waarbij het aantal woningen in een stapeling van verdiepingen wordt opgelost: je stapelt per laag steeds wooneenheden in identieke plattegronden en door het aantal eenheden per laag te vermenigvuldigen met het aantal verdiepingen, kan je precies berekenen hoeveel verdiepingen er nodig zijn. Klaar!

Het zou verstandig zijn om zich daarbij wel te realiseren dat het niet meer en ook niet minder is dan een kille rekenkundige benadering van hoe je mensen in die opstapeling van vloeren kan “ophokken”. De redenering wordt ingegeven door de wens om in deze tijd van kwantitatieve woningnood, vooral snel aantallen te produceren. De vraag, in hoeverre door middel van die bouwvorm een prettige en duurzame vorm van samenleving kan worden gerealiseerd, is daarbij voor het gemak buiten beschouwing gelaten.

Bij een hoog gestapelde bouwvorm, bestaand uit een kern, vermenigvuldigend waarbinnen wokkeltrappen en liften zich bevinden, met rondom appartementen, zal bij een vierkante hoofdvorm een kwart van deze eenzijdig georiënteerde appartementen ongeveer op het noorden liggen, een kwart op het westen, een kwart op het zuiden en een kwart op het oosten. Bij een iets meer gestrekt volume zullen die percentages voor de verschillende gebouwkanten een beetje kunnen verschuiven. Het nadeel van een dergelijke gebouwopzet blijft evenwel dat er een groot verschil is qua bezonning tussen de verschillende gebouwkanten. De kant of de kanten van het hoge gebouw die op de Randweg gericht zijn, krijgen er een extra nadeel bij: dat van het verkeersgeluid. Een onderzoek naar de impact van het verkeersgeluid op deze bebouwingsvorm is ons niet bekend en lijkt ook nog niet voldoende onderzocht.

Het is echter duidelijk dat ook bij 4,5 meter hoge geluidsschermen langs de verkeersweg het geluid tot en met de hoogste verdieping onverminderd tot een forse belasting op de gevel zal kunnen leiden. Of dit voor kleine eenzijdig georiënteerde woningen in de toren op een gemakkelijke manier met suskasten en een balancerend ventilatie systeem kan worden opgelost, is onzeker zolang de geluidsgegevens ontbreken.

Het is vanwege bovenstaande overwegingen dat Ons Bloemendaal in het onderhavige geval zich niet heeft beperkt tot het stellen van vragen, maar heeft besloten een alternatief voorstel te tekenen dat het mogelijk maakt om het mogelijke plan binnen het kavelpaspoort te vergelijken met het alternatief.



Stichting Ons Bloemendaal

Bij het maken van dit alternatief plan is nagedacht over randvoorwaarden van de directe omgeving zoals geluid van de Randweg, bezonning van de bestaande woningen naast het Blekersveld, privacy in bestaande achtertuinen.

In plaats van eenzijdig georiënteerde appartementen hoog op te stapelen geeft lager bouwen in vooral tweezijdig georiënteerde woningen de mogelijkheid om de zijde van de primaire woonruimten van het weggeluid af te keren en op die manier de woning ook aan die zijde vrij van geluidsbelasting van lucht te voorzien.

In stedenbouwkundig en in morfologisch opzicht lijkt het plaatsen van een eenzame toren aan de Bloemendaalse kant van de Randweg niet heel erg passend. Bloemendaal wordt gekenmerkt door lage bebouwing in een overwegend groene omgeving en dat is haar “genius loci”. Een hoog gebouw verstoort gezien vanaf de Randweg dat beeld, maar harmonieert ook allesbehalve met de naastliggende bestaande woonbuurt Blekersveld. Bij het plannen van een flink aantal woningen op het Bloemendaalse grondgebied zou behalve een bij de locatie passende bebouwingskarakteristiek ook goed moeten worden nagedacht over hoe die nieuwe woonomgeving geschikt kan worden gemaakt voor een aantrekkelijke vorm van duurzaam samenleven. Voor het ontstaan van zo’n samenlevingsgemeenschap is het van belang dat er vanuit de woningen zicht is op, en contact is met de openbare ruimte en dat deze openbare ruimte aanleidingen biedt om elkaar er te ontmoeten en er gezamenlijk in te vertoeven.

De Deense stadsonderzoeker heeft laten zien dat contact vanuit de woningen met de openbare ruimte en terug vanaf de vierde verdieping eigenlijk niet meer mogelijk is. Uit dat onderzoek moet geconcludeerd worden dat bouwvormen van drie a vier verdiepingen met een zo groot mogelijk contactlengte met de Openbare ruimte in die zin het beste presteren. Het is daarom verstandig vooral niet te hoge gebouwen te bedenken. Het kenmerk van deze bebouwingslinten is dat, als ze goed ten opzichte van elkaar op de situatie wordt geplaatst, ze de openbare ruimte op een prettige wijze kunnen begrenzen en omsluiten. In Engelse dorpen heet zo’n ruimte “the common green”, een publieke ruimte waar de omliggende gebouwen op uitkijken.

In het alternatieve voorstel is niet alleen gezocht naar een optimum configuratie van de linten vanuit de doelstelling van gemeenschappelijke buitenruimte, maar is ook overwogen dat de nieuwe lay-out niet nodeloos confronterend zou moeten zijn voor de bestaande bewoners van het Blekersveld. Om die reden is de vierde zijde van de ruitvormige “common green” open gelaten naar de achtertuinen van de bestaande woningen en vormt de bomenrij langs het achterpad van de tuinen een ruimtelijke begrenzing tussen “common green” en de achtertuinen.

Als je de naoorlogse Nederlandse buitenwijken bekijkt, valt op dat daar eigenlijk iedereen op een parkeerplaats woont. Met “de auto voor de deur” is aan de ene kant een kennelijk woonwens in vervulling gegaan, maar is een ander criterium terzijde



Stichting Ons Bloemendaal

geschoven, dat van de samen te gebruiken openbare ruimte. Terwijl de auto in die wijken meestal op de straat en dus aan de voorkant staat, komen de bewoners per fiets juist achterom, omdat zich achterin de tuinen de bergingen bevinden. Aan de voorkant zie je de burens in en uit hun auto stappen, bij de achtertuin stap je in je eigen tuin van de fiets.

In het hier voorgestelde model van lintachtige galerij-ontsloten bebouwing van 3,4 en 6 woonlagen zijn de primaire woonruimten georiënteerd op de openbare ruimte van de straat en de “common green” en bevinden de slaapkamers zich aan korte galerijen, die ingeval van de noodzaak van geluidswerende maatregelen geheel of gedeeltelijk kunnen worden voorzien van beglazing. De parkeervoorzieningen bevinden zich aan de “achterzijde” van de woonlinten, haaks eronder geschoven of ertegenover langs de periferie van het terrein aan de oost en noordkant. In de voet van de meeste gebouwen bevinden zich behalve de erin gestoken parkeerplaatsen, ook de bergingen en de gezamenlijke fietsenstallingen. Terwijl de per auto arriverende bewoners en bezoekers daardoor “achterom” komen en vanuit de parkeerstroken de verschillende trappenhuisen bereiken, komen de fietsers langs de voorkant, en dus in het zicht van de woningen, via de toegangsstraat en de common green naar de ingangen van de fietsenstallingen die zich bij de trappenhuisen bevinden. Een dergelijke opzet faciliteert contact en herkenning: “hé, daar komt Willen aanfietsen, ik moet hem straks nog even spreken”.

De bebouwingslinten zijn in deze vorm opgebouwd uit 2-kamerbaanfietsen appartementen met een b.v.o. van 50 m² en een travée-breedte van 5,40 m'; een bouwvorm die ook in hout, vanwege een geringe overspanning heel goed is te realiseren en die ook, mits voorzien van dakoverstekken heel goed van houten gevels kan worden voorzien. Moderne houtbouw methoden zijn niet alleen klimaat gunstig vanwege de “bio-based” materialisering, maar leiden behalve tot grote bouwsnelheid ook tot minder vervuiling op de bouwplaats, vanwege de mogelijkheid van veel fabrieksmatige voorbereiding en fabricage.

De bebouwingslinten zijn ook geschikte voor een gevarieerde interpretatie van gewenste appartement formaten. Woon-sociologisch is er veel te zeggen voor het mengen van 2-kamerwoningen met 3-kamerwoningen, omdat deze laatste geschikt zijn voor het starten van een gezin en daardoor ook voor langer op de plek blijven wonen, waarmee wordt voorkomen dat de nieuwbouw een “doorgangshuis” wordt, met alle nadelen vandien. Een eenvoudige rekensom leert dat een 3-kamer appartement de ruimte in het bebouwingslint nodig heeft van één- en-een kwart 2-kamer appartement, wat betekent dat je 5 stuks 2-kamer eenheden kunt inruilen voor 4 stuks 3-kamerappartementen.

Een andere wooncategorie die in de raadsbesprekingen naar voren is gebracht is die van de jongeren en de woonstarters. Voor deze doelgroep worden in heel veel gebiedsontwikkelingen in de regio compacte éénkamer appartementen gebouwd en in dit planvoorstel wordt voor die categorie een wigvormig gebouw van zes woonlagen op de kop van de “common green” voorgesteld.



Stichting Ons Bloemendaal

Het is niet altijd gemakkelijk om zich voor te stellen wat het effect van bouwplannen in werkelijkheid is. Rijke opdrachtgevers zoals mevrouw Kröller-Müller konden zich permitteren om met latten het door de architect voorgestelde bouwvolume op de plek neer te zetten en het aan de hand van een dergelijke een-op-een maquette te beoordelen of het beviel. Ook in Zwitserland is het niet ongebruikelijk om de contouren van een te bouwen huis van tevoren in latwerk ruimtelijk zichtbaar te maken. Voor het in het kavelpaspoort voorgestelde bouwvolume van 55 meter hoog is een dergelijke verificatie ondoenlijk.

Te hopen is evenwel dat de 3D illustraties en de doorsnede weergave van de hoogbouw in relatie tot de bestaande bebouwing bij zal dragen tot een inzicht wat er hier wèl en niet kan.



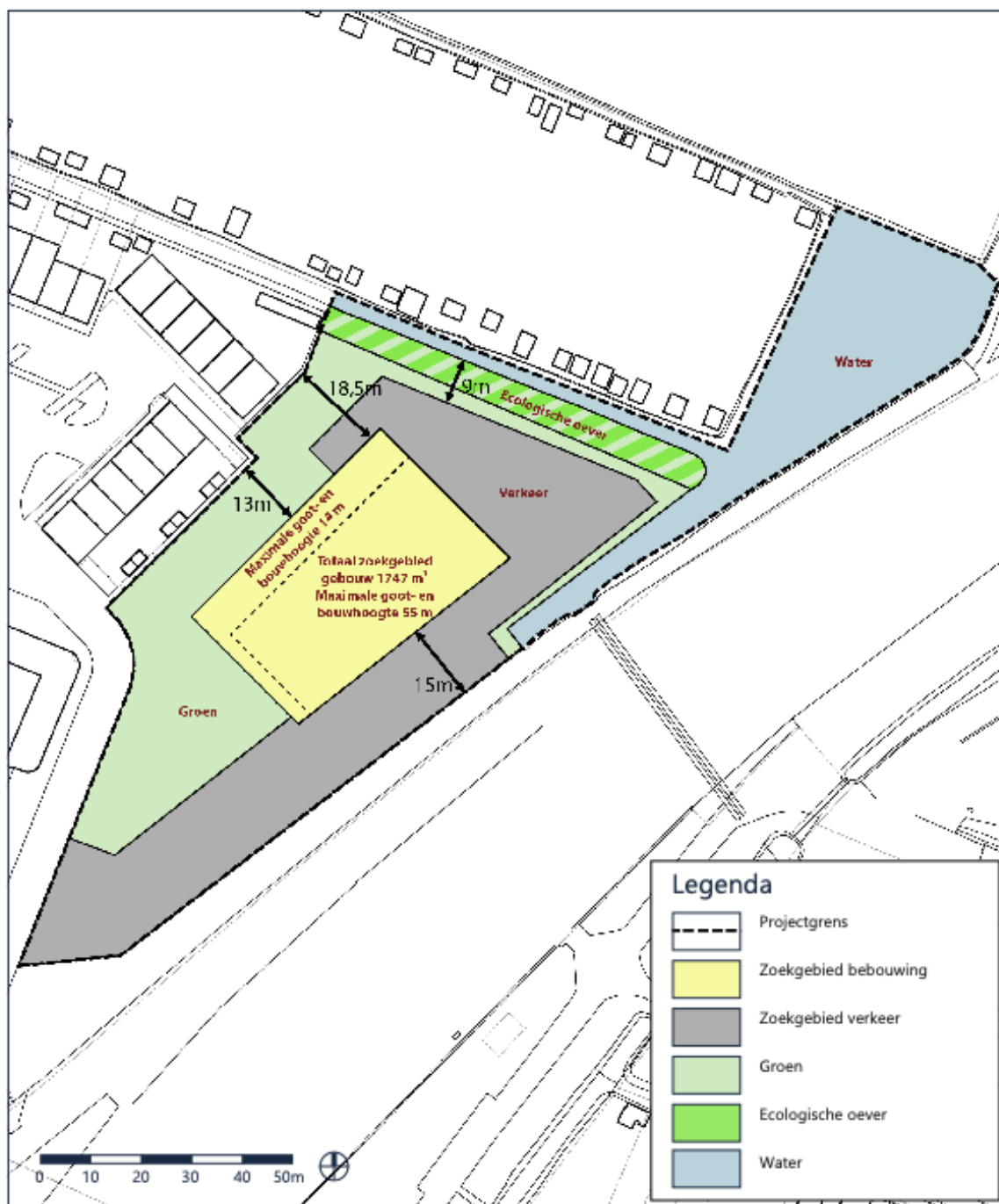
Stichting Ons Bloemendaal
Postbus 31, 2060 AA Bloemendaal

Email: administratie@onsbloemendaal.nl
www.onsbloemendaal.nl



Stichting Ons Bloemendaal

KAVELPASPOORT BLEKERSVELD



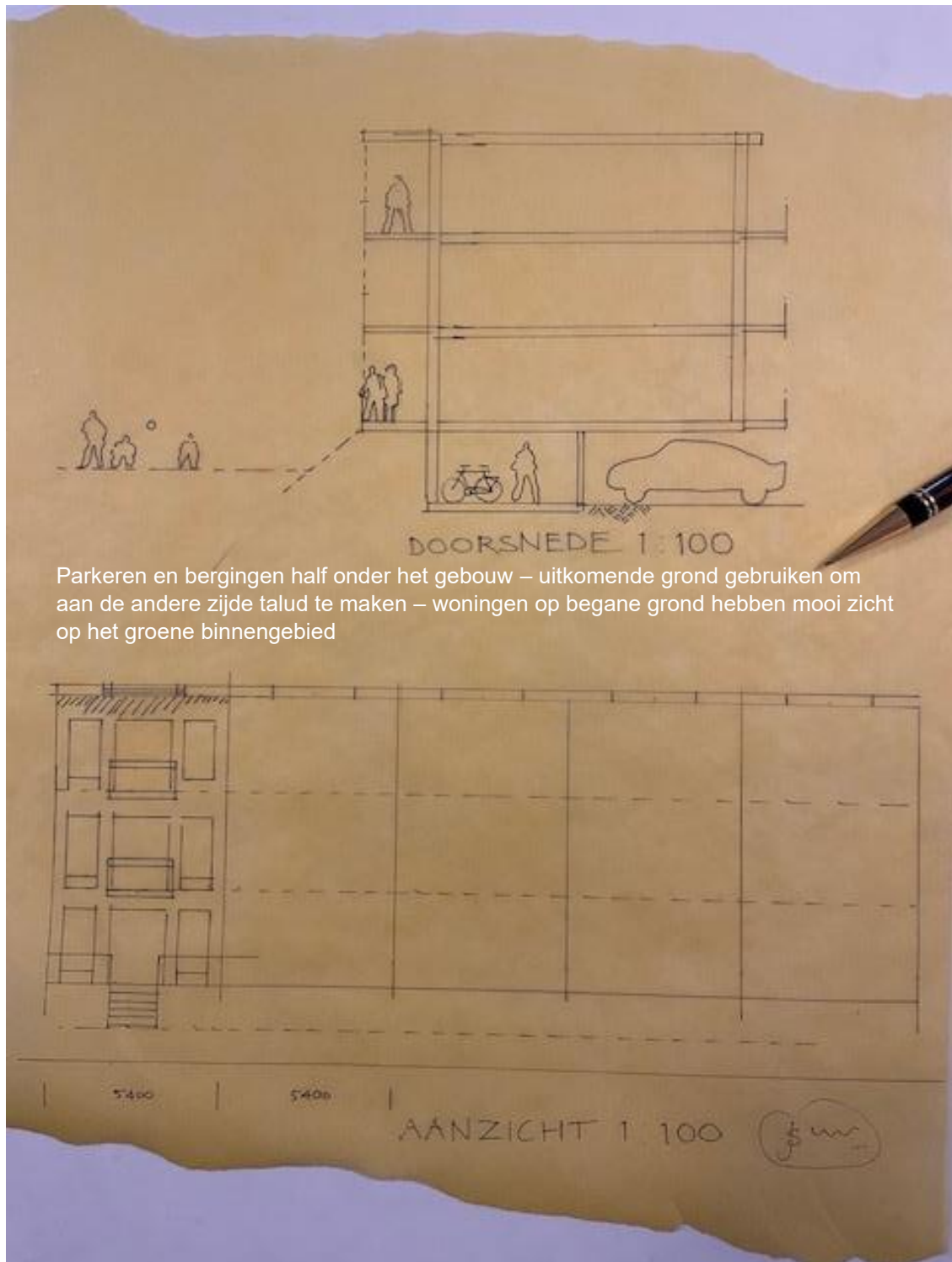


Stichting Ons Bloemendaal





Stichting Ons Bloemendaal



Alternatief Ontwerp –



Stichting Ons Bloemendaal

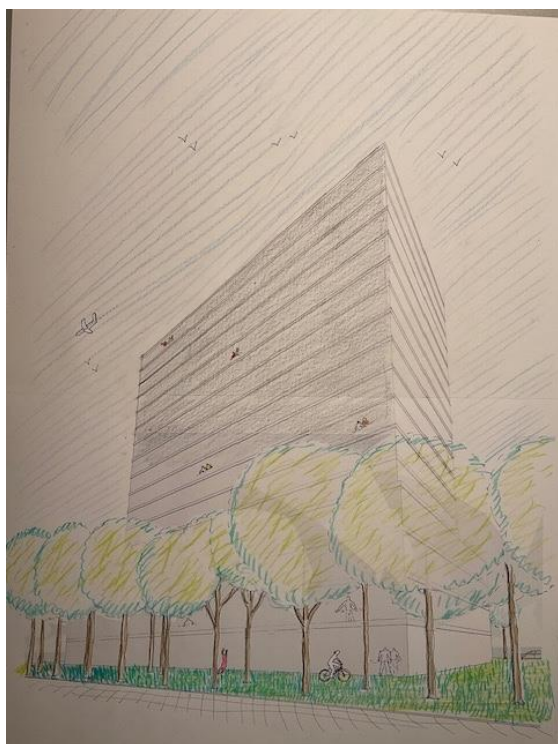
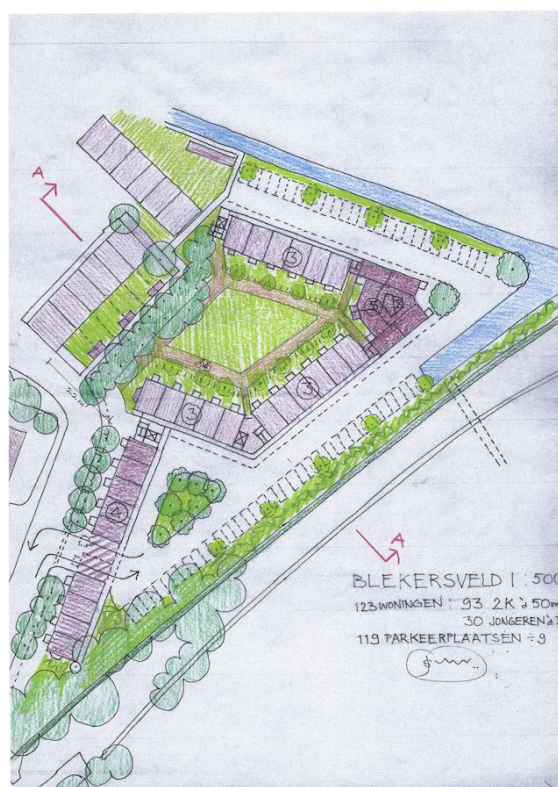
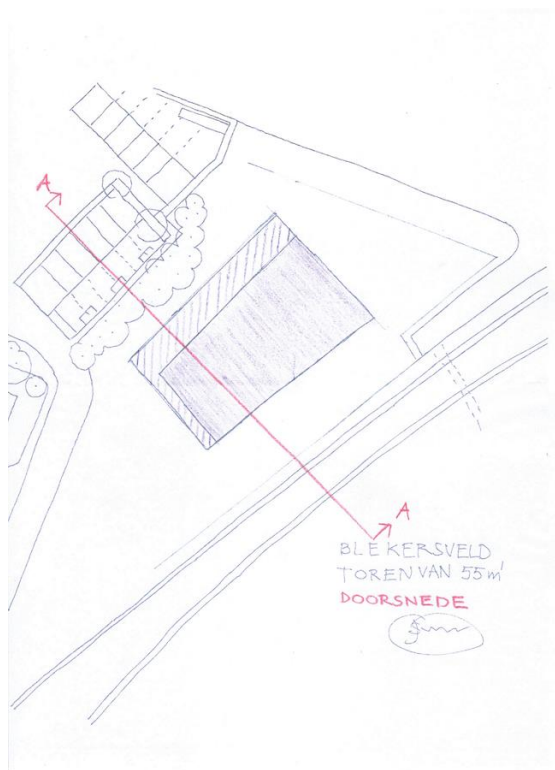


Impressie van zicht vanaf de achtertuinen van de bestaande woningen aan het Blekersveld op het groene binnengebied – bestaande bomen zorgen voor een bufferzone

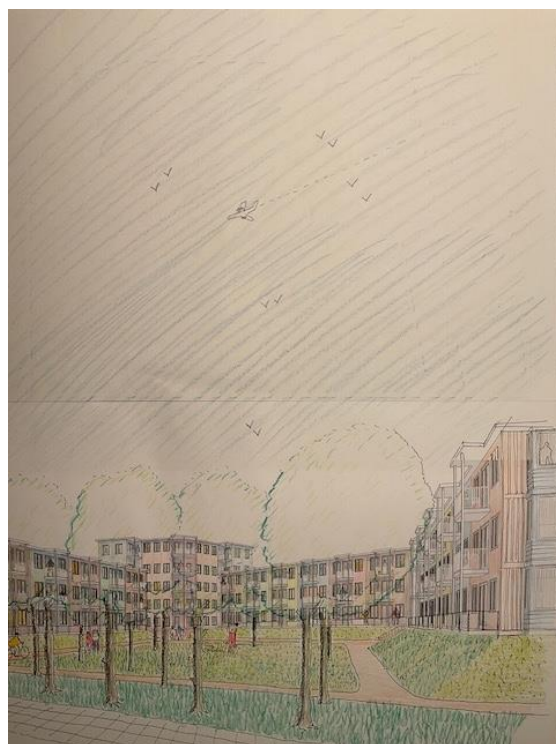
Alternatief Ontwerp –
3 en 4 lagen hoog met accent-gebouw van 5 lagen hoog
123 woningen sociale woningbouw



Stichting Ons Bloemendaal



Ontwerpbesluit

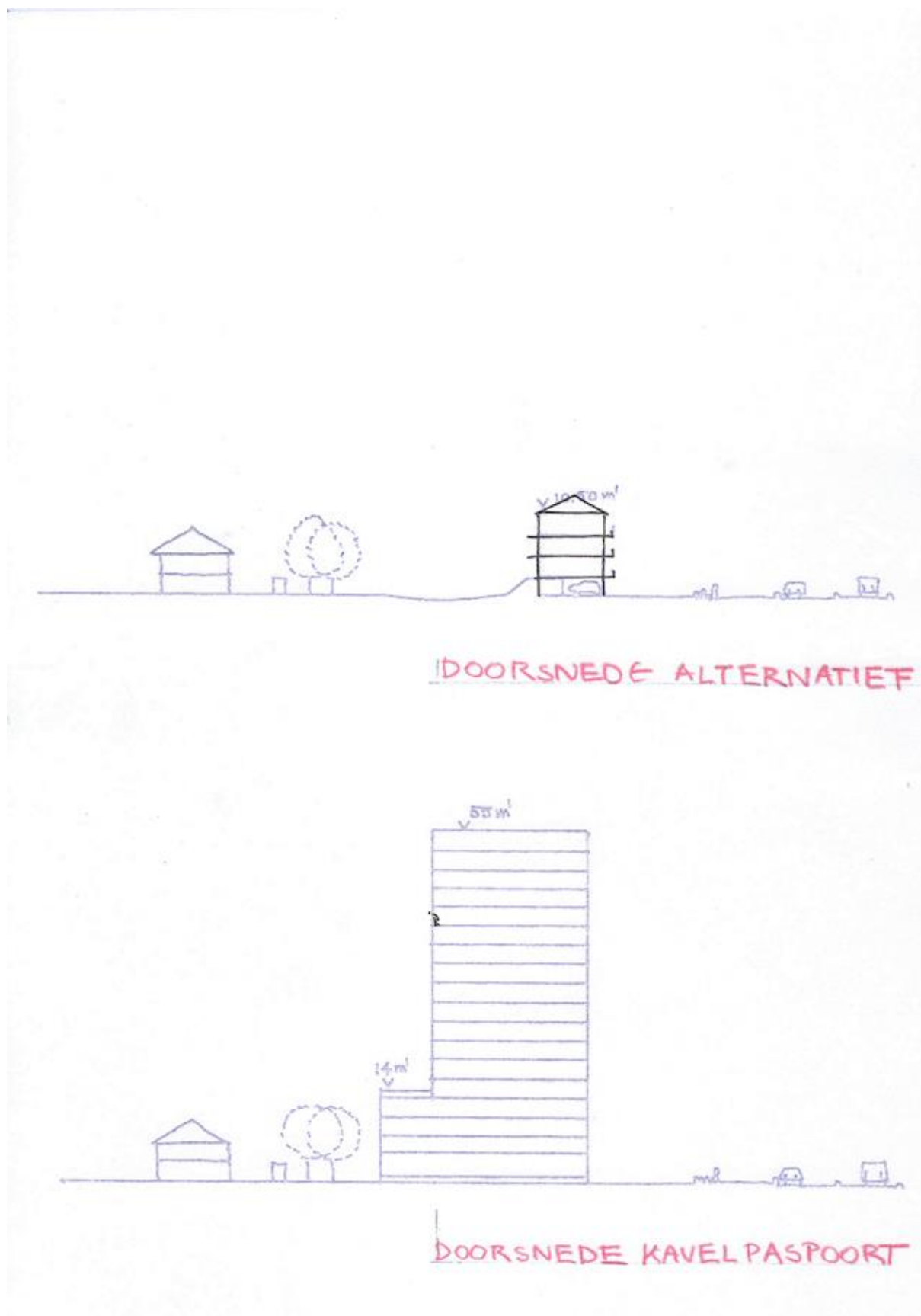


Alternatief Ons Bloemendaal

Vergelijk van 120 woningen in toren van het Ontwerpbesluit van de Gemeente ten opzichte van het alternatief



Stichting Ons Bloemendaal



Vergelijk van 120 woningen in toren van het Ontwerpbesluit van de Gemeente ten opzichte van het alternatief