

Leden van de gemeenteraad

Datum : 13 juni 2023
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 1190970
Onderwerp : Ontwikkeling woningbouw Blekersveld
Verzonden :
Bijlage(n) : Participatieplan woningbouw en inrichting groenvoorziening
Blekersveld

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag informeren wij u over de stand van zaken rond de ontwikkeling van het project 'Blekersveld'.

Blekersveld locatie voor woningbouw

Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal besloten om Blekersveld aan te wijzen als locatie voor permanente woningbouw. Vanwege het gebrek aan sociale huurwoningen en de urgente noodzaak om huisvesting voor statushouders te realiseren is er daarna direct gestart met het mogelijk maken om (tijdelijke) flexwoningen op deze locatie te ontwikkelen. Tegelijkertijd is er op die datum besloten dat er een bestemmingsplan procedure gestart zou worden om woningbouw op locatie Blekersveld mogelijk te maken. Na de aanhuur van voormalig verzorgingstehuis Oldenhove heeft de nieuwe coalitie besloten om de route van tijdelijke woningbouw te verlaten en direct over te gaan op permanente woningbouw op Blekersveld.

Er is op korte termijn 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 een belangrijke locatie waar op relatief korte termijn woningen kunnen worden gebouwd.

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 op korte termijn een substantiële bijdrage aan de sociale woningvoorraad geleverd kan worden.

Inzetten op sociale woningbouw levert bovendien de meeste woningen op. Naast de bouw van woningen van een beperktere omvang geldt er immers ook een lagere vraag en dus een lagere norm voor parkeren. Daarmee blijft er ruimte beschikbaar voor een groene invulling van de publieke buitenruimte.



Op 2 eerdere locaties die de gemeente heeft ontwikkeld is geen sociale woningbouw gerealiseerd. Op de locatie Haringbuys zijn villa's ontwikkeld en ook bij het project Vitaal Vogelenzang zullen geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft de ambitie om deze woningen daar waar mogelijk toe te voegen. Voor de dorpskern Overveen betekent de bouw van 80 sociale huurwoningen op locatie Blekersveld een toename van het aandeel corporatiewoningen van 7,4% naar 11,5% (zie bijgevoegde tabel).

Tabel:

Huidige verhoudingen van het aandeel koopwoningen, corporatiewoningen en particuliere huurwoningen op 'wijk'-niveau in gemeente Bloemendaal, van de metropoolregio en het landelijk gemiddelde:

	Koopwoning	Corporatiewonin	Particuliere huurwoning
Wijk 00 Bloemendaal	62,4	24,4	13,2
Wijk 02 Aerdenhout	84,6	4,4	11,0
Wijk 03 Vogelenzang	60,0	29,8	10,2
Wijk 04 Bennebroek	71,0	23,0	6,0
Wijk 01 Overveen	79,7	7,4	12,9
Metropoolregio Amsterdam	47,7	33,1	19,2
Nederland	57,2	28,9	13,9

De raad heeft op 11 november 2021 besloten het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen en ter inzage te leggen. Het raadsbesluit en het bestemmingsplan gaan uit van 80 sociale woningen. Om de doelstellingen voor de woningbouw op Blekersveld te realiseren heeft de gemeente subsidie verkregen.

In de recente commissievergadering van 24 mei 2023 is de ambitie om 80 sociale huurwoningen te bouwen opnieuw bediscussieerd. Er zouden in het verleden toezeggingen zijn gedaan om deze ambitie bij te stellen. Er zijn echter geen toezeggingen bekend die door het college zijn gedaan tijdens commissie- of raadsvergaderingen, ook zijn er geen moties aangenomen waarbij deze toezeggingen aan de orde zijn geweest. Met deze brief hopen wij nu de duidelijkheid te geven over onze ambitie om sociale woningen te realiseren.

Samenwerking met woningbouwcorporatie

De gemeente Bloemendaal en woningcorporatie Brederode Wonen hebben de intentie uitgesproken dat Brederode de daadwerkelijke ontwikkeling ter hand zal nemen. Omdat het sociale woningbouw betreft kan de grond direct worden uitgegeven, aan een corporatie (in dit geval Brederode). Indien het niet om sociale woningbouw zou gaan is er een aanbesteding noodzakelijk om de grond te kunnen verkopen aan een ontwikkelende partij. Dit zal circa 1 jaar uitstel geven voor de bouw van de woningen.

Het Blekersveld is inmiddels gesaneerd en ligt klaar voor de volgende stappen: bouwrijp maken, ontwerpen en bouwen. Brederode heeft nagedacht over een aantal scenario's voor de woningbouw en legt deze voor aan de belanghebbenden in het participatieproces.

Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de op 2 juni 2022 aangenomen motie om opnieuw te participeren worden over het planvoornemen."

Participatie over scenario's

Brederode denkt op dit moment na over mogelijke woningbouw scenario's. Daarbij is participatie gewenst omdat de ontwikkeling impact heeft op de leefomgeving van omwonenden. De wijze waarop de participatie vormgegeven wordt, is beschreven in het "Participatieplan woningbouw en inrichting groenvoorziening" dat is bijgevoegd bij deze brief. Doel is om op korte termijn de eerste stap uit dit participatieplan te zetten.

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voor Blekersveld heeft tot 7 juni 2022 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in een aantal ruimtelijke uitgangspunten waaronder in een zogenaamd 'bouwvlak' waar de woningbouw plaats kan vinden en de ruimte om 80 sociale huurwoningen te bouwen.

Het is mogelijk dat het voorkeursscenario voor het woningbouwplan, dat na de participatie wordt uitgewerkt, aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan bij te stellen. In dat geval zal het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan uw raad worden aangeboden, en opnieuw ter inzage worden gelegd. Wij verwachten dat een behandeling in de raad hiervan dan in het najaar van 2023 kan plaatsvinden.

Grondexploitatie

Als de gemeente eigen gronden ontwikkelt of gaat laten ontwikkelen dan is het gebruikelijk om de door de gemeente gemaakte kosten te verrekenen met de opbrengsten. De gemeente moet hiervoor een grondexploitatie bijhouden waarin de balans wordt bijgehouden van de kosten en opbrengsten van de locatie. Het openen, wijzigen en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Zodra de grondexploitatie is opgesteld zal deze middels een raadsvoorstel ter besluitvorming worden voorgelegd. Vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie wordt de uitvoering van voorbereidende werkzaamheden voorshands verantwoord in de reguliere begroting.

Realisatie

De planning van de ontwikkeling is sterk afhankelijk van een aantal procedures, met name de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningsprocedure. We houden er vooralsnog rekening mee dat de bestemmingsplanprocedure grotendeels in 2024 wordt doorlopen, de omgevingsvergunningsprocedure in 2024/2025 en dat de start van de bouw in 2025 plaatsvindt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bloemendaal.



, burgemeester



, secretaris

Bijlage : Participatieplan Blekersveld

