

MEMO

Aan : Gemeenteraad
Van : Het college
Onderwerp : Q&A Blekersveld
Datum : 04 februari 2025

Onderstaande lijst met vragen en antwoorden inzake de ontwikkeling van Blekersveld is bedoeld om een toelichting te geven op gebruikte termen en de verschillende procedures, maar wil ook mogelijke onduidelijkheden ophelderen voor het geval die er zijn.

1. Wat is een Omgevingsvergunning?

Een omgevingsvergunning is de officiële toestemming van een overheidsinstantie aan burgers, bedrijven en andere overheden om bepaalde activiteiten te verrichten in de fysieke leefomgeving.

2. Wat is de doorlooptijd van een procedure voor een Omgevingsvergunning?

De gemeente heeft bij een reguliere procedure 8 weken vanaf het moment dat de aanvraag ontvankelijk is. Deze termijn kan worden verlengd met 6 weken. Een vergunning van rechtswege bestaat niet meer. Indien de gemeente langer de tijd neemt kan de aanvrager de gemeente in gebreken stellen en kan een dwangsom verbeurd worden. Eventueel kan de uitgebreide procedure van toepassing worden verklaard (zie vraag 14).

3. Wat is een BOPA?

Een BOPA is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het gaat hierbij om een activiteit die niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan past en waarvoor een omgevingsvergunning nodig is om hiervan af te wijken. De BOPA is vergelijkbaar met de oude 'artikel 19' procedure of 'afwijkingsprocedure' of 'uitgebreide procedure' onder de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, 1967 – 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008 - 2023)

4. Heeft de gemeente Bloemendaal al BOPA's verleend?

In 2024 zijn circa 20 vergunningen verleend die in strijd waren het Omgevingsplan en waarbij zodoende gebruik is gemaakt van een BOPA. Dit ging om kleine afwijkingen van het omgevingsplan waarbij het adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing was.

5. Wat is een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'?

In de Omgevingswet is opgenomen dat ieder plan moet voldoen aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Deze taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Net zoals bij een goede ruimtelijke ordening is niet omschreven wat wordt verstaan onder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het komt er op neer dat een gemeente een goede belangenafweging moet wegen bij ruimtelijke projecten waarbij onder andere rekening wordt gehouden met het algemeen belang, individuele belangen,



ruimtelijke kwaliteit, natuur, wet- en regelgeving. Er wordt in ieder geval rekening gehouden met de aspecten zoals genoemd in bijlage 1.

6. Wanneer wordt een BOPA verleend?

Indien er sprake is van een 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' kan de gemeente besluiten om medewerking te verlenen aan een BOPA in afwijking van het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan dient binnen 5 jaar aangepast te worden aan de verleende BOPA.

7. Wat is een BOPA in twee fasen?

Activiteiten zijn onder de omgevingswet opgeknipt tot een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en een technische bouwactiviteit. De aanvraag tot een omgevingsplanactiviteit kan een planologisch basisbesluit (EFTAL) inhouden (1^e fase BOPA) en later kan, bij het concretiseren van het bouwplan, een nieuwe, verder geconcretiseerde aanvraag omgevingsplanactiviteit worden ingediend (12.27a Bkl). Later moet dan nog een technische bouwactiviteit worden aangevraagd (2^e fase BOPA).

Bij een 1^e fase BOPA worden de planologische basisvoorwaarden gesteld (functie, oppervlakten, hoogtes, etc.). In de 2^e fase wordt hier verder invulling aan gegeven (bijvoorbeeld welstandseisen). Fase 1 is hiermee vergelijkbaar met een (postzegel)bestemmingsplan zoals dat bestond onder de Wro. Fase 2 is vergelijkbaar met de omgevingsvergunning zoals we deze reeds kende.

8. Waarom een BOPA in twee fasen?

Het bouwtechnisch uitwerken van een groot plan kost veel tijd, geld en moeite.

Initiatiefnemers willen deze kosten doorgaans pas maken wanneer duidelijkheid bestaat wat de randvoorwaarden voor een plan zijn.

De aanvrager bepaalt de procedure. De gemeente mag een aanvrager niet verplichten om een aanvraag in 1 of 2 fasen in te laten dienen.

9. Wat is de verhouding tussen de BOPA en het omgevingsplan?

Wanneer een activiteit niet vergunning vrij is en de omgevingsvergunning-plichtige activiteit passend is binnen het omgevingsplan moet de vergunning worden verleend. Indien een activiteit niet passend is in het omgevingsplan dient de gemeente, op basis van haar beleid en op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, besluiten of medewerking wordt verleend aan een aanvraag door middel van een BOPA.

10. Waarom houden we niet iedereen aan het omgevingsplan?

De gemeente is verplicht om voor alle aanvragen die niet passend zijn in het Omgevingsplan een afweging te maken of niet alsnog medewerking kan worden verleend aan dit plan. Alle bestemmingsplannen van de gemeente Bloemendaal zijn van rechtswege het omgevingsplan geworden. Een deel van de voor 1 januari 2024 geldende rijksregels zijn voor gemeenten automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gekomen. In de overgangsfase is deze bruidsschat ook onderdeel van het omgevingsplan. De bestemmingsplannen zijn conserverend opgesteld. Er is hierin enkel opgenomen wat de bestaande situatie was. Deze bieden dus zelden tot nooit ruimte voor nieuwe initiatieven.

11. Welk beleid is van toepassing op een BOPA?

Een BOPA wordt getoetst aan het ruimtelijke beleid van de gemeente. De werkwijze hiervoor is omschreven in de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. Indien een aanvraag past in het beleid wordt hieraan medewerking verleend. Indien het niet past wordt er geen medewerking verleend. In sommige gevallen spreekt het beleid zich niet uit. Het is dan aan de gemeenteraad of het college om zelf een afweging te maken of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies

aan locaties.

12. Wat is de procedure bij een BOPA?

De procedure voor een BOPA is wettelijk vastgelegd. Adviesbureau Bro heeft dit in opdracht van de VNG nader uitgewerkt.

13. Wat zijn de beslistermijnen voor een BOPA?

De gemeente heeft, in het geval dat de reguliere procedure van toepassing is, een beslistermijn van 8 weken vanaf het moment dat de aanvraag ontvankelijk is verklaard. Deze termijn kan worden verlengd met 6 weken. Bij een uitgebreide procedure geldt een beslistermijn van 26 weken.

14. Wanneer is er sprake van uitgebreide procedure bij een BOPA?

In de omgevingswet is de reguliere procedure de hoofdregel. De uitgebreide procedure is van toepassing op gevallen zoals genoemd in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit (bijvoorbeeld bij Rijksmonumenten of Natura2000-gebieden). Ook is deze van toepassing als de aanvrager daarom heeft verzocht (artikel 16.65, eerste lid, onder b, van de Ow). Tot slot kan het college de uitgebreide procedure van toepassing verklaren in gevallen waarbij (a) het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en (b) waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. De initiatiefnemer kan zijn zienswijze uitbrengen over het voornemen van deze beslissing (artikel 16.65, vierde en vijfde lid, van de Ow).

15. Wat houdt het in als de uitgebreide procedure van toepassing wordt verklaard?

Artikel 3.4 van de Awb is dan van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd.

16. Wanneer is er sprake van een bindend advies?

De gemeente heeft bindend adviesrecht voor gevallen die door de gemeenteraad vooraf zijn bepaald (15.15a onder b Omgevingswet en artikel 4.21, lid 1 Omgevingsbesluit). Het college kan niet afwijken van een bindend advies. De gemeenteraad geeft het advies en het college is het bevoegd gezag om een formeel besluit te nemen op de aanvraag. De wettelijke beslistermijn op de aanvraag wijzigt niet door de toepassing van het bindend adviesrecht. De gemeenteraad van Bloemendaal heeft een lijst vastgesteld van gevallen waar het bindend adviesrecht geldt.

17. Kan de gemeenteraad bindend advies geven op aanvragen die niet in deze lijst zijn opgenomen?

Nee. De gemeenteraad kan de lijst wel aanpassen. Daartoe dient zij dan een nieuw besluit te nemen. Lopende aanvragen vallen in dat geval nog onder het oude regime.

18. Wanneer is er sprake van verplichte participatie?

Er is sprake van verplichte participatie voor gevallen zoals vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft het participatiebeleid vastgesteld op 28 januari 2021.

19. Wanneer is er sprake van goede participatie?

Participatie is een aanvraagvereiste. Indien de initiatiefnemer aan participatie doet, moet het bevoegd gezag weten wat de resultaten zijn. Meer dan dat houdt de plicht niet in. Het is geen onderdeel van de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in paragraaf 8.1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onvoldoende participatie is dus geen grond om de vergunning te weigeren. Een vergunning mag dus alleen verleend of geweigerd worden op ruimtelijke gronden.

Als de aanvrager bij een door de gemeenteraad aangewezen geval van verplichte participatie niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling stellen. Er is dan niet voldaan aan een wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag (artikel 4:5, lid 1, onder a, Awb). Wel moet de aanvrager eerst de gelegenheid krijgen het gebrek te herstellen (artikel 4:5, lid 1, van de Awb).

20. Hoe wordt participatie betrokken bij een BOPA?

Bij de gevallen waarin de gemeenteraad dit heeft bepaald is participatie verplicht. De aanvrager dient een verslag hiervan in bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente kan inhoudelijke ruimtelijke aspecten die zijn genoemd in de participatie meewegen bij haar besluitvorming.

21. Op basis waarvan mag de gemeenteraad een besluit nemen over een BOPA?

Uitsluitend op gronden die te maken hebben met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

22. Staat er bezwaar of beroep open tegen een afwijzing of toewijzing van een BOPA?

Bij een reguliere procedure dient eerst bezwaar te worden ingesteld. Hierna kan men nog in beroep en hoger beroep. Indien de uitgebreide procedure van toepassing is verklaard, staat direct beroep open, waarna hoger beroep kan worden ingesteld.

23. Wat is nu het exacte proces voor Blekersveld?

Voor Blekersveld wordt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit gefaseerd aangevraagd. Eerst wordt een 'planologisch' basisbesluit genomen (1e fase BOPA) in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. De vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit wordt na het uitwerken van de bouwplannen in een later stadium aangevraagd (2e fase BOPA).

De 1e fase BOPA procedure vindt plaats via een zogenaamde uitgebreide procedure. Dat wil zeggen dat de vergunning ter inzage wordt gelegd en er zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens vraagt het college een bindend advies aan de gemeenteraad over het besluit over de 1e fase BOPA. Het college moet het advies volgen bij het beslissen op de aanvraag (art. 16.15b Omgevingswet).

24. Wordt wel exact uitvoering gegeven aan het amendement?

De gemeente heeft een beeld kwaliteitsplan uitgewerkt dat voldoet aan de uitgangspunten in het document. De belangrijkste uitgangspunten zijn: maximaal 120 woningen, in één woontoren met een relatief beperkt bebouwd oppervlak en met parkeren op maaiveld.

25. Op welke wijze is er geparticipeerd?

De gemeente heeft de participatie laten plaatsvinden conform het vastgestelde participatieplan. Dat wil zeggen dat na de uitgevoerde eerste twee fases van de participatie (oktober 2023, februari 2024 en juli 2024) deze een vervolg krijgt. Vanaf het uitwerken van een ontwerp (fase 3 en 4) zal de ontwikkelaar (corporatie) de participatie verzorgen.

26. Is er wel geluisterd naar de omwonenden tijdens de participatie?

De gemeente heeft geprobeerd zo goed mogelijk rekening te houden met alle belanghebbenden. De gemeente heeft verschillende varianten uitgewerkt en de belanghebbenden hebben hun ideeën over de ontwikkeling kunnen delen. Er zijn tot op heden drie participatiemomenten geweest. Het raadsbesluit over de ontwikkeling is het resultaat van dit democratische proces. Participatie heeft niet tot gevolg dat elke belanghebbende positief staat t.o.v. de ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling op Blekersveld zijn er zowel voor- als tegenstanders gehoord.

27. Wie komen er te wonen?

De gemeente gaat uit van gedifferentieerde doelgroepen. Dat wil zeggen dat zij inzet op woningbouw voor alle leeftijden en van verschillende gezinssamenstellingen.

28. Gaat Préwonen de woningen realiseren en verhuren?

Ja, indien de raad (t.z.t.) instemt met de verkoop van de grond aan Préwonen. Préwonen laat het ontwerp maken en zal de omgevingsvergunning voor de bouw aanvragen. Préwonen zal ook de bouw (laten) realiseren en de woningen verhuren.

29. Wordt er wel voldaan aan de regels rond stikstof?

In het kader van de planologische omgevingsvergunning zijn er verschillende onderzoeken gedaan, waaronder een stikstof depositie onderzoek. Er is geconcludeerd dat de bijdrage van de realisatie en het gebruik van de woningen in Blekersveld geen significant negatieve effecten heeft op habitattypen/leefgebieden in de Natura 2000- gebieden Kennemerland-Zuid en Noordhollands Duinreservaat.

30. Hoe hoog wordt het gebouw?

Het is nog niet bekend hoe hoog het gebouw wordt, dat blijkt straks uit het ontwerp. De maximale bouwhoogte volgens het beeld kwaliteitsplan bedraagt 55 meter. Dat betekent dat het ontwerp dat straks gemaakt wordt, niet hoger mag zijn dan 55 meter.

31. Er komt veel geluid vanuit de randweg. Is dit wel goed onderzocht?

In het kader van de planologische omgevingsvergunning zijn er verschillende onderzoeken gedaan, waaronder een akoestisch (geluids)onderzoek. Afhankelijk van het toetsingskader is de verwachting dat het ontwerp van het gebouw moet voorzien in geluidwerende (bouwkundige) maatregelen.

32. De kruising met de Dompvloedslaan is al druk. Hoe wordt dit straks?

De planontwikkeling zorgt met name voor een verkeerstoename op de Willem de Zwijgerlaan/Dompvloedslaan. Dit is een buurtweg via waar de planontwikkeling aansluit op de hogere ordewegen, zoals de N200 en N208. De verkeerstoename op de Willem de Zwijgerlaan/Dompvloedslaan leidt niet tot een significant andere verkeerssituatie of verkeersveiligheidsrisico.

De Willem de Zwijgerlaan/Dompvloedslaan is een erftoegangsweg waar de toekomstige verkeersintensiteit inclusief planontwikkeling ruimschoots onder de veilige grenswaarde blijft. Op de Kleverlaan, Bloemendaalseweg, Dompvloedslaan, Julianalaan en Waldeck Pyrmontlaan zorgt de planontwikkeling niet voor een significante verkeersgroei. Relatief gezien zorgt de planontwikkeling voor zo'n +1% à +4% verkeerstoename. Dergelijke verkeerstoenames zijn niet waarneembaar. Het extra verkeer door de plantontwikkeling gaat op in het heersende verkeersbeeld.

Hoewel dit niet uit het verkeersonderzoek volgt vraagt de verkeerssituatie rond de breng- en haaltijden bij de twee basisscholen mogelijk om extra verkeersmaatregelen. Hier zal nader naar gekeken worden.

33. Wordt de zichtlijn van het kopje naar Grote Kerk niet onderbroken?

Nee, de zichtlijn van het kopje naar de Grote Kerk zal niet worden onderbroken.

34. Hoe groot worden de woningen?

De woningen worden overwegend 40 – 60 m², maar er zal ook ruimte zijn voor grotere, meer-kamer woningen. De mix van woningen zal tijdens de ontwerpfase verder worden uitgewerkt.

35. Komen er ook andere voorzieningen in?

Mogelijk komt er op de begane grond een maatschappelijke voorziening zoals een plek voor een tandarts of een huisarts.

36. Gaat de ontwikkeling de gemeente geld kosten?

De bedoeling is dat de gemeente per saldo zo min mogelijk kosten maakt.

De grond is eigendom van de gemeente en het voornemen is deze te verkopen aan Préwonen. Dat geeft dus opbrengsten.

De gemeente zal de grond volgens nader af te spreken specificaties moeten leveren.

Bijvoorbeeld met nutsvoorzieningen (voedingen, water, riolering) en met bepaalde verhardingen. De gemeente zal daarvoor kosten moeten maken.

Tot slot kan de ontwikkelaar aanspraak maken op het vereveningsfonds voor de bouw van sociale huurwoningen. Hiervoor heeft de gemeente in de afgelopen jaren een voorziening gemaakt, onder andere door middel van opbrengsten uit andere ontwikkelingen (afkoop sociale huur).

Indien de gemeente kosten moet maken zal de gemeenteraad om een besluit worden gevraagd.

37. Hoe wordt de openbare ruimte ingericht?

Het ontwerp voor de openbare ruimte is nog niet gemaakt, maar het beeld-kwaliteitsplan voorziet in ruimte voor infrastructuur, parkeren en speelvoorzieningen.

38. Wordt er gebruik gemaakt van houtbouw?

Binnen de financiële mogelijkheden zal er zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Hogere woongebouwen uitvoeren in houtbouw is kostbaar. Er zal in de ontwerpfase worden gekeken hoe er slim gebruik gemaakt kan worden van hout als bouw materiaal.

39. Waar gaan de bewoners parkeren?

De bewoners parkeren op het 'maai veld'. Op het Blekersveld zal er ruimte worden gemaakt voor voldoende parkeerplaatsen. Op basis van het adviesrapport van Goudappel Coffeng dienen er 84 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De gemeente houdt echter rekening met de aanleg van extra parkeerplaatsen. Zodra het ontwerp van het gebouw gereed en het aantal woningen bekend is zal de parkeercapaciteit opnieuw worden bekeken.