

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. : 14 maart 2023
Commissievergadering d.d. :
Commissie : Grondgebied
Portefeuillehouder : Mevrouw A. Gamri (wethouder)
Zaaknummer : 1229813
Productiedatum : 23 januari 2024

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het vaststellen van een Ontwikkelvisie voor Blekersveld te Overveen, het vaststellen van het participatieplan Blekersveld, het niet vaststellen van het eerder ter inzage gelegde bestemmingsplan en het beschikbaar stellen van een budget ten behoeve van de voorbereiding.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024

besluit:

- de ontwikkelvisie Blekersveld d.d. 17 januari 2024 vast te stellen en hierbij te kiezen voor een alternatieve uitwerking van variant 4, nl waarbij sprake is van:
 - zoveel mogelijk woningen te realiseren met een maximum van 120 sociale huurwoningen (i.p.v. 80)
 - met een oppervlakte (GBO) variërend van overwegend 40 tot 60 m2 (i.p.v. 40-80 m2)
 - de woningen in één gebouw te realiseren (i.p.v. 2 gebouwen)
 - en voor het overige geheel aan te sluiten bij de overige regels genoemd bij variant 4
- het participatieplan Blekersveld d.d. 9 januari 2024 vast te stellen;
- een budget van € 150.000,- exclusief BTW ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden Blekersveld ten laste van de flexibele algemene reserve via verwerking in het begrotingsresultaat beschikbaar te stellen en de begroting 2024 te wijzigen;
- het bestemmingsplan Blekersveld (NL.IMRO.0377.Bveld-ow01), waarvan het ontwerp op 11 november 2021 bij besluit door de raad is vrijgegeven, niet vast te stellen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,



de griffier,



(*De raad heeft in de vergadering van 14 maart 2024 een amendement A aangenomen waarbij variant 1 vervangen wordt door variant 4.)

2024000118

Voorgesteld besluit

1. de ontwikkelvisie Blekersveld d.d. 17 januari 2024 vast te stellen en hierbij te kiezen voor variant 1;
2. het participatieplan Blekersveld d.d. 9 januari 2024 vast te stellen;
3. een budget van € 150.000,- exclusief BTW ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden Blekersveld ten laste van de flexibele algemene reserve via verwerking in het begrotingsresultaat beschikbaar te stellen en de begroting 2024 te wijzigen;
4. het bestemmingsplan Blekersveld (NL.IMRO.0377.Bveld-ow01), waarvan het ontwerp op 11 november 2021 bij besluit door de raad is vrijgegeven, niet vast te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Door in te stemmen met de ontwikkelvisie en het participatieplan en daarbij te kiezen voor één van de vier varianten geeft de gemeenteraad een helder kader op basis waarvan verder gegaan kan worden met de planvorming.

De voorbereidingskosten die voor het project worden gemaakt worden meegenomen bij de afspraken over de anterieure overeenkomst en de grondverkoop.

Door het bestemmingsplan te wijzigen wordt de ontwikkeling van woningbouw op de percelen mogelijk gemaakt en wordt de propositie aantrekkelijk voor de ontwikkelende corporatie.

Participatie

Op 23 oktober 2023 heeft er participatie plaatsgevonden voor de ontwikkeling van permanente woningen op Blekersveld. De reacties op de verschillende ontwikkelvarianten waren divers. Op basis van alle input heeft het college in de ontwikkelvisie vier varianten opgesteld. Deze varianten worden in aanloop naar de raadsvergadering van 12 maart 2024 opnieuw toegelicht door middel van een participatiesessie in februari 2024. De uitkomsten van deze sessie kunt u gebruiken voor het maken van een keuze. De ontwikkelvisie na vaststelling in het college gepubliceerd en gedeeld zodat omwonenden en belanghebbenden dit kunnen bestuderen vooruitlopend op de participatiebijeenkomst en de commissievergadering.

Politieke keuzeruimte

Het vaststellen van de ontwikkelvisie met de keuze voor variant 1 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Er zijn in totaal vier varianten opgenomen in de ontwikkelvisie. Er kan voor worden gekozen om in de huidige fase geen besluit te nemen, om een andere variant te kiezen of om de ontwikkelvisie aan te passen.

De voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan (omgevingsplan) is aan het college. Het vaststellen van een bestemmingsplan (of omgevingsplan) is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Er kan worden gekozen om het participatieplan niet vast te stellen.

Gedachtegang

Argumenten

Met het besluit in juni 2020 heeft de raad groen licht gegeven voor de bouw van woningen op Blekersveld. Met het uitwerken van de ontwikkelvisie is rekening gehouden met het coalitieakkoord, het collegeprogramma, de woonvisie en met de opbrengst van de participatie. Met heldere kaders wordt de mogelijkheid geschapen om Blekersveld te vervolmaken en een substantieel aantal woningen aan de woningvoorraad van Overveen toe te voegen. Daarnaast geeft de ontwikkeling van deze locatie de mogelijkheid om de investering die de gemeente destijds gedaan voor een deel terug te verdienen.

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 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 een substantiële bijdrage aan de woningvoorraad geleverd kan worden. Inzetten op sociale woningbouw levert bovendien de meeste woningen op. Daarmee blijft er ruimte beschikbaar voor een groene invulling van de publieke buitenruimte.

Op drie andere locaties (Vitaal Vogelenzang, Haringbuys, Bispinckpark) die de gemeente ontwikkelt is/wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd. Voor Overveen betekent de bouw van 80 sociale huurwoningen een toename van het aandeel corporatiewoningen van 7,4% naar 11,5% (landelijk = 28,9%).

De gemeente Bloemendaal en woningcorporatie Brederode Wonen hebben de intentie uitgesproken dat Brederode de ontwikkeling ter hand zal nemen. 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. Het besluit voorziet in de keuze voor variant 1 uit de ontwikkelvisie omdat deze variant goed aansluit bij de omgeving en de bestaande stedenbouwkundige structuur.

De raad heeft op 11 november 2021 een besluit genomen over het ontwerp bestemmingsplan voor Blekersveld en dat heeft tot 7 juni 2022 ter inzage gelegen.

Nadat de route van tijdelijke woningbouw is verlaten heeft er in oktober 2023 participatie plaatsgevonden over een zestal scenario's voor permanente woningbouw. Ook konden de aanwezigen eigen scenario's inbrengen. Naar aanleiding van het resultaat van de participatie is een viertal scenario's opgenomen in de ontwikkelvisie en deze worden nu voorgelegd aan de raad.

Met deze kaders kan het bestemmingsplan (omgevingsplan) worden aangepast en kunnen de percelen in ontwikkeling worden gebracht. De eerder gestarte bestemmingsplanprocedure wordt beëindigd door het besluit te nemen om het ter inzage gelegde bestemmingsplan niet vast te stellen. Hiermee is de aangenomen motie 2022001629 van de raadsvergadering d.d. 2 juni 2022 over het beëindigen van de bestemmingsplanprocedure ook afgehandeld. Belanghebbenden zullen hierover worden geïnformeerd.

Met het vaststellen van de ontwikkelvisie zal de gemeente een nieuwe ruimtelijke procedure starten. De kaders worden geacht voldoende vrijheden te bieden om haalbare plannen uit te

werken door een corporatie en ruimte te bieden voor inbreng vanuit belanghebbenden middels participatie.

Het proces van het vervolg van de participatie en de wijze van inbreng wordt vervolgens beschreven in het betreffende participatieplan.

Kanttekening

Met het uitwerken van de ontwikkelvisie is rekening gehouden met het coalitieakkoord en het collegeprogramma, met eerdere raadsbesluiten die voorzien in woningbouw op Blekersveld, en met de resultaten van de participatie in oktober 2023. Met het vaststellen van de ontwikkelvisie worden er kaders aangebracht waarbinnen de verdere ontwikkeling plaats kan vinden. Deze vormen ook de kaders voor de verdere participatie met belanghebbenden.

De gemeente is eigenaar van Blekersveld en wil deze aan een corporatie (Brederode) verkopen en door de corporatie laten ontwikkelen. Om een interessante opgave te kunnen aanbieden zal de gemeente na vaststelling van de ontwikkelvisie een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA, voormalig bestemmingsplan) opstellen en in procedure brengen.

Met de ontwikkelvisie en de BOPA als uitgangspunt kunnen vervolgens contractuele afspraken met een corporatie worden gemaakt. De corporatie zal de participatie over het ontwerp uitvoeren en een plan uitwerken. Op dat moment zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Dit besluit voorziet in het vaststellen van de ontwikkelvisie, het opstarten van de BOPA (de ruimtelijke procedure), het vervolg van de participatie en het opstellen van de noodzakelijke contracten en benodigde financiën.

Alternatieven

Een optie is om geen ontwikkelvisie vast te stellen en het gebied de komende tijd in de huidige staat voort te laten bestaan. Vanwege de huidige situatie op de woningmarkt en de kans die Blekersveld biedt voor woningbouw is dit niet aan te bevelen.

Overwegingen van het college

Het college stelt uw raad voor de Ontwikkelvisie Blekersveld vast te stellen en daarbij te kiezen voor variant 1, omdat deze goed aansluit bij de wensen en de vraag naar woningbouw, die op basis van de gestelde kaders stedenbouwkundig goed in de omgeving in te passen is.

Middelen

Financiële middelen

Met de voorbereidende werkzaamheden voor de advisering en projectbegeleiding, de ruimtelijke procedure, juridische en contractuele advisering en de participatie en communicatie is inclusief 10% onvoorzien een bedrag gemoeid van € 150.000,- exclusief BTW. Met dit bedrag is in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden. Uw raad dient te besluiten over de benodigde middelen. Uw raad wordt voorgesteld een incidenteel budget van € 150.000,- ten behoeve van Blekersveld ten laste van de flexibele algemene reserve via verwerking in het begrotingsresultaat beschikbaar te stellen en de begroting 2024 te wijzigen. De flexibele algemene reserve biedt voor het benodigde budget voldoende ruimte. Dit is onderdeel van besluitvorming. Deze kosten worden meegenomen bij de contractuele afspraken die met de ontwikkelende partij in de anterieure

overeenkomst worden gemaakt. Bij realisatie zal de opbrengst in de jaarrekening worden verantwoord en onderdeel uitmaken van de resultaatbestemming.

Personele middelen

Voor de uitvoering van het project is een team samengesteld van interne deskundigen op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw, wonen, communicatie, participatie en juridische zaken en een externe projectleider.

Organisatorische middelen

Niet van toepassing.

Participatie

Na de reeds uitgevoerde eerste fase van de participatie krijgt deze een vervolg. Er is een participatieplan opgesteld waarin ook de uitwerking van de ruimtelijke juridische kaders (fase 2), het ontwerp van de woningen (fase 3) en het ontwerp van de inrichting van de buitenruimte (fase 4) zijn voorzien. In aanloop naar de het ontwerp (fase 1 en fase 2) zal de gemeente met de omwonenden en belanghebbenden participeren, vanaf het uitwerken van een ontwerp (fase 3 en 4) zal de ontwikkelaar (corporatie) de participatie verzorgen.

Communicatie

Omwonenden zijn na het collegebesluit op de hoogte gesteld van agendering in de gemeenteraad en zullen over het raadsbesluit worden geïnformeerd.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolgproces/evaluatie

Nadat de ontwikkelvisie is vastgesteld kan de gemeente starten met de ruimtelijke procedure. Vervolgens kan de ontwikkelende partij worden gecontracteerd die de uitwerking van het plan ter hand neemt en verantwoordelijk is voor participatie met belanghebbenden.

Bijlagen

- Voorstudie uitbreiding Theresiaschool, door Topos architecten 2014
- Impressie nieuwe gymzaal Theresiaschool

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.