

Beleid

De heer G.W. Valster
Blekersveld 14
2051 NL Overveen

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
t 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 28 november 2018
Uw kenmerk : uw brief van 1 november geregistreerd als 2018015275
Ons kenmerk : 2018016954
Behandeld door : M. Schipper
Doorkiesnummer : 023-5225555
Onderwerp : vraag raadsbesluit aanwijzing voor sociale woningbouw
Verzonden : 03 DEC. 2018
Bijlage(n) : Plan van Aanpak Omgevingswet 2017009402,
Raadsbesluit Plan van Aanpak Omgevingswet 2017009380

Geachte heer Valster,

Wij hebben uw verzoek om informatie d.d. 1 november 2018 ontvangen. U vraagt ons om informatie met betrekking tot Blekersveld. Uw verzoek betreft een afschrift van het raadsbesluit om Blekersveld voor realisatie van sociale woningbouw aan te wijzen. Hieronder leest u mijn antwoord.

Raadsbesluit aanwijzing locaties in het kader van pilots voor de Omgevingswet

De raad heeft geen concreet besluit genomen over de plaatsen waar sociale woningbouw moet komen. Het is meer een uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen gehanteerd dient te worden. Alsdan behoort het gemeentelijk beleid conform de Woonvisie en de Verordening Sociale Woningbouw te worden gevolgd. De raad heeft de locatie aangewezen als pilot in het kader van het plan van aanpak van de Omgevingswet, waarbij dit soort uitgangspunten een rol kunnen spelen. Een kopie van dat raadsbesluit met bijlage treft u hierbij aan. Op bladzijde 12 van de bijlage is Blekersveld aangemerkt als pilot. Dit betekent alleen maar dat gewerkt gaat worden op de manier van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2021 inwerking treedt.

Gemeentelijk beleid toepassen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn vele beleidsvelden in beeld. Bij woningbouw zal onder andere de nog vast te stellen Woonvisie 2018-2022 leidend zijn. Dit betekent dat er een woningbouwprogramma moet worden gerealiseerd met de volgende samenstelling: 1/3 deel van het programma bestaand uit sociale huur, 1/3 deel van het programma bestaand uit middeldure huur of koop en 1/3 deel vrij in te vullen naar keuze van de initiatiefnemer.

Informatie

Mocht u nog andere vragen hebben in relatie tot Blekersveld dan kunt u ook contact zoeken met beoogd projectleider Michiel Schipper te bereiken via m.schipper@bloemendaal.nl of 023-522 55 55

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

afdelingshoofd Dienstverlening

Beleid

De heer G.W. Valster
Blekersveld 14
2051 NL Overveen

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 24 oktober 2018
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2018015001
Behandeld door : M. Schipper
Doorkiesnummer : 023-5225749
Onderwerp : WOB verzoek
Verzonden : **26 OKT. 2018**
Bijlage(n) : 2018004074, 2018004304 en 2018009479

Geachte heer Valster,

Wij hebben uw verzoek om informatie d.d. 9 oktober 2018 ontvangen. U vraagt ons om informatie met betrekking tot Blekersveld. Uw verzoek luidt als volgt: In het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur ontvangen wij graag binnen 4 weken de brief/het besluit waarbij dit verzoek aan de minister is voorgelegd, alsmede de daarbij behorende onderliggende stukken zoals die aan de minister zijn gezonden. Tevens ontvangen wij graag de beslissing van de minister op het gedane verzoek.

Naar aanleiding van uw verzoek verstrekken wij u de volgende informatie: aanmeldingsbrief met bijlage en het antwoord daarop van de minister (met de volgende corsanummers 2018004074, 2018004304 en 2018009479). De minister heeft dus nog geen besluit genomen.

Wij verstrekken deze informatie op grond van artikel 3 uit de Wet openbaarheid van bestuur.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken, gerekend vanaf de dag na verzending van deze brief, een gemotiveerd bezwaarschrift sturen naar:

het College van burgemeester en wethouders van Bloemendaal, Postbus 201, 2050 AE Overveen

In het bezwaarschrift zet u:

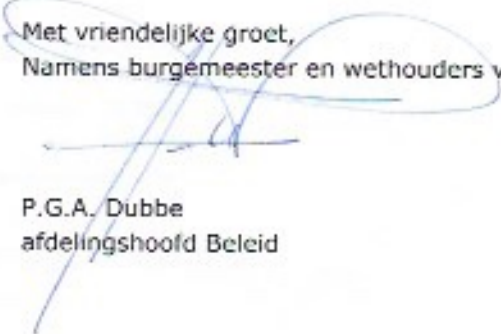
- uw naam en adres;
- de datum van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving van de beslissing, waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u het niet met onze beslissing eens bent;
- uw handtekening.

Zorg ervoor dat het bezwaarschrift binnen zes weken door ons ontvangen is. Daarmee voorkomt u dat we uw bezwaarschrift niet meer in behandeling kunnen nemen, omdat het te laat binnen is.

Tevens kan de belanghebbende een voorlopige voorziening, zoals schorsing, vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



P.G.A. Dubbe
afdelingshoofd Beleid

1. Titel project

Opstellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte "Blekersveld" te Overveen

- Verzoek aanmelding artikel 7c Besluit uitvoering Chw
- Verzoek aanmelding artikel 6p, Besluit uitvoering Chw

2. Indiener

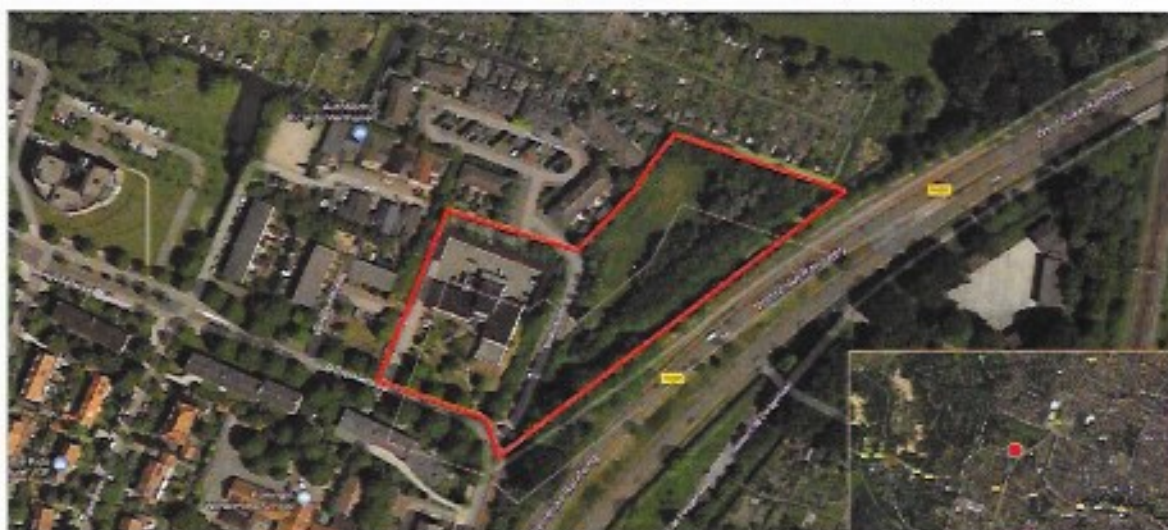
Organisatie: Gemeente Bloemendaal
 Contactpersoon: de heer M. Schipper
 E-Mail: m.schipper@bloemendaal.nl
 Tel.nr. 023-5225749
 Adres: Postbus 20, 2050 AE Overveen

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

De locatie Blekersveld is een inbreidingslocatie in kern Overveen. De gemeenteraad heeft deze locatie aangewezen voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij gestreefd wordt naar een optimale programmatische invulling. De locatie heeft een omvang van circa 10.000m2. De bestaande bebouwing (politiebureau) op deze locatie wordt geamoveerd. De locatie zal in samenwerking met een woningbouwvereniging worden ontwikkeld, waarbij de omgeving nauw betrokken wordt. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol. Voor de planontwikkeling wil de gemeente haar duurzaamheidsdoelstellingen alsmede de beeldkwaliteit goed geborgd zien (energieneutraal-aardgasvrij en circulair). Specifiek betreft dit het publiekrechtelijk kunnen afdwingen en zeker stellen van een EPC-norm die minimaal 50% lager is dan de huidige bouwbesluitnorm. Daarnaast wordt verwacht dat aanvullende eisen worden gesteld ten aanzien van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouwscore in relatie en ter voorbereiding op de BENG/BREEAM – systematiek.

De huidige wetgeving voorziet er niet in om met het planologische regime de bovenstaande duurzaamheidsmaatregelen af te dwingen. Vandaar dat de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheden die het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw) bieden. In voorliggend verzoek heeft dit betrekking op het gebruik maken van artikel 7c Besluit uitvoering Chw en artikel 6p, Besluit uitvoering Chw.

Daarnaast bereidt de gemeente zich voor op de komst van de Omgevingswet. Daarbij ziet de gemeente mogelijkheden om experimentgericht de nieuwe benaderingswijze van de Omgevingswet en de nieuwe plansystematiek zich eigen te maken en dit in te bedden in het implementatietraject. Hierbij wil de gemeente tevens onderzoeken welke verordende elementen en open-normen (beleidsregels) kunnen worden toegepast in het Omgevingsplan (ten aanzien van bijvoorbeeld beeldkwaliteit/wateropgave). Bij beeldkwaliteit gaat het om het kunnen stellen van randvoorwaarden op het gebied van de uiterlijke verschijningsvorm (welstand)- stedenbouw als openbare ruimte, zowel stedenbouwkundige. Het project Blekersveld leent zich in de optiek van de gemeente hier goed voor. Ten aanzien van het aspect water gaat het om het verkennen en borgen van maatregelen om de wateroverlast vanuit de omgeving op deze locatie (vanwege de lage ligging).



(globale begrenzing plangebied)

<p>4. Hoe draagt het project bij aan het versterken van de economische structuur?</p>
<p>De realisatie van sociale woningbouw is een belangrijke opgave van de gemeente. Het gaat om een aantal van 50 tot 100 woningen. Waarbij bij uitzondering in deze gemeente ook in de hoogte gebouwd kan worden. Het bieden van huisvesting voor deze doelgroep in combinatie met het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities in het kader van de energietransitie, levert door middel van regels in een bestemmingsplan een bijdrage aan een versnelde realisatie van deze woningbouwontwikkeling en een verandering in de economische opbouw van de woningvoorraad.</p>
<p>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Een omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) biedt mogelijkheden om het concept uitnodigingsplanologie vorm te geven. Dit vraagt om een andere benadering van de planvorming en de uitvoering van het plan. Daarnaast sluit dit aan op de rol die de gemeente wil innemen bij de realisatie van de projecten binnen haar gemeente, te weten: faciliterend en mogelijkheden bieden om de duurzaamheidsdoelstellingen toe te passen. - Het experiment voor Blekersveld draagt daarnaast bij aan de voorbereiding van de organisatie op een andere c.q. nieuwe wijze van werken en handelen onder de Omgevingswet. Zonodig worden al bestaande beleidsregels en regels uit verordeningen naar het bestemmingsplan overgeheveld. Er wordt gewerkt vanuit het principe van uitnodigingsplanologie. Het participatietraject zal vernieuwend worden aangevlogen. - Thema's als gezondheid, mobiliteit en veiligheid krijgen een plek in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de zich in het gebied bevindende functies en openbare voorzieningen waar mogelijk worden ontwikkeld in samenspel met de GGD en in overeenstemming met de door deze instantie, verstrekte adviezen.
<p>6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Zoals onder punt -3- is toegelicht is het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke projecten gericht op "energieneutraal-aardgasvrij en circulair". Verwezenlijking van de deze ambities betekent dat het mogelijk zou moeten zijn om een strengere EPC-norm (minimaal 50% lager dan de Bouwbesluitnorm en bij voorkeur 0) en de BENG/BREAAM methodiek te kunnen toepassen. Bij voorkeur wil de gemeente deze norm via het omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) zeker stellen/afdwingen op basis van de 17^e tranche Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en op grond van artikel 6p, Besluit uitvoering Chw.
<p>Op basis van vrijwilligheid zal bovenop de huidige wettelijke vereisten, vooruitlopend op de te verwachten nieuwe duurzaamheidsregelgeving – het BREEAM keurmerk (of een equivalent keurmerk) worden toegepast. Uitgangspunt is een score van minimaal 3 sterren of hoger als het BREEAM keurmerk wordt gekozen (of equivalente score als voor een equivalent keurmerk wordt gekozen). Een en ander geldt niet voor de monumenten, onverminderd de inspanningsverplichting om die ook zo veel als redelijkerwijs mogelijk te verduurzamen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - De bedoeling is circulariteit te integreren en te benutten. Dit geldt voor zowel de bestaande bouw als bij de toepassing van nieuwbouw. De materialen van de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen aan de principes van de 'circulaire economie', wat inhoudt dat de materialen 'gezond', 'recyclebaar' en 'duurzaam' zijn. Er komen beleidsregels die worden toegepast bij de bevoegdheid tot verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. De beleidsregel bevat in ieder geval regels waarin nader wordt aangegeven wat onder 'gezond', 'recyclebaar' en 'duurzaam' wordt verstaan. - Er zal gezocht worden naar creatieve oplossingen voor het waterbeheer in het kader van klimaatadaptatie. - Het mogelijk verlies van groen door verstening wordt ook gecompenseerd. - Er wordt gezocht naar waarden voor geluid, stikstofemissie en bodem.
<p>7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?</p>
<p>Toepassen scherpere EPC-norm en BENG/BREAAM- methodiek zijn binnen het huidige (Wro-) stelsel niet mogelijk. Om die reden richt het verzoek zich op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - toevoeging aan artikel 6p, Besluit uitvoering Chw, dan wel (bij voorkeur) het opnemen van normen in het Omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) door het toepassen van artikel 7c Besluit Crisis- en Herstelwet als maatregelen om de duurzaamheidsambities te verwezenlijken - artikel 7c Besluit uitvoering Chw voor wat betreft (in ieder geval) de volgende onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> • bredere reikwijdte;

- open normen/beleidsregels (ten aanzien van beeldkwaliteit/wateropgave geluidsnormen);
- mogelijkheid tot opnemen verordeningen/verordende onderdelen.

8. Tijdsplanning (start/ einde)?

Planvorming: 2018-medio 2019

Vastelling omgevingsplan: medio 2020