Een woontoren op het Blekersveld is geen goede keuze

Ernst van der Kleij en Elsbeth van Olffen

In 2020 besloot de gemeente dat op het Blekersveld in Overveen, een relatief klein en onbebouwd terrein langs de Randweg, tachtig sociale woningen gebouwd zouden worden. Dit plan riep bij omwonenden veel bezwaren op. Destijds vonden wij dat er voor ons geen reden was om ons in dit project te verdiepen. Wij zagen in bebouwing van deze locatie geen bedreiging van het cultuurhistorisch erfgoed.

Deze hoge woontoren vinden wij niet passen bij de historische ontwikkeling van het dorp Overveen en ook niet bij de identiteit van het dorp met overwegend laagbouw

Onze mening om ons niet in dit project te verdiepen veranderde op 14 maart 2024 jl. toen de gemeenteraad instemde met een geamendeerde ontwikkelvisie voor Blekersveld. Hierbij werden de voorgestelde laagbouwvarianten (laagbouw had de voorkeur van het college van B&W) door de gemeenteraad van tafel geveegd en werd het college opgedragen te onderzoeken of de vierde variant, een woontoren van ca. vijftien tot zeventien verdiepingen met maximaal honderdtwintig appartementen in het sociale huursegment met grondgebonden parkeerplaatsen (parkeren op het maaiveld), haalbaar zou zijn. Gekozen werd voor deze variant omdat hierin het hoogste aantal woningen gerealiseerd zou kunnen worden. Het moet een 'iconisch' houten gebouw worden. Op dit moment wordt met woningbouwcorporatie Pré Wonen in combinatie met Brederode Wonen gesproken over de uitwerking van de woontoren.

Wij hebben hierover grote bedenkingen:

1. Er ligt geen goed stedenbouwkundig concept aan ten grondslag

Een toren kan dienen om een stedenbouwkundig accent te leggen in de stedelijke ruimte, bijvoorbeeld bij een kruising van wegen of op de as van een hoofdweg. De toren krijgt daarmee stedenbouwkundige betekenis. Maar een toren op het Blekersveld wordt alleen gelegitimeerd vanuit het feit dat hier gemeentegrond ligt. De toren komt daarmee op een willekeurige plek langs de Randweg en voegt aan betekenis voor de ruimte niets toe.
Voor een toren is gekozen om op het maaiveld meer openbare verblijfsruimte te creëren en het omliggende terrein zo 'groen' mogelijk te houden. Door het grondgebonden parkeren is het echter onmogelijk om deze ruimte tot een prettig verblijfsgebied te maken. Het zal eerder één grote parkeerplaats worden; een toren in een zee van blik.

2. De verdeelsleutel sociaal, middel, duur uit de Woonvisie wordt niet toegepast

De verdeelsleutel uit de Woonvisie wordt bewust niet toegepast om de grote achterstand die de gemeente Bloemendaal heeft op het gebied van sociale huur te compenseren. Dat is op zich respectabel, maar het gevolg hiervan is dat er geen middelen kunnen worden gegenereerd voor voorzieningen als een parkeergarage. Ook de gewenste houtbouw - in combinatie met hoogbouw - zal met alleen appartementen in het sociale huursegment financieel vrijwel onhaalbaar zijn. Daarnaast vragen wij ons af of bij de keuze voor alleen sociale huur, ongunstige effecten met betrekking tot geluid en bezonning voldoende kunnen worden afgewend.

3. Deze hoge toren is te overheersend ten opzichte van de bestaande bebouwing

Wij zetten 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. Deze hoge woontoren vinden wij niet passen bij de historische ontwikkeling van

het dorp Overveen en ook niet bij de identiteit van het dorp met overwegend laagbouw. De woontoren zal hoger zijn dan de toren van de katholieke kerk aan de Korte Zijlweg - sinds 1856 het hoogste punt in Overveen - en zal op geen enkele wijze aansluiten bij de rest van de bebouwing van Overveen. Het is een vreemde, onnatuurlijke, 'eend in de bijt' die afbreuk doet aan het dorpse karakter van Overveen en daarmee aan de Omgevingskwaliteit.

En het is niet nodig, er is een alternatief

Volgens ons kan de opgave van honderdtwintig woningen in het sociale huursegment ook in blokken van vier verdiepingen worden gehaald. Varianten hiervoor - weliswaar voor tachtig appartementen - staan in de ontwikkelvisie voordat deze werd geamendeerd. Wij zijn van mening dat dit ook kan met honderdtwintig appartementen. Met losse blokken van maximaal vier lagen en bosschages is er ook meer mogelijk om het parkeren bevredigend op te lossen en een betere aansluiting op de bestaande bebouwing van de wijk te maken. In deze variant zal naar ons idee het wonen een sterkere verbinding met de omgeving hebben.
Wij hebben onze zorgen over het plan van de hoge woontoren besproken met de wethouders Scholten en Gamri en onze hulp en expertise aangeboden bij het zoeken naar een alternatieve variant. Maar we begrijpen dat op dit moment eerst de opdracht van de gemeenteraad moet worden uitgewerkt.
Onze verwachting is dat dit een doodlopende weg is en dat uit het onderzoek zal blijken dat een hoog appartementengebouw in houtbouw financieel niet haalbaar is en/of op deze plaats stedenbouwkundig niet inpasbaar is. Het amendement van de gemeenteraad zorgt volgens ons uiteindelijk alleen maar voor vertraging in dit toch al lang lopende proces. Het zal nog wel even duren voordat op Blekersveld gebouwd gaat worden.

De hulp en expertise die wij de wethouders hebben aangeboden zit gebundeld in onze Commissie Gebouw en Omgeving. Naast de architecten Yske Braaksma en Eric Bloemen adviseert ons hierin de stedenbouwkundige Jan van Spanje. Voor extra expertise op deze specifieke opgave hebben wij architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters bereid gevonden om ons te adviseren. Soeters is bekend om zijn stedenbouwkundige en architectonische oplossingen voor onder meer het Java-eiland in Amsterdam en het terrein van het voormalige Marinehospitaal in Overveen. Oplossingen waarbij de menselijke maat uitgangspunt is voor de inrichting van de openbare ruimte.

Een ontwikkelvisie is een door de ontwikkelaar of gemeente opgestelde visie die op een hoog abstractieniveau richting geeft aan de mogelijkheden voor de ontwikkeling. Vaak worden er verschillende mogelijkheden gepresenteerd waaruit gekozen kan worden. Vindt u het interessant de ontwikkelvisie voor het Blekersveld te bekijken dan vindt u die hier: **https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Documenten/02-Blekersveld-Ontwikkelvisie-2024000365.pdf**