



BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Locatieonderzoek woningbouw

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De gemeenteraad heeft op 26 september 2023 een bestuursopdracht vastgesteld voor het uitvoeren van een onderzoek naar locaties waar nog woningen kunnen worden gebouwd. Het onderzoek is afgerond en er kan door de raad een besluit genomen worden over de vervolgstappen.

Besluiten

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport 'Locatieonderzoek Woningbouw Blaricum april 2024';
2. Voor locatie 1 nader onderzoek te laten uitvoeren als er duidelijkheid is over de toekomst van het RWZI;
3. Voor locatie 2 een nader onderzoek te laten uitvoeren naar haalbaarheid en hiervoor een bestuursopdracht te laten opstellen;
4. Locaties 3 en 4 als één potentiële woningbouwlocatie te behandelen en het college opdracht te geven om hierover met de voetbalvereniging in gesprek te gaan;
5. Voor locatie 5 een nader onderzoek te laten uitvoeren op het moment dat het contract met de huidige gebruiker afloopt;
6. Voor locatie 6 het college opdracht te geven om hierover met de eigenaren in gesprek te gaan;
7. Locaties 7 t/m 11 niet nader te onderzoeken;

Aanleiding voorstel

Het Locatieonderzoek voor mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente Blaricum vloeit voort uit de Woonvisie Blaricum 2023–2027 en het daarbij behorende

Uitvoeringsprogramma. Uit de Woonvisie blijkt dat de (lokale) vraag naar passende en betaalbare woningen vele malen groter is dan het huidige aanbod. Hierdoor kunnen (jonge) starters, gezinnen en ouderen geen geschikte woonruimte vinden. Behoudens de ontwikkeling Craibosch (voormalig Tergooi-terrein) zijn er ogenschijnlijk weinig mogelijkheden voor nieuwbouw binnen Blaricum. Om de mogelijkheden goed in beeld te brengen is een locatieonderzoek nodig en daartoe heeft de gemeenteraad op 26 september 2023 een bestuursopdracht vastgesteld.

Doel

Om het tekort aan betaalbare woningen in te lopen en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen (hoofddoel uit de Woonvisie) doen we onderzoek naar locaties in Blaricum waar mogelijk kansen liggen voor woningbouw. In het rapport zijn de locaties in kaart gebracht en er wordt voorgesteld om enkele locaties nader uit te werken zodat uiteindelijk nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd die bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 Rapport is uitkomst van de eerder vastgestelde bestuursopdracht

In navolging van de door raad vastgestelde bestuursopdracht d.d. 26 september 2023 is door een onafhankelijk onderzoeksbureau een locatieonderzoek verricht waarbij met een 'open'-blik is gekeken naar potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente Blaricum. Deze opdracht dient ter uitvoering van thema 1 onder acties 2 en 12 van het Uitvoeringsprogramma behorende tot de Woonvisie Blaricum.

2.1 Toekomstscenario rondom verhuizing RWZI Blaricum nog niet bekend

Bij de start van het locatieonderzoek was de verhuizing van de RWZI en daarmee het vrijkomen van het terrein, aannemelijk. Reden waarom ingezoomd is op deze potentiële locatie en omliggende percelen. Bij dagtekening van dit raadsvoorstel blijkt dat de toekomst rondom wel of geen verplaatsing van de RWZI onzeker is. Indien deze locatie niet vrijkomt, dan valt deze af als potentiële woningbouwlocatie. De omliggende gronden zijn geen eigendom van de gemeente en bij behoud van de RWZI gelden afstandsregels. Nader onderzoek hangt alsdan af van het toekomstscenario van de RWZI.

3.1 Locatie 2 biedt mogelijkheden voor woningbouw, wel afhankelijk van RWZI

Van alle locaties uit het onderzoek, oogt locatie Achter Capitten nabij het woonwagencamp op dit moment het meest kansrijk. De grond is in eigendom van de gemeente en qua omvang interessant. De potentie van deze locatie is echter wel afhankelijk van toekomst van de RWZI. Indien deze op de huidige locatie blijft of wordt uitgebreid dan geldt een richtafstand van 200 tot 300 meter van een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Zie hieromtrent ook onder kopje 'kanttekeningen'.

Voorgesteld wordt om locatie 2 nader te onderzoeken op potentie en haalbaarheid. Daarbij kan tevens nagedacht worden over een permanente of tijdelijke (flexwoningen) invulling. Voor de nadere uitwerking is een bestuursopdracht nodig om kaders te stellen en de omvang van de opdracht te bepalen.

4.1 De locaties 3 en 4 zijn los van elkaar minder kansrijk

Locatie 3 (het parkeerterreintje) biedt qua omvang op zichzelf te weinig potentie om deze los te zien van locatie 4 (het voetbalveld) zodat wordt voorgesteld om beide locaties als één potentiële locatie te behandelen. Omdat locatie 4 thans in gebruik is door de Blaricumse Voetbalvereniging (BVV) stelt het College voor om eerst informeel met de BVV in gesprek te gaan over de toekomst/wensen t.a.v. dit voetbalveld. Afhankelijk daarvan kan al dan niet een nader onderzoek worden opgesteld.

5.1 Locatie op de voormalige gemeentewerf biedt op termijn kansen

Het College ziet, gelet op het eigendom van het perceel en de ligging daarvan, kans voor een kleinschalige ontwikkeling op de locatie van de voormalige gemeentewerf in de Bijvanck. Omdat het terrein nog enkele jaren in gebruik is door wegenbouwbedrijf Roelofs (i.v.m. reconstructie van de Bijvanck) is nader onderzoek op dit moment nog prematuur. Daarom wordt voorgesteld om deze locatie verder te onderzoeken op haalbaarheid (via een bestuursopdracht) als het einde van het gebruik in zicht komt.

6.1 Wellicht biedt een herontwikkeling in de Bijvanck mogelijkheden voor woningbouw

In het onderzoek is met name gekeken naar eigendom van gemeentegrond en nieuw te ontwikkelen locaties. Echter, gaandeweg het onderzoek is ook de herontwikkeling boven supermarkt de Coöp (in de Bijvanck) ter sprake gekomen. Voor deze locatie zijn in het verleden, inclusief 2 winkels en het gezondheidscentrum herontwikkelingsplannen gemaakt. Deze plannen zijn destijds om meerdere redenen niet doorgegaan. Vanwege de ruimtelijke potentie om bijvoorbeeld appartementen te ontwikkelen, wordt voorgesteld om met de huidige eigenaren in gesprek te gaan over een potentiële herontwikkeling.

7.1 De overige locaties zijn minder kansrijk

Locaties 7 t/m 11 worden minder kansrijk geacht vanwege de bijvoorbeeld (zeer) beperkte omvang of ligging. Binnen de gemeente Blaricum zijn er kleinere stukjes groen (eigendom gemeente) waarvan het onwenselijk is om deze te bebouwen omdat het ten koste gaat van groen of die te klein zijn voor een woningbouwontwikkeling (financieel niet haalbaar voor bijv. corporatie). Locatie 10; Burg. Le Coultredreef is vanwege de ligging in het Bijzonder Provinciaal Landschap niet kansrijk.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Woonvisie Blaricum 2023–2027 en bijbehorend Uitvoeringsprogramma

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Dit locatieonderzoek heeft geen directe relatie met de andere BEL-gemeenten. Laren en Eemnes doen wel beide een locatieonderzoek maar vanwege de couleure locale bij een degelijk onderzoek voeren gemeenten dit apart uit. Indien er uit de onderzoeken grotere potentiële woningbouwlocaties naar voren komen, dan worden die in een vervolgstadium met de gemeenten gedeeld.

Kanttekeningen

3.2 Locatie 2 is deels afhankelijk van toekomstscenario RWZI

Zoals hierboven is aangegeven, kan de al dan niet aanwezigheid van de RWZI een bepalende rol spelen bij de ontwikkeling van de locaties 1 en 2. Op grond van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' moet voor de realisatie van woningen tot een RWZI 200 tot 300 meter aangehouden worden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de gemeente echter bevoegd om voor het aspect Geur eigen beleid vast te stellen en onderbouwd te kiezen voor een kleinere afstand. Als uw raad kiest voor de verdere uitwerking van locatie 2, zal het onderzoek hier mede op gericht zijn.

7.2 Wellicht blijven er kansen voor potentiële locaties onbenut

De resultaten van het locatieonderzoek dat voorligt is in een ambtelijke sessie met een aantal stakeholders besproken. Hierbij waren aanwezig vertegenwoordigers van corporaties de Alliantie, G&O en van beide corporaties twee leden van de huurdersbelangenorganisaties en een vertegenwoordiging van de BasBEL. De bevindingen/opmerkingen van de stakeholders luiden kort samengevat:

- Gelet op de woningbouw opgave; focus op de grotere projecten/mogelijkheden waarin gemeente Blaricum echt aantallen kan toevoegen;
- Let bij de invulling van een locatie goed op de doelgroep. Zorg dat het aanbod aansluit bij de vraag en opgaven uit de Woonvisie;
- Locatie 10 (Burg. Le Coultredreef) biedt qua ligging en omvang een zeer kansrijke locatie voor woningbouwontwikkeling. Deze locatie biedt tevens een uitstekende kans om het Dorp en de Bijvanck met elkaar te verbinden. Laat deze locatie niet afvallen vanwege ligging in Bijzonder Provinciaal Landschap;
- Bekijk de locaties niet alleen vanuit permanente woningbouw. Indien een locatie permanent minder geschikt lijkt, kunnen flexwoningen een uitkomst bieden;
- Kleinere stukjes groen zijn nu niet meegenomen, dit kan een gemiste kans zijn. Deze locaties zouden bij elkaar opgeteld alsnog potentie kunnen bieden;

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Op het moment dat er voor een specifieke locatie nader onderzoek moet worden verricht zal hiertoe een bestuursopdracht worden opgesteld waarin alsdan de financiële consequenties worden opgenomen.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad zal uitvoering worden gegeven aan het vervolg voor wat betreft het voeren verkennende gesprekken. Het College zal voor wat betreft locatie 2 een bestuursopdracht opstellen op het moment dat er duidelijkheid bestaat over de RWZI, maar niet eerder dan einde van 2024.

Communicatie

De uitkomsten van de gesprekken zoals genoemd in beslispunten 4 en 6 worden gedeeld met de gemeenteraad. Hierover vindt verder geen communicatie plaats.

Bijlagen

- A. Rapport Locatieonderzoek woningbouw Blaricum april 2024
- B. Concept raadsbesluit

Steller

K. Jordans(kjord).

Registratiedatum

06 mei 2024