

<i>Onderwerp: ontwikkeling woningbouw Achter Capitten</i>	
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	A. Kennis
Naam ambtelijk opdrachtgever:	P.H. van Dijk
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	R. van den Berg
Naam projectleider:	H. de Jong
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeente:	DVO
Datum:	Juni 2025
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en probleemstelling

In 2024 is een locatieonderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente Blaricum. Dat vloeide 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. Om de mogelijkheden goed in beeld te brengen is een locatieonderzoek uitgevoerd, hieruit kwam de locatie Achter Capitten als 1 van de weinige kansrijke locaties naar voren.

2. Aanpak

Na vaststelling van de bestuursopdracht zal een stedenbouwkundig bureau opdracht worden verleend om voorbeeldverkavelingen op te stellen. Voor wat betreft de ontwikkelstrategie zal worden gezocht naar een partner/woningbouwcorporatie, die (een deel van) de woningen kan realiseren. Een goede samenwerking is hierbij van belang, evenals een helder participatietraject.

3. Doelstelling

Om het tekort aan betaalbare woningen in te lopen en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen (hoofddoel uit de Woonvisie) biedt de locatie Achter Capitten mogelijkheden voor woningbouw. De opzet is om uiteindelijk nieuwe woningen te realiseren die bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen, in dit geval vooral voor starters en senioren.

4. Resultaat

Een voorbeeldverkaveling, bestaande uit tenminste 2 varianten, opgesteld in samenwerking met een nader te bepalen partner voor het ontwikkelen van (een deel van) de woningen, en met inachtnaam van een helder participatietraject. Tevens een ontwikkelstrategie, welke is afgestemd op en met een woningcorporatie.

5. Afbakening

Deze opdracht eindigt met het vaststellen van een voorbeeldverkaveling door de gemeenteraad, incl. ontwikkelstrategie. Er zal een Quick scan naar een aantal milieuaspecten worden uitgevoerd. Pas daarna start

de uitwerking/ontwikkeling van het plan en volgt er een procedure BOPA of wijziging van het omgevingsplan.

6. (Maatschappelijke) effecten

Door deze locatie optimaal te benutten voor woningbouw voor de doelgroepen starters en senioren, werken we aan onze ambities uit de Woonvisie. We realiseren hiermee een flink aantal betaalbare woningen waarmee we inzetten op voorrang voor Blaricummers zodat we starters kunnen huisvesten en zorgen we met seniorenwoningen voor doorstroming op de (lokale) woningmarkt.

7. Relatie met andere projecten

Deze ontwikkeling is een uitwerking van de vastgestelde woonvisie en het naar aanleiding daarvan uitgevoerde onderzoek naar woningbouwlocaties. Verder is er een relatie met de Omgevingsvisie en de verkeersvisie.

8. Randvoorwaarden

- Uitgangspunt voor woningbouw op deze locatie is: 40 % sociaal huur, 30 % middelduur huur en 30 % middelduur koop
- Grondgebonden en gestapelde bouw in maximaal 3 tot 4 lagen, bijv. beneden – en bovenwoningen mogelijk
- Doelgroep: starters en senioren
- Partners / stakeholders: in ieder geval ontwikkeling/exploitatie huurwoningen door een woningbouwcorporatie
- Milieu: De locatie ligt in de nabijheid van de A27, de waterzuivering en wellicht een hobbymatig paarden bedrijf met 15 paarden. Toetsen aan de hand van geurcirkels en geluidnormen of en tot waar gebouwd kan worden.
- Ontwikkelstrategie: Als het programma bestaat uit 40% sociale huur en 30 % middeldure huur lijkt het logisch dat een woningbouwcorporatie dit ontwikkelt. Hierover zullen gesprekken worden aangegaan met corporaties DeAlliantie en G&O.
- Fabrieksmatige woningen niet uitsluiten: in overleg met corporaties ook kijken naar mogelijkheden voor goedkoper, sneller en milieuvriendelijker bouwen.
- Financieel: minimaal kostenneutraal voor de gemeente realiseren. De boekwaarde van de grond bedraagt € 15.000,-. De onderzoekskosten zijn (maximaal) € 40.000.
- Provincie: definitieve afstemming met de provincie over de invulling van het terrein is een belangrijke voorwaarde om tot ontwikkeling over te kunnen gaan
- Participatie: Het terrein is een kleine 2 ha. Daar passen met kleine woningen ca. 70 woningen op. Dat geeft ca. 350 extra autobewegingen. Ontsluiting kan over 2 wegen. Nu is er bijna geen verkeer. Omwonenden (waaronder de woonwagenbewoners) moeten goed worden betrokken in het proces.

Budget:

Voor het opstellen van de verkaveling is de inzet van een stedenbouwkundig en verkeerskundig bureau wenselijk, die ook het participatietraject verzorgt, in samenwerking met team Communicatie/participatie van de BEL. Naast ca. 100 uur ambtelijke tijd (DVO) is een bedrag nodig van maximaal € 40.000,- nodig voor de externe ondersteuning.

Doorlooptijd:

Het maken van een voorbeeldverkaveling en ontwikkelstrategie kost circa 5-6 maanden, na opdrachtverlening. Dit is inclusief participatie. Afronding van de opdracht is haalbaar in het eerste kwartaal van 2026. Vervolgens zal het resultaat voor een definitief besluit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Kwaliteit:

De voorbeeldverkaveling omvat tenminste 2 varianten en wordt in nauwe samenwerking met een nader te bepalen partner voor de ontwikkeling van (een deel van) de woningen opgesteld.

Organisatie:

De verwachting is dat de gezamenlijke inzet van de diverse medewerkers (RO, OR, Communicatie en Inkoop) binnen de DVO kan plaatsvinden:

- RO: 50 uur
- Verkeer: 20 uur
- OR: 15 uur
- Communicatie: 15 uur

Participatie, Communicatie en informatievoorziening:

In overleg met het stedenbouwkundig bureau en team communicatie/participatie zal het proces verder worden uitgewerkt.