# *Raadsvoorstel*

**Datum Raad**
26 maart 2020

**Portefeuillehouder**
Kathy Arends

**Registratienummer**
BR2000001

**Onderwerp**
(Woningbouw)ontwikkeling Bleiswijk

---

**Gevraagde beslissing**

1. een woningbouwprogrammering voor Bleiswijk vast te stellen, die is afgestemd op de specifieke behoeften van haar inwoners en een nader te bepalen instroom van jonge gezinnen.
2. de financiële consequenties voor de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om een woningbouwlocatie in ontwikkeling te brengen, te verwerken in de Zomerrapportage 2020.

**Samenvatting**

De zuidelijke Randstad staat voor een enorme bouwopgave. In de periode 2020-2040 moeten 230.000 woningen worden gebouwd. Met een bouwopgave van 4000-7000 woningen heeft Lansingerland daarin een aandeel. Dit geldt met name voor Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. Locaties als Wilderszijde en Westpolder/Bolwerk en locaties als Hordijk en Driehoek Noordpolder bieden deze kernen de komende jaren nog ruime bouwmogelijkheden.

Voor Bleiswijk geldt dit niet. Anders dan Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs had Bleiswijk geen Vinex taakstelling. Tot 2018 voorzag het project De Tuinen in Bleiswijk voor een gestaag woningaanbod. Sindsdien zijn enkele particuliere projecten ontwikkeld en zijn we over een aantal inbreidingslocaties in gesprek.

Mede omdat uw raad aandacht vroeg voor de woningbehoefte in Bleiswijk en een goed beeld daarvan ontbrak, hebben wij vorig jaar opdracht gegeven voor het uitvoeren van een specifiek op Bleiswijk gericht woningbehoefteonderzoek. Eind 2019 is het onderzoeksrapport afgerond en opgeleverd en is de notitie Woningbouwlocaties in Bleiswijk opgesteld. Het resultaat van het woningbouwbehoefteonderzoek vormt de grondslag voor de notitie. De notitie koppelt de woningbehoefte aan de structuur en het karakter van Bleiswijk. Zij geeft een aanzet voor een woningbouwprogramma en brengt dat in verband met mogelijke locaties voor woningbouw.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte in Bleiswijk beperkt is. Bleiswijk kent vooral een kwalitatieve vraag. Toevoegingen aan de woningvoorraad dienen vooral gericht te zijn op de bouw van woningen voor senioren en starters.

Binnen de ruimtelijke structuur van Bleiswijk zijn er voldoende nieuwbouwmogelijkheden. De beide potentiële woningbouwlocaties Langevaart en Merenweg en herontwikkelingsinitiatieven bieden voldoende ruimte om, ook op de lange termijn, te voorzien in de specifieke woningbehoeften van inwoners van Bleiswijk.

De notitie en het resultaat van het woningbehoefteonderzoek zijn als bijlagen bij dit voorstel gevoegd. Voor beide locaties gelden specifieke aandachtspunten. Deze zijn complex en vragen om nader onderzoek en studie. De aandachtspunten worden betrokken bij een op te stellen nota van uitgangspunten. De nota van uitgangspunten formuleert voor beide locaties onder meer het woningbouwprogramma en –tempo, kwalitatieve doelstellingen, onderzoeksvragen en de wijze van samenwerking met andere grondeigenaren. Een nota van uitgangspunten is integraal en heeft betrekking op het geheel van de –in dit geval- twee locaties.

**Financiële consequenties**
Voor het instellen van een projectgroep, het opstellen van een nota van uitgangspunten en het verrichten van alle werkzaamheden, onderzoeken en adviezen die noodzakelijk zijn om in Bleiswijk een woningbouwlocatie tot ontwikkeling te brengen, is een voorbereidingskrediet nodig van naar verwachting ongeveer € 500.000,--. Wij zijn voornemens om de kredietaanvraag hiervoor in de Zomerrapportage 2020 te verwerken. Het voorbereidingskrediet inclusief een dekkingsvoorstel zal worden gedekt door de waarde van de gronden die de gemeente op beide locaties in eigendom heeft. Afhankelijk van de wijze van samenwerking met andere grondeigenaren worden de gronden ingebracht bij een ontwikkelende (markt)partij of in een grond-exploitatie.

**Verdere procedure**
Voor de nieuwbouwlocaties Langevaart en Merenweg moet een proces worden doorlopen van onderzoek, visievorming, het formuleren van uitgangspunten, overleg met marktpartijen en andere stakeholders, het maken van afspraken over de samenwerkingsvorm en planvoorbereiding. Hiervoor wordt een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van het inzicht dat de nota geeft over locatiespecifieke aandachtspunten kan worden besloten welke locatie als eerste in ontwikkeling wordt gebracht.
Zodra daarvoor een projectleider is aangesteld, neemt het opstellen van een nota van uitgangspunten ongeveer een half jaar in beslag.
Om het woningbouwprogramma voor Bleiswijk aangesloten te houden op de behoefte van haar inwoners, is het wenselijk om met enige regelmaat de woningbehoefte te onderzoeken. Wij denken met een regelmaat van eens per vier tot vijf jaar het beeld actueel te kunnen houden.

**Juridische aspecten**
Niet van toepassing

**Extern draagvlak/burgerparticipatie**
Veel inwoners, ketenpartners en andere stakeholders zijn betrokken geweest bij de pilot Omgevingsvisie kern Bleiswijk. De input vanuit het participatieproces is opgenomen in het document “krachten en aandachtspunten van de kern Bleiswijk”. De schets van het karakter van Bleiswijk, zoals opgenomen in de notitie Woningbouwlocaties in Bleiswijk, is daarmee in overeenstemming.
In het vervolg van het proces om een woningbouwlocatie tot ontwikkeling te brengen, krijgt het creëren van draagvlak en participatie van omwonenden, grondeigenaren en andere belanghebbenden vanzelfsprekend ruim aandacht.

**Duurzaamheid**
Voor dit voorstel spelen aspecten van duurzaamheid geen rol. Doelstellingen op het gebied van duurzaamheid worden opgenomen in de nota van uitgangspunten.

**Bijlagen**
1. Notitie woningbouwlocaties in Bleiswijk, T20.00639;
2. Woningbehoefte Bleiswijk in beeld, T20.01284.

## *Toelichting*

**Inleiding**
In commissieverband is gesproken over de woningbehoefte in Bleiswijk, door de gemeenteraad zijn daarover vragen gesteld en ook ontwikkelaars en makelaars zien mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in Bleiswijk. Vervolgens is in de Kadernota 2020 opgenomen dat een visie wordt gemaakt op de ontwikkeling van mogelijke woningbouwlocaties in Bleiswijk.
De als bijlage bij dit voorstel gevoegde notitie geeft daaraan richting.

**Beoogd maatschappelijk effect**
Het bieden van een langjarig woningbouwontwikkelingsperspectief dat aansluit bij de specifieke behoefte van de inwoners en het karakter van Bleiswijk.

**De kernargumenten**
1.1. *Onderzoek wijst uit dat er een tekort is aan woningen voor specifieke doelgroepen.*
In Bleiswijk zijn voldoende eengezinswoningen. Demografische gegevens laten zien dat het aantal gezinnen de komende 10 jaar niet of nauwelijks toeneemt. Dezelfde gegevens laten zien dat Bleiswijk voor een demografische transitie staat: het aantal ouderen in Bleiswijk neemt de komende jaren betekenisvol toe. Het woningbehoefteonderzoek sluit daar op aan: geënquêteerde senioren hebben een toenemende interesse in appartementen, terwijl het aanbod van appartementen en gelijkvloerse woningen in Bleiswijk relatief laag is.
Er is ook een tekort aan betaalbare woningen voor starters. De relatief dure ruime eengezinswoningen zijn voor starters niet bereikbaar.

1.2. *Jonge gezinnen zijn belangrijk voor de vitaliteit.*
Voor het in stand houden van het krachtige verenigingsleven en de sterke sociale structuur is het gewenst om het woningaanbod in Bleiswijk eveneens te richten op de instroom van jonge gezinnen van buiten Bleiswijk.

1.3. *Bouwen voor de regio past niet bij Bleiswijk.*
Bleiswijk kenmerkt zich door een sterke maatschappelijke en sociale structuur. Ook omdat inwoners van Bleiswijk een sterke verhuisrelatie met hun eigen kern hebben, is het van belang om de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma voor een belangrijk deel af te stemmen op de vraag van haar inwoners. Een sterk op de regionale woningbehoefte gericht programma leidt op termijn tot uitputting van de bouwmogelijkheden in Bleiswijk.

1.4. *De bestaande ruimtelijke structuur biedt voldoende mogelijkheden*
Binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Bleiswijk zijn er meer dan voldoende mogelijkheden om de Bleiswijkse mix, de kwalitatieve behoefte van de inwoners van Bleiswijk en een beperkte toevoeging, gericht op de instroom van jong gezinnen, te kunnen accommoderen.

2. *Nader onderzoek is nodig*
Voor de beide potentiële nieuwbouwlocaties gelden specifieke aandachtspunten. Deze zijn complex en worden meegenomen in een proces van onderzoek, visievorming en participatie . Op basis daarvan kan worden besloten welk van de twee locaties als eerste in ontwikkeling wordt gebracht. Het daarvoor benodigde budget nemen wij op in de Zomerrapportage 2020.

# *Raadsbesluit*

**Datum Raad**
26 maart 2020
**Registratienummer**
BR2000001

**Onderwerp**
(Woningbouw)ontwikkeling Bleiswijk

---

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

*Overwegende dat*
- er een tekort is aan woningen voor specifieke doelgroepen in Bleiswijk;
- een beperkte toevoeging van jonge gezinnen van buiten Bleiswijk vitaal houdt;
- bouwen voor de regio niet past bij het karakter van Bleiswijk en de mogelijkheden beperkt om ook op de langere termijn te voorzien in de woningbehoefte van de inwoners van Bleiswijk;
- binnen de ruimtelijk structuur voldoende ruimte is om de Bleiswijkse mix te kunnen accommoderen;
- nader onderzoek noodzakelijk is om te kunnen bepalen welke van de twee potentiële ontwikkellocaties als eerste in ontwikkeling kan worden gebracht.

*Gelet op*
- de kaderstellende bevoegdheid van de gemeenteraad.

*Besluiten*
1. een woningbouwprogrammering voor Bleiswijk vast te stellen, die is afgestemd op de specifieke behoeften van haar inwoners en een nader te bepalen instroom van jonge gezinnen.
2. De financiële consequenties voor de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om een woningbouw-locatie in ontwikkeling te brengen, te verwerken in de Zomerrapportage 2020.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 26 maart 2020,

de griffier,

*drs. Marijke Walhout*