NOTITIE "REINWATERPARK"

Betreft:	Nadere toelichting n.a.v. gestelde vragen tijdens Beeldvormende Avond
Datum:	19 februari 2018
Aan:	Gemeente Bloemendaal, raadsleden
Van:	Cobraspen Vastgoedontwikkeling BV, Marc du Pon

1. Inleiding
   Tijdens de Beeldvormende Avond voor het Reinwaterpark van 15 februari jongstleden zijn vele vragen gesteld. Daar waren 2 onderwerpen bij die, gelet op het gedetailleerde karakter van de vraag/onderwerp, niet direct ter plaatse konden worden beantwoord. Inmiddels zijn beide onderwerpen verder uitgezocht en ontvangt u hierbij middels deze notitie een nadere toelichting op beide zaken.

2. Vraag 1: verschil in oppervlakten
   De eerste vraag had betrekking op het verschil in gehanteerde oppervlakten tussen het VO-SP uit 2015 en het VO-SP uit 2017 zoals dat nu voorligt.
   Het plan uit 2015 spreekt op pagina 35 over 3.747 m² ondergrondse bebouwing, terwijl het plan uit 2017 spreekt op pagina 11 over 7.221 m² ondergrondse bebouwing. Vanwaar dit verschil?
   Dit verschil is als volgt te verklaren: voor de berekening van de oppervlaktes in het document uit 2015 is voor een goede vergelijkbaarheid gekozen voor een methodiek die aansluit bij het stedenbouwkundig programma van eisen (SpvE, vastgesteld in de collegevergadering door B&W Bloemendaal, 14 januari 2014). In deze berekeningen is het rondfilter als bovengronds gerekend, en is het oppervlak van de kelder onder het rondfilter niet meegenomen bij de ondergrondse bebouwing. Aangezien deze berekeningsmethodiek tot verwarring heeft geleid is toen besloten om (1) het hele terrein exact in te meten: gebouwen footprint en bouwhoogte, maaiveld, bomen en bomeninventarisatie en (2) in de berekeningen de bovengrondse en ondergrondse oppervlaktes/volumen te ontvlechten. Dat betekent dat per definitie een verschil ontstaat tussen de berekeningen van 2015 en 2017.
   Het totale geconstateerde verschil is (7.221-3.747=) 3.474 m². Het grootste verschil is te verklaren uit het feit dat in de nieuwe berekeningsmethodiek de kelder onder het rondfilter ook als ondergronds volume is meegenomen. Wanneer na deze correctie de getallen 2015-2017 dan nog eens vergeleken worden, is het verschil dat overblijft te verklaren uit het feit dat in 2017 de gebouwen exact zijn ingemeten. Voor de goede orde: in het VO-SP 2017 wordt 142 m³ minder volume gerealiseerd dan aanwezig is/was op het terrein. ../2

3. <u>Vraag 2: rechtspositie PWN en Copernicus</u>
De tweede vraag had betrekking op de rechtsverhouding tussen PWN, Copernicus en Cobraspen. In eigen woorden samengevat: ***Aangezien PWN een eeuwig durend erfpacht heeft op het terrein is het zinloos om nu aan planontwikkeling te doen, zeker als PWN voornemens is om het gebruik voort te zetten. Daarnaast heeft Copernicus een huurovereenkomst met PWN die loopt tot 2029 maar daarna stilzwijgend kan worden verlengd. Dus hoe realistisch is het te verwachten dat Copernicus zal verhuizen ?***
Zoals ook in de beantwoording tijdens de Beeldvormende Avond is toegelicht, is Cobraspen Vastgoedontwikkeling BV eigenaar van het bloot eigendom van het terrein en is PWN eigenaar van de opstallen, met de provincie Noord-Holland als enig aandeelhouder. PWN heeft een eeuwig durend erfpacht (zie p. 24 van akte ruiling) waarbij PWN de opstallen alleen mag gebruiken als waterleidingsbedrijf. Er is echter wel degelijk een beëindigingsclausule in het erfpachtrecht opgenomen: bij beëindigen van de activiteiten vervalt het erfpachtrecht en het opstalrecht met een opzegtermijn van 12 maanden (zie p. 25). Deze beëindiging is reeds (grotendeels) in gang gezet: de activiteiten zijn nu al beperkt tot het zogenaamde aanjaagstation en enkele leidingen (zie p. 14 nr. 9), terwijl het reinigen en filteren van het water al geruime tijd geleden gestaakt is. Een wandeling over het terrein zal dit beeld bevestigen: de meeste gebouwen zijn verlaten of in gebruik bij antikraak.
Met het oog op de te handhaven functies is al *voor* de start van het opstellen van het VO-SP samen met PWN een inventarisatie gemaakt over welke leidingloop nog in gebruik zijn/blijven en welke buiten gebruik zijn/blijven (zie ook de randvoorwaarden-kaart in het VO-SP). Het plan is zo ontwikkeld dat de overgebleven functies niet in gevaar komen (aanjaagstation en leidingen). Slechts voor die delen van het plan zal de erfpacht blijven bestaan en kan het overige plangebied in ontwikkeling worden genomen. Dit is in het verleden ook al zo met PWN afgestemd, wederzijds bevestigd en voorzien in het VO-SP van 2017. Deze afspraken zijn bovendien ook bevestigd door beantwoording van vragen door de provincie Noord-Holland, als enig aandeelhouder, die gesteld zijn in Provinciale Staten over het Reinwaterpark: *"de gebouwen op het terrein zijn nu (2015) niet langer in gebruik voor drinkwaterbedrijf en PWN heeft gekozen deze te verkopen aangezien PWN gebouwenbeheer niet beschouwd als haar kerntaak. De resterende drinkwatervoorziening zoals overeengekomen in de akte van ruiling kunnen behouden blijven binnen het plan."*
In de door insprekers aangehaalde uitspraak van de Rechtbank van Haarlem, tenslotte, wordt de huidige eigenaar (destijds Raaks Centre, thans Cobraspen Vastgoedontwikkeling BV) bevoegd bevonden om het erfpachtrecht en het opstalrecht te beëindigen ingeval de activiteiten ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening op de percelen waarop deze rechten zijn gevestigd, zijn gestaakt.
Wat betreft de positie van Copernicus, loopt de huurtermijn af in 2029 en ook hier is er een beëindigingsclausule, gekoppeld aan de erfpachtovereenkomst met PWN, in de contracten opgenomen. Echter, omdat voorkomen moet worden dat dit plandeel pas na 2029 kan worden gerealiseerd, is Cobraspen bereid om in de uitwerking van de bouwenvelop voor dit plandeel (de volgende fase na vaststelling van het VO-SP) een zodanige planopzet te onderzoeken dat

../3

Copernicus op de huidige plek kan worden gehandhaafd en de kelder toch in ontwikkeling kan worden genomen en ook daar in de woningbehoefte kan worden voorzien.
Er kan dus worden geconcludeerd dat, gelet het feit dat PWN de bedrijfsactiviteiten op het grootste deel van het terrein reeds heeft gestaakt en de resterende activiteiten in overleg zijn ingepast in het VO-SP, er alle reden is om de planontwikkeling zo spoedig mogelijk te vervolgen.

4. Afsluiting
Naar wij hopen heeft u met de beantwoording van de voorgaande vragen een goed beeld gekregen van zowel het proces als de inhoud van het VO-SP 2017 en bent u, met ons, van mening dat het uitermate belangrijk is om nu een volgende stap te maken in de planontwikkeling van dit voormalige bedrijventerrein, voor het behoud van de monumenten, het behoud van het landschap en gelet op de grote vraag naar diverse typen woningen in Bloemendaal.