

27 DEC. 2018

Gemeenteraad Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
Postbus 158
2050 AE Overveen

Bloemendaal, 27 december 2018

Per email verzonden: gemeente@bloemendaal.nl

Betreft: Zienswijze betreffende het Ontwerp-Bestemmingsplan Landgoed Dennenheuvel

Geachte Gemeenteraadsleden,

Ik bericht u n.a.v. de presentatie op de beeldvormende avond van donderdag 6 september 2018 en de inloopavond van 27 november 2018 alsmede het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan voor Landgoed Dennenheuvel. Deze brief is tevens mijn zienswijze als reactie op voornoemd document.

Ik schrijf u als geboren en getogen Bloemendaalse, en als -sinds juli 2018- direct omwonende, en sinds augustus 2018, aandachtig en actief burger aangaande Landgoed Dennenheuvel waar wij direct uitzicht op hebben. Mijn man en ik hebben diverse aan- en opmerkingen en suggesties ter verbetering van het ontwerp-bestemmingsplan voor Landgoed Dennenheuvel en het participatie-proces.

Ik verwijs bij deze ook naar de eerder door buurtvereniging Bloemendaal-Noord ingezonden reactie van 12 oktober, waarin min of meer dezelfde zorgen werden geuit en beschouw deze hier als volledig in mijn zienswijze opgenomen.

Het participatie proces

Als nieuw omwonende sedert juli 2018 werd ik getipt door mijn buurman aangaande de beeldvormende avond van 6 september jl. Enthousiast toogde ik naar het gemeentehuis om, naar wat ik dacht, een uitleg te krijgen over de akker en de toekomstige bestemming hiervan met een apart plan, dit was namelijk het onderwerp van die beeldvormende avond.

Ik had het stedenbouwkundige plan al zorgvuldig doorgenomen en dacht goed voorbereid te zijn. Het schetste daarom mijn verbazing dat het nieuwe concept-bestemmingplan ook werd besproken tijdens deze beeldvormende avond terwijl dit nieuwe plan nog niet eens officieel was gepubliceerd op de website van Landgoed Dennenheuvel. Daarenboven had de Gemeente Bloemendaal ons, als direct omwonende, ook niet direct en persoonlijk geïnformeerd aangaande de beeldvormende avond noch het feit dat een concept bestemmingsplan zou worden besproken op 6 september. Ook heb ik geen ontwerp-bestemmingsplan gezien op de website van de Gemeente Bloemendaal en hoorde later dat gemeenteraadsleden zelf slechts enkele dagen waren gegund om het ontwerp-bestemmingsplan van honderden pagina's in te zien alvorens de beeldvormende avond van 6 september 2018.

Aangezien de initiatiefnemer mogelijk anderszins andere doelstellingen beoogt dan vanuit het algemeen (gemeente-)belang mag wordt verondersteld, heeft u vanuit mijn perspectief als direct omwonende als Gemeente(raad) verzuimd en de u gegeven wettelijke taak tot directe participatie met de omwonenden en andere belanghebbenden binnen de gemeente veronachtzaamd. Doordat u als Gemeente(raad) de organisatie van het participatieproces geheel aan de initiatiefnemer heeft overgelaten en u zelf alleen met de initiatiefnemer heeft overlegd (en daarmee een de omwonenden onbekende anterieure overeenkomst hebt

WILCOUW

gesloten) en niet rechtstreeks met de omwonenden en andere belanghebbenden binnen de gemeente, is in mijn veronderstelling vooral het belang van de initiatiefnemer naar u toe voorop komen te staan en zijn de belangen van de overige betrokkenen onvoldoende tot hun recht gekomen, vooral in de door u gemaakte afwegingen en genomen besluiten.

U bent derhalve 'gefilterd' en met 'bias' geïnformeerd, zo mag worden aangenomen. Dit blijkt ook uit de recent door de Buurtvereniging Bloemendaal-Noord georganiseerde bewonersenquête omtrent het gevolgde participatieproces, waarin velen aangaven niet gehoord te zijn of zich niet gehoord te voelen.

Als een van de initiatiefnemers en verspreiders van deze enquête, heb ik de mogelijkheid gehad om direct met vele burens en omwonende te spreken aangaande de her-ontwikkeling van Landgoed Dennenheuvel. De overgrote meerderheid van de buurtbewoners die ik sprak gaven aan niet eens van een concept-bestemmingsplan af te weten en gaven ook aan, ondanks een door de initiatief-nemer georganiseerd participatieproces voor het stedebouwkundigplan, zich onvolledig geïnformeerd te voelen door de gemeente Bloemendaal, zeker aangaande het concept-bestemmingsplan waar verder niet de mogelijkheid is geschapen door de gemeente Bloemendaal of initiatiefnemer om in te kunnen participeren.

Ik acht het participatieproces zoals dat door de initiatiefnemer is georganiseerd daarom onvoldoende representatief en niet conform de vigerende participatie zoals deze wettelijk aan u is opgedragen en derhalve onrechtmatig, dan wel niet geldig. Ik pleit er nadrukkelijk voor en verzoek u dan ook als Gemeente(raad), en zie dit tevens als uw wettelijke plicht, het gelopen participatieproces te heroverwegen en alsnog zélf (bij voorkeur in en met uw commissie Grondgebied) met alle omwonenden en overige betrokken belanghebbenden in gesprek te gaan over de voorliggende plannen, zodat u uw mening rechtstreeks daarop kunt baseren en de eventuele gerezen bezwaren en zienswijzen in de verdere besluitvorming kunt betrekken.

Anterieure Overeenkomst

Tevens verzoek ik u de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst publiekelijk openbaar te maken en mij deze per omgaande te verstrekken, zodat hiervan kennis kan worden genomen. Dat is volgens mij de enige manier waarop alsnog recht kan worden gedaan aan een met en door de Gemeente(raad) georganiseerd participatieproces met betrokkenen en belanghebbenden.

De geplande bebouwing

Het schetste mijn verbazing dat in het participatieproces voor het stedebouwkundig plan van de afgelopen paar jaar, de geplande bebouwing altijd gepresenteerd blijkt te zien in de bestaande, van het traditionele klooster afgeleide carrévorm en het nieuwe woon- en appartementencomplex werd, naar ik heb vernomen, zo gepresenteerd, zonder meer geaccepteerd én overgenomen als enige mogelijkheid binnen het bestaande bouwvlak.

In de tweede "beeldvormende avond", de inloopavond van 27 november, heb ik dit zelf als inspreker ter sprake gesteld, en de initiatiefnemer en de commissie grondgebied gevraagd waarom wij als gemeenschap ons laten limiteren door de bestaande carrévorm en daarom dus min of meer een nieuwe "blokkendoos" -stijl laten ontstaan terwijl dit klaarblijkelijk onnodig is en andere ontwerpen mogelijk zijn en onderzocht zouden moeten worden. Mijn betoog kreeg een overweldigende bijval van de vele buurtbewoners die aanwezig waren in de vorm van luid applaus en geroep om een herziening van de bestaande bouwvorm. Helaas hebben de commissieleden grondgebied en de gemeenteraad niet gereageerd op de vele reacties die avond aangaande de bouwvorm.

Een vrijer en ongebonden aanpak tav het ontwerp en bouwvlak zou hoogstwaarschijnlijk tot veel creatievere, kleinschaligere en passende bouwvormen kunnen leiden die meer á propos zijn tav onze lommerijke villabuurt en ons zo speciale dorp Bloemendaal.

Sociale- en gezinswoningbouw

Ook met name het aantal van de nu rond de 90 geplande wooneenheden, met ook een groot deel onnodige en zelfs ongewenste sociale woningbouw, had dan tot veel minder, doch meer in het bestaande landschap en buurt passende en vrijstaande, semi-vrijstaande (2- en 3-onder een kapwoningen) wooneenheden beperkt kunnen worden.

Ik kan u verzekeren van het feit dat de vraag naar betaalbare en ruime vrijstaande en semi-vrijstaande gezinswoningen enorm hoog is en ook de schaarste aan mooie "empty-nester" woningen voor Bloemendalers die graag in hun dorp willen blijven wonen maar niet kunnen 'doorschuiven" door gebrek aan alternatieve en passende kleinere wooneenheden simpelweg ontbreken. Ons gezin had dit voorjaar de grootst mogelijke moeite om een passend huis te vinden door het enorm grote tekort aan ruime, nieuwe gezinswoningen binnen Bloemendaal-dorp voor hun eigen inwoners. Heeft de Gemeente Bloemendaal een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande vraag voor dit soort woningen en de vraag naar "empty-nester" woningen?

Wat betreft het sociale woningbouw component van het huidige ontwerp-bestemmingsplan, heb ik me laten informeren door een in sociale woningbouw gespecialiseerde instantie welke aangaf een locatie als Dennenheuvel absoluut niet-passend te vinden en andere locaties te prefereren. Graag zou ik dan ook meer onderzoek zien vanuit de gemeente Bloemendaal naar alternatieve locaties voor sociale woningbouw.

Wat betreft de vereiste sociale woningbouw component van 30% zou ik de gemeente willen vragen om mij zo spoedig mogelijk een overzicht te kunnen sturen van de huidige, bestaande sociale woningbouw: A. Binnen de gemeente Bloemendaal en B. Binnen Bloemendaal Dorp. De buurt Bloemendaal Noord kent al een, vergeleken met andere buurten binnen Bloemendaal dorp en andere dorpen binnen onze gemeente, een hoge graad van sociale woningen. Waarom dan nog meer sociale woningbouw binnen een bestaande villa-wijk op een van de laatste te ontwikkelen landgoederen van Bloemendaal? Zouden we het huidige geplande percentage van 30% wellicht kunnen verminderen naar zeg, 10%? Helaas heeft ook over dit onderdeel van het concept-bestemmingsplan plan geen discussie plaatsgevonden met de omwonenden.

Gebaseerd op deze gemiste kansen pleit ik dan ook voor een heroverweging van het concept-bestemmingsplan met speciale inachtneming van de carrévormige woon- en appartementencomplex als vervat in die bewuste en vermeend onwrikbare bouwvlakken of "footprints", in onderlinge samenhang met het ontwerp-bestemmingsplan door initiatiefnemer, gemeente en omwonenden.

Vooraf het aantal wooneenheden en de vorm van de geplande bebouwing past niet in deze fraaie locatie en stult bij veel omwonenden en belanghebbenden op verzet. De te verwachten toenemende druk op de omgeving vanwege de geplande kolossale bebouwing in dit groene gebied, evenals de hiermee gepaard gaande verkeerstoename, worden als zeer onwenselijk gezien. Ik stel voor dat u, in samenspraak met de initiatiefnemer, de omwonenden en de overige belanghebbenden, de bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan heroverweegt, om vervolgens ook de in het stedenbouwkundig plan opgenomen vorm en grootschaligheid van het

geplande woon- en appartementencomplex te herzien en het aantal wooneenheden drastisch te verminderen en beter in te passen in het landschap ter plaatse.

De verkeerstoename

Wie heeft zich gerealiseerd dat met een totaal van 80-90 wooneenheden zulk een onverantwoorde verkeerstoename zal optreden op de Dennenweg (met gedeeltelijk eenrichtingsverkeer), die daartoe volstrekt niet toegerust is.

Ook omwonenden (deelnemers in het participatieproces) zijn geschrokken van de (recent beschikbaar gekomen) onderzoekscijfers ten aanzien van deze verkeerstoename. De te verwachten overlast en gevaarlijke verkeerssituaties in relatie tot de overige weggebruikers (t.b.v. CJG, Theresiaschool, HOED, naschoolse opvang, begraafplaats, bewoners, e.a.) zijn waarlijk onacceptabel, onverantwoord en onvoldoende door uw Gemeente(raad) in samenhang afgewogen.

Noodzakelijke infrastructurele aanpassingen aan de Dennenweg zoals door u gesuggereerd om de plannen toch mogelijk te maken zijn absoluut niet gewenst, aangezien omwonenden het huidige karakter van de Dennenweg willen behouden en geheel passend in de omgeving vinden.

Het lijkt erop alsof de verwachte verkeersdruk als gevolg van zo'n grootschalig woon- en appartementencomplex met 80-90 eenheden geheel door de Gemeente(raad) is veronachtzaamd. Even plots wordt ook u hiermee geconfronteerd en lijkt u retrospectief hiervoor een laakbare oplossing te willen zoeken, dan wel deze verwachte verkeerstoename te willen bagatelliseren of vooruit te willen schuiven naar de toekomst ('wie dan leeft, wie dan zorgt').

Samenhang in de plannen ten aanzien van het aantal wooneenheden en de daarbij horende verkeerstoename ontbreekt geheel en beide zijn niet, dan wel onvoldoende, in onderlinge balans door u afgewogen. Kleinschaligheid en minder wooneenheden is dan het devies.

Als direct omwonende ben ik bevreesd dat wanneer het voorliggende ontwerp bestemmingsplan nu zo door u wordt vastgesteld en ten uitvoer komt, in de toekomst alsnog infrastructurele aanpassingen, - voorzieningen e/o -maatregelen nodig zijn en ook zullen worden aangebracht om de toegenomen verkeerscirculatie – achteraf – alsnog het hoofd te kunnen bieden. Dit acht ik absoluut onwenselijk.

Ik verzoek u als Gemeente(raad) dan ook de (recente) verkeersstudies ter harte te nemen en de verwachte verkeerstoename in dit gebied als onacceptabel aan te merken. Dit zal dan onomstotelijk moeten leiden tot minder wooneenheden met een daarbij wél passende en acceptabele verkeerstoename.

Het volkstulnencomplex

Omwonenden zijn in principe tegen elke vorm van bebouwing van het volkstulnencomplex en willen dit zo veel als mogelijk in de huidige landschappelijke vorm behouden, maar accepteren dat de gebruikers zoals de Dahliavereniging en de Arkgemeenschap enige vorm van bebouwing nodig hebben om goed te kunnen opereren. In het participatieproces is door de initiatiefnemer met de omwonenden overeengekomen en staat niet ter discussie om de gronden voor de huidige gebruikers van het volkstulnencomplex, de Dahliavereniging en de Arkgemeenschap, expliciet te bestemmen als volkstuin i.c. gemeenschapstuin om daarmee ook in de toekomst te verhinderen dat andere, en wel ongewenste, (dag-)recreatievormen (zoals overnachtingen,

sportvelden, horeca(bedrijf), skatebaan, zwembad, camping, trampolinepark, vliegveld, muziekfestival, evenementen, e.d.) zouden kunnen worden gerealiseerd.

Volgens mij wordt dit in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan momenteel onvoldoende vastgelegd en behoeft dit nadere aanscherping, die ik graag onder uw aandacht breng en waarover ook in de inloopavond van 27 november 2018 al discussie over is geweest en beloftes over zijn gedaan door de initiatiefnemer.

Aangezien het gebied in twee gedeeltes wordt gesplitst t.b.v. verschillende gebruikersdoeleinden, dient m.i. ook voor beide delen een aparte bestemming te worden beschreven.

a. Het noordelijke deel t.b.v. de volkstuinten (gebruiker Dahliavereniging) dient uitsluitend voor volkstuinten (met een klein bouwwerk t.b.v. het verbouwen van groente of fruit) te worden bestemd, waarbij dus meerdere aparte volkstuin-eenheden zijn toegestaan.

Hierbij kan eventueel of desgewenst nog een minimale en maximale grootte van een enkele volkstuin-eenheid nader worden beschreven om het aantal volkstuintjes te reguleren. De aanduiding R[sba-vt] is m.i. weliswaar terecht, echter in de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende bijlage Hoofdstuk 1, artikel 1, ontbreekt een algemene begripsomschrijving van de term volkstuin.

Ik verzoek u een algemeen gangbare begripsomschrijving hiervan toe te voegen, waarin het doel en gebruik (evenals desgewenst een minimale e/o maximale grootte qua oppervlakte) van een volkstuin(-eenheid) ondubbelzinnig wordt beschreven, evenals de wijze en interpretatie van de opsplitsing in afzonderlijke volkstuin-eenheden. En dus dienen (overige) (dag-)recreatie, zoals overnachtingen, sport, horeca(bedrijf), skatebaan, zwembad, camping, trampolinepark, vliegveld, muziekfestival, evenementen, parkeergelegenheid, elke vorm van verlichting en wat dies meer hiermee expliciet te worden uitgesloten.

b. Het zuidelijke deel t.b.v. de gemeenschapstuin (gebruiker Arkgemeenschap) dient uitsluitend te worden bestemd als één (zijnde 1) gemeenschapstuin (niet meer als volkstuin, waardoor opsplitsing in kleinere aparte volkstuin-eenheden niet is toegestaan zoals onder a. en dus dient te worden uitgesloten) t.b.v. van het (grootschalige) groeien van gewassen onder beheer van één (zijnde 1) gebruiker.

De aanduiding R dient derhalve te worden aangevuld tot R[sba-gt], waarmee eenduidig de bestemming gemeenschapstuin wordt vastgelegd en er ook in de toekomst géén volkstuinten meer worden toegestaan.

Met de huidige enkele aanduiding R is dit in de toekomst namelijk nog wel mogelijk, aangezien deze aanduiding R (zonder nadere specifieke aanduiding) ook volkstuinten mogelijk maakt.

Ik verzoek u in de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende bijlage Hoofdstuk 1, artikel 1, een algemeen gangbare begripsomschrijving van de term gemeenschapstuin toe te voegen, waarin het doel en gebruik van een gemeenschapstuin ondubbelzinnig wordt beschreven.

En dus dienen (overige) (dag-)recreatie, zoals overnachtingen, sport, horeca(bedrijf), skatebaan, zwembad, camping, vliegveld, trampolinepark, muziekfestival, evenementen, parkeergelegenheid, elke vorm van verlichting en wat dies meer hiermee expliciet te worden uitgesloten.

Tevens moeten in de gemeenschapstuin kleine gebouwtjes (t.b.v. het groeien van groente of fruit) worden uitgesloten, aangezien er één (zijnde 1) gebouw (in ruil daarvoor!) wordt gerealiseerd met toilet, kitchenette, verblijfs- en opslagruimte en tevens één (zijnde 1) tijdelijke kas wordt toegestaan voor een periode van zes (zijnde 6!) maanden (niet 9 maanden).

Met omwonenden is door de initiatiefnemer afgesproken de periode van tijdelijke bebouwing zo kort mogelijk te houden, waarom ik u verzoek in de algemene begripsomschrijving van de tijdelijke kas in de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende bijlage Hoofdstuk 1, artikel 1, aan te passen naar "maximaal 6 maanden per jaar ... van 1 april t/m 30 september.

Tevens dient in deze beschrijving van de tijdelijke kas te worden opgenomen dat het gebruik van elke vorm van (kunstmatige) verlichting of verwarming in de tijdelijke kas niet is toegestaan.

Bovendien dient nog te worden vermeld dat de overige gronden binnen de aanduiding R[sba-tks] die niet in beslag worden genomen door de tijdelijke kas zelf (met een maximale oppervlakte van 40m²) worden bestemd als R[sba-gt], zodat uitdrukkelijk is vastgelegd dat deze overige gronden binnen de aanduiding R[sba-tks] tot de gemeenschapstuin behoren.

De huidige tekst in de bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan laat het nog altijd toe (ook in de toekomst) evenementen in het volkstuintencomplex te organiseren, wat uitdrukkelijk niet de bedoeling van de initiatiefnemer is.

Daarom dient om uitsluiting van evenementen (van welke aard dan ook) te waarborgen, in de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende bijlage Hoofdstuk 3, in artikel 14.1.1. lid d, de tekst te worden aangepast. Waar staat "... met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor bestemmingen waarin dit in de bestemmingsomschrijving is toegestaan of wanneer er sprake is van een evenement" moet deze worden aangepast naar "... met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor bestemmingen waarin dit in de bestemmingsomschrijving is toegestaan".

De passage "... of wanneer er sprake is van een evenement" omtrent het toestaan van het gebruik van de onbebouwde gronden voor evenementen moet derhalve verwijderd worden voor de volks- en gemeenschapstuinen, zodat evenementen daar niet worden toegestaan.

Ook dient dan Hoofdstuk 3, artikel 14.2, lid c, waarin het tijdelijke gebruik van de onbebouwde gronden voor evenementen nader wordt beschreven, eveneens geheel te worden verwijderd.

Ik hoop dat de zorg en vrees van veel omwonenden omtrent juist het eventuele toekomstige gebruik van het volkstuintencomplex door het volgens bovenstaande nader beschrijven en vastleggen van deze bestemming kunnen worden weggenomen.

Conclusie

Landgoed Dennenheuvel is het laatste relatief ongerepte landgoed dat ontwikkeld gaat worden in Bloemendaal dorp en in de gemeente Bloemendaal. Het behoort tot ons gezamenlijk erfgoed dat wij als Bloemendalers zo enorm waarderen en koesteren. De geschiedenis van dit landgoed is ook onze toekomst en de uiteindelijke bestemming en uitvoering hebben verregaande consequenties voor de inrichting van ons lommerrijke dorp. Ik zie het als een enorm belangrijke uitdaging alsook een enorme verantwoordelijkheid om dit project op een zo zorgvuldig mogelijke wijze uit te voeren. Een zorgvuldige planning die zowel de gemeente als direct omwonenden ook daadwerkelijk actief betreft in dit proces zijn daarom van enorm algemeen belang.

Ik steun de plannen voor een herinrichting van het Landgoed Dennenheuvel, maar heb deshalve wel een verzoek aan u of het wellicht enigszins kleinschaliger en in zijn samenhang meer doordacht kan worden gepland en uitgevoerd.

Mijn zienswijze is daarop gericht. Ervan uitgaande dat u mijn zorgpunten en bezwaren serieus meeneemt in uw overwegingen voor de aanpassing van het (stedenbouwkundig plan en het) ontwerpbestemmingsplan Landgoed Dennenheuvel, dank ik u voor uw bereidwilligheid van mijn zienswijze kennis te nemen.

Ik zou het enorm waarderen wanneer u direct contact met mij zou kunnen opnemen om dit verder persoonlijk te kunnen doornemen en zodat ik het eea verder persoonlijk kan toelichten. Ik wil u er aan herinneren dat u, als vertegenwoordiger van de burgers van Bloemendaal, inclusief Bloemendaal Dorp, de verantwoordelijkheid heeft te luisteren naar de inwoners die u vertegenwoordigd. Helaas zijn mijn directe en informele aanvragen voor een gesprek met een aantal van u, tot nog toe ongehoord en onbeantwoord gebleven.

Met vriendelijke groet,

Gemeenteraad
Bloemendaal
Bloemendaalweg 158
Postbus 158
2050 AE Overveen