



Aan de raad van de gemeente Bloemendaal

In afschrift naar college van b. en w.

Datum : 19 oktober 2023

Betreft : ontwikkelvisie Bispinckpark

Geachte raad,

In de vergadering van 19 september jl. van de commissie grondgebied is de door het college gepresenteerde 'Ontwikkelvisie Bispinckpark' besproken. Het betreft een visie op 2 mogelijke bouwlocaties die in en rond het Bispinckpark in Bloemendaal zijn gelegen. Het gebied behoorde voorheen tot de nabijgelegen buitenplaats Sparrenheuvel. In de directe omgeving van de mogelijke bouwlocaties bevinden zich 7 monumenten waaronder de buitenplaats Sparrenheuvel. In de ontwikkelvisie worden de contouren geschetst waarbinnen een ontwikkeling van deze mogelijke bouwlocaties plaats kan vinden. We hebben het dan o.a. over bouwvlakken, hoogtes en volumes.

Ondanks de vele informatie en kritische kanttekeningen die de omwonenden tijdens het inspreken in de commissievergadering naar voren brachten heeft een meerderheid van de raad de ontwikkelvisie ondersteund en acht men deze in principe rijp voor bespreking in de raadsvergadering. Nu wordt alleen nog nagedacht over welke voorwaarden door de commissie in haar vergadering van 31 oktober aan de ontwikkelvisie worden toegevoegd.

Wij verbaasd dat een aantal andere zaken niet in de ontwikkelvisie is meegenomen en een aantal ook niet in de raad zijn besproken. Het betreft de volgende punten:

1. Referentie aan een eerder, onvoltooid, participatie traject ontbreekt. Geen actualisatie.
2. Onderzoek grondwaterpolitiek ontbreekt.
3. Situatie RK-kerk, Bispincklaan 1, ontbreekt.
4. Structuurvisie/omgevingsvisie: afwegingskader ontbreekt

#### Ad 1. Gebrek aan participatie.

Rond 2017 is er een participatietraject gestart over de mogelijkheden van de verschillende bouwlocaties in en rond het Bispinckpark. Dit proces is overigens nooit afgerond, er zijn geen conclusies getrokken die met de bewoners zijn gecommuniceerd.

Als je belanghebbenden de gelegenheid biedt te participeren in een ontwikkeling dan wek je het vertrouwen dat er ook geluisterd wordt naar de geleverde inbreng en dat deze wordt mee genomen in de ontwikkelvisie. In de ontwikkelvisie Bispinckpark zou de participatie van 2017 zijn meegenomen, de bewoners die aan de participatie hebben deelgenomen zien dit echter niet terug in de ontwikkelvisie.

Daarnaast mag je verwachten dat de participatie actueel is. Dat is hier niet het geval. Sinds 2017 is de situatie veranderd. Er is nu gebouwd in het gebied, er is participatiebeleid, de bestemming van de kerk in het gebied staat ter discussie, het klimaat speelt een grotere rol en we werken nu vanuit andere kaders dan 5 jaar geleden (structuurvisie versus omgevingsvisie). De vraag rijst of hier sprake is van onbehoorlijk bestuur omdat niet wordt voldaan aan het zorgvuldigheds en vertrouwensbeginsel.

Er wordt nu participatie beloofd nadat de ontwikkelvisie is vastgesteld. Maar na het tot stand komen van deze ontwikkelvisie blijft er van participatie niet veel meer over: er valt immers niet heel veel meer in te brengen. In deze ontwikkelvisie is onderzocht wat de maximaal toegestane bouwoppervlakken en hoogtes zijn. Niet is onderzocht of we dit ook als bewoners van Bloemendaal willen. Dit laatste zou ook een onderdeel van de ontwikkelvisie moeten zijn. En dat kan ook. Niemand verplicht het college of de raad te kiezen voor de maximaal toelaatbare volumes. Degene die daar echter wel baat bij heeft is de ontwikkelaar. Doorgaans kiest een ontwikkelaar er voor te ontwikkelen vanuit de maximaal toegestane kaders vermeerderd met 10 % afwijkingsbevoegdheid. Met de in de ontwikkelvisie gegeven ruimte leidt dit voor de omwonenden tot onacceptabele volumes. Wat valt er dan nog te participeren?

In 2021 heeft onze gemeente participatiebeleid ontwikkeld. Heel interessant om dit weer eens door te lezen.

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR654160>

Voldoet de gang van zaken rond Bispinckpark nu aan dit participatiebeleid? Het lijkt erop dat dit nieuwe participatiebeleid geen rol heeft gespeeld op het moment dat er belangrijke beslissingen worden genomen over de leefomgeving van burgers. Wij zien dat bij andere projecten, zoals bijvoorbeeld in de 'ontwikkelvisie Bos- tuin en dier' in Vogelenzang van april 2023 wel de mening van de bewoners (die daar overigens ook erg hun best voor hebben moeten doen) in de ontwikkelvisie is meegenomen.

Het is de bedoeling dat de gemeente het door haar ontwikkelde beleid uitvoert en de gemeenteraad erop toe ziet dat dit ook gebeurt. We zien hier echter een voorbeeld van een gang van zaken waardoor burgers hun vertrouwen in bestuur en politiek kwijtraken.

#### Ad. 2 Onderzoek grondwater problematiek.

Over de in het gebied bestaande grondwaterproblematiek is de laatste weken veel informatie naar boven gekomen en de wethouder heeft inmiddels toegezegd dit nader te zullen onderzoeken. Daarom gaan wij hier nu niet verder op dit onderwerp in. Maar wij merken wel op dat bij dit onderzoek ook moet worden gekeken naar de juridische consequenties en aansprakelijkheid. De natuurlijke loop van het grondwater mag niet zomaar gewijzigd worden. Dat zou onrechtmatig zijn. Niettemin kan een goed gemeentelijk drainagesysteem, al dan niet in combinatie met een pompinstallatie, noodzakelijk zijn. Het is logisch dat omwonenden hier duidelijkheid over willen hebben vóór verkoop van het perceel aan een ontwikkelaar.

#### Ad. 3 Situatie Rooms Katholieke kerk, Bispincklaan 1, ontbreekt.

Vorig jaar heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de stand van zaken van het religieus erfgoed in Bloemendaal.

<https://www.icsadviseurs.nl/markten/projecten/kerk-visie-gemeente-bloemendaal/>

Daaruit is naar voren gekomen dat een aantal van de gebouwen een centrale functie vervult of een andere bestemming heeft gekregen. Andere gebouwen worden niet meer gebruikt en komen in de toekomst mogelijk in aanmerking voor hergebruik of vervanging. De Rooms Katholieke kerk aan de Bispincklaan 1 werd in 1992 gebouwd maar bedient thans geen religieuze gemeente meer en staat te huur (zie Funda). Een andere functie voor dit gebouw of vervanging van het gebouw is nu aan de orde. Gezien de problemen die nu al in het gebied spelen, zoals de grondwaterproblematiek, de parkeerdruk en het behoud van het dorpse karakter, lijkt het logisch dat met deze ontwikkeling in de ontwikkelvisie rekening moet worden gehouden.

#### Ad. 4 Structuurvisie/omgevingsvisie, afwegingskader ontbreekt.

Op dit moment geldt als uitgangspunt voor ontwikkelingen op het gebied van bouwen binnen de dorpenzone nog steeds de structuurvisie uit 2008. Hierin lezen we o.a. op pagina 40:

Binnen de dorpenzone wordt gezocht naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Deze laatste kunnen gebouwen of terreinen zijn waar de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar waar wel al bebouwing aanwezig is. In de buurt van spoorwegstations wordt gezocht naar mogelijkheden voor nieuwe functies. Woningbouw rond stations mag een hogere dichtheid bevatten dan woningbouwlocaties verder weg van stations. Ook zijn er plekken waar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. Dit kan door het toevoegen van extra groen, het opknappen van de publieke ruimte of het stellen van kaders waarbinnen interessante architectonische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de woonvisie die momenteel wordt ontwikkeld door de gemeente.

Alleen de zuidelijke locatie van de omgevingsvisie kunnen we in bovenstaande visie plaatsen. Waarom het volume dan zoveel groter zou mogen worden is onduidelijk. Een ruimtelijke verbetering zal dit niet tot gevolg hebben.

Leggen we de lat langs de 'Omgevingsvisie fase 1' van 2019, dan lezen we een aantal tegenstellingen. Enerzijds zegt de gemeente in te zetten op een aantrekkelijke en groene leefomgeving en de ruimte en beleving rond monumenten. Anderzijds wil men, onder druk van de centrale overheid, verdichten door het bouwen van met name appartementen en verwacht men dat dit bij zal dragen aan een andere beleving van de openbare ruimte. Dit vereist een afwegingskader bij bouwprojecten. Deze afweging missen we in de ontwikkelvisie Bispinckpark.

Bij de afwegingen die in de ontwikkelvisie worden genoemd lijken financiële overwegingen en de druk van de landelijke overheid om zoveel mogelijk woningen te bouwen de belangrijkste afwegingskaders te vormen. Misschien moeten we onder ogen zien dat bouwen op dit stukje grond (Bispinckpark Noord) helemaal geen goed idee is en de financiële consequenties daarvan aanvaarden. Een feit is overigens dat de locatie Bispinckpark Zuid gratis in handen is gekomen van de gemeente en dus qua grondopbrengst een financiële compensatie kan bieden.

De ruimtelijke kaders die nu voor de ontwikkelingen worden gesteld, worden door de omwonenden als te ruim ervaren en tasten hun woongenot aan. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied staat onder druk. Er is daar al heel veel gebouwd en ook best wel grote gebouwen. Op een gegeven moment moet je besluiten dat het genoeg is. Natuurlijk kan op de locatie zuid het huidige gebouw vervangen worden door iets met een nuttige functie, maar dan moeten de kaders waarbinnen dit plaatsvindt wel terug naar een kleinere schaal. Het Bispinckpark is een van de weinige plekken in het dorp Bloemendaal waar nog wat open stukjes te vinden zijn. Het volbouwen van deze laatste plekken heeft een negatief effect op het dorpse karakter van Bloemendaal.

## Conclusie:

U bent als raad gekozen door de bewoners van Bloemendaal om hun belangen te vertegenwoordigen. Gebruik alstublieft uw mandaat om dit ook te doen.

Een aantal zaken is nog niet goed onderzocht en moet duidelijk zijn voor een ontwikkelaar om te voorkomen dat deze plannen gaat maken waar weer enorme weerstand tegen zal ontstaan. U kunt ervoor zorgen dat het Bispinckpark een fijn en mooi leefgebied wordt waarin monumenten, nieuwbouw, het groen en de vijver mooi samengaan zonder dat het dorpse karakter verloren gaat.

Hoogachtend, namens het bestuur van Stichting Ons Bloemendaal,



## Stichting Ons Bloemendaal

Postbus 31, 2060 AA Bloemendaal

IBAN NL77 ABNA 0562 3202KvK Haarlem 41222111

Email: [administratie@onsbloemendaal.nl](mailto:administratie@onsbloemendaal.nl)

[www.onsbloemendaal.nl](http://www.onsbloemendaal.nl)