Stichting RandBelang

Overveen, 23 november 2020

Geachte (duo-)commissieleden van de Commissie Grondgebied, geachte raadsleden,

Met verontwaardiging heeft de Stichting RandBelang kennis genomen van de inhoud van het voorgestelde raadsbesluit om het stedenbouwkundig plan voor Westelijke Randweg1 te Overveen vast te stellen.

Na al twee jaar geconfronteerd te zijn met een projectontwikkelaar die vanaf het prille begin geweigerd heeft zich aan de kaders van het raadsbesluit van 31 januari 2019 te houden en een gemeente die gevraagde informatie veel te traag doorgeeft en het bovendien gepresteerd heeft om een heel participatietraject aan de laars te lappen om via die weg een zelf gecreëerd probleem op te lossen, worden tuinders, omwonenden én raadsleden nu met een haastig in elkaar geflanst stuk geconfronteerd.

Niet alleen de inhoud getuigt van talloze slordigheden, ook de manier waarop het college nu het overleg in commissie en raad middels een coördinatiebesluit dreigt te gaan beknotten, doet geen recht aan het vereiste van een zorgvuldige besluitvorming.

Stichting RandBelang is van mening dat het voorgestelde raadsbesluit zo gebrekkig is opgesteld en dat het vast te stellen stedenbouwkundig plan zoveel onjuistheden en hiaten bevat en zodanig in strijd is met de kaders van de bestuursopdracht, dat zij zich gedwongen gevoeld heeft om in overleg met haar achterban een vijftal notities te schrijven. Inderdaad noodgedwongen, aangezien u de hierin verwerkte informatie allang van projectontwikkelaar Wibaut en het college van burgemeester en wethouders had moeten krijgen.

Graag zijn wij u nu van dienst. De meegestuurde notities tonen aan dat het rooskleurige plaatje dat het college – met op de achtergrond de projectontwikkelaar - u voor ogen heeft getoverd door middel van de toelichting van het voorgestelde raadsbesluit bij lange na niet klopt. Indien u nog vragen heeft, of stukken wilt ontvangen die eerder door omwonenden zijn verstuurd, zullen wij u graag helpen.

Met vriendelijke groet, namens Stichting RandBelang,

…

…

Stichting RandBelang
Overveen
KvK 80871240
www.randbelang.nl

Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan:

Analyse van het collegevoorstel en toelichting

1) Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders verlangt veel van u de komende maand m.b.t. het project Westelijke Randweg 1 (WR1). Naast het voorstel om de coördinatieregeling op Wibauts plan voor WR1 toe te passen, verzoekt het college u in het Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1 om

"1. Het stedenbouwkundig plan voor Westelijke Randweg 1 vast te stellen;

2. Op basis van artikel 7 van de verordening Sociale Woningbouw 2016 Wibaut BV toe te staan minimaal 36 sociale huurwoningen te verhuren;

3. Kennis te nemen van het feit dat voor het project Westelijke Randweg 1, gelet op de aanmeldingsnotitie geen MER-plicht geldt;

4. Kennis te nemen van het doorlopen participatietraject en het sociaal plan."[1]

De toelichting van dit raadsvoorstel, en dus ook het raadsvoorstel zelf, verdient alleen al wegens de structuur, of liever het ontbreken daarvan, een dikke onvoldoende. Soms werkt chaos echter gunstig om gebreken te verdoezelen. Om dit te voorkomen vindt u hieronder een gestructureerde analyse van enkele inhoudelijke problemen met het Raadsvoorstel en met de collegetoelichting daarop.

2) Voorgesteld besluit punt 1: Vaststellen Stedenbouwkundig plan

Het aan u ter goedkeuring voorgelegde Stedenbouwkundig plan (Voorgesteld besluit punt 1) is volgens het college op basis van de bestuursopdracht van 31 januari 2019 opgesteld. Laten we eerst kijken of "*het college erin is geslaagd om aan de gestelde bestuursopdracht te voldoen*", zoals de toelichting dit zich ook – zeer terecht – lijkt af te vragen.[2]

A) Voorgesteld Besluit punt 2 én Bestuursopdracht punt 1: tenminste 33% sociaal verhuren, 50 jaar garantie

[1] 01 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1 2020002632, blz. 1.
[2] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 3.

Het college verzoekt de raad om toe te staan dat Wibaut onder Artikel 7 van de Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2019 tenminste 36 huurwoningen mag verhuren.[3] Zoals dit reeds eerder door ons is toegelicht is Artikel 7 bijzonder onduidelijk geformuleerd.[4] Het is nog zeer de vraag hoe men de voorwaarden m.b.t. de in deze bepaling vereiste onderhandelingen moet interpreteren. Het is dan ook helemaal niet duidelijk of door Wibaut aan deze eis is voldaan. Deze vraag is in het raadsvoorstel overigens helemaal niet toegelicht!

Daarnaast bevat het raadsvoorstel dat nu voor u ligt helemaal geen informatie over een eventuele door Wibaut te ontvangen subsidie uit de Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Dit is opmerkelijk aangezien het Raadsvoorstel Samenvoegen Project WR1 en Statushouders nog voorstelde "*[e]en subsidie ter grootte van €550.000,- ten laste van het Vereveningsfonds Sociale woningbouw beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de sociale woningen*."[5] Toegegeven, toen ging het nog om verhuur van 55 (van 108) woningen in het sociale segment![6] Dat is inmiddels blijkbaar verlaagd naar 36. Dat even terzijde, het voorstel om Wibaut deze subsidie toe te kennen was toentertijd gemotiveerd door de Wethouder Sociaal Domein n.a.v. een vraag hieromtrent op 19 mei 2020 gesteld door de heer Harder met verwijzing naar de modulaire bouwmethode die vanwege de urgentie i.v.m. de verplichting om 68 statushouders voor het einde van 2020 te huisvesten nodig zou zijn. Nu is de urgentie weggevallen, maar Wibaut houdt nog steeds vast aan deze – inferieure, tegelijk blijkbaar duurdere – bouwmethode.[7] Betekent dit dat het college u straks weer verzoekt om een subsidie goed te keuren? Oh, dat hoort u later wel weer! Dat is van later zorg!

Voor nu is van belang dat de bestuursopdracht van 31 januari 2019 het over een garantie heeft dat het overeenkomen minimum aantal woningen (inmiddels weliswaar maar 36 i.p.v. 55) gedurende 50 jaar in het sociale segment verhuurd zullen worden. Zo'n garantie is er niet – wellicht wel een belofte, maar geen garantie! Dit wordt hieronder uitgelegd.

Volgens de Verordening Sociale Woningbouw dient er in de overeenkomst, tussen Wibaut en het college waarin de afspraken omtrent de verhuur van sociale huurwoningen worden vastgelegd, een boetebedrag te worden vastgelegd.[8] De anterieure overeenkomst tussen het college en Wibaut[9] bevat zo'n bepaling niet. Volgens Artikel 8.5 van deze overeenkomst is het wel mogelijk om een boete vast te stellen voor het geval van het niet naleven door Wibaut van de verplichting om de woningen (standard 1/3 deel) 50 jaar lang in de sociale sector te verhuren. Dit zou dan wel in een nieuwe met Wibaut te sluiten overeenkomst opgenomen moeten worden, dus wel met Wibauts goedkeuring/in overleg. Heeft u al iets over het boetebedrag vernomen, en dat dit boetebedrag enigszins substantieel is en daadwerkelijk betrekking heeft op een verplichte termijn van 50 jaar (en niet maar 20)?

Wij hebben ook wel goed nieuws voor u: de projectontwikkelaar is veel genereuzer m.b.t. dit punt dan het college al denkt weg te kunnen geven. Wibaut heeft herhaaldelijk publiekelijk aangekondigd ernaar te streven minimaal 2/3 van de woningen in het 1828 concept in de sociale huur te verhuren![10] Wij stellen dan ook voor dat, indien u überhaupt instemt met het

[3] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 1, voorgesteld besluit punt 2.
[4] Zie s.v.p. mail van de voorzitter van de Stichting hieromtrent van 8 juni 2020.
[5] 01 Raadsvoorstel Samenvoegen project WR1 en Statushouders 2020001474, blz. 1.
[6] Raadsvoorstel Samenvoegen project WR1 en Statushouders, blz. 6.
[7] Zie s.v.p. Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4 en 5.
[8] Verordening Sociale Woningbouw 2016, Artikel 7.d.1.
[9] Anterieure Exploitatieovereenkomst Plan WRW1 Gemeente Bloemendaal, WRW1 2019006524.
[10] "*Minimaal 2/3e van de woningen in een 1828-gebouw valt binnen de sociale huur (maximaal € 737 per maand). De overige woningen vallen onder middenhuur*" (Sociaal concept, blz. 9); "*[u]itgangspunt is dat*

plan om met Wibaut en zijn 1828-concept in zee te gaan (op welke locatie dan ook), u bij het college erop aandringt om tenminste 2/3 sociaal huur contractueel vast te leggen, en dan wél bindend en met boetebepaling indien Wibaut ervan afwijkt.

B) Bestuursopdracht 2a – relatie tot vigerend beleid

Hierover ontvangt u samen met dit schrijven een aparte notitie van ons.

C) Bestuursopdracht 2b – uitbreiding Liander

Omtrent dit punt stelt de toelichting van het raadsvoorstel dat "*[d]e geplande uitbreiding biedt Liander voldoende capaciteit om te voorzien in de energietransitie*."[11] Met enige kritisch insteek of wetenschappelijke achtergrond vraagt men zich toch af: zegt wie? En vooral op basis van wat? Wie heeft toch die gave om dertig of veertig jaar vooruit te kijken?

Haalt u er s.v.p. de data en voorspellingen in het concept-RES nogmaals bij! De bewering van het college is op basis daarvan (zoals aangetoond door de voorzitter van Stichting RandBelang per email van 7 september 2020 aan u) zeer te betwijfelen. Lianders "Definitief Investeringsplan Elektriciteit 2020" vermeldt bovendien ook dat "*[v]oor de periode tot 2029 voorziet Liander op dit moment voor de regio Noord-Holland dat van de 46 stations circa dertig stuks overbelast raken. Liander is daarom voornemens om minimaal tien nieuwe stations te stichten (oplopend tot circa 24) en er minimaal 25 uit te breiden (oplopend tot 32). Verdere concretisering van deze investeringen zal plaatsvinden via de RES*."[12]

Wij herinneren u daarom graag aan het feit dat niet alleen de verdere uitbreiding van Liander in onze regio nodig lijkt te zijn binnen de komende 10 jaar, dat er ook een tekort aan zoeklocaties voor nieuwe transformatorstations is, dat uitbreiding sowieso de voorkeur heeft boven nieuwbouw, en dat het de verantwoordelijkheid van de lokale overheid is ervoor te zorgen dat Liander – zo nodig – toch uit kan breiden om de energietransitie te faciliteren.[13]

D) Bestuursopdracht 2c – de vormgeving en omvang van de bouwmassa's

Tegelijk met deze analyse ontvangt u meerdere notities van ons, waaronder twee die voor dit onderdeel ook relevant zijn (één over zichtlijnen en één over de relatie van het project WR1 tot het vigerend beleid van de gemeente Bloemendaal). In het laatstgenoemde stuk wordt geconcludeerd dat de maatvoeringen (hoogte en vloeroppervlak) van het geplande gebouw in

---

minimaal tweederde van de woningen in de sociale huur komt en de overige woningen onder de middeldure huur vallen" (https://aivm.nl/project/westelijke-randweg/).

[11] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.

[12] Liander Definitief Investeringsplan Elektriciteit 2020, te downloaden op https://www.liander.nl/over-liander/investeringsplannen, blz. 26. Dit document vervangt het Kwaliteits- en Capaciteit Document en is het document waar duocommissielid dhr. Van de Bunt de Wethouder Grondgebied tijdens de bespreking van het concept-RES i.v.m. de mogelijkheid om WR1 te bewaren voor toekomstige uitbreiding van Liander om heeft gevraagd. Heeft u dit document overigens reeds van de wethouder ontvangen?

[13] Zie s.v.p. mail van de voorzitter van de Stichting hieromtrent van 7 september 2020, met verwijzingen naar relevante stukken in het concept-RES hieromtrent.

strijd zijn met de vereiste dat de plannen passend zijn bij de schaal en korrel van de omgeving.

Relevant voor dit punt is ook het vooroverleg omtrent de plannen van Wibaut in de Welstandscommissie. U wordt verwacht over enkele weken het Stedenbouwkundig plan goed te keuren. De toelichting van het raadsvoorstel stelt in dit verband dat "[*h]et stedenbouwkundig plan kan op steun rekenen van de commissie*"[14] en vermeldt verder dat de verslagen van de commissie openbaar zijn.

Heeft u het advies van de Welstandscommissie al gezien? Wij namelijk nog niet. Hoe kan het dan mogelijkerwijze van u worden verlangen dat u het plan goedkeurt? Op basis van de verslagen van de commissie?

Ook dit onderwerp is eerder door de voorzitter van Stichting RandBelang toegelicht,[15] wijzend naar de stedenbouwkundige bezwaren geuit in eerdere stadia (n.a.v. welke géén wijzigingen in het ontwerp hebben plaatsgevonden). De verslagen en de conclusie van de Welstandscommissie zijn op dit moment allesbehalve voldoende duidelijk en voldoende gemotiveerd, noch lijkt de mening daarin geuit voldoende zorgvuldig tot stand te zijn gekomen.[16] Bent u toch bereid op basis hiervan het Stedenbouwkundig ontwerp goed te keuren?

In dit verband willen wij u er graag aan herinneren dat de reductie van het bruto vloeroppervlak waar de toelichting naar verwijst,[17] al in oktober 2019 bekend was (lang voor de eerste vergadering van de Welstandscommissie waarin dit plan geagendeerd stond). Ook de verlaging van het tussenlid van 4 naar 1 verdiepingen werd al in april 2020 aangekondigd,[18] waarna de welstandscommissie nog herhaaldelijk bezwaren uitte omtrent de volume van het gebouw ("staat erg krap op de kavel"). Relevante aspecten van de plannen (bouwoppervlak, volume, hoogte) zijn na april 2020 niet gewijzigd, dus de bezwaren geuit door de Welstandscommissie blijven geldig, waaronder de volgende opmerking vermeld o.a. in het verslag van de vergadering van 22 mei 2020: "*De commissie is nog steeds van mening dat het gebouw erg krap op de kavel staat.*"[19]

E) Bestuursopdracht 2d – de locatie van de bouwmassa's, de buitenruimte en parkeerplaatsen

In de notitie over het vigerend beleid, evenals in de notitie "Parkeren op Westelijke Randweg 1", is Wibauts te optimistische berekening van de parkeerplaatsen reeds toegelicht. I.v.m. de locatie van de bouwmassa zijn natuurlijk veiligheid (50 m richtafstand voor gevaar) en

---

[14] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 5.
[15] Zie hieromtrent s.v.p. mail van 29 augustus 2020 en inspraak in de Commissie Grondgebied op 1 september 2020 van de voorzitter van de Stichting.
[16] De Welstandsnota Gemeente Bloemendaal 2013 vermeldt onder 1.7 dat *"[v]oor de welstandsadviezen over deze plannen in vooroverleg gelden verder dezelfde uitgangspunten als voor de adviezen over de definitieve omgevingsvergunningaanvragen*."
[17] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 3.
[18] Zie s.v.p. Welstandstandscommissie notulen 16-7-2020, blz. 3 (samenvatting van bevindingen van 23-4-2020): "*Naar aanleiding van een drietal ontwerprondes van de klankbordgroep is gekozen voor twee gebouwen van zes bouwlagen met een terugliggend tussenlid van (uiteindelijk) één bouwlaag*" en MER notitie blz. 4 (8 mei 2020, f2 impressie beoogde ontwikkeling).
[19] Welstandstandscommissie notulen 16-7-2020. blz. 4

gezondheid (na verlaging met 1 trap 50 m richtafstand voor geluid, nabijheid spoor) de belangrijkste vragen. De problemen met de Veiligheidsnotitie van Peutz zijn al in een Kritische Notitie door de secretaris van de Stichting toegelicht.[20]

M.b.t. gezondheid is o.a. de 50 meter contour van de Randweg hier van belang. De toelichting van het raadsvoorstel geeft het advies van de GGD accuraat weer om wegens luchtverontreiniging "*geen eerstelijnsbebouwing binnen een afstand van 50 meter van de Westelijke Randweg te bouwen.*"[21] Verder stelt het voorstel echter dat er rekening is gehouden met dit advies: "*[s]lechts een klein deel van het ontwerp valt binnen deze contour. Er zal gebruik worden gemaakt van mitigerende maatregelen aan deze westzijde van het ontwerp*."[22] Zoals onderstaand afbeelding (Afbeelding 1)[23] echter toont, valt (zowat) de gehele westgevel binnen de 50 meter contour van de Randweg. Mitigerende maatregelen zijn zonder twijfel waardevol en kunnen ook effectief zijn, zo lang de bewoners (circa 1/4 van hen!!!) maar niet een raam of rooster willen opentrekken.

Daarnaast heeft de GGD Kennemerland ook geadviseerd dat wegens de hoge mate van geluidbelasting op de kavel, *"[d]e slaapkamers moeten zo veel mogelijk aan deze geluidluwe zijde zijn gesitueerd*."[24] "Zo veel mogelijk" is weliswaar een relatief concept en Wibaut heeft tijdens de participatietraject aan omwonenden beloofd dat het zicht "*overwegend Oost-West [gericht zou zijn,] van de bewoners in verband met privacy tuinders en bewoners Kennemerpark*".[25] Het feit blijft dat volgens het ontwerp ¼ van de slaapkamers direct aan de Randweg gesitueerd zijn.

[20] De Veiligheidsnotitie kritisch geëvalueerd, e-mail d.d. 13-11-2020.
[21] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.
[22] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.
[23] Bron: 02 Stedenbouwkundig Plan 2020001601, blz. 31
[24] GGD-advies 22-07-2018, https://www.participatiewr1.nl/achtergrondinformatie/, blz. 5.
[25] 03 Participatieverslag 2020001602, blz. 6. Zie hierover ook 4) Voorgesteld besluit punt 3: Kennis nemen van doorlopen participatietraject en het sociaal plan (hieronder).

Afbeelding 1

Wij willen hier ook graag vermelden dat de lang verwachte onderzoeken naar geluidsbelasting gerekend vanaf het transformatorstation (50 meter) en spoortrillingen-onderzoek (geadviseerd door GGD Kennemerland)[26] en het hinderonderzoek[27] voor zover bij ons bekend nog steeds niet beschikbaar zijn. Dit terwijl ze wel degelijk van belang zijn voor de plaatsing van het gebouw, evenals voor mitigerende maatregelen én voor de vraag of er (redelijkerwijze) überhaupt gebouwd mag worden.

Omtrent de buitenruimte kunnen we melden dat, aangezien het gebouw te krap op de kavel staat, er te weinig buitenruimte overblijft. De Veiligheidsnotitie van Peutz waarschuwt m.b.t "Toegankelijkheid brandweer" dan ook terecht: "*Hierbij is het uiteraard van belang dat het terrein zodanig is ingericht dat de brandweer in staat wordt gesteld om te blussen*."[28] Het is nog maar de vraag of langs het gebouw werkelijk genoeg ruimte is op het terrein voor hulpdiensten, in het bijzonder voor keren, zeker indien er auto's (o.a. door tekort aan parkeerplekken) niet (precies) binnen de parkeervlakken geparkeerd staan of wanneer er andere tijdelijke obstakels (bijvoorbeeld steigers i.v.m. schilderwerkzaamheden e.d.) op het terrein aanwezig zijn.

[26] Advies GGD Kennemerland 14-04-2020, https://www.participatiewr1.nl/achtergrondinformatie/, blz. 3.
[27] Omgevingsdienst IJmond 30-03-2020, https://www.participatiewr1.nl/achtergrondinformatie/, blz. 2.
[28] 06 Veiligheidsnotitie 2020003710, blz. 7.

F) Bestuursopdracht 2e – voorstel voor inrichting met aandacht voor waardevol groen

De Ruimtelijke Onderbouwing principebesluit "Plan 1828", Westelijke Randweg 1 te Overveen waarschuwde in 2018 als volgt:

"*De afstand van gebouwen tot de rand van de huidige kroonprojectie moet minimaal 3 meter zijn. Op de huidige tekeningen lijkt het alsof de bomen kleiner zijn weergegeven dan de kronen in werkelijkheid zijn*." [29]

Is hier wel rekening mee gehouden en is de kavel wel ruim genoeg om met de harde toezegging m.b.t. de bomen gemaakt aan omwonenden tijdens het participatietraject[30] waar te maken? Gezien de luchtfoto hieronder (Afbeelding 2)[31] alsmede de afmetingen van de kavel en de kroondiameter van de bomen langs de zuidgrens van WR1 (tussen de 15-26 meter diameter, een radius van 7,5-13 meter[32]) is dit toch hoogst onwaarschijnlijk!

1. Bedenkt u hierbij dat het gebouw ongeveer 20 meter breed is en de hele kavel (m.u.v. de sloot), inclusief de bomenrij aan de zuidkant, voor het grootste deel niet meer dan 33 meter. Volgens de informatie van de ontwikkelaar staat de bebouwing op 6,5 meter afstand van de perceelsgrens.[33]
2. De zuidelijke gevel bevindt zich dus op 26,5 meter vanaf het hek op de perceelsgrens.[34]
3. Van de beschikbare 33 meter resteert dan nog 6,5 meter.
4. Maar er moet dus, zoals hierboven gesteld, nog minimaal 3 meter ruimte zijn tussen deze gevel en de rand van de kroonprojectie. De ruimte voor de (grote!) bomen die dan nog resteert is 6,5m – 3m = 3,5 meter voor stam en boomkroon (van bomen met een kroonradius van 7,5-13 meter!)!

Wat denkt u? Gaat dat passen?

Afbeelding 2

[29] Corsa: 2018012046, 02 Ruimtelijke onderbouwing 2018012049, blz. 8.
[30] 03 Participatieverslag 2020001602, blz. 6.
[31] Bron: 07 Doelgroepenanalyse RIGO 2020003800, blz. 6.
[32] Stedenbouwkundig plan, blz. 44.
[33] Zie s.v.p. ook Veiligheidsnotitie, blz. 5.
[34] Uit onze metingen is gebleken dat de stammen van de grote bomen in het smallere gedeelte (zie foto) op ongeveer 28 à 29 meter vanaf de noordelijke perceelsgrens staan.

G) Bestuursopdracht 2f – maatregelen die nodig zijn om de gezondheid en milieutechnische problemen te ondervangen

De toelichting van het raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan bevat één zin over deze eis: "*Er zal gebruik worden gemaakt van mitigerende maatregelen aan de westzijde van het ontwerp*."[35] Dit, op zijn minst, mogen we inderdaad hopen. Het lijkt ons echter aannemelijk dat de raad met dit kader (gezien de formulering in de bestuursopdracht dat "*[*i*]n deze fase worden de volgende aspecten onderzocht en voorstellen gedaan t.a.v.:*") iets specifiekers in gedachten had: hoe en met welke (soort) maatregelen worden welke milieutechnische problemen opgevangen en in hoeverre kunnen ze überhaupt opgevangen worden? Waarschijnlijk wilde u voor alle duidelijkheid, om een zorgvuldige beslissing te kunnen nemen, ook weten op basis van aanbevelingen en berekeningen uit de koker van welke deskundige de voorstellen voor juist die maatregelen zijn gekomen. M.a.w. een inhoudelijke toelichting! Maar nee! In de voor u liggende documenten hebben wij, op de zeer gebrekkige Peutz notitie over Veiligheid m.b.t. behuizing transformatorstation, zelfredzaamheid jeugd, enz.[36] na, niets nieuws gezien omtrent dit aspect sinds de bestuursopdracht.[37] U wel?

H) Bestuursopdracht 2g – maatregelen om de (sociale) veiligheid te verbeteren

We zijn blij te kunnen melden dat de huidige versie van het Stedenbouwkundig Plan hier drie hele zinnen aan wijdt:

"Met het oog op de (sociale) veiligheid zal speciale aandacht uitgaan naar de inrichting en verlichting van de buitenruimte. De verlichting in de openbare ruimte wordt in het kader van de vervanging door LED geëvalueerd door de gemeente. De eerste indruk is dat er voldoende verlichting aanwezig is voor de functie van de weg."[38]

Dit laatste valt te betwisten aangezien bij de ventweg daar geen straatverlichting aanwezig is.

Het Sociaal Concept bevat gelukkig ook een stukje hieromtrent:

"*Je voelt je thuis door het comfort van de woningen (net zo fijn als bij je ouders). De sociale cohesie onder de bewoners zorgt voor een gevoel van geborgenheid en veiligheid.*

• het woongebouw voelt kleinschalig aan en de indeling stimuleert ontmoeting van medebewoners;

• je kent je medebewoners, je bent onderdeel van de community (online en offline), je voelt je niet alleen;

• er is een vast aanspreekpunt voor het gebouw (Community Builder) en voor de gang waar je woont (Gangmaker);

---

[35] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan, blz. 4.
[36] Veiligheidsnotitie, blz. 5-6.
[37] In alle eerlijkheid moeten wij hierbij vermelden dat de GGD in haar advies uit 2018 (GGD-advies 22-07-2018), dus een halfjaar voor de bestuursopdracht, waarna we een paar versies van het stedenbouwkundig plan zagen voorbij komen, enkele mitigerende maatregelen noemde m.b.t. fijnstof en geluid. Wibaut en het college zelf hebben het daarentegen nog niet toegelicht welke van deze wel toegepast zouden kunnen worden. Zij hebben ook geen informatie verstrekt omtrent voorgenomen maatregelen bij voorbeeld tegen brandoverslag/branddoorslag (brandwerende muren?) en tegen spoortrillingen.
[38] Stedenbouwkundig ontwerp, blz. 36.

• *nieuwe bewoners krijgen een warm welkom en een kennismaking met de mede-gangbewoners.*”[39]

Gezellig, maar wij denken niet dat dit is waar u op doelde, noch dat u hier voldoende informatie aan heeft voor een zorgvuldige beslissing.

De toelichting van het raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan bevat hierover dan wel het volgende:

“*Het Sterrencollege (te Haarlem) heeft te kennen gegeven dat een woonfunctie op de locatie een positieve bijdrage kan leveren aan de sociale veiligheid (punt 2g van de bestuursopdracht). Voor de tuinders is sociale veiligheid een belangrijk onderwerp. In het stedenbouwkundig ontwerp is naast privacy ook rekening gehouden dat er geen gesloten ontwerpwerp ontstaat, maar een verbinding kan blijven met de omgeving.*”[40]

M.b.t. deze (zeer korte) toelichting hebben wij toch nog de volgende vragen:

- Heeft de hier tot “argument” gepromoveerde persoonlijke mening van de hoofdconciërge van het Sterren College, zijnde dat Wibauts plan “*een positieve bijdrage kan leverere aan de sociale veiligheid*” [41] alleen betrekking op het Badmintonpad/directe omgeving van de school, of moeten we dat breder zien??

- In hoeverre verbetert de sociale veiligheid voor de school en scholieren overdag door realisatie van woonruimte op WR1 voor *young professionals* die overdag werken?

- Sinds wanneer en op welke grond is de conciërge van, dan wel het Sterren College erkend als deskundige op dit gebied? En hoe objectief is deze conciërge, met een zoon van 23 jaar die op dat moment “*al een lange tijd naar huisvesting*” zocht?[42]

- Is het feit dat zijn standpunt goed bij het verhaal van de ontwikkelaar en het college past voldoende? Het valt niet te verklaren hoe zo’n bewering door één belanghebbende maatgevend zou kunnen zijn.

- Wat weet het college over de standpunten van andere participanten?

De tuinders uitten namelijk geheel andere zorgen:

“*Verder dat er goed gezorgd wordt voor de omgeving en dat de rust die deze natuur momenteel uitstraalt, goed bewaard blijft. De sociale ‘veiligheid’ die we bij onze tuinen hebben moet zich ook uitstrekken over het complex*.”[43]

Dus dat sociale veiligheid niet juist door enkele van de nieuwe bewoners in het geding komt!

De vraag waar de bestuursopdracht op doelt is o.i. niet zozeer hoe de woonfunctie de sociale veiligheid langs het Badmintonpad of in de omgeving beïnvloedt, maar eerder hoe de tuinders en omwonenden deze nieuwe ontwikkeling ervaren, en daarnaast of de omgeving sociaal voldoende veilig is voor een woonfunctie, voor eventuele toekomstige bewoners (veelal

[39] Sociaal concept, blz. 12.
[40] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan, blz. 5.
[41] Zie Verslag klankbordgroep 1, 27 mei 2019 op https://drive.google.com/file/d/1JhkbUFQgJPmW0AD3Lq1bbTThAoZYHOxO/view , blz. 3.
[42] Verslag klankbordgroep 1, blz. 5.
[43] Verslag klankbordgroep 1, blz. 5.

alleenstaande jonge vrouwen – en mannen – die een actief sociaal leven leiden, dus vaak in het donker op pad zijn).

Wij willen u in dit verband er ook graag aan herinneren dat sociale veiligheid langs de Randweg al i.v.m. de gymzaal van het Kennemer Lyceum aan de orde is geweest, zonder dat hiervoor een oplossing is gevonden:

"*Daarnaast wordt afgevraagd of de route bij de gymzaal langs de Westelijke Randweg wel sociaal veilig is. Langs deze weg staan hoge geluidsschermen en aan de andere kant is een volwassen groensingel aanwezig waardoor er geen toezicht is op aankomende en vertrekkende leerlingen. De huidige aanreisroute voor de meeste leerlingen loopt nu door bebouwd gebied en door woonstraten met aan weerszijden woningen. Dit wordt als een meer veilige route gezien*."[44]

De geluidsschermen en de haag langs de Randweg zijn cruciaal voor omwonenden en gebruikers van het gebied om geluid en fijnstof voor zover mogelijk te weren/filtreren. Tegelijkertijd blijft toezicht op de (onverlichte) route langs de Randweg ongetwijfeld een punt van zorg. Het waarborgen van sociale veiligheid zou op zijn minst herinrichting van de wijdere omgeving van de ventweg aan de orde moeten stellen!

I) Bestuursopdracht 2h – verkeerskundige ontsluiting en parkeerkundige onderbouwing

Wibauts zeer gebrekkige benadering van de parkeerproblematiek is in een aparte notitie toegelicht. Over de verkeerskundig ontsluiting zijn wij nog niets tegengekomen. Dit feit is toch enigszins verrassend, aangezien:

- het bestaan van problemen omtrent de ontsluiting "*van het gebied tussen de Randweg en het spoor, ten noorden van het Kennemerpark*" [45], zelfs zonder 113 nieuwe bewoners erbij, blijkbaar al tijdens het opstellen van de Structuurvisie bekend was. Hierbij dient vermeld te worden dat de ventweg op sommige tijdstippen erg druk is qua verkeersbewegingen, o.a. doordat dit een populaire route is voor leerlingen van nabij gelegen basisscholen (o.a. Julianaschool, Wilhelminaschool) en hun ouders en voor middelbare scholieren (van o.a. het Kennemer Lyceum, het Mendel, maar ook het Sancta Maria Lyceum en het Schoter) onderweg van en naar school.
- Verkeerskundige ontsluiting is dan ook één van de redenen voor een negatief ambtelijk advies begin 2018 geweest, en
- de Raad van State vindt verkeerskundige ontsluiting belangrijk genoeg om op basis van onvoldoende waarborgen omtrent dit punt een besluit m.b.t. een bestemmingsplanwijziging voor woningbouw te vernietigen. [46]

[44] Overveen 2013 Toelichting, Reclamant 98 2013009586 2013009587 14 maart 2013, betreft: ontsluiting Kennemer Lyceum (overigens is de verkeersveiligheid op de Prins Mauritslaan reeds problematisch i.v.m. de ontsluiting van het Kennemer Lyceum, blz. 98).
[45] Structuurvisie, blz. 44
[46] De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bijvoorbeeld in 2011 het besluit van de gemeente Haarlem m.b.t. bestemmingsplan "Woongebied SpaarneBuiten" vernietigd omdat de ontsluiting van het plangebied "onvoldoende gewaarborgd" was. ECLI:NL:RVS:2011:BU3752, 9 november 2011, zie s.v.p. r.o. 2.7.7.5-2.7.8.

J) Bestuursopdracht 2i – doelgroep

Wij herinneren u graag aan de stemverklaringen van raadsleden mevrouw Roos en de heer Slewe in de raad op 31 januari 2019: zij stemden tegen het geamendeerde raadsvoorstel (de bestuursopdracht) *omdat* de meerderheid van de raad, in afwijking van het oorspronkelijke plan, de kaders m.b.t. de doelgroep breder wilde stellen. De kaders van de bestuursopdracht omtrent dit aspect zijn dus glashelder. Wibaut en het college zijn desondanks gestaag doorgegaan met het oorspronkelijke plan – weinig respect tonend voor de kaders gesteld door de raad.

Terwijl het college en enkele raads- en (duo)commmissieleden de omwonenden van WR1 (en inmiddels ook van het Blekersveld) bijna expliciet van vreemdelingenhaat hebben beschuldigd, maken het college en Wibaut zich hier eerder zelf schuldig aan. Het wordt in dit voorstel namelijk (weer) gesteld[47] dat door toevoeging aan het 1828-concept van maximaal 10 statushouders (wel in de leeftijdsgroep 18-28, zoals bevestigd door wethouder De Roy van Zuidewijn tijdens de vergadering van de commissie Samenleving op 19 mei 2020), men een niet-homogene groep krijgt! Wij omwonenden hebben het nooit over huidskleur, etniciteit, religie, afkomst enz. van die ruim 100 voorziene bewoners van 1828 gehad. Dat maakt óns namelijk niet uit! Het probleem was juist hun homogene leeftijdsopbouw. Het is onmogelijk in te zien hoe toevoeging van de statushouders in dezelfde leeftijdsgroep hieraan iets verandert. Wij kunnen dus vaststellen dat Wibaut en de college lak hebben aan onze wens geuit tijdens de participatie – en dus ook aan de kaders gesteld door uw raad! – m.b.t. een meer gemêleerde doelgroep in dit plan.

Bovendien, Wibaut wil graag de doelgroep 18-28 bedienen, maar dan wel met eenpersoons-hokjes van 25 m2. Naast dat dit volgens Pré Wonen en Brederode Wonen niet op de lokale behoeften aansluit (omdat het geen doorstroming bevordert),[48] is er ook nog de vraag over relatievorming. Volgens het CBS woont ongeveer de helft van de door Wibaut voorgedragen leeftijdsgroep samen of heeft ooit samengewoond.[49] Het aandeel samenwonende jongeren groeit met de leeftijd. Helaas! Samenwonen in een gebouw gebaseerd op dit ontwerp, behalve in de 4(!) 50m2 studio's,[50] zit er echt niet in! Op de vraag "*Mag je als stel met zijn tweeën in een studio wonen?*" is Wibauts antwoord op 1828.nu "*Nee, helaas. De studio's zijn uitsluitend om alleen te wonen*."[51] Kinderen krijgen is ook uit den boze: "*Is het mogelijk om met een kind te wonen?" "Nee, 1828 is bedoeld voor jongeren zonder kind(eren)*."[52] In allebei de gevallen lijkt de oplossing opzegging van het contract … en zoek maar wat anders! Samenwonen valt nog bijna altijd uit te stellen – maar een kind krijgen soms niet.

Het is echter nog de vraag hoe het met die jongerencontracten en opzegging daarvan zal lopen in de toekomst, zeker als dit door een zwangerschap komt. Bovendien, zoals het advies van Lexence[53] vermeldt, aangezien de eerste jongerencontracten nog niet afgelopen zijn bestaat er nog geen relevante jurisprudentie. Het is dan ook niet met 100% zekerheid te stellen dat rechters het verlopen van jongerencontracten juridisch aanvaardbaar zullen vinden en dus dat

---

[47] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan, blz. 5.
[48] Brief van Pre Wonen en Brederode Wonen aan Wibaut, 1 april 2020.
[49] *Relatievorming van twintigers* 2015, https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2015/10/relatievorming-van-twintigers, blz. 20.
[50] Wibaut is voornemens 105 25m2 en 4 50m2 studio's te realiseren. Stedenbouwkundig plan, blz. 28.
[51] Zie s.v.p. 1828.nu, Veelgestelde vragen.
[52] Zie s.v.p. 1828.nu, Veelgestelde vragen.
[53] Advies Lexence jongerencontracten 11-06-2019, https://www.participatiewr1.nl/achtergrondinformatie/.

Wibaut's 1828 concept überhaupt stand houdt. Mocht het blijken van niet, dan hebben zowel Wibaut als de gemeente een probleem, want het ontwerp is bepaald niet levensloopbestendig noch toekomstbestendig, en met een gemêleerde leeftijdsgroep gaat de "parkeerfantasie" van Wibaut natuurlijk ook niet meer op.[54] Bovendien, kwetsbare groepen zoals kinderen horen volgens de GGD sowieso niet langdurig dichtbij zo'n drukke weg te verblijven![55]

Onder de tekst van de bestuursopdracht stelt de toelichting van het raadsvoorstel: "Het is thans aan u [sic] raad om te beoordelen of het college met dit SP erin is geslaagd aan de gestelde bestuursopdracht te voldoen".[56] We hopen dat onze uiteenzetting van de relevante aspecten van het bestuursopdracht u hierbij beter van dienst is geweest dan de toelichting van het college. Wij zijn heel benieuwd naar uw oordeel!

3) Voorgesteld besluit punt 3: Kennis nemen van geen MER-plicht

Onder punt 3 van het voorgestelde besluit wordt van de raad hiernaast ook verlangd "*[k]ennis te nemen van het feit dat voor het project Westelijke Randweg 1, gelet op de aanmeldings-notitie geen MER-plicht geldt*."[57] Het gehele raadsvoorstel rept verder met geen woord over de MER-plicht! Kijkend naar de MER notitie[58] op basis waarvan u verzocht wordt kennis te nemen van de niet-toepasselijkheid van een MER-plicht vallen echter enkele punten op:

1) Er wordt verwezen naar mogelijk effecten door cumulatie (4.9). De MER notitie concludeert dat er ook cumulatief gezien geen significante negatieve effecten te verwachten zijn.[59] Het verdient aandacht in dit verband dat in mei, toen deze concept notitie opgesteld werd, er nog geen concrete plannen (bekend) waren voor grootschalige woningbouw aan de andere kant van de Randweg (Blekersveld) noch voor nieuwbouw voor Bison Bowling in de directe omgeving van WR1. Hier is dus geen rekening mee gehouden.

2) Erger nog, de MER notitie vermeldt op de eerste bladzijde "**1e Concept**". Het is dan ook niet ondertekend. Bovendien, onder 4.8 staat de volgende gearceerde opmerking: "*Dit zal nog aangevuld moeten worden met de conclusies uit het onderzoek naar stikstofdepositie*".[60] Bent u bereid op basis van een onvolledige concept-notitie te onderschrijven dat er geen MER-plicht geldt?

Hiernaast willen wij u in dit verband er graag aan herinneren dat ook andere cruciale onderzoeken en rapporten m.b.t. veiligheid en gezondheid nog niet beschikbaar, niet meer actueel en/of niet compleet zijn. Dit zijn, onder andere:

[54] M.b.t. de parkeerproblematiek verwijzen wij u naar onze aparte notitie over dit onderwerp.
[55] GGD-advies 22-07-2018, blz. 2-3.
[56] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan, blz. 3.
[57] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan, blz. 1.
[58] 05 MER notitie 2020001603.
[59] MER notitie, blz. 6.
[60] MER notitie, blz. 5.

- WBDBO-eis vanuit het geplande gebouw;[61]
- hinder, geluid, spoortrillingen (hier hebben de GGD[62] en ODIJ[63] om verzocht in hun adviezen die het college vervolgens als "tussenrapportages" bestempelde – er moeten nog vervolgonderzoeken verricht worden n.a.v. deze adviezen);
- magnetische straling (dient geactualiseerd te worden n.a.v. recente aanleg verzwaarde leidingen en voorgenomen uitbouw Liander),
- stikstof.[64]

M.b.t. sommige rapporten is het begrijpelijk dat de ontwikkelaar geen onnodige kosten heeft willen maken terwijl de toekomst van dit project heel onduidelijk is, maar dit bemoeilijkt uw oordeel.

Naast de MER notitie is bovendien ook de Veiligheidsnotitie zeer problematisch maar de problemen hieromtrent lijken van een andere aard te zijn: ODIJ heeft naar verluidt niet meegewerkt aan de aan u aangeboden veiligheidsnotitie. ODIJ is dan ook niet vermeld tussen de instanties met wiens medewerking de Veiligheidsnotitie stand is gekomen.[65] Het raadsvoorstel stelt daarentegen het volgende:

"Ten behoeve van het ontwerp is onderzoek gedaan naar de belemmeringen die uitgaan van het transformatorstation. De Omgevingsdienst IJmond, VRK, Brandweer Kennemerland, GGD en Peutz concluderen dat er veilig gewoond kan worden."[66]

Dit suggereert in de relevante context o.i. wél dat de Omgevingsdienst IJmond betrokken was bij het opstellen van bovengenoemd rapport en dat ODIJ het inhoud daarvan onderschrijft. Gezien dat de Omgevingsdienst in maart 2020 negatief over wonen op WR1 heeft geadviseerd, daarbij concluderend dat "*het aspect milieuzonering […] een belemmering voor het initiatief [vormt] en [er] is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening*",[67] en dat zij niet bij het opstellen van de Veiligheidsnotitie betrokken zijn geweest, waaruit blijkt dan dat ODIJ "conclude[ert] dat er veilig gewoond kan worden" op WR1?

4) Voorgesteld besluit punt 3: Kennis nemen van doorlopen participatietraject en het sociaal plan

1) Participatie: uitkomsten

In tegenstelling tot de schijnbaar positieve uitkomst van het participatietraject zoals weergegeven in het raadsvoorstel,[68] herinneren wij u graag aan de lijst uit het participatieverslag[69] van onderwerpen/aspecten waarop de partijen elkaar níet hebben genaderd. Laat deze nu toevallig in grote mate samenvallen met de wensen van de raad geuit

[61] Zie s.v.p. Veiligheidsnotitie, blz. 17.

[62] Advies GGD Kennemerland 14-04-2020, blz. 3.
[63] Omgevingsdienst IJmond 30-03-2020, blz. 2.
[64] Zie s.v.p. bespreking MER-plicht hierboven.
[65] Veiligheidsnotitie, blz. 1.
[66] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.
[67] Omgevingsdienst IJmond 30-03-2020, blz. 2.
[68] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 3-4.
[69] Participatieverslag, blz. 7-7.

tijdens de voorbereiding van het bestuursopdracht van 31 januari 2019, tijdens de raadsvergadering waarin dit werd aangenomen en de bestuursopdracht zelf:

- de hoogte van de geplande nieuwbouw;
- het totale volume;
- het aantal bewoners;
- de doelgroep (leeftijd);
- de maximale huurperiode.

De nog verder uit te zoeken onderwerpen betroffen:

- de verkeerssituatie (met name inrichting toegangsweg);
- de parkeerproblematiek (voorkomen parkeeroverlast);
- het sociaal concept (reeds uitgewerkt, maar zonder onze deelname aangezien wij vonden dat eerst Wibaut met een goed plan moest komen als basis voor verdere gesprekken hieromtrent);
- en de procedure voor de selectie van toekomstige bewoners.[70]

Met betrekking tot de punten waarover "[p]artijen elkaar hebben genaderd"[71] zijn ook enkele stevige kanttekeningen op hun plaats:

- Het vloeroppervlak is weliswaar verminderd (dit overigens nog voordat het ontwerp aan de Welstandscommissie is voorgelegd[72]!!!), maar de torens zijn nu 6 verdiepingen (20 meter) hoog. De hoogte van het eerste ontwerp was daarentegen 17 meter (en daarvan liet een raadsmeerderheid tijdens de voorbereiding van de bestuursopdracht al merken dat dat te hoog was!). Een reductie van het vloeroppervlak in combinatie van een hoogte van minder dan 6 verdiepingen was voor Wibaut echter niet bespreekbaar.

  In dit verband willen wij u er graag (nogmaals) aan herinneren dat volgens de Nota Ruimtelijke Beoordeling *"bij ruimtelijke ontwikkelingen voor zowel bouwactiviteiten als functiewijzigingen niet het economische optimum voor de aanvrager centraal staat, maar dat kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving leidende uitgangspunten zijn.*"[73]

- Het beoogde aantal inwoners is weliswaar van 134 naar 113 verminderd, maar het beoogde aantal wooneenheden (kamertjes) is in feite gestegen, van 105 naar 109! Bovendien, vanuit het perspectief van rust en sociale veiligheid, hadden wij liever meer stelletjes gezien dan alleenstaanden, maar dit lijkt onmogelijk aangezien het aantal tweepersoonsappartementen (nu slechts 4) juist is verminderd.[74]

- M.b.t. de oriëntatie van de kamers vermeldt het raadsvoorstel dat "*de meeste kamers hebben door een andere oriëntatie geen direct zicht meer op de tuinen en Kennemerpark*."[75] Op de impressies op blz. 40 van het Stedenbouwkundig plan zien wij echter ramen op de gehele zuidgevel naar het Zuiden. Naar verluidt is dit ook een wijziging waar de ontwikkelaar mee akkoord is gegaan n.a.v. de wensen van de

[70] Participatieverslag, 7.
[71] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 3-4.
[72] Zie notulen welstand en eindverslag participatie.
[73] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.
[74] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 3.
[75] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.

Welstandscommissie. Dat terzijde, dit is niet waarover wij met Wibaut overeenstemming hebben bereikt.

- Doelgroep: ook geen overeenstemming, zie s.v.p. kanttekeningen over homogeniteit m.b.t. leeftijdsopbouw en de opmerking in het participatie eindverslag hieromtrent: "*Wibaut kiest voor 18 tot 28 jaar, startende jongeren en laatste jaars studenten, zowel autochtoon als statushouders. Tuinders en omwonenden: differentiatie op leeftijd wenselijk, ook ruimte voor oudere bewoners*." [76]

En nog iets: het participatieverslag vermeldt – dit maal eens terecht – dat overeenstemming werd bereikt over *"[b]ehoud van de bomen tussen de tuinen en de nieuwbouw*".[77] Zoals de toelichting van het raadsvoorstel het opmerkt, had de wens van tuinders en omwonenden inderdaad mede te maken met privacy.[78]

Ondanks eerdere toezeggingen lezen we nu dat de bomen "waar mogelijk" "gehandhaafd [zullen] worden".[79] Niet mogelijk door wat? Omdat het niet past?

De toelichting van het raadsvoorstel gaat door als volgt: *"Bomen die niet gehandhaafd kunnen worden zullen vervangen worden door nieuwe bomen passend bij het gebied*."[80] De bomen die er nu staan zijn echter tussen de 18-24 m hoog.[81] De toegezegde nieuwe bomen zullen er echter heel lang over doen om de omvang en de hoogte te krijgen van de huidige bomen. Hoe gemakkelijk springt het college, in deze dans om de hete brij zoals gewoonlijk geleid door vaste partner Wibaut, om met de plechtige beloften die aan de omwonenden en tuinders gedaan zijn!

Verdere punten waaromtrent overeenstemming is bereikt[82] maar waar wij nog geen concrete/ passende uitwerking van zien, zijn in ieder geval de volgende punten:

- Sluipverkeer door het Kennemerpark moet voorkomen worden.
- De route naar het gebouw moet goed verlicht worden.
- De route naar het gebouw moet verkeersveilig zijn, met bijzondere aandacht voor fietsende leerlingen van de scholen.
- Nieuwbouw mag geen overlast veroorzaken op het gebied van parkeren.
- Parkeergelegenheid voor tuinders aan de Willem de Zwijgerlaan behouden.

In tegenstelling tot het sympathieke plaatje dat de toelichting van het raadsvoorstel hieromtrent schetst, hebben Wibaut en het college absoluut geen respect voor de wensen van de omwonenden en andere participanten en Wibauts toezeggingen blijken niets waard! De toelichting stelt desalniettemin als volgt:

"*Omdat voor het stedenbouwkundig plan een uitgebreid participatietraject is doorlopen, wordt gelet op de tijdsbesparing het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage gelegd en niet apart geagendeerd voor de commissie grondgebied en gemeenteraad*".[83]

---

[76] Participatieverslag, blz. 7.
[77] Participatieverslag, blz. 6.
[78] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.
[79] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 5.
[80] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 4.
[81] Stedenbouwkundig plan, blz. 44.
[82] Participatieverslag, blz. 6.
[83] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan, blz. 6.

Juist, we hebben uitgebreid geparticipeerd! Wat een tijdsverspilling! Zelfs van het beperkte aantal afspraken wordt bijna alles verdraaid en/of niet nageleefd! En terwijl talloze zaken nog niet duidelijk zijn, wil het college de vereiste zorgvuldigheid opofferen omwille van "tijdsbesparing"!

5) Samenvatting en conclusie

We hebben in deze notitie aangetoond dat de toelichting van het raadsvoorstel bijzonder zwak, gebrekkig en inaccuraat is. De gepresenteerde plannen zijn niet conform de kaders van de bestuursopdracht, van een 50 jaar *garantie* is nog lang geen sprake, de MER-notitie op basis waarvan u kennis dient te nemen van het feit dat er geen MER-plicht geldt is incompleet en in feite maar een concept, en het participatietraject – gezien de lakse instelling van Wibaut en het college tot naleving van de beperkt aantal bereikte afspraken – was een tijdsverspilling. Wel doet het college haar uiterste om dit allemaal niet-inhoudelijk en niet-systematisch toe te lichten, waardoor alle onvolkomenheden en fouten verdoezeld worden. Wij hopen dat deze analyse – samen met de andere notities aangeboden aan u door Stichting RandBelang – aan een weloverwogen beslissing bijdraagt.

1. ***De coördinatieregeling***

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), in kracht sinds 2008, biedt uw raad de mogelijkheid om. in "*gevallen of categorieën van gevallen […] waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt*", te besluiten o.a. de procedures m.b.t. bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning voor een specifiek project gecoördineerd – d.w.z. parallel en in samenhang – te laten verlopen. Dit levert significante tijdswinst op. Aangezien in geval van deze procedure de enige (zeer beperkte) mogelijkheden voor bezwaar het indienen van zienswijzen en de gang naar de Raad van State betreffen, biedt dit voor gemeente en ontwikkelaar bovendien ook snelle rechtszekerheid.

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om af te wijken van de reguliere procedure en is facultatief in de zin dat deze alleen toegepast wordt als de gemeenteraad uitdrukkelijk zo besluit (hiervoor kiest). Uw raad heeft tot nu toe zeer terughoudend gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. In Bloemendaal lijkt de coördinatieregeling in de zin van artikel 3.30 Wro tot heden maar drie keer te zijn toegepast, dus alleen bij hoge uitzondering. Dit terwijl de woningnood al geruime tijd dringend is en de raad sinds 2008 een aanzienlijk aantal woningbouwprojecten heeft behandeld.

Het eerste coördinatiebesluit aangenomen in Bloemendaal onder artikel 3:30 Wro – omtrent Park Brederode (Meer en Berg) – dateert uit 2010.[1] Pas in oktober 2016 maakte de raad weer gebruik van deze mogelijkheid door goedkeuring van het Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan voor herontwikkeling van de Vijverwegkerk.[2] Tot slot, in januari 2017 stemde de gemeenteraad in met het Raadsvoorstel Coördinatieregeling Bloemendaalseweg 166 (Kweekduin).[3] In alle drie gevallen was er sprake van bijzondere omstandigheden en van urgentie, erkend in de toelichting van de betreffende raadsvoorstellen.[4]

2. ***Urgentie***

2.1. Urgentie als vereiste bij toepassing van artikel 3:30 Wro?

Artikel 3:30 Wro vereist niet expliciet dat de raad alleen gebruik maakt van de coördinatieregeling indien er sprake is van spoed. Doch in de praktijk wordt in de toelichting

[1] Corsanummer 010003143, 25 maart 2010.
[2] Corsanummer 2016033601, 27 oktober 2006.
[3] Corsanummer 2016043472, 26 januari 2017.
[4] Zie s.v.p. bijlage.

van zulke raadsvoorstellen vaak verwezen naar urgentie ter motivering van een besluit om de relevante procedures gecoördineerd te laten verlopen.[5]

Deze voorwaarde werd ook expliciet bevestigd door het college van B&W van de gemeente Bloemendaal in de toelichting van het door uw raad als "niet rijp voor besluitvorming" in mei 2020 verworpen Raadsvoorstel Coördinatiebesluit Westelijke Randweg 1, toen nog betrekking hebbende op spoedhuisvesting statushouders:
"*Voor een coördinatiebesluit is een noodzaak nodig dat de procedure spoed heeft en snel doorlopen moet worden. De noodzaak voor dit project is dat het bijdraagt aan de oplossing voor de achterstand in de taakstelling. Die oplossing heeft spoed en daarmee wordt voldaan aan de noodzaak voor spoed*".[6]
Met een deadline van 31 december 2020 gesteld door de Provincie en daarbij een dreiging van de daarop volgende indeplaatsstelling indien de taakstelling voor die datum niet gehaald zou worden, was aan de eis van urgentie in dit geval onbetwistbaar voldaan.

In een recente zaak waarbij beroep werd aangetekend tegen toepassing van de coördinatieregeling "*bij de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, omdat in dit geval […]geen urgentie voor de beoogde ontwikkeling bestaat*" heeft de Raad van State deze voorwaarde getoetst. Zij wees het bezwaar weliswaar af, maar bevestigde daarbij impliciet de eis van urgentie/spoed voor toepassing van de coördinatieregeling:
"*De raad heeft erop gewezen dat het voormalige kerkcomplex ernstig in verval is geraakt. Ter behoud van dit rijksmonument heeft de raad het van belang geacht dat de verbouw- en restauratiewerkzaamheden zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. De Afdeling acht dit niet onredelijk. Hierbij heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling mede van belang kunnen achten dat uitstel van de verbouw- en restauratiewerkzaamheden als gevolg van een lang traject van elkaar opeenvolgende procedures voor het bestemmingsplan en bijbehorende omgevingsvergunningen niet wenselijk is*."[7]

2.2. Urgentie m.b.t. 1828

Dankzij de aanwijzing door het college van een andere locatie voor de spoedhuisvesting van statushouders is de spoed voor bouw op WR1, waarvan in mei nog daadwerkelijk sprake was, weggevallen. Desalniettemin beroept het raadsvoorstel dat nu aan u voorligt zich weer – weliswaar minder expliciet dan in mei – op een urgentie: "*in dit specifieke geval inspelen op de woningnood van de doelgroep die hier bediend wordt*."[8]

---

[5] Dit is waarschijnlijk mede te verklaren door het feit dat de coördinatieregeling in zekere zin voortborduurt op een reeds vervallen mogelijkheid, nl. "anticipatie" onder artikel 19 van de – in 2008 door de Wro vervangen – Wet op de Ruimtelijke Ordening, en aan de bezwaren van diverse instanties door het vervallen daarvan "in belangrijke mate tegemoet [komt]" (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-28916-3.html). In dit verband was urgentie wel degelijk van belang zoals de RvS hierop wees in 2003 i.v.m. de afweging tussen onmiddellijke uitvoering van het bouwplan en afwachten van de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure (ECLI:NL:RVS:2003:AF7359, 16 april 2003, r.o. 2.4-5). Zie hieromtrent s.v.p. verder onder 3.2 Inbreuk op planologisch kader/zware bestemmingsplanwijziging.
[6] 02 Raadsvoorstel Coördinatiebesluit Westelijke Randweg 1 2020001402.
[7] ECLI:NL:RVS:2018:2873, 29 augustus 2018, r.o. 3-3.1.
[8] 01 Raadsvoorstel Coördinatie regeling project Westelijke Randweg 1 2020002630, blz. 2.

“Woningnood van de doelgroep”?? Wibauts beoogde doelgroep waaraan deze ondernemer zich koste wat het kost vastbijt betreft jongeren van 18-28, of zoals tegenwoordig graag omschreven door de projectontwikkelaar “young professionals”. De raad heeft echter niet ingestemd met deze invulling van het plan en de bijkomende beperkingen (leeftijdscriterium, 5-jaarscontracten). Zij heeft juist de wens uitgesproken voor een bredere doelgroep.

Dit gezegd hebbende, er staan zeker genoeg “geïnteresseerde” jongeren ingeschreven. Het is echter, mede gezien Wibauts uiterst dubieuze recente oproep aan jongeren om zich in te schrijven,[9] maar de vraag of de jongeren die zich bij Wibaut hebben aangemeld echt voorkeur/behoefte hebben voor/aan woonruimte in onze gemeente en of woningbouw voor deze groep op deze locatie daadwerkelijk uitzonderlijk urgent is. Zelfs de Woonvisie 2018-2022 erkent tenslotte dat “*jongeren … in zeer beperkte mate geïnteresseerd [zijn] in een woning in de gemeente Bloemendaal*” o.a. omdat “*het leefklimaat in onvoldoende mate aan[sluit] bij hun levensstijl en –fase*.”[10] Bovendien, de conclusie van Pré Wonen en Brederode Wonen dat Wibauts concept niet aansluit op de lokale behoeften, ontkracht de stelling m.b.t. urgentie in geval van *dit specifieke plan* nog meer.[11]

Als het aan de rijksoverheid ligt, is op het moment natuurlijk álle woningbouw urgent.[12] Toch wordt de coördinatieregeling lang niet bij elk woningbouwproject toegepast of zelfs voorgesteld. Zo’n brede toepassing lijkt uiteraard even onwenselijk als onredelijk!

In het licht van het feit dat de doelgroep niet eens vaststaat en gezien het gebrek aan een bijzondere mate van urgentie voor de realisatie van Wibauts plan (boven de brede noodzaak van (sociale) woningbouw in heel Nederland voor alle doelgroepen), valt een coördinatiebesluit m.b.t. WR1 dan ook niet te rechtvaardigen.

3. ***Verdere voorwaarden***

3.1.Belangenafweging en zorgvuldigheid

Aangezien een coördinatiebesluit een afwijking van de reguliere procedure (“gangbare werkwijze”) betreft, mag een expliciet raadsbesluit omtrent de toepassing van de coördinatieregeling voor het specifieke geval niet ontbreken. De eisen die gesteld worden aan de belangenafweging onder Artikel 3:4[13] Algemeen wet bestuursrecht (Awb) zijn hier ook van

---

[9] In een nieuwsbrief van 2 oktober 2020 van 1828 (“Update 1828 Overveen”) schreef Team 1828 als volgt:
“*We gaan er in de tussentijd alles aan doen om de publieke en politieke opinie positief te stemmen en het gemeentebestuur ervan te overtuigen dat dit een goed, haalbaar maar bovendien zeer urgent plan is.*
We doen het samen
Ken jij dus mensen die op zoek zijn naar een jongerenwoning? Laat ze zich vooral inschrijven. We willen dat alleen jongeren zich inschrijven die daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning, maar we kunnen de inschrijvingen wel gebruiken om de gemeente ervan te overtuigen dat dit 1828-gebouw er écht moet komen. Uiteraard hoor jij het als eerste wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn! Hartelijke groet, Team 1828”
M.a.w., als je iemand kent, laat hij zich inschrijven, niemand controleert het toch …

[10] Blz. 9.

[11] Brief van Pre Wonen en Brederode Wonen aan Wibaut, 1 april 2020.

[12] Zie s.v.p. https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/11/06/minister-jaagt-woningbouw-verder-aan.

[13] “*1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af […].*
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.”

toepassing. Zoals altijd moet het bestuursorgaan, in dit geval de raad, zorgvuldig handelen. Dat betekent ook dat de raadsleden zich moeten afvragen of zij voldoende tijd nemen om te kunnen wikken en wegen, alle aspecten zorgvuldig in ogenschouw te nemen en of zij aan alle belangen en belanghebbenden voldoende recht doen. Een werkwijze volgens de coördinatieregeling mag niet tot overhaasting leiden, maar dat wordt moeilijk als juist de snelheid van deze aanpak zo benadrukt wordt. Daar waar nog zoveel niet beslist en/of niet duidelijk is en waar nog zoveel meningen lijnrecht tegenover elkaar staan is een coördinatiebesluit niet de meest voor de hand liggende oplossing. Het gegeven dat belanghebbenden hiermee het recht om naar de gewone bestuursrechter te stappen ontnomen wordt, betekent een beperking van de rechten van deze Bloemendalers.

Normaal gesproken hebben belanghebbenden voor de Raad van State weinig aan het argument dat een coördinatiebesluit hun bezwaarmogelijkheden beperkt. Het lijkt ons echter een boeiende exercitie om na te gaan hoe de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State – haar bevoegdheid om exceptief te toetsen uitoefenend – tegen het bezwaar omtrent het door het college voor WR1 aangedragen coördinatiebesluit aankijkt, als wij dit op basis van onvolledige, onjuiste en vreselijk trage informatieversterking – door zowel de projectontwikkelaar als het college zelf – zouden aanvechten. U vergeet bijvoorbeeld toch niet die ongunstige "tussenrapportages" van de ODIJ en de GGD Kennemerland die zomaar maanden in een lade bleven liggen? Of het feit dat u nu een Veiligheidsnotitie van Peutz voorgeschoteld krijgt die – samen met het raadsvoorstel Stedenbouwkundig plan – ten onrechte het beeld schetst dat dit met medewerking van ODIJ tot stand is gekomen? Wij stellen voor dat u hier nog vragen over stelt aan het college. Om uw verantwoordelijkheid m.b.t de belangenafweging onder Artikel 3:4 Awb met de vereiste zorgvuldigheid te kunnen uitoefenen moeten u en alle betrokkenen immers accurate en volledige informatie ter beschikking hebben, en dat op tijd! De Raad van State zou deze opvatting wel eens kunnen delen. Daar komt bij dat ons recht om zienswijzen in te dienen (en daarbij om die tijdig en accuraat voor te kunnen bereiden) door inadequate informatievoorziening door het college ook wezenlijk belemmerd wordt! Deze omstandigheden pleiten onweerlegbaar tegen het aannemen van een coördinatiebesluit.

3.2. Inbreuk op planologisch kader/zware bestemmingsplanwijziging

Bovendien, zoals de Raad van State terecht opmerkte, zij het m.b.t. de anticipatieprocedure,[14]

"*De beslissing om al dan niet te anticiperen dient te berusten op een afweging van het belang van onmiddellijke uitvoering van het bouwplan tegen het belang dat eerst de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure wordt afgewacht. Daarbij is de te verlangen mate van spoedeisendheid afhankelijk van de inbreuk op het geldende planologische regime alsmede van de uitstraling die het project op de omgeving heeft. Naarmate de inbreuk op de bestaande planologische situatie groter is, dienen hogere eisen te worden gesteld ten aanzien van de mate van spoedeisendheid van het bouwplan en de mate van uitwerking van het toekomstig planologisch kader*."[15]

[14] Zie s.v.p. voetnoot 5 omtrent het verband tussen anticipatie en coördinatie.
[15] ECLI:NL:RVS:2003:AF7359, 16 april 2003, r.o. 2.4.

Wibauts plan – om uit het niets een wooncomplex met twee torens van 6 verdiepingen hoog te laten verrijzen op een op het moment zo goed als leeg perceel, met de bestemming "maatschappelijk", zonder wijzigingsbevoegdheid, uitzonderlijk dicht bij een transformatorstation met groot vermogen – betekent een grote inbreuk op de bestaande planologische situatie. Het betreft hier een zware en ingewikkelde bestemmingsplanwijziging en het vereist daarom ook een uitermate zorgvuldige besluitvormingsprocedure. In het licht van de uitspraak van de Raad van State hierboven lijkt de oude wijsheid "haastige spoed is zelden goed" hier dan ook bijzonder relevant!

Ook in dit verband zijn de drie voorbeelden uit onze gemeente illustratief: alle drie betroffen kleine en – op het moment van het aanname van het betreffende coördinatiebesluit – niet controversiële bestemmingsplanwijzigingen.[16] Daarentegen heeft u m.b.t. WR1 nog lang geen duidelijkheid over de haalbaarheid van de bestemmingsplanwijziging (en woningbouw), mede gezien de nog steeds bestaande onduidelijkheid omtrent veiligheid en gezondheid. Belangrijke onderzoeken en rapporten m.b.t. brandveiligheid, hinder, geluid, spoortrillingen, magnetische straling, stikstof, e.d. zijn nog niet klaar, niet beschikbaar, niet volledig en/of niet geactualiseerd. Dit houden wij nauwlettend in de gaten en wij verzoeken u dit ook te doen.

Hiernaast hebben Wibaut en het college niet alleen duidelijk lak aan de wensen van de omwonenden en andere participanten, zij negeren ook steevast de kaders gesteld door de raad (m.b.t. conformiteit met vigerend beleid, bouwvolume, hoogte, doelgroep, enz.). Zoals wethouder Wijkhuisen in oktober jl. dit bevestigde, Wibaut gaat door met het plan tegen de kaders van het geamendeerde raadsbesluit van januari 2019 in, maar u krijgt het plan in december te zien (volledig of niet is een ander verhaal!) en dan mag u zich erover uitspreken. Dus: take it or leave it! Aangezien het voor u liggend voorstel bepaald geen simpele bestemmingsplanwijziging, maar integendeel een ingrijpende en zowel door omwonenden als door bepaalde fracties omstreden inbreuk op de bestaande planologische kaders betreft, waarbij uw inspraak op een voorontwerp dringend noodzakelijk is, luidt ons nadrukkelijke advies: leave it!

4. Conclusie

Tot heden heeft uw raad zeer terughoudend (m.a.w. zorgvuldig) gebruik gemaakt van de bevoegdheid om de coördinatieregeling toe te passen. In twaalf jaar heeft u maar drie coördinatiebesluiten onder toepassing van artikel 3:30 Wro aangenomen, terwijl menig bouwproject de revue passeerde. Wibaut en het college wilden deze afwijking van de reguliere procedure begin dit jaar weer aangrijpen, i.v.m. de toen aanwezige hoge urgentie omtrent huisvesting statushouders. Toen heeft u het voorstel afgewezen. Nu is de verhoogde urgentie evident weg, terwijl de situatie verder in alle andere opzichten nu niet wezenlijk anders is dan in mei 2020, toen u dat voorstel als niet rijp voor besluitvorming van tafel schoof.

[16] Zie s.v.p. bijlage.

Er is géén reden om nu voor een andere aanpak te kiezen. Het voor u liggende voorstel voor een coördinatiebesluit dat

- een project betreft zonder (verhoogde) urgentie, én
- betrekking heeft op een voorstel voor een zware bestemmingsplanwijziging/grote planologische inbreuk, én
- daarbij zowel uw als onze inspraakmogelijkheden beperkt, én dit doet
- terwijl informatievoorziening vanuit het college/Wibaut op z'n zachts gezegd hapert,

valt onder de huidige omstandigheden niet in redelijkheid te verdedigen.

Stichting RandBelang
Overveen
KvK 80871240
www.randbelang.nl

Bijlage

Park Brederode is een in veel opzichten bijzonder project. De planvoorbereiding begon in 1998, bijna 12 jaar voor het relevante coördinatiebesluit. Omwonenden verzetten zich hevig tegen de geplande bouw en tegen de besluitvorming daaromtrent. Dit leidde tot bestuursrechtelijke procedures en meerdere voor de gemeente gunstige uitspraken door de Raad van State.[17] Op 23 december 2009 liet de RvS de vergunning voor de herontwikkeling van het hoofdgebouw in stand en op 10 februari 2010 wees zij de bezwaren tegen het uitwerkingsplan m.b.t. strijdigheid met een goed ruimtelijke ordening en/of met het recht ook af. M.a.w. de planologisch gezien en/of anderzijds betwistbare aspecten van de plannen en procedures waren door lagere bestuursrechters en zelfs door de Raad van State uitgebreid beoordeeld en in stand gelaten. Hierdoor konden het college en de raad in redelijkheid aannemen dat de procedure verder ongecompliceerd zou verlopen. Bovendien, er was mede door de vertraging van 12 jaar sprake van spoed: "*[i]n die overeenkomst heeft de gemeente zich […] verplicht de voor de uitvoering van het bestemmingsplan benodigde procedures met voortvarendheid te doorlopen*."[18]

Bij de Vijverkerk project (ook met Wibaut als projectontwikkelaar) ontstond aanvankelijk ook oppositie onder de omwonenden tegen het oorspronkelijke plan. In het participatieproces hebben zich echter de wensen van ontwikkelaar en omwonenden elkaar genaderd: in tegenstelling tot Wibauts oorspronkelijke plan met 4 bouwlagen, 14 appartementen en een parkeerkelder werd uiteindelijk gekozen voor een model met 3 bouwlagen waarin 8-9 appartementen, zónder parkeerkelder. Een substantiële reductie van zowel bouwvolume (met ruim 25 procent), als het aantal appartementen (met circa 40 procent). De omwonenden waren tevreden. Het plan betrof bovendien de locatie van een bestaand gebouw, een kerk.[19]

Tijdens de procedures bleek er een fout in het bestemmingsplan te zitten. Om dit spoedig te kunnen corrigeren – en daarbij te voorkomen dat er een gebouw zo hoog als de kerktoren gebouwd zou mogen worden – is op 5 februari 2016 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit was echter maar voor een jaar geldig. Het gecorrigeerde bestemmingsplan moest daarom met enige haast goedgekeurd worden. Op het moment dat de raad het betreffende coördinatiebesluit aannam resteerden nog slechts vier maanden.

Bij project Kweekduin/Bloemendaalseweg 166 was een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan "Overveen 2013" opgenomen voor het betreffende perceel. Echter, tijdens de uitwerking van de plannen bleek dat deze bevoegdheid, door een omissie, niet door het college zoals gepland gebruikt kon worden, waardoor "*in het voortraject veel tijd [is] verloren. Normaliter zou de wijzigingsbevoegdheid zijn doorlopen waarbij het plan een snellere doorlooptijd zouden hebben gehad. Immers, de kaders en voorwaarden stonden al omschreven in de bevoegdheid. Doordat er nu een andere procedure, met een langere doorlooptijd, nodig is, biedt de coördinatieregeling de mogelijkheid wat tijd terug te winnen*."[20]

Dit project was zowel planologisch gezien als m.b.t. vergunningen noch ingewikkeld, noch controversieel: het voorstel betrof de herontwikkeling van "huis Kweekduin". Daarbij ging het om sloop van een bestaand complex van 18 appartementen. Dit moest worden vervangen door een nieuwbouw van twee aparte gebouwen met in totaal 14 appartementen. Ook de ingediende zienswijzen[21] waren amper noemenswaard.

---

[17] O.a. ECLI:NL:RVS:2009:BK7452, 23 december 2009 en ECLI:NL:RVS:2010:BL3351, 10 februari 2010.
[18] Corsanummer 010003143, blz. 2.
[19] 01 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan voor herontwikkeling van de Vijverwegkerk 2016033601, blz. 3.
[20] 08 Raadsvoorstel Coördinatieregeling Bloemendaalseweg 166 2016043472.
[21] Zie hieromtrent 01 Raadsvoorstel Kweekduin Bloemendaalseweg 166 2018013504, blz. 5.

Stichting RandBelang

Wibauts plannen voor WR1 en "het vigerend beleid"

1) Inleiding, doel van de notitie

Stichting RandBelang vind het zeer zorgwekkend dat enkele raadsleden de conclusie van de ODIJ nog steeds niet lijken te onderschrijven dat er op Westelijke Randweg 1 te Overveen (WR1) géén goede ruimtelijke ordening is en dus dat er op deze locatie geen veilig en gezond leefklimaat te waarborgen valt. Wij zijn en blijven van mening dat er op WR1 überhaupt niet gebouwd dient te worden. De kavel is meer geschikt o.a. voor toekomstige uitbouw van het transformatorstation i.v.m. toegenomen energiebehoefte door de energietransitie en dient daarvoor gereserveerd te worden.[1]

Deze notitie toont echter aan waarom de geplande woningbouw (een gebouw van 6 verdiepingen – dus ongeveer 20 meter –hoog, met 109 studiootjes) aan de rand van het dorp Overveen in de gemeente Bloemendaal (in tegenstelling tot de ogenschijnlijk vergelijkbare gebouwen langs de Westelijke Randweg, die in meer stedelijk gebied in de gemeenten Haarlem en Heemstede staan) in strijd is met het vigerend beleid van ónze gemeente waar Punt 2a) van de bestuursopdracht van 31 januari 2019 naar verwijst.

De notitie licht twee stellingen toe:

1) dat in het licht van vigerend beleid het bestemmingsplan op WR1 niet van maatschappelijk naar wonen gewijzigd dient te worden, en

2) dat realisatie van Wibauts ontwerp op deze locatie in strijd is met het vigerend beleid van de gemeente Bloemendaal.

2) Bestemmingsplanwijziging WR1 van maatschappelijk naar wonen niet conform vigerend beleid

De Structuurvisie vermeldt het gebied rond de Westelijke Randweg als zoeklocatie voor woningbouw.[2] Echter, deze identificeert het perceel WR1– in tegenstelling tot andere locaties die in dit verband wel expliciet benoemd zijn – niet specifiek als zodanig.

A) WR1 is nooit specifiek in beeld geweest als woningbouwlocatie, dit om goede redenen

Het komt duidelijk uit de relevante beleidsdocumenten naar voren dat de gemeente Bloemendaal continu op zoek is naar geschikte woningbouwlocaties. Niet voor niets houdt de

[1] Dit onderwerp is door een omwonende reeds op of rond 7 september 2020 in een email aan raads- en (duo)commissieleden toegelicht.
[2] Structuurvisie Bloemendaal (hierna Structuurvisie), blz. 38.

gemeente een shortlist en een longlist bij. Terwijl de Structuurvisie in dit verband verschillende locaties uitdrukkelijk benoemt,[3] wordt WR1 echter niet vermeld. Dit komt wellicht doordat de Structuurvisie alleen m.b.t. locaties woningbouwplannen bevat indien de plannen voldoende concreet zijn.

Tegelijkertijd heeft de Structuurvisie ook duidelijk betrekking op nog redelijk abstracte toekomstplannen. Zo wordt er o.a. verwezen naar een nuttig instrument, namelijk opname in vigerende bestemmingsplannen van "*wijzigingsbevoegdheden […] voor woningbouw op vrijkomende bedrijfspercelen binnen woonwijken*."[4]

WR1 behoort niet tot de Wro wijzigingszones en er is geen wijzigingsbevoegdheid voor het bestemmingsplan van dit perceel opgenomen.[5] De gemeente heeft evenmin gebruik gemaakt m.b.t. WR1 van de mogelijkheid om de kwalificatie "uit te werken" in de bestemmingsplan op te nemen.[6] Dit zou o.a. te maken kunnen hebben met de aanname dat WR1 te geïsoleerd ligt ten opzichte van de rest van de bebouwing, waardoor het geen geschikte locatie is voor woningbouw.

Een andere mogelijke verklaring kan verband houden met de specifieke kenmerken van deze locatie. Naar verluidt werd de voorgaande wethouder, n.a.v. de vraag van Wibaut of op WR1 überhaupt woningbouw kon plaatsvinden (gesteld nadat de projectontwikkelaar het terrein reeds had gekocht!), rond 1 januari 2018 ambtelijk geadviseerd dat woningbouw daar géén optie zou zijn. Dit vanwege de bekende belemmeringen: o.a. nabijheid transformatorstation, spoorlijn en de Westelijke Randweg, én problemen met verkeerskundige ontsluiting. M.a.w. de ambtenaren van de gemeente zagen de locatie destijds blijkbaar als een plek die totaal niet geschikt voor woningbouw is.

Een derde mogelijke verklaring heeft te maken met de toekomstplannen van de gemeente Bloemendaal en de Provincie Noord-Holland, toegelicht hieronder.

B) Plan niet verenigbaar met ondertunneling Randweg (speerpunt Structuurvisie)

De Structuurvisie beschrijft ondertunneling van de Westelijke Randweg als "*een project met hoge prioriteit in de eerste fase*."[7] Het project "*verbetert de ruimtelijke structuur van Overveen*."[8] Dit plan is niet beperkt tot ondertunneling ter hoogte van de Zijlweg, zoals door de Provincie Noord Holland aanvankelijk voorzien. De Structuurvisie geeft aan dat "[*i]n een breder kader wil Bloemendaal dat ook wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een ondertunneling van de <u>Randweg tussen het spoor Haarlem-Zandvoort en het spoor Haarlem-Beverwijk</u>. Het gaat hierbij om een zoekgebied bovenop de Randweg zelf (dubbel*

---

[3] "*Het project Haringbuys zal worden ontwikkeld tot een locatie met (senioren)woningen*." (Structuurvisie, blz. 60.) **"***Het voormalige waterwinterrein van het PWN in Overveen zal worden ontwikkeld tot een bijzonder, kleinschalig woongebied, met beperkte functies voor recreatie, horeca, enzovoort*." (Structuurvisie, blz. 57.)
[4] Structuurvisie, blz. 41.
[5] Zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view; Overveen 2013 Toelichting. Een wijzigingsbevoegdheid is wél opgenomen o.a. voor Bloemendaalseweg 200, Overveen (mogelijkheid tot wijzigen bedrijfsbestemming in woon- en tuinbestemming); de Van Wijk garage, Overveen (mogelijkheid o.a. om bedrijfsbestemming te wijzigen naar 4 woningen) en voor Bloemendaalseweg 166, Overveen. (Overveen 2013 Toelichting, blz. 50 en 58).
[6] Dit wel is het geval m.b.t. Tennispark Wimbledon (Overveen 2013 Toelichting, blz. 47 en 56). Zie s.v.p. ook Overveen 2013, blz. 19, verwijzend naar park Tetterode als "een ontwikkellocatie voor woningbouw". WR1 is niet als ontwikkellocatie vermeld.
[7] Structuurvisie, blz. 60.
[8] Structuurvisie, blz. 59.

grondgebruik) en de locatie ten noorden van het sportveld van het Kennemer Lyceum en het spoor Haarlem-Beverwijk."[9]

De ondertunneling van de Randweg, ook ter hoogte van WR1, heeft een prominente plek in de Structuurvisie (en wordt zeer vaak genoemd[10]). Dit feit zet de aanwijzing naar de omgeving van de Westelijke Randweg als zoekgebied voor woningbouw in een geheel ander perspectief. Door deze ondertunneling – ook al lijkt dit plan op het moment onrealistisch, het is nog zeker niet "dood" – zou er een veel groter gebied als zoeklocatie voor woningbouw beschikbaar komen!

Deze plannen, die in veel aspecten een erg aantrekkelijk toekomstperspectief bieden,[11] hebben betrekking op een veel groter gebied dan WR1, op de wijde omgeving daarvan. Ze zouden mede daardoor zeer aanzienlijke voordelen m.b.t. ruimtelijk structuur en voor woningbouw geschikte locaties met zich kunnen meebrengen. Elke mogelijke ontwikkeling voor WR1 dient met deze mogelijkheid rekening te houden. Ook de Welstandscommissie concludeerde m.b.t. Wibauts plannen in mei 2020 "*dat een dergelijke functieverandering en ontwikkeling onderdeel zou moeten uitmaken van een integrale ontwikkelingsvisie voor het gebied.*"[12]

Relatief kleinschalige korte termijn plannen mogen dan ook niet redelijkerwijze uitvoering in de toekomst van dit speerpunt frustreren. Plannen moeten juist passen in de met deze ontwikkeling nagestreefde ruimtelijke karakteristieken, kwaliteit en structuur. Zoals de bespreking van vigerend beleid – omtrent schaal en korrel, enz. – hieronder aantoont, is dit m.b.t. Wibauts plannen niet het geval. In afwachting van de toekomst van dit project (ondertunneling) is haastige besluitvorming in de vorm van een postzegelbestemmingsplan geen wijze keuze. Het ontwerp van "Plan 1828" is derhalve in strijd met vigerend beleid.

3) Ook zonder ondertunneling, Wibauts Stedenbouwkundig plan strijdig met vigerend beleid

In zijn Stedenbouwkundig plan toont Wibaut, onder het kopje "Karakteristiek locatie", foto's van hoogbouw langs de Westelijke Randweg. De bijbehorend tekst stelt dat *"[i]n de loop van de tijd zijn aan deze parkway [Randweg] op verschillende plekken hoogteaccenten verschenen. Het is met name deze ruimtelijke karakteristiek die de context vormt voor het nieuw te maken gebouw*."[13]

Wat een onkunde of sluwheid! De getoonde gebouwen staan weliswaar langs de Westelijke Randweg, maar dan wel aan de randen van veel meer "stadse" buurten in Heemstede en Haarlem, m.a.w. zelfs in andere gemeenten! Voor de beoordeling van deze plannen moeten we echter niet naar Heemstede en Haarlem (of naar Velsen of Amsterdam!) kijken. Van belang is de structuurvisie van ónze gemeente, tezamen met ónze Nota Ruimtelijke Beoordeling, Woonvisie, Welstandsnota en het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, niet de regels en/of het beleid van andere gemeenten. De relatie van Wibauts plannen tot deze beleidsdocumenten wordt hieronder toegelicht.

---

[9] Structuurvisie, blz. 41.
[10] Zie s.v.p. Structuurvisie, blz. 28, 43, 44, 47, 51, 59.
[11] M.b.t. de voordelen van de ondertunneling zie s.v.p. bijvoorbeeld Structuurvisie, blz. 59 en 44.
[12] Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4. Waarom dit bezwaar later niet herhaald werd is niet toegelicht in de verslagen van de Welstandscommissie.
[13] 02 Stedenbouwkundig Plan 2020001601, blz. 13.

A) *Schaal en korrel van de omgeving, eigen karakter van elk dorp en andere relevante (planologische) vereisten in het vigerend beleid*

Volgens **Overveen 2013 Toelichting** dient in geval van een plan in strijd met de geldende bestemmingsplan een ruimtelijke toets plaatsvinden, op basis van de **Nota Ruimtelijke Beoordeling**. "*Op grond van de Nota Ruimtelijke Beoordeling wordt getoetst aan een aantal beleidsregels. Zo moet een plan passen binnen de structuurvisie. Zo niet, dan moet een plan passen binnen de Nota Bijgebouwenregeling of moet er sprake zijn van een bijzondere omstandigheid. Daarnaast vindt een aparte toets plaats op ruimtelijke kwaliteit*."[14]

De **Structuurvisie** van de gemeente Bloemendaal vereist dat "*[b]ij elke ontwikkeling moet de historische context onderzocht zijn, samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond en sprake zijn van behoud van de schaal en korrel van het landschap. De huidige kwaliteit is in loop der jaren opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij*."[15] "Korrel" heeft hierbij betrekking op een typologie "*naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid, in verhouding tot open ruimte van straat, plein en percelen*."[16]

Let wel! De Welstandscommissie heeft echter aangegeven dat in Wibauts plannen het gebouw wel erg "strak op de kavel" staat.[17] Het ontwerp past dus in ieder geval niet bij de "korrel van het landschap" zoals hierboven gedefinieerd (omvang van bebouwing, dichtheid, verhouding tot open ruimte, enz.).

De Structuurvisie stelt, vlak na de beschrijving van de zoekgebieden voor woningbouw, soortgelijke eisen: "*Alle nieuwbouwplannen dienen qua schaal wel aan te sluiten bij de bestaande dorpsbebouwing, met zorg voor kwaliteit*."[18] Ook noemt de structuurvisie dat *"behoud en het versterken van het eigen dorpskarakter het uitgangspunt [is]. Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historisch interessante plekken. Kenmerkend is de langzame overgang van het stedelijke Haarlem, naar villa's en duinen*."[19]

Let wel! Een gebouw van 20 meter hoog past niet in deze langzame overgang, noch bij de schaal van de bestaande dorpsbebouwing. Het modulaire bouwconcept – dat dankzij het reeds verworpen plan om op WR1 met spoed statushouders te huisvesten in de het ontwerp geïntroduceerd werd[20] maar ondanks het wegvallen dan de urgentie omtrent spoedhuisvesting

---

[14] Overveen 2013 Toelichting, blz. 43. "Ruimtelijke kwaliteit" verwijst naar de "[*m]ate van ruimtelijke ordening waarbij sprake is van een goede harmonie tussen functies, landschappelijke en stedenbouwkundige elementen*." Structuurvisie, blz. 68. Zie s.v.p. ook Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 9, Beleidsregel 1.

[15] Structuurvisie, blz. 13.

[16] Structuurvisie, blz. 67.

[17] Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 3 en 4.

[18] Structuurvisie blz. 41. Zie ook Structuurvisie, blz. 38 "*Dorpenzone […] nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer*".

[19] Structuurvisie, blz. 59. Zie s.v.p. ook Woonvisie, blz. 13 voor een vergelijkbare beschrijving van Overveen: "*Overveen kenmerkt zich door haar compactheid met karakteristieke en historische plekken. In het oostelijke deel past Overveen bij het Haarlemse woonmilieu en meer richting de kust gaat Overveen langzaam over in een villawijk*." De verwijzing naar de overgang van/naar "het Haarlemse woonmilieu"/stedelijke Haarlem slaat echter niet op woontorens! De Welstandsnota (onder 2.1, ook m.b.t. Overveen) verwoordt dit meer treffend als volgt: "*Ten oosten van de Bloemendaalseweg is de bebouwing planmatig van opzet met veelal geschakelde en twee-onder-één-kap woningen*" (in tegenstelling tot de ruimer opgezette villawijk aan de andere kant van de Bloemendaalseweg).

[20] "*Door het nemen van een besluit volgens de coördinatieregeling maakt de gemeente het mogelijk om versneld tot de ontwikkeling van Westelijke Randweg 1 te komen. De ontwikkelaar biedt hiervoor de mogelijkheid om snel te kunnen bouwen met modulaire bouw*." (01 Raadsvoorstel Samenvoegen project WR1 en Statushouders 2020001474, blz. 6. Toelichting stelt verder weliswaar dat *"[m]odulaire bouw is qua uitstraling niet te*

statushouders nog steeds de basis van het ontwerp vormt[21] – strookt dan weer niet met de vereiste van zorg en kwaliteit.

Het belang van het behoud van het karakter van elk dorp is op meerdere plekken benadrukt, zo ook hier, m.b.t. het dorpskernenbeleid opgesteld in 2008:

"*Dit is erop gericht om het eigen, authentieke karakter van ieder dorp te behouden en te versterken. Aandacht moet worden besteed aan het accentueren van historische structuren in de dorpen. Omdat deze voor een belangrijk deel de ruimtelijke identiteit van de dorpskernen vormen, mogen ze niet verloren gaan. […] Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de woonvisie die momenteel wordt ontwikkeld door de gemeente*."[22]

De **Woonvisie** stelt op zijn beurt dat "*[u]itgaande van de ruimtelijke kwaliteit is voortborduren op de korrelgrote [sic]niet onlogisch maar om de plancapaciteit te vergroten moet bij voorkeur worden onderzocht of appartementen inpasbaar zijn*."[23] Appartementen hoeven echter geen gebouw van 20 m hoog te betekenen! Bovendien staat in dezelfde Woonvisie dat "*[e]lke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van de betreffende dorpskern en de gemeente als geheel. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande omgeving en structuur*".[24] Daarnaast,"*[h]et behouden van de ruimtelijke kwaliteit zoals geformuleerd in de structuurvisie van de gemeente is altijd uitgangspunt. Bij ontwikkellocaties wordt daarom van grof naar fijn de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige mogelijkheden onderzocht. Het woningbouwprogramma volgt uit de structuur van de omgeving en de mogelijke korrelgrote op de desbetreffende locatie*."[25]

Let wel! Zowel de korrelgrootte als de schaal van het geplande gebouw past overduidelijk niet in (de structuur van) de relevante omgeving (d.w.z. de gemeente Bloemendaal!). Met andere woorden, Wibauts ontwerp "*voldoet [niet] aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal*"[26] en in de Woonvisie.

Onder de Nota Ruimtelijke Beoordeling kunnen nieuwbouwplannen in afwijking van de bestemmingsplan in sommige gevallen weliswaar ook op goedkeuring rekenen wanneer deze in strijd zijn met de Structuurvisie. Aangezien Wibauts project weinig te maken heeft met bijgebouwen, lijkt hier alleen de mogelijkheid van belang dat de ontwikkeling wegens "bijzondere omstandigheden" plaats zou kunnen vinden. In verband met Wibauts plannen voor WR1 blijkt echter geen sprake te zijn van een bijzondere omstandigheid zoals bedoeld in Beleidsregel 1.[27]

---

onderscheiden van reguliere bouw", wij delen deze mening van het college niet. Uitstraling en kwaliteit zijn bovendien geen synoniemen van elkaar.

[21] Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4 en 5.

[22] Structuurvisie, blz. 40. Zie s.v.p. ook Structuurvisie, blz. 36 (Dorpenzone) "*behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren*"; Structuurvisie, blz. 24 (Zone 3: Dorpenzone) "*Prioriteit is het behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen waarbij de opvang van krimp de herkenbaarheid niet in gevaar brengt*." Deze eis ziet men ook toegepast op blz. 47 van Overveen 2013 Toelichting m.b.t. de plannen omtrent woningbouw op het terrein van Tennispark Wimbledon: "*Het plan gaat uit van het realiseren van eengezingswoningen en een kleinschalig appartementencomplex in de lijn van de omliggende bebouwing*."

[23] Woonvisie, blz. 15.

[24] Woonvisie, blz. 14.

[25] Woonvisie, blz. 19.

[26] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 9, Beleidsregel 1.1.

[27] De Nota Ruimtelijke Beoordeling vermeldt op blz. 10-11 de volgende bijzondere omstandigheden die afwijking/wijziging mogelijk kunnen rechtvaardigen: a) "terugbrengen van de historische situatie" (hier niet van toepassing); b) "onevenredigheid in de wijze van bestemmen" (hier niet van toepassing); c) "maatschappelijk

Een verzoek om bestemmingsplanwijziging wordt bovendien getoetst aan alle drie beleidsregels uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling.[28] Beleidsregel 3 (Eisen ruimtelijke kwaliteit) is hier ook relevant: "*bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen*."[29] In het algemeen wordt gesteld dat "*[m]et het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop*".[30] Wat betekent dit voor WR1?

"*Ruimtelijke kwaliteit kenmerkt het grondgebied van Bloemendaal. Het is met name dit aspect waarop de Bloemendaalse structuurvisie inhoudelijk is vormgegeven. In de structuurvisie staat ruimtelijke kwaliteit dan ook als eerste uitgangspunt genoemd. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen wordt kritisch gekeken welke gevolgen daarmee optreden voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit. […] Dat betekent ook dat bij ruimtelijke ontwikkelingen voor zowel bouwactiviteiten als functiewijzigingen niet het economische optimum voor de aanvrager centraal staat, maar dat kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving leidende uitgangspunten zijn.*"[31]

Geldt dit voor de beoordeling door het college van de plannen van Wibaut? Zo ja, dan móet het gebouw véél lager en kleiner! De Nota Ruimtelijk Beoordeling stelt m.b.t. beleidsregel 3 namelijk opnieuw dat er daarbij uitgegaan wordt "*van een zorgvuldige werkwijze en een hoge ambitie. Bij elke ontwikkeling moet de historische context onderzocht zijn, samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond en sprake zijn van behoud van de schaal en korrel van het landschap. De huidige kwaliteit is in loop der jaren opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij*."[32]

Verdere relevante elementen uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling zijn het belang van zichtlijnen[33], dat het stedenbouwkundig ontwerp ook een goed plan moet bevatten m.b.t.

---

belang" (hier niet van toepassing, doordat de Nota Ruimtelijke Beoordeling hierbij vermeldt dat *"[o]nder maatschappelijk belang worden verstaan ontwikkelingen rond scholen en kinderopvang, verzorgingshuizen, sportaccommodaties en sociaal-maatschappelijke instellingen*" (blz. 10), dus niet woningbouw); "nieuw beleid, wetgeving of op handen zijnde aanpassing van regelgeving" (hier niet van toepassing, zie in uitleg op blz. 10: "*Dit kan leiden tot een situatie waarin de huidige functie niet langer uit te voeren valt binnen de bestaande ruimte*."); "sectoraal beleid" (van belang hier is de uitleg op blz. 11 dat "*[a]ls een ontwikkeling past binnen het sectoraal beleid maar niet binnen de structuurvisie, dan gaat de Structuurvisie boven het sectoraal belei*d." M.a.w., gezien dat de voorziene ontwikkeling in strijd is met uitgangspunten/eisen van de Structuurvisie, bied dit optie sowieso geen solaas.)

[28] "Beleidsregel 2: Regionale afspraken" gaat over stedelijke ontwikkelingen: "*[e]r wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw*". (Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 11.) De regel zelf bevat weliswaar niet expliciet de kwalificatie "stedelijk", maar de toelichting maakt het glashelder dat deze regel op zulke ontwikkelingen betrekking heeft. Indien WR1, eventueel samen met de bouwplannen voor het Blekersveld en Bison Bowling een "stedelijke ontwikkeling" betreft. dan geldt bovendien de eis "*dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte en dat ruimte voor die behoefte zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijke gebied wordt gevonden*." Daarnaast, *"[n]ieuwe ontwikkelingen worden [..] verplicht getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'* " (https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/) en bij de beoordeling dient ook de woonvisie betrokken te worden. Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 11.

[29] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

[30] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

[31] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

[32] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12. Zoals reeds besproken i.v.m. de toekomstplannen omtrent de ondertunneling van de Randweg, ook dit laatste aspect lijkt het college onvoldoende aandacht aan te hebben besteed.

[33] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12 en Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz. 73: "*Spelregel 20: zicht op het landschap beschermen, herstellen en benutten Bij ontwikkelingen worden panorama's, zichtlijnen en*

parkeren[34] (met 39 parkeerplekken is dit niet het geval). Bovendien, "*[e]r dient samenhang te zijn in nieuwe bebouwing en nieuwbouw moet aansluiten bij de identiteit van Bloemendaal."*[35] Dus niet bij Haarlem, Heemstede, Velsen, Amsterdam of Shanghai!!

Van belang is ook dat Wibauts ontwerp duidelijk in strijd is met de gebiedsgerichte criteria die worden genoemd specifiek m.b.t. het Kennemerpark in de **Welstandsnota** van de gemeente Bloemendaal. Het dient hierbij vermeld te worden dat de Welstandnota dit gebied als volgt omschrijft: "*Het woongebied Kennemerpark is gelegen tussen enerzijds de Westelijke Randweg (westen en noorden), Adriaan Stoopplein/Korte Verspronckweg (zuiden) en de gemeentegrens van Bloemendaal/Haarlem (oosten)."* [36]

Met andere woorden: WR1 maakt vanuit het oogpunt van de Welstandsnota en de relevante welstandscriteria deel uit van het Kennemerpark!

M.b.t. het geldende welstandsregime stelt de nota voor dit gebied het volgende vast: "*Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied*."[37] Onder "Welstandscriteria"➔ "Massa en vorm van het gebouw" is verder te lezen dat "*[b]ij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving. (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.*"[38]

De Welstandsnota staat weliswaar terugval op algemene welstandscriteria, vermeld in hoofdstuk 3.2, toe *"[i]n bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn*".[39] De eisen liggen dan weliswaar hoger. Van belang voor deze notitie is vooral de eis m.b.t. "Relatie tussen bouwwerk en omgeving": "*het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke context. De gebiedsgerichte welstandscriteria dienen ertoe de welstandsbeoordeling op dit punt verder inzichtelijk te maken."* M.a.w. de (boven beschreven) gebiedsgerichte criteria m.b.t. het Kennemerpark, d.w.z. dat bouwmassa en bouwhoogte in de bestaande bebouwingscontext horen te passen, worden hier weer benadrukt. Aangezien de bouwhoogte van de nabij

---

vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt." Dit aspect wordt namens Stichting Randbelang in een aparte notitie toegelicht.

[34] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 13. Dit aspect wordt namens Stichting Randbelang in een aparte notitie toegelicht.

[35] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 13.

[36] Welstandsnota, blz. 126.

[37] Welstandsnota, blz. 126.

[38] Welstandsnota, blz. 126 (127?). De versie van de Welstandsnota op http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Bloemendaal/CVDR296372/CVDR296372_1.html bevat helaas geen bladzijde nummers.

[39] Hiervoor geldt een specifieke procedure: "*De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Hoewel dit gebruik van de hardheidsclausule betekent dat de welstandscommissie elke valide argumentatie kan aanvoeren om het plan te beoordelen, zal dit in de praktijk betekenen dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond*." Welstandsnota, blz. 30. Wij zijn uiteraard niet van mening dat het (overigens nog steeds modulaire!) ontwerp van Wibaut bijzonder fraai is. Andere bijzondere gevallen zijn echter ook denkbaar waarin terugval op de algemene criteria mogelijk is.

liggende woningen van het Kennemerpark ongeveer 8 meter is,[40] zou Wibaut het dus ook ongeveer daarmee moeten doen (i.p.v. de geplande 20 meter)!

Verder kijkend naar andere instrumenten die het vigerend beleid vastleggen valt het ook op dat Wibauts plannen in strijd zijn met enkele uitgangspunten en spelregels van **Ontwikkelperspectief Binnenduinrand**. M.b.t. de relevantie van Ontwikkelperspectief Binnenduinrand willen wij u graag herinneren dat "*[d]e juridische status van het Ontwikkelperspectief is vergelijkbaar met een structuurvisie: door vaststelling committeren de raden zich aan de ambities en spelregels (het besluit heeft een zelfbindende status). Er wordt geen harde beslissing genomen (zoals in bestemmingsplannen) maar we maken een afspraak met elkaar en houden onszelf en onze buren er aan.*"[41]

Het plan om op locatie WR1 (aan de rand van dorpskern Overveen, buiten de volkstuinen) een wooncomplex met twee torens van 6 verdiepingen hoog bestaande uit 109 wooneenheden te bouwen is zonder twijfel strijdig met Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, met name met "*Spelregel 9: openheid behouden tussen de kernen Bij ontwikkelingen in de dorpsrand wordt voorkomen dat dorpen aan elkaar groeien. Iedere kern blijft 'los' in het landschap liggen. Dit zorgt ervoor dat ieder dorp zijn eigen karakteristiek en sfeer behoudt. Dat hangt samen met het uitgangspunt om bij ontwikkeling voort te bouwen op het dorps-DNA. Onbebouwde ruimte tussen de kernen kan bestaan uit open duin- of landbouwgebied of gesloten bosgebied. De wegen tussen de kernen hebben weinig tot geen zichtbare bebouwing, landschappelijke bos of duinbeplanting, geen onnodige (reclame)borden en een beperkte verlichting*."[42]

"*Spelregel 10: heldere stads- en dorpsranden*", streeft op zijn beurt o.a. "*vergroting van contrast tussen stad en landschap*", en "*het toevoegen van zichtlijnen vanuit de wijk naar het landschap*" na.[43]

Wibauts ontwerp aan de rand van Overveen en Haarlem is niet conform Spelregels 9 en 10.

B) Criteria omtrent ruimtelijke kwaliteit

De beleidsdocumenten die het vigerend beleid vaststellen bevatten ook veel relevante criteria m.b.t. ruimtelijke kwaliteit. Zoals boven aangegeven dient een plan in strijd met het geldende bestemmingsplan ook hierop getoetst te worden.[44] Wibauts ontwerp voldoet duidelijk niet aan een aantal van die vereisten. Dit wordt hieronder kort toegelicht.

i) "[B]ij alle projecten focus op kwaliteit en duurzaamheid"[45]

---

[40] Het Stoop Bad (met zolderkamers meegerekend 6 verdiepingen) steekt weliswaar aanzienlijk boven de woningen van het Kennemerpark uit, dit historische gebouw is (samen met het gebouw van het Kennemer Lyceum) hét boegbeeld van dit gebied. Het bouwproject van Wibaut is hiermee níet in redelijkheid te vergelijken. Bovendien, zelfs het appartementencomplex aan het begin van het Kennemerpark (naast het Stoop Bad) is maar 4 verdiepingen hoog.

[41] Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz. 17.

[42] Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz. 61. Zie Spelregel 20 (blz. 72) over zichtlijnen en onze notitie hierover.

[43] Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz.61.

[44] Zie s.v.p. tekst bij voetnoot 13.

[45] Structuurvisie, blz. 36 (onder "Ruimtelijke uitgangspunten leven, bouwen en wonen in één oogopslag").

Bij Wibuats project lijkt de focus te liggen op haast. Het modulaire concept maakt wonderlijk genoeg nog steeds deel uit van het voorstel.[46] Dit concept waarborgt bepaald geen kwaliteit!

ii) "Gebruikswaarden (Synoniemen: doelmatigheid, functionaliteit)" [47]

"Heeft het plan een nadelig effect op de omgeving, geluid, bezonning, privacy of iets anders?"[48]

In strijd met de afspraken gemaakt tijdens de participatie zijn er nu wél ramen aan de zuidkant. Nadelig voor de privacy van de tuinders en de omwonenden.

"Is het gebruik passend op de plek?
- Is er voldoende ruimte aanwezig voor het gebruik?"[49]

De Welstandscommissie heeft herhaaldelijk gesteld dat het gebouw te krap op de kavel staat.[50]

- "Is het gebied goed bereikbaar voor het beoogd gebruik en zijn er genoeg parkeervoorzieningen?" [51]

Nee, er zijn aantoonbaar te weinig parkeerplaatsen als we uitgaan van de normen in de Bloemendaalse parkeernota. Bovendien, volgens ambtelijk advies rond 1-1-2018 lijkt verkeerskundig ontsluiting ook een probleem. De locatie is ook slecht bereikbaar met openbaar vervoer (bushaltes op circa 20 minuten loopafstand) en er is langs een significant deel van de looproute naar de meest dichtbij gelegen bushaltes/treinstation geen trottoir aangelegd.

iii) "Belevingswaarden (Synoniemen: identiteit, schoonheid, aantrekkelijk)"[52]

- "Past de ontwikkeling bij de eigenheid van de omgeving of is het contrasterend?"[53]

Het past wellicht bij omgeving Haarlem, maar niet bij Bloemendaal (in strijd met de Structuurvisie).

- "Is er een goede verhouding tussen open ruimte en bouwmassa, voelt een plek kaal, geborgen of benauwd?"[54]

Het gebouw staat te krap op de kavel.

---

[46] Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4 en 5.
[47] Volgens de Handreiking ruimtelijke kwaliteit, "*Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van 3 kernwaarden: gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden*." (Nota Ruimtelijke Beoordeling, bijlage, blz. 23.) De hieronder besproken aspecten operationaliseren deze kernwaarden. Zie Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 23-27.
[48] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 24.
[49] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 24.
[50] Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 3 en 4.
[51] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 24.
[52] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 25.
[53] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 25.
[54] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 25.

iv) "Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit, beheerbaarheid)"[55]
- "In hoeverre een plek toekomstbestendig is, wordt met deze waarden beschreven.[...]
- Kan het gebied of gebouwen (in de toekomst) ook gebruikt worden voor andere functies of gebruikers?"[56]

Daarvoor is "Plan 1828" niet geschikt. Alles is ingericht op de jonge doelgroep: kleine studio's (die ook na het doorbreken van een tussenmuur nog klein zijn), te weinig parkeerplaatsen voor auto's, maar waarschijnlijk ook voor fietsen. Als over enkele jaren er andere doelgroepen bediend moeten worden, is het gebouw daarvoor niet geschikt.

- "Is een plek levensloopbestendig en is er aandacht voor mensen van alle leeftijden en mindervaliden?"[57]

Per definitie ("1828") niet. Lang niet alle leeftijden zijn welkom en over voorzieningen voor mindervaliden is nog nooit iets gezegd. Wibauts plannen voor WR1 lijken dus niet levensloopbestendig.

4) Conclusie

Zoals deze notitie aantoont, omvat "het vigerend beleid" van de gemeente Bloemendaal veel meer dan louter een antwoord op de vraag onder welke van de drie zones een bepaalde locatie valt en of er wel of niet "postzegelplanologie" toegepast mag worden. Het heeft ook betrekking op de vraag of het ontwerp past in de omgeving qua schaal, korrel en uitstraling, zichtlijnen het toelaten en of het parkeren goed geregeld kan worden[58], of het wel rekening houdt met mogelijke negatieve effecten op lange-termijn-speerpunten (ondertunneling Westelijke Randweg), of de heldere dorpsranden gewaarborgd zijn, of de toekomstbestendigheid verzekerd is, enz. Met betrekking tot al deze punten is het ontwerp van Wibaut in strijd met het beleid van ónze gemeente, zoals dit uit de analyse van relevante beleidsdocumenten (Structuurvisie, Nota Ruimtelijke Beoordeling, Woonvisie, Welstandsnota en Ontwikkelperspectief Binnenduinrand) hierboven blijkt. Er zijn goede redenen (veiligheid, gezondheid, verkeerskundige ontsluiting en het onderzoek naar de plannen omtrent ondertunneling van de Randweg, te afgelegen) waarom het college niet bevoegd is om de bestemming van WR1 te wijzigen en waarom specifiek WR1 nooit als potentiële woningbouwlocatie serieus in beeld is geweest. Wibauts plan past bovendien niet in de omgeving (schaal en korrel, uitstraling, zichtlijnen) en voldoet op deze locatie (heldere dorpsranden), niet aan het parkeernorm van de gemeente, en is in strijd met meerdere specifieke criteria van de Nota Ruimtelijke Beoordeling (o.a. toekomstbestendigheid).

Vanuit een breder perspectief heeft vigerend beleid vooral te maken met een lange-termijn-visie van het behoud van de karakteristieke eigenschappen van onze omgeving. Een omgeving die wij zo waarderen en die mensen naar onze gemeente trekt. Het gaat dus, heel eenvoudig gesteld, om de vraag hoe we ons dorp in de niet al te verre toekomst willen zien: wilt u dat Overveen geleidelijk steeds meer "stads" wordt? En wilt u aan de rand van Overveen modulaire hoge torens zien die opvallen, en dan niet eens wegens hun schoonheid maar omdat ze niet in de omgeving passen?

---

[55] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 27. Zie ook Structuurvisie, blz. 14. Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.
[56] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 27.
[57] Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 27. Zie ook Woonvisie, blz. 16.
[58] M.b.t. zichtlijnen en parkeren verwijzen wij u naar onze aparte notities over deze onderwerpen.

De Structuurvisie stelt m.b.t. "Beoordeling van initiatieven van derden" dat deze volgens een vaste procedure "*zullen worden getoetst aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente, aan de ruimtelijke uitgangspunten van de structuurvisie, aan de passendheid op de locatie en aan algemene eisen van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid*."[59] Wibauts plan voor WR1 is in strijd met belangrijke elementen van al deze beoordelingskaders uit het vigerend beleid. Het raadsvoorstel[60] is dus – mede omtrent dit punt – **niet zorgvuldig** tot stand gekomen en is niet conform de wensen van de raad (Bestuursopdracht punt 2a). Wibaut en het college zijn met dit Stedenbouwkundig plan er dus (ook) m.b.t. dit onderdeel van de kaders níet "*in geslaagd aan de gestelde bestuursopdracht te voldoen*".[61]

[59] Structuurvisie, blz. 45.
[60] 01 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1 2020002632.
[61] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg, blz. 3.

Parkeren op Westelijke Randweg 1

De Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019 geeft de kaders aan voor het parkeren in de gemeente. Het doel van de Parkeernota is het "*faciliteren van parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen, om zowel op het terrein van de ontwikkeling zelf als in de omgeving een zo goed mogelijke parkeersituatie te waarborgen*."[1]

Uitgangspunt zijn de CROW-parkeerkentallen. In zijn toelichting op het voorgestelde besluit van 26 februari, bestemd voor de gemeenteraadsvergadering d.d. 4 juli 2019 schrijft het college dat de Parkeernota beoogt: "*verschillende parkeerscenario's concreter vast te leggen, door de (algemene) kentallen van het CROW te vertalen naar specifieke Bloemendaalse parkeernormen. Dat schept meer duidelijkheid voor alle partijen die betrokken zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.*" Er is echter een politieke keuzeruimte, soms is maatwerk nodig.[2] Het doel daarbij is steeds een invulling te geven aan het begrip "voldoende parkeerplaatsen".

De parkeernota hanteert een stappenplan om te komen tot een adequate berekening van het aantal benodigde volwaardige parkeerplaatsen. In stap 2 wordt de mate van stedelijkheid bepaald. Het grootste deel van Overveen wordt als sterk-stedelijk aangemerkt. Gezien de geïsoleerde ligging van WR1 lijkt de classificatie matig-stedelijk of weinig-stedelijk voor deze specifieke locatie echter meer voor de hand te liggen.[3]

Alle woonkernen van de gemeente Bloemendaal worden aangemerkt als "rest bebouwde kom". Er volgt dan een tabel met gebruiksfuncties en daaraan gekoppelde parkeernormen (met marges). Als we kijken naar de door Wibaut gewenste ontwikkeling, past daar het beste de gebruiksfunctie "huur kamer – geen studenten"[4] bij, zij het dan dat we deze functie doorgaans in "zeer sterk-stedelijk" gebied (centrumgebied en centrumschil) zullen aantreffen. De "appartementen" die Wibaut aanbiedt, zijn immers in werkelijkheid woonplekken die uit één kamer bestaan. De parkeernorm die bij deze gebruiksfunctie past, is 0,6 – 0,8 volwaardige parkeerplaats per kamer(woning). Wibaut voorziet 109 kamerwoningen. <u>Dat betekent dat er volgens de Bloemendaalse parkeernota een aantal volwaardige parkeerplaatsen nodig is dat varieert tussen 109 x 0,6 = 65 en 109 x 0,8 = 87.</u> Bedenk daarbij dat deze normering zeer laag gesteld is, het is een norm die ook voor tiny houses wordt gehanteerd! Over <u>oplaadplekken voor elektrische auto's</u> (horen niet bij het aantal vereiste volwaardige parkeerplaatsen) wordt niet gerept.

---

[1] Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019 (Parkeernota), blz. 2.
[2] Voorstel college aan gemeenteraad, reg.nr. 2019000128, blz. 3 en 4.
[3] Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019, blz. 5.
[4] Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019, blz. 8.

Minimaal 65 parkeerplaatsen zijn dus benodigd i.p.v. de 39 waarin het plan voorziet. Hier komt de aap uit de mouw! Niet het bedienen van jonge woningzoekenden staat bij de projectontwikkelaar voorop, maar winstmaximalisatie door de beschikbare ruimte te gebruiken voor woningbouw ten koste van parkeerplaatsen. En dit in extreme mate! Het gebrek aan parkeerplaatsen heeft niet alleen gevolgen voor het heden, maar ook voor de toekomst. De "jonge" bewoners – van 18 tot 35 jaar! (zie hieronder) – moeten straks wellicht noodgedwongen genoegen nemen met de situatie, maar als de omstandigheden op de woningmarkt wijzigen, zal het pand ongeschikt blijken voor elke andere doelgroep.

In een bijlage bij de Nota Ruimtelijke Beoordeling worden onder het hoofdstuk "Handreiking ruimtelijke kwaliteit" de volgende beoordelingscriteria genoemd:[5]

Is er voldoende flexibiliteit in het plan?
o Kan het gebied of gebouwen (in de toekomst) ook gebruikt worden voor andere functies of gebruikers?
o Is een plek levensloopbestendig en is er aandacht voor mensen van alle leeftijden en mindervaliden?

Het Stedenbouwkundig Plan voor WR1 voldoet dus niet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit die in de Nota Ruimtelijke Beoordeling gesteld worden! Overigens: niet alleen vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen.

Ook de manier waarop dit project is aangepakt, waarbij een goed gebruik van de beschikbare ruimte zo overduidelijk ondergeschikt gemaakt wordt aan het economisch optimum voor de aanvrager is flagrant in strijd met de Nota Ruimtelijke Beoordeling.[6]

In het Stedenbouwkundig Plan wordt de zo objectief mogelijke systematiek van het CROW opzij geschoven. Volgens Wibaut wordt de specifieke doelgroep door het CROW niet beschreven. Dat is juist, want het CROW classificeert nooit naar doelgroep, of dat nu statushouders, voetballiefhebbers, bootbezitters, of wat dan ook zijn. Wie behoren dan tot die doelgroep die zo de voorkeur heeft van de ontwikkelaar? Dat zijn "jonge mensen tussen de 18 en de 28 jaar oud", zo lezen we.[7] Op dezelfde bladzijde lezen we ook dat de grootste groep geïnteresseerden zelfs begin 20 is. Dat komt allemaal goed uit, want er is maar een heel beperkt aantal parkeerplaatsen. Maar… we worden vanaf het begin al voor de gek gehouden! En het college gaat daarin mee![8] De doelgroep bestaat namelijk uit mensen die een 5-jaarscontract kunnen krijgen als zij tussen de 18 en 28 jaar oud zijn. Iemand die dus zijn contract aanvangt vlak voordat hij 28 jaar wordt, kan tot zijn 33e jaar blijven wonen. Door een onvolkomenheid in de wetgeving kan hij daarna nog twee jaar eraan vastplakken, zodat hij pas vlak voor zijn 35e verjaardag gedwongen is te vertrekken. Ondertussen is ook de eerder genoemde groep begin-twintigers al een heel stuk ouder geworden! Hetgeen volgens de redenatie in het SP slecht uitpakt voor het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het CROW vermijdt dit soort doelredeneringen en gaat slechts uit van een zo objectief mogelijk gegeven, namelijk het type woning. Naast objectiviteit biedt dit het voordeel dat de berekening kloppend blijft als de samenstelling van een bepaalde bewonersgroep verandert.

De firma Wibaut heeft hoge verwachtingen van deelauto's, hoewel nu nog niet bekend is welke aanbieders bereid zijn om een of meer deelauto's op deze locatie neer te zetten. Op basis van

[5] Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, blz. 27.
[6] Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, blz. 12.
[7] Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitplan 28 juli 2020, blz.33.
[8] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1, blz. 6.

navraag (!) meent men voorlopig te kunnen aannemen dat 1 deelauto 5 reguliere auto's kan vervangen en komt zo dan via nog niet geverifieerde berekeningen op precies het beschikbare aantal van 39 parkeerplaatsen uit! Dat is een bijzonder gelukkig toeval te noemen, want op het krappe perceel is er geen ruimte om nog meer parkeerplaatsen te creëren.[9]

Hoeveel auto's er niet meer nodig zijn als er een deelauto beschikbaar is, hangt natuurlijk sterk af van de locatie waar die deelauto staat. In een stadscentrum waar het extreem duur parkeren is, zal er heel wat meer animo zijn voor die mogelijkheid dan in een gebied waar geen gebrek aan parkeerplaatsen bestaat. Dat betekent dat de al zo vaag gestelde aanname in het SP volledig in het luchtledig hangt! Het CROW is overigens minder optimistisch dan Wibaut wat de kansen op deze locatie voor het autodelen betreft. Het geeft antwoord op de zelf gestelde vraag waar autodelen kansrijk is: "*Autodelen is het meest succesvol in dichtbevolkte wijken met een hoge parkeerdruk en een ruim palet aan mobiliteitsopties*."[10] Alleen als Wibaut er met medewerking van college en raad in slaagt om kunstmatig de parkeerdruk heel hoog op te voeren (door te weinig parkeerplaatsen bijvoorbeeld), verbeteren de kansen voor de deelauto. Dit effect wordt echter teniet gedaan door het ontbreken van het vereiste "ruim palet aan mobiliteitsopties". Doordat men in de meeste gevallen eerst twintig minuten moet lopen voor men bij een openbaar vervoerspunt komt, zullen meer bewoners gebruik willen maken van een eigen vervoersmiddel!

Voor de bewoners van het nabijgelegen Kennemerpark kan een tekort aan parkeerplaatsen op WR1 heel vervelend uitpakken. Nadat voor beide wegkanten van de Willem de Zwijgerlaan een parkeerverbod is uitgevaardigd i.v.m. de verkeersveiligheid, zal uitwijkparkeren onvermijdelijk worden.

Samenvattend: Het in het SP genoemde getal van 39 parkeerplaatsen is in ernstige mate ontoereikend. De berekeningen zijn gebaseerd op onbewezen en deels aantoonbaar onjuiste aannames. Er zijn volgens de normen van de Bloemendaalse Parkeernota minimaal 65 en zeer waarschijnlijk meer volwaardige parkeerplaatsen nodig. Er is geen rekening gehouden met oplaadplekken voor elektrische auto's.

[9] Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitplan 28 juli 2020, blz. 33. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1, blz. 6.
[10] CROW, Waarom autodelers minder auto's nodig hebben, blz. 2.

De zichtlijn Kopje van Bloemendaal – Grote Kerk in het Stedenbouwkundig Plan WR1

In de Bloemendaalse structuurvisie wordt veel waarde gehecht aan zichtlijnen.[1] In deze casus is ze zichtlijn Kopje van Bloemendaal – Grote Kerk van belang, omdat deze bijna recht over de locatie WR1 loopt. Terwijl de structuurvisie drie bladzijden aan zichtlijnen besteedt, heeft de opsteller van het Stedenbouwkundig plan aan weinig regels genoeg.[2] Het is toch vooral het beeldmateriaal dat ons moet overtuigen. De tekst op blz. 16 van het SP wordt gesierd door een foto die genomen is vanuit de uitkijktoren op Het Kopje. Het is een "artistieke" foto, genomen uit een verrassend laag standpunt. Doordat de positie van de fotograaf jammer genoeg niet ideaal is, leidt dit in combinatie met het lage standpunt tot weinig meer dan een kijkje op de boomtoppen.

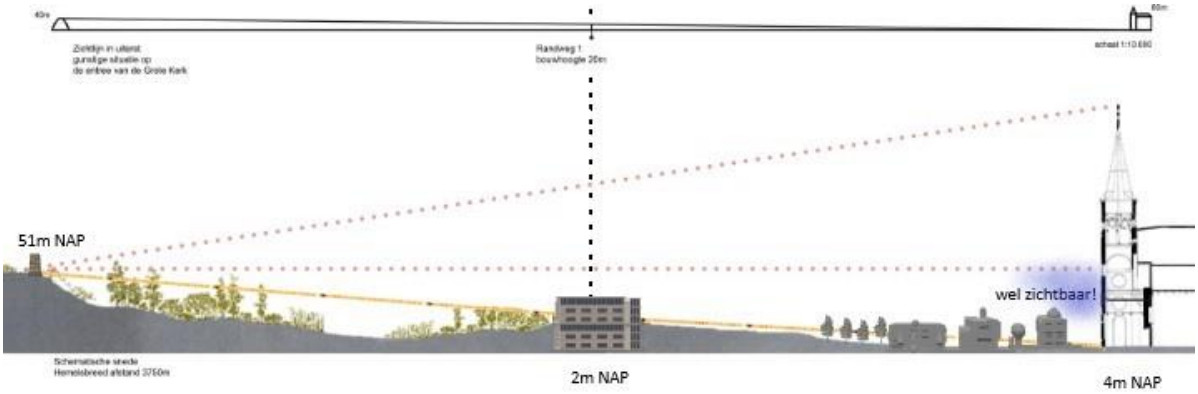
De schematische schets lijkt ons meer informatie te kunnen verschaffen. Deze suggereert dat wij vanaf Het Kopje in een horizontale en rechte lijn naar het dak van de Grote Kerk kunnen kijken. Doordat wij al op de voorgaande bladzijde de boodschap hebben meegekregen dat de bomen veel van het zicht weghalen, moeten we begrijpen waarom dat zo is. Geruststellend lezen we in de tekst: "Bij het zicht op de massa van de Grote Kerk blijven de toren en de kap bij uitstek behouden."

Maar klopt dat allemaal? Nee! Foto's van de Grote Kerk, genomen vanaf Het Kopje tonen aan dat er een veel groter zichtveld is. Dit doet vrezen dat er wel meer niet klopt en dat het geenszins zeker is dat de zichtlijn niet wordt aangetast als er een toren van 20 meter op WR1 komt te staan!

Foto vanaf Het Kopje genomen

[1] Structuurvisie, blz. 26-28.
[2] Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitplan 28 juli 2020, blz.16,17.

Tegenover de fantasie van het Stedenbouwkundig Plan kunnen wij onze eigen variant zetten. Net zo onbetrouwbaar, maar waarschijnlijk dichter bij de waarheid!



Het college van B&W neemt genoegen met de “schematische snede”, een schets zoals deze door de ontwikkelaar gepresenteerd wordt.[3] Een simpel tekeningetje, dat aantoonbaar een aantal fouten bevat, wordt geaccepteerd als bewijs. Men zou verwachten dat het college hogere eisen zou stellen als het gaat om het beschermen van de voor Bloemendalers bekendste zichtlijn!

Het stedenbouwkundig plan voor WR1 legt de nadruk op de waarneembaarheid van een deel van de Grote Kerk, getuige het eerder vermelde citaat : “Bij het zicht op de massa van de Grote Kerk blijven de toren en de kap bij uitstek behouden.” Dit is een ernstige verschraling van het begrip zichtlijn. Bij een zichtlijn gaat het immers niet alleen om wat er in de verte te zien is of “het panorama” waarover de tekst in het SP spreekt, maar om alles wat op die lijn waar te nemen is, in dit geval vooral de geologie en de historie van het landschap. Het behouden van de zichtlijn betekent het wegnemen en voorkomen van elementen die deze waarneming verstoren.

Toen in 2009 het Haarlemse college voorstellen deed om hoge gebouwen te realiseren aan het aan de andere kant van het spoor gelegen Badmintonpad, letterlijk op een steenworp afstand van WR1, werd dat door de raad niet geaccepteerd. Er waren meerdere bezwaren, waaronder de aantasting van de zichtlijn Het Kopje - Grote Kerk. Het college stelde voor om het hoogste gebouw, een woontoren, te verlagen naar 22 meter. Ook dat werd nog als te hoog gezien. Uiteindelijk kreeg het hoogste gebouw in de regels van het bestemmingsplan een maximale hoogte van 14 meter. Ook de hoogte van de andere gebouwen werd naar beneden vastgesteld.

Samenvattend:

Het Stedenbouwkundig Plan verschaft weinig duidelijkheid via de tekst en geeft een aantoonbaar onjuist beeld van de zichtlijn Kopje – Grote Kerk. Het is zeker niet ondenkbaar dat een gebouw van 20 meter hoog nog tientallen jaren storend aanwezig zou kunnen zijn in de zichtlijn. De gemeente Haarlem heeft in 2009 de zichtlijn gerespecteerd, Bloemendaal dreigt nu het tegenovergestelde te doen.

[3] Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1, blz. 4.