



Notitie voor raadsleden t.b.v. beeldvorming en oordeelsvorming in cie grondgebied 20 februari '18 over het VOSP Reinwaterpark 2017

1. Samenvatting zienswijze van de Vrienden van Middenduin op VOSP RWP 2017 (brief aan B&W d.d. 27 september 2017 reg.nr 2017018866)

- VOSP2017 is hoofdzakelijk gericht op verkrijging van rechten voor nieuwbouw i.p.v. primair behoud van monumentaal ensemble
- Het monumentale ensemble zou leidend moeten zijn voor nieuwe ontwikkeling, maar wordt ondergeschikt gemaakt
- Woonwijk van ca. 80 woningen heeft **conflicterende** effecten op bestaande kwaliteiten en functies
- Groene zoom wordt aangetast door ondergrondse woningen langs Middenduin en villa in westpunt
- Het is geen plan met duidelijke, nieuwe functie voor het gehele monumentale ensemble
- Bebouwde oppervlak is te groot (> 10.600m²)
- Plan leidt tot meer verrommeling bij de entree van het NPZK
- Rust, recreatie en duisternis worden door plan geschaad
- **Verrommeling en verstoring** zijn strijdig met het uitgangspunt van de structuurvisie: "Behoud kwaliteit en voeg kwaliteit toe"
- Sterrenwacht zou op de huidige locatie ook na 2029 mogelijk moeten blijven

n.a.v. Blz 4 concept raadsbesluit over VOSP 2017 raadsbesluit

"Het geldende, relevante beleid heeft geleid tot het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE, 2014001178) zoals dat is vastgesteld in 2014. Het is onderdeel van de afspraken uit de nog steeds geldende overeenkomst met de initiatiefnemer. Niet akkoord gaan met dit voorstel veronderstelt een raadswens om het Stedenbouwkundig Programma van Eisen aan te passen. Dit zou een breuk betekenen met het geldende beleid. Het beleid is vrijwel ongewijzigd sinds vaststelling van het SPVE. Wij vinden dit daarom onwenselijk."

De raad heeft niet met het SPVE ingestemd maar wel als kaders vastgesteld:

- Structuurvisie Bloemendaal 2012
- Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013
- Kaders Ontwikkelingsvisie Brouwerskolk e.o. met amendement bij motie VVD 29 maart 2007
- Beoordeling VO Stedenbouwkundig Plan Reinwaterpark 2015

De zienswijze van de Vrienden van Middenduin op het VOSP 2017 is mede hierop gebaseerd. De kaders van de raad staan in de bijlage.

2.Vragen voor de raadsleden n.a.v. oordeel B&W over het VOSP 2017

Op het VOSP is aan de voor- en achterzijde het logo van de gemeente Bloemendaal vermeld. Bij de participatie zijn hierover al opmerkingen gemaakt. Desondanks hechtte de initiatiefnemer eraan om dit logo te vermelden.

Is de gemeente mede-initiatiefnemer?

(Hoe verhoudt zich dit met de rol van de gemeente als bevoegd gezag en behartiger van het algemeen belang?)

- **Waarom staat het Logo van de gemeente Bloemendaal op de kaft van het VOSP RWP 2017?**

Waarom wordt het formuleren van een nieuwe bestuursopdracht in de laatste raadsvergadering van dit college geagendeerd?

- **Is het niet beter om de bestuursopdracht en hoofdlijnen/piketpalen voor een plan door de volgende raad te laten vast stellen?** (zoals ook is besloten voor de plannen met landje van Van Riessen en Bispinckpark)

n.a.v. blz.2 raadsvoorstel waarbij gerefereerd wordt aan een oordeel van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).

- **Is het RCE op dit VOSP2017 om advies gevraagd? Zo ja, hoe luidt dit?**

n.a.v. blz 4 raadsvoorstel bij gedachtegang participatie:

"de voorgeschreven participatie vorm is uitgevoerd ook al is de uitkomst voor een deel van de Denktank niet bevredigend."

De motie raad 2015 n.a.v. het VOSP 2015 luidde:

"Het college opdracht te geven er bij de ontwikkelaar op aan te dringen om de Handreiking voor Burger- en Overheidsparticipatie te gebruiken en daarbij in de fase naar het op te stellen Definitief Stedenbouwkundig Plan de participatietrede van consulterende naar een participatieve stijl te wijzigen"

- **Waarop is het oordeel van B&W dat er sprake is geweest van een participerende stijl gebaseerd?**
- **Waarom wordt voor het vervolg participatie bij de eisen voor het proces naar het DOSP teruggebracht tot consultatie achteraf?** (afwijkend van de motie van de raad uit 2015)
- **Hoe verhoudt dit zich tot de nieuwe omgevingswet?**

"Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Door vroegtijdig met elkaar in gesprek te gaan komen verschillende perspectieven, kennis en creativiteit snel op tafel."

<https://www.omgevingswetportaal.nl/documenten/brochures/2017/09/29/informatieblad-participatie-in-de-omgevingswet>

n.a.v. blz 4 raadsvoorstel bij gedachtegang

"5. Sociale woningbouw in het plangebied is passend."

- **Is dit oordeel gebaseerd op een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse?**
- **Zijn de bestaande kwaliteiten van het gebied bij deze oordeelsvorming betrokken?**
- **Wanneer het primaire doel van het plan een woningbouw locatie zou zijn, is een locatie in of aansluitend op de kern Overveen en dichter bij het station Overveen dan niet passender?**

n.a.v. blz 5 raadsvoorstel bij kanttekeningen

"3. Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal park.

Gevoelsmatig betekent dit veel, echter biedt de status geen enkele wettelijke bescherming. Het Nationaal Park is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen verschillende partijen. De eigenaar van de grond kan er zelf voor kiezen om niet meer mee te doen aan deze samenwerking."

- **Heeft de gemeente Bloemendaal zich gecommitteerd aan het beheerplan NPZK 2014-2024?**
- **Zo ja, neemt de gemeente de verantwoordelijkheid voor het algemeen belang in deze en haar rol bij de ruimtelijke ordening dientengevolge?**
- **Zo ja, zijn de conflicterende belangen en functies geanalyseerd?**

I.v.m. relatie Structuurvisie Bloemendaal 2012

Blz 26

"3. Watertoren (Overveen)

De watertoren van Overveen staat als landmark symbool voor de duinwaterwinning in de regio. Het gebouw is neer gezet door het Haarlems Waterleidingbedrijf en staat op een verhoging. De toren zelf is bijna 31 meter hoog en goed te zien vanaf de Zeeweg en het omliggende duingebied. De watertoren markeert op deze manier het einde van de kern Overveen en het begin van het duingebied. Momenteel is de toren door naaldbomen omgeven. Het streven is de toren nadrukkelijker te beleven vanuit de openbare ruimte."

Blz 40

"Brouwerskolk/PWN-terrein (2)

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid het PWN-terrein te her ontwikkelen. Het terrein van de voormalige Haarlemse Waterleiding kent een aantal monumentale gebouwen. Uitgangspunt is een groen en kwalitatief hoogwaardig plan, waarin met respect voor omgeving en monumenten een passende invulling met woningen wordt gevonden. De huidige bebouwingmogelijkheden nemen in het te ontwikkelen plan niet verder toe."

- **Heeft de gemeente onderzocht aan welke criteria moet worden voldaan om eventuele woningbouw in te passen in de omgeving m.n. op de aspecten externe werking Natura 2000, behoud van buffer naar Middenduin (SBB) , behoud van rust en recreatieve waarde (NPZK) behoud van bedrijfsfuncties (PWN)?**

I.v.m. Concept Ontwikkelperspectief binnenduinrand

Uitgangspunt van de nota ontwikkelperspectief is alleen bouwen binnen bestaande kernen. De ambitie van de nota is behouden van kwaliteit.

- **Hoe verhouden de woningbouwplannen zich tot ontwikkelperspectief binnenduinrand?**
- **Wat is de draagkracht van het gebied in relatie tot het omliggende gebied?**

I.v.m. het SPVE 2014

Blz 4 oordeel B&W over VOSP 2017 raadsbesluit

"Het geldende, relevante beleid heeft geleid tot het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE,2014001178) zoals dat is vastgesteld in 2014. Het is onderdeel van de afspraken uit de nog steeds geldende overeenkomst met de initiatiefnemer. Niet akkoord gaan met dit voorstel veronderstelt een raadswens om het Stedenbouwkundig Programma van Eisen aan te passen. Dit zou een breuk

betekenen met het geldende beleid. Het beleid is vrijwel ongewijzigd sinds vaststelling van het SPVE. Wij vinden dit daarom onwenselijk."

Het college van B&W heeft het SPVE vastgesteld. De raad heeft zich hier niet over uitgesproken.

Wethouder Kokke heeft bij de toelichting op het B&W besluit inzake het SPVE over de omvang van de bebouwing toegelicht: bovengronds mag blijven en ondergronds mag blijven (evt. wijziging bestemming).

Consequentie van het VOSP 2017 is **kaalslag** aan de rand van Middenduin voor de bouw waarmee de ondergrondse kelder bovengronds wordt gehaald. De **groene zoom** naar Middenduin wordt dan grotendeels verwijderd. Dit zal leiden tot verstoring van het Middenduin en de rustige, recreatieve route langs het PWN terrein.

- **Stemmen B&W in met verwijderen en bebouwen van de groene zoom langs het Middenduin?**

Kaders voor het PWN-terrein die door de gemeenteraad zijn vastgelegd

1. Kaders Ontwikkelingsvisie Brouwerskolk e.o. aangevuld met amendement bij motie VVD 29 maart 2007

Kaderstelling t.b.v. Ontwikkelingsvisie Brouwerskolk e.o.

- Een natuurlijke en qua bebouwing **afnemende overgang** van Oost naar West van kern Overveen naar Nationaal Park
- De planning van een medisch centrum pas nadat het gewenste commitment, de **beoogde schaal en de financiële exploitatie** door middel van een breed gedragen businessplan **zijn onderbouwd**
- Geen blokkade op de verplaatsing van gemeentelijke functies naar elders
- De creatie van woonfuncties indien de sporthal wordt opgeheven c.q. verplaatst in dat gedeelte van plangebied, in overeenstemming met kwalitatief hoogwaardige architectuur van aansluitende buurt van Overveen
- Maatschappelijke/culturele functie(eventueel met aanvullende horeca) in Zandwaaier gebouw waarbij gebouw openbaar toegankelijk blijft.
- Terrein PWN **zo groen mogelijk** inrichten
- De totaal bebouwde oppervlakte van het gebied inclusief erven mag **niet groter zijn dan de huidig bebouwde oppervlakte te weten 10.600m²**
- De hantering van alle wettelijke normen, b.v. geluidsnormen
- De creatie van hoogwaardige woonfuncties in bestaande monumentale gebouwen

2. Structuurvisie Bloemendaal (2012076876).

Het PWN terrein valt in de structuurvisie binnen de landgoederen zone:

1. Voor de zgn. landgoederenzone is in de structuurvisie o.m. vastgelegd: **geen toename bebouwing, geen uitbreiding sportvelden, kwaliteiten van het gebied behouden en kwaliteit toevoegen.**
De uitvoeringsparagraaf structuurvisie update 2016 vermeldt: *"vanwege het aanwezige landschap (Natura 2000) en de monumenten, biedt de structuurvisie een beperkte mogelijkheid voor het uitbreiden van de woonfunctie. Authenticiteit, kwaliteit en duurzaamheid zijn hier kernbegrippen. De monumentale gebouwen komen in aanmerking voor herbestemming. De watertoren is als landmark een herkenningspunt voor het gebied en kan een nieuwe, passende bestemming krijgen. Het Reinwaterpark leent zich tevens voor een beperkte toevoeging van recreatie- en horecafuncties. De hoofdfunctie voor het gebied wordt wonen."*

*Zoekgebieden voor woningbouw binnen de landgoederenzone :
Brouwerskolk/PWN-terrein (2)*

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid het PWN-terrein te herontwikkelen. Het terrein van de voormalige Haarlemse Waterleiding kent een aantal monumentale gebouwen. Uitgangspunt is een groen en kwalitatief hoogwaardig plan, waarin met respect voor omgeving en monumenten een passende invulling met woningen wordt gevonden. De huidige bebouwingmogelijkheden nemen in het te ontwikkelen plan niet verder toe.

Update structuurvisie 2016

Vanwege het aanwezige landschap (Natura 2000) en de monumenten, biedt de structuurvisie een beperkte mogelijkheid voor het uitbreiden van de woonfunctie. Authenticiteit, kwaliteit en duurzaamheid zijn hier kernbegrippen. De monumentale gebouwen komen in aanmerking voor herbestemming. De watertoren is als landmark een herkenningspunt voor het gebied en kan een nieuwe, passende bestemming krijgen. Het Reinwaterpark leent zich tevens voor een beperkte toevoeging van recreatie- en horecafuncties. De hoofdfunctie voor het gebied wordt wonen.

3. Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

In 2013 is het Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 vastgesteld. Het gebied van de sporthal, omgeving Brouwerskolk en PWN terrein vallen hieronder. De grens van de bebouwde kom van Overveen is met de actualisering van de bestemmingsplannen bij de Spoorlaan gelegd. Voor het PWN terrein is de bestemming bedrijfsterrein met de nutsfunctie gecontinueerd in afwachting van planontwikkeling.

In 2016 is de Nota Landgoederenzone voor het onderdeel landgoederen vastgesteld. Het PWN terrein wordt in de Structuurvisie gerekend tot de zgn. landgoederenzone (N.B. het is geen landgoed maar een industrieel complex in de binnenduinrand).

Raad breed werd bij de bespreking van de nota landgoederen de volgende uitgangspunten onderschreven: in stand houden groen, geen toename bebouwing, geen verkaveling van landgoederen zone