



# Participatieverslag

Participatieproces nieuwbouw Westelijke Rand-  
weg 1 in Overveen

29 oktober 2019

## 1 Inleiding

Dit participatieverslag vormt de afronding van een proces dat van eind april dit jaar tot en met 1 oktober 2019 heeft gelopen. Het proces is uitvloeisel van het amendement dat de gemeenteraad van Bloemendaal op 31 januari heeft aangenomen. Daarin wordt het College de bestuursopdracht gegeven om het participatieproces te starten met een aantal randvoorwaarden. Het amendement is als bijlage 1 bij dit verslag opgenomen.

Het participatieproces is begeleid door De Wijde Blik. Zoals in het participatieplan van 15 april 2019 is aangegeven is het participatieverslag geschreven onder verantwoordelijkheid van De Wijde Blik, met de oprechte ambitie om een getrouwe weergave van proces en resultaten op te stellen. De deelnemers aan de klankbordgroep hebben wel de gelegenheid gehad om te reageren op de conceptversie van het verslag. Waar het naar ons oordeel bijdroeg tot een beter participatieverslag zijn hun suggesties overgenomen.

De slotconclusie staat aan het eind. Op sommige punten is wel een vorm van overeenstemming bereikt, op andere niet. Maar dat neemt niet weg dat er met veel constructieve inzet door eenieder is gewerkt. Het heeft geleid tot inzichten en ontwerpsuggesties die er zonder dit proces mogelijk niet waren gekomen. Mijn oprechte dank aan alle betrokkenen, in het bijzonder de deelnemers van de klankbordgroep.

Het is aan het bestuur en de raad van Bloemendaal om over de plannen te besluiten, ik hoop dat het proces en dit verslag daartoe bijdraagt.

*Theo Dohle, De Wijde Blik*

## 2 Aanleiding participatieproces

Voor de locatie Westelijke Randweg 1 in Overveen heeft de combinatie Wibaut en AIVM de voormalige opslag van verkeersborden van de provincie Noord-Holland aangekocht. Wibaut wil als trekker van deze ontwikkeling het concept 1828 hier toepassen. 1828 bestaat uit een combinatiegebouw van compacte huurwoningen voor starters en andere jongeren tussen 18 en 28 jaar met veel collectieve ruimte(s) voor gedeelde voorzieningen. Voor de locatie Westelijke Randweg 1 zou het gaan om een complex van circa 109 woningen van respectievelijk 25 en 50 m<sup>2</sup> groot voor een- en tweepersoonshuishouden. Bij 1828 wordt gewerkt met jongerencontracten van vijf jaar, die met maximaal twee jaar kunnen worden verlengd.

De plannen zijn medio 2018 met de gemeente besproken en eind 2018 openbaar gemaakt. Daarop zijn vanuit de omgeving kritische reacties gekomen. De omgeving zijn in dit geval de tuinders op het aangrenzende complex en bewoners van vooral het Kennemerpark.

## 3 Procesaanpak

De procesaanpak is vastgelegd in een participatieplan. Dit plan voorzag in een startbijeenkomst op 24 april waarvoor alle omwonenden en tuinders zijn uitgenodigd. Bij deze startbijeenkomst konden de bezoekers zich ook aanmelden voor een klankbordgroep. De klankbordgroep bestond uit twee vertegenwoordigers van de tuinders, twee van de bewoners van het Kennemerpark, één vertegenwoordiger van het Sterren College, de ontwikkelaar met een stedenbouwkundige en architect en de verantwoordelijke projectmanager van de gemeente Bloemendaal. Liander is als eigenaar van het transformatorstation ook uitgenodigd, maar heeft laten weten het proces via de verslagen te volgen. Het Kennemer Lyceum was eveneens uitgenodigd, maar heeft daar niet op gereageerd. De bijeenkomsten werden geleid door De Wijde Blik, die ook conceptverslagen opstelde die vervolgens in de navolgende bijeenkomst werden vastgesteld.

Na de startbijeenkomst vonden in totaal 6 bijeenkomsten van de klankbordgroep plaats, namelijk op:

- 27 mei
- 12 juni
- 3 juli
- 10 juli
- 4 september
- 18 september

De bijeenkomst van 3 juli bestond gedeels uit een excursie naar drie referentieprojecten in Amsterdam voor jongeren. Hieraan namen ook andere geïnteresseerden van de tuinders en bewoners van het

Kennemerpark aan deel. Per saldo zijn er meer bijeenkomsten van de klankbordgroep geweest dan voorzien in het participatieplan, maar het verloop van de discussie en de behoefte om het gesprek te verdiepen vormde daar de aanleiding voor.

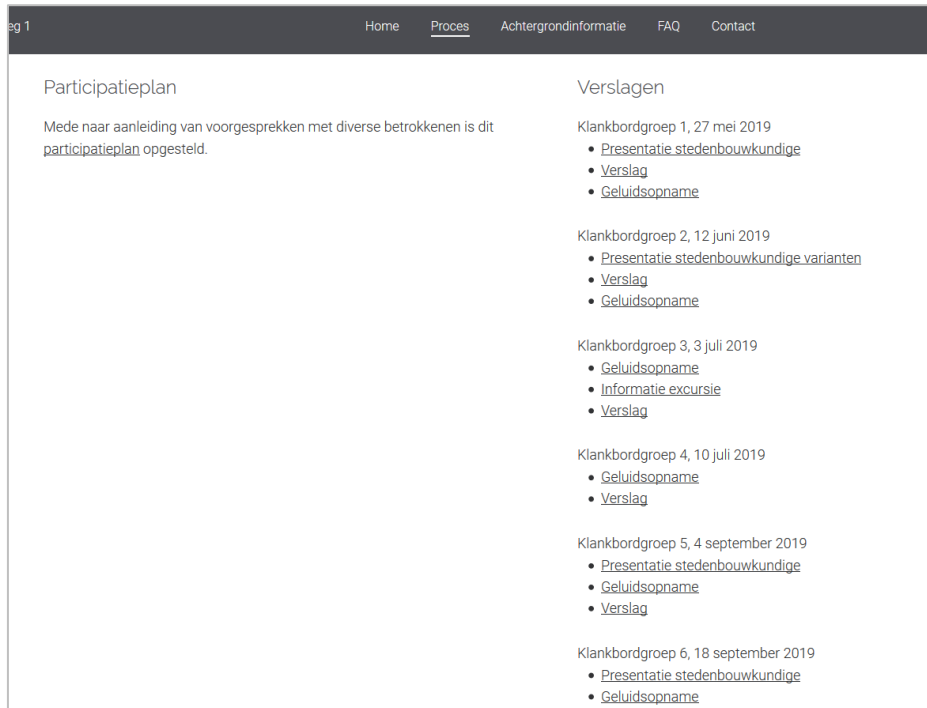


*Bezoek klankbordgroep aan Chang= in Amsterdam. Naast deze locatie werden ook Riekerhaven en ZOKU bezocht.*

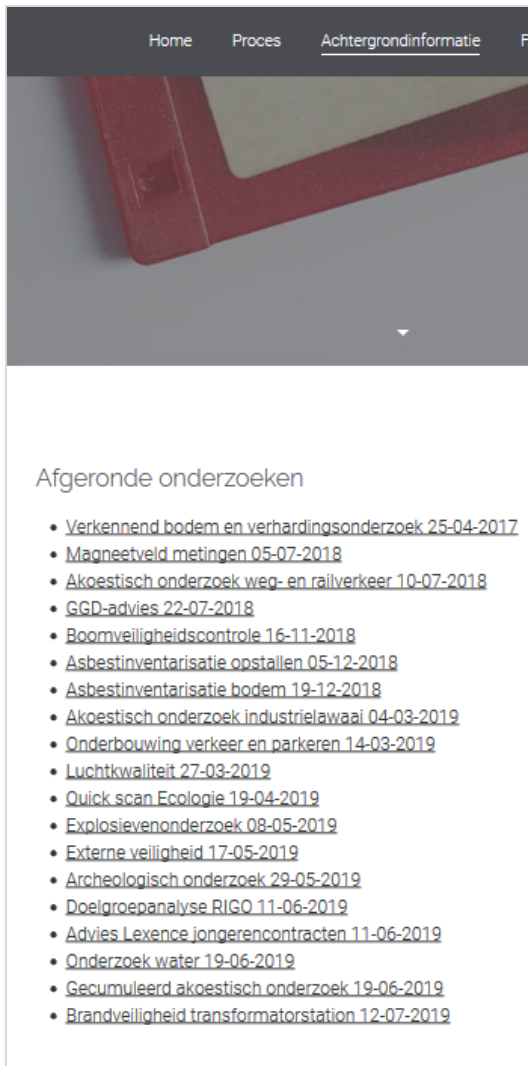
Een slotbijeenkomst op 1 oktober

vormde de afsluiting van het proces.

Gedurende het proces was (en is) een aparte website operationeel: [www.participatiewr1.nl](http://www.participatiewr1.nl). Via deze website zijn verslagen van bijeenkomsten beschikbaar (inclusief geluidsopnames), presentaties, het participatieplan en alle benodigde onderzoeken.



*Screenshot website met overzicht verslagen en presentaties klankbordgroep op de participatiewebsite.*



*Overzicht uitgevoerde onderzoeken op de participatiewebsite.*

### Verloop klankbordgroep

Waar bij de eerste bijeenkomsten nog sprake was van niet al te veel vertrouwen in elkaar, is gedurende de klankbordgroepen meer waardering over en weer tussen tuinders en omwonenden enerzijds en de ontwikkelaar en diens adviseurs anderzijds. Dat had zowel te maken met de wijze waarop de discussie werd gevoerd als met de wijze waarop gedurende het proces is geprobeerd met aangepaste ontwerpen in te spelen op zorgen en wensen van tuinders en omwonenden. Op sommige punten is wel een vorm van overeenstemming bereikt, op andere niet. In het volgende hoofdstuk is dit toegelicht.

Gedurende de bijeenkomsten

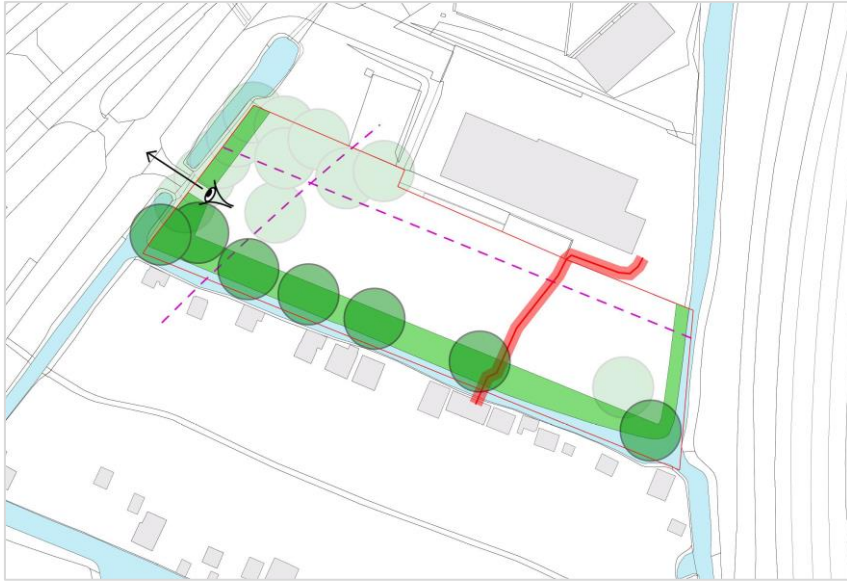
is het volgende gedaan:

- De bezwaren van omwonenden en tuinders zijn in kaart gebracht en visueel gemaakt in een zogenaamde 'heat map', waarop opmerkingen met betrekking tot bestaande bomen, zichtlijnen, afstanden tot de weg, transformatorstation en een 50kV-leiding zijn aangegeven.
- Er zijn meerdere modellen voor bebouwing en inrichting van het terrein uitgewerkt. In de presentatie op de slotbijeenkomst zijn deze varianten goed zichtbaar geworden.
- Er zijn enkele voorbeeldlocaties bekeken die weliswaar grootschaliger zijn, maar wel interessant waren voor o.a. het beheerconcept.
- De ontwikkelaar heeft onderzoek naar mogelijke en wenselijke doelgroepen laten uitvoeren. Dit onderzoek is opgenomen op de website en toegelicht in de klankbordgroep van 12 juni. Vanuit omwonenden en tuinders is de suggestie gedaan om – naast andere doelgroepen – ook te kijken of een beperkt aandeel woningen voor statushouders gereserveerd kan worden.

Tussentijds is de raad geïnformeerd over de voortgang van het proces.

Daarmee is uitvoering gegeven aan het eerder aangenomen amendement, al waren tuinders van oordeel dat het onderwerp doelgroepen meer aandacht had verdiend. De ontwikkelaar heeft aangegeven dit in de volgende fase verder uit te willen werken.

*Voorbeeld van de gepresenteerde 'heat map' van de locatie.*



## 4 Resultaten

In een poging zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de opmerkingen en bezwaren van de omwonenden heeft de ontwikkelaar in een aantal rondes het ontwerp aangepast. Het eindresultaat van het ontwerp van deze aanpassingen is gepresenteerd op de slotbijeenkomst op 1 oktober. Door het aandeel tweepersoons-appartementen sterk te verminderen is het aantal bewoners teruggelopen van 134 naar circa 113 en het gebouw van 6.800 m<sup>2</sup> naar 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Door het gebouw richting transformatorstation te verschuiven blijft de bomenrij tussen gebouw en tuinen behouden en kan zelfs versterkt worden. De meeste kamers hebben door een andere oriëntatie geen direct zicht meer op de tuinen en woningen aan het Kennemerpark, het gebouw krijgt aan de kant van de tuinen en het Kennemerpark een groene gevel en ook in andere opzichten natuurinclusieve toepassingen.

Voor de bewoners en tuinders geldt dat zij veel ingrepen kunnen waarderen, alleen vindt men het gebouw te volumineus, het aantal bewoners te hoog en de doelgroep te eenzijdig gericht op de leeftijdsgroep 18 tot 28 jaar. Hun bezwaren zijn onder meer ingegeven door de verandering in het uitzicht, beheerproblemen met de beoogde doelgroep en twijfel of de locatie geschikt is om te wonen.

De uiteindelijke resultaten kunnen we opdelen in onderwerpen waar de leden van de klankbordgroep het over eens zijn geworden, onderwerpen

waarover men het niet eens is en onderwerpen die verdere uitwerking verdienen. Aandachtspunt: sommige punten wegen zwaarder dan andere, dat zijn bijvoorbeeld de punten met betrekking tot hoogte en aantal appartementen voor de omwonenden en tuinders.



*Impressie van model C2 van de ontwikkelaar. Alle impressies zijn te zien in de presentatie op de slotbijeenkomst op de participatiewebsite.*

## Eens geworden

- Ontwerp C2 is van de getoonde ontwerpen het meest geschikt.
- Een groene gevel aan de kant van de tuinen is een voorwaarde.
- Zicht overwegend Oost-West van de bewoners in verband met privacy tuinders en bewoners Kennemerpark.
- Behoud van de bomen tussen de tuinen en de nieuwbouw.
- Behoud en versterking van de groene zoom onder de bomen.
- Ook ruimte bieden aan een (beperkt) deel statushouders.
- Er komen geen dakterrassen, gezamenlijke buitenruimten alleen op de begane grond/achter de groene zoom.
- 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.

## Niet eens geworden

- De hoogte van de geplande nieuwbouw. Omwonenden willen een lager gebouw, zij spreken van een gewenste bouwhoogte van maximaal 8,5 meter (de hoogte van de woningen aan het Kennemerpark).
- Dat geldt ook voor het totale volume: wat tuinders en omwonenden betreft moet de omvang bescheidener dan waar Wibaut mee rekent.

- Aantal bewoners moet voor omwonenden en tuinders lager dan de ruim 110 bewoners waar Wibaut van uitgaat. In een reactie spreken ze van maximaal 55 wooneenheden en maximaal 75 bewoners.
- 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.
- Wibaut kiest voor een maximale huurperiode van 5 + 2 jaar. Tuinders geven aan dat voor hen een periode van 8 jaar of langer mogelijk zou moeten zijn.

#### Nog verder uit te zoeken:

- De verkeerssituatie, met name de inrichting van de toegangsweg naar de geplande nieuwbouw.
- De wijze waarop overlast van parkeren voorkomen kan worden.
- Het sociaal concept en de manier waarop de toekomstige bewoners zelf een rol in beheer en verbinding met de omgeving hebben. Ook de wijze waarop statushouders zorgvuldig worden ingepast in het concept.
- De wijze waarop de selectie van toekomstige bewoners plaats gaat vinden.

In reactie op de reacties van de tuinders en omwonenden heeft Wibaut tot slot laten merken: *We zijn bekend met de wens om het volume en aantal bewoners nog verder terug te brengen. Het verhuren van duurzame sociale woningen met een goed werkend sociaal beheersconcept, algemene voorzieningen voor bewoners en buurt en ruimte voor zwakke doelgroepen kan alleen op verantwoorde wijze als we ook een zekere projectomvang realiseren. De grens is wat dat betreft in het participatieproces opgezocht en het is ons inziens nu een gemeenschappelijk belang dat we binnen de besproken randvoorwaarden een concept concretiseren dat resulteert in een prettige leefomgeving voor huidige bewoners en gebruikers en de toekomstige bewoners.*

Wibaut geeft ook aan dat positief op het proces wordt teruggekeken en de constructieve opstelling van betrokkenen.

In de laatste bijeenkomst van de klankbordgroep heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij de komende tijd het doelgroepen- en beheerconcept verder gaat uitwerken, bij voorkeur met vertegenwoordigers van de omwonenden en tuinders. Daarbij moet ook de meerwaarde van functies in het gebouw voor tuinders en omwonenden aan bod komen, inclusief een eventuele betrokkenheid bij ondersteuning van statushouders. Vanuit leden van de klankbordgroep is er bereidheid uitgesproken om daar een bijdrage aan te leveren, bij de tuinders is dat wel op voorwaarde dat er ook ruimte komt voor statushouders in het gebouw.



## Bijlage 1: amendement



### **Amendement: Raadsvoorstel Bestuursopdracht Westelijke Randweg 1**

Van: PvdA, D66, CDA, VVD, GroenLinks  
Aan: de voorzitter van de gemeenteraad van Bloemendaal  
Onderwerp: Bestuursopdracht Westelijke Randweg 1

Amendement bij Raadsvoorstel Bestuursopdracht Westelijke Randweg 1

---

De raad in openbare vergadering bijeen op donderdag 31 januari 2019,

#### **Constateerende dat**

- De bestuursopdracht voor Westelijke Randweg 1 anders geformuleerd moet worden,

#### **Besluit**

om het voorgestelde besluit als onderstaand te formuleren:

#### **Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2018

#### **besluit:**

Het college de bestuursopdracht te geven om de herontwikkeling van het perceel Westelijke Randweg 1 verder te onderzoeken, uit te werken en de participatie op te starten. Daarbij gelden de onderstaande randvoorwaarden en kaders:

1. Er zal nader worden onderzocht of op het perceel betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd; Het woningbouwprogramma bestaat uit ten minste 33% sociale huur en de rest van het programma bestaat uit een mix naar keuze van sociale- en middel dure huur. De verhuur (gegarandeerd voor 50 jaar) krijgt gestalte conform de verordening sociale woningbouw.
2. In deze fase worden de volgende aspecten onderzocht en voorstellen gedaan t.a.v.:
  - a. De ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid (waaronder de Structuurvisie);
  - b. De ontwikkeling in relatie tot Liander en een mogelijke uitbreiding van de elektriciteitsbehoefte in de toekomst;;
  - c. De vormgeving en omvang van de bouwmassa ('s), waarbij specifiek aandacht is voor bouwhoogte (moet passen binnen de omgeving); de situering van de dakterrassen, de buitenruimte en het aantal woningen;
  - d. De locatie van de bouwmassa('s), de buitenruimte en parkeerplaatsen;

- e. Een voorstel voor inrichting van de buitenruimte waarbij aandacht is voor zoveel mogelijk waardevol groen;
  - f. Maatregelen die nodig zijn om de gezondheid en milieutechnische problemen die spelen wegens de ligging tussen Randweg en spoor te ondervangen;
  - g. Maatregelen om de (sociale) veiligheid te verbeteren;
  - h. Verkeerskundige ontsluiting en parkeerkundige onderbouwning;
  - i. Kaders waaraan de doelgroep moet voldoen en de wijze waarop dit wordt vastgelegd;
3. De participatie wordt gestart en doorlopen door de projectontwikkelaar, onder nauw toezicht van de gemeente en voortdurend bewaakt door de gemeente, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 4e trede op de participatieladder (adviseur beginspraak). Bij afronding van de participatie wordt een participatieverslag opgesteld, waarin het doorlopen proces en de inbreng van de deelnemers staat beschreven. Dit verslag wordt aan de raad aangeboden.
  4. In het ontwerp- en participatieproces worden meerdere modellen/scenario's ontwikkeld, onderzocht op haalbaarheid, besproken en tegen elkaar afgewogen.
  5. Deze fase wordt afgerond met een (economisch) haalbaar stedenbouwkundig plan- dat ten behoeve van besluitvorming voorgelegd wordt aan de raad en dat kan dienen als grondslag voor een juridisch-planologische uitwerking. Het stedenbouwkundig plan bevat een onderbouwning waarom wonen een passende functie is voor de locatie.
  6. De raad zal tussentijds geïnformeerd worden over de voortgang en ontwikkelingen in de planvorming en in het participatieproces.
  7. Om reeds gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten (inclusief ambtelijke uren) in elk geval te dekken, wordt nog een anterieure overeenkomst gesloten. In deze Overeenkomst wordt een beding opgenomen met de strekking dat de projectontwikkelaar bij voorbaat afstand doet van het verhalen van schade en/of kosten op de gemeente Bloemendaal (en de daaronder vallende bestuursorganen) in het geval de raad na het doorlopen van het participatietraject alsnog besluit geen, dan wel slechts beperkte en / of gewijzigde bebouwing op de planlocatie mogelijk te maken.

Ingediend door

PvdA

D66

CDA

Groenlinks

VVD