Argumentatie van de eigenaren van moestuinen aan de Willem de Zwijgerlaan

Overveen inzake Plan 1828[i]

Standpunt:

Wij begrijpen de noodzaak van jongerenhuisvesting en bouwen voor de sociale sector heel goed en staan daar ook achter. Maar we zijn tegen uitvoering van 1828. Dat plan is ondoordacht en slecht onderbouwd, het tast op allerlei manieren het plangebied en de omgeving aan en levert ook voor de toekomstige bewoners zelf onverantwoorde risico's op. De gemeente geeft de jongeren van 1828 een krachtig ruimtelijk, maar ook sociaal signaal: jullie horen er niet bij, we plaatsen jullie, zoals de Ruimtelijke onderbouwing van het principebesluit van B&W zegt, in een perifeer gebied dat de aansluiting op het stedelijk weefsel mist.

In de Ruimtelijke onderbouwing van het plan wordt ons direct een zeer sterke motivatie voor ons verzet geboden: "Door de keuze van woningen op deze locatie zal op termijn de druk op deze driehoek groter worden om het verder te ontwikkelen voor woningbouw." Wij hebben dus alle reden om tegen dit plan op deze locatie te zijn.

Wij brengen daarnaast de volgende argumenten naar voren:

1 Het plan zet gezondheid en integratie van toekomstige bewoners 1828 op het spel

2 Groen en fauna moeten wijken voor het plan

3 Het plan betekent onveiligheid, overlast en een inbreuk op de privacy voor de omwonenden

4 De argumentatie voor en toetsing van het plan vertonen fundamentele gebreken

1 Planlocatie is geen goede plek voor jongerenhuisvesting

In de eerste plaats betreft dat de gezondheidseffecten: Een planlocatie tussen Randweg, spoorweg en transformatorstation: Fijnstof. Geluidsoverlast, straling

De Vereniging Nederlandse Gemeenten adviseert bij het type transformatorstation naast de planlocatie een afstand van 50 meter aan te houden. Daar is in het huidige plan geen rekening mee gehouden.

De Ruimtelijke onderbouwing stelt: "De Westelijke Randweg heeft een verkeersintensiteit van meer dan 30.000 motorvoertuigen per etmaal. Om die reden adviseert de GGD om geen gevoelige bestemmingen te plaatsen in de eerstelijnsbebouwing binnen een afstand van 50 meter van de Westelijke Randweg." Deze conclusie wordt niet ter harte genomen, noch in het plan, noch in de toetsing ervan.

Kortom de schaal van het gebouw is te groot om met deze gezondheidseisen rekening te kunnen houden.

De wereldgezondheidsorganisatie WHO maakte half oktober bekend de geluidsnormen aan te scherpen. Voortaan geldt voor wegverkeer 53 dB en voor treinverkeer 54dB als geluidsoverlast. Het wegverkeer N208 54 dB, hoger dan Nl streefwaarde (48 dB) en dan WHO limiet, het railverkeer 60 dB meer dan NL streefwaarde van 55 dB, fors hoger dan WHO norm.

De planlocatie betekent verder isolement van de bewoners ten opzichte van andere woongebieden van de gemeente ("het gebouw zal een beetje een eiland zijn" temidden van infrastructuur, Ruimtelijke onderbouwing p 13), de voorwaarden om te integreren met andere bewoners zijn zo slecht als maar mogelijk.
Door de eenzijdige leeftijdsopbouw ontbreekt de sociale controle.

Zo leidt de drang om snel te scoren met jongerenhuisvesting tot een sociale 'achterkantsituatie' om het maar eens in het jargon van de Onderbouwing te zeggen.

2 Groen en fauna

Tuin en planlocatie vormen een ecologisch belangrijk gebied binnen de gemeente en vormen een tegenwicht tegen de milieudruk die de Randweg in meerdere opzichten oplevert. Het plangebied kent een groot aantal beeldbepalende en schitterende, grote bomen. Die komen in het planboek niet meer voor. De immense flat is pal tegen de slootrand aan gemanoeuvreerd. Wij hebben contact opgenomen met de Haarlemse boomwachters om de soortenverscheidenheid verder in kaart te brengen. We hebben alvast foto's genomen om kap van deze bomen te voorkomen, voordat het plan is goedgekeurd, helaas een heel gebruikelijke praktijk. De bomen zorgen voor geluidsreductie, CO_2- en fijnstofreductie en dat doen ze met een bladmassa die niet geleverd zal kunnen worden door de boompjes die er volgens het planboek 1828 zouden worden geplant. Bovendien zijn ze de habitat voor allerlei dieren en maken ze de schoonheid en de rust van deze plek uit.

Planlocatie en tuin vormen verder een toevluchtsoord voor dieren.
Er is een grote verscheidenheid aan dieren in en om het plangebied aanwezig. De sloten trekken waterhoen, wilde eenden, meerkoeten, zwanen, die er allemaal hun jongen grootbrengen, maar ook de ijsvogel die langs de sloot vliegt. Verder groene specht, zanglijster, groenlingen, zwartkoppen en diverse vogels op de rode lijst: nachtegaal, grote lijster, huismus.
Bunzing en vos bezoeken het terrein vanaf de spoordijk, bijen worden aangetrokken door de moestuinen.
Vleermuizen zien we in de zomer jagen op insecten. Dat betekent dat ze ook in het gebied nestelen, onder meer in holtes in bomen. In de Europese Unie zijn alle soorten bij wet beschermd.

3. Veiligheid, overlast en privacy
Tuinders op de moestuin hebben daar een stuk grond in eigendom omdat ze zelf geen of geen grote stadstuin hebben. Ze komen daar voor hun plezier en hun rust. En ze komen om er hun groente en fruit te telen, De bomen en de dieren in en om de tuin zijn daarvoor onmisbaar. Tegen die achtergrond is het niet verwonderlijk dat we de bouw van een flat van 17 meter met daktuinen enkel voor jongeren van 18 tot 28 pal op de scheidingssloot afkeuren.

Duidelijk is dat met dakterrassen ons flinke geluidsoverlast te wachten staat, dat de privacy in de tuinen afneemt door het zicht dat vanuit de flat daarop ontstaat, dat er parkeeroverlast gaat ontstaan omdat de parkeerruimte veel te optimistisch is ingeschat. En last but not least bij gebrek aan sociale controle die ontstaat bij een eenzijdige leeftijdsopbouw op deze afgelegen locatie, ontstaat er een verhoogde kans op indringen van moestuingebied, met alle ook nare gevolgen vandien. Er is geen spoor van deze belangen in de onderbouwing van het principebesluit te vinden.

4. Kwaliteit van de besluitvorming
Argumenten van B&W in het Raadsvoorstel zijn:
1. Het plan draagt positief bij aan de woningbouwopgave die de gemeente heeft

Dat valt niet te ontkennen, alleen is niet aangetoond dat dat niet ook en beter op andere plekken gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft ten opzichte van de doelgroep meer dan de kale bouwopdracht waartoe ze zich nu beperkt, zou zich ook op integratie in een snel verouderende gemeente moeten richten en dient tevens rekening te houden met belanghebbenden in omgeving. Dat is niet gebeurd.

2. Het plan heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit

Dat is een niet onderbouwd oordeel op grond van niet geëxpliciteerde criteria en van een onbekende bron. Wij menen overigens dat die kwaliteit er door het plan alleen maar op achteruit gaat.

3. Het plan schikt zich naar de (concept) Woonvisie 2018 – 2022 waarbij een driedeling van 1/3 sociaal, 1/3 middenduur en 1/3 vrij wordt nageleefd (het plan schikt zich daarnaast ook naar de Woonvisie 2012 – 2016);

Dat is een feitelijke onjuistheid: het plan bevat 2/3 sociale sector woningen en 1/3 middendure huurwoningen

5. De vorm van participatie die ontwikkelaar met omwonenden en toekomstig bewoners voor ogen heeft sluit aan bij de geest van de Omgevingswet;

Dat is niet meer dan een voornemen, niet een argument dat de doorslag zou mogen geven; verder: iedere burger wordt geacht de wet te kennen en daarnaar te handelen

6. Er is een positieve uitkomst van alle toetsen op beleidsregels

De toetsing in de Ruimtelijke Onderbouwing is zo onhelder geformuleerd dat het de lezer onmogelijk wordt gemaakt om na te gaan op grond waarvan men tot een positieve aanbeveling komt. Die positieve aanbeveling hangt daarom in de lucht.

Kwaliteit van de toetsing in de Ruimtelijke onderbouwing

In Ruimtelijke visie Bloemendaal en de Nota Ruimtelijke beoordeling 2017 staat 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. Hierbij gaan we uit van een zorgvuldige werkwijze en een hoge ambitie.”.

Maar uit de Ruimtelijke onderbouwing van het principebesluit van B&W, komt een totaal gebrek aan zorgvuldigheid en hoge ambitie naar voren. Dit stuk waaruit duidelijk zou moeten worden waarom B&W voor het plan kiest zou een brede inventarisatie van belangen van belanghebbenden, een heldere opsomming van voors en tegens, een heldere afweging daarvan en een eenduidige conclusie moeten bieden. Niets van dat al in dit stuk. Behalve dan die stelling – een conclusie kunnen we het logischerwijs niet noemen - dat het plan door moet gaan.

Om te beginnen zou je verwachten dat een afweging van alternatieve bouwlocaties zou worden gegeven en de keuze voor de planlocatie 1828 verantwoord zou worden. Maar die afweging ontbreek in de RO.
De woonvisie Bloemendaal 2018-2022 vermeldt: “Met uitzondering van Park Vogelenzang heeft Bloemendaal geen grote bouwlocaties. Er zijn wel veel kleine (potentiële) bouwlocaties”
Heeft het college alternatieve locaties onderzocht en in een afweging betrokken of is Wibaut zonder meer omarmd? Alles wijst op dat laatste. Er is geen spoor van systematische ambities voor jongerenhuisvesting in de gemeente.

De Ruimtelijke onderbouwing stelt: “De eerste toetsing van het plan heeft, eveneens in de geest van de Omgevingswet, interdisciplinair, zowel met in- als externe partners plaatsgevonden. Adviezen van de Veiligheidsregio Kennemerland, Brandweer Kennemerland, Omgevingsdienst IJmond, GGD en Rijnland zijn meegenomen in de beoordeling van dit plan.”
- Waar zijn de adviezen van ProRail en Liander?
- Waar zijn de afzonderlijke rapporten van de geraadpleegde in- en externe deskundigen over verschillende aspecten van het plan. Wij willen die, desnoods met een WOB-verzoek kunnen inzien. Nu zijn die adviezen en hoe zwaar ze hebben gewogen niet meer als zodanig in het stuk te onderscheiden.

Ruimtelijke Visie Bloemendaal geeft aan dat ruimtelijke kwaliteit zo hoog mogelijk moet zijn zowel voor het plangebied *als voor de omgeving*, maar een afweging voor de omgeving ontbreekt, de moestuin komt eenmaal voor in hele toetsing, deskundigen kleineren de gevolgen, tuinders is niets gevraagd.

De toetsing geeft met zoveel woorden aan dat er op 18 aspecten nog onzekerheden en risico’s bestaan en zaken die verder uitgezocht en overdacht moeten worden. Voorbeelden zijn in hoeverre allerlei technische maatregelen om voorzienbare gezondheidsproblemen van bewoners te verminderen ook hout gaan snijden en de totale onduidelijkheid rond de risico’s van het transformatorstation. Hoe zijn die risico’s elk voor zich en vooral tezamen in hun cumulatief effect gewogen en door toepassing van welke redenering zijn ze te licht bevonden om tot een negatief besluit te leiden? Hoe is het met andere woorden mogelijk dat je in het volle zicht van zoveel losse einden, onzekerheden en risico’s tot een positief besluit komt? Het rapport laat de lezer in een dikke mist achter.

Dat laat nog de vraag onbesproken of er onderzoek gedaan is naar de sociale en economische ontwikkeling van vergelijkbare jongerenhuisvestingsprojecten die eerder bijvoorbeeld in

Amsterdam zijn gerealiseerd. Is het niet noodzakelijk lessen te trekken uit de ervaringen daarmee, die – zo wordt duidelijk uit persberichten – niet onverdeeld positief uitpakken?

De Ruimtelijke onderbouwing gebruikt de ligging van het plangebied om naar elke gewenste conclusie toe te redeneren: wanneer het van belang is om het risico op uitwijk-parkeren klein voor te stellen of een bouwhoogte van 17 meter te rechtvaardigen, wordt die ligging gekarakteriseerd als "voelt aan als perifeer gebied" en … deze driehoeken sluiten niet of nauwelijks aan bij het omliggend stedelijk weefsel". Wanneer het gaat om het isolement van bewoners ten opzichte van het stedelijk weefsel dan heet het ineens: "De locatie ligt op het eerste oog perifeer, het sluit immers niet aan het bestaande stedelijke gebied, echter op een hoger schaalniveau blijkt dat het plangebied op korte afstand ligt van de voorzieningen van Haarlem, Bloemendaal en Overveen." Alleen als je bij een positief resultaat wilt uitkomen ben je tot dit soort geestelijke wendbaarheid in staat.

In de Ruimtelijke onderbouwing is niet duidelijk wat er nu precies getoetst is. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de volgende zin: "Hoewel de brochure (i.e. het planboek van Wibaut) geen informatie bevat over het thema water, biedt het plan zoals het is gepresenteerd kansen voor duurzaam waterbeheer in stedelijke omgeving." Uit deze zin blijkt dat degenen die toetsen meer weten dan de omwonenden, de toekomstige bewoners en de raadsleden. En zelfs meer dan de lezers van de Ruimtelijke onderbouwing zelf, want wat die presentatie precies voor positiefs inhield wordt niet vermeld.

Uit het Raadsvoorstel wordt de achtergrond van die positieve presentatie duidelijk: "Er is voor het eerst gebruik gemaakt van een interdisciplinaire aanpak waarbij zowel in- als externe adviseurs bij de start van het proces aanwezig waren. Ontwikkelaar en adviseurs hebben in een sessie elkaars uitgangspunten en opmerkingen gedeeld. De synergie die hierdoor ontstond is door de deelnemers als prettig ervaren." Die aanpak is dus een vrijbrief voor onheldere en onaffe plannen. Dat betekent dat het plan van Wibaut mede door Wibaut beoordeeld is en waar nodig ter plekke is aangevuld. Wij kunnen ons voorstellen dat dat door Wibaut als prettig is ervaren en zelfs dat een krappe ambtelijke staf zich zo geholpen kan voelen. Maar met onafhankelijkheid van toetsing en afweging van belangen heeft dat niets meer te maken. Ook wordt geïnformeerde participatie door belanghebbenden erdoor geschaad. Transparantie en behoorlijk bestuur zijn in deze 'wij van wc-eend adviseren wc-eend-constructie' ver te zoeken.

In de Ruimtelijke onderbouwing staat dat het plangebied in de dorpenzone ligt. Maar in het geldende bestemmingsplan Overveen 2013 wordt uit de afbeelding op p. 14 duidelijk dat het plangebied ligt in het deelgebied Landgoed De Beek e.o. en dus behoort tot de landgoederenzone. Als gevolg van die ligging moet een voornemen tot bestemmingswijziging getoetst worden aan regels van de Nota Landgoederen. Maar dat is als gevolg van de foutieve plaatsing niet gebeurd. In die nota is onder meer te lezen dat "het toevoegen van nieuwe bebouwing (…) als een ongewenste ontwikkeling (wordt) aangemerkt." Toetsing op alle beleidsregels, het laatste argument van B&W voor plan 1828, blijkt dus niet plaats te hebben gevonden.

Conclusie

Onze conclusie hieruit is dat de kwaliteit van de toetsing in de Ruimtelijke onderbouwing volstrekt onvoldoende is en omdat het op geen enkele manier duidelijk maakt hoe tot de positieve conclusie is gekomen, mist het principebesluit elke grond. Wij vinden dan ook dat

plan 1828 ingetrokken moet worden en de gemeente zich serieus op jongerenhuisvesting zou moeten gaan richten. Er zijn immers volgens de Woonvisie van Bloemendaal 2018-2022 nog veel (potentiële) bouwlocaties.

Afsluitend

Wij willen op de hoogte gehouden worden van elke verdere planontwikkeling, deskundigenrapporten die uitgebracht worden, van besluitvorming in de gemeente en van werkzaamheden wanneer die in het plangebied worden voorgenomen, zoals vanaf maandag het geval is. We gaan ervan uit dat we daarover afspraken met de gemeente kunnen maken.

---

[i] Deze argumentatie is totstandgekomen met behulp van de schriftelijke en mondelinge bijdragen van alle tuinders. Correspondentie: Folke Glastra (f.glastra@xs4all.nl) en Marc van den Berg (VdBerg.marc@gmail.com)
.