

## Krachtenveld analyse PWN terrein- Brouwerskolk

### Aanleiding

In de vergadering van de Cie Grondgebied van 15 maart 2016 is uitgebreid gesproken over herontwikkeling van het PWN terrein.

De commissie stemt overeenkomstig het voorstel van B&W niet in met het voorontwerp stedenbouwkundig plan dat er nu ligt (sinds juni 2015) en neemt met waardering kennis van de beoordeling. Er is breed draagvlak voor de functie wonen als hoofdbestemming. De raad wil dat de reacties van betrokkenen bij de plannen serieus genomen worden en vraagt de wethouder hier het voortouw voor te nemen.

Gelet de onvoldoende kwaliteit van het voorontwerp stedenbouwkundig plan hebben meerdere raadsleden grote twijfel of er al een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld kan worden zoals B&W voorstellen.

De gemeenteraad bespreekt dit 30 maart.

De gemeenteraadsleden Burger en Schell hebben toegezegd zich te beraden hoe het planproces beter vorm kan krijgen om tot een gedragen plan te komen.

### Hoe nu verder?

Het is een hele kluwen van betrokken partijen met tegenstrijdige belangen. Met deze krachtenveld analyse wil de stichting Vrienden van Middenduin bijdragen aan de meningsvorming en het planvormingsproces.

#### 1. RO beleid

- Het PWN-terrein 4,4 ha groot ligt in de binnenduinstrand bij de toegang van het Nationaal Park
- Structuurvisie 2013: geen toename van bebouwing in landgoederen zone en behoud van waarden en toevoegen van kwaliteit
- bestemmingsplan landelijk gebied 2013: bedrijfsbestemming voor nutsfunctie
- onderdeel Nationaal Park (beheerplan 2014-2024): behoud rust en versterking cultuurhistorie
- uitgangspunten van de gemeenteraad vastgelegd in motie 2007

#### 2. Eigendom situatie

- 2004 grondruil Haarlem-Raaks Centre BV (Cobraspen) waardering grond PWN terrein €485.500,=
- PWN heeft eeuwigdurend erfpacht voor bedrijfsvoering in brede zin: is eigenaar van alle opstallen, kelders en leidingen
- Sterrenwacht Copernicus heeft huurcontract minimaal tot 2029
- recht van overpad over gemeentewerf van PWN terrein naar Watertoren
- 2007 eigendomsoverdracht grond van Raaks Centre BV naar BV Hollands Monumenten Bezit (HMB) en Riso BV. (waardering grond € 9.500.000,=) Met kavelverdeling is grond onder monumenten ondergebracht in BV HMB (€ 1,5 mio) . Overige grond is ondergebracht in Riso BV (€ 8 mio).

### 3. Actoren en Stakeholders

#### Cobraspen

- grondeigenaar en projectontwikkelaar
- streeft zo groot mogelijk bouwvolume voor exploitatie/bouw derden na
- wil voor weinig het volle eigendom van opstallen verwerven
- niet duidelijk is wat zij daar wil ontwikkelen: kavels grond zijn over BV HMB en RISO BV verdeeld
- streeft waarschijnlijk verkaveling en bebouwing van groene zoom na

#### PWN

- eigenaar van opstallen en leidingen
- functie watertransport en nooddrinkwatervoorziening blijft
- leidingennetwerk niet bebouwbaar
- natuurbeheerder Nationaal Park
- wil als eigenaar van de gebouwen bij verkoop voldoende compensatie waarbij de waterleidinginstallaties behouden moeten worden

#### Copernicus Sterrenwacht

- huurcontract met PWN tot 2029
- behoud van duisternis en publieke toegankelijkheid
- geen hinder van nieuwe bebouwing

#### Nationaal Park Zuid-Kennemerland

- behoud rust Nationaal Park en versterking cultuurhistorie

#### Staatsbosbeheer

- behoud groene zoom als visuele buffer naar Middenduin

#### Gemeente Bloemendaal

- eigenaar aangrenzende gemeentewerf
- 2009 besloten milieustraat te handhaven
- bevoegd gezag RO en partner in NPZK
- wil graag herontwikkeling maar wil feitelijk weinig druk uitoefenen
- wil dat burgerparticipatie bij planvorming geborgd wordt

#### Provincie Noord-Holland

- eigenaar PWN
- initiator en trekker NPZK
- adviseur RO
- bevoegd gezag natuur- en bodembescherming: behoud aardkundige waarden

## Rijksdienst Cultureel Erfgoed

- bevoegd gezag behoud Rijksmonumenten
- rijksmonumenten als één industrieel complex in stand houden

## Ons Bloemendaal

- behoud en verantwoord hergebruik van het monumentale complex en de natuurlijke omgeving

## Stichting Duinbehoud

- behoud landschappelijke en natuurwaarden van de binnenduinrand als onderdeel van het Nationaal Park

## Stichting Vrienden van Middenduin

- staat voor het algemeen belang van een grote groep betrokkenen
- behoud van de natuur, het landschap en de instandhouding van grote cultuurhistorische waarden
- behoud van rustige fiets- en wandelroutes

## Omwonenden

- willen behoud van de rust en de privacy van de directe woonomgeving
- velen zien liefst geen extra bebouwing op het terrein, slechts transformatie huidige situatie: consolidatie huidig bouwvolume en behoud van natuur en Copernicus

## WOC

- de tennisvereniging heeft de wens om 2-4 nieuwe tennisbanen met lichtmasten er bij te leggen op het terrein van de gemeentewerf of het PWN-terrein

## **4. Planvormingsproces**

- SPVE in 2014 door B&W en Cobraspen vastgesteld: Bouwvolume (ondergronds en bovengronds) door wethouder Kokke mondeling op bestaand volume geconsolideerd (Cie Grondgebied 08-04-2014).
- Kaders van de Raad: VVD motie van 29-03-2007 en structuurvisie
- B&W kwalificeren VOSP Reinwaterpark nu als onvoldoende.
- Raad hecht aan Burgerparticipatie bij vervolg met een suggestie voor procesbegeleiding
- De landelijke handreiking van Infomil voor gebiedsontwikkeling reikt bij complexe processen voor de gemeente de mogelijkheid aan om het SPVE te vertalen in een gebiedsgerichte structuurvisie: zie <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/> Zo'n visie heeft ook een communicatiefunctie. Zij legt een basis voor intensieve samenwerking met alle betrokken partijen.
- Bij de noodzakelijke bestemmingswijziging heeft de gemeente veel sturingsmogelijkheden
- Projectontwikkelaar neemt burgerparticipatie niet serieus
- Transparantie en vertrouwen ontbreekt bij betrokkenen

## Conclusie

De gemeente kan bij de noodzakelijke bestemmingswijziging sturing geven. Wanneer de gemeente zelf meer wil sturen kan zij in overweging nemen om een gebiedsgerichte structuurvisie op te stellen.

Gesuggereerd is om een procesbegeleider in te zetten. Dit biedt alleen perspectief bij voldoende draagvlak bij alle betrokkenen.

Gelet op de verdeling van grondkavels over verschillende BV's dient rekening gehouden te worden met het risico van cherry-picking.

B&W stellen voor om Cobraspen nu te vragen om een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan op te stellen, terwijl er geen groen licht is voor het VOSP.

In verband met bovenstaande overwegingen ligt het meer in de rede om de initiatiefnemer een **aangepast VOSP** te vragen met de hoofdfunctie wonen, waarbij wel serieus rekening wordt gehouden met reacties van betrokkenen en belanghebbenden. Hierbij zou tevens sturing kunnen worden gegeven door meerdere varianten voor wonen te laten uitwerken.

Bijlage:

- Kavelverdeling RISO BV en BV Hollands Monumenten bezit