

Stichting Vrienden van Middenduin
Info@vriendenvanmiddenduin.nl
www.vriendenvanmiddenduin.nl
Tetterodeweg 14
2051EE Overveen



vrienden van Middenduin

Aan het college van B&W van Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen

Overveen, 27 september 2017

Betreft: VOSP Reinwaterpark

Geacht college van Burgemeester en wethouders,

De toekomst van het ensemble van de monumentale Waterfabriek van Haarlem op het PWN terrein in Overveen is ongewis. Het terrein is sinds 1997 onderdeel van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Vanwege de cultuurhistorische waarde is het in 1997 bij de uitbreiding van het areaal van het Nationaal Park betrokken.

De projectontwikkelaar Cobraspen is sinds 2004 eigenaar van de grond en heeft al meerdere ideeën gelanceerd.

Recent hebt u weer een VOSP ter beoordeling ontvangen.

Hiertoe wil de Stichting Vrienden van Middenduin het volgende onder uw aandacht brengen.

Wat er vooraf ging, korte voorgeschiedenis

De Stichting Vrienden van Middenduin is opgericht om de ruimtelijke kwaliteit van de binnenduinrand te behouden en bevorderen. Het betreft hier een algemeen belang, omdat dit gebied landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuurwaarden heeft.

Op verzoek van de Stichting heeft Studio Blanca een gebiedsanalyse van het PWN-terrein en het omliggende landschap opgesteld. Deze gebiedsanalyse is op 13 oktober 2015 aan de gemeenteraad aangeboden. De Stichting en ook de raad vinden deze analyse een uitstekende basis voor een passend hergebruik met behoud van de bijzondere waarden van het gebied en de omgeving.

Met bijgevoegde brief van 18 januari 2016 heeft de Stichting u gevraagd het behoud van de bijzondere waarden van het PWN-terrein en haar omgeving als toetscriteria voor de planontwikkeling te hanteren. Een breed comité van aanbeveling heeft dit verzoek ondersteund. Bepleit is, dat er bij de ontwikkeling van plannen kwaliteit wordt toegevoegd en geen kwaliteiten verloren gaan.

In 2016 heeft de gemeenteraad gekozen voor de functie wonen als hoofdbestemming bij een verdere planontwikkeling. De raad wil ook, dat in het vervolgproces alle belanghebbenden beter betrokken moeten worden: niet alleen een mening vragen maar laten participeren bij de planvorming. De raad vroeg de wethouder hier het voortouw te nemen.

Bovendien werd het college opgedragen, om na afronding van de vervolg onderzoeken meetbare randvoorwaarden te formuleren voor de verdere uitwerking richting Definitief Stedenbouwkundig Plan. De raad heeft verzocht de resultaten tussentijds terug te koppelen.

Cobraspen heeft mw Adriaanse ingeschakeld voor de burgerparticipatie. Na een inventariserende ronde zijn er 7 bijeenkomsten geweest waarin betrokkenen hun wensen en ideeën kenbaar mochten maken en er achtereenvolgens 3 verschillende plannen door Cobraspen zijn gepresenteerd. De Stichting heeft hier veel tijd en energie in gestoken om aan dit proces een constructieve bijdrage te leveren.

Participatieproces

De raad heeft met de motie in maart 2016 de verwachting uitgesproken dat bij de planontwikkeling burgerparticipatie zich niet zou beperken tot een consultatie maar daadwerkelijk een uitwerking zou worden van suggesties.

De bijeenkomsten daartoe werden betiteld als denktanksessies. De deelnemers namens de Stichting hebben het zo niet beleefd. Het was een moeizaam proces. Deelnemers konden input geven tijdens de bijeenkomsten, maar van een goed geleid inhoudelijk gesprek dan wel participatie in de planvorming, was geen sprake.

In de bijeenkomsten is het redelijk gelukt om wensen en ideeën van de belanghebbenden te inventariseren.

Echter de dialoog daarover met Cobraspen is niet van de grond gekomen noch heeft Cobraspen zich over deze uitgangspunten uitgesproken. Daardoor kwamen er elke keer konijnen uit de hoed die allesbehalve een vruchtbaar resultaat vormden van de bijeenkomsten.

Er is geen ruimte geboden om eerst met elkaar naar de uitgangspunten voor het behoud van de kwaliteit van het ensemble te kijken. Er is niet open gediscussieerd over de beste invulling van de monumenten en het terrein. Met ingebrachte suggesties kwam er steeds weer een nieuw plan. Uit de input is

selectief gewinkeld wat voor de projectontwikkelaar het meest lucratief was. In de daaropvolgende bijeenkomst moesten participanten daar dan weer op reageren, met als gevolg dat het resultaat weer een heel ander plan was.

Het participatieproces heeft onvoldoende vorm gekregen en daardoor niet geleid tot een plan waarin het gehele ensemble een nieuwe bestemming krijgt met het behoud van de grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Participatie in de werkelijk zin van het woord, namelijk structureel actief meedoen, heeft niet plaats gevonden. Het was slechts een gelegenheid om verbale kanttekeningen te mogen plaatsen.

Het resultaat is dan ook een VOSP dat op essentiële punten geen rekening houdt met de gebiedsanalyse en de visie van de Stichting Vrienden van Middenduin. Het VOSP wordt daarom door de Stichting niet gedragen.

Planbeoordeling

De Stichting vindt dat het VOSP 2017 te veel een plan is voor een nieuwe woonwijk. Het VOSP is geen integraal plan is voor de instandhouding van het bestaande ensemble van historische gebouwen en natuurlijke waarden van het gebied als onderdeel van het Nationaal Park Zuid Kennemerland.

De mate van nieuwbouw van woningen geeft een te grote druk op de omgeving. Een nieuwe woonwijk in de binnenduinrand bij Middenduin tast de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit aan. Dit klemt des te meer omdat er naast het Reinwaterpark nog meer ontwikkelplannen in de omgeving van de Brouwerskolk zijn: woningbouw in het voormalig gebouw van publieke werken, nieuwbouw groter clubgebouw en uitbreiding tennisvelden WOC, uitbreiding sporthal Tetterode. Een goede ruimtelijke ordening vraagt een beoordeling van de gezamenlijke impact op de omgeving en het Nationaal Park.

De bestaande monumenten krijgen in dit plan eerder een ondergeschikte dan een leidende rol. Dit doet geen recht aan het behoud en beleving van het ensemble.

Als dit plan gerealiseerd zou worden, wordt de groene zoom aangetast. Die zoom moet in stand moeten blijven als buffer naar het omliggende Natura 2000 gebied en voor het behoud van de landschappelijke- recreatieve- en natuurwaarden aan de rand van het Middenduin. Bovendien wil de Stichting de natuurwaarden van die groene zoom (o.a. zandhagedis, groene specht en nachtegalen) behouden.

Het VOSP voldoet derhalve niet aan het uitgangspunt dat er bij de ontwikkeling van plannen kwaliteit wordt toegevoegd en geen kwaliteiten verloren gaan.

Bijgevoegde notitie onderbouwt dit oordeel van de Stichting.

De Stichting heeft in het participatieproces aangegeven, dat zij voor het vervolg van de planvorming mogelijkheden ziet wanneer:

- een plan voor het gehele monumentale ensemble inclusief het prise d'eau wordt opgesteld;
- de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen het monumentale ensemble;
- een verifieerbare kwantificering van het bouwvolume met bouwveloppen wordt opgesteld;
- het plan met een overzicht van de stichtings- en exploitatiekosten onderbouwd wordt;
- de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit door in stand houden van de groene zoom behouden blijft en er waarborgen komen om dit te beheren en duurzaam in stand te houden;
- er nader overleg komt over de ontsluiting van het gebied.

Helaas is er hieraan geen uitwerking gegeven.

Hoe verder?

Voorafgaand aan de oordeelsvorming en besluitvorming van de gemeenteraad over het VOSP 2017 zouden we in een beeldvormingsbijeenkomst onze visie graag toelichten. Hierbij kunnen de reacties van alle betrokkenen aan de orde komen. We verzoeken u een specifieke beeldvormingsbijeenkomst te organiseren en deze tijdig aan te kondigen.

Wij vragen u uw goedkeuring aan dit VOSP te onthouden en een beter plan voor het behoud van het monumentale ensemble te verlangen, alvorens een bestemmingswijziging in overweging wordt genomen.

Bij het participatieproces hebben we suggesties gegeven hoe er een slag gemaakt zou kunnen worden naar een beter plan.

Essentiële punten voor zo'n planproces zijn:

- Neem het behoud van het monumentale ensemble inclusief de prise d'eau als uitgangspunt voor de planvorming met een kleinschalige woonfunctie
- Geef de monumentale gebouwen als hoofdfunctie de bestemming wonen met zo nodig een combinatie van wonen en werken
- Geef de groene zoom de bestemming natuur
- Concentreer de nieuwe bebouwing binnen het monumentale ensemble. Stel een verifieerbare kwantificering van het maximale bouwvolume vast met bouwveloppen

- Betrek alle belanghebbenden bij de planontwikkeling in een proces van co creatie; Werk iteratief met uitgangspunten van grof naar fijn, met stapsgewijze besluiten
- Voorkom conflicterend gebruik door zorgvuldige besluitvorming met erkenning van bestaande belangen en functies
- Voorkom juridische geschillen door zorgvuldige belangenafweging en eenduidige besluiten waarbij ontwikkelingen beoordeeld worden vanuit het algemeen belang en gebaseerd op de beleidslijnen die de raad vaststelt.

De gemeenteraad heeft u gevraagd om meetbare randvoorwaarden te formuleren voor een definitief Stedenbouwkundig Plan.
Wij geven u in overweging om deze punten hierbij te betrekken.

Conclusie

De Stichting Vrienden van Middenduin vindt de plannen voor een woonwijk met ca. 80 woningen in het Nationaal Park veel te ingrijpend. Zij vindt dat voor het behoud van het monumentale ensemble een beter plan nodig en mogelijk is. Daarom verzoeken wij u niet in te stemmen met het VOSP 2017.

De Stichting ziet nog steeds goede mogelijkheden voor een beter plan mits aan een aantal essentiële punten wordt vormgegeven. Deze punten kunnen gebruikt worden als randvoorwaarden waar de gemeenteraad om heeft gevraagd. Graag lichten we dit in een specifieke beeldvormingsbijeenkomst van de gemeenteraad toe.

Uw reactie zien we met belangstelling tegemoet.

Namens de Stichting Vrienden van Middenduin,
met vriendelijke groet



Ed Prins voorzitter

Bijlage: Reactie SVvM op VOSP 20170724

c.c. leden van de gemeenteraad van Bloemendaal