

REINWATERPARK

Bijlagen

VO Stedenbouwkundig Plan
15 september 2017



alle relevante documenten en ingebrachte stukken
zijn in te zien op www.reinwaterpark.nl

Inhoud

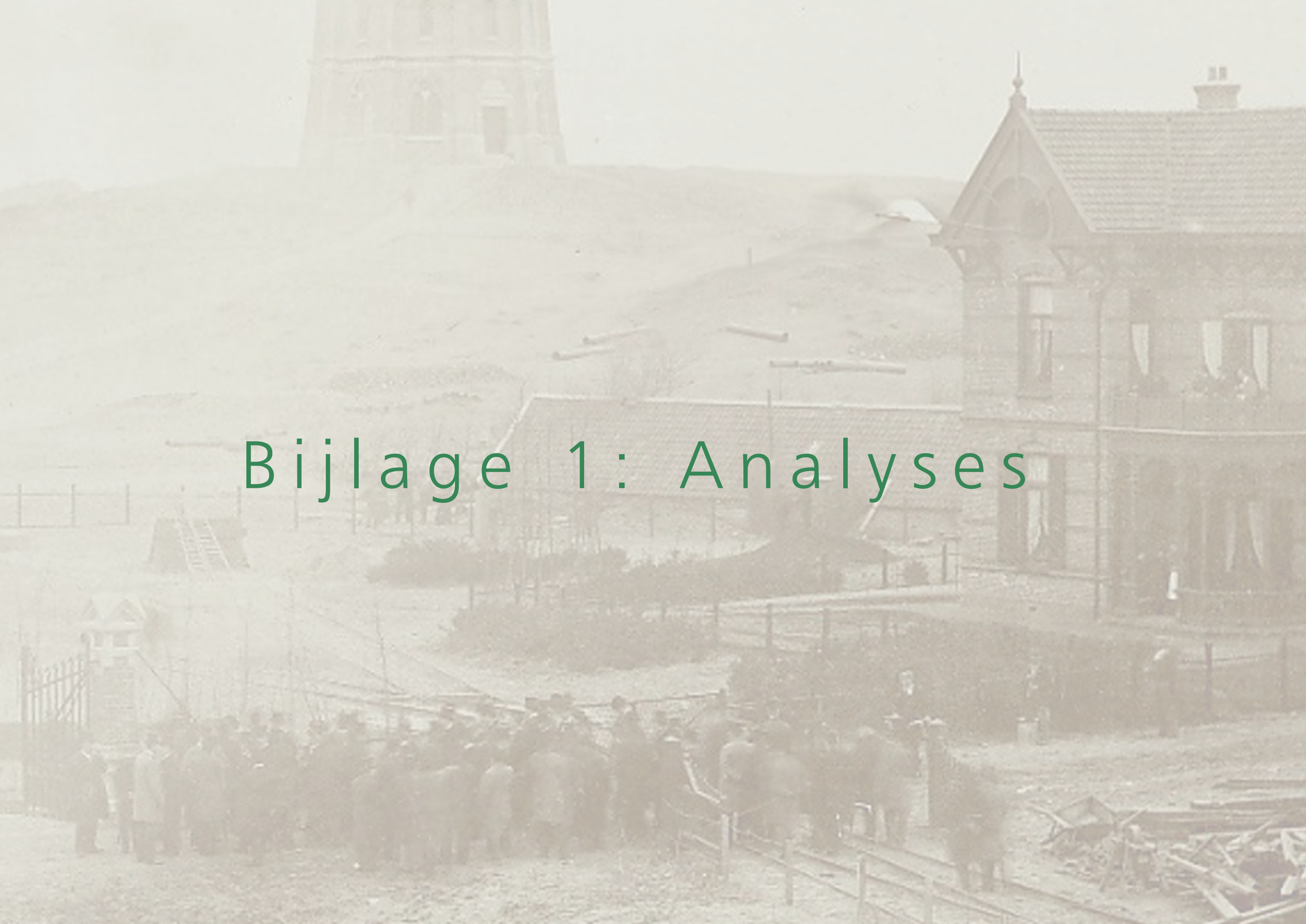
Analyses

Context omgeving	6
Structuurvisie Bloemendaal	7
Historische analyse	10
Architectuur	13
Gebouwen Ensembles	14
Gebouwen bruikbaarheid	16
Historische en landschappelijke analyse	20
Bestaande situatie	22
Bomeninventariastie	23
Inventarisatie beplanting	24
Advies beplanting	25
Maaiveldhoogten ingemeten	26
Technische Randvoorwaarden	28
Uitgangspunten Stedenbouw	31

Proces tot dusver

Planhistorie 2003-2017	34
VO Stedenbouwkundig Plan juni 2015	36
Model A leisure	36
Participatieproces Interviews belanghebbenden	44
Participatieproces verslagen	48
Consensus-meting	82





Bijlage 1: Analyses

Context omgeving

Bestaande situatie

Het plangebied Reinwaterpark bevindt zich op de overgang van dorp naar bos en duinen. Ten opzichte van de dorpskern van Overveen ligt het gebied enigszins perifeer. De woningen die het plangebied omringen, vinden hun oorsprong in de facilitaire functies in en rond het plangebied als dienstwoningen.

Aan de zuid-oostzijde van Reinwaterpark bevindt zich een strook met gemeentewoningen die hun oorsprong vinden in het bieden van woonruimte aan medewerkers van de gemeente werkzaam op de gemeentewerf. De woningen maken geen deel uit van een doorlopende bebouwingsstructuur richting dorpskern. Het gebied aan de noordkant van het plangebied grenst aan de Zeeweg. Ten noorden van de Zeeweg ligt een natuurlijk, halfopen terrein, dat wordt gebruikt door PWN als wateropvanggebied, als natuurbezoekerscentrum en als toegang voor de camping van Defensie.

Het gebied aan de oostkant van het plangebied wordt gekenmerkt door facilitaire functies in de vorm van het milieupark, de gemeentewerf en een tennispark langs de Zeeweg. Een markant punt in dit gebied is de watertoren die op een verhoging ligt en als zodanig een dominante positie inneemt. Het gebied aan de zuid- en westkant van het plangebied bestaat uit natuur in de vorm van een bospark. Tevens loopt door dit gebied een duinvallei met relatief grote hoogteverschillen. Dit gebied maakt deel uit van het Nationaal park Kennemerland. (Bron: Gemeente Bloemendaal)



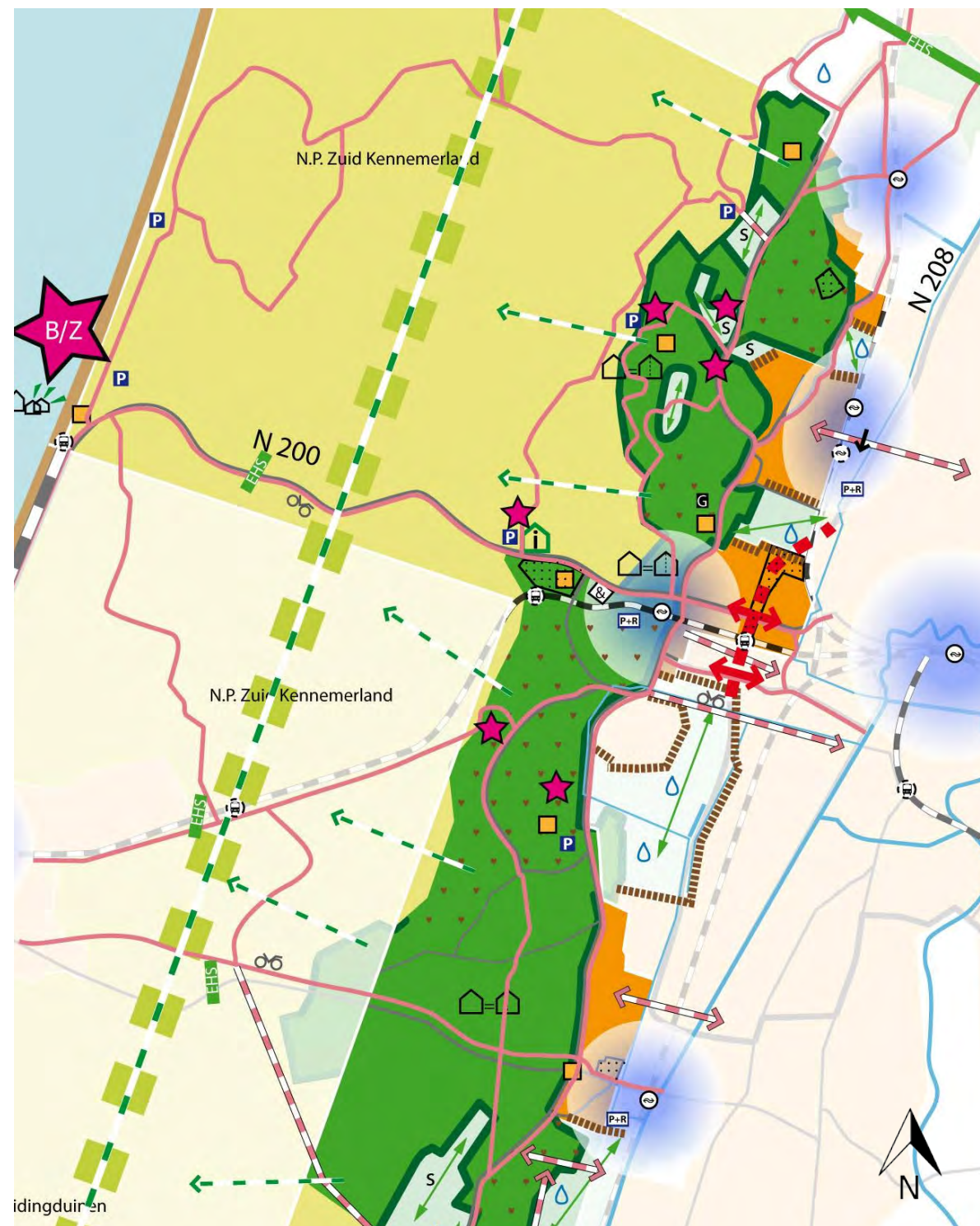
verklaring

- bebouwde kom Overveen
- landgoederen zone
- Reinwaterpark
- Zeeweg

Omgeving Overveen



Structuurvisie Bloemendaal



Reinwaterpark in de Structuurvisie

Uit de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal is o.a. het volgende op te maken over de locatie Reinwaterpark in relatie tot de landgoederenzone:

- Het terrein is onderdeel van de landgoederenzone
 - Het ligt aan rand van Duinzone en nabij Dorpenzone
 - Het is aangemerkt als herontwikkelingsgebied landgoederenzone
 - Er moet ingezet worden op behoud van vitaliteit en kwaliteit van landgoederen
 - De watertoren is als landmark aangemerkt
- Herontwikkeling van de locatie is het uitgangspunt van de structuurvisie. Hoewel het zelf nog geen echt landgoed is moet de ontwikkeling van Reinwaterpark bijdragen aan het versterken van de identiteit en vitaliteit van de landgoederenzone. Het kan dus zowel een toevoeging aan de reeks landgoederen worden als het geven van een kwalitatieve impuls aan de landgoederenzone. Deze bestaat uit buitenplaatsen, villagegebieden en bosparken. Het Reinwaterpark met zijn verschillende utilitaire gebouwen en zijn groene omgeving voldoet aan beide kenmerken en heeft daarmee de potentie om zich te ontwikkelen tot een schakel in deze reeks openbare landschappen.

Uit de structuurvisie is het volgende op te maken over de locatie Reinwaterpark in relatie tot recreatie:

- Het is onderdeel van de belangrijke recreatieve verbinding/zone van de Metropool Regio Amsterdam.
- Kleinschalige recreatie moet op landgoederen gestimuleerd worden

De functie van recreatie wordt dus nadrukkelijk gekoppeld aan de landgoederenzone en zeker aan de locatie van Reinwaterpark. De 'kleinschaligheid' van recreatie is niet nader gekwalificeerd. Het invullen naar 'draagkracht' van het landschap geeft een beter handvat om de aard en de schaal van de recreatie te bepalen. In ieder geval past de functie recreatie, al dan niet in combinatie met een woonfunctie, goed op de locatie qua historische en geografische context.

Conclusie

Reinwaterpark maakt in fysieke zin geen onderdeel uit van van het dorp Overveen of van andere aaneengesloten bebouwingsstructuren. Het ligt op de rand van Duin en landgoederenzone en wordt dan ook in de structuurvisie onder die laatste geschaard. Dat doet meer recht aan het karakter van het gebied en sorteert voor op de manier waarop het terrein ingevuld zal worden, te weten met (lage) dichtheid en losse bebouwing in het groen. De huidige functie van het terrein heeft ook geen directe relatie met het dorp. Een woon of leisurefunctie kan die relatie wel verbeteren doordat er activiteiten plaatsvinden waar dorpelingen gebruik van maken of andersom; nieuwe bewoners van het Reinwaterpark die gebruik maken van bestaande faciliteiten. Daarnaast kan de toegankelijkheid van het gebied verbeterd worden door wandel- en fietsroutes uit de omgeving er op aan te knopen.

Context randen

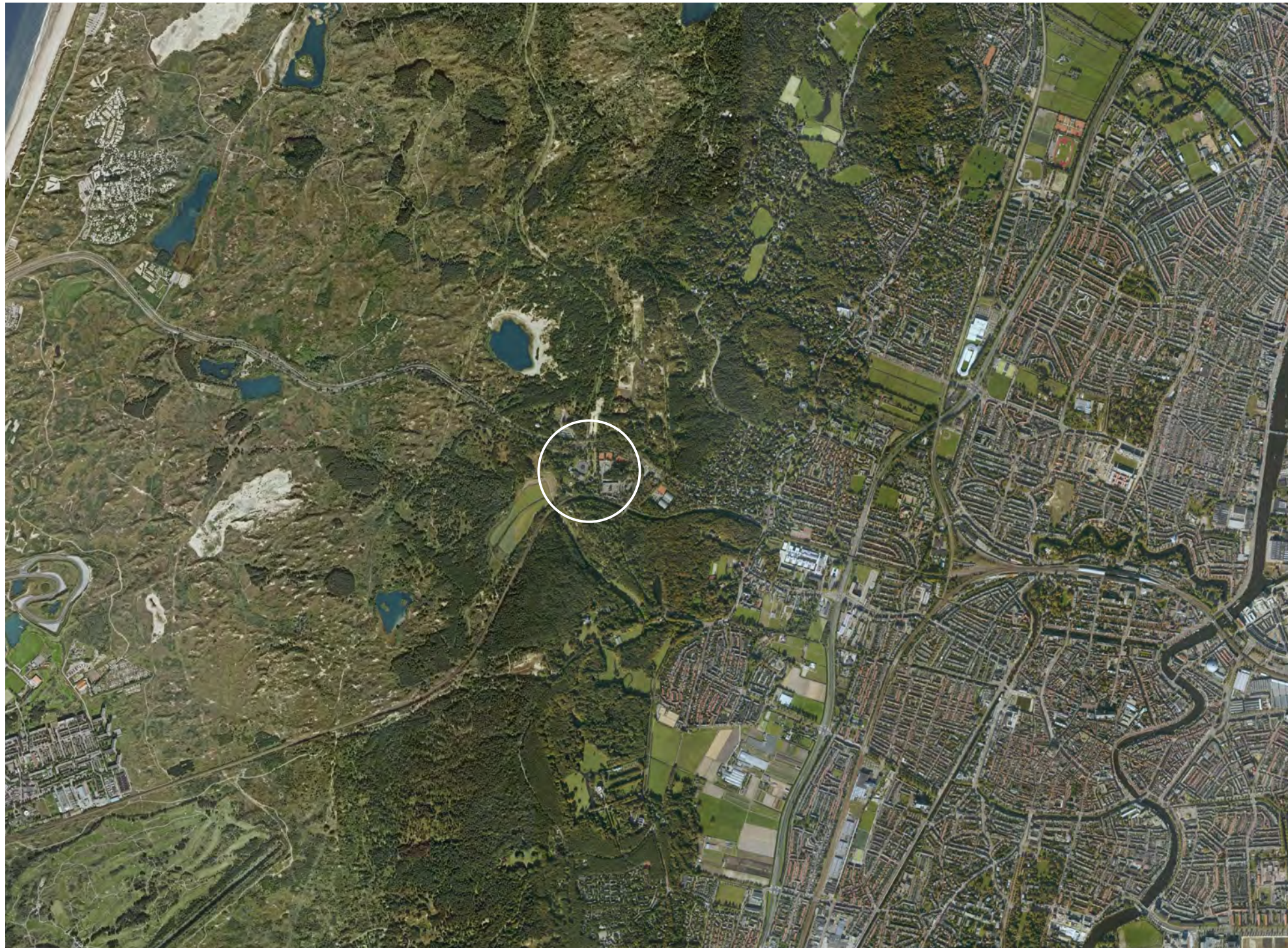
Op dit moment is het Reinwaterpark een afgesloten terrein, omheind met hoge hekken. De relatie van het terrein met de omgeving kan dus aanzienlijk verbeterd worden. De manier waarop het Reinwaterpark op zijn omgeving aansluit heeft onder andere te maken met de manier waarop zijn randen zich presenteren naar buiten toe en hoe de doorwaadbaarheid is georganiseerd. Daarom wordt hier extra aandacht gegeven aan de (bos)randen en de langzaam verkeerroutes.

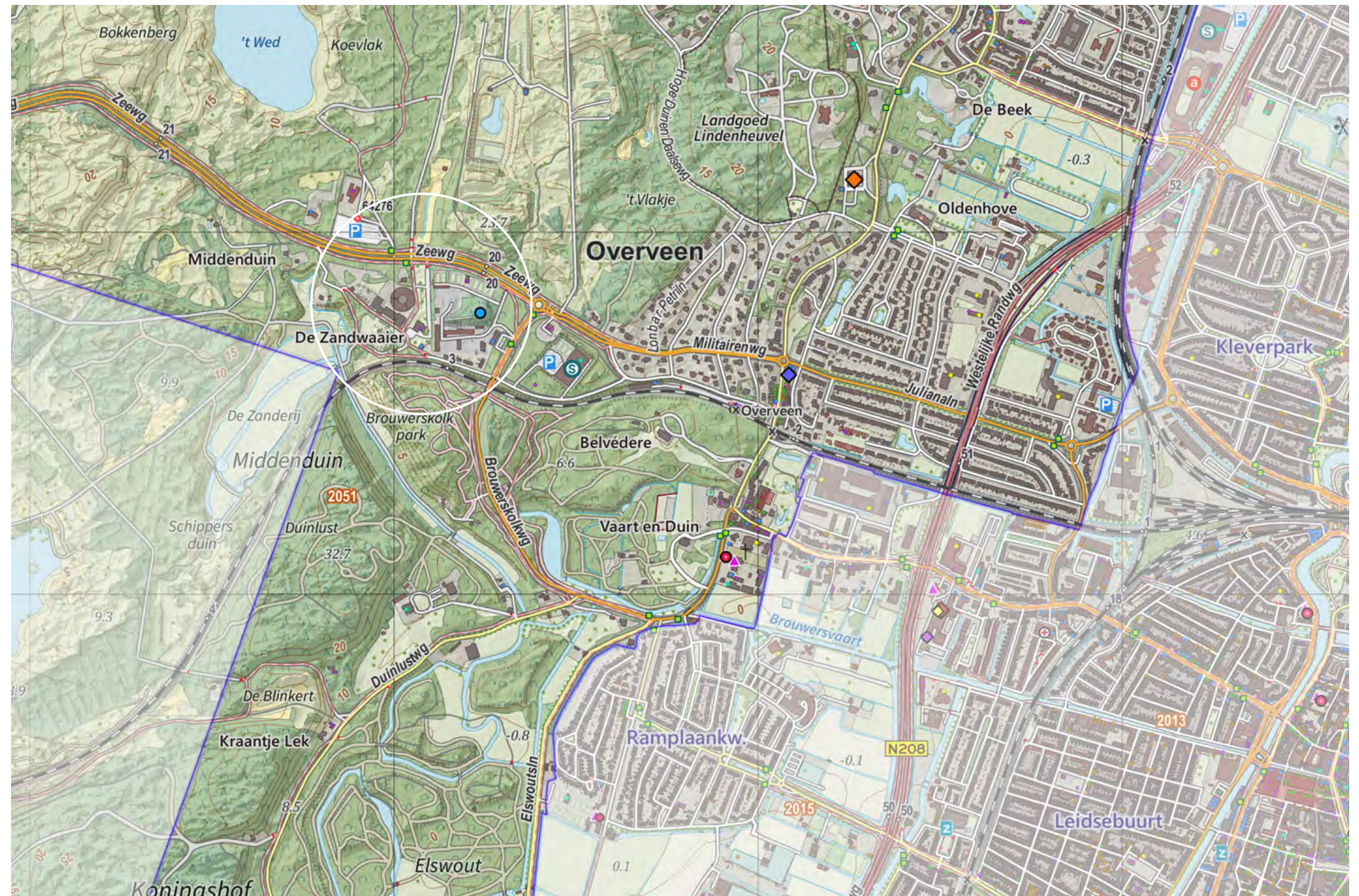
Bosranden

De beleving vanaf de Zeeweg wordt sterk bepaald door de mate van openheid van het duinlandschap. Komend van zee wordt de bebossing steeds dichter. Zo ook ter plaatse van het Reinwaterpark. Deze oorspronkelijke kwaliteit blijft behouden door de bosrand intact te houden. De rand van het Reinwaterpark reageert daarmee bovendien op de overkant van de de Zeeweg die ook bebost en een open terrein erachter heeft. Ook de bosranden aan de zuidgrens worden instand gehouden zodat vanuit Middenduin zo min mogelijk verstedelijking zichtbaar is.

Fiets- en wandelroutes

Er zijn diverse wandelroutes en voetpaden in de buurt van het Reinwaterpark. De belangrijkste fietsroutes rondom het Reinwaterpark gaan over de Zeeweg en de Brouwerskolkweg (Tetterodeweg). Het Reinwaterpark zal toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers, maar er komen geen doorgaande fietsroutes over het Reinwaterpark. De fietsroutes aan de rand van Reinwaterpark (Zeeweg, Tetterodeweg) blijven in de huidige vorm gehandhaafd.





Historische analyse

Het gebied van het Reinwaterpark en de (directe) omgeving is al zo'n 200 jaar ontgonnen voor allerlei voorzieningen. De Tetterodeweg is al vroeg 'verlengd' tot in het duingebied, en aan deze weg zijn achtereenvolgens de Israëliische begraafplaats gekomen (1797), een schietterrein/schietbaan (het schijfschieter vlak), de afgraving van de Zanderij (1850-1948) en verschillende duinwaterleiding-voorzieningen. Het terrein van het Reinwaterpark is in 1897 aangekocht door de gemeente Haarlem voor waterwinning. Verder is er een spoorlijn aangelegd van Haarlem naar Zandvoort, met ooit nog een aftakking naar het Reinwaterpark, en is de Zeeweg gerealiseerd als verbinding tussen Bloemendaal/Overveen en Bloemendaal aan Zee/Zandvoort. Het gebied is al die tijd ontgonnen, afgegraven, bebouwd en gebruikt. In de loop van de tijd is het terrein daardoor 'verrommeld'.

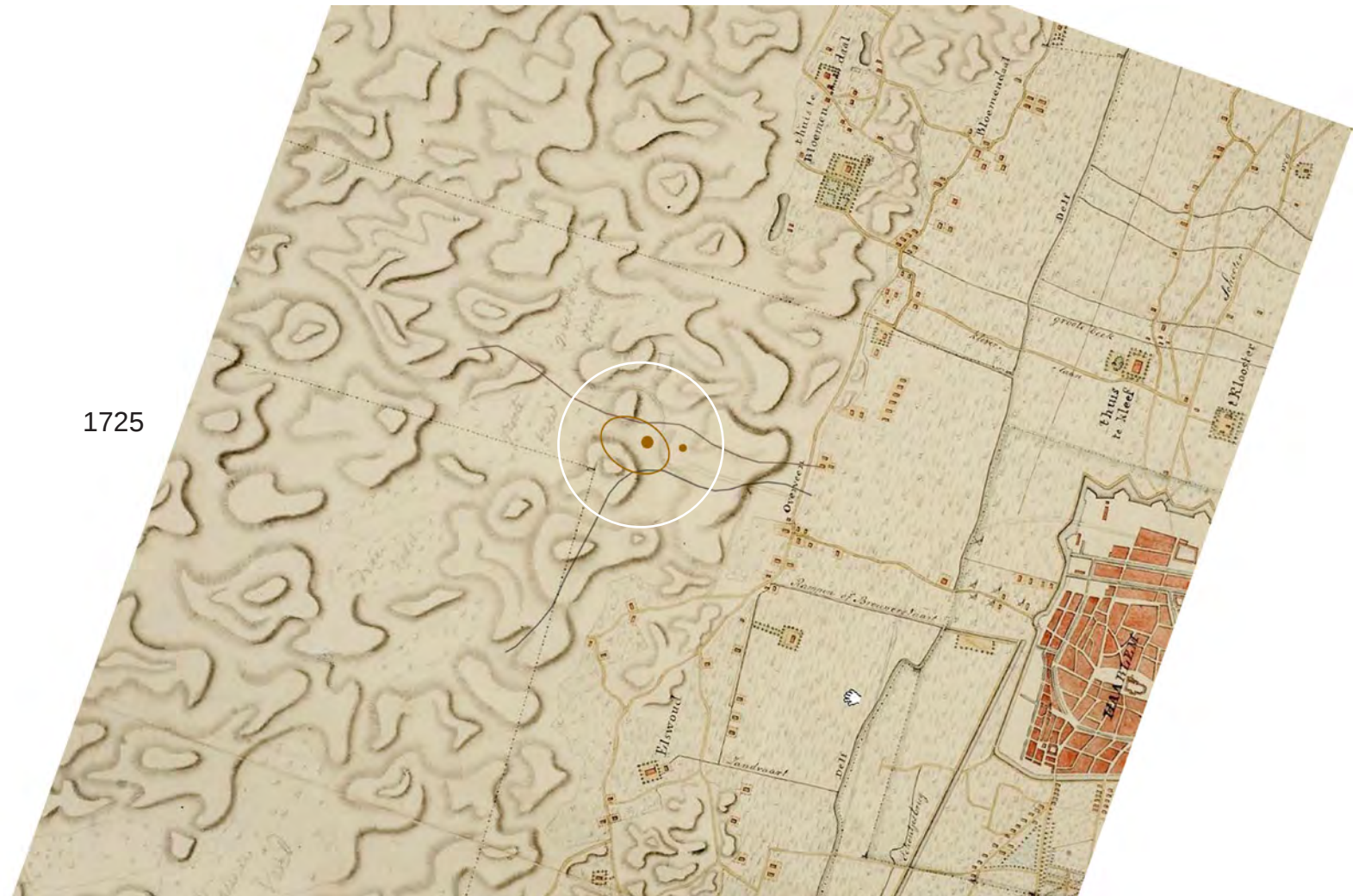
Veel hoogteverschillen die nu in het gebied zijn te zien, komen voort uit deze periode. De oude duinpannen zijn als hoogteverschillen nog te herkennen, maar deze zijn inmiddels helemaal begroeid. De duinpan met de watertoren erop is ook nog steeds te herkennen als een hoogte in het gebied. Het lage deel van Middenduin is de afgraving van de Zanderij geweest, en ook inmiddels verdwenen duinwaterleiding-voorzieningen aan de noordkant van de Zeeweg hebben tot een nieuwe geografie geleid rond het Wed en informatiecentrum de Zandwaaier.

Veel van de functies zijn weer verdwenen uit het gebied. De zandafgraving is sinds 1948 niet meer in gebruik, en na 44 jaar in gebruik te zijn geweest voor de bollenteelt is het nu een natuurgebied. Ook de schietbaan is niet meer in gebruik en 'teruggegeven' aan de natuur. En veel van de duinwaterleiding-voorzieningen zijn niet meer te herkennen in het terrein en onderdeel van het natuurgebied geworden. Zelfs de aftakking van het spoor naar het terrein van het Reinwaterpark is verwijderd.

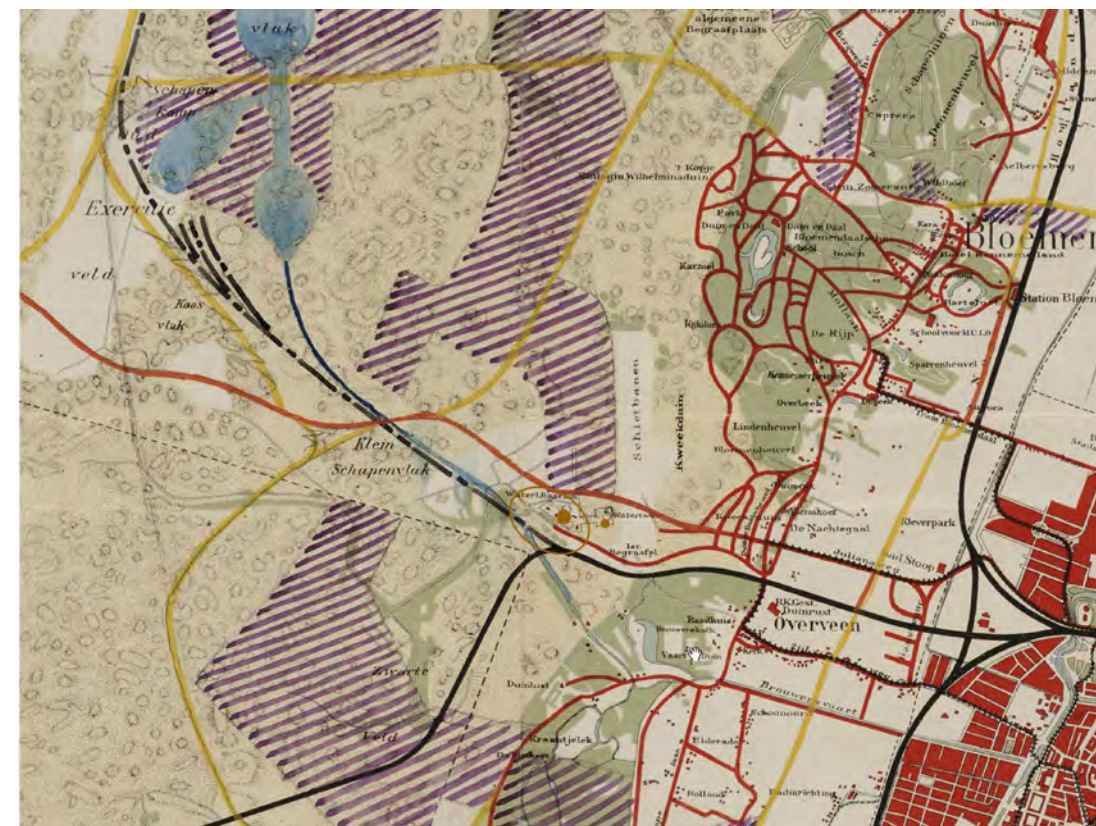
De gebouwen van het Reinwaterpark zijn parallel gebouwd aan de (oude) Tetterodeweg, en van oudsher zijn hier ook andere gebouwen en woningen aan gesitueerd. Het hele gebied eromheen is inmiddels weer natuurgebied geworden, en alleen de gebouwen van het Reinwaterpark, de watertoren, de oude wegen (o.a. Zanderijvaart) en hoogteverschillen herinneren aan een intensieve ontginning en gebruik. Deze relictten in terrein en bebouwing zouden bewaard mogen blijven als een monument, inclusief de bebouwing op het Reinwaterpark. En als er gebouwen gesloopt zouden worden, mogen deze vervangen worden: Bij een transformatie van het Reinwaterpark ligt het voor de hand om de meeste bebouwing parallel aan en nabij de oude Tetterodeweg handhaven of te realiseren, daar waar altijd al de meeste bebouwing was geconcentreerd. Ook nu in het terrein zijn daar de belangrijkste gebouwen gepositioneerd: het machinegebouw en de filtergebouwen. Verder verwijderd van deze oude bebouwingsconcentratie zou de (nieuwe) bebouwing lager en informeler moeten zijn.

Met de herontwikkeling van het Reinwaterpark komt het gebied na 200 jaar weer 'tot rust'.

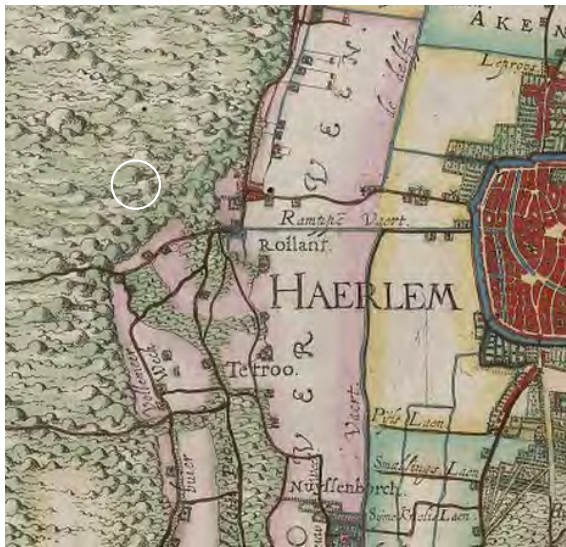
1725



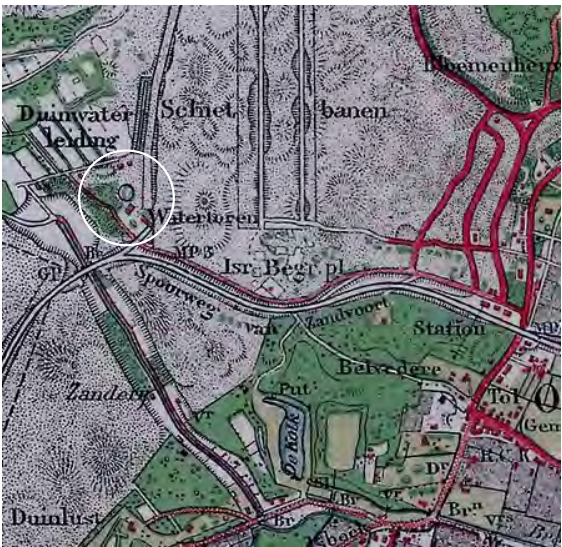
1916



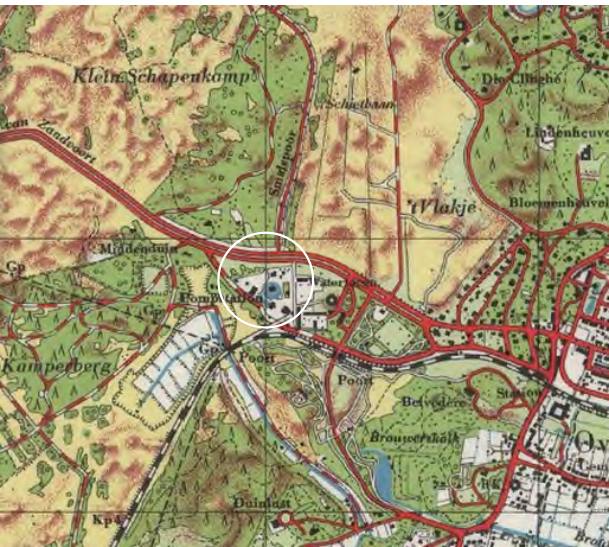
Historische analyse



1877

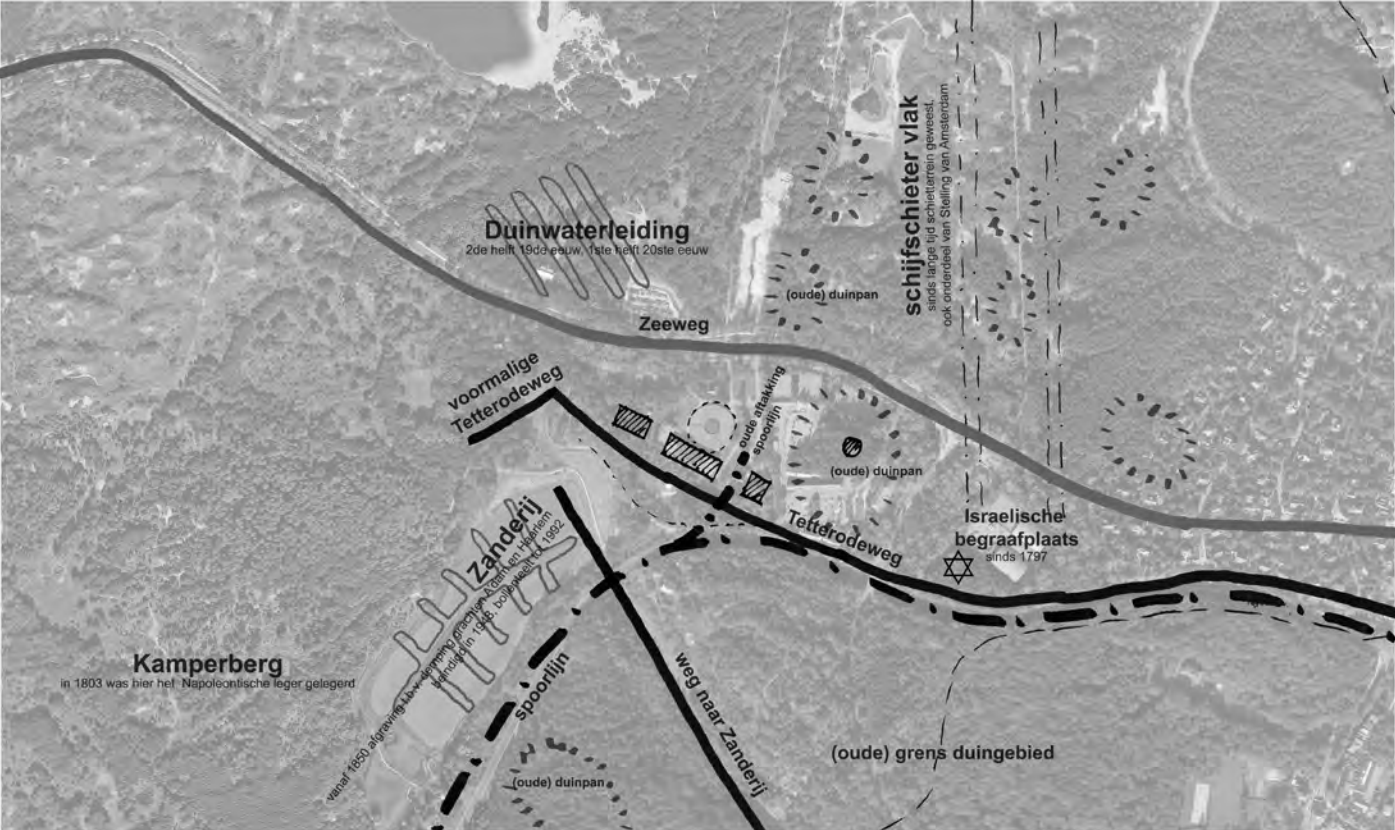


1905



1957

samenvatting historische analyse



Historie Reinwaterpark

Een geschiedenis met water

De gemeente Haarlem heeft het terrein in 1897 gekocht met het oogmerk om daar een waterwingebied aan te leggen ter verbetering van de volksgezondheid. Daarmee was het over het algemeen in Nederland matig gesteld. Omdat het gebied op een duintop lag hoefde de watertoren ook niet zo hoog te worden als andere watertorens omdat de druk op het waterleidingnet hoog genoeg was. In de loop van de tijd is het terrein 'verrommeld', zeker aan de (zuid)oostkant met allerlei gebouwen en woningen rondom de watertoren.

Op basis van de oorspronkelijke functie van het plangebied zou bij de invulling van een recreatie scenario een relatie met de geschiedenis van het terrein gezocht moeten worden. Zoals het SPvE vermeld, is het bij de opzet van het stedenbouwkundig plan wenselijk om een verwijzing naar het oorspronkelijk gebruik van het terrein voor waterwinning op te nemen. Hiervoor kunnen (monumentale) gebouwen of landschappelijke structuren worden gebruikt. Uitgangspunt is dan wel dat deze gebouwen of structuren een nieuwe functie krijgen die past binnen het gekozen functionele kader en die een toekomstige gebruikswaarde (en economische drager voor hergebruik) garandeert (SPvE Reinwaterpark, gemeente Bloemendaal)

Een water- en gezondheidsgerelateerde vorm van recreatie, zoals een wellness-oord ligt sterk voor de hand. Een wellnessbestemming zou perfect aansluiten op de oorspronkelijke bedoeling van het gebied. Een wat exclusievere invulling à la Zuiver in het Amsterdamse Bos zal aantrekkelijk zijn voor de doelgroep binnen en buiten de gemeente. Het inmiddels gesloten landgoed Duinlust voorzag voornamelijk in de lokale wellnessbehoefte.





Machinegebouw



Machinegebouw



Voorfiltergebouw



Watertoren



Watertoren



Dienstwoning Zeeweg



Dienstwoning Tetterodeweg



Directeurswoning

Architectonische monumenten

Het Reinwaterpark kent een aantal monumentale gebouwen die in elk geval behouden blijven. Ze verschillen in omvang, indeling en (oorspronkelijke) functie. Daarmee zijn ze uitermate geschikt om in een parkachtige setting te blijven. De architectuur van de gebouwen is over het algemeen coherent. Bijna alle gebouwen kennen een eind-negentiende-eeuwse overgangsarchitectuur. Uitzondering zijn het voorfiltergebouw en de watertoren. De eerste neigt meer naar een modernistische stijl uit de jaren dertig terwijl de tweede een soort historiserende eclectische stijl heeft. De Rijksdienst voor Monumenten zegt: "Het toevoegen van nieuwe bouwvolumes in het plangebied is mogelijk, maar essentieel is dat het bestaande karakter en de bestaande monumentale gebouwen herkenbaar en dominant blijven in het gebied." Met betrekking tot het machinegebouw geldt dat een andere functie voor dit gebouw, voorstelbaar is. Belangrijk bij de transformatie is dat het oorspronkelijke karakter van het gebouw herkenbaar blijft. (ontleend aan SPvE)

De uitstraling van het geheel is samenhangend. Uit de, dominante aanwezige, overgangs architectuur zijn elementen te vinden die in de nieuwbouw terug kunnen komen en een verbinding kunnen maken met de oudbouw. Dit zijn bijvoorbeeld de rood- bruine baksteen en gelede ramen. Uitgaande van het postutilitair landschapconcept gaan de gebouwen variëren in functie, vorm en omvang, terwijl ze de relatie aangaan qua architectuur. Het negentiende- eeuwse erfgoed op de plek zelf de inspiratie voor het nieuwe Reinwaterpark.

Gebouwen Ensembles

Ensembles

Een ensemble is een samenstel van bouwblokken, openbare ruimte en groenstructuren die als eenheid zijn ontworpen en/of als zodanig herkenbaar zijn. Ze hebben een esthetische waarde als samenhangend geheel. In het gebied zijn diverse ensembles aan te wijzen:

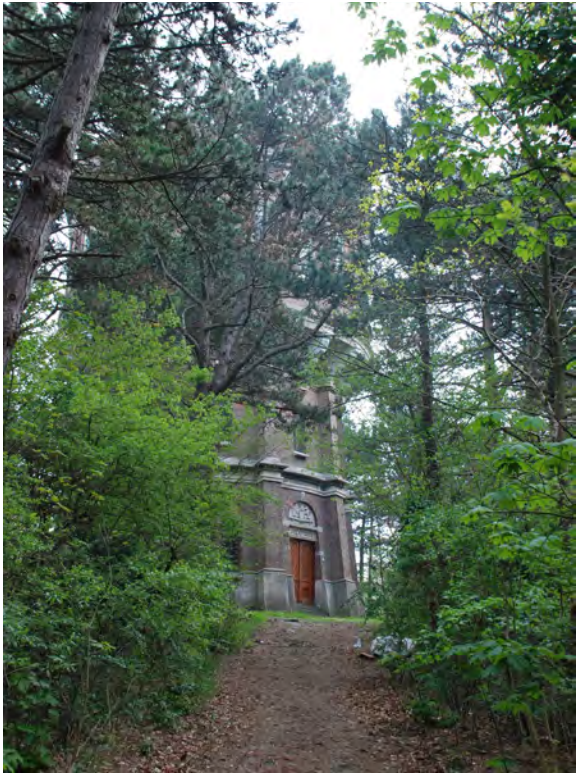
- Het machinegebouw met de directeurswoning en het open grasveld met solitaire bomen erop. Tezamen vormen ze een kleinere, lommerrijke en beschutte hoek binnen het terrein. Dit is waardevol omdat het een schaalverkleining creëert waarmee een prettige ruimte ontstaat voor verblijfsfuncties
- Het filtergebouw met bijgebouw met de begroeide verhoging. Het plateau functioneert als een groen podium en bakent ook een kleiner gebied af binnen de grote ruimte. Er ontstaat een natuurlijke overgang tussen privé
- Het rondfilter en de solitaire bomen aan de wadi. Het horizontale volume van het rondfilter wordt visueel gebroken door de bomenrij. Daarmee wordt het volume minder massaal en de beleving van uit het oosten prettiger.
- De watertoren met heuvel. De watertoren is onlosmakelijk verbonden met de heuvel. Zonder de laatste had de toren nooit de bestaande hoogte bereikt. Daarmee zou hij ook niet het uitzicht en machtige uitstraling hebben gehad.



machinegebouw
directeurswoning
solitaire bomen
open grasveld



watertoren
heuvel
laantje



filtergebouw
bijgebouw
groen podium



rondfilter
grote wadi
solitaire bomen



Gebouwen bruikbaarheid

Mogelijk gebruik van de individuele gebouwen

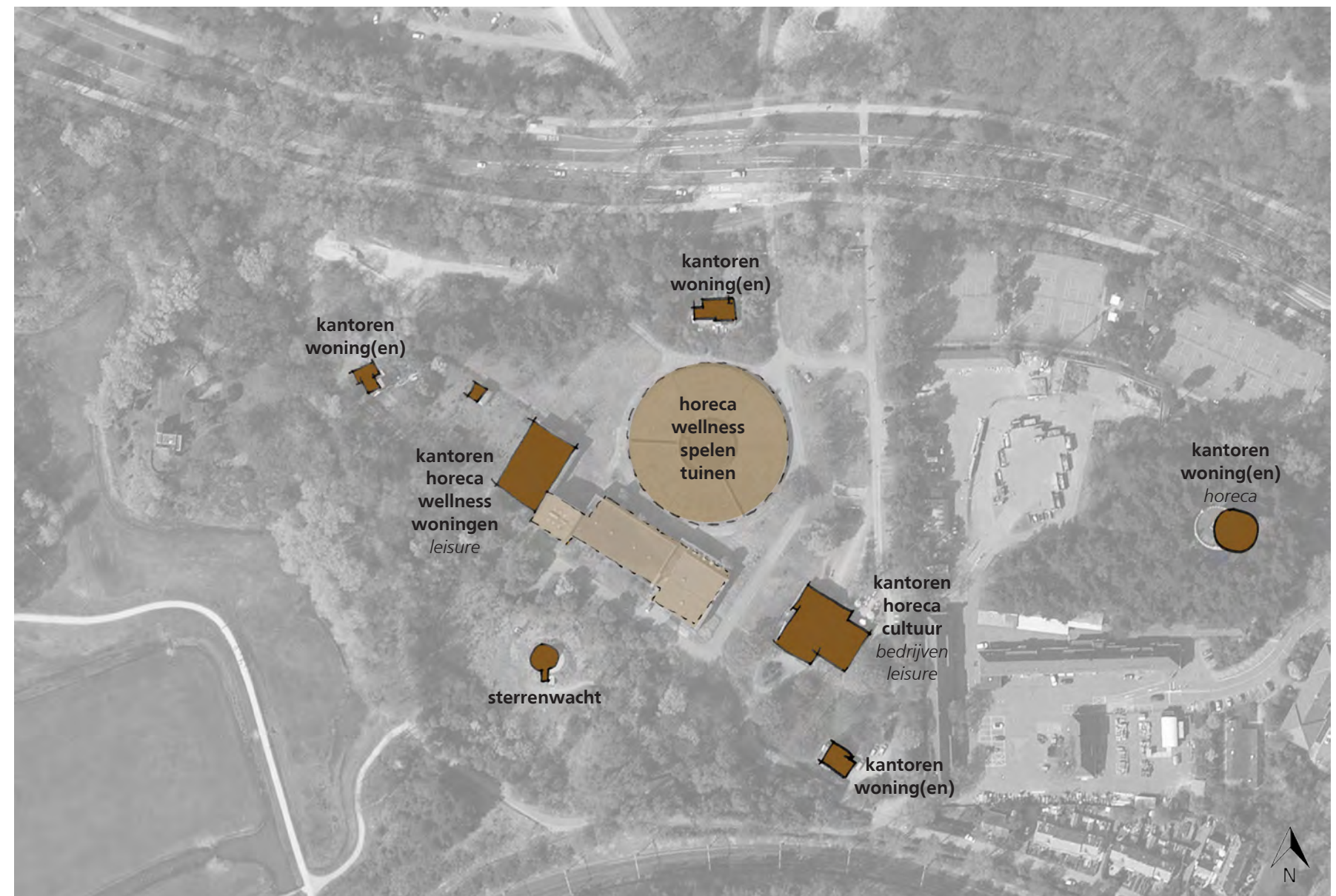
Op basis van de inventarisatie van de gebouwen (enkele ook van binnen) en de foto's/tekeningen is een impressie ontstaan van de mogelijke functies die in de diverse gebouwen kunnen plaatsvinden. Voor het complex als geheel is het historisch gebruik en de architectuur het meest bepalend. Hierbij dient het karakter gehandhaafd te blijven.

- Machinegebouw. Het monumentale gebouw leent zich voor veel functies behalve wonen en wellness. Daarvoor zou het gebouw teveel fysieke veranderingen moeten ondergaan. Het oorspronkelijke exterieur en interieur met de nog aanwezige details, dient gerespecteerd te worden. Deze functies zouden ook niet optimaal gebruik maken van de esthetische waarde van dit gebouw. Die kan beter ingezet worden voor bezoekersfuncties als cultuur of horeca. Ook kantoren, in minder mate bedrijven, kunnen gehuisvest worden in het machinegebouw.
- Het filtergebouw is robuuster van bouw en daarom ook meer geschikt voor interne verbouwingen. Daardoor zijn woningen ook mogelijk in dit gebouw. Het exterieur dient gerespecteerd te worden en de keldertoeegang dient te worden behouden.
- Het rondfilter is een bijzonder gebouw waar moeilijk 'gewone' functies in kunnen komen. Bovenop het gebouw bestaan er meer mogelijkheden. Nieuwbouw op het dek van het rondfilter is geschikt voor vele functies. De bassins kunnen dan ingezet worden als tuinen. Het oorspronkelijke gebruik dient echter leesbaar te blijven, waardoor toevoegingen ondergeschikt dienen te zijn. De opbouw uit 1948 en de overkapping vallen ook onder de bescherming.
- De diverse villa's op het terrein zijn uiteraard vooral geschikt als woning en/of kantoor. Het oorspronkelijke exterieur dient gerespecteerd te worden en voor het interieur kunnen authentieke details van waardevolle betekenis zijn.
- De sterrenwacht is een danig bijzonder gebouw dat deze niet of nauwelijks anders ingezet kan worden dan voor zijn oorspronkelijke functie.

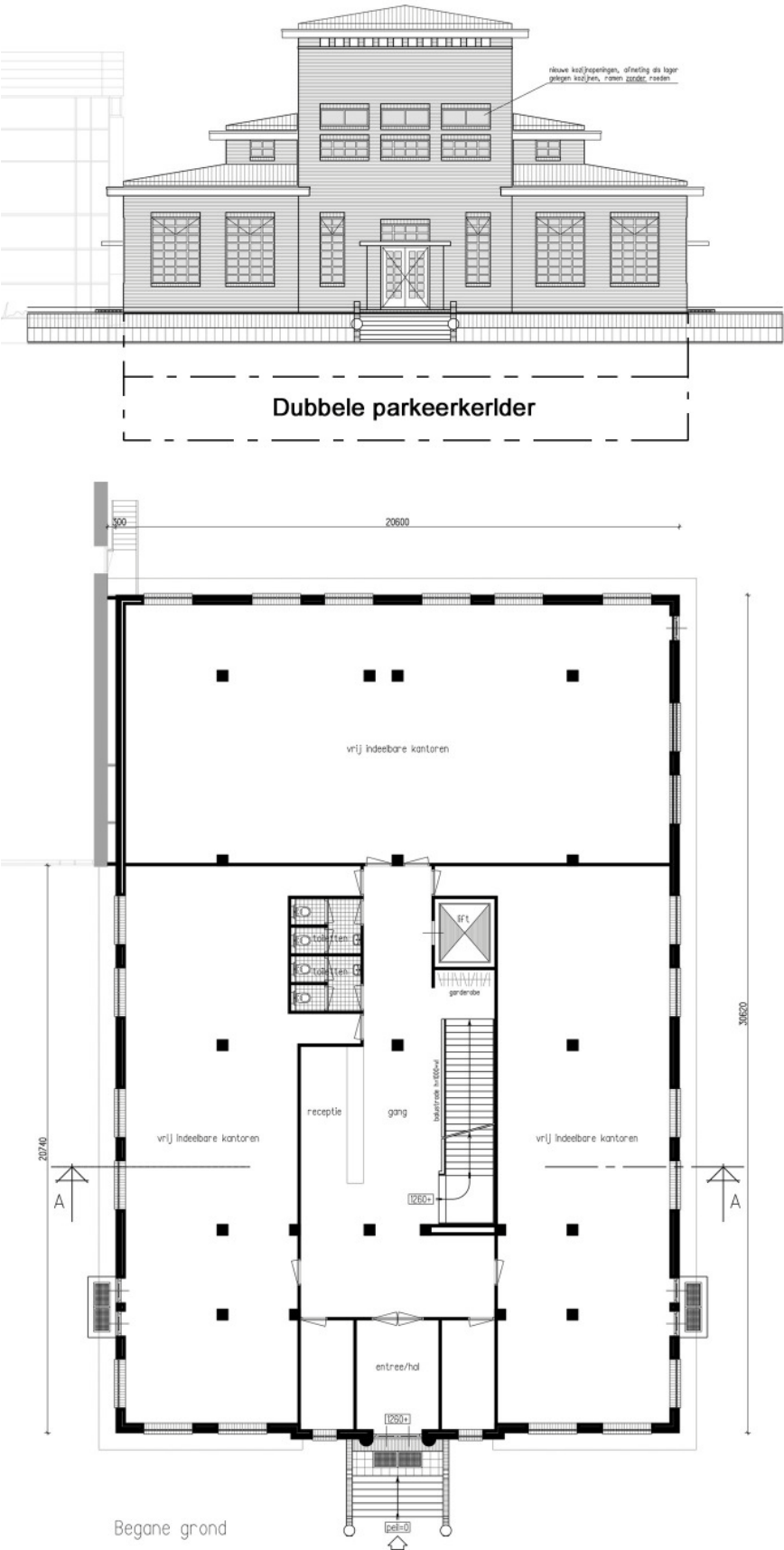
- De watertoren is een bijzonder gebouw waar moeilijk 'gewone' functies in kunnen komen. Het reservoir van de watertoren (inclusief leidingen en trap) dient bij voorkeur in het gebouw behouden te blijven. Het exterieur dient gerespecteerd te worden. De openheid van het interieur in de schacht dient leesbaar te blijven. Een gebruik voor wonen of kantoor is dus niet voor de hand liggend, omdat hiervoor waarschijnlijke aanpassingen nodig zijn in gevel en vloeren.

Wijzigingen aan bestaande gebouwen en toevoegingen van nieuwe bouwvolumes zijn voorstelbaar, wanneer deze rekening houden met de authentieke aspecten zodat het monumentale karakter herkenbaar en dominant zal blijven. In het kader van terreininrichting zullen eventuele aanduidingen op de gevels slecht zeer terughoudend kunnen worden toegepast. Noodzakelijke installaties, zoals airco, antennes of afvoerkanalen, dienen zo onzichtbaar mogelijk te worden ingepast. Het aanbrengen van verlichting op gebouwen of aanlichten van gevels is niet toegestaan. Verder kan er gekeken worden naar het eventueel reconstrueren (of in enige vorm zichtbaar maken) van verdwenen elementen. Hierbij kan gedacht worden aan schoorstenen, toegangspartij, lichtkappen op machinegebouw of spoorweg.

Ten aanzien van de verbouwing van de gebouwen dient er vooroverleg plaats te vinden met de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van de Welstandszorg Noord-Holland (WZNH) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).



Filtergebouw

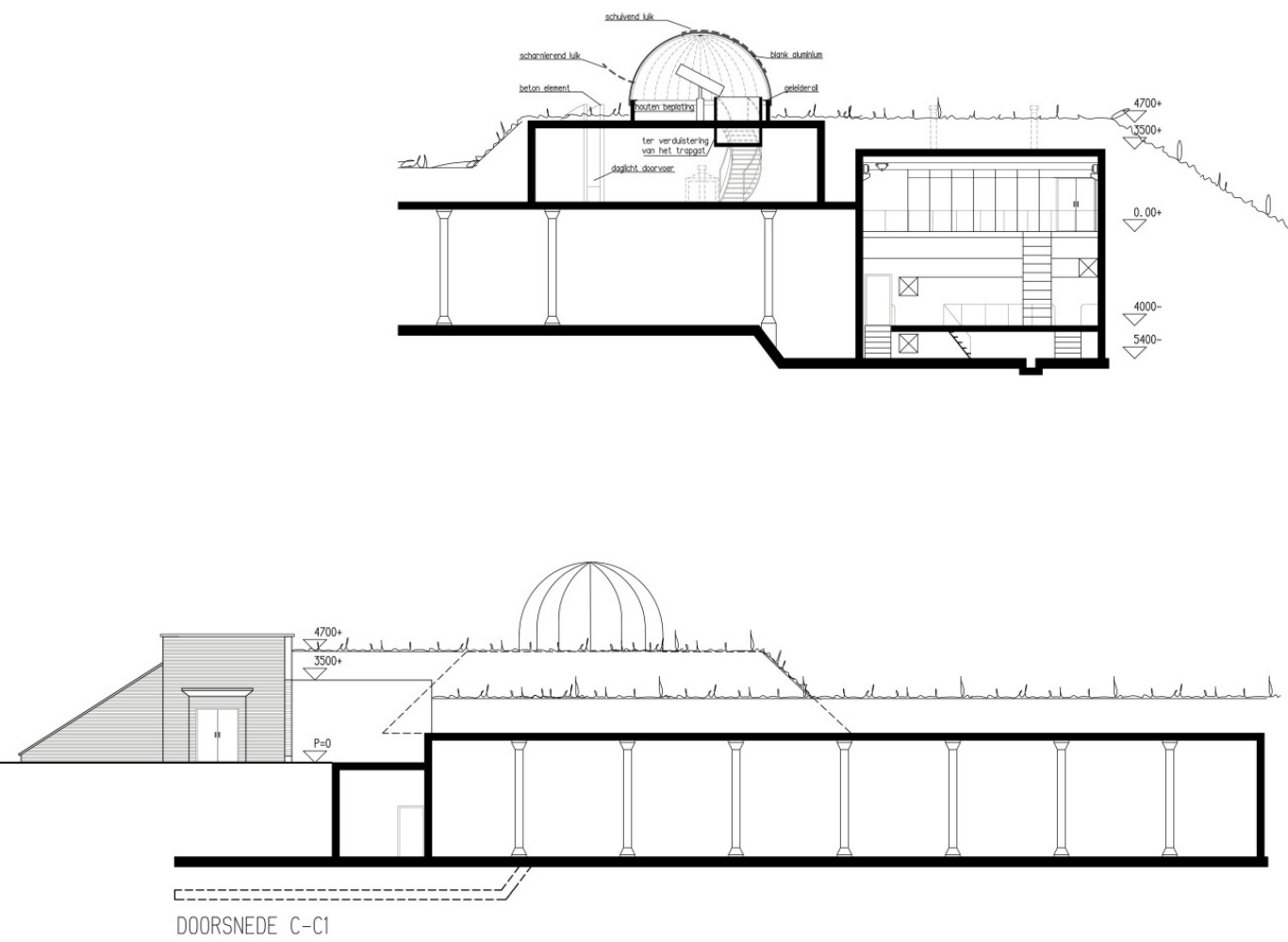


Machinegebouw

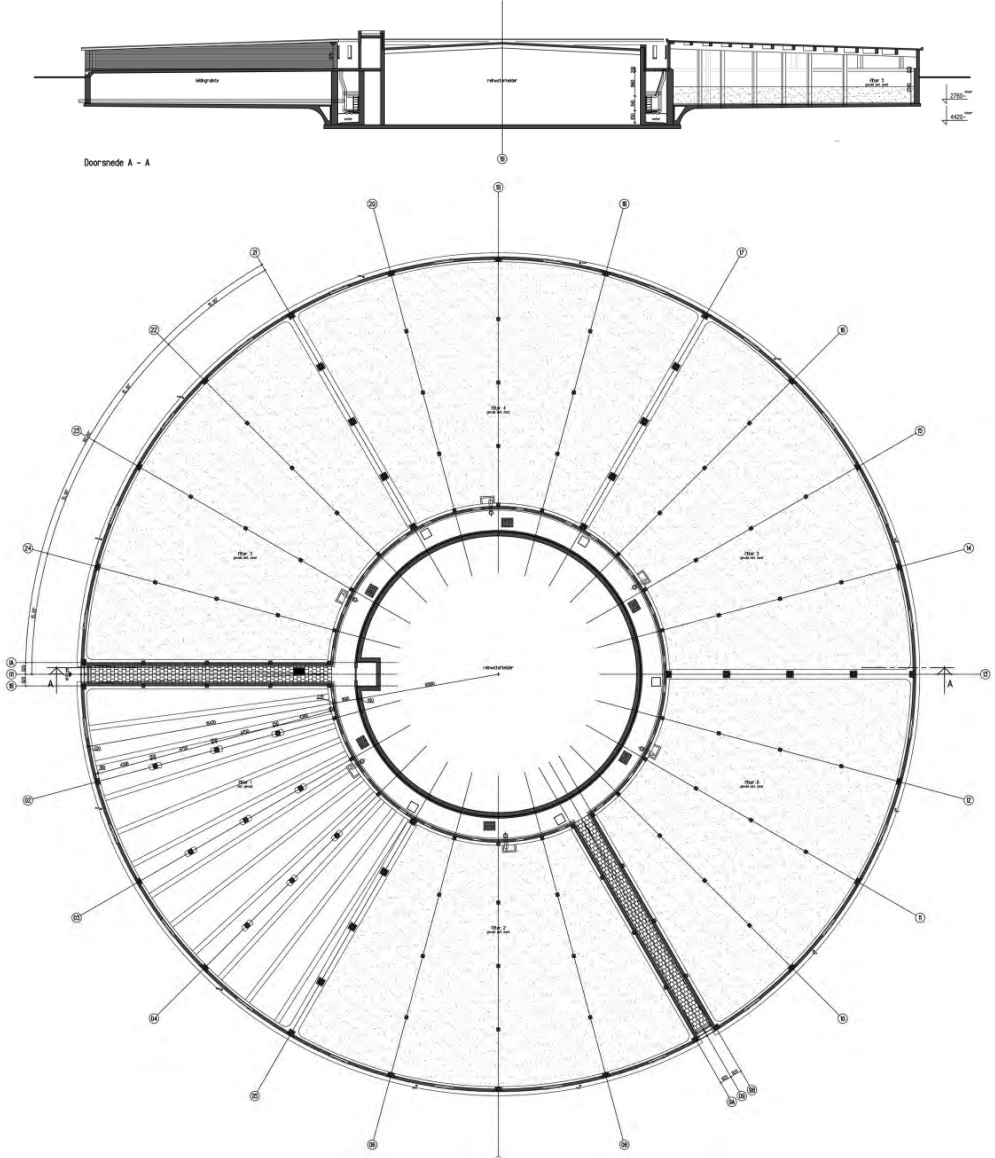


Gebouwen bruikbaarheid

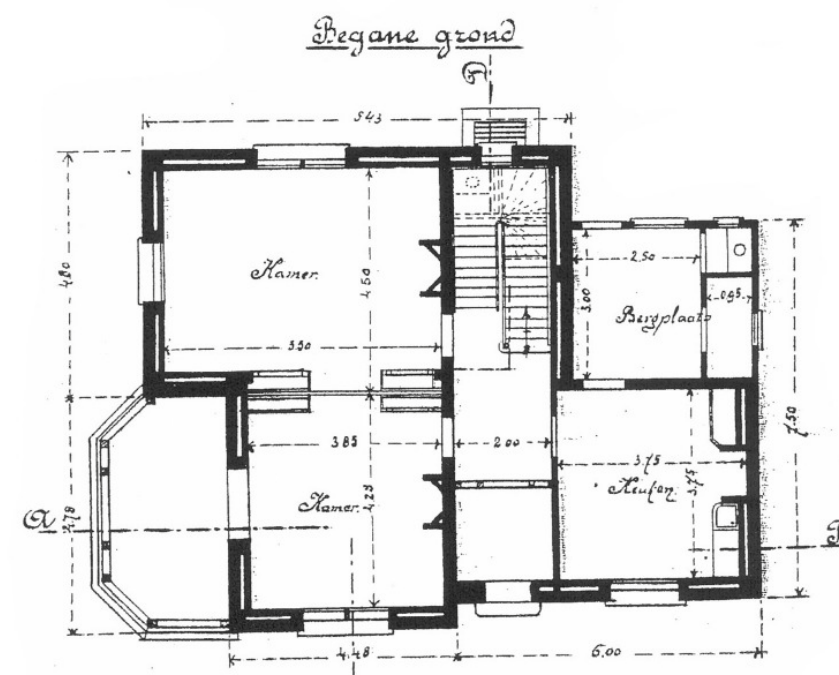
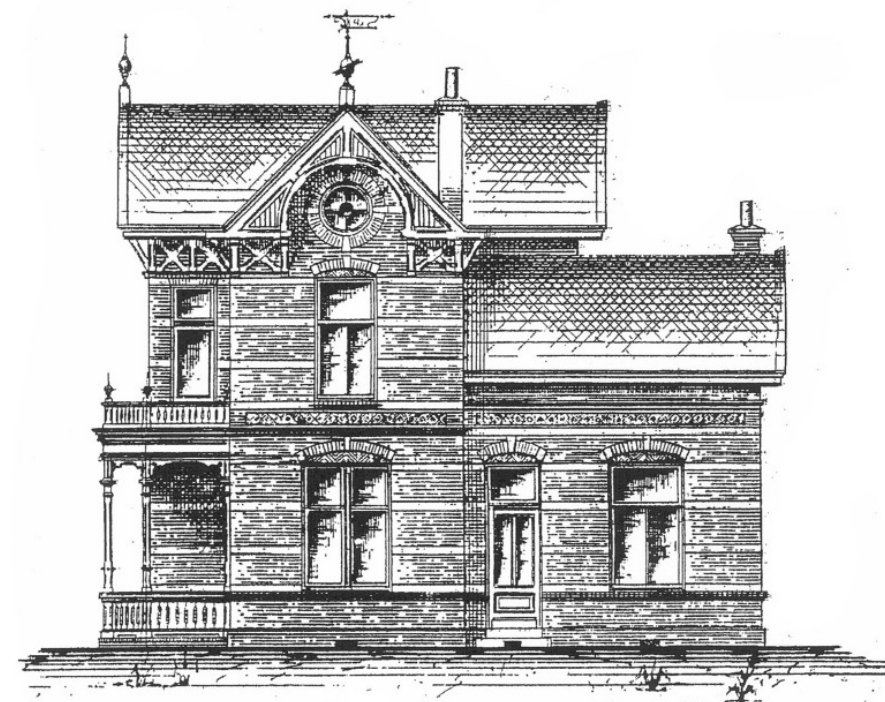
Sterrenwacht



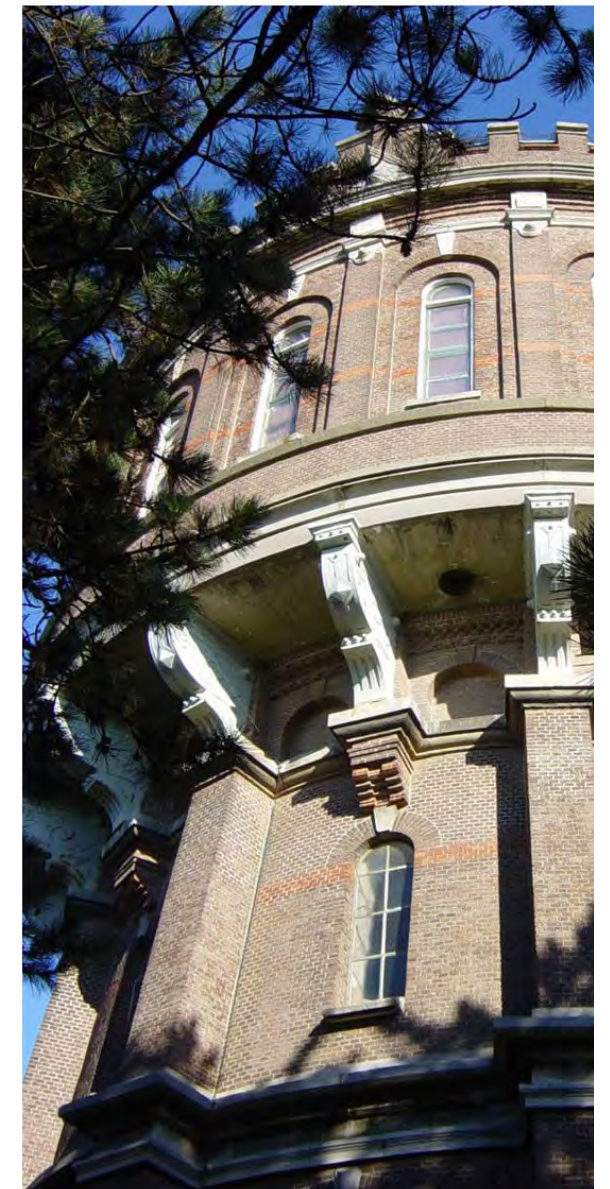
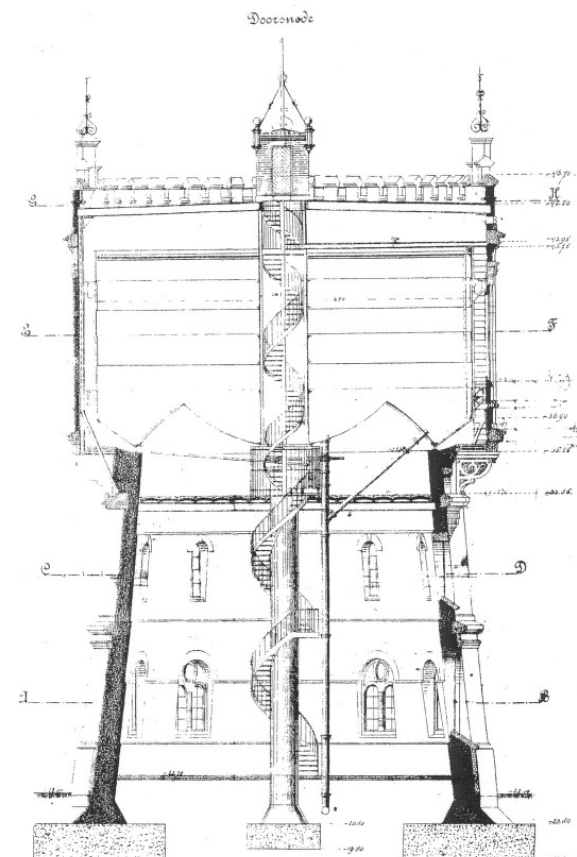
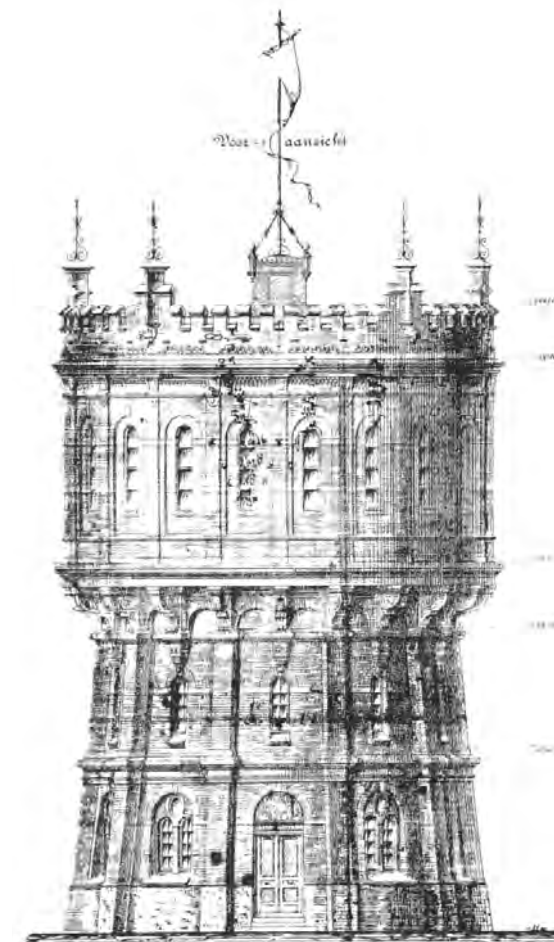
Rondfiltergebouw



Directeurswoning



Watertoren



Historische en landschappelijke analyse

Bij de historische analyse is ook de studie ingebracht van N. van Bockhooven en D. Habets: "Watermachine in de duinen" (2015, Studio Blanca), welke in opdracht van de Stichting Vrienden van Middenduin is opgesteld. Bij het opstellen van dit VO-SP is rekenschap gegeven van de analyse en de conclusies uit dit document. Enkele voorbeelden:

De studie "Watermachine in de duinen" geeft een nauwkeurige historische beschrijving van het terrein, die is meegenomen in de planopzet van dit VO-SP. Onder andere wordt het belang van de Prise d'Eau benoemd, en deze is dan ook ruimtelijk opgenomen in de opzet. Ook is in de plannen meer nauwkeurig rekening gehouden met het zicht vanaf Middenduin, mede ingegeven door de studie. En op basis van de beschrijving van de midden duin zone als een besloten, natuurlijk gebied met omsloten bebouwing en doorzichten naar de duinvalleien, is de configuratie van de bebouwing aangepast en meer geconcentreerd op het huidige ensemble.

Het volledige rapport "Watermachine in de duinen" (2015, Studio Blanca, N. van Bockhooven en D. Habets) is te vinden op www.reinwaterpark.nl

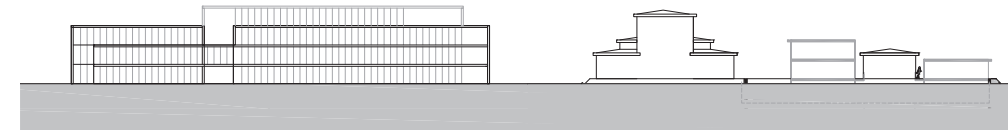
voorbeelden ter illustratie uit "Watermachine in de duinen"

(2015, van Bockhooven, N. & Habets, D.). Studio Blanca



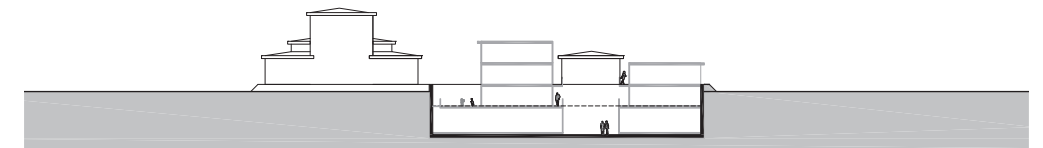
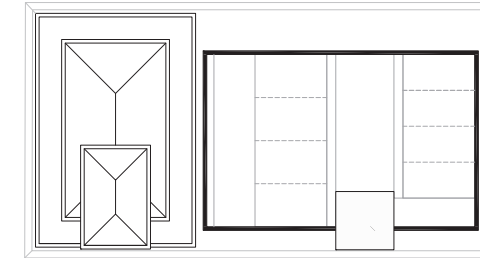
Voorbeeld: verbouwen en aanbouwen machinegebouw

Bron: van Bockhooven, N. & Habets, D. Watermachine in de duinen (2015). Studio Blanca.



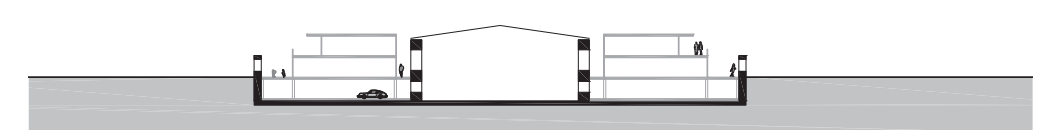
Voorbeeld: transformeren filter- en pompgebouw: verbouwen en opbouwen

Bron: van Bockhooven, N. & Habets, D. Watermachine in de duinen (2015). Studio Blanca.



Voorbeeld: verbouwen voorfiltergebouw en inbouwen in reinwaterkelder

Bron: van Bockhooven, N. & Habets, D. Watermachine in de duinen (2015). Studio Blanca.



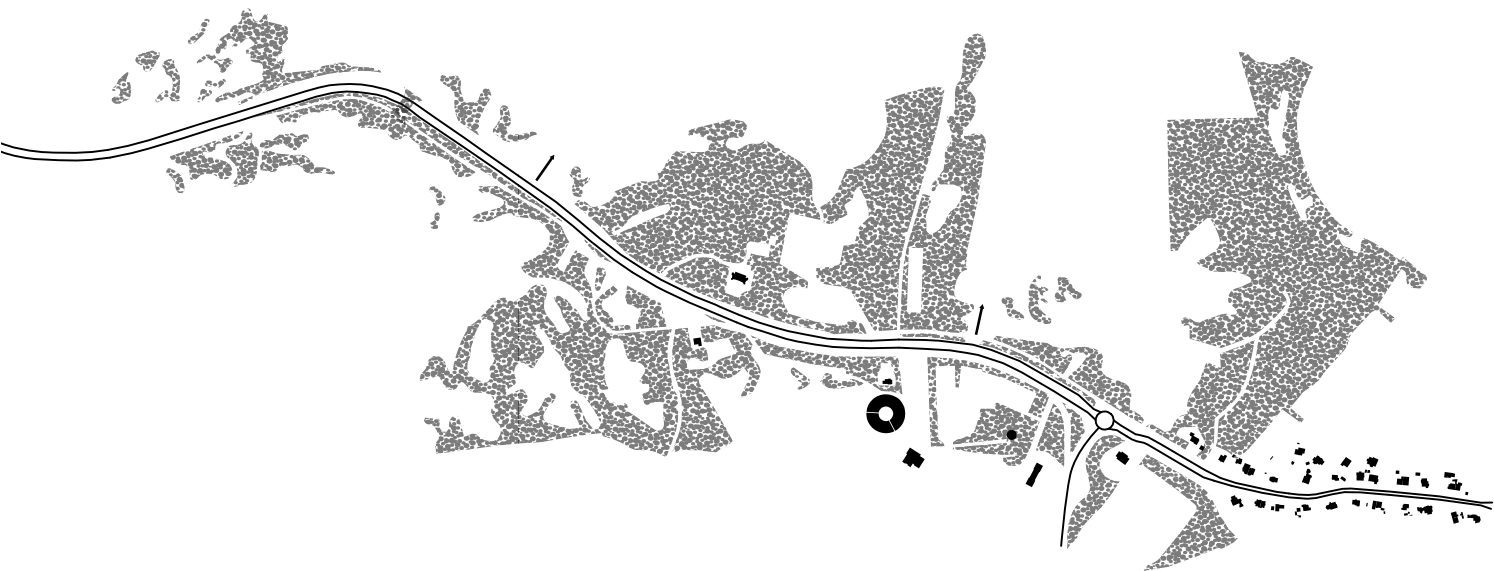
Voorbeeld: inbouwen in rondwaterfilter

Bron: van Bockhooven, N. & Habets, D. Watermachine in de duinen (2015). Studio Blanca.

Doorsnede Middenduin

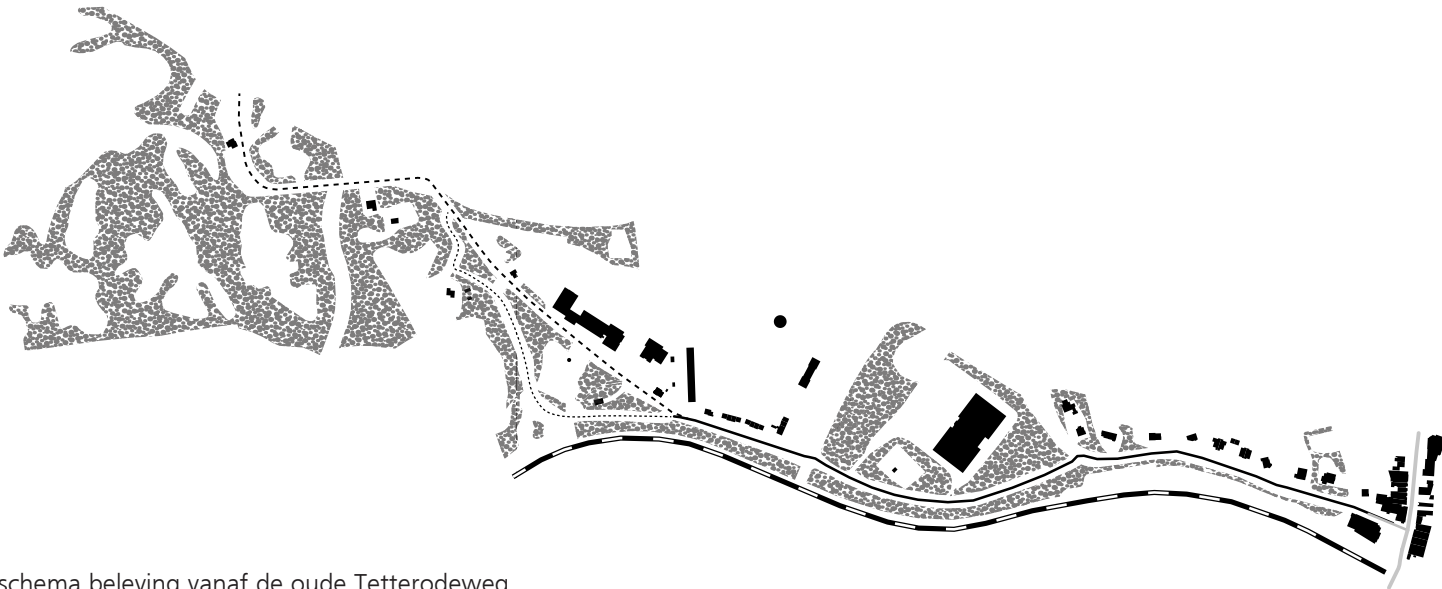


Bron: van Bockhooven, N. & Habets, D. Watermachine in de duinen (2015). Studio Blanca.



schema beleving vanaf de Zeeweg

<i>Jonge duin zone open, horizon, ruig, de zee in de verte, zand</i>	<i>Midden duin zone bossen uit 1930 besloten, verweerd, natuurlijk, omsloten bebouwing, doorzicht naar duinvalleien</i>	<i>Landgoed zone besloten bossen uit de 19e eeuw, rond- wandeling, besloten.</i>	<i>Dorpenzone besloten, hagen, statige huizen</i>
--	---	--	---



schema beleving vanaf de oude Tetterodeweg

<i>Jonge duin zone open, horizon, ruig, de zee in de verte, zand</i>	<i>Midden duin zone bossen uit 1930 besloten, verweerd, natuurlijk, omsloten be- bouwing, doorzicht naar duinvalleien</i>	<i>Duinrand zone begraafplaats besloten, natuurlijk, omsloten bebouwing, doorzicht naar duinvalleien</i>	<i>Landgoed zone besloten bossen uit de 19e eeuw, rondwandeling, be- sloten.</i>	<i>Dorpzone compact centrum station</i>
--	---	--	--	---

Bron: van Bockhooven, N. & Habets, D. Watermachine in de duinen (2015). Studio Blanca.

Bestaande situatie

Het plangebied is gelijk aan de eigendoms-grens van PWN. Het eigendomsgebied is feitelijk aaneengesloten. Ook de watertoren maakt onderdeel uit van het plangebied. Het is verbonden via een corridor met het grote deel van het plangebied. De gemeentewerf bedient zich van het recht van overpad over deze corridor van het Reinwaterpark. In het gebruik zal deze situatie blijven bestaan, welke functie er ook komt. Op dit moment is er tussen de twee delen een fors pad aanwezig die enigszins overwoekerd is. In fysieke zin kunnen er wellicht aanpassingen plaatsvinden in de terreinverharding of de omheining waarmee de verbinding tussen de twee terreindelen wordt verduidelijkt.

Bestaande situatie met plangebied en verharding

Gemeente Bloemendaal



Bron:
Tauw, ref. 1241816_10007D.MXD

Naar aanleiding van de ambtelijke beoordeling van het eerder ingediende Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (september 2015) is in opdracht van Cobraspen een aantal onderzoeken uitgevoerd. Zowel bij de vraagstelling als bij het opstellen van de rapportages heeft veelvuldig afstemming met de gemeente Bloemendaal plaatsgevonden. Zodoende zijn de volgende rapportages van TAUW d.d. 15 februari 2017 in de Stuurgroep van 28 februari 2017 vastgesteld:

- Natuurtoets;
- Bomeninventarisatie;
- Geluidscontouren;
- Milieuhinder;
- Hergebruik kelders t.b.v. parkeervoorzieningen;

De input van deze onderzoeken is gebruikt tijdens de planontwikkeling van dit Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan.



Beplanting

Beplanting

De beplanting op het terrein is divers qua soorten en kwaliteiten. Het beplantingsadvies is daarop gebaseerd. Waar nodig en waar mogelijk worden groenstructuren verbeterd door ze aan te vullen met inheemse struiken en bomen. Dit is het geval bij de zuid-westelijke rand van het gebied. Deze zou sterker aangezet kunnen worden om de groene uitstraling naar Middenduin en de Zeeweg te versterken. Op andere plekken kan het groen juist uitgedund worden om de openheid te vergroten. De grote solitaire bomen zijn van grote waarde omdat ze onderdeel uitmaken van stedenbouwkundige ensembles. Deze moeten dus behouden blijven in de stedenbouwkundige invulling.

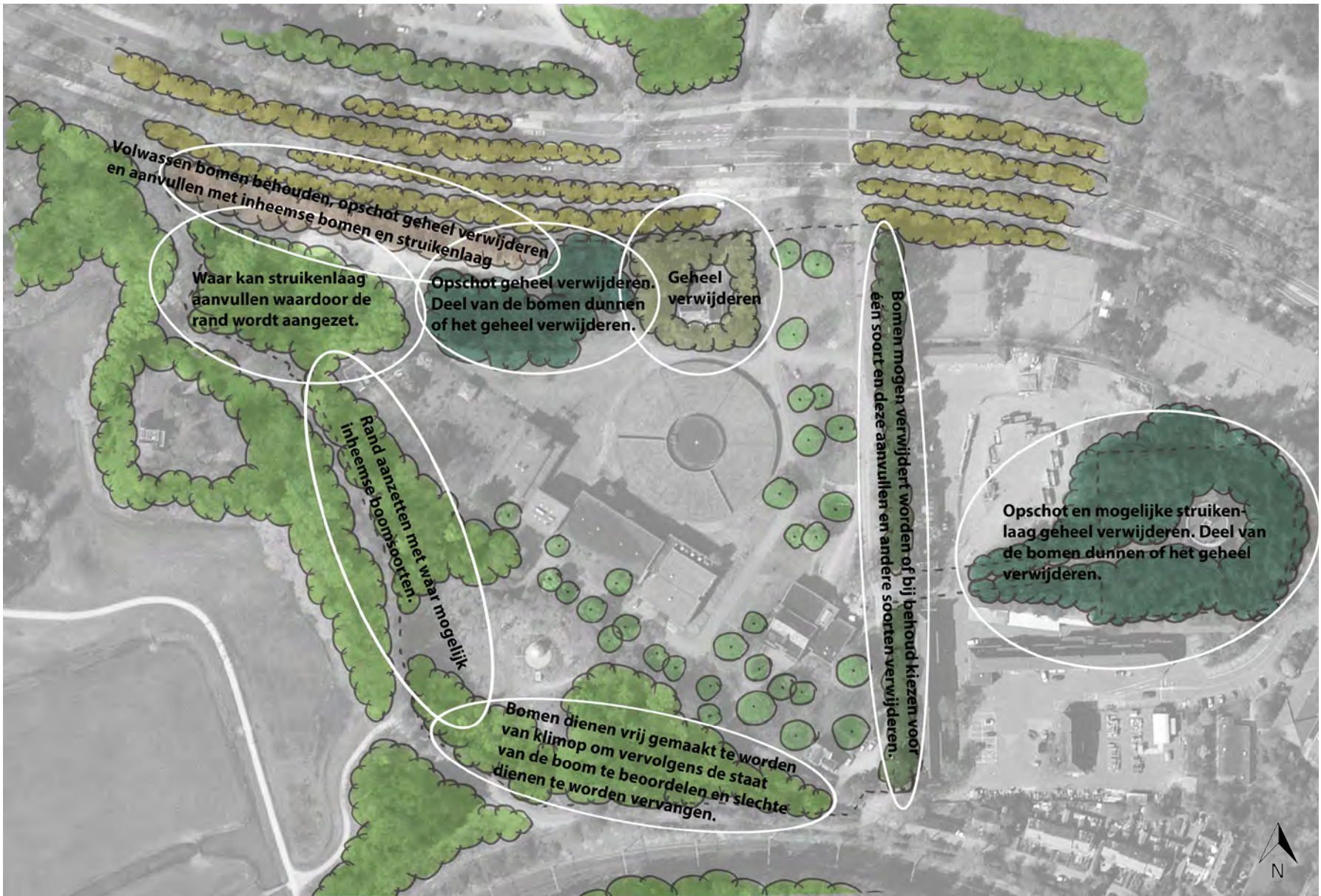
Een nader onderzoek naar natuurwaarden en waardevolle bomen zal uitgevoerd worden vòòr vaststelling van het DO Stedenbouwkundig Plan.

Inventarisatie beplanting



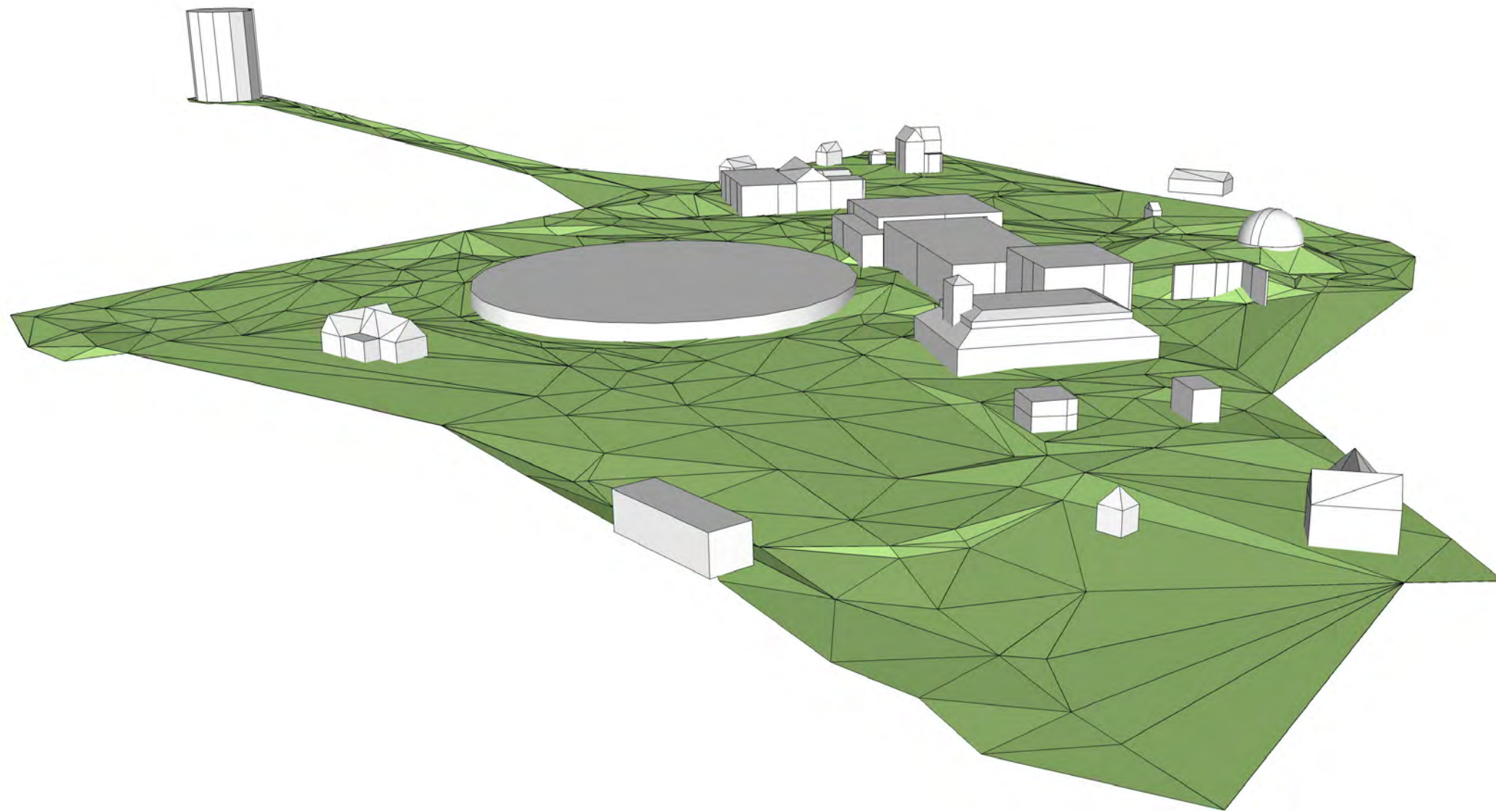
- Zeer waardevol, vanwege de gebiedseigen beplanting en dichte rand die het vormt.
- Waardevol, vanwege gebiedseigen beplanting en eenheidsvorm in wegprofiel
- Minder waardevol, want het is geen inheemse soort, maar wel onderdeel van de landschapsvorming.
- Zeer waardevol, want het zijn volgroeide monumentale bomen met natuurlijke habitus.
- Minder waardevol, door het vele jonge opschot, maar wel een aantal waardevolle bomen.
- Niet waardevol, want het zijn allemaal gecultiveerde soorten.
- Minder waardevol, want het is geen heldere structuur en bestaande uit vele verschillende soorten.

Advies beplanting

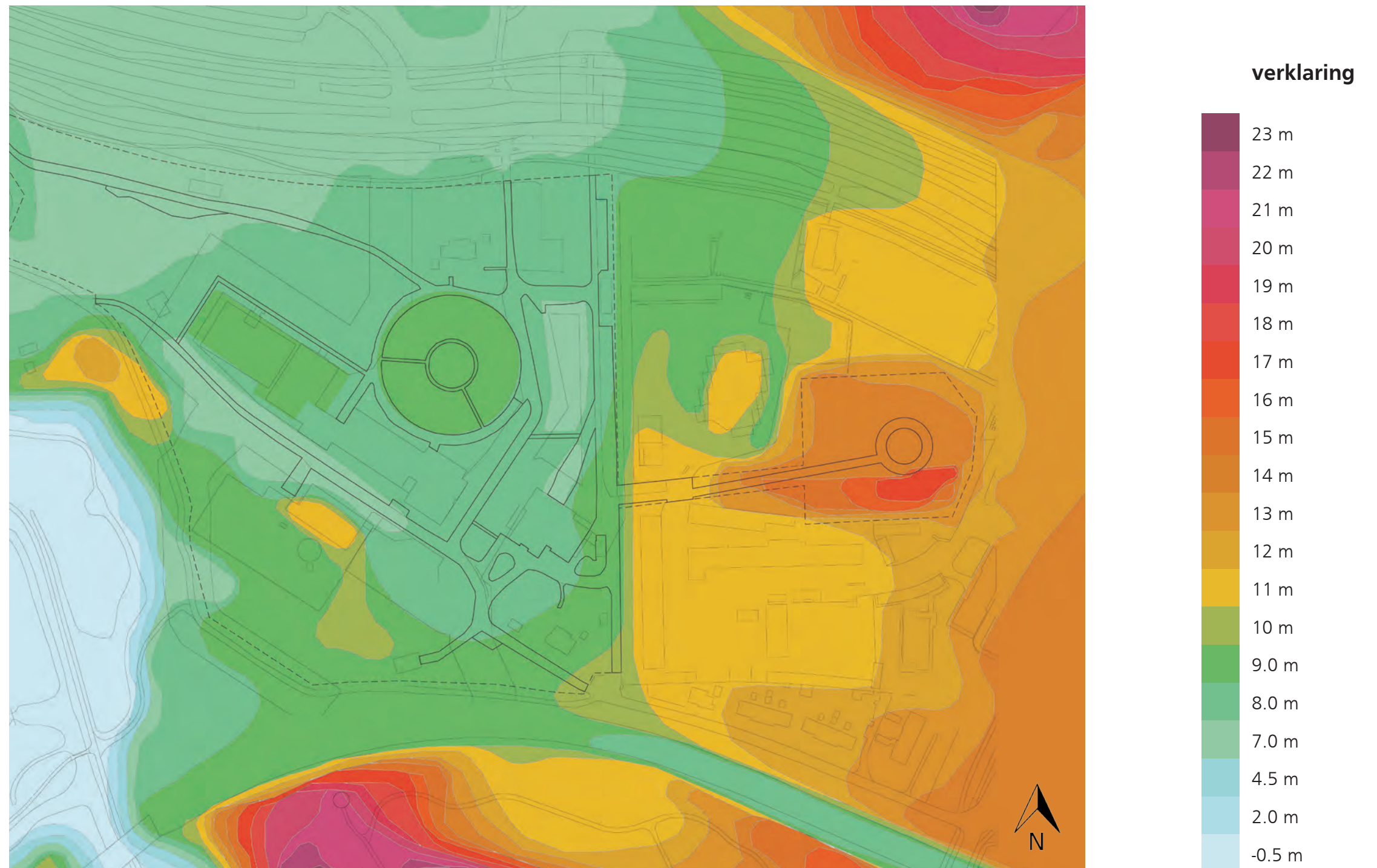


- verklaring**
- gebiedseigen bosgemeenschappen
 - gebiedseigen bomen en struweel
 - gebiedseigen dennen, aangeplant
 - solitaire monumentale/volwassen bomen
 - monumentale/volwassen bomen en jong opschot
 - gecultiveerde bomen en beplanting
 - gebiedseigen bomenrij

Maaiveldhoogten ingemeten



Maaiveldhoogten

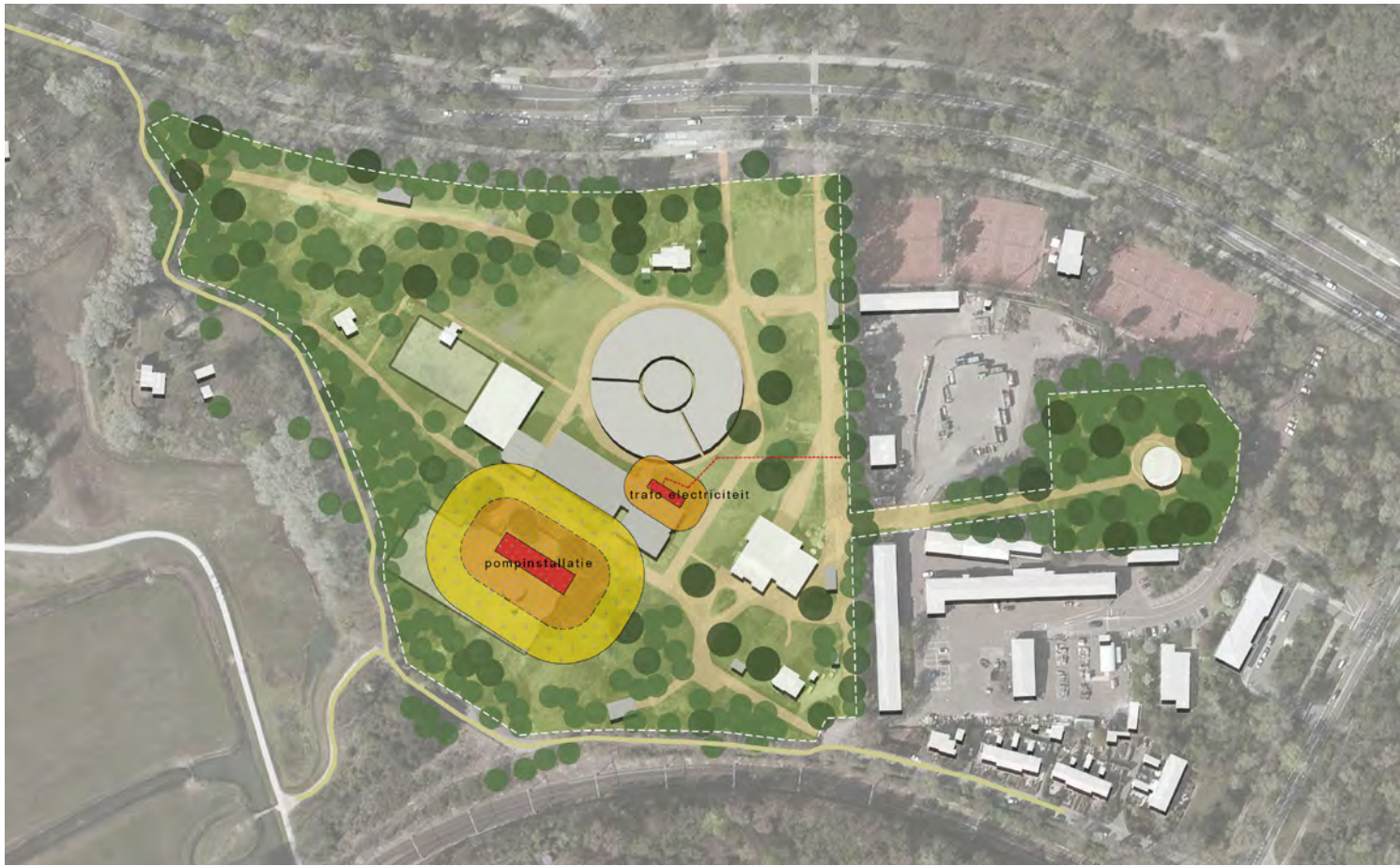


Technische Randvoorwaarden



geluid | verkeer

- bebouwing niet mogelijk
- bebouwing onder voorwaarden mogelijk
- geen beperkingen



installaties

- installatie | in te passen
- invloedszone | geluid

milieucontour | gemeentewerf



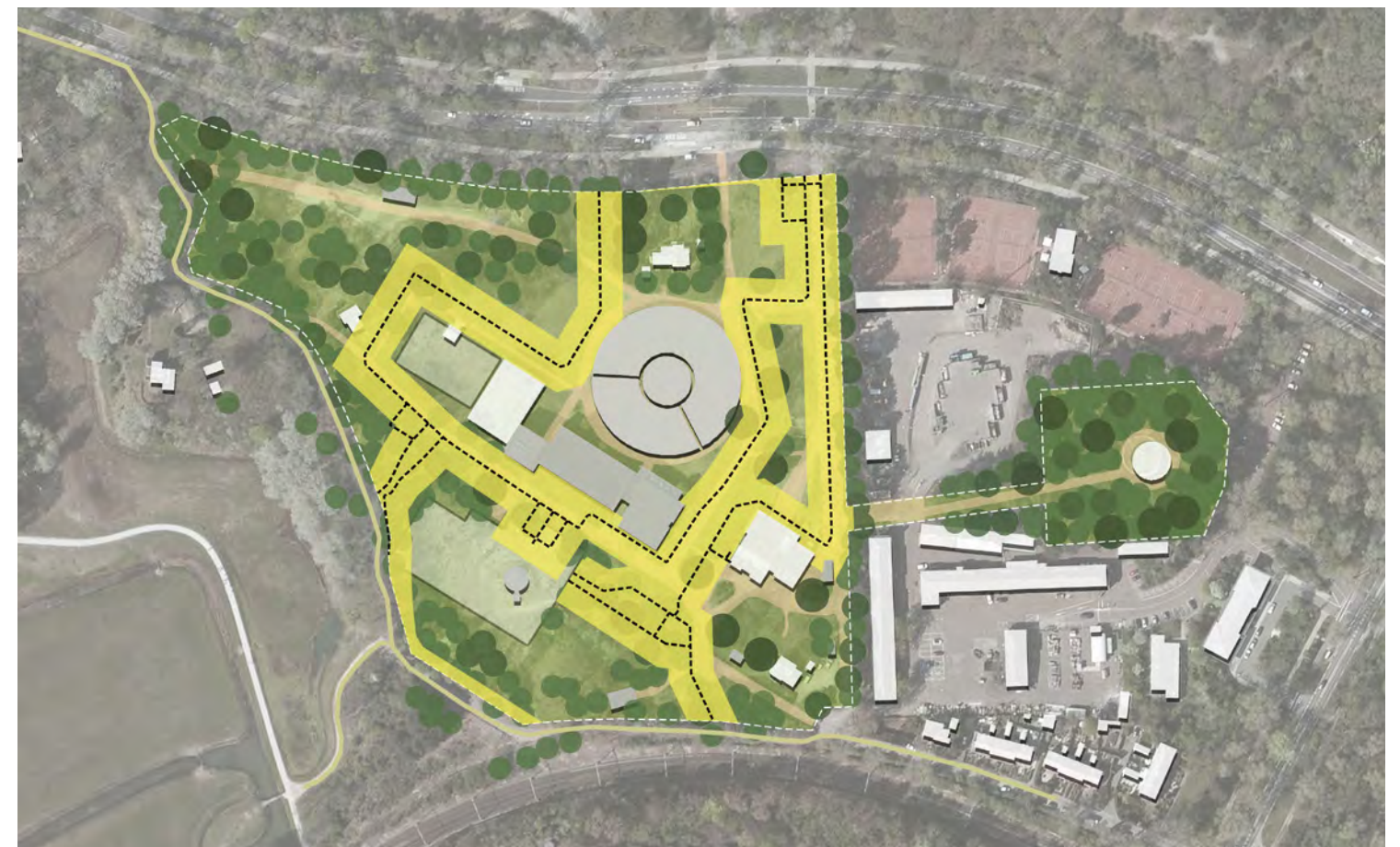
vrij te houden van bebouwing



waterleidingen

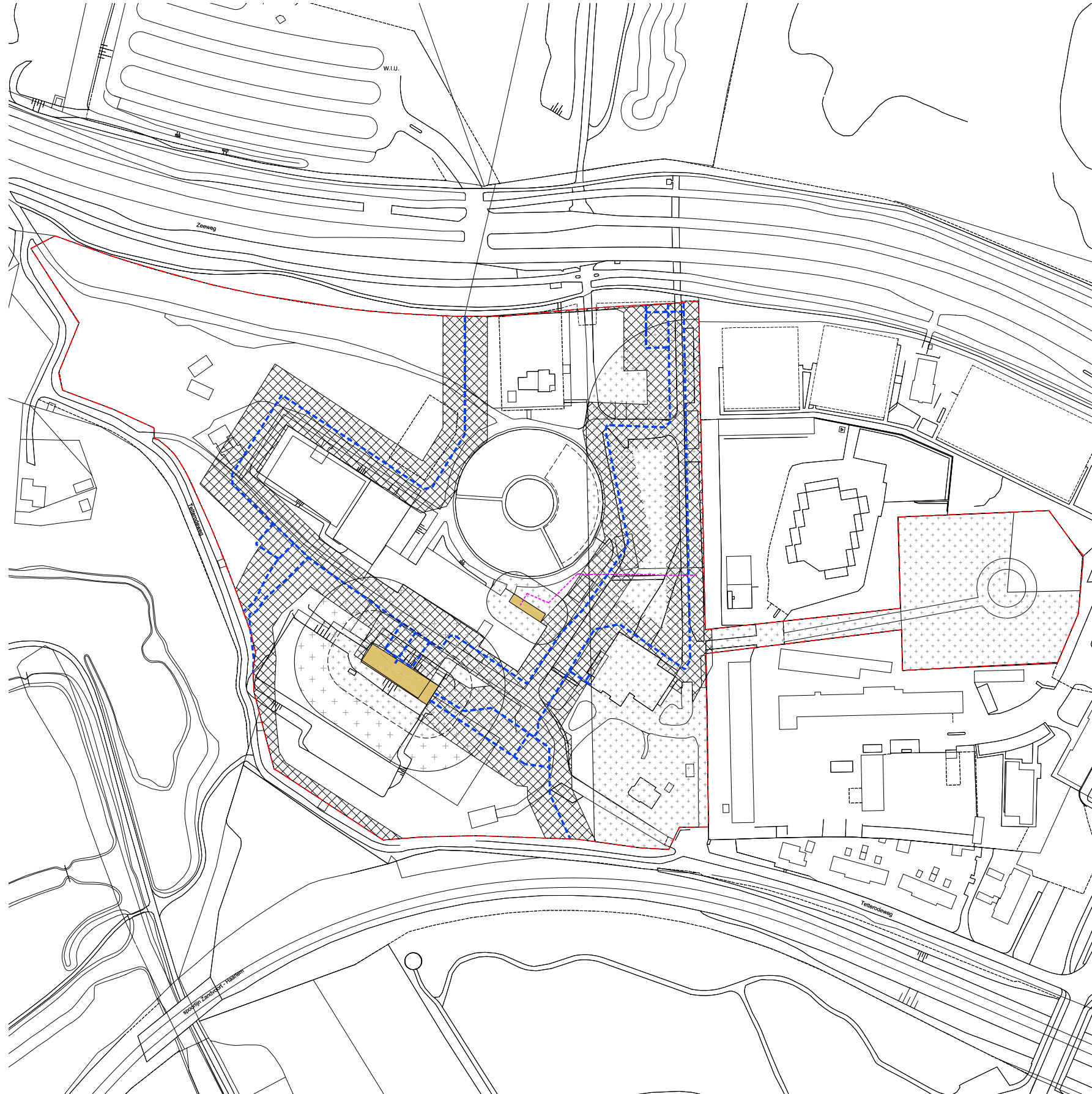


waterleiding | zone vrij te houden van bebouwing



PWN waterleidingterrein

te handhaven



Waterleiding-functie

Het terrein blijft deels in gebruik als waterleidingterrein: Leidingen en enkele installaties blijven in bedrijf. Om tot een ontwikkeling van het terrein te komen, is het van belang dat er goede afspraken met PWN worden gemaakt, om enerzijds de huidige functie (deels) te laten blijven bestaan en anderzijds een nieuwe functie en nieuwe bebouwing toe te kunnen voegen.

Electriciteit

Op het terrein zijn trafo-gebouwen en verdeelstations aanwezig die voor het overgrote deel hebben gediend voor de elektra op het terrein zelf en voor een beperkt deel mogelijk ook nog steeds voor elektra buiten het plangebied. Dit wordt nog door Alliander uitgezocht en doorgegeven. De installaties zijn verouderd, hebben een overcapaciteit (deels afgesloten) en zijn ook nog eens zeer ruim gehuisvest. PWN geeft de voorkeur aan een kleinere installatie voor hun pomp die nog in gebruik blijft. Deze installatie past qua ruimte zeer goed in het pompgebouw zelf.

Voor de planontwikkeling heeft het - op dit moment - geen effect: in model A kan de installatie behouden blijven als Alliander dit wenst en er komen geen woningen in de directe omgeving. In model B moet er in ieder geval wat gebeuren: er zullen in dat model circa 80 huisaansluitingen aangevraagd worden. Volgens Alliander komt er dan een kleinere trafo op een andere plek. Samen met Alliander wordt dan de locatie bepaald, met als uitgangspunt dat deze kan aantakken op het hoofdnet dat nu in de grond ligt.

Uitgangspunten

Met PWN/Alliander zijn de volgende afspraken gemaakt.

- De voor het functioneren van het waternet noodzakelijke leidingen en installaties blijven gehandhaafd en worden ingepast in het plan. De te handhaven leidingen en installaties blijven bereikbaar en toegankelijk.
- De te handhaven (water-)leidingen liggen in een van bebouwing en nieuwe beplanting vrij te houden zone en zijn altijd toegankelijk.
- In model A kunnen installaties en leidingen t.b.v. netspanning (electriciteit) gehandhaafd blijven.
- In model B kunnen elektra-installaties t.b.v. de pompinstallatie (PWN) ingepast worden in de te behouden reinwaterkelder. Voorzieningen voor de woningen (trafo en huisaansluitingen) kunnen binnen het plan op een andere nader te bepalen locatie ingepast worden.

verklaring

-  te handhaven waterleidingen
-  vrij te houden van bebouwing / nieuwe beplanting
-  in te passen installaties
-  milieucontour installaties
-  te handhaven hoofdelektraleiding





Bijlage 2: Proces tot dusver

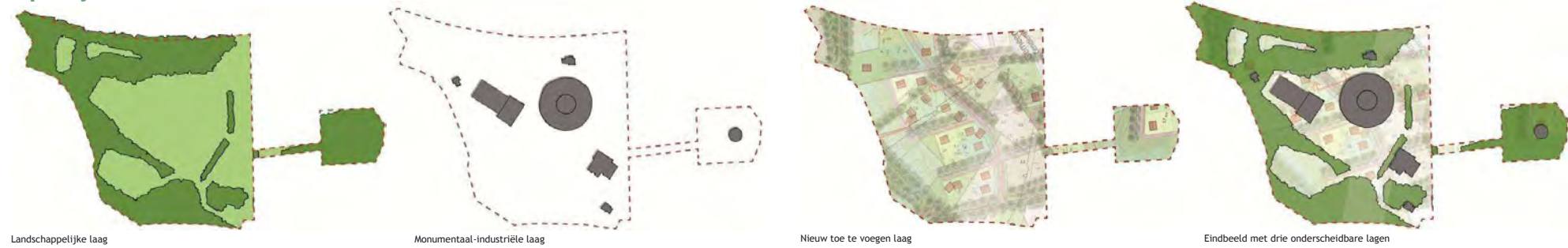


Planhistorie 2003-2017

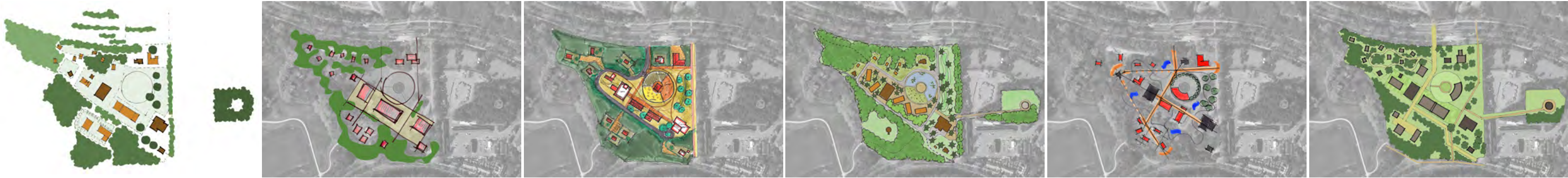
Voorafgaand aan het SpvE



SpvE januari 2014



Schetsstudie 2014



Schetsstudie 2014



Modellen 2014



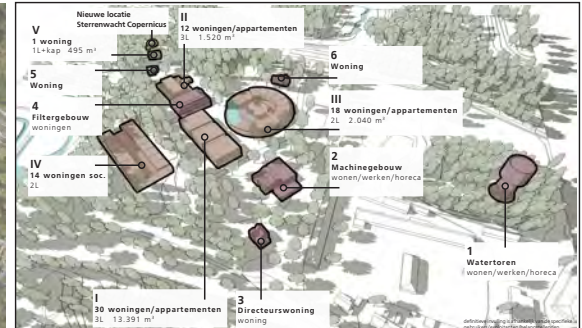
Modellen 2014



VO-SP 2015



Denktanks 2017



VO-SP 2017



VO-SP 2015



VO-SP 2017



VO-SP juni 2015
Model Wonen

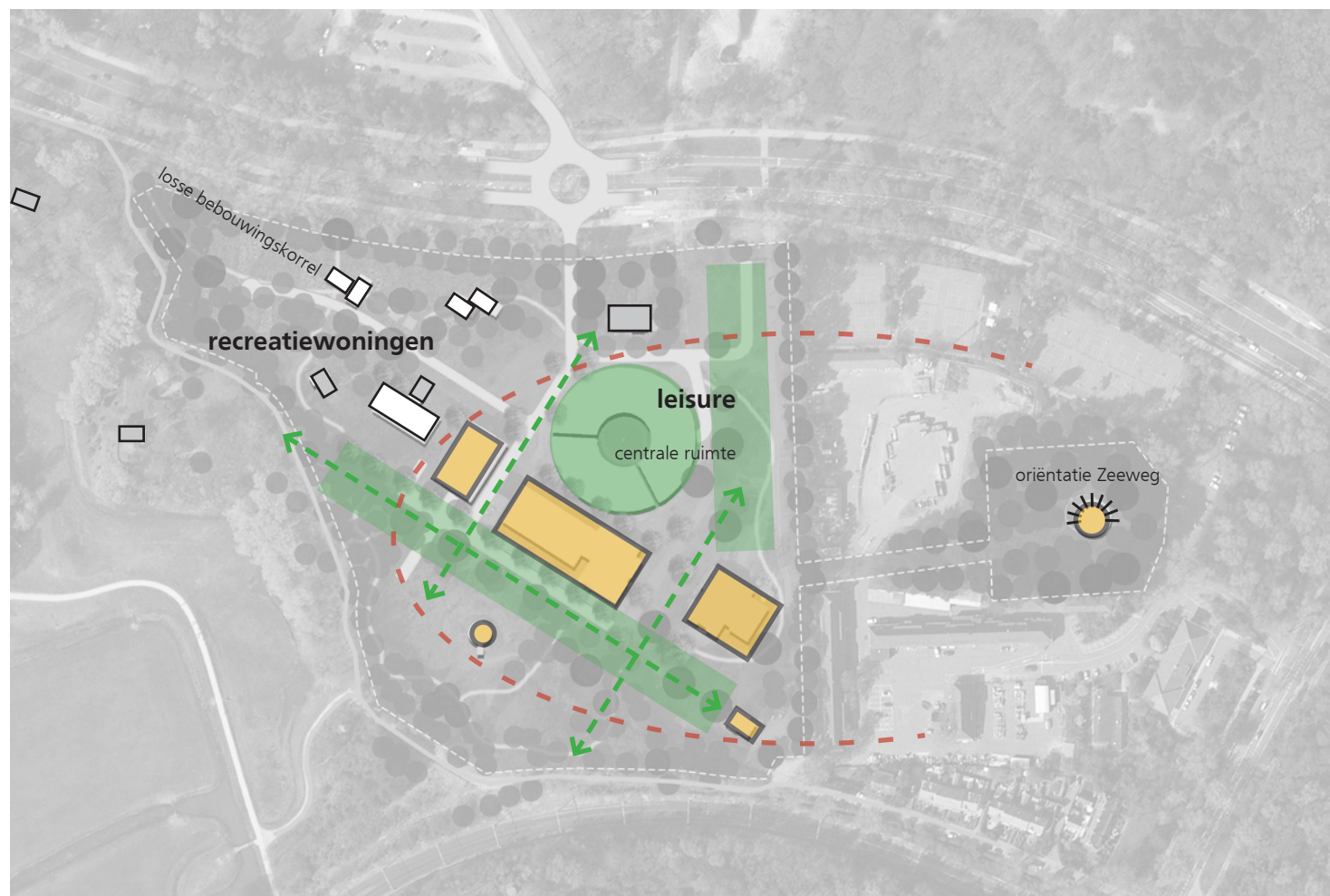
15.283 m³ te slopen
29.073 m³ nieuw te realiseren
13.790 m³ toegevoegd volume

VO-SP juni 2017
voorbeelduitwerking

16.826 m³ te slopen
16.684 m³ nieuw te realiseren
142 m³ minder bovengronds volume

Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan | juni 2015

Model A leisure



Model B wonen





	footprint	aantal lagen	BVO	woningen/laag	woningen
I	1.636 m ²	4 lagen	6.544 m ²	18 won.	60 won.
II	670 m ²	3 lagen	2.010 m ²	5 won.	13 won.
hotel III	2.686 m ²	3 lagen	6.715 m ²	68 kamers	160 kamers
IV	400 m ²	3 lagen	1.200 m ²	4 won.	10 won.
kantoor/bedrijf V	360 m ²	2,5 lagen	900 m ²		
VI	484 m ²	3 lagen	1.452 m ²	4 won.	10 won.
VII	80 m ²	2,5 lagen	200 m ²	1 won.	1 won.
Totaal	6.316 m ²		19.021 m ²		94 won.
			11.206 m ² won.		160 hotelkamers
			6.715 m ² hotel		
			900 m ² kantoor/bedrijf		



alternatief	footprint	aantal lagen	BVO	woningen/laag	woningen
I	1.553 m ²	4 lagen	6.212 m ²	16 won.	52 won.
II	408 m ²	3 lagen	1.224 m ²	4 won.	10 won.
III	174 m ²	3 lagen	435 m ²	3 won.	7 won.
IV	225 m ²	3 lagen	675 m ²	3 won.	7 won.
V	108 m ²	2,5 lagen	270 m ²	2 won.	2 won.
Totaal	2.468 m ²		8.816 m ²		78 won.



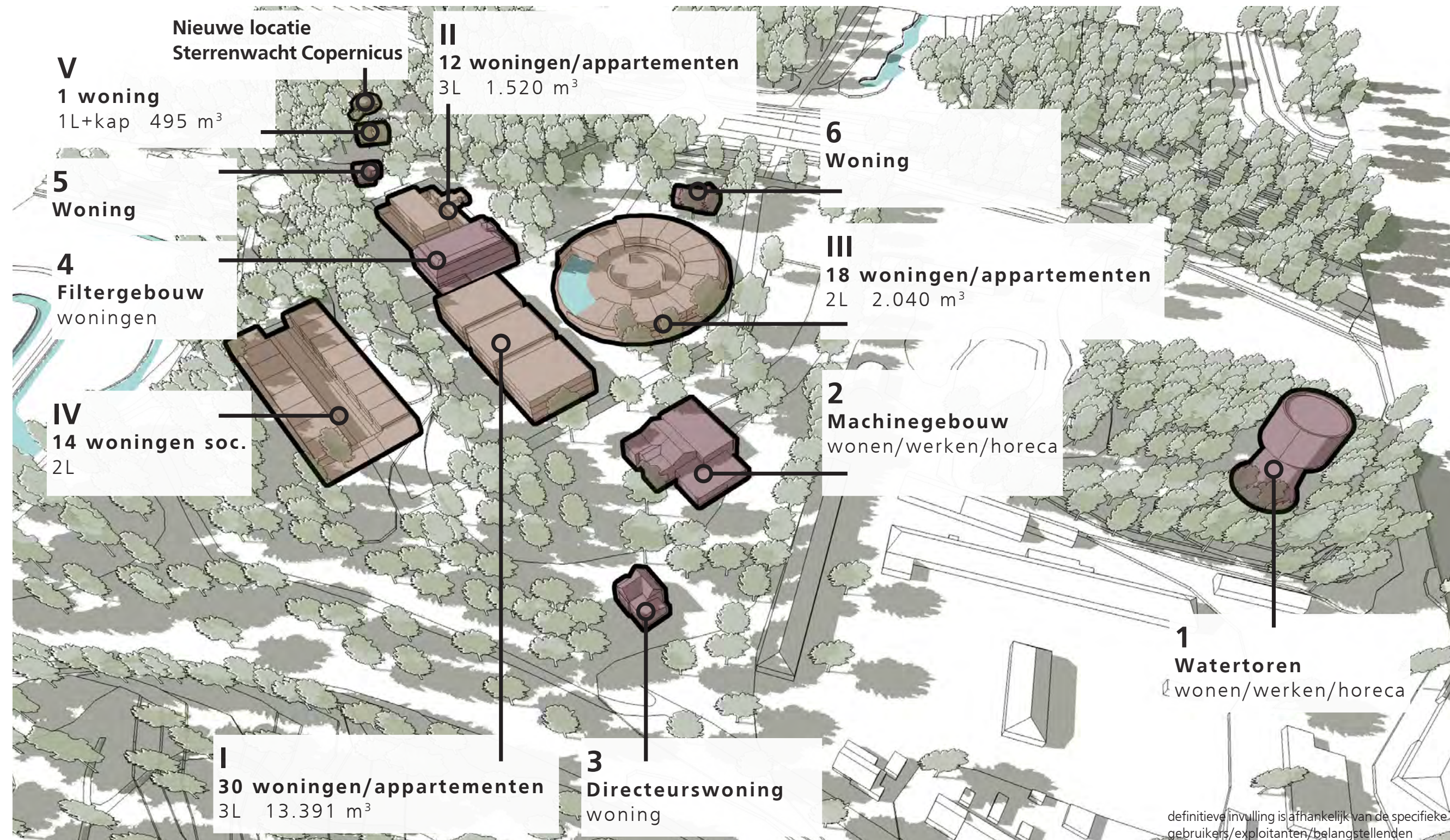
Concept stedenbouwkundig plan



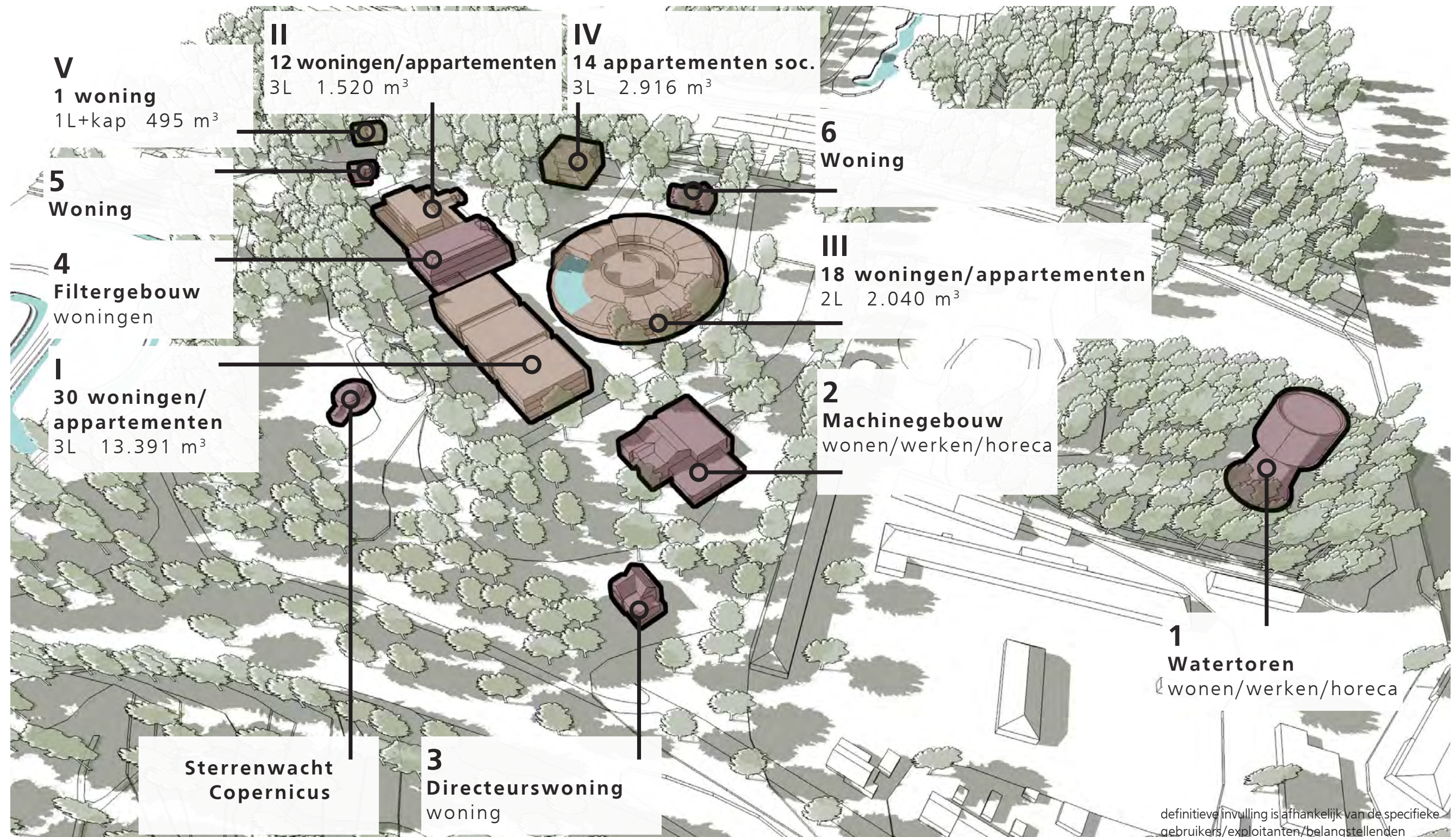
Een nieuwe functie voor het Reinwaterpark



Voorstel 1 leisure



Voorstel 2 wonen



Participatieproces | Interviews belanghebbenden

december 2016

1^E RAPPORTAGE PARTICIPATIEPROCES REINWATERPARK; ANALYSE INTERVIEWS BELANGHEBBENDEN (09/12/16)

Auteur: Carlinde Adriaanse van Adriaanse Research & Mediation

1 Inleiding

In de periode september tot en met november zijn door de onafhankelijk procesmanager/ondergetekende interviews gehouden met de direct belanghebbende huishoudens en organisaties over de ontwikkeling van Reinwaterpark (zie voor een overzicht bijlage 1). In deze rapportage worden de belangrijkste bevindingen uit deze eerste fase van het participatietraject beschreven. Bij aanvang van het participatieproces is in september een presentatie en overleg geweest van ondergetekende met de commissie grondgebied van de gemeente Bloemendaal. Doel: kennismaking en de commissieleden informeren over de start en de aard van het participatieproces Reinwaterpark. De presentatie die is gehouden is te vinden op de website van de gemeente Bloemendaal en op de door de ontwikkelaar speciaal gebouwde site www.reinwaterpark.nl. In november zijn vervolgens de raadsfracties bezocht om met hen de laatste stand van zaken te delen en met hen te bespreken hoe zij het uitgewerkte DOSP ‘wonen’ Reinwaterpark zullen beoordelen als dit ter besluitvorming voorligt, voorzien voor voorjaar 2017. Zie hieronder een korte weergaven van de meest belangrijke punten die naar voren kwamen op de vraag welke wensen de raadsleden hebben ten aanzien van de ontwikkeling van het plan en het participatieproces.

2 De raadsleden

Wensen en randvoorwaarden van de raadsfracties t.a.v. planontwikkeling Reinwaterpark:

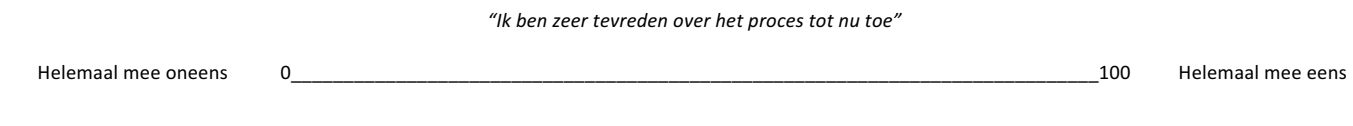
1. 30% Sociale woningbouw is voor dit terrein een eis.
2. Er is in de gemeente ook behoefte aan koopwoningen in het middensegment.
3. Eis dat er qua bouwooppervlak wordt vastgehouden aan het bestaande bovengronds bebouwde oppervlak.
4. Structuurvisie is toetsingskader voor VVD en in iets mindere mate ook voor CDA.
5. GroenLinks stelt voor een aantal verschillende scenario’s/plannen te ontwikkelen en deze t.z.t. aan de raad voor te leggen.
6. Sterrenwacht moet met respect worden bejegend. Heeft een belangrijke functie voor de bevolking van de regio en moet goed kunnen blijven functioneren op de huidige locatie of op een andere locatie.

Wensen en randvoorwaarden van de raadsfracties t.a.v. burgerparticipatie:

1. Algemeen: burgerparticipatie en de input van belanghebbenden moeten aantoonbaar serieus meegenomen zijn in de planontwikkeling.
2. Specifiek: gebiedsanalyse van SVVM biedt zeer bruikbare aanknopingspunten voor de ontwikkeling van Reinwaterpark en is eveneens een uiting van burgerparticipatie waarvan de projectontwikkelaar dankbaar gebruik moet maken.
3. Er is vertrouwen bij de raadsleden dat het participatieproces nu op goede en professionele wijze wordt uitgevoerd.

3 De belanghebbenden; algemeen oordeel over het proces tot nu toe¹

Na een korte uitleg over de bedoeling van het interview is de respondenten gevraagd naar hun tevredenheid over het proces tot nu toe, door hen de volgende stelling voor te leggen. Doel is hier om een eerste de indicatie te krijgen van de spreiding van meningen van de respondenten; niet om alomvattend in kaart te brengen wat alle betrokkenen ervan vinden. Ook de meeste raadsleden van de commissie grondgebied gaven hun oordeel over het proces tot nu toe. De bestuursleden van WOC en de exploitanten van de Tetterodehal onthielden zich van stemming omdat zij tot nu toe niet betrokken waren bij het participatieproces en voor de laatsten geldt bovendien dat zij zich te weinig belanghebbende voelen en verder ook niet bij het proces betrokken wensen te zijn, maar wel geïnformeerd blijven.



In totaal kenden 34 respondenten een score toe. De meeste scores zitten onder de 50 (N=29), waarvan 8 respondenten 0 scoorden. De hoogste score zijn 80 (N=2) en 70 (N=3). De gemiddelde waarde onder alle respondenten is 28 met een consensus van 51%. Er is over de gehele linie van stakeholders sprake van een negatieve beoordeling van het proces tot nu toe. Op de vraag of dit nu vooral de opstelling van de ontwikkelaar of die van de gemeente betreft, geven de meeste stakeholders aan dat dit kwantitatieve oordeel beide partijen betreft. Opvalt dat de bewoners die een getekende overeenkomst met de projectontwikkelaar hebben, hier wel een onderscheid maken. Het proces met de ontwikkelaar beoordelen zij gemiddeld met de score 80, hierover zijn zij dus zeer tevreden. Wat het proces met de gemeente betreft is hun oordeel net als de meeste andere belanghebbenden, dat zij hier ontevreden over zijn (scores lager dan 50).

Het minimum is 0; 25% van alle respondenten scoort 5 of lager; 50% scoort 20 of lager; 75% scoort 40 of lager en het maximum is 80%.

deze en alle overige relevante documenten en ingebrachte stukken zijn in te zien op www.reinwaterpark.nl

% respondenten	Minimum	25%	25%	25%	25%	Maximum
Waarde	0	Tussen 0 en 5	Tussen 6 en 20	Tussen 21 en 40	Tussen 41 en 80	80

Uit de interviews blijkt dat de ontevredenheid van de respondenten over het proces tot nu toe, zowel te maken heeft met de opstelling van de ontwikkelaar als die van de gemeente. De uitkomsten uit de gesprekken met de raadsfracties zijn in het hiernavolgende, buiten de analyse van de interviews gehouden.

4 Bezwaren bij het proces tot nu toe; rol van de ontwikkelaar

Belangrijkste bezwaar ten aanzien van de ontwikkelaar betreft de wijze waarop tot nu toe met belanghebbenden is gecommuniceerd. Een groot aantal belanghebbenden voelen zich niet of nauwelijks gehoord door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar nam evenmin het initiatief voor het betrekken van de professionele stakeholders. Verder vindt men dat uit de diverse planvarianten spreekt dat het natuur- en recreatiebelang tot nu toe niet voldoende worden meegenomen. De huurders die een de getekende overeenkomst met de ontwikkelaar hebben, zijn hierover zeer tevreden; zij vertrouwen erop dat hun belangen hiermee goed geborgd zijn. De **groen** gedrukte items werden door meerdere belanghebbenden aangedragen. De overige items kregen minder gewicht in de interviews, maar zijn eveneens relevant voor de beleving en waardering van belanghebbenden.

De respondenten geven de volgende redenen aan voor hun (on)tevredenheid over het proces en de rol van de ontwikkelaar:

- ‘Ontwikkelaar luistert tot nu toe niet / te weinig naar belanghebbenden’
- ‘Ontwikkelaar heeft focus te veel op financieel rendement’
- ‘Betere communicatie en informatie via website noodzakelijk’
- ‘Tot nu toe geen professioneel proces’
- ‘Projectontwikkelaar neemt burgerparticipatie niet serieus’
- ‘Tweespalt tussen bewoners gecreëerd vanuit verdeel- en heersstrategie.’
- ‘Tweespalt tussen bewonersgroepen bewuste strategie projectontwikkelaar?’
- ‘Communicatie vanuit ontwikkelaar tot nu toe beneden alle peil. Veel eerder input vragen aan belanghebbenden!’
- ‘Ontwikkelaar nam geen initiatief voor contact met belanghebbende organisaties, over ontwikkeling Reinwaterpark.’
- ‘Dwang om te kiezen tussen twee varianten 'wonen' en 'leisure' laat te weinig ruimte voor het behoud van de bestaande kwaliteiten van het gebied.’
- ‘Planontwikkeling tot nu toe waarvoor inmiddels 14 planvarianten zijn gemaakt, is 'variëren op een slecht thema.’
- ‘Natuur- en recreatiebelang worden niet serieus genomen.’
- ‘Belangen deel huurders zijn goed geborgd door de getekende overeenkomst met de ontwikkelaar.’

5 Bezwaren bij het proces tot nu toe; rol van de gemeente

Belangrijkste bezwaar ten aanzien van de rol van de gemeente is, dat deze volgens veel belanghebbenden, zich te weinig onafhankelijk heeft opgesteld van de projectontwikkelaar en eveneens te weinig naar belanghebbenden heeft geluisterd: ‘We voelen ons ook door de gemeente niet serieus genomen’.

De respondenten geven de volgende redenen aan voor hun (on)tevredenheid over het proces en de rol van de gemeente:

- ‘De gemeente had zelf het initiatief moeten nemen voor een goed participatieproces.’
- ‘De gemeente zelf laat het op zijn beloop.’
- ‘Gemeente neemt zwakke positie in.’
- ‘De gemeente luistert tot nu toe niet naar de belanghebbenden.’
- ‘Gemeente neemt ons niet serieus.’
- ‘Gemeente laat ontwikkelaar postzegelplannen maken zonder onderlinge samenhang.’
- ‘De gemeente heeft PvE samen met de ontwikkelaar gemaakt: "Slager keurt eigen vlees", dat is schandelijk!’
- ‘Gemeente is bang dat ontwikkelaar zich terugtrekt en zal afzien van geplande investeringen in de gemeente.’
- ‘Gemeente laat zich gijzelen door de projectontwikkelaar.’
- ‘Gemeente schuift alles op de lange baan’
- ‘De gemeente laat zich tot nu toe compromitteren door de ontwikkelaar.’
- ‘De gemeente moet niet in een stuurgroep zitten met de projectontwikkelaar.’
- ‘We voelen ons als belanghebbenden niet gehoord en gerepresenteerd door B&W en de raadsleden. Verzichte bestuurscultuur met achterkamertjespolitiek met raadsleden.’
- Gemeente gaf onduidelijk en dubbel signaal af: stelde planvariant 'wonen' niet vast maar gaf ontwikkelaar eveneens boodschap om de ‘wonen’-variant verder uit te werken.’**

¹ De belangrijkste uitkomsten uit het interview met de heer L. Prins van Cobraspen worden weergegeven in paragraaf 10.

6 Eisen en randvoorwaarden die belanghebbenden formuleren ten aanzien van het participatieproces

Uit de interviews kunnen we eisen en randvoorwaarden destilleren ten aanzien van het participatieproces. Deze zijn in lijn met wat doorgaans in de praktijk van de gebiedsontwikkeling als de belangrijkste uitgangspunten voor een goed participatietraject worden gezien. De geïnterviewden formuleerden ze als volgt:

- ‘Transparantie over het proces vanuit Cobraspen is noodzaak voor herwinnen vertrouwen belanghebbenden.’
- ‘We willen goed en tijdig geïnformeerd worden over ontwikkelingen’.
- ‘Transparantie en rollenscheiding tijdens het proces.’
- ‘Transparantie vanuit gemeente en de projectontwikkelaar is cruciaal voor het proces.’
- ‘Als er plan komt gericht op natuurbehoud en duingebied doen we mee aan verdere participatie, anders niet.’
- ‘Onafhankelijk procesleider van groot belang.’
- ‘Positieve verwachting ten aanzien van participatie belanghebbenden vanaf nu.’
- ‘Goed dat naar maximale consensus wordt toegewerkt bij de planrealisatie.’
- ‘Dat ontwikkelaar luistert naar belanghebbenden is vereiste om tot gewenste draagvlak voor het plan te komen.’

7 De belanghebbenden en hun input voor het planproces DOSP Reinwaterpark

Een aantal belanghebbenden deed al eerder mee met participatie in ruimtelijke ordeningsprojecten. Deze ervaringen leerde hen dat dit niet alleen resulteert in een plan waarvoor meer draagvlak ontstaat, maar eveneens een kwalitatief beter plan oplevert. Ook uit voorbeelden van participatietrajecten in andere gemeenten blijkt dat dit inderdaad zo is; voorwaarde is wel dat de omgeving met oprechte interesse tegemoet wordt getreden.

Algemene eisen en randvoorwaarden die belanghebbenden formuleren ten aanzien van het planproces

- ‘Maatschappelijk belang moet beter worden geborgd.’
- ‘Integrale benadering voor een bestemmingplanwijziging van het gehele gebied, dus dus ook ontwikkeling gemeentewerf, gebouw Publieke Werken en Tetterodehal.’
- ‘Een heldere visie op het grotere geheel van het Brouwerskolkgebied/PWN-terrein moet voorafgaan aan de keuze voor het type functie voor het plangebied.’
- ‘Zorg dat ontwikkeling, beheer en exploitatie door één partij ter hand worden genomen.’
- ‘Benut de gebiedsanalyse van SVVM die een toetsingskader biedt voor de uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente Bloemendaal.’
- ‘Zoek er een zorgpartij bij die wil investeren in ouderenhuisvesting en zorgvoorzieningen.’
- ‘Schakel een partner in die gebied gaat herontwikkelen en beheren en exploiteren. Groene mal wordt overgedragen aan PWN of SBB.’
- ‘Kijk naar het ontwerpbestemmingsplan uit 2007 waarin sprake was van ruimtelijke zonering van dorps/dichter bebouwd gebied aflopend naar natuurzone van Middenduin en Nationaal Park Zuid-Kennemerland.’
- ‘Goede samenspraak tussen gemeente, ontwikkelaar en woningcorporatie(s) over de ontwikkeling van betaalbare sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen.’

Eisen en randvoorwaarden die belanghebbenden formuleren ten aanzien van het planproces DOSP Reinwaterpark en de rol van de ontwikkelaar:

Deze eisen en randvoorwaarden ten aanzien van de planontwikkeling zijn door belanghebbenden benoemd, specifiek voor de ontwikkelaar:

- ‘Als een projectontwikkelaar vanaf het begin luistert naar belanghebbenden blijkt dat dit leidt tot een kwalitatief beter plan’.
- ‘Gebiedsanalyse van Studio Blanca (ontwikkeld i.o.v. SVVM) moet belangrijke rol krijgen in de planontwikkeling voor het gebied.’
- ‘Ontwikkelaar moet concessies doen naar VOSP of met nieuw passend plan komen.’
- ‘Stedenbouwkundig team dat aan het plan werkt moet in ieder geval bestaan uit tenminste één landschapsarchitect.’
- ‘Beter werken met ander stedenbouwkundig bureau de input van belanghebbenden serieus meeneemt en dat meer affiniteit heeft met natuurontwikkeling en -beheer en dat iets inspirerends doet met de geweldige terrein.’
- ‘Belanghebbenden bepalen in het proces gezamenlijk de randvoorwaarden voor de architect.’

Eisen en randvoorwaarden die belanghebbenden formuleren ten aanzien van het planproces DOSP Reinwaterpark en de rol van de gemeente:

Hoofdstuk 1’s die hier door de belanghebbenden tijdens de interviews zijn genoemd hebben betrekking op de verschillende taken en bevoegdheden van de gemeente. Men hecht sterk aan een integrale gemeentelijke visie op het plangebied in haar context, wil dat de gemeente kaders en randvoorwaarden formuleert voor de ontwikkeling en voorwaarden aan het bestemmingsplan verbindt met betrekking tot inrichting, toekomstig gebruik en beheer. Tenslotte wordt het van belang geacht dat het regionaal belang van het gebied als onderdeel van het NP Zuid-Kennemerland, nadrukkelijker wordt meegewogen bij de beoordeling van de ontwikkelplannen voor Reinwaterpark. In het hierna volgende staan de eisen en randvoorwaarden genoemd door de geïnterviewden, ten aanzien van de planontwikkeling en dan nu specifiek voor de gemeente:

- ‘Gemeente moet heldere eigen visie op het terrein ontwikkelen.’
- ‘Bij bestemmingsplanwijziging kan de gemeente voorwaarden verbinden; die kans moet ze benutten!’
- ‘Gemeente kan in het bestemmingsplan borgen dat bomen langs de rand met Middenduin in de toekomst niet mogen worden gekapt.’
- ‘Burgers willen een integrale gemeentelijke visie en een breder plan zien op basis waarvan deelplannen nader worden uitgewerkt.’

- ‘Gemeente spreekt zich veel duidelijker dan nu het geval is, uit over kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling.’
- ‘Gemeente moet het regionale belang van het gebied als onderdeel van het Nationaal Park, nadrukkelijk meenemen in haar besluitvorming.’

8 Belangrijkste zorgen over het vervolg van het participatieproces en de planontwikkeling

Tijdens de interviews uitten belanghebbenden de volgende zorgen over het vervolg van het participatie- en ontwikkelproces.

Grootste zorgen van de respondenten ten aanzien van het vervolg van het participatie- en planproces vanaf nu:

- Participatieproces:
 - ‘Wij zijn burens en we maken ons zorgen.’
 - ‘Zal de ontwikkelaar nu inderdaad willen luisteren naar de belanghebbenden?’
 - ‘Verslechterd sociaal klimaat buurtje Tetterodeweg/Brouwerskolkweg door contract met deel bewoners; hoe nu verder?’
 - ‘Onze zorg is dat maximaal financieel rendement leidend zal blijven in het ontwikkelproces.’
 - ‘Zorg is dat de gemeente te veel tegemoet wil komen aan de ambities van de projectontwikkelaar.’
 - ‘80% consensus voor plan in voorjaar 2017 lijkt ons erg ambitieus.’
 - ‘Een grote zorg is dat de projectontwikkelaar niet betrokken zal zijn bij het beheer en de exploitatie en dat dan alle regie verdwijnt.’

- Planontwikkeling:
 - ‘Schrikbeeld: aantasting van het duin en de natuur zoals dat ook elders in de gemeente al is gebeurd.’
 - ‘Zorgen over lichtvervuiling in Middenduin vanuit Reinwaterpark.’
 - ‘Het moet voorkomen worden dat vanuit Reinwaterpark olifantenpaadjes ontstaan richting Middenduin.’
 - ‘Het moet voorkomen worden dat straks de bewoners van Reinwaterpark hun hond uit laten in Middenduin.’
 - ‘Verbinding tussen Bezoekerscentrum Kennemerduinen en Middenduin mag de rust voor bewoners van Reinwaterpark niet verstoren.’
 - ‘Zorgen over aantasting huidige leefklimaat door planontwikkeling Reinwaterpark.’
 - ‘Zorg van belanghebbenden is het dat ontwikkelaar bouwvolume wil toevoegen en daarmee gebiedskwaliteiten vernietigd’
 - ‘We zijn bang dat na verkoop van de percelen door de ontwikkelaar er daarna geen regie meer zal zijn in de exploitatie- en beheerfase.’
 - ‘We zijn bang dat verrommeling van het landschap zal optreden.’
 - ‘Zorg van Juttersgeeluk is dat de huur van een onderkomen voor het ‘uocycle’-atelier in het Reinwaterpark straks te hoog zal zijn.’

9 Ideeën en wensen van belanghebbenden voor de inrichting van het plangebied

De interviews leverden een schat aan informatie, aanknopingspunten en ideeën op voor de planontwikkeling Reinwaterpark. Sommige daarvan zijn zeer

- Uitgaan van de ruimtelijke zonering van dorps/dichter bebouwd (dorp Overveen), aflopend naar minder bebouwing (langs Zeeweg) tot geen bebouwing in de natuurzone (Middenduin en NP Kennemerduinen)
- ‘Uitvoering van het plan volgens VOSP in combinatie met de met bewoners gesloten overeenkomst is prima, mits zonder ingrijpende wijzigingen.’
- principeel en algemeen en andere betreffen concrete ideeën voor de uitwerking. Ze worden in het hierna volgende gepresenteerd, te beginnen met de algemene waarna de thematisch geordende meer concrete ideeën volgen. De groen gedrukte items werden door meerdere belanghebbenden aangedragen. De overige items kregen minder gewicht in de interviews, maar leveren mogelijk wel interessante ideeën of andere inzichten op voor de planontwikkeling en -uitwerking.

- Belangrijkste uitgangspunten die belanghebbenden noemen voor de gebiedsontwikkeling
 - ‘Wijziging bestemming van Industrie- naar Natuurgebied.’
 - ‘Respecteer woongenot en privacy omwonenden.’
 - ‘Plan moet passen binnen de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van dit gebied.’
 - ‘Natuurbescherming moet leidend zijn.’
 - ‘Watermachine in de duinen’, gebiedsanalyse SVVM benutten als uitgangspunt bij ontwikkeling.’
 - ‘Ontwikkelaar moet concessies doen naar laatste VOSP of met nieuw passend plan komen.’
 - ‘Uitvoering van laatste VOSP in lijn met de met bewoners gesloten overeenkomst is prima, mits zonder ingrijpende wijzigingen.’
 - ‘Hoofdfunctie ‘natuur’ mag nooit door nevenfuncties worden verstoord.’
 - ‘Gebied teruggeven aan de natuur.’
 - ‘Behoud groen en rust.’
 - ‘Gebied met educatieve waarde.’
 - ‘Behoud parkachtig landschap.’
 - ‘Duurzame gebiedsontwikkeling (energie).’
 - ‘Behoud huidige woon- en leefklimaat.’
 - ‘Behoud Sterrenwacht op huidige locatie.’

Participatieproces | Interviews belanghebbenden

december 2016

‘Woonfunctie in de bestaande monumentale bebouwing.’ ‘Geen leisure op het terrein, maar wonen.’ <i>Functies; overig</i> ‘Watertoren leisure light functie (theehuis, ..)’ ‘Geen horeca in het oude Zandwaaiergebouw ‘er is genoeg horeca in de directe omgeving’ ‘Oude Zandwaaiergebouw kantoorfunctie (architectenbureau, gemeente, hoofdkantoor PWN)’ ‘Het ronde gebouw herbestemmen en restylen tot hip gebouw met nieuwe functie.’ ‘Groene zone - ten zuiden van de Zeeweg op het PWN-terrein en ten westen van Zeeweg nr. 17 - natuurbestemming geven met beheer door PWN of SBB.’ ‘Brede groene natuurlijke wal met bomen moet Middenduin beschermen tegen lichtinstraling en intact blijven voor vliegroutes vleermuizen.’ <i>Bebouwing; verkaveling, architectuur, uitstraling:</i> ‘Behoud en hergebruik van de monumentale gebouwen’ ‘Nieuwbouw concentreren op rondfilter’ ‘Geen verkaveling door individuele eigenaren; dit gaat ten koste van de groene mal, leert de praktijk.’ ‘Handhaving bestaand bovengronds bebouwd oppervlak’ ‘Beter gespreide bebouwing van rond de 80 woningen op het terrein dan geconcentreerde massale en kolossale bebouwing in het middengebied.’ ‘Geen verspreide bebouwing’ ‘Geen individuele erfafscheidingen’ ‘Positionering woningen zo dat wordt ontmoedigd dat bewoners bomen kappen omdat deze niet in hun blikveld staan.’ ‘Sanering niet-monumentale niet-functionele gebouwen’ ‘Nieuwbouw klimaatneutraal’ ‘Architectuur passend in beeld ‘villa’s Overveen’’ ‘Moderne uitstraling nieuwbouw geen probleem mits passend in natuurlijke omgeving.’ <i>Zichtlijnen op en vanuit de omgeving</i> ‘Onverstoord zicht vanuit Middenduin’ ‘Zichtbaarheid oude waterwinfunctie’ ‘Beter zicht op watertoren’ ‘Waarborgen privacy omwonenden, door bij herontwikkeling watertoren rekening te houden met de ruimten aan de zuidzijde van de kop van deze toren.’ <i>Woningbouwprogramma</i> ‘Sociale huurwoningen nodig voor toekomstige bewoners gemeente.’ ‘Woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en asielzoekers kunnen plek krijgen op Reinwaterpark.’ ‘Seniorenhuisvesting op Reinwaterpark wenselijk.’ ‘Ronde gebouw geschikt voor woningen zonder eigen buitenruimte, voor 1- en 2-persoonshuishoudens.’ <i>Infrastructuur en toegankelijkheid</i> ‘Gebied tenminste deels openbaar toegankelijk’ ‘Wandel- en fietsverbindingen over het terrein’ ‘Goede oplossingen nodig om bovengronds parkeren in goede banen te leiden, zie bv. boomstammen Park Brederode’ ‘Ondergronds parkeren’ ‘Autovrij gebied’ ‘Luwe toegang tot Middenduin waar rustzoekende wandelaars en hardlopers welkom zijn.’ ‘Behoud rustige recreatieve karakter van de fiets- en wandelroute langs Middenduin via de Tetterodeweg.’ ‘Handhaving van het hek rond het gehele projectterrein.’ ‘Rotonde bij Zeeweg voor hoofdtoegang Reinwaterpark.’ ‘Permanente afsluiting van de achteruitgang van het terrein bij de Tetterodeweg voor al het verkeer, met een structurele en duurzame maatregel.’	
---	--

10 Gedeelde centrale uitgangspunten voor het vervolg

Drie centrale uitgangspunten die door bijna alle belanghebbenden werden onderschreven, aan het einde van elk interview, zijn belangrijk voor het vervolg van het participatieproces. Ze zijn van belang voor de wijze waarop belanghebbenden met elkaar willen communiceren en voor het gezamenlijke einddoel waarnaar we streven. Deze drie uitgangspunten zijn:

- 1) Transparantie in proces en communicatie staan voorop.
- 2) In goed onderling overleg tot breed gedragen DOS-plan komen (tenminste 80% consensus) waarbij procedurele stappen achterwege blijven.
- 3) Win-win-situaties bereiken met meerwaarde plan(-onderdelen) voor iedereen.
- 4) Bereiken van besluitvorming met als doel duidelijkheid en rust na realisatie plan.

Uit de gesprekken met de ontwikkelaar de heer Luigi Prins blijkt dat hij dat hij positief staat tegenover het participatieproces en nieuwsgierig is naar de uitkomsten uit de interviews. Hier volgen de belangrijkste noties uit de gesprekken:

Een veelzeggend citaat is het volgende: “Al die jaren kwam ik met plannen en ideeën maar tot nu toe – inmiddels 12 jaar later – ligt er nog steeds geen besluit en moet ik toezien hoe de staat van de monumenten verder achteruit gaat door lekkages – “de houten vloeren staan bol”- en de roef van bronzen kozijnen bv.”

Met andere woorden: een groot extra risico met nog onbekende uitkomst, is de staat van de monumenten op het moment dat bekend wordt dat Cobraspen kan gaan starten met de ontwikkeling van Reinwaterpark. Pas dan wordt duidelijk wat de kosten zullen zijn voor herstel/herbestemming erfgoed en monumenten en kan de ontwikkelaar gaan rekenen en komen tot een definitief plan voor de gehele gebiedsontwikkeling met een passend verdienmodel.

En over het participatieproces:

Luigi Prins is heel nieuwsgierig naar de uitkomsten uit de gesprekken die ik toe nu toe met belanghebbenden heb gehad. Hij staat duidelijk open voor de input van de belanghebbenden: “Ik wil graag alle signalen (belangen, bezwaren, ideeën) van de belanghebbenden op een rij hebben. Daar kan ik dan iets mee doen. Ik wil weten welke knelpunten er zijn en waar de knoop zit en die knoop analyseren.”

Tenslotte

De belangrijkste conclusies uit deze rapportage zijn gedeeld en besproken tijdens een bijeenkomst met de belanghebbenden op 29 november jl. Tijdens deze bijeenkomst is besproken dat we het participatietraject vervolgen in de vorm van een drietal (of meer indien nodig) Denktanksessies waarin randvoorwaarden en thema’s verder worden uitgewerkt (ondergetekende maakt hiervoor een Plan van Aanpak). De laatste fase van het participatietraject bestaat uit de consensusbepaling over het vernieuwde VOSP en een grotere bijeenkomst voor alle belanghebbenden en andere geïnteresseerden.

BIJLAGE 1 - LIJST MET GEÏNTERVIEWDE PERSONEN

- Bestuursleden Stichting Ons Bloemendaal, de heer Menzo Kwint en mevrouw Elsbeth van Olffen.
- Gemeente Bloemendaal projectambtenaar, Michiel Schipper.
- Gemeente Bloemendaal communicatiemedewerker, mevrouw Jacobien van Boeijen.
- Cobraspen, de heer Luigi Prins en de heer Marc du Pon.
- Consulent van Stichting Duinbehoud, de heer Marc Janssen.
- Omgevingsmanager Staatsbosbeheer, mevrouw Barbara Duijn.
- Omgevingsmanager PWN, de heer Jan van der Meij.
- Voorzitter Platform Nationaal Park Zuid-Kennemerland, Mevrouw Aaltje Emmens-Knol.
- Sterrenwacht Copernicus, de heer Frans Kroon en de heer René Bok.
- Woningbouwvereniging Brederode Wonen, de heer Leo Salman.
- Stichting Vrienden van Middenduin, de heer Ed Prins, de heer Nico van Bockhooven, de heer Reinier Schaper, de heer Jurjen van den Broeke, de heer Willem van der Minne, de heer Reinoud Ruijterman, mevrouw Marijke van Tiggelen, de heer Jan Saveur.
- Bewoners Tetterodeweg, de heer Ed Prins en mevrouw Margreet Pruijt.
- Bewoner Zeeweg de heer Edwin van der Donk.
- Bewoner Zeeweg de heer Willem van der Minne.
- Bewoners Brouwerskolkweg, mevrouw Marian Emond en de heer Reinoud Ruijterman

- Bewoners Tetterodeweg, familie Stokman.
- Juttersgeluk, mevrouw Suzanne Klaassen.
- Bestuursleden Tennisvereniging WOC, de heer Cees Korvinus en de heer Arnold Gast.
- Bewoner Tetterodeweg, de heer Bram Jürgens.
- Bestuursleden bewonerscommissie 10 huurders Tetterodeweg / Brouwerskolkweg, de heer Jan Schuijt, de heer Hans Turba en de heer Wim van Gend.
- Tetterode Sportcomplex, de heer Bas Nikkels en de heer Jeroen Bovelander.
- NB: Bewoners van het appartementencomplex aan de Zeeweg (tegenover Reinwaterpark) zijn op verschillende manieren uitgenodigd voor interview, maar er is geen reactie gekomen.

BIJLAGE 2 – BELANGRIJKSTE SCHRIFTELIJKE BRONNEN VOOR VOORBEREIDING INTERVIEWS

- Coalitieakkoord 2014 – 2018; gemeente Bloemendaal.
- Ruimte voor Bloemendaal; handreiking voor burger en overheidsparticipatie; Overveen, 2015.
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Reinwaterpark, Bloemendaal 2014.
- Structuurvisie Bloemendaal 2012.
- UITVOERINGSPARAGRAAF STRUCTUURVISIE – UPDATE 2016
- Ruimte voor Bloemendaal - handreiking participatie
- Motie Kaders ontwikkelvisie 2007.
- Bestemmingsplan gemeente Bloemendaal
- Landgoederennota 2016.
- Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan.
- Gebiedsanalyse Studio Blanca in opdracht van Stichting Vrienden Van Middenduin.
- www.ruimtelijkeplannen.nl.
- RAP Regionaal Actieprogramma Wonen.
- Woningmarkt Bloemendaal 2010; Onderzoeksnotitie van Ecorys tbv de nieuwe Woonvisie 2010-2020.
- Stedenbouwkundig programma van Eisen 2013.
- Milieuadvies Reinwaterpark van de Milieudienst IJmond.
- Reacties VO SP 2015 M. Du Pon namens Cobraspen.
- Advies Reinwaterpark van de Provincie Noord-Holland.
- Advies Reinwaterpark van de Welstandscommissie.
- Advies Reinwaterpark van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Nota Ruimtelijke Beoordeling – gemeente Bloemendaal 2010.
- Beheer en Ontwikkelplan NPZK. Dit is een nota van het Bestuurlijk Platform waarin zitting hebben: Nationaal Park, PWN, gemeente Bloemendaal, IVN. (in bezit)
- Brief met reactie van het Bestuurlijk Platform NPZK op presentatie inrichtingsvarianten Cobraspen.

29-11-2016 Reinwaterpark Participatie Proces; Bijeenkomst met de belanghebbenden.

Programma
Locatie Machinegebouw of de ‘Oude Zandwaaier’ in Overveen.
19:15 – 19:30 Inloop
19:30 – 19:45 Welkom en voorstelronde
19:45 – 20:10 Doel en planning participatietraject + bespreking resultaten participatie tot nu toe; Carlinde Adriaanse
20:10 – 20:25 Pauze
20:25 – 21:00 Presentatie en reactie Luigi Prins en Marc du Pon
21:00 – 21:45 Discussie met de aanwezigen
21:45 – 22:00 Samenstelling en planning Denktanksessies
22:00 – 22:30 Afsluiting met drankje

Verslag

Niet aanwezig (met kennisgeving):
Mevrouw Barbara Duijn van Staatsbosbeheer;
De heer Jan van der Meij van PWN;
Mevrouw Aaltje Emmens-Knol voorzitter van het Overlegorgaan Nationaal Park Zuid-Kennemerland;
De heer Ed Prins; voorzitter van Stichting Vrienden van Middenduin.

19:33 Welkom en algemene introductie door onafhankelijk voorzitter / procesmanager Carlinde Adriaanse

Belanghebbenden worden gevraagd één voor één een ‘sticker’ te plakken op de kaart van het plangebied, om aan te geven waar men woont en/of namens welke organisatie men aanwezig is, en welk belang men heeft bij de ontwikkeling van Reinwaterpark.

- De heer Marc Dupon - Project Manager Cobraspen, belang om namens Cobraspen het gebied te ontwikkelen.
- De heer Willem van der Minne, zeeweg 41. Kent dit gebied al 70 jaar, bewoner, woont 35 jaar vlakbij; houdt van dit gebied.
- Mevrouw Nicky Sargentini - collega van Marc Dupon
- Mevrouw Elsbeth van Olfen, Stichting Ons Bloemendaal. Hoopt dat monumenten mooie bestemming krijgen, in geheel worden ingebed en dat de gehele ontwikkeling het gebied in zijn waarde laat.
- De heer Frans Kroon, voorzitter van sterrenwacht Copernicus. Houdt van dit gebied. We willen voor de sterrenwacht een zo duister mogelijke omgeving hebben.
- De heer René Bok, secretaris sterrenwacht. Is gebaad bij duisternis.
- De heer Stokman, bewoner Tetterode 35a, mooi cultuurbezit.
- De heer Reinout Ruijterman, bewoner van 1 van de witte huisjes. Neemt plek in van Dhr Ed Prins, namens Stichting Vrienden Van Middenduin (SVVM).
- De heer Reinier Schaper, woont vlak in de buurt; lid van SVVM, als zodanig maakt hij zich sterk om kwaliteit te behouden van omgeving waar PWN belangrijk is.
- De heer Menno van der Bosch, heeft in dit gebouw gewerkt en woont nu op het terrein, achterin op het laantje. Bijzonder terrein, hoopt dat het met respect behandeld wordt.
- Mevrouw Suzanne Klaassen, initiatiefnemer Stichting Juttersgeluk. Voorheen Duinkijker, creatief atelier. Maken dingen van afval van het strand.
- De heer René van Aad, boswachter van PWN, jaren in oude villa gezeten op het PWN-terrein, zitten nu in de overkant. Hij is als belangstellende aanwezig.

- Mevrouw Margreet Pruijt, Bewoner van Tetterodeweg 14. Is hier vooral als bewoner die uitkijkt op PWN-terrein. Ook Vriend Van Middenduin. Ed Prins is haar partner en met een hele groep mensen behartigen zij het belang van Middenduin en het omliggende gebied.
- De heer Nico van Bockhooven, van Studio Blanca, Hij is als professional gevraagd door Ed/SVVM om inhoudelijk input te geven en maakte i.o.v. de SVVM een gebiedsanalyse van het voormalig PWN-terrein en omliggende omgeving.
- De heer Marc Janssen van Stichting Duinbehoud, doel: belang van natuurgebied behartigen. Woont zelf in Haarlem, wandelt regelmatig in de Kennemerduinen
- De heer Hans ter Voort - werkt bij PWN als vastgoedmanager. PWN is beheerder van het terrein.
- De heer Luigi Prins - initiatiefnemer namens Cobraspen om een nieuwe toekomst te bedenken voor PWN-terrein en zal vanavond uiterste best doen.
- De heer Arnold Gast, penningmeester tennisvereniging WOC is directe burens met 1100 leden en daarmee hebben we belang bij inrichting van het gebied Reinwaterpark.
- De heren Jan Schuijt en Wim van Gend, beiden bewoners Brouwerskolkweg. Vertegenwoordiger van groep van 10 huurders woonachtig aan de Tetterodeweg / Brouwerskolkweg. De 10 huishoudens hebben overeenkomst met Cobraspen omtrent aspecten van het terrein.
- De heer Michiel Schipper – ambtelijk projectleider gemeente Bloemendaal. Sinds 1 september vervanger van Mirjam Fopma voor Reinwaterpark. Gaat al z’n tijd aan het project besteden.
- Mevrouw Jacobine van Boeien - Communicatieadviseur bij de gemeente Bloemendaal.
- Mevrouw Carlinde Adriaanse – recreant; wandelt en loopt hard in Middenduin, woont in Overveen.

Carlinde is als onafhankelijk onderzoeker en procesmanager en gevraagd om het participatieproces te verzorgen. Zij heeft alle belanghebbenden apart geïnterviewd, daarna een analyse gemaakt van alle interviews waarvan zij de belangrijkste uitkomsten vanavond presenteert. Met de ontwikkelaar zijn in de afgelopen maanden verschillende gesprekken geweest op basis van de interviews om op die manier de gedeelde en tegengestelde belangen in beeld te krijgen en eveneens vast na te deken over de oplossing van knelpunten en het in beeld krijgen van mogelijke win/win-situaties.

Reeds 14 jaar lang is er gewerkt aan diverse planvarianten; helaas werd tot nu toe onvoldoende maatschappelijk en politiek draagkracht bereikt. De opdracht van de raad is om ervoor te zorgen dat het volgende en definitieve plan over voldoende politiek en maatschappelijk draagvlak beschikt. Serieuze burgerparticipatie is een voorwaarde voor de gemeenteraad om een besluit te kunnen nemen. Carlinde vertelt dat zij het vertrouwen van de raadsleden kreeg dat dit nu ook op goede wijze gebeurt.

Presentatie van belangrijkste conclusies uit de interviews welke worden gedeeld na deze avond. 1 van de succesfactoren is zo transparant mogelijk communiceren hoe iedereen erin zit.

- De heer Reinier Schaper van de SVVM stelt voor om de pauze later in het programma in te lassen, de SVVM wil graag de presentatie van de ontwikkelaar voor de pauze evenals de discussie. Dat is akkoord.

Verslag van deze avond, de analyse van de interviews en presentatie van vanavond worden gedeeld (online). Na deze avond gaan we door met het participatietraject in de vorm van drie Denktank-sessies. We plannen de eerste nog dit jaar. Vanavond zullen allerlei punten aan de orde komen die we verder moeten bespreken en uitwerken tijdens deze sessies. Bij deze sessie kan input van buiten deze kring ingebracht worden. Zo zijn bijvoorbeeld binnen de Vereniging Duurzaam Overveen mensen met expertise op het terrein van duurzaam bouwen en duurzame energie. Deze en andere kennis kan ingebracht in de denktanks. Op die manier wordt het ontwikkelproces ook groter en opener naar de verdere omgeving en andere bewoners van de gemeente. Het opstellen van de agenda voor de denktanks is een gezamenlijke activiteit.

Gevraagd wordt of de verslagen gedeeld mogen worden en of er iemand tegen is. Niemand op tegen en worden dus gedeeld, dit ten goede van de denktanksessies.

Een van de laatste stappen in het participatietraject is de consensusmeting middels de online tool Direct Governance. Deze meting is voorzien voor eind februari/begin maart. Het streven is om tenminste op 80%

consensus uit te komen voor een aangepast VSOP dat daarmee ‘raad-proef’ is en dat daarna als DOSP kan worden voorgelegd voor raadsbesluit in april/mei 2017.

Iedereen heeft gereageerd op de stelling ‘Ik ben zeer tevreden over het proces tot nu toe’. Mensen konden op een schaal van 0 tot 100 hun mate van (on-)tevredenheid aangeven; het leverde zeer veel lage scores op; met uitzondering van de belanghebbenden die een schriftelijke overeenkomst hebben getekend met de ontwikkelaar: zij gaven een hoge score. Conclusie is dat er een negatief oordeel is over proces tot nu toe. Carlinde geeft in haar presentatie een overzicht van de belangrijkste ‘punten’ en ‘quotes’ uit de interviews. Deze zijn alle door meer dan één belanghebbende genoemd. In de rapportage zijn ook quotes opgenomen die door 1 persoon zijn gezegd, deze zijn eveneens van belang en leveren soms interessante gezichtspunten en ideeën op.

Powerpoint-presentatie Carlinde; zie aparte bijlage voor de sheets van de presentatie.

Een aantal bewoners van de Tetterodeweg/Brouwerskolkweg gaven tijdens de interviews aan dat er een verslechterd sociaal klimaat is ontstaan doordat een deel van de omwonenden de overeenkomst tekende en een ander deel niet; echter de sfeer was al niet optimaal door oorzaken in een verder verleden, licht een van de bewoners toe. Carlinde geeft aan dat het participatieproces mogelijk verbetering van de onderlinge sfeer met zich mee kan brengen, maar dat het geen apart thema wordt binnen de participatie. Namens SVVM: de rol van de gemeente komt nog niet naar voren toe als ‘zorg’ van de belanghebbenden, maar gemeente moet integrale visie geven over het gebied. Geen overall visie waar binnen bepaalde ontwikkelingen een kans kunnen krijgen. Gemeente moet helderheid geven, moet het initiatief geven om een goed plan te maken wat nu de randvoorwaarden zijn voor de omgeving en de kwaliteit van dit gebied.

Sheet met belangrijkste redenen voor (on)tevredenheid ontwikkelaar

De vraag is of het goed is om de overeenkomst van de 10 huurders te delen. De huurders geven aan dit in het verslag te hebben gedaan. De heer Nico van Bockhooven: onmogelijk om keuze tussen de 2 plannen te hebben omdat beide plannen aspecten hadden. Nu geconfronteerd met twee varianten die allebei niet goed waren. Van het ene plan was het ruimtelijk ontwerp niet goed; van het ander is de functie (leisure) niet geschikt voor deze locatie. Je werd als belanghebbende gedwongen om keuze te maken tussen de twee varianten, die allebei niet goed waren.

Sheet met belangrijkste redenen voor (on)tevredenheid gemeente

Geen opmerkingen.

Wensen en randvoorwaarden

Geen opmerkingen.

Raadsfracties

SVVM: Er is een groot verschil tussen wensen en randvoorwaarden. Hoe moeten we dit zien? Carlinde licht toe dat dit verschilde per fractie, sommige fracties waren wat uitgesprokener en gaven echt randvoorwaarden aan, andere fracties formuleerden het als wens. Sommige stelde zich wat coulanter op en hebben ook rekening gehouden met financiële/economische aspecten die een rol spelen bij de ontwikkelaar. De heer van der Minne reageert: zeer vage taal van de fracties, kan alle kanten uit. Carlinde licht toe dat de verslagen van de gesprekken met de fracties niet gedeeld mogen worden, omdat de fracties niet gebonden willen worden aan uitspraken die ze hebben gedaan.

Algemene eisen en randvoorwaarden voor planproces.

De heer van Bockhooven: de verschillende zones kunnen beter gespecificeerd worden. Binnen de structuur is het Reinwaterpark al een afwijking omdat het tussen de duinen ligt. Dus niet meer gebouwd mogen worden.

De heer Kroon van Copernicus: ruimtelijke zonering, is in commissie grondgebied april 2007 als voorstel gedaan. Ter aanvulling 2 punten. Totaal bebouwde bovengrondse oppervlakte mag niet groter zijn dan het huidige bebouwde oppervlak. Tweede punt is de zonering. Terrein PWN zo groen mogelijk inrichten en monumentale gebouwen handhaven, geen concessies naar wettelijke normen (commissie grondgebied gemeente Bloemendaal).

De heer Bok van Copernicus: uitgangspunten van de plannen kloppen niet. Ze moeten handhaven, gemeente doet te weinig aan handhaving. Grootste bezwaar is dat gemeente niet handhaaft op eigen eisen die ze stellen. Plan voldoet eenmaal niet aan eisen die gesteld zijn.

Ideeën en wensen

Mist tussen de 8 punten een belangrijk punt wat we heel belangrijk vinden en wat terugkomt in de gebiedsanalyse van de SVVM: Historie van het waterwingebied en de oorspronkelijke waterwin-functie moeten terug te zien zijn in de ontwikkeling.

Raadsfracties

Meneer van Bockhooven vraagt naar de status van de randvoorwaarden. Carlinde licht toe dat met de fracties afzonderlijk is gesproken voorafgaand aan het reguliere fractieoverleg: “De fracties willen op de hoogte blijven van dit proces, ik heb ze een korte stand van zaken gegeven en hen gevraagd hoe ze straks naar het plan gaan kijken en wat belangrijke criteria zijn waaraan ze het plan gaan toetsen. Ik heb ze eveneens gevraagd hoe ze de burgerparticipatie in het plan geborgd willen zien. De fracties gaven aan dat dit is wat ze nu vinden, maar dat ze niet weten hoe ze er in het voorjaar van 2017 tegenaan kijken.

Presentatie van Marc du Pon namens Cobraspen:

- De ontwikkelaar willen een plan maken waar iedereen tevreden mee is. Het is teleurstellend maar ook geen verrassing waar we nu met elkaar staan en dat is de reden dat Carlinde gevraagd is.
- Het belang van participatie en een breed gedragen plan zien we in, er is genoeg ruimte in het ontwerp om zaken aan te passen en dat een ontwikkelaar concessies moet maken.
- We hebben niet de illusie dat we het huidige plan ongewijzigd kunnen laten.
- Een kant en klare oplossing hebben we niet voor deze avond.
- We willen graag met jullie kijken naar de stand van zaken van waaruit we zijn gaan ontwikkelen.
- Marc presenteert achtereenvolgens de kaarten met respectievelijk de zones waar het buizennetwerk van PWN ligt en waarop niet mag worden gebouwd; de stank- en geluidscirkels die bouw van woningen aanzienlijk beperken en vervolgens de kaart met de ‘blauwe plekken’ waar eventueel woningbouw mogelijk zou zijn.
- De situatie waar vanuit we vertrokken betreft een industrieterrein; we willen met ze allen wat anders, er staan monumenten en daar willen we wat mee.
 - Men van plan blijft erbij dat rechten raar klinkt. Als je wat anders wil moet je bestemmingsplan wijzigen en heb je gemeente nodig en gemeente heeft bij uitstek het bestemmingsplan om sturing aan te geven.
 - Indien ontwikkelaar niet verder komt met een ander plan blijft het een bedrijventerrein met die bestemming.
- Wat we tegenkomen waar we rekening mee moeten houden zijn leidingen binnen het terrein, een zône van 5 meter aan weerszijde van de buizen.
 - Copernicus: daar heb je geen last van als je als uitgangspunt neemt dat er geen nieuwe bebouwing komt.
 - De heer van Bockhooven: Het is niet nodig om uit te leggen en te vertellen wat de randvoorwaarden zijn want die kennen we. Onze opmerking is, ‘kijk naar het grotere geheel’.
- Behalve de leidingen zijn er ook installaties die in stand moeten blijven: het trafogebouw en een pompgebouw dat een doorvoerfunctie heeft. Ook zijn er beperkingen door geluid van het spoor dat pal naast het terrein ligt. De cirkels op de kaarten geven de geluidsinvloed aan. We kunnen daar niet zonder aanpassingen iets ontwikkelen; ‘oranje’ geeft aan ‘niet bouwen’; ‘geel’ is ‘onder voorwaarden bouwen’.
- Dan hebben we ook nog te maken met geluid (kaart). Geluidszones binnen het terrein waarmee we rekening hebben te houden, gaan ook over bestaande gebouwen heen.
- Op de volgende kaart staan de milieucontouren die vrij moeten blijven van bebouwing. Kortom: er zijn veel invloeden van buitenaf die ons als ontwikkelaar bij voorbaat al enorm inperken om te bouwen.
- Er volgt een kaart met zichtlijnen vanuit Middenduin, daarmee moet worden voorkomen dat een ontwikkeling waarneembaar is vanuit het lager gelegen natuurgebied. Een andere zichtlijn vanuit de watertoren is bedoeld ter bescherming van de privacy van omwonenden.
 - Mevrouw van Olfen van Ons Bloemendaal mist nog een zichtlijn, te weten die vanaf de Zeeweg. Bij het wegrijden vanuit Overveen richting zee is er steeds minder bebouwing. In

- onze visie is dat ook een zichtlijn die gerespecteerd moet worden. De ontwikkelaar geeft met alle kaartbeelden het startpunt aan voor zijn werk, uitgangspunten die anders worden komen behandeld in de Denktanks.

- De laatste kaart is die met de ‘blauwe plekken’: de plekken waar nog ontwikkeld kan worden, waar je nog nieuwbouw kan toevoegen rekening houdend met beperkingen die er zijn. Het zegt niet dat we daar gaan bouwen, het zegt alleen iets over de beperkte manoeuvreerruimte die er is.
 - De investeringen zijn fors, de ontwikkelplekken moeten ingezet worden om de gehele ontwikkeling financieel haalbaar te maken en financiële ruimte t creëren om te kunnen investeren in de bestaande gebouwen, de natuur en bijvoorbeeld de aanleg van de rotonde aan de Zeeweg.
 - De heer van Bockhooven: De kritiek is juist dat het vertrekpunt verkeerd is. Vanuit de locatie gaan jullie kijken wat er allemaal kan, maar er wordt niet gekeken hoe het gebied in een groter geheel ligt, en hoe de verhouding is tot het duingebied, tot het dorp en andere historische aspecten. Van groot en integraal naar klein redeneren, moet het uitgangspunt zijn. De gemeente zou het voortouw moeten nemen en aan moeten geven wat er mag gebeuren binnen het gebied.
 - De heer Frans Kroon: Binnen het gebied staat de sterrenwacht. Dat betekent dus dat tot 2029 niet ontwikkelt kan worden vanwege de sterrenwacht. Dat is een gegeven voor de ontwikkelaar, geeft Marc aan: het gebied is eventueel gefaseerd te ontwikkelen.
 - De heer Rob van der Velden (stedebouwkundige i.o.v. Cobraspen) geeft aan dat het juist goed is om nu eerst de feiten op tafel te leggen en nog niet meteen naar meningen te kijken om goed het participatieproces in te kunnen gaan. Er wordt ook gerefereerd aan de gebiedsanalyse van de SVVM-rapport, hier zitten ook goede analyses in van hoe je met het gebied om kunt gaan en deze zullen worden meegenomen in het vervolg van het participatieproces in de Denktanksessies.
 - De heer van Bockhooven geeft aan dat volgens hem de feiten niet compleet zijn, er zijn meer feiten.
 - Stedenbouwkundige Rob kijkt uit naar de 2e fase om te sparren over de mogelijkheden die er nog meer zijn, kijkend naar een breder geheel. Het vertrekpunt vanuit het gebied zelf en het vertrekpunt vanuit de integraliteit van het grotere geheel zijn verschillend maar beide nodig.

Vormt de eis vanuit de gemeente van 30% sociale huur- en koopwoningen een probleem voor de ontwikkelaar? Ontwikkelaar geeft aan dat dit geen probleem is en oplosbaar is.

De heer Frans Kroon van Copernicus vraagt of de Denktank in het teken staat van het creatief invullen van de blauwe plekken? Rob licht toe dat de ontwikkeling betrekking kan hebben op het gehele terrein; binnen de blauwe plekken kan nog bebouwing komen, maar we gaan ook nadenken over plekken waar geen bebouwing kan komen. Zou sonde zijn om alleen maar te kijken naar blauwe plekken. De ontwikkelaar wil er met een open vizier in en niet alles hoeft vol gebouwd te worden.

De heer Luigi Prins:
Cobraspen is er zo’n 12 jaar geleden door PWN bij gehaald om als partij een totaaloplossing te bedenken voor het hele gebied. Je staat nu in een van de mooiste gebouwen. Dat is 1 van de belangrijkste missies: deze prachtige monumenten behouden. Daar zijn miljoenen voor nodig en die krijg je er nooit meer uit. En oo zijn er meerdere uitdagingen. Uitgangspunt is het gebouw en wat je er mee kan. Je kan overal woningen in maken, maar dat is sonde. De watertoren moet publiek toegankelijk gemaakt worden om mensen te laten genieten van het uitzicht. Dat zijn uitdagingen. Dat moet ergens vandaan komen, met alleen de bestaande gebouwen kunnen we niets en kunnen we geen kant op. Als Copernicus vast blijft houden aan de huidige plek, hebben we een bouwlocatie die verloren gaat, hun rechten respecteren we, de contracten geven de richting aan. PWN heeft de gebouwen nu nog en geeft aan dat de gebouwen die nu al 10 jaar leeg staan lekkages vertonen, het verval begint in te treden. We moeten aan de slag. We hebben hier te maken met een industriegebied wat we anders willen bestemmen, dat is ook de verantwoordelijkheid van bewoners en andere belanghebbenden dat dit goed ingevuld wordt. Cobraspen heeft bewijs geleverd van wat we kunnen met oude gebouwen. We moeten daarbij altijd een beetje plussen en minnen om goed uit te komen. Het moet smaakvol zijn anders schieten we in eigen voet. Belangrijk is dat de gebouwen nog 100 jaar verder kunnen.

De heer Marc Janssen van Stichting Duinbehoud:
In de Denktank gaan we dus eerst kijken wat we willen behouden en daarna pas gaan we kijken wat we met de blauwe vlekken gaan doen. Eerst de bestaande gebouwen invullen, dan kijken waar je verlies maakt en later kijken naar de invulling van de blauwe vlekken.

De heer Luigi Prins:
We zijn groot voorstander van combineren, je hoeft niet alles in woningbouw te trekken, veel gebouwen zijn geschikt voor andere functies, maar het moet wel goed samenwerken. Wij staan er als ontwikkelaar heel open in, maar het moet wel allemaal kunnen, de gemeente heeft ook wensen. Er zijn ook bewoners die er tegen zijn om andere functies zoals ‘leisure’ toe te laten; ook wij willen geen ‘house parties’. Het moet een thematische invulling zijn waarin monumenten de hoofdrol spelen, waarin mensen vanuit het buitenland komen kijken hoe gaaf het pompgebouw is. Om zaken te behouden moet er ook geld voor zijn, we moeten ook de bank mee krijgen. Van een mooie waterkelder kan een parkeergarage gemaakt worden wat een eis is, maar liever niet, het is een waar kunstwerk om er doorheen te lopen. Met z’n allen staan we sterk.

Copernicus: Tot hoever blijft u betrokken als Cobraspen? Reactie van de heer Luigi Prins: De meeste gebouwen die we gerestaureerd en ontwikkeld hebben, hebben we behouden. Deze gebouwen, er zitten juwelen bij, maar we zijn niet de bank, wellicht dat we moeten verkopen.
Copernicus: Vraag is eigenlijk, blijft u het gebied beheren?
De heer Luigi Prins: Uiteindelijk moeten appartementen/woningen ook daadwerkelijk verkocht worden. We hebben wel de verantwoordelijk over inrichting van het terrein. Welke klinkers, wat voor uitstraling, etc. Wij als ontwikkelaar zullen niet alles houden, we moeten verkopen om te presteren.
Vrees van belanghebbenden is, ‘Wat gebeurt er met terrein als geheel: wie neemt beheer van terrein op zich?’. De heer Luigi Prins: “Het is zo te splitsen als niemandsland, maar je kunt het ook zo organiseren dat iedereen zorg moet dragen, laat dat nou de uitdaging zijn: **“het bestaande hek behouden en verder geen nieuwe hekken maken, maar prachtige hagen, een landschappelijk waardevol gebied. Hij verwijst naar het PZ-terrein waar wel een aantal hekken om huizen staan”**.”

Vraag van een belanghebbende: ‘Waarom kan natuur niet aan anderen in beheer gegeven worden?’
De heer Luigi Prins: ‘Dan is het commercieel niet haalbaar. Men wil een eigen tuin.’

De heer Schaper van de SVVM vraagt aan de gemeente of ze de passieve rol erkennen. En of ze nog punten hebben die de gemeente wil vertellen.
De heer Michiel Schipper van de gemeente Bloemendaal:

- Gemeente gaat actiever worden, dat lijkt een politiek correct antwoord dat zal ik ogenblikkelijk erkennen. Maar mijn voorgangers hebben niets verkeerd gedaan. Wat de punten op de sheets aangeven trek ik me zeker aan en daar ga ik m’n schouders onder zetten.
- Zoals Cobraspen met aanstellen van Carlinde er nu in zit is heel constructief. Doorgaan in deze lijn met de volgende stappen, de Denktanks, en wij zullen daar als gemeente aan deelnemen en alles wat er voorkomt uit de wens om de gebouwen te behouden, een nieuwe bestemming te geven betekent dat we daar als gemeente een rol in hebben; je moet dit gebied samen goed ontwikkelen. En samen met de bewoners, niet alleen met de ontwikkelaar.

- Thema’s voor de Denktanks:**
- Herstel en herbestemming monumenten:

De heer Luigi Prins licht toe: iedereen weet dat de naam Reinwaterpark een referentie is naar alle gebouwen. De gebouwen krijgen een nieuwe functie, aan een aantal monumenten zullen ingrepen worden gedaan. Als die ingrepen leiden tot het behoudt van het verhaal en de hoofdlijnen van het gebouw en het gebied, dan is het geen issue dat er een ander gebruik in komt. Uiteraard zal dit met alle benodigde zorg en grote bekwaamheid en goede architectuur gedaan worden; dat zijn ingewikkelde processen.

Carlinde geeft aan dat ook in de gebiedsanalyse van de SVVM interessante voorbeelden zijn opgenomen van respectvolle ingrepen aan monumenten die duurzame herbestemming mogelijk maken.

Mevrouw Margreet Pruijt noemt het voorbeeld van een herbestemde watertoren in Middelburg.

november 2016

Carlinde nodigt iedereen uit om op zoek te gaan naar interessante, inspirerende voorbeelden van herbestemming als input voor de planontwikkeling. De haalbaarheid van ideeën zal t.z.t. door de ontwikkelaar worden beoordeeld.

Mevrouw Pruijt geeft aan dat ze weet dat ontwikkelaar goede plannen heeft, maar ze wil de natuur ook behouden; de ideeën die de ontwikkelaar had zijn alweer achterhaald, we zijn 12 jaar verder.

De heer Luigi Prins: ‘We gaan pas nadenken over ideeën en haalbaarheidsstudies als er een bestemmingsplan ligt en aan de slag kunnen. Die haalbaarheid is belangrijk omdat het de financiering regelt voor de andere gebouwen. In de Denktank moet men zich niet bezighouden met financiën, kom juist met de ideeën.

De milieustraat beperkt qua bebouwingsmogelijkheden erg sterk. Eerder hebben we ook gekeken of het mogelijk was om de milieustraat weg te halen, maar daar gaan we het niet meer over hebben als ontwikkelaar, omdat de gemeente dit niet wil. Indien dit wel kan, kan ook de bebouwing meer richting die kant getrokken worden. Uitgangspunt is: de gemeentewerf blijft. Dit weten we al 12 jaar en hoeven we het niet meer over te hebben.

Mevrouw Suzanne Klaassen: ‘Maak juist een koppeling met de gemeentewerf: laat dit gebouw waar we nu zijn bijvoorbeeld een educatieve functie krijgen rond alles wat met de circulaire economie te maken heeft. Dat kan een trekpleister zijn, past uitstekend in deze natuurlijke omgeving en is veel interessanter dan er bijvoorbeeld een sportschool in vestigen.’

Gezamenlijk besluiten we dat de 1^e Denktank zal gaan over de Uitgangspunten voor de ontwikkeling. Een aantal uitgangspunten worden al genoemd:

- Wat zijn randvoorwaarden vanuit de bredere omgeving en wat voor impact dat heeft op ruimtelijk gebied voor de inrichting van Reinwaterpark. Daarbij is van belang dat we kijken naar de Gebiedsanalyse van de SVVM en ook naar het SPVE want daar staan ook de randvoorwaarden al in die worden gesteld vanuit de structuurvisie bijvoorbeeld.
- Basis qua functie en bestemming van het gebied en ideeën voor een nieuw bestemmingsplan.
- Het behoud van de identiteit en de waterwin-functie van het gebied.
- Verdere uitwerking van de variant ‘wonen’ is ook een uitgangspunt, maar wel met mogelijkheden voor hele specifieke leisure-functies; daarmee moeten we dan wel teruggaan naar de gemeente.

Dan komt de architectuur in een volgende Denktank. Het moet een feest worden om hier rond te lopen...

Ook voor de 2 opvolgende Denktanks zijn:

- Herstel en herbestemming monumenten en daarbij goed nadenkend over economische dragers die garanderen dat de gebouwen ook in de toekomst goed onderhouden kunnen blijven.
- De inrichting en het beheer van het openbaar gebied en het groen en de verkeersinfrastructuur (denk aan wandelpaden/ fietspaden/ parkeren.
- Et cetera.

Elke Denktank kan weer anders van samenstelling zijn, legt Carlinde uit: kies ervoor zitting te nemen in die Denktank waarbij je je het meest betrokken voelt en waarin je het beste je expertise kunt inzetten. Ook mensen van buiten de bestaande kring van belanghebbenden kunnen kennis en ideeën inbrengen via de deelnemers aan de Denktank of door er zelf in te participeren.

Via ‘Datumprikkers’ zal een datum voor de eerste denktank voor dit jaar worden gezorgd. Kort daarna worden nog twee Denktanks gepland in 2017. We willen er graag de vaart in houden.

De heer Luigi Prins wil nog 1 punt kwijt: ‘Wij als Cobraspen zijn dit proces gestart en honoreren Carlinde als proces manager. Wellicht goed om uitleg te geven hoe dit zo gelopen is en dat Carlinde echt neutraal en onpartijdig is. Iemand moet de rekening betalen en de projectontwikkelaar betaalt deze. Het is niet dat er een bevoordeling is, taak is om neutraal in te staan en proces zo goed mogelijk te organiseren dat iedereen er een goed gevoel aan over houdt en dat er naar iedereen geluisterd wordt en alles meegenomen wordt in het verdere planproces.

Carlinde sluit de avond af: “Laten we deze avond waarop we goed met elkaar in gesprek zijn geweest op constructieve wijze verder doorzetten in de Denktanksessies, met als doel een plan waar we als brede groep belanghebbenden blij van worden en waar ook politiek draagvlak voor zal zijn.”

Denktank 1 januari 2017

Reinwaterpark 1^e Denktank ‘Randvoorwaarden voor ontwikkeling Reinwaterpark’ 04012017 Aanwezigen - De heer Luigi Prins, - De heer Rob van der Velden, - de heer Marc du Pon, - De heer Nico van Bockhooven, - Mevrouw Elsbeth van Olffen, - De heer Menzo Kwint, - Mevrouw Margreet Pruijt - De heer Hans Turba, - De heer Jan Schuijt, - De heer Ruijterman, - De heer Ed Prins, - De heer René Bok, - De heer Oscar Persoon, - De heer Michiel Schipper, - De heer Bram Vlaun, nieuwe collega van de heer Schipper. - Mevrouw Catherine Adriaanse, dochter van Carlinde. - Mevrouw Carlinde Adriaanse. Met kennisgeving afwezig: SBB Agenda 1- Welkom en toelichting op agenda. 2- Vaststellen verslag bijeenkomst 29 november jl. 3- Ingekomen stukken. 4- Gesprek over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Reinwaterpark. 5- Conclusies vaststellen Denktank 1 6- Terugkoppeling resultaten naar alle belanghebbenden en vervolgstappen participatietraject. 7- Wvttk. 8- Afsluiting. <i>1. Welkom en kort resumé participatie tot nu toe</i> Carlinde heet iedereen welkom en geeft als onafhankelijk voorzitter van het participatietraject een kort resumé van de participatie tot nu toe en van de positieve sfeer waarmee de belanghebbendenavond van 29 november is afgesloten. Ze spreekt de hoop en verwachting uit dat we de constructieve instelling vasthouden ook tijdens deze en de andere Denktanks die er nog aankomen. De Denktanks worden gedaan met een kleinere groep, maar input van alle belanghebbenden is welkom in de voorbereiding van de Denktanks. Ook de uitkomsten uit de Denktanks worden in de vorm van verslagen met alle belanghebbenden gedeeld. Na de Denktanks is een bredere bijeenkomst voorzien voor wie daar maar bij wil zijn vanuit de gemeente Bloemendaal of daarbuiten zodat er een transparant proces is voor iedereen. Na de consensusbepaling ligt er dan volgens de planning een nieuw VOSP in het voorjaar dit jaar, dat klaar is voor raadsbesluit. <i>2. Verslag van de bijeenkomst van 29 november:</i> Van de groep van 10 huurders is per mail een aantal opmerkingen over het verslag binnengekomen; deze zullen worden verwerkt. Indien anderen nog aanvullingen op het verslag hebben kan men deze per email naar de onafhankelijk procesmanager en onafhankelijk voorzitter Carlinde Adriaanse sturen. Email:	
--	--

carlindeadriaanse@gmail.com. Website ‘www.reinwaterpark.nl’ is door de heer Oscar Persoon van Cobraspen opgezet, inclusief afgeschermd deel waarin de verslagen van de interviews met belanghebbenden hangen, evenals de rapportage die erover geschreven is en de presentaties die zijn gehouden. De posters die door de heer Marc du Pon zijn gepresenteerd tijdens de bijeenkomst van 29 november, staan op de website op het openbare deel. <i>3. Ingekomen stukken</i> - De groep van 10 huurders heeft in een brief een reactie en toelichting verwoord op interviewverslag. - Huiswerk van meeste belanghebbenden is toegestuurd en verwerkt in de Powerpoint-presentatie met per slide in een aantal zinnen de belangrijkste uitgangspunten per belanghebbende voor de ontwikkeling van Reinwaterpark. <i>4. Gesprek over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Reinwaterpark aan de hand van Slides presentatie.</i> <i>Slide: Hoe communiceer ik effectief? Kwaliteit X Acceptatie = effect van de communicatie.</i> Toelichting Carlinde: “Communiceer niet op persoon en niet met beeldspraak maar zo concreet mogelijk. Kom met goede, inhoudelijke en zakelijke argumenten voor wat je wel of niet wilt en probeer daar waar dit kan rekening te houden met elkaars belangen.” Carlinde stelt voor om tijdens deze Denktank niet over ‘geld’ te praten, maar eerst tot ideeën en randvoorwaarden te komen en later in het proces te kijken naar de financiële haalbaarheid. Mevr. van Olffen van Ons Bloemendaal geeft aan het belangrijk te vinden om in het proces te horen wat de ontwikkelaar vindt van de uitgangspunten: “Misschien zijn er wensen waar de ontwikkelaar heel anders over denkt en kan het wellicht helemaal niet volgens de regels die er liggen. Kan de ontwikkelaar daar nu al op reageren? Indien er wensen zijn waar we over discussiëren die niet uitvoerbaar zijn willen we dit graag aangegeven hebben.” De heer Prins van Cobraspen: “Dit is juist de bedoeling, het is de insteek van de bijeenkomst om de groep die ze vertegenwoordigen ook de invulling te laten geven. Indien iedereen zijn ideeën en wensen voor de ontwikkeling heeft aangegeven kan ik als ontwikkelaar vervolgens beoordelen in hoeverre we daarin mee kunnen gaan. Eerst willen we iedereen aanhoren en ideeën en zienswijzen inventariseren. Dan weten we of we concessies moeten doen en of we bij elkaar kunnen komen qua ideeën. Ik sta te trappelen van enthousiasme om daarop te kunnen en op te mogen reageren.” Michiel Schipper van de gemeente: “Dat hoeft niet weg te nemen dat de ontwikkelaar haar ideeën niet deelt. Is wel handig om die ook te kennen.” De heer Luigi Prins: “We hebben niet direct meteen bij alle input.” Als reminder laat Carlinde kort de eerder op 29 nov. gepresenteerde informatie zien t.a.v. de randvoorwaarden en wensen van raadsleden gemeente Bloemendaal. <i>Slide Raadsleden op basis van de interviews met fracties:</i> 1) <u>Structuurvisie is toetsingskader.</u> 2) 30% <u>sociale woningbouw</u> & wens: <u>koopwoningen in het middensegment.</u> 3) <u>Bouwenvelop binnen bestaande bovengronds bebouwde oppervlak.</u>	
---	--

Denktank 1 januari 2017

- 4) *Sterrenwacht moet optimaal kunnen blijven functioneren, bij voorkeur op huidige locatie. Kosten eventuele verhuizing voor rekening van de ontwikkelaar.*
- 5) *Gebiedsanalyse SVVM biedt bruikbare aanknopingspunten voor ontwikkeling Reinwaterpark.*

Volgende dia:

Slide: St. Ons Bloemendaal (OB):

- 1) *Behoud en goede bestemming voor het cultureel erfgoed.*
- 2) *Zichtbaar oude functie van waterwingebied in het nieuwe concept.*
- 3) *Behoud parkachtig/landschappelijk karakter.*
- 4) *Connectie gebied met watertoren herstellen + zichtbaarheid watertoren verbeteren.*
- 5) *Behoud ongestoorde zicht vanuit Middenduin en zo min mogelijk verstoring van het zicht vanaf de Zeeweg.*
- 6) *Bebouwing concentreren rond de bestaande bebouwing / bebouwingsvlak handhaven, geen verspreide bebouwing of individuele erfafscheidingen.*

Gemeente, Michiel Schipper: Vindt OB dat er een rol is weg gelegd voor de gemeente om de connectie tussen watertoren en gebied te realiseren? Mevrouw van Olffen: Visueel probleem van smalle corridor en de bomen. Voor het kappen van de bomen hebben we de gemeente nodig. Nu staat de corridor los van het grotere gebied en indien het mogelijk is om visueel samenhang te bewerkstelligen zou dat onze voorkeur hebben.

De heer Luigi Prins: “Mag ontwikkelaar hier voorstel in doen?”

De heer Kwint van OB: “Na het plan is er ook leven en hoe beheer en onderhoud van het complex erna is, is ook onderdeel van deze ontwerpessie.”

De heer Luigi Prins: “Dit kan bv. via een VVE-constructie, maar dat is eigenlijk een juridisch vraagstuk. Dat nagedacht moet worden over hoe het beheer en onderhoud na oplevering wordt vormgegeven, wordt vaak vergeten in de ontwikkelfase, omdat er ook een kosten component aan vast zit. Hoe het financieel wordt geregeld heeft ook betrekking op hoe sociale huurwoningen bijdragen aan kosten voor onderhoud.”

Mevr. Van Olffen: “Indien je het plan niet kan bekostigen voor de toekomst heeft het geen zin om erover te praten.”

Huurder namens groep van 10 huurders: “Van de bomen aan de zuidkant vinden wij het belangrijk dat ze niet gekapt worden omdat we graag onze privacy willen houden.

Luigi Prins: “Dit punt gaat niet over de bomen, maar over de privacy; hier hebben wij afspraken over gemaakt. Indien het over bomen kappen gaat, willen we een integrale visie, als je het doet doe je het goed. Of de watertoren rondom helemaal vrij in het zicht zetten zoals het vroeger was en zoals te zien is op oude platen uit die tijd. Indien we kiezen voor ‘kappen’, dan gaat het over het geheel en kan er lage beplanting terugkomen. Dit draagt bij aan de ervaring dat de toren er staat; er wordt nu niet van genoten, dat is een gemis. Twee jaar geleden is de watertoren prachtig gerestaureerd, maar niemand ziet het. Zou mooi zijn om het beeld weer terug te krijgen. Maar uitgangspunt is de privacy van bewoners. Bewoner Jan Schuit vult aan: De bomen bieden ook bescherming tegen de verlichting van tennisvereniging WOC en tegen het geluid van de Zeeweg.

De heer Kwint OB: “Los van het feit dat bomen oud worden en een eindige levensduur hebben, sluit het punt van de zichtbaarheid van de watertoren ook aan bij de doelstellingen van het Nationaal Park

Kennemerduinen.¹

De heer van Bockhooven van Studio Blanca onderstreept dat de beleving belangrijk is en dat de watertoren een meer prominente plek verdient; maar hij geeft ook aan dat hij begrip heeft voor het privacy-standpunt van de bewoners.

Carlinde concluderend: “Zichtbaarheid van watertoren vs bewoners privacy” is een belangentegenstelling waar we nu nog niet meteen een oplossing voor hebben, maar die moet er wel komen. Het is een belangrijk punt waar we later in het ontwikkelproces op terugkomen.

Slide Staatsbosbeheer:

- 1) *Handhaving bosrand aan de zuidgrens met Middenduin (beheer en onderhoud regelen met kettingbeding)*
- 2) *Kwaliteit duisternis handhaven.*
- 3) *Directe koppeling ontwikkellocatie met ingang natuurgebied NP niet wenselijk i.v.m. overlast (SBB onderzoekt zelf alternatief).*
- 4) *Voorzieningen op het terrein zelf voor uitlaten honden bewoners.*
- 5) *Maatregelen om ongewenste inloop in Middenduin te ontmoedigen (handhaving huidige afrastering?).*

Michiel Schipper van de gemeente: “Wat betreft het openbaar gebied zijn we er nog niet over uit hoe dit straks beheerd wordt: door de gemeente of in een VVE, of in welke mate er sprake is van uitgeven van kavels ja of nee. De wens begrijp ik dat we iets moeten regelen voor het behoud van de groenrand. Deze oplossing met kettingbeding is nogal hol. Eerst moeten we kijken hoe het plan er exact uit ziet, de suggestie is aardig. Groene zone is ook van belang voor zicht vanuit Middenduin. Licht vervuiling, wilde dieren spelen daarbij ook een rol.”

Marc du Pon van Cobraspen: “We zijn in gesprek met SBB. De rand in collectieve vorm behouden en niet uitgeven aan bewoners is van belang om het kappen van bomen in de randzone te voorkomen.”

Mevr. Pruijt: “Eventueel kan het groen onder beheer van PWN blijven, of in beheer worden gegeven van SBB.”

De heer Turba: “Maak van de strook één kavel en behoud die.”
De heer van Bockhooven: “Eerst kijken naar het ontwerp van het geheel, daarna naar beheervorm.”
De heer Kwint: “Zo min mogelijk te verkavelen en in privé uit te geven. Voorkeur om in onderhoud te geven aan iemand van natuurbeheer.”

Carlinde: “Dit thema - de beheervorm voor het openbaar groen – is iets wat we voor nu ‘parkeren’ maar waar we later in het proces zeker op terugkomen om er een goede oplossing voor te vinden.”

Volgende punt op de Slide van SBB: ‘Kwaliteit duisternis handhaven’.

Mevr. Pruijt: Als bewoner kan ze zien hoeveel invloed licht heeft. Buren hebben spotjes op het midden

¹ Doelstelling NP Zuid-Kennemerland: Behoud van de kwaliteiten van het Nationaal Park, te weten natuur, rust en ruimte, door zoveel mogelijk in te zetten op rustige vormen van recreatie en een goede zonering.

Denktank 1 januari 2017

om de bomen te verlichten: “Er gaat verlichting komen als er woningen komen, dus hoe gaan we dit voorkomen? Nu zitten er nog uilen/nachtegalen, die willen we behouden.”

De heer Schipper: “Bij de ontwikkeling van park Brederode hebben we daarop gelet en daar is voor de verlichting van de openbare weg gekozen voor bepaald armatuur waardoor het licht strak naar beneden schijnt en er dus weinig hinder is voor dieren. Fietspaden/wandelpaden hebben er geen hoge, maar juist lage verlichting.”

De heer van Bockhooven van Studio Blanca is bekend met Kwaliteitsteam van Park Brederode en ook bij het ontwerp van de architectuur was belangrijk hoeveel licht een gebouw uitstraalde. Het Kwaliteitsteam gaf richtlijnen over de vorm van de woningen, welke ramen, hoe groot, etc. Een soort welstandscommissie die advies geeft aan gemeente; de gemeente legt de adviezen zelden naast zich neer.”

Carlinde: “Dit is een thema voor het vervolg bij de uitwerking: welstandsrichtlijnen voor het licht van en vanuit de bebouwing.”

Carlinde vraagt of Michiel verder kan uitzoeken wat leerpunten zijn vanuit de ontwikkeling van Park Brederode waar wij iets aan kunnen hebben voor Reinwaterpark. Michiel pakt dit verder op.

Punt 3 SBB:
SBB gaat zelf oplossing verzinnen.

Punt 4 SBB:
De aanwezigen delen de zorg dat uitlaatgebied voor honden zich uitbreidt naar Middenduin: “Dat moet worden voorkomen; de hondenuitlaat centers komen nu al.”
De heer Turba: “Als je in het gebied een voorziening maakt voor het uitlaten van honden, kan dat een aantrekkelijke werking hebben. Pas op voor de aanzuigende werking.”

Punt 5 SBB:
De heer van Bockhooven: “Heeft ook met de mind-set van SBB te maken; het kan ook zijn dat de grens met Middenduin opschuift en dat SBB ook de groenzone meeneemt.”
De heer Schipper: “Ik heb nu zo’n kwestie op park Brederode, wat is er erg aan olifantenpaadjes? Er zijn genoeg voorbeelden dat de natuur gewoon kan leven ondanks olifantenpaadjes.”

De heer Luigi Prins: “Als je ergens woont wil je ook een mate van veiligheid en dus een hek is dan prettig.”

Carlinde: “We gaat dit thema van de grens tussen Middenduin/Reinwaterpark nu niet verder behandelen; we komen hier later op terug en verwachten op dit punt ook input vanuit SBB.”

- Slide SVVM:**
- 1) Planontwikkeling binnen kader van één monumentaal complex gebaseerd op de Gebiedsanalyse
 - 2) Geen nieuwe bebouwing toevoegen. Geen toename van bovengronds zichtbare gebouwen.
 - 3) Behoud de cultuurhistorische en architectonische kenmerken van het complex: geen verkaveling in afzonderlijke percelen.
 - 4) Behoud rustige recreatieve fiets- en wandelroutes via Tetterodeweg langs Middenduin.
 - 5) Behoud groene karakter en bufferzone naar Middenduin: groene zone bestemmen voor natuur: beheer door PWN of SBB.

6) Houd rekening met de bestaande functies in de omgeving: wonen, natuur, recreatie. Geen verstoring van woon- en leefomgeving door geluid, licht en verkeers/parkeeroverlast. Eén ontsluiting van het terrein via de Zeeweg; niet via Tetterodeweg.

Punt 1:
De heer Ed Prins: “We willen graag dat het thema ‘waterwinning’ als uitgangspunt wordt genomen voor de planontwikkeling, met de gebouwen als één ensemble.” “Bouw op één plek, neem daarbij als uitgangspunt het bestaande ensemble van historische en niet historische gebouwen en centreer daar de ontwikkeling.”

De heer Schipper: “Een aantal historische gebouwen is rijksmonument, maar er is ook een gebouw dat niet historisch is. Daar kan je wel wat mee en dit eventueel vervangen door nieuwbouw op dezelfde plek zodat je het ensemble intact houdt.”

De heer Schipper: “Is er een wens qua architectuur? Mevrouw van Olffen van OB: “Er mag geen massief blok komen zegt het stedenbouwkundig plan van eisen.
De heer van Bockhooven: “Dat lijkt me geen goed uitgangspunt, er staat al een massief blok.”
De heer Schipper: “Het SPVE is alleen door het college van B&W vastgesteld, maar niet door de gemeenteraad en daarmee is het dus geen keihard vastgelegd kader. Ik heb het gevoel bij wat we nu aan het doen zijn, is een paar slagen tegelijk maken. Dit heeft elementen van het samen een SPVE maken, maar wel in de vorm van een stedenbouwkundig plan. Indien dit gezelschap er veel bij voelt om het zo te laten, dan kan de gemeenteraad daar later in mee gaan.

Carlinde: “Het stedenbouwkundig plan is dus niet ‘in beton gegoten’ omdat er geen raadsbesluit is geweest. We kunnen er dus wat van vinden en andere voorstellen doen?” De heer Schipper: “De finale besluitvorming heeft niet plaats gevonden en dat er geen raadsbesluit is, geeft meer flexibiliteit voor dit proces.”

Marc du Pon: “Waarom is er vanuit de SVVM bezwaar om aan de grens met de Zeeweg te bebouwen? De heer van Bockhooven: “Omdat er een andere ervaring komt van het terrein, nu zie je nog groen en steeds minder bebouwing vanuit het dorp Overveen, je gaat de duinen in. Als je bebouwing doet aan de rand zal de ervaring heel anders worden.

Carlinde vraagt aan Marc of het nu inderdaad zo is dat juist de ‘blauwe plekken, de plekken waar geen beperkingen op zijn vanuit wetgeving en waar de ontwikkelaar dus wat kan bouwen, nu juist bij de Zeeweg liggen? Marc bevestigt dit en geeft aan dat hij de wens tot beperking van bebouwing aan de rand van Middenduin goed snapt, “maar vanuit de Zeeweg kan ik hem lastig volgen omdat er ook al andere panden liggen en zeker ook nu het ecoduct er komt ga je daarna het duingebied in.”

De heer van Bockhooven: “Als je onze studie bekijkt en de beelden die je daar ziet en het karakter van het landschap, hoe het verandert als je vanuit Overveen naar zee gaat, is het aan beide kanten ongeveer gelijk. Het ensemble van watertoren met de andere gebouwen ligt er al ver in, en is al een uitzondering, maar ligt verder in gebied. Dus maak het qua bebouwing niet nog intensiever.”

De heer Luigi Prins: “Is bestaande bebouwing erg?”
De heer van Bockhooven: “Nee valt mee, maar als je het terrein verder gaat bebouwen en meer naar de randen zal dit een impact hebben op de omgeving. Illustratief is het visueel effect van de dienstwoningen Zeeweg 15 en 17 op de beleving van de Zeeweg.”

Denktank 1 januari 2017

De heer Turba: “Niet als je een strook groen houdt, de rotonde is bedacht vanwege de vele ongelukken die er nu gebeuren op de Zeeweg.”

De heer Luigi Prins: “Het is nu een industrieterrein en daar kunnen we wat van maken.”

Mevrouw Pruijt: “Ik heb er geen last van dat het nu industrieterrein is.”

De heer Schipper: “Als je kijkt naar punt 4 en punt 5 van de SVVM, ‘behoud rustige wandelroutes via Tetterode weg, langs Middenduin.’ Bedoel je daarmee dat over het gebied zelf geen fietsroutes kunnen leiden? Mag ik erlangs fietsen?”

De heer van Bockhooven: “Ja wel, maar wij willen graag dat de verharding tot een minimum wordt beperkt, vandaar het pleidooi: kijk naar de historie, de oude Tetterodeweg is een historische route die vanuit Overveen naar Middenduin voerde die nog aanwezig is in potentie, daar zou je misschien wat mee kunnen. Het kan een mooie fiets-/wandelroute zijn en tevens ook een ontsluitingsroute binnen het park.”

De heer Schipper: “Dus tussen de regels punt 4 en 5 klopt niet, ik hoop dat het geen afgesloten gebied wordt, iets waar je door heen kan, omdat ik denk dat er veel mooie dingen te zien zijn.”

De heer Ed Prins: “Bij punt 4: de rustige route is langs Middenduin, probeer dit te waarborgen, dus geen volume-uitbreiding, het is het fietspad buitenom, langs Middenduin.”

De heer Luigi Prins: “We moeten ons afvragen of we een fietspad erdoor heen willen omdat je het gebied opengooit en geen controle/veiligheid meer hebt, dat hangt af van de bestemming. Een fietspad over het terrein kan als wens meegenomen worden, maar niet als randvoorwaarde.”

Mevrouw Pruijt: “De oude Tetterode weg, langs het oude spoor over het PWN-terrein is nu geen fietspad. Het fietspad dat nu buiten het PWN-terrein om loopt heet ook Tetterodeweg, dat zorgt voor verwarring. Waar het ons om gaat is dat huidige fietspad rustig blijft. En dat er dus geen bebouwing langskomt.”

De heer van Bockhooven: Dat idee sluit aan bij het idee om achterin het gebied geen bebouwing toe te voegen, omdat je dan de rust verstoord van het fietspad. In de zomer is het erg druk met fietsers, die drukte wil je niet via een fietspad over het Reinwaterpark laten lopen; laat de fietsers langs de Zeeweg gaan.”

Mevrouw van Olffen: De Zeeweg is heel zorgvuldig ontworpen en gepland.”

De heer van Bockhooven: “Er zijn heel wat zandhopen verplaatst om de Zeeweg zo neer te leggen als die nu ligt naar ontwerp van Springer; dit is gedaan om de duinen te benadrukken.”

Carlinde vraagt aan de heer Schipper wat er in de structuurvisie staat die als toetsingskader wordt gebruikt, over de zichtlijnen vanaf de Zeeweg vanuit Overveen richting Bloemendaal aan Zee. Dat gaat de gemeente uitzoeken.

SVVM: “De provincie en de gemeente Bloemendaal willen het bijzondere karakter van de Zeeweg – een zgn. parkway in het Nationaal Park ontworpen door de landschapsarchitect Leonard Springer- in stand houden.”

Mevrouw Pruijt mist punt 6 op de Slide van de SVVM. [Dit is inmiddels gecorrigeerd].

Slide + filmpje ‘Opwarming aarde 1880-2015’ Vereniging Duurzaam Overveen

1) Belangen van toekomstige generaties centraal!

2) CO-2 neutraal ontwikkelen en bouwen.

3) Herbestemming gebouwen/monumenten met demontabel interieur om plaats te kunnen maken voor nieuwe voorzieningen als daar behoefte aan komt.

4) Maatschappelijke invulling van het Machinegebouw als expertisecentrum; thema ‘cradle to cradle’ en relatie met gemeentewerf.

5) Behoud natuurlijke en (deels) openbare karakter van het gebied.

Duurzaam Overveen is vijf jaar geleden als burgerinitiatief gestart door Carlinde en is nu een vereniging met leden en belangstellenden in Overveen en daarbuiten. De vereniging organiseert elke zes weken een Repair Café; organiseerde in samenwerking met het Duurzaam Bouwloket en de gemeente Bloemendaal diverse collectieve inkoopacties voor energetische maatregelen aan de woning voor de bewoners van de gemeente Bloemendaal.

Onder de mensen die aangesloten zijn bij de Vereniging Duurzaam Overveen zijn er een heel aantal met kennis en expertise op het terrein van duurzame energie en duurzaam (ver-)bouwen. Voorstel van Carlinde is om met een aantal van deze mensen en de stedenbouwkundige te kijken naar de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling van Reinwaterpark met oa. warmte-/koude-opslag in de waterkelders.

Aanvullende opmerking van de heer van Bockhooven: “Bij herbestemming niet alleen de monumenten betrekken maar ook de niet monumenten niet slopen maar onderzoeken of er wat mee kan.”

Luigi Prins: “Als Cobraspen doen we niet anders: wij zijn altijd met duurzaamheid bezig omdat we herbestemmen en hergebruiken. Met de punten van Ver. Duurzaam Overveen kan niemand het oneens zijn.”

De heer Schuit heeft vraag bij punt 2: “Bij benutting van aardwarmte voor energievoorziening van woningen op Reinwaterpark willen wij graag weten of het mogelijk is voor Brederode Wonen om ons als huurders van de witte woningen ook aan te koppelen?”

De heer Luigi Prins: “We moeten kijken wat we inderdaad kunnen met koude /warmte opslag. De technieken zijn al zo ver ontwikkeld, meer en meer is haalbaar als je dat collectief kan inzetten.”

Marc de Pon: “Goed om te kijken hoe dit toe te passen is, we zitten met aardkundig monument, dat geeft beperkingen dus het is een belangrijke vraag: hoe maak je het praktisch toepasbaar?”

SVVM: “Tip: bij een eventuele workshop ook de provincie betrekken, hebben een kaart qua mogelijkheden voor koude/warmte opslag.”

Thema voor nadere uitwerking: CO2-neutraal bouwen

Carlinde: “Extra punt van de vereniging: ondergronds parkeren, waardoor bovengronds zo min mogelijk auto’s te zien zijn, zodat het terrein een zo natuurlijk mogelijk karakter houdt.”

Slide Copernicus:

1) Sterrenwacht op de huidige locatie gehandhaafd.

2) Geen nieuwe bebouwing ten zuidwesten van de oude Tetterodeweg ter voorkoming invallend licht.

3) Geen toename huidige bovengronds bebouwd oppervlak en geen hoogbouw ivm. lichtvervuiling.

4) Uiterst beperkte straatverlichting ivm. lichtvervuiling (zie Zeeweg).

5) Parkeren voor bezoekers moet mogelijk blijven.

Denktank 1 januari 2017

Marc du Pon: “Hoeveel bezoekers krijgen jullie en waar parkeren zij?
De heer René Bok van Copernicus: “Parkeren gebeurt nu aan zuidkant van witte gebouw, soms met 50 tot 100 mensen, men komt ook veel met de fiets. Die grotere aantallen bezoekers (rond de 100) is alleen bij bijzondere evenementen zoals het Weekend van de Wetenschap en de Landelijke Sterrenkijkdagen en dus niet bij een reguliere publieksavond.”

De heer Luigi Prins: “Wat zijn afspraken in het erfpachtcontract met betrekking tot de huidige parkeerrechten van Copernicus?”
“Wellicht goed dat Copernicus een indicatie van de parkeerdruk aangeeft.”
De heer Bok: “Het bezoek is redelijk uitgesmeerd over de avond. De exacte parkeerdruk houden we niet bij.”

Carlinde vraagt of Copernicus de komende maanden op normale en speciale avonden de bezoekers kan vragen hoe ze zijn gekomen (auto, fiets) en waar ze hun auto hebben geparkeerd, zodat we een inschatting krijgen van de parkeerdruk.
De heer Bok gaat hiermee verder.

- Slide van vertegenwoordigers van 10 huurders:**
- 1) Wonen met de mogelijkheid van een beperkte vorm van Leisure, bv. in het Machinegebouw.
 - 2) Maatregelen m.b.t. de watertoren i.v.m. de privacy van de bewoners zoals vastgelegd in overeenkomst met Cobraspen.
 - 3) Sluiting van de achteruitgang aan de Tetterodeweg, zoals vastgelegd in overeenkomst met Cobraspen.
 - 4) Het laten staan van het hek rondom het terrein, zoals vastgelegd in overeenkomst met Cobraspen.

Opmerking vanuit de 10 huurders over Punt 1: ““Wonen met de mogelijkheid van een beperkte vorm van Leisure, bv. in het Machinegebouw”, is niet zo aangegeven. Bouwen volgens Welstandsnota (gebied 22), bouwen conform huidige stenen, huidige architectuur die daar van toepassing is, conform de Welstandsnota die Carlinde nagestuurd heeft.”

SVVM vraagt hoe de huurders de toegang tot de directeurswoning zien, blijft die bereikbaar zoals nu in de huidige situatie? Antwoord huurders: “Ja, dat zit in de overeenkomst die we hebben met Cobraspen en hebben we geen bezwaar tegen.”

10 huurders: “Ontsluiting van Reinwaterpark en van de ingang Koevlak van de Kennemerduinen tegenover elkaar situeren middels een rotonde, lijkt ons ook logisch, zo kom je beter uit met bushalte.”

SVVM is het hier niet mee eens, en stelt dat het goed is om er een verkeersdeskundige naar te laten kijken.

Carlinde noteert als thema voor nadere uitwerking: “Verkeerskundig analyse laten uitvoeren naar oplossing voor ontsluiting via Zeeweg ‘rotonde of andere oplossing?’”.

SVVM: “We moeten de landschappelijk entree niet uit het oog verliezen.”
Ons Bloemendaal sluit zich hierbij aan.

De heer van Bockhooven vraagt zich af waarom het hek er zou moeten blijven rondom het terrein?
De 10 huurders: “Omdat we niet uitsluiten dat er toch een vorm van ‘leisure’ gaat komen en we willen

het wel gestructureerd houden en voor de mensen die straks op het terrein komen wonen is het ook van belang.”

De heer Luigi Prins vraagt:
“Ik wil graag de vraag breed neerleggen: de raad heeft indertijd gekozen voor de ‘variant wonen’, maar als ik het zo hoor, denken jullie ook na over andere functies? Hoe wordt daar door de belanghebbenden over gedacht?”

De heer van Bockhooven: “Ik denk dat we heel kritisch moeten kijken naar de bestaande gebouwen en moeten bekijken wat de beste functie voor gebouw is en of dat wenselijk is. Ga heel genuanceerd kijken en dan kan ik me best voorstellen dat het gebied een veel gemengdere bestemming krijgt waarbij allerlei functies denkbaar zijn, maar wel kleinschalig en niet verstorend voor de omgeving. Grootschalige woningbouw is juist verstorend. In de voormalige Zandwaaier wil je geen woningen, daar wil je wat anders in hebben.”

Ons Bloemendaal: “In het SPVE staat een heel verhaal, en er is gekozen voor ‘wonen’.”
De heer Luigi Pruis: “Daar hoeven we ons niet aan te houden. Maar daar hebben we ons tot nu toe wel aan gehouden. Want als je veel woningen schrappt, moet je daar wel andere functies voor in de plaats hebben.”
Ons Bloemendaal heeft daar niet over nagedacht: “Als je ‘wonen’ doet moet je een hoofdfunctie hebben van 50% en de rest kun je zelf invullen met andere functies.”
De heer van Bockhooven: “Percentages zijn arbitrair, maar wel een uitgangspunt.”
De heer Luigi Prins: “Maar heeft Ons Bloemendaal nagedacht over andere functies, wat zouden jullie willen?”

De heer Ed Prins van de SVVM: “In het verleden is het ook al gezegd: het is mogelijk interessant om te kijken naar mogelijkheden voor seniorenwoningen, een zorghotel en paramedische voorzieningen. In deze fase is het prettig om daar wel alvast over na te denken rond de vraag “Welk gebouw leent zich ervoor?”.
“De gebiedsanalyse van Studio Blanca gaat uit van de integrale ruimtelijke ordening in het gebied, dan blijkt dat het niet wenselijk is om het gebied te bestempelen als woonwijk. In 2007 was het uitgangspunt de verbindingszone tussen dorps karakter en bebouwing enerzijds en het natuurgebied anderzijds.

De heer Luigi Prins: “Daar kunnen we wat mee, we zoeken met dit gebied verbinding met de omgeving, de kust, het wandelpark met het historisch erfgoed. Ik wil graag van de omgeving horen waar de grenzen liggen.”

Ons Bloemendaal wil graag doorpraten over het ondergronds parkeren in de kelders, maar de heer Luigi Prins stelt: “Nee we doen het andersom, we gaan eerst over de bestemming praten en daarna kijken we naar oplossingen voor onder andere het parkeren. We beginnen met denken vanuit de omgeving, de bestemming en wat haalbaar is.”

10 Huurders zijn uitgegaan van ‘bestemming wonen’ en merken op dat ze geen leisure-achtige dingen willen waar ze in de avond last van hebben.

De heer Luigi Prins vraagt: “Kan het ook een combinatie van leisure en wonen zijn? De woningen zijn absoluut onverkooptbaar als daar drukke leisure bij komt. Daar moet je dus goed bij nadenken. We willen graag alle kaarten open op tafel en alle ideeën en meningen die er zijn kennen. Met de feedback en

Denktank 1 januari 2017

ideeën over wat naast wonen ook kan, kunnen we ook die kant op ontwikkelen en gaan kijken welke andere partijen mogelijk interessant zijn en wat voor functies oude gebouwen kunnen krijgen.”

De heer van Bockhooven: “Het is van belang hoe dit in een nieuw bestemmingsplan is te krijgen.”

De heer Luigi Prins: “Eerst wil ik eruit komen met omwonenden.”

De heer Schipper doet een oproep aan alle aanwezigen: “Hebben jullie een goed idee?”

De heer Luigi Prins: “De omgeving van Reinwaterpark heeft veel te bieden dat aanvullend kan zijn op wat er al is.”

De heer Ed Prins: “Leisure is een verwarrende term; wat er aan Bloemendaal aan Zee gebeurd is ook leisure maar van een andere orde. We moeten het meer categoriseren naar niet conflicterende bedrijfsmatige activiteiten.”

De heer Luigi Prins: “Door functies aan elkaar te verbinden kun je waarde creëren.”

De heer van Bockhooven: “Kunnen de kelders gebruikt worden als opslag voor musea? Daar is vele vraag naar.”

Mevr. Van Olffen: “Of voor de opslag van wijn?”

De heer Luigi Prins: “En een hotelfunctie? Is dat conflicterend?”

De heer van Bockhooven: “Dat hangt af van de omvang, als het een gigantisch hotel is met veel publiek heeft de omgeving daar moeite mee. Bij een kleiner hotel is die moeite minder.”

De heer Luigi Prins: “We kunnen kijken of we daar wat mee kunnen doen.”

De heer Ed Prins van de SVVM: “In de landgoederennota van de gemeente staat dat de villa’s niet mogen worden gesplitst. Het is voor Reinwaterpark juist een mogelijkheid om de gebouwen geschikt te maken voor seniorenhuisvesting en deze te combineren met medische voorzieningen (fysiek/klinieken). Dan creëer je een win/win-situatie en het past bij de trend van de toenemende vergrijzing.”

De heer Luigi Prins vraagt of deze groep al heeft nagedacht over een bestemming voor de watertoren?

10-huurders: “Het is een mooi gebouw en je zult er goed over na moeten denken wat je daarin wil. Iets horeca-achtigs qua voorzieningen... daar moeten we goed over nadenken. Iets van kantoren is het meest voor de hand liggend. Wat het ook wordt, woning/bedrijf/horeca, wij hebben er met de ontwikkelaar afspraken over gemaakt voor wat betreft de waarborg van onze privacy. Alles wat je bovenop de toren hardop spreekt, draagt verschrikkelijk ver. Een ‘buitengebeuren’ kan er niet bovenop. Een restaurantfunctie schijnt het in Zwolle buitengewoon goed te doen in de watertoren daar. Lift/trappen kunnen inwendig worden toegevoegd zonder wat aan de karakteristieke eigenschappen van de toren te hoeven veranderen.”

De heer Luigi Prins: “We moeten kijken of voorzieningen aan en in de watertoren niet zoveel ruimte weg neemt als aan de eisen moet worden voldoen, dat er geen mogelijkheden meer overblijven om met de toren iets te doen.”

Mevr. Van Olffen: “25% mag extra bebouwd worden, daar zit interessante factor in: een sterrenwacht, ‘lekker hoog’, een particulier museum...”

De heer Bok van Copernicus: “Een sterrenwacht moet juist niet hoog zitten. Watertorens zijn vaak omgebouwd tot woningen, het is een lastig object omdat je met die watertank zit. Maar een woning, een bedrijf, of desnoods een museum.”

De heer Luigi Prins: “Er drukt een mega-grote financiële onderhoudslast op het gebouw wat beperkt wat je er mee kan doen.”

Mevr. Pruijt: “(grappend:) Het Luigi Prins museum..., of een klein hotel of een B&B.”

Carlinde: “Een theehuis is een idee dat geopperd is tijdens de interviews; een ander vooral heel grappig idee van de eigenaren van het Tetterode sportcomplex is om op het terrein scharrelbiggetjes te laten rondlopen en in de watertoren een hammenrokerij te maken.”

De heer Luigi Prins: “Je kan aan de zijkant alle vluchtwegen maken, zoals ook bij Villa Augustus in Dordrecht. Je moet er iets mee, maar voorschriften maken dat je met heel veel kosten te maken krijgt en opbrengsten zijn daar niet of moeilijk te vinden.”

De heer Ruijterman: “Begrijp ik nu dat we als uitgangspunt nemen dat er wel gemengde bestemming mogelijk is?”

De heer Luigi Prins: “Nee, er is op dit moment alleen woonbestemming mogelijk, maar we gaan nu inventariseren wat de reacties zijn van de belanghebbenden en die geven we als input terug aan de gemeente en die gaan mede op basis daarvan beoordelen waar we mee komen.”

De heer Ruijterman: “De groep heeft nu me elkaar de overeenkomst om niet te beperken tot wonen, denk mee over een andere/nieuwe functie?”

De heer Luigi Prins: “Nee dat weten we nog niet.”

Carlinde: “Ideeën voor deels andere functies binnen het gebied kunnen ingebracht worden, maar er is nog geen besluit over een bestemmingsplanwijziging.”

De heer Schipper: “Als het idee echt goed is en haalbaar dan kunnen er wellicht toch wat voorzieningen komen. De sleutel tot succes van een gewenste planontwikkeling ligt bij omwonenden / participanten / belanghebbenden”.

Carlinde: “We weten dat de raad heeft aangegeven burgerparticipatie van cruciaal belang te vinden om straks een besluit te kunnen nemen. Dus blijf komen met ideeën, ook voor leisure-achtige functies, we hoeven ons niet blind te staren op wonen. Functies kunnen elkaar juist versterken: het kan de aantrekkelijkheid voor mensen vergroten om er te willen wonen en het voor ouderen mogelijk te maken om er te kunnen wonen.”

Carlinde: “Wellicht zijn er nog andere nota’s met nog andere uitgangspunten, dit waren de punten die tot nu toe naar voren zijn gekomen. Een aantal punten worden later weer opgepakt in de fase van de uitwerking. Hoe gaan we nu verder?”

De heer van Bockhooven: “Er zijn belangrijke thema’s en uitgangspunten besproken zonder dat daar een afspraak over gemaakt is. Maar wat doe je nu met die uitspraken? Bv. over het alleen verbouwen van het ensemble?”

De heer Luigi Prins: “We nemen dit mee, er zijn aantal punten waar we elkaar in kunnen vinden.”

De heer van Bockhooven: “Het gaat erom wat het uitgangspunt is voor de bebouwing, daar moet een afspraak over komen, dat heeft dingen tot gevolg.”

Denktank 1 januari 2017

Ons Bloemendaal: “En als het niet lukt op een bepaalde manier, dan moet worden aangegeven waarom het niet lukt ‘motivatie’. Cobraspen is nu aan zet om te kijken wat hiervan te bakken is.”

De heer Ed Prins ziet graag een matrix met uitgangspunten met daarachter wat de beoordeling is en hoe je de uitgangspunten interpreteert en wat er verder mee gebeurt. Voor de SVVM zijn de gebouwen waardevol, maar het terrein ook.”
De heer Luigi Prins: “Op die punten zijn belangen ook gelijk, alleen komt er één punt bij en dat is de haalbaarheid.”

De heer Schipper vraagt of het een idee is om nu al de consensus-meting te doen.

Marc doet het voorstel om de consensus-meting later te doen, zoals met Carlinde is afgesproken: “Wij hebben als ontwikkelaar alle uitgangspunten gehoord, alles staat in de Powerpoint en in het verslag, als we het daar allemaal mee eens zijn, gaat Cobraspen daarmee aan de slag. We kunnen een volgende Denktank over een aantal weken zodat er tijd is om vanuit Cobraspen nu aan de slag te gaan met de input uit deze bijeenkomst. Daarmee kunnen we een nieuwe visualisatie maken en dan het fundament leggen om het plan verder uit te werken.”

De heer Ruijterman: “Ik ben het met Marc eens maar ik heb er wel een vraag over: we praten over gebouwen die van PWN zijn.”
De heer Luigi Prins: “PWN is akkoord met de ontwikkeling zoals we die nu insteken.” “Marc vult aan: “We stemmen regelmatig af met PWN.”

Mevr. Pruijt is er erg voor dat Cobraspen nu met alle input aan de slag gaat om zaken verder uit te werken, dan hebben we de volgende keer wat om over verder te praten.”

De heer Luigi Prins: “De blauwe plekken zitten nog steeds in mandje van Cobraspen. Als alle wensen van de belanghebbenden verwerkt zijn kan het zijn dat we de blauwe plekken nodig hebben om alles haalbaar te maken.”
De heer Schipper: “Wat is het niveau wat we met elkaar mogen verwachten aan verwerking van alles wat hier gezegd is? Ik wil graag met Sketch-up zien hoe het eruit gaat zien tot aan het restaurant in de watertoren. Welk detailniveau kunnen we verwachten?”

De heer Dupon: “Dat ga je niet krijgen, het heeft geen zin om zo ver zaken al uit te werken. We proberen een vertaling te maken in beelden, in schetsvorm; daarna kunnen we pas verder uitwerken.”

De heer Luigi Prins: “Heel veel van de gebouwen staan er al, dus die staan als 3D print al klaar.”

Mevr. Pruijt: “Ik wil nog pleidooi houden voor de SVVM-visie die door Studio Blanca is opgesteld, omdat daar vanuit ieder gebouw geredeneerd is hoe je ermee om kan gaan.”

De heer Luigi Prins: “Wij doen niet anders en het is ook onze insteek, we gaan daar echt serieus mee om. Maar je kunt niet op voorhand al de financiële dragers er uittrekken want dan valt het project om.”

De heer Ed Prins: “Denk eerst na over gebruik van de gebouwen en de herbestemming en daarna pas over de financiële haalbaarheid.”

De heer Luigi Prins: “We doen dat meteen, ik kan geen dingen beloven en die ik later niet na kan komen, dus we doen dat meteen.”

Afsluiting door Carlinde die alle aanwezigen bedankt voor hun input en het luisteren naar elkaar. We willen het tempo van het proces erin houden en er komt een nieuwe Denktank over een aantal weken. Via Datumprikker wordt de datum bepaald.

Actielijst

Nr.	Actie	Actiehouder	Stand van zaken	Streefdatum gereed
1.	Verlichting Reinwaterpark: lessen ophalen uit ontwikkeling Park Brederode oa. welstandsrichtlijnen voor verlichting.	De heer Schipper, gemeente	Uitgezet	03 02 2017
2.	Structuurvisie (toetsingskader): wat staat erin over zichtlijnen vanaf Zeeweg vanuit Overveen ri Bloemendaal aan Zee.	De heer Schipper, gemeente	Uitgezet	03 02 2017
3.	Expertsessie Duurzame ontwikkeling/energie incl. benutting kelders Reinwaterpark	Mevr. Adriaanse	Uitgezet	01 03 2017
4.	Onderzoeken parkeerdruk Reinwaterpark t.b.v. bezoekers Copernicus	Copernicus	Uitgezet	?
5.	Verkeerskundige analyse laten uitvoeren voor oplossing ontsluiting Zeeweg	?	?	?
6.	Inbrengen referentiebeelden	Allen	Continue	?

Reinwaterpark 2^e Denktank ‘Randvoorwaarden voor ontwikkeling Reinwaterpark’
03022017

Locatie: Sterrenwacht Copernicus

Aanwezigen

- De heer Frans Kroon,
- De heer René Bok,
- De heer Luigi Prins,
- De heer Rob van der Velden,
- de heer Marc du Pon,
- Mevrouw Elsbeth van Olffen,
- De heer Leo Salman,
- De heer Wim van Gend,
- De heer Reinier Schaper,
- Mevrouw Margreet Pruijt,
- De heer Marc Janssen,
- De heer Hans Turba,
- De heer Ed Prins,
- De heer Oscar Persoon (verslag),
- De heer Michiel Schipper,
- Mevrouw Jacobien van Boeijen,
- De heer Bram Vlaun,
- Mevrouw Carlinde Adriaanse (vzt. + verslag).

Met kennisgeving afwezig:

SBB

Mevrouw Suzanne Klaassen (Juttersgeluk)

Agenda

- 1- Welkom, s.v.z. en toelichting op agenda.
- 2- Vaststellen verslagen 29 november en 1^e Denktank.
- 3- Ingekomen stukken.
- 4- Vaststellen belanghebbendenmatrix.
- 5- Presentatie nieuwe planvoorstel door de ontwikkelaar.
- 6- Gesprek over planvoorstel in relatie tot belangenmatrix.
- 7- Afspraken voor vervolg en terugkoppeling resultaten naar alle belanghebbenden en raadsleden.
- 8- Wvttk + afsluiting.

Verslag

1. Welkom, svz en toelichting op agenda.

Onafhankelijk voorzitter/procesmanager Carlinde Adriaanse heet iedereen welkom en bedankt de heren Kroon en Bok dat we vandaag te gast kunnen zijn bij hen in de Sterrenwacht. Carlinde vraagt de heer Kroon of hij iets wil vertellen over de ruimte waar we zijn. De heer Kroon vertelt dat Copernicus in 2003 vanuit Haarlem-Noord op deze locatie is gekomen en dat ze hopen hier te kunnen blijven staan. Hij vertelt over de cursussen en praktijklessen die ze geven.

Er zijn geen vragen over de agenda.

Carlinde geeft een kleine resume over het proces tot nu toe en wijst op het belang van een goede communicatie om tot een breed gedragen plan te komen dat kwaliteit heeft, draagvlak heeft bij belanghebbenden en haalbaar is voor ontwikkelaar.
‘Graag telefoons zacht.’

2. Vaststellen verslagen 29 november en 1^e Denktank.

- 29 november, geen aanvullingen en is vastgesteld
- Verslag vorige denktank 4 januari. Er zijn in de afgelopen weken een aantal aanvullingen/verzoeken voor correcties gekomen; deze zijn inmiddels verwerkt en staan nu ‘in geel’ in het verslag zodat iedereen het kan zien.
- Pag. 3: passage over semi-openbaar groen. Ed Prins: ‘Graag dit punt toevoegen aan bestaande actielijst: beheer constructie semi-openbaar groen.’
- Pag. 4, voetnoot toegevoegd; ‘.. rustige vormen van zonering en recreatie’ (is toegevoegd).
- Pag. 6, onderaan, toevoeging van dhr. van Bockhooven: De heer Ed Prins: is zo correct
- Pag. 7, halverwege, twee toevoegingen bij 2 opmerkingen van Mevr. Pruijt: ‘.. fietspad dat buitenom loopt wat ook Tetterodeweg heet. Toevoeging van omwonenden dat er ook een ruiterspad loopt. Wordt niet toegevoegd aan verslag.’
- pag.7, SVVM: De heer Ed Prins: ‘Is akkoord en correct.’
- Pag. 9, Bovenaan: Uitspraak van de heer René Bok: ‘Graag een nuancering opnemen van aantallen bezoekers Sterrenwacht, het gaat doorgaans niet om hele grote aantallen: ‘Van rond de 100 bezoekers is sprake bij bijzondere openstellingen en niet bij reguliere bijeenkomsten.’ Dag van de wetenschap en sterrenkijk-dagen zijn zulke bijzondere evenementen.
- De heer Hans Turba: ‘Op drukke dagen is het wenselijk dat ontsluiting verloopt via de Zeeweg. Dit is een extra punt en wordt verwerkt in volgende verslag. Is akkoord voor iedereen om deze passage toe te voegen.’
- Pag. 9, halverwege: ‘Groep van 10 huurders: bouw conform huidige architectuur die daar van toepassing is. Vraag van gemeente over wat hier precies wordt bedoeld. Bedoeld wordt ‘passend bij huidige bouw.’
- Pag. 12, ‘Belangrijke passage van gemeente’, Michiel Schipper.

Actielijst: is nieuw toegevoegd aan verslag.

- Verlichten van Reinwaterpark en lessen uit park Brederode: Carlinde vraagt aan de heer Schipper of hij daar meer over heeft kunnen vinden. De heer Schipper: ‘Dat wat er geschreven staat is ingebracht in het ingestuurde stuk.’ Vraag vanuit Copernicus: ‘Wordt er ook wat mee gedaan, aandacht aan besteed?’ Carlinde: ‘Daar komen we zeker op terug, want het betreft 1 van de randvoorwaarden, deze komt ook terug in de matrix.’
- De heer Marc Janssen: ‘Dit is een voorbeeld van een oplossing, ik ken diverse voorbeelden uit het land.’ Carlinde: ‘Prima om referentiebeelden aan te leveren, geldt als oproep voor alle belanghebbenden.’
- Carlinde vraagt aan de heer Schipper wat hij nog heeft kunnen vinden in de structuurvisie over zichtlijnen Zeeweg, ontwerp van Springer uit 1921. De heer Schipper: ‘Er is iets geschreven in de structuurvisie, maar veel meer in een zeker rapport op pag. 26. Beoordelingskader, wel interessant om die criteria in het achterhoofd te houden. In het stuk dat is nagezonden nog staan ze genoemd.
- Expertessie duurzame ontwikkeling/duurzame energie vanuit Duurzaam Overveen. Carlinde is bezig met de organisatie ervan, dat loopt.
- Onderzoek parkeren Copernicus: We hebben het erover gehad, 3 soorten avonden, cursussen,

Denktank 2 februari 2017

groepen en publieksavonden. Max 20 auto's. Bij bijeenkomsten over bv. zonsverduistering komen er meer, dan moeten de bezoekers met hun auto naar de overkant of naar de Tetterodeweg. Destijds is met PWN afgesproken dat we hier vrij kunnen parkeren. De heer Luigi Prins zegt dat hij ervan uit gaat dat hij deze afspraken overneemt. Dus gaan ze van uit dat er vrij geparkeerd kan worden. De heer Marc Janssen van St. Duinbehoud: 'Is er afspraak over overloop aan overkant met het Nationaal Park? De heer Bok: 'Nee die is er niet, hier moeten aparte afspraken over gemaakt worden. Dit behoort tot de mogelijkheid, maar een groot deel van de bezoekers komt op de fiets, zoals scholieren die allemaal op de fiets komen.'

- Verkeerskundig analyse laten uitvoeren voor oplossing ontsluiting: De heer Marc Dupon: 'Waar het ons om gaat is dat we een goede ontsluiting kunnen realiseren. De wijze waarop en wanneer is sterk afhankelijk van het programma dat we straks gaan ontwikkelen. Dus dit wordt later bekeken. Vragen? De heer Hans Turba heeft een aanvulling: 'Niet alleen kijken naar ontsluiting gebied, maar ook in combinatie met ontsluiting overkant, dus deze twee zaken koppelen. De heer Dupon: 'Dit is al een keer met de provincie besproken, zij waren enthousiast, het oversteken wordt dan beter en dit is één van de redenen waarom doorgegaan wordt met het onderzoeken van de optie van een rotonde. Het is ongoing.'

- Inbreng referentiebeelden: Carlinde: 'Daar heb ik nog niet veel van gezien, mag best wat meer zijn.' De heer Ed Prins: 'Wij zullen geen nieuwe beelden geven, maar in de studie van Studio Blanca staan veel beelden aangegeven. De heer Ed Prins: 'Graag nu eerst naar hoofduitgangspunten kijken en niet naar details anders blijf je heel lang heen en weer wat alle twee heeft. Eerst hoofd, bouwvolume bepalen en van daaruit tussenstap en uitwerking met referentiebeelden en streefbeelden.' Carlinde: 'Als je iets tegenkomt wat bruikbaar is en zich bewezen heeft op andere locaties waar met licht bv. goed gewerkt is, dan kan dit alvast worden verzameld.'

3. Ingekomen stukken.

Stuk van de gemeente, Reinwaterpark corsanummer 2017002824.

- De heer Michiel Schipper licht toe: 'Het stuk is samen met collega Bram Vlaun gemaakt om scherp te krijgen wat het gemeentelijk beleid allemaal is met betrekking tot gebied Reinwaterpark. Het betreft een enorm woud van allerlei stukken, de highlights daaruit hebben we op een A-4 gezet en dat is het stuk dat we onder ieders aandacht wilden brengen. Als het goed is zijn het punten die iedereen inmiddels kent. Punten uit de stukken die we als input hadden voor 1e denktank (via Carlinde) overlappen hiermee voor een groot deel. Alleen de historische cultuurwaarden kaart kenden we nog niet.'

- De heer Michiel Schipper: 'Zoals je het bij de eerste bijeenkomst hebt gepresenteerd, dat zijn uitspraken zoals ze zijn gedaan door de raad. De raad voor goede begrip is niet de gemeente, de raad neemt besluit over stuk dat wij hier met z'n alle aan het produceren zijn. Ik ben erop gebrand nogmaals te zeggen dat de sleutel tot succes in dit gezelschap ligt. Om die reden is in dit stuk nog even samengevat waar de gemeente voor staat. Alles wat er besloten is door de raad, is niet zo gek veel over dit project. Daarom resteert voor deze groep dat we uit moeten gaan van het beleid waarover wel besloten is door de raad. Ik wil in beginsel geen voorstellen voor raadsbesluit indienen als deze afwijken van het gemeentelijk beleid. Om dit te illustreren: 'Woningcorporatie Brederode Wonen zou graag 30% van het aantal woningen omgetoverd willen zien tot sociale huurwoningen en dat is terug te vinden in ons beleid.'

- Carlinde: 'Dit is onderdeel van de matrix zoals we straks zullen zien; alle stukken zijn ook bij allen bekend en punten zijn allemaal langs gekomen.'

- De heer Reinier Schaper: 'Ik ben blij met dit stuk (van gemeente) omdat het een aantal zaken herhaalt die we allen als randvoorwaarden zouden moeten gebruiken. Ik wil het breder trekken; de gemeente is niet alleen belanghebbende, maar biedt hiermee ook het kader waarin de wensen en ideeën van alle andere belangengroepen aan getoetst moeten worden. Het heeft een bredere scope dan

wat gemeente zelf alleen betreft. Als het gaat om uitgangspunten; het bouwvolume mag niet groter worden dan het bestaande bouwvolume.'

- De heer Luigi Prins: 'Bedoeld u te zeggen dat hierna, na deze groep ook nog andere groepen zijn?' De heer Schaper: 'Nee! Dat bedoel ik in geen geval. Ik bedoel dat ideeën, plannen, wensen die naar voren komen, gelegd moeten worden langs de regelgeving/randvoorwaarden van de gemeente.'

Stuk van 10 huurders met fotoreportage.

De heer Marc Janssen snapt niet helemaal wat bedoeling is van het stuk. Carlinde vraagt aan de heer Turba of hij kan toelichten wat de huurders ermee beogen:

- De heer Turba: 'Wij maken ons sterk voor sociale woningbouw op terrein. Als je kijkt waar niet gebouwd mag worden, hebben wij aangegeven dat op die locaties prima gebouwd zou kunnen worden zonder dat het tegen randvoorwaarden ingaat. Mogelijkheden om te bouwen, zijn vorige keer aangegeven. Toen werd gezegd dat alles wat in buurt van de Zeeweg gebouwd wordt, afbreuk doet. Wij hebben een rondwandeling gemaakt met een gemeenteraadslid en brachten in beeld wat er nu aan bebouwing al zichtbaar is als je langs de Zeeweg loopt: het bezoekerscentrum is zichtbaar, ook appartementencomplex enzovoort. Onze stellingname is dat als er op een goede manier gebouwd wordt, het geen afbreuk hoeft te doen aan het aanzicht. Wij hebben een voorkeur voor de 'woonvariant' (en niet voor leisure) ook als deze eventueel zonder sociale woningbouw wordt uitgevoerd.'

- Mevrouw van Olffen: 'Als er helemaal geen sociale woningbouw komt, vindt u het dan ook goed?' De heer Turba: 'Ja'.

- Carlinde vat samen: 'Met jullie fotoreportage willen jullie volgens mij twee zaken aan de orde stellen: 1) alternatieve locaties voor bebouwing, ook langs de Zeeweg. 2) En jullie willen laten zien dat er al andere gebouwen gerealiseerd zijn die ook niet helemaal uit het zicht van de Zeeweg zijn.' De heer Turba bevestigt dat dit het idee was. Hij voegt eraan toe dat er soms ook mogelijkheden zijn om sociale woning af te kopen voor de betreffende locatie.

- Carlinde: 'Dit kan als suggestie meegegeven worden.'

- De heer Ed prins: 'Het verbaast me, de punten die erin staan, met name omdat er eerder gezegd is dat er door de huurders en de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten met 4 punten, waarvan de inhoud ons niet bekend is. Nu komen er meer nieuwe wensen. Het gaat er daarbij met name om dat het plekken zijn die niet dichtbij hun eigen woningen zijn. Daarnaast is er over het appartementencomplex dat aan de overkant van de Zeeweg is neergezet, door de gemeente achteraf gezegd, dat dit niet had moeten. Ik vind het niet goed als deze ideeën geventileerd worden, als er 4 punten binnen zijn gehaald, laat het dan daarbij. De heer Michiel Schipper: 'Ed, dat moet je alle ruimte geven, afweging moet je goed kunnen maken, ook punten bij die je minder fijn vindt om te horen moeten kunnen worden ingebracht. Daar worden de plannen alleen maar beter van.'

- Carlinde: 'Ik zie het stuk met de foto's als een illustratie: kijk eens hoe andere bouwwerken langs Zeeweg ook zichtbaar zijn. Ik vermoed dat het onderliggende belang dat u als huurders hiermee wilt versterken is, dat u het liefst heeft dat er zo veel mogelijk aan de kant van Zeeweg wordt gebouwd. De heer Turba: 'Het is ook een pleidooi voor de begroeiing rondom het gebied met in de natuur passende beplanting, dan ga je door het groen minder zien dan wat je nu ziet aan bebouwing langs de Zeeweg.'

- De heer Salman: 'Sociale woningbouw in bepaald deel is sowieso 30%, ligt vast in gemeentelijke verordening. De omvang van dit plan is zodanig dat er altijd 30% moet komen. Geen uitzonderingen.' De heer Schipper: 'Dat betwijfel ik.' De heer Janssen: 'Dat ligt aan de bouwplannen'.

4. Vaststellen belanghebbendenmatrix.

Carlinde: 'Op basis van de slides van de vorige keer, met alle randvoorwaarden vanuit elke belangengroep en op basis van het verslag van het gesprek dat we met elkaar hadden over al die slides, is gewerkt aan een overzicht. Vanuit alle input zijn de centrale thema's gedestilleerd en die zijn weer

Denktank 2 februari 2017

uiteengelegd in randvoorwaarden waarvan wij met zijn allen vinden dat ze als uitgangspunten dienen voor de planontwikkeling.’

Slide: Hoofdthema’s randvoorwaarden:

- 1. Cultuurhistorie
- 2. Landschap
- 3. Bebouwing
- 4. Impact op omgeving en omliggende natuur
- 5. Functies
- 6. Ontsluiting

Carlinde: ‘Dit zijn de zes hoofdthema’s die zijn uitgewerkt in subthema’s. De slides zijn gemaakt op basis van jullie input. Als je kijkt naar alle verschillende thema’s/randvoorwaarden die zijn genoemd komen er deze 6 hoofdthema’s uit. Die gaan we 1 voor 1 verder afpellen tot subthema’s.’

- De heer Janssen: ‘Een thema dat ik wil benadrukken is dat het niet alleen gaat om omliggende natuur, maar ook om natuur in het gebied zelf. Een van de kwaliteiten van dit gebied is dat je de duinnatuur kan herkennen. De heer Luigi Prins: ‘Daar heb ik geen moeite mee om daar extra bij stil te staan, we gaan kijken of we dat kunnen oplossen (bij thema 2)’.
- Carlinde: ‘Het betreft allemaal randvoorwaarden zoals ze genoemd zijn door jullie en mijn vraag is of jullie ze als zodanig herkennen. Er zat overlap in jullie inbreng - gelukkig maar, er was heel veel overlap op onderdelen, dus er is consensus onder de belanghebbenden over een heel aantal randvoorwaarden. Sommige randvoorwaarden zijn heel specifiek afkomstig van 1 belanghebbende, maar deze zijn niet tegengesteld aan het belang van andere belanghebbenden. Dus belanghebbenden die een punt niet hebben ingebracht kan wel akkoord gaan met dat het specifieke belang ook behartigd wordt in het plan. Straks gaan we kijken hoe de ontwikkelaar daarmee in het nieuwe planvoorstel mee is omgegaan.’
- De heer Schaper: ‘Ik vind het diffuus worden, stuk van de gemeente, daarin staan randvoorwaarden, daarnaast heb je wensen van 1 of meerdere groepen. Maar dat zijn verschillende dingen. Als het gaat om verlichting is het belang van 1 partij, maar is iets anders dan randvoorwaarden die voor het totaal geldt. Er lopen nu teveel niveau’s door elkaar heen. Voor de discussie vindt hij het wat lastig worden.’
- Carlinde: ‘Een randvoorwaarde is bedoeld om een bepaald belang of belangen te borgen. Een randvoorwaarde, zoals bv. de randvoorwaarde ‘geen lichtvervuiling’ borgt het belang/de wens van meerdere belanghebbenden, zoals de Sterrenwacht, SBB, omwonenden.’

Slide: Cultuurhistorie

- 1. Behoud het cultureel erfgoed: de architectonische en cultuurhistorische kenmerken behouden (ook: Welstandsnota) en benader het terrein als één monumentaal complex.
- 2. Geef een passende nieuwe invulling aan het cultureel erfgoed (met bijv. een demontabel interieur).
- 3. Houdt zichtbaar dat het een waterwingebied is, behoud en verbeter de connectie met en zichtbaarheid van de watertoren.

- De heer Janssen van St. Duinbehoud: ‘Houd zichtbaarheid dat het waterwingebied is, houd zichtbaarheid dat het een natuurgebied was, want architectonisch in ontwerpen wordt vaak aansluiting gezocht naar bouwperiode. Het is een aspect waarbij je rekening kan houden, wat is historie, hoe is het ontstaan.’ De heer Luigi Prins: ‘Bedoel je rekening houden voordat het een waterwingebied was? Is dat

wat je zegt? De heer Janssen: ‘Ja in ontwerp kan je dat zichtbaar maken, zijn architecten heel goed in. Het betekent dat je natuurlijke geografie hanteert. De heer Luigi Prins: ‘Ik kan niet terug naar oude situatie uit 1800.’ De heer Reinier Schaper: ‘Carlinde is voorzitter en bepaald of het toegevoegd gaat worden.’ Carlinde: ‘Ik wil focussen en trechteren: ‘hebben we een 4e punt nodig of dekt ‘waterwingebied’ dit voldoende? De heer Janssen: ‘Houdt rekening met natuur en ontstaansgeschiedenis van van gebied.’

- De heer Ed prins: ‘Is het dan wat je bedoeld dat je strandwallen herkenbaar wil houden?’
- Carlinde: ‘Gaan we noteren: behoud van strandwal of versterken? De heer Janssen: Nee, ik sta open voor nieuwe ontwikkeling, maar houd het oorspronkelijke landschap houdt zichtbaar, ik bedoel niet ‘behoud’.
- De heer Turba: ‘Punt 3 is vorige keer aan orde geweest met kappen van bomen bij de watertoren, daar hebben we wel veel moeite mee, stukje privacy is gewaarborgd, maar het gaat ook om geluidwerendheid; begroeiing maakt aanmerking verschil. Dit geldt hetzelfde voor tennispark erachter. Als bomen weg gaan aan huurderskant, dan geeft dat voor ons een hoop negatieve punten. We hebben het de vorige keer vooral gehad over de waarborg van onze zichtbaarheid en privacy. Maar met name het geluid en lichtvervuiling vanaf de Zeeweg en vanaf het tennispark houdt de 10 huurders behoorlijk bezig.

Slide: Landschap

- 1. Behoud de landschappelijke kenmerken van het terrein: parkachtig, landschappelijk, natuurlijk en toegankelijk.
- 2. Handhaaf de bosrand en groene buffer zuidzijde en handhaaf een ongestoord zicht vanaf Middenduin (geen bebouwing toevoegen aan de zuidzijde).
- 3. Behoud het bijzondere karakter van de Zeeweg: een ‘parkway’ in het Nationaal Park, ontwerp van Leonard Springer (1921).

- Carlinde: ‘We zitten hier om consensus te krijgen voor de randvoorwaarden voor de planontwikkeling. Is het derde punt inderdaad vanuit de gemeente een belangrijk punt?’ de heer Schipper: ‘Zeker’.
- Mevrouw Pruijt: ‘Wat hoort bij toegankelijkheid? Carlinde: ‘Dit heeft betrekking op het semi openbaar karakter van het gebied waarover we hebben gesproken. De heer Turba: ‘Dus je wordt niet opgepakt als je het terrein inloopt.’
- De heer Ed Prins: “Misschien vanuit oogpunt parkeerbeheer: je wilt niet dat het een parkeerplaats wordt, we moeten oppassen voor wildparkeerders.’
- De heer Luigi Prins: ‘Goed punt, ‘niet toegankelijk.
- Mevrouw Pruijt: ‘Semi toegankelijk, dus toegankelijk voor bestemmingsverkeer.’

Slide: Bebouwing

- 1. Geen toename bovengrondse bebouwing.
- 2. Nieuwe bebouwing concentreren op of nabij footprint van bestaande bebouwing.
- 3. Geen hoogbouw.
- 4. Geen verkaveling met ‘erfscheidingen’.
- 5. Duurzaam bouwen, CO₂ neutraal, maak een ontwikkeling die er ook is voor toekomstige generaties.

- Carlinde: ‘Ook voor deze punten geldt dat ze voortkomen uit de discussie die we met elkaar hadden tijdens de vorige Denktank’.
- De heer Janssen: ‘Heeft het 1e punt betrekking op vierkante meters of kubieke meters?’ de heer

Denktank 2 februari 2017

Luigi Prins: ‘Het gaat om de footprint!’

- De heer van der Velden refereert aan het SPVE: ‘Er wordt gesproken over vierkante meters.’
- Mevrouw Pruijt: ‘Wanneer is er sprake van hoogbouw? De heer van der Velden: ‘Dat is vanaf 3 hoog’.
- De heer Reinier Schaper: ‘Als het 1e vierkante meters zijn, hoe past nummer 2 als nieuwe bebouwing?’
- Carlinde: ‘Het gaat ook om vervangende bebouwing, dus dan blijf je binnen dezelfde vierkante meters. Deel gesloopt, deel nieuw teruggebouwd binnen dezelfde vierkante meters.’
- De heer Janssen: ‘De ene footprint wat groter, betekent de andere footprint wat kleiner’.
- Carlinde: ‘Inderdaad, het gaat om de totale footprint’.
- De heer Luigi Prins: ‘Dat komt straks bij de presentatie van de maquette naar voren.’
- De heer Reinier Schaper: ‘In de structuurvisie van de gemeente wordt gezegd dat huidige bebouwingmogelijkheden niet verder kunnen toenemen, dat van oost naar west de bebouwing dient af te nemen en die mist hij hier. De rest is correct.
- De heer Michiel Schipper: ‘De structuurvisie is van latere datum.’
- De heer Janssen: ‘Punt 4, geen verkaveling met erfafscheidingen. De heer Ed Prins: ‘Houdt het hele perceel als 1 geheel en ga niet allerlei tuintjes en schuttinkjes bij huizen neerzetten’. Carlinde: ‘Dat is inderdaad van belang om landschappelijk karakter te behouden, wat een randvoorwaarde is’.
- De heer Ed Prins: ‘Bij 1 geen toename van bovengrondse bebouwing, dat heeft betrekking op bepaalde niet monumentale gebouwen die je mag afbreken en dat bouwvolume mag je ergens anders neerzetten. De ondergrondse kelders horen niet bij het volume, het gaat uitsluitend om bovengrondse bebouwing.’
- De heer Ed Prins: ‘In verleden is gezegd dat bovengronds en ondergronds kunnen blijven wat het zijn, maar dat het verder qua volume moet blijven bij wat er nu is.’
- De heer Luigi Prins: ‘We hebben volume nodig om door te kunnen gaan, het heeft niet veel zin om er helemaal strak in te staan, maar dit zijn de uitgangspunten en daarmee kijken we hoe ver we komen, als je meters anders gaat meten, kom je nergens, wordt heel labyrint’.
- Mevrouw Pruijt: ‘Het moet in bestemmingsplan wel staan, maar je hebt gelijk. Ruzies bij andere projecten zoals bij het Marinehospitaalterrein, komen voor uit dat het niet helder binnen het bestemmingsplan geregeld is’.
- De heer Luigi Prins: ‘We willen die onduidelijkheid naar voren halen.’
- Carlinde: ‘Iedereen akkoord?’
- Turba: ‘Nee, geen toename, maar naar mijn mening is er sprake geweest van bestaand bebouingsoppervlak+25%. Het is een goede zaak om dat nog goed na te rekenen’.
- De heer Ed Prins: ‘Wat Hans bedoeld is de oude omschrijving in het bestemmingsplan. Maar het is de bedoeling dat er een bestemmingswijziging komt en een nieuw uitgangspunt over welk volume aanvaardbaar is. De raad heeft gezegd dat dit bestaande volume acceptabel is, meer niet’.
- De heer Frans Kroon: ‘Wat is hoogbouw, hoe hoog moet ik me dat voorstellen? Hoogbouw geeft geen maat aan’.
- De heer van der Velden: ‘Dat is een terechte vraag, we willen geen hoogbouw, maar we hebben het niet kunnen vinden, wat vinden we hoogbouw? Vanaf 4 verdiepingen is algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt om te spreken van ‘hoogbouw’. Dit is vorige keer niet gezegd’.
- Mevrouw van Olffen: ‘Ik vind dat we de ontwikkelaar de mogelijkheid moeten geven om een goed plan te maken en hem niet vast moeten pinnen aan een exact aantal meters’.
- De heer Kroon: ‘Hoe hoger de gebouwen worden, hoe meer last wij daar als sterrenwacht van hebben’. Carlinde: ‘Dat sluit aan op de volgende serie randvoorwaarden die gaan over e impact op de omgeving’.

Slide: impact op omgeving

1. *Handhaven afrastering, omheining.*
2. *Duisternis handhaven, beperken straatverlichting.*
3. *Beperken inkijk vanuit watertoren.*
4. *Geen honden uitlaten in natuurgebied.*

- De heer Kroon: ‘Je kan mensen niet vragen om in het donker te gaan zitten in hun huis, hoe hoger het gebouw hoe meer verlichting van de huizen zelf; dat zal meer overlast geven’.
- De heer Janssen: ‘Kunnen we toevoegen: de beperking van verlichting van gebouwen? Er zijn technische oplossingen mogelijk’.
- De heer Luigi Prins laat een luchtfoto zien waarin zichtbaar is dat de gebouwen van Cobraspen erg weinig licht verspreiden. Cobraspen kreeg er een onderscheiding voor.’
- Wat betreft de afrastering: De heer Schipper stelt dat men daar als gemeente nog niet uit is, als het een openbaar gebied is, is er geen noodzaak voor een hek’.
- De heer Luigi Prins: ‘Het is absoluut geen openbaar gebied, we willen geen beroep doen op de gemeente of ze willen handhaven, wij zorgen zelf voor het gebied en onderhouden het en zorgen ervoor dat het geen kruisweg wordt’.
- De heer Schipper: ‘Dat is een nieuw inzicht over hoe we erover hebben gesproken tijdens de 1^e Denktank in de nieuwe zandwaaier. Je bent vrij stellig.’
- De heer Prins: ‘Dat hebben we vorige keer ook zo gemeld, semi-openbaar toegankelijk voor publiek, maar niet een vrijhaven dat hekken weg zijn etc., daarover zijn ook afspraken met de omgeving gemaakt, vandaar die stelligheid’.
- De heer Michiel Schipper: ‘Hoe het ook zij, ik blijf daar een kanttekening bij plaatsen of dat het uiteindelijke idee is dat het door gemeente omarmt zou worden’.
- Carlinde: ‘Wat is wens van gemeente op dit punt?’
- De heer Schipper: ‘Wanneer gebieden openbaar zijn, is het niet persé nodig om hekken te plaatsen’. De heer Luigi Prins: ‘We gaan er geen openbaar gebied van maken, bij openbaar komt er veiligheid/aansprakelijkheid/onderhoud, die kosten willen we niet bij de gemeente leggen, maar als daar over te praten is wil ik wel een deurtje open doen, maar dan krijg je als gemeente veel kosten voor je kiezen’. De heer Schipper: ‘Bij park Brederode hebben we ook veel hectare in de publiekssfeer, dat heeft veel geld gekost. Dat wil zeggen dat bij nieuwe woningbouw ook opbrengsten zijn voor de gemeente waaruit je onderhoud en beheer kunt financieren, dit is nog geen gelopen race. Intentie is prima, maar hier zijn we redelijk stevig over’.
- De heer Reinier Schaper: ‘Het is niet bij de ingekomen stukken behandeld, maar PWN-opmerking over toegankelijkheid i.v.m. leidingen etc. die er liggen is waarschijnlijk ook een vereiste. Als zij als randvoorwaarde stellen dat die meegenomen moet worden als het gaat om toegankelijkheid, dan zullen zij een zwaarwegende stem houden, laten we die ook meenemen als dit relevant is. Er stond bij dat het toegankelijk moest blijven op een aanvaardbare manier’.
- De heer Luigi Prins: ‘De Kennemerduinen zijn ook toegankelijk, maar er staat wel een hek omheen’.
- De heer Ed Prins: ‘De zichtbaarheid vanuit Middenduin’, mist hij. Carlinde: ‘Dit punt hebben we al bij de slide ‘landschap’ behandeld.’
- Mevrouw Pruijt: ‘Met een hek om het gebied is het probleem van honden ook gelijk opgelost; staatsbosbeheer heeft dit toen aangekaart’.
- De heer Janssen: ‘Ook handhaven van bestaande natuur in het gebied. Landschap is iets anders dan Flora en Fauna, er wonen ook veel planten en dieren’.
- De heer Ed Prins: ‘Als voorbeeld, in het voorjaar komen nachtegalen, zandhagedissen, spechten, bosuilen voor’.

- De heer Janssen: Juist de combinatie van natuur en wonen, heeft een verhogend effect op de prijs van de woningen.'

Slide: Functies

1. *Ontwikkel het terrein als een woongebied incl. sociale woningbouw.*
2. *Andere functies zoals leisure zijn denkbaar, mits kleinschalig en passend bij het (monumentale) gebouw.*
 - *Zorg, zorg-wonen met paramedische voorzieningen,*
 - *Museumopslag, wijnopslag*
 - *Bed & breakfast, hotel*
 - *Restaurant, theehuis, vergaderlocatie*
 - *Maatschappelijke invulling (Machinegebouw expertisecentrum duurzaamheid)*
3. *Behoud Sterrenwacht op huidige locatie (handhaven parkeermogelijkheid bezoekers).*
4. *Houd rekening met functies in de omgeving (wonen, recreatie, natuur, werf).*

- Carlinde: 'Uit de vorige gesprekken die we met elkaar hadden kwam duidelijk naar voren dat we het gebied niet exclusief willen laten bepalen door de woonfunctie, maar dat we ook willen kijken naar andere functies die de woonfunctie kunnen ondersteunen.'

- De heer Ed Prins: 'Ja, kijk eerst naar hergebruik met primair functie wonen, dan kunnen we ons voorstellen dat bepaalde gebouwen hiervoor minder geschikt zijn, maar meer geschikt zijn voor andere functies.'

- Mevrouw van Olffen: 'Bij punt 1: wij hebben niet gepleit voor sociale woningbouw, als je het zo opschrijft als randvoorwaarde kan het een mogelijkheid zijn voor ontwikkelaar zijn om aantallen te matchen met sociale woningbouw'.

- De heer Luigi Prins: 'Dit is een uitgangspunt van de raad, en dit is wat we moeten doen als we iets willen doen. De vraag is, denkt iedereen hetzelfde over sociale woningbouw?'

- Mevrouw van Olffen: 'De gemeente heeft het als wens neergelegd, maar het kan afgekocht worden, maar er zijn allerlei variaties in mogelijk. Als de meerderheid hier zegt, dat is niet een eis, dan kun je het er gewoon uithalen'.

- Mevrouw Pruijt: 'Als je het zo formuleert, ben niet tegen sociale woningbouw. Maar als het betekent omdat er sociale woningbouw moet komen, moeten er ook dure villa's komen, dan ben ik tegen sociale woningbouw'.

- De heer Schipper: 'Zo moet je wel rekenen, bv. het Haringbuisgebied, als je 30% sociale woningbouw wil financieren uit je projectopbrengsten moet je het programma zo ongeveer verdubbelen omdat te kunnen financieren, dat betekent wel degelijk dat er meer gebouwd moet worden. Ik wil voorstellen dat bij de eerste regel op te nemen dat het ongeacht het programma is. Als je 3 woningen bouwt, moet , er daarvan 1 sociaal zijn. Dat is in de basis de regel van het beleid. Het gevolg is dat je veel moet bouwen om het te kunnen bekostigen'.

- De heer Schaper: 'Het kan het niet zo zijn dat we met het woningbouwprogramma onder bepaalde consequenties uit kunnen komen, maar er is geen eis vanuit deze groep dat er sociale woningbouw moet komen. Het is een gevolg en er is het uitgangspunt 'woonbestemming'. Daarnaast is het een afweging hoe we dat vervolgens doen'.

- De heer Salman: 'De basis van het plan is het aantal woningen en in de verordening staat dat als er een bepaald aantal gebouwd wordt, daarvan 30% sociaal moet zijn. Het is G goed om dat onderdeel van het gemeentelijk beleid te benadrukken. Wat Michiel zegt is terecht, het heeft consequenties voor het bouwvolume'.

- De heer Michiel Schipper: 'Wil het graag nuanceren: het is mogelijk om het af te kopen als de ontwikkelaar dat wil. Stel je hebt een woningbouwprogramma van 27 woningen totaal, dan kan je 9

sociale huurwoningen afkopen'. De heer Salman: 'Dat moeten we nakijken, het zou altijd op 30% moeten uitkomen.

- De heer Ed prins: 'Ik zie graag een nuancering bij nummer 1, een herformulering: 'hergebruik primair voor woonfunctie en eventueel voor andere functie. Monumentale gebouwen die hergebruikt gaan worden.'

- De heer Luigi Prins: 'Met alle ideeën die aangebracht zijn, zijn we opnieuw gaan kijken'.

- Mevrouw Pruijt: 'Gaaf dat het complex met monumentale gebouwen primair ontwikkeld worden met functie wonen, belangrijkste doel is toch het in stand houden van monumenten? Als deze niet geschikt blijken te zijn voor woningbouw, dan kun je naar andere functies kijken, maar je hebt bestaande bebouwing en probeer die zo optimaal mogelijk te benutten'.

- Carlinde: 'Inderdaad, de woonfunctie staat centraal, andere functies zijn denkbaar, maar passend bij het monumentale gebouw'.

- De heer Ed Prins: "Het gaat om hergebruik van de monumentale gebouwen bij voorkeur voor wonen, mits daarvoor geschikt'.

Slide: Ontsluiting

1. *Een gekoppelde ontsluiting tussen Reinwaterpark en NP Zuid-Kennemerland is niet gewenst.*
2. *Geen auto-ontsluiting vanaf de Tetterodeweg (wel: rustige fietsroute langs Tetterodeweg).*

- De heer Turba: 'Wij vinden niet dat je meerdere aansluitingen moet creëren, met die conclusie zijn de 10 huurders het niet eens'.

- Carlinde: 'Staatsbosbeheer deed het voorstel om na te denken en met een uitwerking te komen voor een niet-gekoppelde recreatieve verbinding van het nieuwe Duincentrum door het Reinwaterparkgebied heen naar Middenduin. Het gaat over langzaam verkeer niet autoverkeer'.

- Mevrouw Pruijt: 'Er moet bij 1 aan worden toegevoegd: 'aan zuidkant van het gebied'.

- De heer van der Velden: 'We zullen ook bij SBB nagaan wat ze precies bedoelen en dan erin zetten wat ze bedoelen, ze hebben er recht op hun punt kenbaar te maken.'

- De heer Luigi Prins geeft aan dat dit punt wordt bijgesteld.

- De heer Turba ziet graag dat wordt toegevoegd bij punt 2 'ruiterpad en wandelpad', deze zijn ook belangrijk voor de ontsluiting'.

Carlinde: 'Op basis van de discussie van vandaag wordt de belanghebbendenmatrix bijgesteld en aangevuld. Deze wordt u toegestuurd ter bespreking met uw achterban in de komende weken.'

4. Presentatie nieuwe planvoorstel, door de ontwikkelaar.

Marc du Pon aan het woord over de presentatie van het nieuwe planvoorstel. De tekst van zijn verhaal is in een aparte bijlage naar de belanghebbenden gestuurd, evenals de presentatie van de heer Luigi Prins en de dia's met impressies van de maquette en referentiebeelden voor de planontwikkeling van Reinwaterpark.

5. Gesprek over plan in relatie tot belangenmatrix.

De heer Salman: 'Hoe ziet u de koppeling tussen de functies? De heer Luigi Prins: In de vorm van een lidmaatschap, je moet het niet als verplichting zien, maar als mogelijkheid, kans om gebruik van de voorzieningen – zoals de sterrenwacht - te maken.

- Mevrouw van Olffen: 'Hoeveel hotelkamers komen erin?'

Denktank 2 februari 2017

De heer Luigi Prins: ‘Dat is is nog uit te werken, maar minimaal voor zo’n concept zijn er 160 kamers nodig om het rendabel te maken.

- Mevrouw van Olffen: ‘Hoe ga je om met parkeren?’ De heer Luigi Prins: ‘Onder het rondfilter, onder de appartementen en een strook bestaand parkeren voor ambulant parkeren’.
- de heer Luigi Prins: ‘Het bouwvolume is nagenoeg gelijk aan het bestaande. De kelder onder de Sterrenwacht wordt een locatie voor congressen, voor de mensen uit die ook gebruik ,maken van het hotel’.

- De heer Luigi Prins: ‘Alle gebouwen zijn op dit moment absoluut niet geschikt voor gebruik zoals we voorstellen in het nieuwe plan, maar als je er niets mee doet, het lot ligt bij het plan voor die gebouwen, anders is het gewoon de doodsteek en is het niet haalbaar. Dan is het adieu monumenten, die zijn er dan niet meer voor de volgende generatie. Het kan zo in ons plan een waterleidinggebied blijven met veel historie, historie blijft en cultuur ook. Het duingebied is recreatie, alles heeft met het ‘natuurbeleving’-verhaal te maken. Je kan het beleven door in het gebied te wandelen en door alle plekken te gaan bezoeken. Door de functies te verbinden ben je spraakmakend bezig.’

- De heer Kroon van Copernicus had erop gehoopt dat rekening gehouden werd met de sterrenwacht en dat er alleen laagbouw zou komen in de buurt van de koepel. De heer Luigi Prins: ‘De sterrenwacht houdt op bij bestemmingsverandering. We willen jullie juist houden.’ Carlinde: ‘De randvoorwaarde die we hebben afgesproken is niet alleen jullie gebouw blijft staan, maar ook te waarborgen dat het functioneren van de sterrenwacht kan doorgaan.’ De heer Frans Kroon: ‘4 bouwlagen is te hoog’. De heer Luigi Prins: ‘We willen sociale woning kunnen plaatsen’.

- De heer Luigi Prins: ‘Dit is het bestaande plaatje, de bebouwing blijft vrijwel hetzelfde. Het gebouw aan de Zeeweg wordt watermuseum. Dat biedt een kans om Juttersgeluk terug te laten komen’.
- Mevrouw Pruijt: ‘Is het een idee om de sociale woningen half in te graven in het duin gezien vanaf de Zeeweg?’ De heer Luigi Prins vraagt of dit ook past in het plaatje van de St. Duinbehoud?’ De heer Janssen bevestigt dit.

- Carlinde: ‘Wat is jullie constatering na deze presentatie: heeft de ontwikkelaar naar de belanghebbenden geluisterd?’

De heer Hans Turba: ‘Ik ben heel tevreden met wat bedacht is.’

De heer Kroon: ‘Ik ben niet tevreden. De gebouwen staan te dicht op ons, er komt veel lichtvervuiling, dan kunnen we niet functioneren.’ Carlinde: ‘Uitgangspunt is dat jullie kunnen blijven functioneren, dus daar moet vanuit gegaan worden.’

- De heer Ed Prins wil graag visueel zien hoe het ensemble bij elkaar blijft, hij hamert op aandacht voor de monumentale waarde en de zorg dat je het ensemble blijft herkennen. Plan voor ondergrondse bestemming kunnen we niet oordelen, maar er zitten zeker punten bij die positief zijn’.

- De heer Luigi Prins: ‘Kunnen we concluderen dat we door kunnen?’ De heer Janssen: ‘Er zijn nieuwe gebouwen die behoorlijk zichtbepalend gaan worden. We gaan wachten op de verdere uitwerking’.

- Mevrouw van Olffen: ‘Wij zijn zeker niet teleurgesteld, ik zie wel dat aan alle wensen wat gedaan wordt. Je moet bepaalde dingen accepteren om monumentale gebouwen te behouden. Als men in deze richting verder kan gaan, lijkt me dat goed.’

- De heer Salman over het blokje sociale woningbouw: de verplaatsing naar de locatie aan de kant van de Zeeweg lijkt me een goede gedachte. De heer Marc du Pon: ‘Ons huiswerk voor straks is bijvoorbeeld om naar de plek voor de sociale woning te kijken’.

- De heer René Bok: ‘Het zijn nu blokjes, hoe moet ik de gebouwen me in werkelijkheid voorstellen, hoe zijn echte hoogtes?’ De heer Luigi Prins: ‘Het zijn vier verdiepingen. De heer Marc du

Pon: ‘Er is alleen nog geen architectuur’.

- De heer Luigi Prins: ‘We hebben naar onze mening met heel veel, met alles rekening gehouden en dat is een feit en nu willen we naar een uitwerking toe en dan kan het best zijn dat we een aantal van uw opmerkingen verwerken, we gaan kijken. Maar het is niet zo dat we een hele nieuwe ronde krijgen’. We hebben een zekere opbrengst nodig om het geheel te kunnen realiseren’.

- De heer Ed prins: ‘Een goede opbrengst van het Watermuseum betwijfel ik. De heer Luigi Prins: ‘Als we niet uitkomen gaat het niet door, het kan ook een kantoorfunctie krijgen, water georiënteerd; het kan ook best een kinderspeelparadijsje worden voor de hotelfunctie. Opvang voor kinderen, zo kan je weer functies bundelen!’

- De heer Luigi Prins: ‘We hebben afspraken gemaakt dat we jullie input zouden verwerken en wij willen nu door. We willen vasthouden aan de planning en op tijd zijn voor het schema dat we uitgestippeld hebben’.

- De heer Reinier Schaper: ‘Het kan niet zijn dat we nu moeten zeggen: ‘ja of nee’.’

- De heer Luigi Prins: ‘Nee, maar zeg eens, hebben we geluisterd of niet: als je zegt het klopt niet alles moet eraf, dan moet je het nu zeggen.’ De heer Ed Prins: ‘Dat hebben we niet gezegd, maar het is niet 100% ‘ja’’. De heer Luigi Prins: ‘Zeg dan dat plank mis geslagen hebben, of hebben we wel de kern geraakt?’ De heer Ed Prins: ‘We hebben genoeg aangegeven waar wat ons betreft de cruciale punten qua uitwerking zitten’.

- De heer Kroon van Copernicus: ‘Ik heb sterke bezwaren’.

- Mevrouw Pruijt: ‘Heel prettig dat er in die zin goed gekeken wordt om vanuit 1 ensemble iets te doen, dat is een compliment waard! Het voelt veel beter dan 2 / 3 jaar geleden toen er een plan lag emet bizarre gezichtslijnen en met torenflats langs Middenduin. Maar ik ben het nog niet overal mee eens.

- De heer Luigi Prins: ‘Dank je wel, dat is positief en moedigt ons aan om meer knoppen bij te stellen’.

- Mevrouw Pruijt: ‘We bespreken het plan nu met een beperkt deel van de mensen, niet iedereen kan er nu bij zijn, we moeten met zijn allen rustig de tijd hebben om erover na te denken. Als basis vind ik het hartstikke leuk en ik constateer dat er wordt gedacht over één concept en vanuit één ensemble, maar dat betekent niet dat we nu allemaal details moeten gaan roepen. Er komen overal dingen bij, deze buizen komen er ook allemaal. Ik snap dat het voor een deel verdere uitwerking is, maar ik vind dat we toch nog een bijeenkomst mogen hebben, en de gelegenheid om met achterban te praten en dan daarna te reageren voordat er echt gezegd wordt dat we hiermee door gaan en besluiten dat dit plan de basis is die verder wordt uitgewerkt. Anders zeggen we over een half jaar of over twee jaar ‘zo hadden we het toch niet willen hebben’.

- Carlinde: ‘Ik hoor jullie niet zeggen dat de verdere uitwerking van dit plan onbespreekbaar is, ik hoor een heel aantal van jullie zelfs zeggen dat er goed geluisterd is door de ontwikkelaar, dat allerlei ideeën in overweging zijn genomen en daar waar mogelijk plek een plek is gegeven aan de randvoorwaarden. Dit is nu het voorstel, ga daarmee met je achterban om tafel en ga samen na in hoeverre de punten van de belangenmatrix die we samen hebben opgesteld, afgevinkt kan worden’.

- De heer Luigi Prins: ‘Wij doen hetzelfde, want wij hebben nog niet gerekend of dit helemaal uit kan.

- De heer Michiel Schipper: “Als gemeente doen wij hetzelfde, want wij hebben nog niet berekend of dit helemaal uit kan. Het kan dus ook zo goed uitkomen dat je iets aan de schaalgrote kan doen; halveer het totale volume eens en kijk hoe je dan uitkomt. De oefeningen die ik wil zien zijn de variaties op het plan; halveer het volume en zet dat in een stedenbouwkundig verantwoordde opzet. En een tussen variant. Om een goede keuze te maken moet je verschillende plannen tonen”.

- De heer Ed Prins: ‘Een belangrijke component is hoe PWN de gebouwen overdraagt, dat is heel bepalend voor de algehele kosten voor de realisatie van het plan.’

- De heer Reinier Schaper: ‘Is het mogelijk om een artist impression te maken van hoe het er

Denktank 2 februari 2017

mogelijk uit gaat zien? Vanuit een ooghoogte standpunt, ‘hoe kijk je dan het gebied in?’’. Het lijkt me dat je daarmee iets concreter de indruk krijgt van hetgeen wat gerealiseerd gaat worden’.

- Carlinde vraagt aan de ontwikkelaar of het mogelijk is deze extra beelden te maken die de belanghebbenden kunnen gebruiken voor het gesprek met hun achterban.’
- De heer Luigi Prins: ‘Dat is een volgende stap om dat te doen, maar wij willen wel ook naar de raad’.
- **6. Terugkoppeling resultaten naar alle belanghebbenden en raadsleden.**
- Carlinde: ‘Het plan moet even kunnen bezinken en er moet ruimte zijn om het te bespreken met jullie achterban’. Mijn voorstel is dat iedereen na vandaag kan beschikken over de presentaties met de randvoorwaarden en de beelden en planpresentatie. Als belanghebbende gaat u dan met uw achterban nog eens rustig na of uw randvoorwaarden in dit plan geborgd zijn en welke verbeteruggesties u daarbij eventueel heeft.’
- De heer Luigi Prins: ‘Daarmee zetten we niet de deur open naar weer een nieuw plan; we willen graag horen of jullie vinden dat er alles in verwerkt is, maar dit is een planvoorstel in grote lijnen. Wat vinden jullie: ‘Hebben we naar jullie geluisterd of niet? Dan gaan we van daaruit verder, de rest komt bij de uitwerking’.
- Carlinde sluit de bijeenkomst rond 17:45 uur af door iedereen te bedanken voor de constructieve inbreng en de mensen van Copernicus voor hun gastvrijheid.

- 7 Afspraken voor vervolg en terugkoppeling resultaten**
naar alle belanghebbenden en raadsleden. Hierboven staat punt 6 maar het strookt niet met agendapunt 7 (hier vet gedrukt, welk ander agendapunt is dan niet besproken?)
- 8- Wvttk + afsluiting.** Dit punt is niet behandeld in vergadering

Actielijst

Nr.	Actie	Actiehouder	Stand van zaken	Streefdatum gereed
1.	Verlichting Reinwaterpark: lessen ophalen uit ontwikkeling Park Brederode oa. welstandsrichtlijnen voor verlichting.	De heer Schipper, gemeente	Afgerond	?
2.	Structuurvisie (toetsingskader): wat staat erin over zichtlijnen vanaf Zeeweg vanuit Overveen ri Bloemendaal aan Zee.	De heer Schipper, gemeente	Afgerond	03 02 2017
3.	Expertsessie Duurzame ontwikkeling/energie incl. benutting kelders Reinwaterpark	Mevr. Adriaanse	Uitgezet	In uitvoering
4.	Onderzoeken parkeerdruk Reinwaterpark t.b.v. bezoekers Copernicus	Copernicus	Uitgezet	?
5.	Verkeerskundige analyse laten uitvoeren voor oplossing ontsluiting Zeeweg	?	?	?
6.	Inbrengen referentiebeelden	Allen	Continue	?
7.	Beheervorm groenstructuur	Cobraspen en gemeente	Continue	?
8.	Nagaan bij SBB wat hun idee is voor ontsluiting NP en langzaamverkeersroute/koppeling met Middenduin.	Cobraspen	Uitgezet	?

Denktank 3 maart 2017

Reinwaterpark 3° Denktank ‘Randvoorwaarden voor ontwikkeling Reinwaterpark’ 01032017	
Locatie: Machinegebouw Reinwaterpark	
Aanwezigen	
- De heer Frans Kroon, - De heer Luigi Prins, - De heer Rob van der Velden, - de heer Marc du Pon, - Mevrouw Elsbeth van Olffen, - De heer Menzo Kwint, - De heer Leo Salman, - De heer Wim van Gend, - De heer Reinout Ruijterman, - De heer Leo van Bockhooven, - De heer Hans Turba, - De heer Ed Prins, - De heer Hans Marseille, vervanger van Reinier Schaper die verhinderd was (De heer Marseille moest eerder weg uit vergadering). - Mevrouw Suzanne Claassen, (moest eerder weg uit vergadering). - De heer Oscar Persoon (verslag), - De heer Michiel Schipper, - De heer Bram Vlaun, - Mevrouw Carlinde Adriaanse (vzt. + verslag).	
Met kennisgeving afwezig: SBB	
Agenda	
1- Welkom, s.v.z. en toelichting op agenda. 2- Vaststellen verslag 2° Denktank. 3- Ingekomen stukken. 4 - Terugkoppeling gesprekken met achterbannen. 5- Gesprek over planvoorstel in relatie tot lijst met uitgangspunten. 6- Afspraken voor vervolg en terugkoppeling resultaten naar alle belanghebbenden en raadsleden. 7- Wvttk + afsluiting.	
Verslag	
1. Welkom, svz en toelichting op agenda.	
Carlinde heet iedereen welkom. Nieuwe aanwezige, de heer Marseille stelt zich voor. De agenda wordt kort toegelicht en levert verder geen vragen op. Carlinde stelt voor het punt bij 7 ‘terugkoppeling naar alle belanghebbenden en raadsleden’ naar voren te halen en te bespreken nadat we het verslag hebben goedgekeurd.	
2. Verslag 2° denktank	

Via de mail hebben verschillende participanten aanvullingen en correcties op het verslag van de 2° Denktank aangeleverd. Deze lopen we per pagina van het verslag langs.

Actielijst:
punt 4: is afgehandeld (parkeren).
punt 7: De heer Ed Prins: Daar staat ‘continu’, maar is pas op het moment dat je een plan hebt en weet hoe de randzone eruit ziet. Dus pas uitwerken als je weet wat de groene buffer wordt en de status daarvan is. Carlinde: 1e denktank sessie hebben we het erover gehad, 2e ook. Zo zal de ontwikkelaar er ook wat over zeggen. Vandaar ‘continu’. Verslag wordt goedgekeurd en vastgesteld.

We spreken af dat we de vastgestelde verslagen, ingebrachte documenten en de presentaties delen met de raadsleden en ze eveneens openbaar zetten op de website ‘reinwaterpark’ en op de website van de gemeente Bloemendaal. Carlinde maakt daarbij een begeleidende ‘oplegnotitie’.

3. Ingekomen stukken
- De heer Marc Janssen: korte reactie, zou verder toelichten maar is niet gekomen.
Referentiebeeld. Zijn reactie parkeren naar de terugkoppeling naar de achterban.
- Wensen van Copernicus. Mooi beeld met tekst.
- SVM Ed Prins: interessante linken naar publicatie van Rijksdienst Cultureel Erfgoed over herbestemde watertorens en een verwijzing Project Fort Kijkuit van Natuurmonumenten (zie Themanummer Cultuurhistorie van Natuurmonumenten).

4, 5. Terugkoppeling gesprek met achterban over planvariant ‘Natuurbeleving’ i.r.t. lijst met uitgangspunten:

Alle aanwezige belanghebbenden lichten om beurten toe hoe de gesprekken met hun achterban zijn verlopen en wat de reacties zijn op de planvariant ‘Natuurbeleving’ in relatie tot de lijst met uitgangspunten voor de planontwikkeling die we eerder gezamenlijk vaststelden.

Ons Bloemendaal:
- We hebben er al veel tijd in gestoken maar hebben niet het idee dat we qua planontwikkeling nu echt in gesprek zijn met de ontwikkelaar; deze reageert eigenlijk niet of nauwelijks op hetgeen waar we in de Denktanks met elkaar over hebben gesproken. Hij legt een planvariant neer in de vorm van een maquette, dat is ook een reactie, maar wij hebben niet het idee dat we heel concreet met elkaar aan het praten zijn. Hij wil opschieten dat begrijpen we, maar de stappen lopen niet meer helemaal goed naar ons idee.
- Carlinde: Heeft u gesproken met uw achterban? Mevrouw van Olffen: Ons bestuur is de stichting en de stichting is het bestuur. We zijn met z’n 5-en en hebben het met elkaar besproken en we krijgen het gevoel dat er meer meters bij komen dan we hebben besproken en we missen een onderbouwing: ‘waarom een hotel? We hoeven niet de financiële details maar willen het wel graag concreter onderbouwd krijgen’.
- Michiel Schipper: ‘Ik denk dat het een iteratief proces is dat we met elkaar doormaken en we zijn niet voor niets bezig, maar het kan wel concreter. We willen graag dat de ontwikkelaar reageert op de matrix die we hebben vastgesteld. Er liggen hele duidelijke wensen en dan kan de ontwikkelaar denken ‘dat willen jullie wel, maar dat gaat niet om die en die reden en dat kan wel. Van die zeg 20% moet wel duidelijk worden waarom dat niet kan’.
- De heer Ruijterman: ‘Ik sluit me hierbij aan: de bijeenkomsten zijn goed, maar maar ik zie geen

Denktank 3 maart 2017

relatie tussen de uitgangspunten waar iedereen zich in kan vinden en de planvariant die er nu ligt, deze past niet bij de uitgangspunten die we geformuleerd hebben’.

Copernicus

- De heer Frans Kroon stelt het eens te zijn met wat Ons Bloemendaal zegt: ‘Uitgangspunt is wonen en nu ligt er een plan met een groot hotel’. Wij zijn natuurlijk wel tevreden over het feit dat we in deze planvariant kunnen blijven bestaan, al maken we ons nog wel de nodige zorgen over de lichtvervuiling zeker als er een blok sociale woningbouw aan de kant van Middenduin zou komen.

SVVM

- De heer Ed Prins: ‘We hebben een aantal concrete uitgangspunten met elkaar vastgesteld, maar die zien we te weinig terug in het plan en er wordt niet uitgelegd waar de ontwikkelaar het nu mee eens is en waar hij mee verder gaat.

- SVVM reactie op de planvariant ‘Natuurbeleving’ wordt voorgelezen door de heer van Bockhooven (zie bijlage bij verslag).

- De heer Luigi Prins: ‘Ik begrijp het niet helemaal, beetje flauw, we zijn de hele tijd bezig en alle wensen die jullie hebben neergelegd hebben we vertaald en opgeschreven en ik dacht dat we die allemaal gepareerd hadden. Naar mijn idee was het allemaal duidelijk en zijn we nu in een soort eindfase, maar de punten die aangedragen zijn, zijn dus blijkbaar niet beantwoord geweest’.

- Carlinde vraagt wat er nodig is om het gesprek met de ontwikkelaar beter te laten lopen.

- Ons Bloemendaal: ‘We horen graag zo kort en bondig mogelijk hoe Cobraspen tot dit plan is gekomen en waarom. Het lijkt me niet de bedoeling dat wij de matrix en de zaken die al staan genoemd in het SPvE, dat wij dat er allemaal naast moeten leggen, dat moet de ontwikkelaar in eerste instantie doen’.

- De heer Ed Prins: ‘Waar wij heel veel moeite mee hebben is de ongedefinieerde leisurefuncties in combinatie met een hotel. Kijkend naar de RAI, Waar naast functies als congressen en beurzen ook feesten en party’s plaatsvinden: al het verkeer van bezoekers dat je dan genereerd, dat willen we niet en het conflicteert met de woonfunctie.

- De heer Luigi Prins: ‘De RAI is vele malen groter dan de kelder waar we het over hebben als gemengde functie, deze is 2000m2. De RAI is 250.000 m2.

- De heer van Bockhooven: ‘Ik wil graag een onderbouwing waarom zo’n hotel nodig is om dit plan überhaupt realiseerbaar te maken. Is het mogelijk om iets van die onderbouwing aan te geven. Verder geven wij aan dat de stichting (SVVM) het gevoel heeft dat de punten die ze naar voren hebben gebracht niet gehoord zijn’.

- De heer Marc du Pon: ‘Er ligt hier een plan voor 1 maquette maar die is net zo gelaagd als alle opmerkingen die naar ons toe gekomen zijn. Wat wij geprobeerd hebben is zoveel mogelijk opmerkingen te verwerken in het voorstel wat hier ligt en we zijn nog steeds bezig om het aan te passen. Vanuit een economische benadering moeten wij een aantal gebouwen een nieuwe functie geven die moeilijk her te ontwikkelen zijn. Mede om die reden zou een natuurhotel, zoals ook hotel BLOOMING in Bergen voorbeeld, een vliegwiel kunnen zijn om de rest van het gebied in de ontwikkeling mee te nemen. Vanuit die gedachte komen we op een hotelfunctie met een schaal van 160 kamers, we zaten eerst op 180 en zijn al teruggegaan naar 160. Vanuit dat perspectief hebben we gekeken naar andere mogelijkheden met combinatie oude Zandwaaiergebouw en andere functies om het hotel heen die samen één geheel vormen. De filosofie die hierbij hoort is dat als je uitgaat van een hotel met 160 kamers en met 2 personen per kamer en met een bezetting van 70%, dat is het aantal bezoekers. Die bezoekers kunnen ook gebruik maken van de wellness en het zwembad in de watertoren; en de mensen die in de service-appartementen wonen kunnen ook weer gebruik maken van de voorzieningen van het hotel. Op deze manier is hotel economische drager om de gebouwen die niet economische realiseerbaar zijn te

ondersteunen’.

- Mevrouw van Olffen: ‘Ik had eerder willen weten dat er een hotel moet komen als dat de enige manier is waarop jullie dit financieel rond kunnen krijgen. Dat is voor ons belangrijke informatie die we graag aan het begin van het proces hadden willen hebben’.

- De heer Marc du Pon: ‘Toen wij begonnen aan het participatieproces dachten wij dat we onze ‘woonvariant’ zouden aanpassen naar 2.0. Maar gaande proces zijn we verder afgeraakt van woonvariant 2.0 en gegaan naar 3e variant naar aanleiding van argumenten tijdens het proces’.

- Mevrouw van Olffen: ‘U heeft niet goed geluisterd, de hoofdfunctie is ‘wonen’.

- Carlinde: ‘Ook uit de discussies die we hadden en de analyse die we maakten, bleek dat niet alle gebouwen geschikt zijn voor wonen. Doel is om de monumentale gebouwen zo goed mogelijk te herstemmen en ook andere opties zouden bekijken’.

- De heer Luigi Prins: ‘U heeft gelijk’.

- De heer Ed Prins: ‘Er is gezegd ‘kijk eerst naar ‘wonen’ en pas als aangetoond is dat ‘wonen’ niet kan, kunnen we kleinschalige andere kleinschalige bedrijfsfuncties, bv. een architectenbureau/B&B /notariskantoor. Dit is wat anders dan wat wij bedoeld hebben’.

Bewoner de heer Ruijterman

De heer Reinier Ruijterman: ‘Wat de uitgangspunten betreft, daar zijn we wel over eens, maar bij de uitwerking loopt het gesprek uit elkaar. Uitgangspunt is dat we het karakter van dit gebied in zijn waarde willen laten, dan is het uitgangspunt wonen waar wonen kan. Bij een aantal gebouwen waar je niet kan wonen ga je kijken naar een andere functie. Het lopen door glazen buizen staat haaks op natuurbeleving. Rust stilte, respect voor omgeving, dat is het vertrekpunt’.

- Carlinde: ‘Het is inderdaad een iteratief proces waar we met elkaar in zitten. Het begon met de interviews waarbij de zorgen van belanghebbenden zijn geïnventariseerd en gedeeld met ontwikkelaar. Op basis daarvan zijn we met elkaar in discussie gegaan over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Het is een soort trechter waarbij we uitgekomen zijn op een 6-tal thema’s met elk daarbinnen een set uitgangspunten en randvoorwaarden. Dat hebben we samen heel nauwlettend gedaan en we hebben er uitgebreid over gediscussieerd. Op de maquette is hiervan een uitwerking verbeeld in de vorm van een planvoorstel. Omdat het daarmee nu zo concreet wordt roept dat veel emotie op. Dat is heel begrijpelijk, maar het is niet definitief, we zijn er samen nog lang niet over uit, daarom wil ik ook graag dit gesprek verder met u aangaan.

- De heer Menzo Kwint: ‘Ik mis vanuit de ontwikkelaar een stukje ‘story telling’ om mensen mee te krijgen. De ontwikkelaar hoort ons in het verhaal mee te nemen en te verleiden wat het plan zou moeten zijn. Ik hoor voor het eerst waarom het een hotel zou moeten zijn; dat is de start van dit soort bijeenkomst. Of we het eens of niet eens zijn daar gaat het in eerste instantie niet om, maar het gaat om ‘story telling en verleiden.

- De heer Marc du Pon: ‘Ook het beheer van het gebied in de vorm van een parkmanagementconstructie hangt nauw samen met functies en plan van wat je denkt te gaan realiseren. Vanuit deze functiesamenstelling is het hotel niet allen vliegwiel maar ook drager van een vorm van parkmanagement voor alle gebouwen en de ruimtes eromheen; daarmee dus verantwoordelijk voor het hele terrein. Het is een privaat bedrijf voor groenbehoud, beveiliging, verlichting, beveiliging. Deze mix van functies in deze samenstelling een goed parkmanagement organiseren die we vanuit de hotelfunctie aansturen en van waaruit het dagelijks beheer van het terrein wordt uitgevoerd’.

- De heer Kwint: ‘Laat dit soort dingen weten, neem mensen mee in het verhaal’.

- De heer Michiel Schipper: ‘Je moet wel verleiden als ontwikkelaar’.

- De heer Luigi Prins: ‘Jullie inspraak wordt gebruikt om tot een totaal te komen. Wij gaan hier niet verleiden, we bieden kansen aan. U mag ze allemaal afschieten, wij zitten er dieper in omdat we het bonnetje moeten betalen. Jullie kunnen over groen praten, maar we zijn ook constructief bezig met

Denktank 3 maart 2017

goede input. Dat willen we vasthouden. Indien er onduidelijkheden zijn over wat doet een congres etc. dat gaan we dat allemaal uitzoeken. Op het moment dat wij groen licht krijgen voor het globale idee, kunnen we verder bouwen en dat gaat stap voor stap. Dat is opbouwend en dat is de energie uit deze gesprekken’.

- De heer van Bockhooven: ‘We gaan het uitleggen zeg je elke keer. Dat is iets anders dan wanneer je luistert naar mensen. Je moet niet alleen uitleggen maar ook veranderen. Op aantal punten heb je dat ook gedaan. Maar de stichting (SVVM) heeft het gevoel dat wat er nu ligt veel en veel te groot is. Ga eens nadenken of het ook minder kan, anders. Moet er een hotel op dat rondwaterfilter of kunnen dat ook woningen zijn? Daar valt eindeloos veel over te zeggen. Je kan ook reageren op wat er gezegd wordt’.

- De heer Ed Prins: ‘Al eerder is de vraag gesteld ‘kom eerst met model ‘wonen’ en ga daarna met pas kijken of andere functies beter passen. Ik heb dat hele verhaal niet gezien, die stap is overgeslagen’.

- Carlinde: ‘Hebben jullie als ontwikkelaar die slagen misschien wel met elkaar gemaakt en intern wel met elkaar besproken dat sommige gebouwen minder geschikt zijn voor een woonfunctie? Kunnen jullie iets meer toelichten?’

- De heer Marc du Pon: ‘Dit hebben we al toegelicht. Vanuit de argumenten die we gekregen hebben zijn we tot dit plan gekomen waarbij we zoveel mogelijk van de opmerkingen van de belanghebbenden hebben geprobeerd te verwerken: zoals ‘kies voor bestaande ensemble’, en tegelijk wordt ook gezegd: ‘van oost naar west verdunnen’, dat zijn twee tegenstrijdige uitgangspunten. Er zijn zoveel uitgangspunten kijkend naar de matrix, daar moeten wij proberen een taart van te bakken, maar dan kan je niet alles realiseren’.

- De heer van Bockhooven: ‘Het is niet per definitie zo dat wanneer je meer bouwt het ook meer opbrengt, soms is het zelfs andersom’.

- De heer Luigi Prins: ‘Daar ben ik het mee eens, dat is afhankelijk van de functie, de ene functie is vulling en brengt niets op, maar is wel een toegevoegde functie voor het hotel. Het rondfiltergebouw is niet zo geschikt voor woningen; we geven het graag een semi-publieksfunctie zoals zandwaaier. Dat moet je zien te linken aan andere gebouwen. We willen een kwalitatief hoogwaardig plan realiseren en dus ligt het ambitieniveau hoog; als je het hebt over verantwoording over bedragen dan gaat dat ons te ver’.

- De heer Michiel Schipper: ‘Dat is niet de vraag; het gaat om getallen, hoeveel meter is dit ding?’.

- De heer Luigi Prins: ‘We proberen rekening te houden met Copernicus: eerst staat hij behoorlijk in de weg, maar als we er gebruik van kunnen maken is het beleving en toegevoegde waarde en draai je het om van zwaar negatief naar zwaar positief’.

- Carlinde: ‘Er wordt gevraagd om toch de woonfunctie in het gebied uit te werken en alleen als wonen geen optie is voor een gebouw, te kijken of ruimte geboden kan worden aan een kleinschalige leisure- of bedrijfsfunctie’.

- De heer van Bockhooven: ‘We zien wonen en leisure nu niet in harmonie terug in dit plan; leisure overheerst nu en daar hebben we problemen mee’.

- De heer Menzo Kwint: ‘De noodzaak van het hotel wordt nu niet overtuigend genoeg overgebracht; ik zie graag de onderbouwing waarom, dat is wat er nu ontbreekt bij Cobraspen. Dat kan beter en veel meer, ook getalsmatig. Al dat soort dingen mist gewoon totaal’.

- Carlinde vraagt aan Marc of zij daarin kunnen voorzien, want er is duidelijk behoefte aan meer uitleg en onderbouwing’.

- De heer Ed Prins: ‘Ja we willen graag eerst weten wat is het volume wat er nu staat, kwantificeren, van daaruit willen we weten welk volume geschikt te maken is voor woonfuncties en dan kijken we wat overblijft en waar een kleinschalige leisure-functie beter past. Maak verschil tussen bovengronds en ondergronds; bovengronds is zichtbare bebouwing’.

10 huurders:

- De heer Turba: ‘Het kappen van bomen is in ons gesprek met de huurders aan de orde geweest, daar is men niet van gecharmeerd. Het is een pleisterplaats van de ara’s. Wat ons betreft houden de bomen het geluid tegen en zijn ze een waarborg voor onze privacy en daar zijn met Cobraspen al afspraken over gemaakt’. Voor de rest is wat er nu aan plan wordt gepresenteerd, wat ons betreft geen vervelend plan. Ik kan me er heel aardig in vinden. Minder geslaagd vinden we het plan voor een gebouw vlakbij Copernicus; dat lijkt ons geen goed idee omdat daar ook de spoorlijn achterloopt. Wonen zo dicht bij spoorlijn lijkt ons geen goed plan, we zijn meer voor de planvariant om de sociale woningbouw te plaatsen aan de kant van de Zeeweg en dan wel zo dat het met een groene buffer visueel wordt afgeschermt vanaf de Zeeweg met beplanting of aardwal.

Brederode Wonen

- ‘Wij zijn blij dat in ontwikkeling voor blokje sociale woningbouw gekozen is om dit niet vlakbij het spoor te plaatsen, maar aan de ander kant. Wij begrijpen dat er zorg is over belasting van het terrein, maar wij denken dat het aan de ontwikkelaar is om daar een toelichting op te geven en die zorgen weg te nemen. Over het volume van het hotel hebben wij vanuit onze woningcorporatie verder geen mening’.

Bewoonster mevrouw Pruijt

- Ons Bloemendaal beschreef heel helder wat ik voel: toen ik dit plan thuis rustig ging bekijken kreeg ik het gevoel alsof het oorspronkelijke leisure plan was gebuikt en er woningen bij waren gezet. Als bewoner ben ik er wel erg tevreden mee dat de sociale woningbouw niet langs het spoor komt. Ik zou graag willen weten of het stuk sociale woningbouw niet in een ander bestaand gebouw kan. Ik maak me zorgen over het leisure gedeelte en dat dit te grootschalig wordt. Geen idee hoe groot andere hotels zijn, maar 160 kamers is erg groot en op termijn wordt het misschien toch één groot partycentrum; je ziet het ook op het strand, het risico bestaat dat het hier grote feesten gaan worden. Wat ik wel mooi vind is dat het 1 geheel is geworden; maar de discussie over volume moet serieus genomen worden en de functie’.

- De heer Turba: ‘Ik ben het ermee eens dat feesten en andere uitbatingen van wat aan het hotel vast zit, zoals verhuur aan feestgangers, daar zijn we natuurlijk op tegen. Maar puur een rustige hotelfunctie daar hebben we geen problemen mee’.

- Carlinde: ‘Marc hoe ga je hier mee verder?’

- Marc du Pon: ‘We gaan het verder analyseren en verder aanpassen om tot een haalbaar plan te komen. Dat vraagt van onze kant om wat huiswerk’.

Gemeente

- De heer Bram Vlaun, stedenbouwkundige van de gemeente, heeft als reactie een tekst voorbereid en leest deze voor. (Tekst is beschikbaar gesteld).

- Vraag van de heer Vlaun: ‘Hoe zit het met de openbaarheid van het gebied? Voor de gemeente is het belangrijk dat het zo open mogelijk blijft’.

- De heer Marc du Pon: ‘Vanuit parkmanagement gedachte is het openbaar toegankelijk, maar er is wel een soort controle over het gebied; zeker in de avonduren als er minder activiteiten zijn. Maar in de basis is het toegankelijk, zeker met publieksgerichte functies. Het hotel ontvangt gasten; maar dat gaat gepaard met gecontroleerde toegang’.

- Mevrouw van Olffen: ‘Kan er een wandelpad /fietspad doorheen komen?’.

- De heer du Pon: ‘Ja, dat kan wel, maar wel zo dat je er zicht op hebt wie er het gebied in komen; de hoofdfietsroute ligt buitenom. Een hotel moet 24/7 bereikbaar zijn, dus het gebied zal sowieso altijd openbaar toegankelijkheid zijn’.

- Mevrouw Pruijt: ‘Ik vraag me af of de buizen gerekend worden tot ‘bebouwd volume’ en afgaan van het totale bovengronds volume of telt dat op bij bovengronds volume? Dat lijkt me wel relevant’.

Denktank 3 maart 2017

- De heer Michiel Schipper: ‘Dat sluit aan bij de algehele behoefte aan verschillende smaken en getallen/variaties met haalbare en niet haalbare planvarianten’.
- De heer Kwint: ‘Ik wil ook graag weten hoeveel parkeerplaatsen er in de kelders kunnen en hoe zich dat verhoud tot de te verwachten parkeerbehoefte.
- Marc du Pon: ‘We weten dat het voldoende zou kunnen, maar we hebben het nog niet gedetailleerd uit kunnen zoeken’.
- Carlinde: ‘Ik concludeer dat er behoefte is aan onderbouwing in meters/vierkante meters en ook aan een globale financiële onderbouwing. Ook is het belangrijk dat er ook een planvariant wordt ontwikkeld waarbij de balans anders ligt tussen leisure en wonen: ga ook uit van een plan waarbij wonen de belangrijkste functie is en hoever kom je daarmee uit.
- De heer Ed Prins: ‘En kijk ook naar volume, kijk naar een kleiner volume onderzoek hoe wonen past in het bestaande bovengrondse volume en bekijk ook hoe de watertoren een woonfunctie kan krijgen’.
- De heer Marc du Pon: ‘Waar wij naar zullen kijken zijn de opmerkingen die we vandaag gehoord hebben en vanuit die invalshoek kijken naar volume en naar functies. Dat zijn de twee kernpunten waar we ons nu op moeten concentreren’.
- Carlinde: ‘Wat nemen jullie mee voor volgende Denktank?’
- De heer du Pon: ‘Dat weet ik nog niet, we weten nog niet wat we hebben volgende keer’.
- De heer Luigi Prins: ‘Ik denk dat we het als volgt gaan doen: alle opmerkingen nemen we opnieuw mee, we proberen zoveel mogelijk alles mee te nemen, we informeren de raad tot waar we zijn gekomen en dat is het. Dan kunt u verder inspraak bij de raad doen of als het bij college is, het is aan het college om het plan te beoordelen’.
- Mevrouw van Olffen: ‘Dat lijkt me geen goed plan’.
- Carlinde: ‘Dat is inderdaad niet verstandig, dan ondermijn je het proces waar we met elkaar in zitten. We maken de afspraak dat jullie nu de tijd nemen die je nodig hebt om met de opmerkingen en vragen van de belanghebbenden te komen tot een aangepast voorstel met verschillende planvarianten waarbij de woonfunctie leidend is en die jullie toelichten aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten en die is voorzien van een globale cijfermatige onderbouwing. We komen daar dan begin april weer voor bij elkaar voor overleg daarover’.
- De heer Luigi Prins: Okay, laten we dat dan zo doen’.

Afsluiting en napraten.

Actielijst

Nr.	Actie	Actiehouder	Stand van zaken	Streefdatum gereed
1.	Expertsessie Duurzame ontwikkeling/energie incl. benutting kelders Reinwaterpark	Mevr. Adriaanse	Uitgezet	In uitvoering
2.	Verkeerskundige analyse laten uitvoeren voor oplossing ontsluiting Zeeweg	?	?	?
3.	Inbrengen referentiebeelden	Allen	Continue	?
4.	Beheervorm groenstructuur	Cobraspen en gemeente	Continue	?
5.	Nagaan bij SBB wat hun idee is voor ontsluiting NP en langzaamverkeersroute/koppeling met Middenduin.	Cobraspen	Uitgezet	?

Denktank 5 mei 2017

Reinwaterpark 5^e Denktank ‘Wonen in Bestaande Gebouwen’ 17052017 Locatie: Cobraspen, Elswoutslaan Overveen - De heer Frans Kroon, - De heer Luigi Prins, - De heer Rob van der Velden, - de heer Marc du Pon, - De heer Menzo Kwint, - De heer Reinout Ruijterman, - De heer Leo van Bockhooven, - Mevrouw Margreet Pruijt, - De heer Hans Turba, - De heer Wim van Gend, - De heer Ed Prins, - Mevrouw Suzanne Claassen. - De heer Oscar Persoon, - De heer Marc Janssen, - De heer Michiel Schipper Schipper, - Mevrouw Jacobien van Boeijen - De heer Bram Vlaun, - Mevrouw Esbeth van Olffen - De heer Reinier Schaper - Mevrouw Carlinde Adriaanse (vzt.). Met kennisgeving afwezig: SBB Slide 1: <i>Agenda:</i> 1- Welkom en toelichting op agenda. 2- Stand van zaken Participatieproces. 3- Presentatie aanpassingen planvoorstel ontwikkelaar. 4- Reacties belanghebbenden. 5- Gesprek over planvoorstel in relatie tot gezamenlijke uitgangspuntenlijst. 6- Afspraken voor vervolg en terugkoppeling resultaten naar alle belanghebbenden en raadsleden. 7- Wvttk + afsluiting. Carlinde opent de bijeenkomst en presenteert de agenda van de avond. Zij geeft aan dat het de intentie van de ontwikkelaar is dat vanavond de laatste Denktank is in deze fase van het planproces. Planning was en is om het plan in de vorm van een VOSP in te dienen voor raadsbesluit in het voorjaar van dit jaar; of deze planning exact kan worden gehaald valt te bezien. Carlinde wil er deze avond in ieder geval voor zorgen dat goede proces- en productafspraken worden gemaakt opdat iedereen er vertrouwen in heeft dat de Denktankserie op een voor de belanghebbenden goede manier wordt afgesloten. Slide 2: - Wrap-up, terugblik & afronding participatieproces: <i>Terugblik & afronding participatieproces:</i> Zomer 2016: Interviews met belanghebbenden Najaar 2016: Gesprekken met raadsfracties gem. Bloemendaal 29 nov. 2016: Brede avond voor alle belanghebbenden 2017 tot nu: Denktanks 1, 2, 3, 4. Slide 3: - Randvoorwaarden en wensen raadsfracties gemeente Bloemendaal:	<i>Randvoorwaarden en wensen raadsfracties gemeente Bloemendaal:</i> 1. <u>Structuurvisie is toetsingskader.</u> 2. <u>30% sociale woningbouw</u> & wens: koopwoningen in het middensegment. 3. <u>Bouwenvelop binnen bestaande bovengronds bebouwde oppervlak.</u> 4. <u>Sterrenwacht moet optimaal kunnen blijven functioneren</u>, bij voorkeur op huidige locatie. Kosten eventuele verhuizing voor rekening van de ontwikkelaar. 5. <u>Gebiedsanalyse</u> SVVM biedt bruikbare aanknopingspunten voor ontwikkeling Reinwaterpark. Slide 4: - Eigen resultaten met lijst uitgangspunten, 23 punten met wensen en uitgangspunten waar grote mate van overeenstemming over is onder de belanghebbenden. <i>Wrap-up procesresultaten 4 Denktanks:</i> Op basis van de Denktank 1, 2 en 3 en alle nota’s, gebiedsanalyse Studio Blanca en andere stukken die daarvoor input waren, stelden we samen de lijst met wensen en uitgangspunten op voor de ontwikkeling van Reinwaterpark, die in de discussies verder is aangevuld en aangescherpt. De definitieve lijst hebben we in de 4e Denktank vastgesteld. - De heer Renier Schaper: er is 1 keer een consensus meting geweest, daarna niet meer. De genoemde 80% is geen feit. - De heer Ed Prins: De 23 wensen en uitgangspunten zijn een hulpmiddel, maar niet om gehele plan vast te stellen. - Carlinde: De lijst met uitgangspunten hebben we gezamenlijk ontwikkeld op basis van de discussies in de eerste drie Denktanks. De SVVM is daarna nog met aanvullingen gekomen waar we als groep mee akkoord zijn gegaan en dit heeft geleid tot de definitieve lijst die we nu vaststellen. Verschillen in inzichten over de uitwerking en over deelaspecten zullen er altijd blijven. Sommige wensen en uitgangspunten zijn van toepassing op het gehele plan, andere gaan in op een specifiek onderdeel. - De heer Reinier Schaper: Verplaatsing voor rekening van de ontwikkelaar was mij niet eerder bekend. Dat de ontwikkelaar een eventuele verhuizing gaat betalen. Dit is een standpunt van de gemeente (wordt geroepen vanuit de zaal). Slide 5: - Doel participatieproces: <i>Op basis van ‘de lijst’ tot een plan komen dat:</i> ➢ Kwaliteit heeft, ➢ Draagvlak heeft bij de omwonenden en andere direct belanghebbenden ➢ En haalbaar is voor de ontwikkelaar. - Carlinde: De uitgangspuntenlijst is een basis die leidend is voor het plan wat uiteindelijk ook kwaliteit heeft en waar draagvlak voor is en wat ook een haalbaar plan is voor ontwikkelaar. Slide 6: - Doel van deze Denktank: <i>Afronding participatieproces in de vorm van:</i> Gezamenlijke proces- en productafspraken. <i>Proces-en productafspraken aan de hand van vragen:</i> 1) Hoe wegen projectontwikkelaar en gemeente de inbreng van de belanghebbenden in de fase vanaf Denktank 5 naar VO? Welke uitgangspunten zijn leidend? 2) Hoe wordt deze afweging zichtbaar gemaakt in de uiteindelijke besluitvorming en gecommuniceerd met betrokkenen? a. Hoe wegen projectontwikkelaar en gemeente de inbreng van de belanghebbenden in de fase van VO naar DO? Welke uitgangspunten zijn leidend? b. Hoe wordt deze afweging zichtbaar gemaakt in de uiteindelijke besluitvorming en gecommuniceerd met betrokkenen? c. Afspraken over wijze waarop belanghebbenden betrokken blijven + participatieniveau: informeren, raadplegen, adviseren, co-creëren?
---	---

Denktank 5 mei 2017

- (Vragen worden voorgelezen).
- Vraag over vraag 2: De heer Menzo Kwint: ‘Gaaf de ontwikkelaar aan de slag met een VO en wat krijgen wij daarover terug gerapporteerd? Krijgen wij het in te zien voordat het naar de raad gaat?
- Mevrouw van Olffen: Als we nu beslissingen moeten nemen zijn we de hele avond bezig. Wij gaan ervan uit dat er met zoveel mogelijk uitgangspunten rekening gehouden wordt. Wij verwachten wel dat er een motivering komt waarom iets wel of niet zou kunnen vanuit de ontwikkelaar.
- De heer Schaper: ‘Eerst zagen we een plan met vlekken, daarna een plan met hotelkamers, daarna een plan met wonen variant welke nog niet echt ingevuld is met aantallen. Vraag is als er straks een plan naar de raad gaat welk ‘konijn er dan uit de hoed’ komt. Er is geen consistentie in het verhaal, als er vanaf het begin de uitgangspuntenlijst gebruikt was, waren de voorstellen concreter geweest. Nu is het elke keer afwachten waar mee men komt en bij welke uitgangspunten het aansluit. Een aantal hoofdpunten worden met elk plan niet gehonoreerd en daardoor is voor mij het vertrouwen dat we kunnen zeggen ‘het gaat door naar de raad’ er nog niet helemaal.
- Carlinde: Vandaar de vragen op de slide over welke vervolgspraken we willen maken. Het lijkt me van belang dat je hier als belanghebbende antwoord op hebt voordat we de participatie afsluiten.
- De heer Schipper: Procesmatig moeten we wel een stap kunnen zetten.

- De heer Du Pon licht kort het plan toe dat bij de vorige denktank gepresenteerd is. 2 reacties die naar voren zijn gekomen:
- Toename volume?
 - Varianten voor de locatie van de sociale woningbouw: 1) aan de Zeeweg of 2) in de kelder onder de plek waar Copernicus nu staat. Waar komt in de 2^e variant Copernicus te staan?
 - Hierbij is vorige keer afgesproken om te kijken naar verhuizing van Copernicus ter plekke.
- Carlinde vraagt de belanghebbenden om in hun reactie op het plan eerst te komen met wat men er goed aan vindt (slide 7):

Slide 7:

- Reacties belanghebbenden op planvar. 2:*
- 1) Benoem: wat is volgens jou goed aan het plan: 1,2, 3, 4, enz.
 - 2) Benoem: wat voor jouw achterban uitgangspunten zijn die onaantastbaar zijn en al goed geborgd/nog onvoldoende geborgd.
 - 3) (Hoe) heeft u er voldoende vertrouwen in dat de wensen & uitgangspunten in het vervolgproces voldoende worden geborgd?
- De heer Reinout Ruijterman: Er is nu een alternatieve locatie voor Copernicus, maar zoals we eerder hebben besproken: ‘in het meest westelijke deel kan dat niet i.v.m. de eikenbomen die daar staan.
 - De heer Frans Kroon: Zolang we niet weten wie er voor de verhuizing gaat betalen gaan wij niet mee besluiten.
 - De heer van Bockhooven: Je legt twee keuzes voor in sociale woningbouw. Maar je zou ook kunnen beperken in je huidige bouw en dan heb je het hele probleem niet. De vraag of er een financiële belemmering is, daar krijgen we geen antwoord op. Als je het financieel kan hardmaken heb je dit probleem niet.
 - De heer Luigi Prins: We hebben te maken met de integrale kwaliteit, stedenbouwkundig, draagkracht en financiële kant (haalbaarheid).
 - De heer Ed Prins: Het vreemde is dat het dan daar zou moeten komen (in de groene randzone), ook van die zone is gezegd ‘zo groen mogelijk houden’. Als de groene buffer gebouwd gaat worden is het onaanvaardbaar. Je dwingt ons om te kiezen tussen twee varianten en dat is onbespreekbaar.
 - De heer Luigi Prins: De raad zegt ook, we werken mee aan een verhuizing, maar Copernicus kan het niet betalen zorg dat het opgelost wordt. Je kan ook aangeven, ik werk mee onder voorwaarden dat er voor betaald gaat worden. De gemeente houdt daar het zicht op, je kan je ook anders opstellen ‘als het gewaarborgd is dan werk ik mee’. Dan kan je een plek uitkiezen en kijken waar een compromis is en als je daarmee akkoord bent gaan we verder.
 - De heer van Bockhooven: Ik probeer te begrijpen waarom jullie dit voorstellen; de sterrenwacht verplaatsen kost heel veel geld, bouwen in de kelder kost veel geld. Ik snap niet waarom je dit zou willen.

- De heer Luigi Prins: Ik snap het ook niet, maar ben wel iemand die probeert om het wel te snappen en zie een uitdaging en ik denk dat het lukt en daarom sta ik er ook achter.
- De heer van Bockhooven, waarom ga je de uitdaging aan? Als je van tevoren weet dat het veel geld kost en veel discussie oproept. Het is makkelijker om het uit het plan te halen. Volgens jou is het financieel interessant om het te doen?
- De heer Luigi Prins: Absoluut, je moet het zien in de context van de rest. Het is de uitdaging van alle gebouwen met een eigen verhaal en complexiteit om er wat mee te doen. Het kan best zijn dat de sociale huurwoningen in de kelder een ‘break even’ of verliespost worden. Maar het ensemble in zijn geheel is belangrijk om het financieel te kunnen laten kloppen.
- De heer Ed Prins: We hebben twee gebouwen die heel bepalend zijn. In de plannen is daar niets over gezegd, indien primair het doel is ‘behoud de monumenten’, begin dan ook met de monumenten. Ga niet beginnen met de kelder. We willen het integrale plan zien, waarvan de belangrijkste doelstelling is ‘gebruik van de bestaande monumenten’. Laat deze intact en geef ze een nieuwe functie. Ga niet gelijk met het moeilijkste beginnen.
- De heer Schipper: Als er nu bedacht is door de ontwikkelaar dat het 1000 kost, behoud van de diamant, dan moet je dat geld wel verdienen. Dat is wat je hier ziet. De balans is nog niet uitgewerkt omdat het plan nog niet ver is uitgewerkt. Voor mij gevoel zijn we op de grotere grove lijnen bezig en ik denk dat deze bijeenkomst daarvoor ook bedoeld is om keiharde lijnen neer te zetten.
- De heer van Bockhooven: Dus zoek uit om eerst te bekijken of het financieel haalbaar is.
- De heer Luigi Prins: We zijn ontwikkelaar en gaan het hele gebied ontwikkelen en daar hoort de kelder bij. Sterrenwacht is opgelost als iemand de rekening betaald voor de kosten van de verhuizing en als we het eens zijn over de locatie.
- De heer Hans Turba: Als je onder de sterrenwacht gaat bouwen stuit je op bezwaar van Brederode wonen. Je zit met overlast van de spoorlijn, plan B bouwen langs de Zeeweg is nog steeds het beste plan.
- De heer van Bockhooven: Wij willen niet tussen deze twee varianten kiezen er is een derde variant.
- Mevrouw Elsbeth van Olffen: Ja, sociale woningbouw oplossen in huidige bebouwing.
- De heer Hans Turba: Het gaat erom dat wonen moet voldoen aan minimale eisen, maar als je daar gaat bouwen met de wetenschap van overlast, vind ik dat je verkeerd bezig bent.
- De heer Luigi Prins: Meneer Turba, de woningen die daar zouden kunnen komen, voldoen aan alle milieueisen, dus dat moet goed komen anders begin ik er niet aan.
- De heer Hans Turba: Als je de Zeeweg afrijdt zijn er veel meer dingen dan als je daar een blok woningen neerzet met een verhoging om het zicht vanaf de Zeeweg te camoufleren.
- De heer van Bockhooven: Daar hebben wij een andere mening over, sociale woningbouw moet ook kunnen in de huidige bestaande bebouwing, dat is de derde variant.
- De heer Du Pon: Dat is de mantra van dag 1 dat dat een wens is. Wij zaten eerst vele malen buiten het huidige volume. Dit plan is bescheidener van opzet en volgens ons de ondergrens van wat haalbaar is.
- Mevrouw van Olffen: Brederode wonen moet aangeven of het prettig is.
- De heer Marc du Pon: Wat mij betreft is er een discussie gaande over ‘bovengronds of ondergronds’.
- De heer Ed Prins: Wethouder Kokke heeft gezegd: “Ondergronds is ondergronds, bovengronds is bovengronds en dat mag niet uitgewisseld worden.”
- De heer Luigi Prins: Het is de kans om iets moois te ontwikkelen, maar dan zijn we verder in het proces.
- De heer Ed Prins: Maar we komen pas verder als we een antwoord krijgen waarom er niet gekeken wordt naar bestaande bebouwing voor sociale woningen.
- De heer Ruijterman: U wilt een woonwijk met 80 woningen of leisure, dat is iets wat wij niet willen. Als we daar niet uitkomen krijgen we dit soort discussies. Dat is mijn persoonlijke mening. Het maakt in volumes ook verschil of je in dat bestaande volume 40 of 80 woningen neerzet. Het tast veel te veel het karakter van de natuur aan. Kan me ook voorstellen dat het alleen rendabel is als er 80 woningen worden neergezet. Het blijft abstract.
- De heer Du Pon: Dat begrijp ik, maar hebben nu de ‘woonvariant’ boven ‘leisure’ gekozen. Qua bouwvolume hebben we ons verregaand gecommitteerd tot wat er nu aan bouwvolume ligt, wel hier en daar wat verschoven. Qua woningaantal, daar zit een marge bij, we hebben nog geen enkele woning ontworpen, we zijn afhankelijk van eisen ten aanzien van vluchtroutes bv. en van waar vraag naar is in de markt. Dus die 80 is een getal wat paar keer terugkomt, maar het zou uiteindelijk ook richting 60 kunnen zijn.
- De heer van Bockhooven: Het gaat ook om volume niet om footprint. Als je kijkt naar wat er binnen bestaande ensemble aan volume in de maquette te zien is, is dat aanzienlijk meer dan er nu aanwezig is. Alleen daar ga je al over volume heen. Het is en en en. Dat is waar we tegen agiteren. Het gaat mij niet om

Denktank 5 mei 2017

de kelder, kan een prachtig ding worden. Maar ik vraag me af of het niet onnodig is en dat je er onnodig onrust mee veroorzaakt, kan je het niet efficiënter oplossen door het niet te doen. Marc geeft al beetje aan, het is een ondergrens. Dus kennelijk is eraan gerekend.

- De heer Du Pon: We kunnen pas rekenen als we weten wat we gaan maken. Je vraagt aan ons een onderbouwing welke je zelf ook niet kan geven.
- Mevrouw van Olffen: Ik heb een probleem met de toename, als je dat wel doet moet je een goede motivering hebben, nu geef je aan dat het deel uitmaakt van het integrale plan. Maar wij zijn daar niet mee overtuigd. Er moet echt een beter verhaal komen, indien het betekent dat er een financieel verhaal bij moet dan moet dat er komen.
- De heer Luigi Prins: De toename in bouwvolume is maar een klein stukje.
- De heer van Bockhooven: Ook dat is nog niet helder, wat is het nu aan volume en wat is het model?
- De heer Luigi Prins: We hebben het niet over toename van bouwvolume.
- Mevrouw van Olffen: Het is lastig om er wat over te zeggen omdat het bouwplan nog in ontwikkeling is. Wat ons betreft is er pas een uitspraak indien er toename is, dan moet er goede uitleg komen. Want dat willen we niet, tenzij het niet anders kan.
- De heer van Bockhooven: Dan is het nog de vraag of anderen dit wel willen.
- De heer Schaper: Kunnen er 30 woningen in de kelder?
- De heer Luigi Prins: Geen enkel probleem. Het gaat om bijna 2000 vierkante meter, er komt ook een parkeerkelder onder. In alle sessies zijn we teruggegaan qua bouwvolume. Nu zijn we zover dat we voor dat moment staan, alle extra bebouwing is weg, dus nu willen we de volgende stap zetten. We hebben geluisterd naar wat de inspraak heeft gezegd. Je ziet het als resultaat, Rob zal een planklaar overleggen met waar we vandaan komen en waar we nu zijn. Nu volgende stap is om uit te werken hoeveel sociale woningen we moeten realiseren, hoe we de sterrenwacht oplossen, die stappen willen we allemaal nog maken. We weten dat ze niets kunnen betalen. Wij zullen zorgen dat het opgelost wordt met medewerking van de sterrenwacht. Al die stappen hebben we nu genomen en we willen er wel iets heel moois van maken. Als je aangeeft ‘knal het vol met beton’, daar zit niemand op de wacht, wij ook niet. We willen in het plan de detaillering terugbrengen en kijken naar de keuze van de verlichting zodat het gedimd is. Op zich niet een gek idee, voorbeeldfunctie, door de sterrenwacht ga je er anders instaan en denken. Kans geven om het verder te brengen. Ik denk dat we meer dan 80% bereikt hebben, als je het met elkaar eens bent.
- De heer Ed Prins: ik vind dat u een heel wervend verhaal houdt, u wilt iets moois maken, natuurlijk. U zegt we komen van heel ver met uw eigen werkelijkheid. Voor ons is het belangrijkste punt dat er met de uitgangspunten niet meer gedaan wordt.
- De heer Luigi Prins: Wij zijn van mening dat we heel ver meegaan.
- Mevrouw Pruijt: Ik schrok net enorm van de twee witte stroken die daar in het midden gebouwd worden.
- De heer Luigi Prins: De sociale huurwoningen krijgen een grasdak (waar de witte stroken op de maquette nu liggen) dus die sociale huurwoningen zie je eigenlijk niet in het landschap. Het is onze uitdaging als ontwikkelaar om daar iets moois van te maken, laat u ook een beetje verassen.
- De heer van der Velden: Je kunt je de kelder voorstellen als een schoenendoos die ingegraven is. Daarvoor moeten we het deksel weghalen, in dat volume worden woningen gebouwd en het deksel wordt tenslotte ingezaagd en teruggezet met groen er bovenop.
- De heer Kwint: De sterrenwacht en de sociale huurwoningen waren al heikele punten in het vorige overleg. Ik heb de perceptie dat er sinds vorig overleg niets gebeurd is. Dat vind ik wel jammer. Vorige keer waren we inhoudelijk eindelijk eens voor het eerst goed onderweg met alle pijnpunten.
- De heer Luigi Prins: Wij denken dat er heel veel gebeurd is. Wij verschillen van mening. Voor ons is het plan heel helder geworden. We hebben hele goed aanknopingspunten gehad en die gaan we tot de puntjes uitwerken. Wij willen naar een volgende uitwerking en aantonen hoe we het gebruik gaan zien.
- Carlinde: Ik wil de gemeente graag eens horen.
- De heer Schipper: Eerlijk gezegd had ik ook wel een wat ander verhaal verwacht dan tot nu toe door de heer Du Pon is verteld in die zin dat er niet hele grote verschillen zijn t.o.v. het vorige plan in de nieuwe Zandwaaier. Verder zijn die punten die wij in dat memo hebben benoemd, dat zijn onze beleidsuitgangspunten. En of je vindt dat de ontwikkelaar begonnen is met een heel groot plan en teruggegaan naar wat de beleidsuitgangspunten voorschrijven en of hij daar nu blij over is. Dat moet je elkaar ook gunnen. En als je ziet dat het die kant opgaat moet je ook blij zijn. Ik denk dat je je ook moet realiseren dat als het buiten die beleidsuitgangspunten gepresenteerd wordt waar wij een advies op moeten geven, dan gaat het gewoon terug en komt er geen raadsbesluit. Daar heb ik al heel vaak voor gewaarschuwd en dat zullen we ook echt doen. Die vrees wordt misschien niet zo gevoeld omdat ik daar

- niet elke keer op hamer, maar dat zullen we zeker doen. Als er hier iets gepresenteerd wordt over een schoenendoos waarvan de heer van Bockhooven zegt dat dat wel een uitdaging is, denk ik ja, waarom zouden we dat dan blokkeren? Als het gaat over de sterrenwacht denk ik dat we hier pas uitspraken over kunnen doen als we hebben gemeten (de driedimensionale taartpunten) op een aantal plekken. Vandaaruit kunnen we verder onderzoek doen naar de meest geschikte locatie voor de sterrenwacht. Of het verhuizen 200 of 300 kost dat is een stap later. Dus in dat licht kan ik me wel voorstellen dat de ontwikkelaar zegt ‘jullie betalen niet en verder moet je je daar nu geen zorgen over maken. Dat zien we dan wel’. A zeggen is B zeggen. Als we in het proces kijken, het plan dat voorgesteld wordt bij de gemeente, daarvan zullen wij (nog niet besproken met de ontwikkelaar) naar de gemeenteraad toebrengen met daarop het advies er een akkoord op te geven zoals we dat geprobeerd hebben bij het vorige VSOP. Dat is toen niet gelukt, maar daar is wel dit participatieproces uit voort gekomen. Ik hoop dat er door de gemeenteraad een VOSP wordt vastgesteld zodanig, dat het conform de wensen is die we hier vast geklikt hebben. Daarvoor is nodig dat je wel een beeld hebt van hoe het eruit komt te zien. Als er in dat VOSP is beschreven dat de kelder onder Copernicus op een bepaalde manier gebruikt gaat worden, waarbij expliciet gezegd wordt dat het grasdaken worden dan hebben we een plan van eisen opgesteld en is het aan de creativiteit van de ontwerpers om er iets moois van te maken. Als het niet lukt, komt er een plan uit waar we geen akkoord op geven. Ik wil wel dat we verder komen en er een VOSP komt.
- De heer Ruijterman: Hoe beschouwd de gemeente de eis van afnemende bebouwing richting de zee (structuurvisie)?
 - De heer Schipper: Daar ben ik heel makkelijk in, hij neemt nu af zoals deze er nu bij ligt. Alles wat je erbij maakt is een toename.
 - De heer Vlaun: Het gaat om de grote schaal, ‘vanuit Haarlem richting zee afnemende bebouwing.’ Het is niet zo dat deze eis ook specifiek voor dit gebied is maar wel dat de trend vanaf Haarlem tot aan het duin meetelt.
 - De heer Schaper: 1 correctie op wat de heer Michiel Schipper zei is, dat we blij moeten zijn dat de ontwikkelaar zich aan de uitgangspunten en randvoorwaarden houdt. Blij is op z’n allerm minst op z’n plaats. Ik vind dat het woord absoluut fout is, aan beleid hoort iedereen zich te houden totdat de gemeente zegt dat het beleid veranderd is. Dan zouden deze Denktanks ook veel schoner zijn als we vanaf Denktank 1 ons zouden houden aan deze punten.
 - De heer Schipper: Ik wil hier niet op reageren, je kan elk woord op een weegschaal leggen. Beleid is er om na te leven, dat ben ik 100% met je eens. Wellicht is mijn woordkeuze wat ongelukkig, ik zou het waarderen als je dit niet op een weegschaal legt. Natuurlijk mag je mij erop aanspreken.
 - De heer Ed Prins: Wij hebben aangegeven dat er een aantal bullits uitgewerkt dient te worden voordat je tot een VO kan komen. Ik wil nu graag een reactie geven op basis van het plan dat vorige keer gepresenteerd is. De heer Ed Prins leest eigen punten voor. [CA: Deze en alle andere teksten zijn beschikbaar voor alle belanghebbenden via de website www.reinwaterpark.nl; de (meeste) stukken op de site wordt z.s.m. publiek toegankelijk].
 - De heer Luigi Prins: Met het eerste punt ben ik het eens en zo gaan we het doen. Het 2^e punt wordt een uitdaging. Het 3^e: Dat willen we nu uit gaan werken. 4^e: Klopt gaan we aan tegemoet komen. 5^e: Voordat meneer Turba van z’n stoel afspringt zal ik zeggen ‘hartstikke goed’, dat is een streven. Maar als je daar langsrijdt en je hebt een afslag naar rechts, heb je ook een afslag naar links en die komt precies uit waar je eigenlijk het terrein op zou kunnen. Dan laat je de bushalte ook intact, dat is denk ik het veiligste. Met de afname van aantal bezoekers en met andere onderzoeken en plannen hadden we meer verkeersbewegingen, we moeten met nieuwe verkeerstellingen aantonen dat het kan, maar ik denk dat zo’n rotonde niet meer nodig is. Maar dat werken we uit, dat moet uitgezocht worden.
 - Mevrouw Pruijt: Waarom is het gebouw naast het machinegebouw niet geschikt voor sociale woningbouw?
 - De heer Luigi Prins: Goede vraag, maar laten we nu gaan uitwerken en kijken wat het beste is. Die hele puzzel gaan we nu maken met alle informatie die we nu hebben.
 - Mevrouw Pruijt: In mijn beleving zou het vervolgproces op z’n minst zijn dat we, zodra het plan uitgewerkt is, bij elkaar komen en dat we weer kunnen reageren. Nu zijn het piep-schuimen blokjes.
 - De heer Luigi Prins: Ik heb er op zich geen moeite mee om iedereen te informeren en die betrokkenheid wil ik best afspreken om erin te houden.
 - De heer Du Pon: Ons idee is om op basis van wat voor u ligt een vertaling te maken naar een nieuw concept VOSP. Vervolgens zal dat worden samengevat in een stedenbouwkundig planconcept. Voordat we dat gaan aanbieden willen we nog 1 ronde met de belanghebbenden maken om te laten zien ‘dit is wat we

Denktank 5 mei 2017

- hebben uitgewerkt’. Daarna zullen we het aanbieden aan de gemeenteraad. Dus we willen het nog één keer laten zien.
- Mevrouw van Olffen: Hebben we dan nog steeds geen precieze volumes?
 - De heer Du Pon: We gaan nog geen gebouwen ontwerpen, maar we maken wel een vertaling vanuit de maquette die hier ligt.
 - Mevrouw van Olffen: Maar dan zijn we nog niet heel snel met elkaar klaar.
 - De heer Du Pon: Het heeft geen zin heel veel energie in een plan te stoppen dat uiteindelijk weggegooid kan worden.
 - De heer Luigi Prins: Wij willen nog maar 1 ding, de kaders waarin we willen werken en die zijn we met z’n alle aan het formuleren. U heeft ons erg terug in het mandje gestuurd en dat is het resultaat van de Denktanksessies.
 - De heer Kwint: Er zit een hiaat in de verwachtingen van het Denktank-proces. Jullie willen randvoorwaarden zien. Ik noem dit geen plan. Bij een plan verwacht ik werkelijk een VO en niet dit. Daar zit een hiaat in jullie denken en onze verwachtingen als belanghebbenden.
 - Carlinde: Vanaf begin af aan is gezegd dat we willen uitkomen op een VO omdat we ook met een bestemmingsplanwijziging zitten. Eerst willen we zo groot mogelijke consensus hebben over de uitgangspunten voor een voorlopig ontwerp, dat moet naar de raad en indien die zeggen ‘dit vind ik een goede richting’, dan kan het traject voor een bestemmingswijziging ingezet worden. Daarna kun je toe naar de uitwerking van het plan.
 - De heer van Bockhooven: Is het de bedoeling dat we nu antwoord geven? Of moeten we schriftelijk reageren?
 - Carlinde: Jullie hebben jullie reactie al op papier gegeven.
 - De heer van Bockhooven: Ik wil graag op papier reageren om aan te geven ‘wat vinden wij nou’.
 - Carlinde: Deze discussie met elkaar in de Denktank is bedoeld om het gesprek met elkaar aan te gaan en de inhoud van de schriftelijke reacties nog een keer mondeling met elkaar te delen; graag doe ik dat aan de hand van de drie vragen op de dia (slide 7): ‘Benoem ook wat je er goed aan vindt’.
 - De heer van Bockhooven: Dat gaan we niet doen, wellicht dat anderen dat wel vinden. Wij willen het inhoudelijk over het plan hebben, dit plan wat er ligt is exact hetzelfde als vorige keer. Wat we nu bespreken is hetzelfde.
 - De heer Du Pon: We zouden deze avond met elkaar hebben om de reacties op het plan met elkaar uit te wisselen.
 - Carlinde: Dat klopt inderdaad, tijdens de vorige Denktank kozen jullie ervoor om alleen informatieve vragen te te stellen om na de 4^e Denktank met jullie achterban te kunnen overleggen. Deze avond is bedoeld om jullie de ruimte te geven om met jullie reacties te komen.
 - De heer van Bockhooven: Ik heb vanavond nog niks nieuws gehoord.
 - Marc: We hebben ook geen planuitwerking gedaan omdat we eerst jullie reacties willen vernemen.
 - De heer van Bockhooven: We hebben het tot nu toe nog niet gehad over inhoudelijke reacties. Het wordt niet echt inhoudelijk.
 - De heer Du Pon: Op de heer Ed Prins is zojuist ook inhoudelijk gereageerd.
 - De heer Luigi Prins: Breek maar los!
 - De heer van Bockhooven: Wat mij stoort dat je een sfeer probeert op te roepen, doet Michiel ook dat we blij moeten zijn. Maar sec zijn er essentiële punten die elke keer door ons, maar ook door ons Bloemendaal benoemd worden namelijk dat het teveel is voor deze plek.
 - De heer Du Pon: Waarom is het te veel en te groot?
 - De heer Ed Prins: Het bouwvolume neemt toe.
 - De heer van Bockhooven: Als je helder laat zien hoe de toename erin zit dan kunnen we daarover praten. Ik denk dat heel veel partijen nog niet voldoende het vertrouwen hebben dat hun belangen daadwerkelijk gehonoreerd worden omdat het te veel in het vage blijft. Er is een aantal keren aangegeven dat het concreter en duidelijker moet worden.
 - De heer Schipper: Wat dat betreft heb ik heel wat weekjes geleden met Marc samen gezeten en hebben we benoemd dat het nu de tijd is om het gebied in te meten, dan weten we vanwaar we aan het praten zijn. Dat lijkt mij wel een punt wat we wel met elkaar moeten willen zetten. We moeten een 0-punt hebben om te kunnen bepalen of er qua bouwvolume overheen wordt gegaan.
 - Mevrouw van Olffen: Er zijn al getallen benoemd, waar komt dat dan vandaan? Wij denken dan huh, is daar nog nooit gemeten?
 - De heer Schipper: Ik wil als gemeente geen enkele discussie hebben zodat we daar geen last van hebben.

- De heer Janssen van St. Duinbehoud: Ik heb de afgelopen weken schriftelijk gereageerd, maar daar geen reactie op ontvangen. Wanneer krijgen we de antwoorden? Kunnen we niet gewoon zorgen dat we antwoorden krijgen op de vragen die gesteld zijn?
- Carlinde: We willen op basis van VO het raadsbesluit hebben. Heb begrepen dat het vanuit een VO een bestemming wijziging aangevraagd kan worden.
- De heer Schipper: De gemeenteraad moet een kader hebben, hoe beter het inzicht is wat en waar die kaders toe leiden des te beter is het plan verkocht en of je dat nou een Voorlopig Ontwerp (VO) of een Definitief Ontwerp (DO) noemt, dat kan me niet zo veel schelen, het gaat om de kaders.
- De heer Luigi Prins: We voelen er ook wat voor om alles vast te leggen, de volumes kunnen we ter plaatse inmeten. Het maakt het ook transparant en er zijn geen geheimen. Zo krijg je balans in het hele gebied en die uitdaging is er en we hebben al eerder aangegeven dat we opdracht geven aan een extern bureau voor het inmeten.
- De heer van Bockhooven: Waarom ik zo reageer is omdat aan het begin gezegd is dat dit de laatste Denktank is. Volgens mij is het doel dat er een consensus komt. Maar er zijn nog heel veel dingen nog niet goed vastgelegd. We zouden nog een stap moeten zetten.
- De heer Luigi Prins: Mevrouw Pruijt heeft de oplossing gegeven, er is geen voldoende vertrouwen, het is aan ons de taak om dit vertrouwen terug te geven.
- De heer Schipper: Ik heb een paar van dit soort trajecten gedaan met belanghebbenden en als er een plan is binnengekomen gaat dat plan terug voor commentaar naar omwonenden en die geven bevindingen. Daarop reageert de ontwikkelaar of hij daar wel of niets mee wil doen en daar zal de gemeente ook wat mee doen. Dat stuk gaat mee met het voorstel om te bespreken bij de raad of het wel of niet vastgesteld moet worden.
- De heer Ruijterman: Concrete vraag was, wat is bevoegdheid, kunnen wij er van op aan dat er niet een plan ingediend wordt dat we dat niet gezien hebben. Wij willen het van commentaar voorzien voordat het opgestuurd wordt.
- De heer van Bockhooven: Vorige keer hebben alle partijen commentaar gegeven op wat er nu ligt, maar wat we willen zien gaat daar wat mee gebeuren volgens mij moet er nog een stap komen?
- De heer Luigi Prins: Jullie inbreng wordt en is verwerkt.
- De heer Kwint: Wat ik wilde zeggen, we zijn sinds zomer met elkaar bezig, hebben nu randvoorwaarden, hebben een houtskoolschet, ons Bloemendaal zegt dat het de goede kant op lijkt te gaan.
- Carlinde: Wat zou voor jou de volgende stap moeten zijn?
- De heer Kwint: We moeten naar een ontwerp VO toe waarbij wij een gevoel hebben dat het rekenkundig past en dat onze ideeën zijn gewaarborgd, dat is er dus nu nog niet.
- De heer Luigi Prins: Klopt, dat is juist, we zitten nu aan de kaders te werken voor het plan. We gaan het nu koesteren en verder brengen. Wij hebben alle commentaren en gaan nu uitwerken.
- Mevrouw van Olffen: Geen denktank 6?
- De heer Luigi Prins: Wat vindt de gemeente ervan?
- Mevrouw van Boeijen: Ik denk dat het goed is als je het bespreekt. Het woord wantrouwen is gevallen.
- De heer Luigi Prins: Ik geef aan dat we het gaan bespreken. Wij gaan het uitwerken en nodigen jullie nogmaals uit om het te bespreken.
- De heer Ed Prins: De vraag ligt er nog van Marc van St. Duinbehoud of de vragen beantwoord kunnen worden, schriftelijk. Ook die van de andere partijen.
- Carlinde: De heer Janssen van St. Duinbehoud wil weten of er schriftelijk gereageerd wordt.
- De heer Luigi Prins: Ja dat gaan we doen, voor de volgende sessie.
- Carlinde: Marc, wat zijn wat jullie betreft de volgende stappen qua proces?
- De heer Du Pon: De volgende stap is een VOSP waarbij we op sommige punten kunnen zeggen ‘dat hebben we verwerkt en dat niet’ en dat kunnen we dan waar mogelijk ook motiveren. Dat plan zijn we voornemens te presenteren bij de gemeente en daarvóór komt nog een reactiemogelijkheid. Vragen en opmerkingen die er niet in verwerkt zijn, daar zullen we op terugkomen.
- Mevrouw van Olffen: De tekst van het plan willen we ook graag toegestuurd krijgen.
- De heer Janssen: Ik wil graag de motivaties op de keuzes die gemaakt zijn. Deze wil ik graag schriftelijk ‘zet het op papier.’
- De heer Du Pon: Er zit altijd een schriftelijk reactie bij over hoe het plan eruitziet.
- De heer van Bockhooven: Dat is een heel helder uitgangspunt, daar heb je iets aan. Uitwerken, leg het voor, iedereen kan er wat van vinden, opmerkingen waar we iets of niets mee doen. Daar kan iedereen wat van vinden. Heel helder verhaal.

Denktank 5 mei 2017

- Mevrouw van Olffen: Wat is de urgentie van het geheel? Lukt het allemaal voor de zomer, is dat reëel voor de gemeente?
- De heer Schipper: Ik wil kaders vaststellen. Dat is nodig om het ontwerp verder te brengen. Voor de zomer zie ik het niet bij ons in de brievenbus vallen.
- De heer Du Pon: Het streven is het VOSP nog voor het zomerreces door de brievenbus te doen.
- Carlinde resumeert de gemaakte afspraken:
 - 1) De bestaande gebouwen/bouvvolumes op Reinwaterpark worden ingemeten door een onafhankelijk bureau.
 - 2) Voor de besproken alternatieve locatie voor sterrenwacht Copernicus op het terrein, worden metingen verricht om te kunnen beoordelen of de sterrenwacht op die plek inderdaad kan functioneren.
 - 3) De vragen die door belanghebbenden zijn gesteld naar aanleiding van de planvariant 'Wonen in Bestaande Gebouwen', worden op een rij gezet en door de ontwikkelaar beantwoord.
 - 4) Planvariant 'Wonen in Bestaande Gebouwen' wordt uitgewerkt tot het niveau van tenminste een Voorlopig Ontwerp (VO).
 - 5) Ontwikkelaar bereid een toelichting bij het VO voor waarin zijn keuzes helder worden onderbouwd en beargumenteerd.
 - 6) Op basis van deze vijf afspraken wordt gewerkt aan de voorbereiding van de Participatiebijeenkomst.
 - 7) De stukken worden tenminste twee weken voorafgaand aan de Participatiebijeenkomst aan de belanghebbenden toegestuurd zodat iedereen tijd heeft om deze met de achterban te bespreken.

Afsluiting en napraten.

Actielijst				
Nr.	Actie	Actiehouder	Stand van zaken	Streefdatum gereed
1.	Expertsessie Duurzame ontwikkeling/energie incl. benutting kelders Reinwaterpark	Carlinde als vzt. Ver. Duurzaam Overveen	Uitgezet	In uitvoering
2.	Verkeerskundige analyse laten uitvoeren voor oplossing ontsluiting Zeeweg	?	?	?
3.	Inbrengen referentiebeelden	Allen	Continue	?
4.	Beheervorm groenstructuur	Cobraspen en gemeente	Continue	?
5.	Nagaan bij SBB wat hun idee is voor ontsluiting NP en langzaamverkeersroute/koppeling met Middenduin.	Cobraspen	Uitgezet	?
6.	De bestaande gebouwen/bouvvolumes op Reinwaterpark worden ingemeten door een onafhankelijk bureau.	Cobraspen	Uitgezet	Juni/Juli 2017
7.	Voor de besproken alternatieve locatie voor sterrenwacht Copernicus op het terrein, worden metingen verricht om te kunnen beoordelen of de sterrenwacht op die plek inderdaad kan functioneren.	Cobraspen	Uitgezet	Juni/Juli 2017
8.	De vragen die door belanghebbenden zijn gesteld naar aanleiding van de planvariant 'Wonen in Bestaande Gebouwen', worden op een rij gezet en door de ontwikkelaar beantwoord.	Cobraspen	Uitgezet	Juni/Juli 2017
9.	Planvariant 'Wonen in Bestaande Gebouwen' wordt uitgewerkt tot het niveau van tenminste een Voorlopig Ontwerp (VO).	Cobraspen	Uitgezet	Juni/Juli 2017
10.	Ontwikkelaar bereid een toelichting bij het VO voor waarin zijn keuzes helder worden onderbouwd en beargumenteerd.	Cobraspen	Uitgezet	Juli
11.	Openbaar toegankelijk maken website www.reinwaterpark.nl . De interviews met de individuele belanghebbenden, evenals de brief + reactie huurders komen niet publiek.	Cobraspen	Uitgezet	Z.s.m.

Slotbijeenkomst september 2017

Reinwaterpark Laatste participatieavond fase ontwikkeling VOSP Reinwaterpark 07092017 - Concept-verslag (niet vastgesteld)

Locatie: Oude zandwaaier/Machinegebouw, Reinwaterpark Overveen

- De heer Luigi Prins,
- De heer David de Kool (Atelier Dutch, vervanger Rob)
- de heer Marc du Pon,
- De heer Oscar Persoon,
- De heer Frans Kroon,
- De heer René Bok,
- De heer Reinoud Ruijterman,
- De heer Leo van Bockhooven,
- Mevrouw Margreet Pruijt,
- De heer Hans Turba,
- De heer Wim van Gend,
- de heer Edwin van der Donk
- De heer Michiel Schipper Schipper,
- Mevrouw Jacobien van Boeijen
- De heer Bram Vlaun,
- Mevrouw Elsbeth van Olffen
- De heer Reinier Schaper
- Mevrouw Carlinde Adriaanse (vzt.).

Met kennisgeving afwezig:

- SBB
- De heer Rob van der Velden
- De heer Marc Janssen
- De heer Menzo Kwint
- Mevrouw Suzanne Claassen
- De heer Ed Prins

Slide 1: Agenda:

- 1) Welkom en toelichting op agenda.
- 2) Bespreken en vaststellen stukken
- 3) Marc du Pon licht opzet en keuzes toe voor definitieve versie VOSP.
- 4) David de Kool licht VOSP toe aan de hand van kaarten + cijfers.
- 5) Reacties en vragen belanghebbenden
- 6) Consensus-meting
- 7) Afronding

1) Welkom en toelichting op agenda.

Carlinde opent de vergadering en stelt als gast de heer David de Kool voor die namens Atelier Dutch aanwezig is en vanavond Rob van der Velden zal vervangen. De agenda en het doel van de avond worden toegelicht: vanavond is de laatste participatiebijeenkomst in deze fase van het planproces om tot een VOSP te komen. Het VOSP wordt ingediend bij de gemeente Bloemendaal waar het voor raadsbesluit voor ligt in december dit jaar.

2) Bespreken en vaststellen stukken.

De twee reacties op het VOS die zijn binnengekomen van resp. St. Duinbehoud en SVVM komen aan de orde bij agendapunt 5. Bespreking document ‘Vragen & Antwoorden’ dat door de ontwikkelaar gemaakt is mede op basis van de vragen die door de belanghebbenden zijn gesteld tijdens de 4^e Denktank. Er is afgezien van een apart verslag van de 4^e Denktank omdat daar iets mee mis ging en in het vragen-antwoorden document het belangrijkste van wat is besproken staat verwoord. De belanghebbenden wordt gevraagd of zij zich herkennen in de vragen zoals ze nu op schrift zijn gesteld. Indien men wijzigingen wil voorstellen kan dit uiterlijk 9 september aan Carlinde per mail worden doorgegeven. Er komen geen reacties op de vragen, noch op de antwoorden. Het stuk wordt niet vastgesteld.

Mevrouw Pruijt van de St.Vrienden v Middenduin vraagt of de reactie van de SVVM op het plan ‘Natuurbeleving’ ook wordt opgenomen als stuk dat tijdens de 4^e Denktank is besproken. We spreken af dat de vooraf toegezonden reactie van de Vrienden van Middenduin wordt toegevoegd aan het bijlagedocument van het VOSP. Carlinde geeft aan dat inmiddels alle reacties van de belanghebbenden evenals alle verslagen en de rapportage over de participatie, openbaar toegankelijk zijn via de website www.reinwaterpark.nl. De reactie van de SVVM staat hier ook bij. De heer Schaper vraagt of de reacties eveneens worden toegevoegd als bijlage bij het VOSP. De heer Schipper van de gemeente bevestigt het belang hiervan. De afspraak die we maken is dat alle reacties als bijlage worden toegevoegd aan de bijlagestuk bij het VOSP.

We bespreken kort het verslag van de 5^e Denktank en de actielijst. De acties: ‘Inmeten bestaande bebouwing en mogelijke alternatieve locaties voor Copernicus’ zijn gereed. Hetzelfde geldt voor de actie ‘Openbaar zetten van de stukken’. De heer Hans Turba geeft aan het wenselijk te vinden dat de belanghebbenden op de hoogte blijven van de status van de acties op de actielijst als het participatieproces straks klaar is. Carlinde geeft aan dat dit een logische vraag is en dat er gekeken zal worden via welke weg dit in de toekomst het beste kan gebeuren. Het verslag wordt vastgesteld.

3) Marc du Pon licht opzet en keuzes toe voor definitieve versie VOSP.

Presentatie wordt toegevoegd aan de stukken op de website www.reinwaterpark.nl.

- Marc licht toe dat er veel verzoeken zijn gekomen om bepaalde informatie in het VOSP te verwerken: vanuit de belanghebbendengroep zijn veel vragen gesteld en voorstellen gedaan, maar ook vanuit de gemeente ontving de ontwikkelaar een inhoudsopgave met thema’s welke behandeld moeten worden in het VOSP. Beide zijn uitgangspunt geweest voor de opbouw van het plan. Daarnaast zijn er vele onderzoeken uitgevoerd (metingen bestaande bouwvolumes + milieu etc.).
- Keuze is gemaakt om indeling te maken in hoofddocument en een document met bijlagen.
- Status: Het is een Voorlopig Ontwerp (VO), het is nog niet klaar, we moeten een uitwerkingsslag maken naar Definitief Ontwerp (DO). Dat gebeurt als we akkoord hebben van de gemeenteraad op eht VO.
- We gaan vanavond luisteren of we iets essentieels zijn vergeten en kunnen het dan eventueel alsnog in het plan aanpassen. Maar dit is wel het VOSP wat we aan de gemeente willen aanbieden, medio september.
- Vervolgens gaat de gemeente een beoordeling opstellen die tijdens een vergadering van het college en B&W medio november besproken zal worden.
- We hopen voor eind december in de gemeenteraad het VOSP te kunnen behandelen. Op moment dat daar een klap op wordt gegeven gaan we naar een definitief ontwerp. Dan gaan we bouwenveloppen maken met hoogte/breedte/diepte binnen het volume wat daar gebouwd kan worden.
- Bouwenveloppen, beeldkwaliteit, etc. kunnen we dan presenteren in 2018.

4) David de Kool licht VOSP toe aan de hand van kaarten + cijfers.

Presentatie wordt toegevoegd aan de stukken op de website www.reinwaterpark.nl.

- Gaat om samenbrengen van twee categorieën aan informatie:
 - o Harde eisen (vierkante meters, volume)
 - o Zachte eisen (inpassing in landschap)

Geheel van de eisen leidt tot concept waarbij gebouwen in ensemble worden geclusterd. Met hoofdensemble in lineaire structuur. De huidige gebouwhoogtes zijn zeer belangrijk: de nieuwe gebouwen worden niet hoger.

- Functies:
 - o Voornamelijk wonen.
 - o Machinegebouw en watertoren, leisure/maatschappelijk/werken.
 - o Parkeren. Ontsluiting op bestaande kruising. In overleg met eigenaar (provincie) kan het een rotonde worden; dit wordt onderzocht in de fase van het DO (definitief ontwerp).
 - o Wonen in het groen. Zo veel mogelijk bomen worden gehouden. Je ontkomt er niet aan om aantal bomen weg te halen. Maar er worden er meer terug gepland dan weggehaald.
 - o Afwatering richting de Zeeweg.
 - o Terreininrichting: er staan aantal referentiebeelden in het plan. Belangrijkste doel is behoud van bestaande landschap. Op sommige plekken zullen er ingrepen worden gedaan. Daar

Slotbijeenkomst september 2017

- gelden de referentiebeelden voor. Meer een pad dan een weg, een pad dat halfopen is. Geldt ook voor de bebouwing die geplaatst wordt: geen particuliere kavels met schuttingen.
- Wat is er veranderd?
 - o Harde cijfers. Het nieuwe plan resulteert in een totaal bouwvolume dat iets kleiner is dan het bestaande bouwvolume op het terrein nu.
 - o En in plaats van de versnipperde bebouwing die er nu staat, is het doel om de bebouwing meer geconcentreerd neer te zetten als stedenbouwkundig ensemble in het groen.

De heer Schaper:

- Het gebruiken van het logo van de gemeente op de kaft van het VOSP wekt de indruk dat de gemeente Bloemendaal medeauteur is dan wel instemt met het VOSP. Dit verbaast ons omdat het een stuk van Cobraspen is en niet van gemeente Bloemendaal. Waarom wordt het logo van gemeente Bloemendaal erop gezet.
- Carlinde: Kan de gemeente dit toelichten?
- Michiel Schipper: We zijn in een proces met elkaar om samen een product te maken. Liefst zou ik ook van ieder van de stichtingen/ verenigingen het logo op het VOSP zien. We hebben dit document best wel samen tot stand gebracht. Het logo zegt niks over het gemeentelijk akkoord op dit document. Maar strikt formeel klopt het dat het Bloemendaal logo er niet op hoort.
- Mevrouw Pruijt: Ik snap het als de B&W en raad ermee instemt en er een nieuw voorkantje om gaat. Ik ben ambtenaar geweest, maar dit heb ik nog nooit mee gemaakt. Het lijkt er nu op alsof de gemeente in deze fase al instemt.
- De heer Schipper: Dat is zeker niet het geval.
- De heer Ruijterman: Gaat het eraf of niet? Voor ons is het nu verwarrend.
- De heer Du Pon: We halen het eraf.
- De heer van Bockhooven: ‘Inhoudelijk, als je het VOSP bekijkt is er beeldmateriaal opgenomen wat uit onze gebiedsanalyse komt. Daar hebben we geen toestemming voor gegeven. Om delen van onze analyse op te nemen in het stuk lijkt me niet correct. Lijkt me goed als onze stukken eruit verwijderd worden.
- De heer Luigi Prins: We hebben het gebruikt om de inspraak te bevestigen. Dit is niet waar het over gaat, je moet de gemeente zuiver informeren.
- De heer Van Bockhooven: Dat is inbreuk op auteursrecht, het mag er niet in staan. Het was netter geweest om het eerst te vragen. Het antwoord is: “Nee, want het wordt nu uit z’n verband getrokken. Met het plan zoals het er nu ligt is niet voldoende gereageerd op ons stuk. Nu wordt de suggestie gewekt alsof het gebruikt is en als input meegenomen is, het wordt uit verband getrokken. De gebiedsanalyse moet een apart stuk blijven, een opzichzelfstaand verhaal.”
- Carlinde: Het verbaast me wel want we hebben van meet af aan jullie analyse meegenomen net als gemeentelijke visies en andere stukken om in dit participatieproces te benutten. Het is dan heel gebruikelijk om citaten op te nemen.
- De heer Luigi Prins: We halen het eruit. We maken er een notitie van dat het eruit gehaald is.
- De heer van Bockhooven: Essentieel is dat we een proces hebben doorgemaakt. Als we ons konden vinden in het plan zou het geen probleem zijn. Maar dat is niet zo.

5) Reacties en vragen belanghebbenden

- De schriftelijke reactie van Marc Janssen (St. Duinbehoud) wordt besproken.
- Mevrouw van Olffen: Ik ben het wel eens met wat er staat. Want het VOSP, wat staat daar nu eigenlijk in? Het is ontzettend karig. We hebben eindeloos met elkaar dingen zitten bedenken om het allemaal een stuk verder te brengen. Als je kijkt waar we begonnen zijn zie je dat er blokjes op een ander stuk grond staan. Voor ons als Ons Bloemendaal is het niet zo dat we heel veel verder zijn gekomen. Bijvoorbeeld wat betreft de monumenten: daarmee zijn we niet verder gekomen, we hebben geen idee over wat daarmee zou kunnen. De uitgangspunten die we met elkaar geformuleerd hebben, daarvan had ik graag gezien dat die worden opgenomen op een prominenter plaats. Mensen die dit straks moeten gaan beoordelen gaan eerst het stuk lezen en ik weet niet of ze uiteindelijk bij pagina 78 komen waar dan onze lijst met 23 wensen en uitgangspunten pas staat. Ik zie graag dat al die punten duidelijk terug te vinden zijn en dat de wijze waarop die zijn verwerkt in het plan ook terug te vinden zijn in het VOSP. Voor ons blijft het nu een heel warrig stuk. Hier en daar kloppen de cijfers ook niet. Dat is vast een slordigheid in een concept.
- Carlinde: Ontwikkelaar wat kunnen jullie daarmee doen?

- De heer Du Pon: We hebben getracht middels vraag & antwoord daarop te reageren. In die zin is het een document wat erbij hoort. In dat geheel en alle verslagen geeft aan wat wij gedaan hebben aan het ontwerp. Wat er op tafel ligt is heel anders dan waar we mee zijn begonnen.
- De heer Schaper: Dat wat er nu ligt is in wezen een woonwijk gebaseerd op maximalisatie van volume/oppervlakte zoals die destijds zijn aangegeven door de raad. Maar ik vind dat er geen enkele visie is op behoud van ensemble, van monumenten, van natuur, maatschappelijk karakter. Maar dat er eigenlijk gekeken is naar hoeveel woningen kun je eigenlijk kwijt in dit stukje natuurgebied. Ik vind dat alle andere wensen en uitgangspunten ondergeschikt zijn gemaakt of niet aanwezig zijn in het plan.
- Copernicus: Een uitgangspunt is ook dat de sterrenwacht op de huidige plek gehandhaafd blijft. Eind april hebben we gekeken naar meest westelijke punt. Wij waren daar in 10 seconden klaar (van Nispen bomenman van de gemeente was er bij): er staan daar eiken die niet gekapt mogen worden. Nu vind ik in dit stuk iets totaal anders terug. Op basis van deze bespreking is deze plek ingemeten en vastgesteld. Dit is een hele andere plek. Van de 3 locaties is die aan de Zeeweg onaanvaardbaar. De 2^e plek is slechts 50 meter verderop, kost zo’n 8/9 ton. Vindt het erg krap en kan niet beoordelen wat de bedoeling is. Nu hebben we zo’n 1200 vierkante meter. Wat ervan overblijft na eventuele verhuizing is volstrekt onduidelijk. Indien er voldoende financiering is en een goede locatie wordt aangeboden zijn wij bereid te verhuizen, maar in dit gebied zien wij die locatie niet.
- Mevrouw van Olffen: Dit is weer een voorbeeld dat het onvoldoende is uitgewerkt.
- De heer Frans Kroon van Copernicus: Het is vervelend en het is nog onwaar ook.
- De heer Marc Du Pon: Indien de tekst onjuist is laten we dat aanpassen in goed overleg met de heer Kroon.
- De heer Nico van Bockhooven: De informatie die gegeven is is al eerder gegeven. Verplaatsen kost 8/9 ton. Reden is dat er een gebouw moet verrijzen op een plek waar niemand een gebouw wil (ontwikkelaar wel, maar rest niet) een gebouw waarvan je je afvraagt wat het gaat worden ‘woningbouw onder de grond’. Als je al begint met een kostbare constructie en 8/9 ton investeren om een sterrenwacht te verplaatsen, dan begrijp ik niet waarom er zo vastgehouden wordt aan woningbouw op die locatie.
- De heer Luigi Prins: Financieel hebben we geen discussie, daar hoeven we het niet over te hebben. Die afweging doet niet ter zake. We zijn wel aan het onderzoeken of iets wel of niet kan en dat hebben we ook gedaan. Als wij die sociale woningbouw willen realiseren zullen we dat doen. De heer Reinoud Ruijterman vraagt of Brederode op die plek eigenlijk wel ondergrondse woningen wil bouwen. De heer Luigi Prins antwoordt neen maar Ymere wel en of het nu Brederode of Ymere is die de woningen uiteindelijk gaat verhuren, dat doet het niet ter zake.
- De heer van Bockhooven: Waarom op die plek, die vraag blijft hangen.
- De heer Luigi Prins: Dat is een goede vraag, heeft niets met geld te maken of met Copernicus. Wij vinden dat een uitstekende locatie.
- De heer van Bockhooven: Die opmerking zou houtsnijden als het een prachtige locatie was met uitzicht. Het is een plek waar het eigenlijk niet kan en doe het nou niet daar. Geld moet ergens vandaan komen, is wel interessant. Geld moet ergens door opgebracht worden, uit de opbrengst van het plan. Dus waarschijnlijk door extra bouwmassa in de rest van het plan. Als je erover nadenkt is het voor mij volstrekt onbegrijpelijk dat daar aan vast gehouden wordt.
- De heer Luigi Prins: Met de uitwerking van de bouwplekken in de volgende fase, gaan we aantonen dat het heel goed kan en voor een goede prijs. We zijn aan het praten of we de gebouwen kunnen ontwikkelen met zorg van monumenten en in standhouden van natuur. Voor ons is het een vanzelfsprekendheid dat deze gebouwen gehandhaafd blijven en een toekomstwaarde houden. De uitwerking van de kelders waar u een hard hoofd in heeft financieel, dat is voor ons een uitdaging om dat te realiseren en we zien daar hele goede kansen in. Geef ons een kans om het uit te werken.
- De heer van Bockhooven: de SVM vindt dat het impact heeft op de groene buffer, op die plek. Als je dat soort aspecten erbij haalt. Dat participanten eigenlijk niet willen dat daar gebouwd wordt. Dat Copernicus niet wil dat ze verplaatst worden. Vraagtekens over kwaliteit en financiën. Kijk nou eens of je het totaalplan met minder woningen kan realiseren. Waarom wordt dat niet onderzocht en aangetoond. We zijn nu in een participatieproces bezig om met elkaar tot consensus te komen en dat zien we niet gebeuren. Dat ziet de stichting niet zitten. Nu moet je vastleggen wat je wel en niet wil. Daarom maken we er een opmerking over. Natuurlijk zijn er een aantal dingen gebeurd in het plan en is het plan veranderd door de input. De stichting probeert al maandenlang onder de aandacht te brengen ‘probeer nou dat monumentale

Slotbijeenkomst september 2017

ensemble rond het rondwaterfiltergebouw (en andere monumenten) als uitgangspunt voor je planontwikkeling te nemen’. Een goede visie, ‘wat wil je met de gebouwen, wat ga je er mee doen, wat wordt de functie?’ Als je van daaruit de noodzaak hebt om een aantal kleine toevoegen aan het plan te maken en op een aantal plekken uitbreidt om het beter functioneel te maken. Dan doe je iets wat recht doet aan de locatie en het ensemble. Over monumenten qua functie wordt niet gesproken, dat ze in eren gehouden worden dat zal wel daar is Cobraspen heel goed in, daar hebben we geen twijfels over.

- De heer Luigi Prins: De functie staat er gewoon in, dat is uiteraard ‘wonen’.
- De heer van Bockhooven: Vervolgens worden er een aantal toevoegen in het plan gemaakt, een aantal bouwmassa’s die veel belangrijker zijn dan de monumenten. De monumenten worden daardoor ongeschikt gemaakt.
- De heer Luigi Prins: We hebben hier een jaar met elkaar heel goed samengewerkt en geluisterd naar elkaar. Een uitstekende vertaling hiervan vindt u in het boekje (VOSP). Uw vrees en angst hopen we in een jaar weg te hebben genomen. Wij hebben nu bijna alle bebouwing die we erbij hadden bedacht in de natuur, teruggebracht naar bestaande gebouwen. Dat is ook het uitgangspunt dat we meegekregen hebben van de gemeente. We hebben dat volgens mij uitstekend gedaan en we hebben zorgvuldig geluisterd. Stap voor stap zijn we nu ergens gekomen. Hoop nu niet met het betoog dat u net gaf dat de indruk wordt gewekt dat we dat voor niets hebben gedaan en niet zouden hebben geluisterd. We kunnen goed aantonen dat we meegewerkt hebben. We gaan naar de volgende fase in uitwerking en daar krijgt u ook inspraak over. U moet ook tevreden zijn met wat we nu samen hebben bereikt. Er blijft altijd een discussie over Copernicus, maar dat is een aparte discussie, maar stedenbouwkundig zijn we hier heel nauwkeurig mee omgegaan. Het kan best zijn dat we het op een aantal punten niet eens zijn.
- De heer van Bockhooven: U zegt een heleboel. Wij hebben dit plan redelijk op tijd gekregen. We hebben alle tijd gekregen om ernaar te kijken. De mensen die daarbij betrokken zijn geweest hebben daarnaar gekeken en er uitgebreid over gediscussieerd. En helaas komen wij tot de conclusie dat de essentiële uitgangspunten van de stichting zoals we die in het begin naar voren hebben gebracht niet naar voren komen. Logisch dat je het niet over alles eens wordt. Maar als je het over de essentie niet eens wordt, over de uitgangspunten, dan wordt het heel lastig.
- Mevrouw van Olffen: Wij hebben er ook heel veel moeite mee. Wij hebben niet het gevoel dat het prettig verlopen is. Taaie substantie waar we door heen hebben moeten worstelen. Al vaker processen mee gemaakt en ik kan zeggen dat andere processen op een veel plezierige manier verlopen zijn. Wij hadden eigenlijk al bij de tweede denktank op dit niveau moeten zitten. Maar doordat het zo ongelofelijk moeizaam ging... Jullie hebben wel meebewogen uiteindelijk. Maar we zitten niet op een punt dat we nu ver genoeg zijn.
- De heer Reinoud Ruijterman leest zijn reactie voor. Het zijn 3 bezwaren en een advies voor vervolgperiode. De bezwaren zijn: 1). Dit VOSP is in strijd met bedoeling en inhoud structuurvisie Bloemendaal 2012; 2) Het plan heeft nog te veel onzekerheden en onduidelijkheden en is nog niet af; 3) Ontwikkelaar heeft niet kunnen aantonen dat dit plan leidt tot kwaliteitsverbetering van het gebied. Voor het vervolg dient de bestemmingsplanwijziging gelijk te lopen met de goedkeuring bouwplannen. Het integrale stuk wordt als bijlage toegevoegd en opgenomen in de Bijlage van het VOSP.
- De heer Frans Kroon: Kan de gemeente er iets mee als we niet weg gaan? Kan er dan nog wel sociale woningbouw komen?
- De heer Schipper: Er zijn ook nog andere plekken. Voor ons is het heel duidelijk, waar ook in het hele plan sociale woningbouw komt maakt ons niet uit, als er maar een derde sociale woningbouw inkomt.
- Marc: fasering, uiteindelijk kan die plek wel ontwikkeld worden.
- De heer Edwin van der Donk: Vraag aan gemeente: hoe staat het met de structuurvisie waarin staat dat afnemende bebouwing richting westen plaats moeten vinden. Wat denkt de gemeente over de villa. Is niet afnemend. Is dat in strijd?
- De heer Schipper: Op het eerste gezicht is het niet echt afnemend.
- Carlinde: Kun je vanuit de gemeente al wat meer reactie geven?
- De heer Schipper: Ik begrijp de zorg over de bestemming van bijvoorbeeld dit gebouw waar we nu zijn (Machinegebouw). Het blijft staan, is in goede handen. Ik begrijp dat gebrek aan vertrouwen niet zo heel goed. Zou het hele plan anders worden als je opeens weet dat hier een sportschool in komt of woningen. Dat maakt niet zo veel uit. Het gaat nu om een stedenbouwkundig plan. In grote lijnen weten we dat dit ook woningbouw wordt, maar het kan ook een maatschappelijke of

kantoorbestemming krijgen. Van alle andere plekken weten we dat er gewoond kan worden. Wie zijn wij om te bepalen waar sociaal mag komen. Waarom is dat zo belangrijk?

- Mevrouw Pruijt: Ik woon zelf in het duin. Mensen willen licht in hun woning. Dus ze gaan bomen kappen. Zodra daar woningen gebouwd worden, zeker als er geen sociale woningbouw komt. Allemaal particulieren willen in no time opbouwen. Die woningbouw komt tegen het fietspad aan. Super waardevol is het fietspad nu met nachtegalen en zandhagedissen. Als je daar gaat bouwen zijn de nachtegalen weg. Ik ben ervan overtuigd dat Prins het mooi gaat doen, maar de zorg is dat dit een bufferzone is ter bescherming van de Middenduin. Deze woningen passen hier niet. Dit is voor mij een no go area. Dat kan gewoon niet. Laat dan die sterrenwacht staan. In de rest van het plan zitten heel veel goede dingen. Je ziet de verbetering, compliment aan jullie. Verbetering ten opzichte van dat we hier begonnen. Ga nou serieus door met alle schriftelijke inzendingen. Als we nog 1 slag doorgaan, nog even verder kom je een heel eind. Anders komen we in nare procedures terecht waar we allemaal geen zin in hebben.
- De heer Luigi Prins: Even ‘out of the box’, en als Marc het er niet mee eens is gaat het niet door, waarvan akte: U bent bang voor de woningbouw daar. Er ligt 2000 kubieke meter kelder, daar gaan we een andere bestemming aan geven. Dan wordt het een evenementenhal. Zonder geluidsoverlast, dan wordt het een heel ander ding. Dan heb je het wel een nieuwe bestemming gegeven. De gemeenteraad heeft duidelijke richting aangegeven, ‘het moet wonen worden’. U heeft het ook aangegeven. We gaan niet omhoog. De mensen gaan allemaal genieten van het licht. Als ze bij de burens de bomen willen hakken dan gaat PWN en ook wij, daar vóór liggen. Dat u bang bent voor uitbouw-tjes etc., dat is geregeld in het bestemmingsplan en daar gaan we op handhaven.
- Mevrouw Pruijt: Het is niet eerlijk, u gaat weer terug naar die ene keer, er mogen wat ons betreft best recreatie-achtige dingen komen tussen de woningen, maar toen kwamen jullie opeens met enorme toestanden met glijbanen enzo. Dit voelt als chantage of je krijgt een evenementenhal of dit. Heeft ook een parkeergarage in gezeten of opslag wijnkelder. Zijn genoeg andere dingen dan evenementenhal.
- De heer Luigi Prins: Dan moet je weer anders gaan nadenken. We hebben een duidelijke opdracht gekregen richting wonen.
- Mevrouw Pruijt: We zijn hier om een goed plan te maken. Ik zie ook op een aantal punten echte verbeteringen, maar met bouwen langs die randzone krijg je iedereen tegen.
- De heer Luigi Prins, blij over de positieve signalen, heel fijn. Anders lijkt het net alsof we niets gedaan hebben. Denk dat het een zaak is aan de gemeente om daarover te beslissen en die bepaald of het wel of niet kan en of ze het wel willen. Als de gemeente niet wil, dan zullen we weer terug gestuurd worden. Dat willen we vermijden, daarom hebben we gekozen voor de zorgvuldigheid van de afgelopen periode.
- De heer Schaper: We willen als stichting (SVVM) een gedeelde visie op terrein als geheel: hoe je vanuit de gemeente daarmee om wil gaan. Tetterode wil uitbreiden, WOC wil uitbreiden. Dit hele gebied gaat naar de verdoemenis. Het wordt een wijk met wegen, verlichting en druk op de natuur. Hoe wil je met Reinwaterpark omgaan en wat is daar voor nodig en hoeveel bebouwing is nodig om die visie in stand te ondersteunen op een financieel aantrekkelijke manier.
- De heer Luigi Prins: We zijn bezig met bestaande gebouwen die een herbestemming moeten krijgen. Je zult financiën moeten hebben om een gebouw in stand te kunnen houden. Bestaande bebouwing krijgt een andere bestemming.
- De heer van Bockhooven: Dan zou je eerlijk moeten zijn en een maquette moeten maken van hoe het nu is en vergelijken met het plan. Er komt wel extra bebouwing. Want het rondwaterfilter, daar komen lagen op en dat is er nu niet.
- Carlinde: Ik wil komen tot een afronding; we zouden graag zien dat u de consensusmeting invult. Die deel ik uit en we komen langs met iets lekkers.
- De heer van Bockhooven: Vind je het echt noodzakelijk om een consensuslijst in te vullen als je deze reacties krijgt?
- Carlinde: Juist wel, de uitkomsten kunnen mee naar de ontwikkelaar voor de volgende fase in de planvorming.
- De heer Ruijterman: Ik krijg het gevoel dat we gemanipuleerd worden.
- Mevrouw Pruijt: Onze inhoudelijke reacties werken niet, waarom dit wel?
- Carlinde: De consensusmeting betreft de 23 wensen en uitgangspunten die we samen opstelden met daarbij telkens de vraag of u er voldoende vertrouwen in heeft dat het goed verwerkt wordt in het

Slotbijeenkomst september 2017

- DOSP. Dan is het nog een keer heel helder waar we wel met elkaar (grote) overeenstemming over hebben en waarover (nog) niet.
- De heer Ruijterman: Ik wil hem niet invullen. Ik geloof er geen barst van.
- Carlinde: Voor degenen die de lijst willen invullen: ik wil u vragen deze nu in te vullen, kost een paar minuten, of deze anders binnen twee dagen bij mij in de brievenbus te stoppen.
- De heer Du Pon: We zien wel wat er binnenkomt.

Napraten en Carlinde neemt persoonlijk afscheid van de belanghebbenden.

Actielijst

Nr.	Actie	Actiehouder	Stand van zaken	Streefdatum gereed
1.	Expertsessie Duurzame ontwikkeling/energie incl. benutting kelders Reinwaterpark	Carlinde als vzt. Ver. Duurzaam Overveen	Uitgezet	In uitvoering
2.	Verkeerskundige analyse laten uitvoeren voor oplossing ontsluiting Zeeweg	?	?	?
3.	Inbrengen referentiebeelden	Allen	Continue	?
4.	Beheervorm groenstructuur	Cobraspen en gemeente	Continue	?
5.	Nagaan bij SBB wat hun idee is voor ontsluiting NP en langzaamverkeersroute/koppeling met Middenduin.	Cobraspen	Uitgezet	?
6.	De bestaande gebouwen/bouwwolumes op Reinwaterpark worden ingemeten door een onafhankelijk bureau.	Cobraspen	Uitgezet	Gereed.
7.	Voor de besproken alternatieve locatie voor sterrenwacht Copernicus op het terrein, worden metingen verricht om te kunnen beoordelen of de sterrenwacht op die plek inderdaad kan functioneren.	Cobraspen	Uitgezet	Gereed.
8.	De vragen die door belanghebbenden zijn gesteld naar aanleiding van de planvariant 'Wonen in Bestaande Gebouwen', worden op een rij gezet en door de ontwikkelaar beantwoord.	Cobraspen	Uitgezet	Gereed.
9.	Planvariant 'Wonen in Bestaande Gebouwen' wordt uitgewerkt tot het niveau van tenminste een Voorlopig Ontwerp (VO).	Cobraspen	Uitgezet	Gereed.
10.	Ontwikkelaar bereid een toelichting bij het VO voor waarin zijn keuzes helder worden onderbouwd en beargumenteerd.	Cobraspen	Uitgezet	Gereed.
11.	Openbaar toegankelijk maken website www.reinwaterpark.nl . De interviews met de individuele belanghebbenden, evenals de brief + reactie huurders komen niet publiek.	Cobraspen	Uitgezet	Gereed.

20170711
Vragen & antwoorden n.a.v. plan-voorstel “Wonen in Bestaande Gebouwen” d.d. 6-04-17

Vraag c.q. stelling van belanghebbende	Antwoord Cobraspen Vastgoedontwikkeling
Rederode Wonen	
1) BW wenst graag het aandeel sociale woningen te verwerven;	Zodra het VO-SP door de gemeenteraad is goedgekeurd en daarmee de contouren van de gebouwontwikkelingen zijn vastgesteld, zal het overleg met Rederode Wonen worden opgestart;
2) Uitgangspunten waar deze woningen aan moeten voldoen;	Deze worden voor kennisgeving aangenomen en meegenomen ten tijde van de daadwerkelijke gebouwontwikkeling;
3) Zodra planontwikkeling concreet wordt graag in overleg met Cobraspen;	Zie opmerkingen boven;
Stichting Duinbehoud	
4) Is de forse toename aan bovengronds bouwvolume wel noodzakelijk voor de planrealisatie ?	Er is geen forse toename aan bovengronds volume (zie VO-SP). Er is sprake van een <u>afname</u> van 142 m ³ bovengronds volume;
5) Inbouwen van garanties voor het behoud van de kwaliteit van de huidige groenstructuur;	Cobraspen deelt deze zorg c.q. wens. Daarom stellen wij voor om dit zowel publiekrechtelijk – als privaatrechtelijk vast te leggen. Publiekrechtelijk krijgt de (hoofd)groenstructuur in het bestemmingsplan de bestemming “natuur” (wat leidt tot sterke gebruiksbeperkingen) en privaatrechtelijk zullen alle V.V.E.’s van de gebouwen (waaronder ook de eigendommen van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) deelnemen in een overkoepelende “V.V.E. Parkmanagement”. Deze V.V.E. is belast met het beheer van het totale terrein (groen, afval, beveiliging, verlichting, etc.) en krijgt statutair de verplichting om middels een “Groencommissie” een Groenbeheerplan op te stellen en dat – na goedkeuring door de gemeente Bloemendaal – ook zo uit te voeren;
6) Onduidelijkheid t.a.v. de bestemming Watertoren en Oude Zandwaaier;	Op dit moment kiezen we voor meerdere bestemmingen in deze gebouwen, die overigens qua volume niet zullen wijzigen. Deze ontwikkeling vraagt maatwerk (lieft in overleg met potentiële exploitanten) en zoals we ook voorstelden in ons eerdere VO-SP zien wij hier kansen voor een gecombineerde (kleinschalige) werk/horeca/maatschappelijke ontwikkeling mogelijk in combinatie met wonen;
7) Nadrukkelijk wens om de Watertoren beter zichtbaar te maken;	Wij delen deze wens maar zullen altijd onze afspraken omtrent inkijk voor de omwonenden nakomen;
8) Invullen van het begrip “duurzaam bouwen”;	Is in de volgende planfase aan de orde. Cobraspen is aantoonbaar betrokken bij diverse duurzame ontwikkelingen en heeft deze ambitie

	zeker ook voor Reinwaterpark. De vraag over de relatie tussen WKO (Warmte Koude Opslag), waterwinning en aardkundig monument is al uitgezet;
Vrienden van Middenduin	
9) De toename van het bovengrondse bouwvolume is in strijd met het uitgangspunt;	Er is geen sprake van een toename van het bovengronds bouwvolume. Zoals ook uit het concept VO-SP blijkt, is er sprake van een <u>afname</u> van 142 m ³ bovengronds volume;
10) De bebouwingslocatie langs de Zeeweg is niet wenselijk;	Deze locatie hebben wij dan ook laten vervallen;
11) Verplaatsing van de Sterrenwacht houdt een aantasting van het groene karakter van de nieuwe plek in;	Er zijn meerdere haalbare opties voor de Sterrenwacht in het VO-SP opgenomen. De impact van de Sterrenwacht is zeer beperkt en op de nu voorgestelde alternatieve locatie is ook de aantasting minimaal;
12) Sloop en bouwactiviteiten tasten de buffer langs het Middenduin en de recreatieve route van de Tetterodeweg aan;	Er wordt slechts gesloopt en gebouwd binnen de bestaande footprint en binnen het bestaande gebouw. De buffer wordt niet aangetast;
13) Bebouwing ter plaatse van de Sterrenwacht is strijdig met het uitgangspunt “behoud de groene zoom langs Middenduin en Zeeweg”.	Er wordt slechts gesloopt en gebouwd binnen de bestaande footprint en binnen het bestaande gebouw. De buffer wordt niet aangetast en dus ook behouden;
14) Er kan getwijfeld worden aan de kwaliteit van de ondergrondse woningen, deze kunnen zich mogelijk toch bovengronds manifesteren;	Het is de uitdaging en toezegging van de ontwikkelaar om binnen de geldende kwaliteitseisen van woningbouw alsmede binnen de overeengekomen contouren (vast te leggen in de bouwenvelop) een plan te ontwikkelen.
15) Waarom blijft de ontwikkelaar vasthouden aan uitbreiding van het gebouwde volume zelfs buiten het ensemble om ?	In het thans voorliggende concept VO-SP is er geen sprake van een toename van het gebouwde volume: het bovengronds volume <u>neemt af</u> met 142 m ³ en het ondergrondse volume <u>neemt af</u> met maar liefst 11.042 m ³ ;
16) De manier waarop het beheer van het groen op een duurzame wijze kan worden geregeld is nog niet duidelijk;	Cobraspen stelt voor om dit zowel publiekrechtelijk – als privaatrechtelijk vast te leggen. Publiekrechtelijk krijgt de (hoofd)groenstructuur in het bestemmingsplan de bestemming “natuur” (wat leidt tot sterke gebruiksbeperkingen) en privaatrechtelijk zullen alle V.V.E.’s van de gebouwen (waaronder ook de eigendommen van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) deelnemen in een overkoepelende “V.V.E. Parkmanagement”. Deze V.V.E. is belast met het beheer van het totale terrein (groen, afval, beveiliging, verlichting, etc.) en krijgt statutair de verplichting via een “Groencommissie” om een Groenbeheerplan op te stellen en dat – na goedkeuring door de gemeente Bloemendaal – ook zo uit te voeren;
17) Een plan voor het gehele monumentale ensemble inclusief de prise d’eau opstellen;	Is nu opgenomen in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan;

18) De nieuwe bebouwing concentreren binnen het monumentale ensemble;	<i>Qua footprint en qua bebouwingsvolume is daar een toelichting op gegeven op pagina 16 en verder. In de optiek van de opstellers van het concept VO-SP is door het verschuiven van enkele footprints het ensemble juist sterker geworden;</i>
19) een verifieerbare kwantificering van het bouwvolume met bouwveloppen opstellen;	<i>Is opgenomen in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan en – indien hier overeenstemming over wordt bereikt – zal dit worden uitgewerkt in bouwveloppen voor elke bouw-vlek;</i>
20) de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit behouden door in stand houden groene zoom en waarborgen om dit te beheren en duurzaam in stand te houden;	<i>Is opgenomen in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan en er zijn in de beantwoording van deze vragen ook suggesties gedaan om deze zoom duurzaam in stand te houden;</i>
21) nader overleg over de ontsluiting van het plangebied;	<i>Gaan we zeker doen, nadat e.e.a. verder is uitgezocht. Vooralsnog gaan we uit van een auto-ontsluiting op de meest logische plek in het plangebied en het ontbreken van de noodzaak voor een rotonde;</i>
Ons Bloemendaal	
22) Is het wel mogelijk om Copernicus te verplaatsen ?	<i>Voor Copernicus bestaan in het huidige concept V.O. Stedenbouwkundig Plan drie mogelijkheden: I. Copernicus blijft zitten en deze bouwvlek wordt pas na afloop van de gebruiksovereenkomst in ontwikkeling genomen; II. Copernicus verhuist binnen deze bouwvlek en wordt meer op de rand van de kelder gepositioneerd; III. Copernicus verhuist naar de ingemeten locatie nabij de Zeeweg; Cobraspen garandeert in ieder geval dat Copernicus de rekening van een eventuele verplaatsing NIET zal hoeven te voldoen;</i>
23) Past een vorm van beschermd wonen niet beter dan sociale woningen in de kelder ?	<i>Wellicht; dat is een uitwerking die wij in de volgende planfase gaan bestuderen (zie ook antwoord op vraag 1);</i>
24) Bebouwing aan de rand van de Zeeweg is niet acceptabel;	<i>Deze locatie hebben wij dan ook laten vervallen;</i>
25) Waar komen de ontbrekende sociale woningen volgens de 30%-regel ?	<i>Zoals ook uit het thans opgestelde concept VO Stedenbouwkundig Plan blijkt, is het gelukt om alle vereiste sociale woningen in 1 complex te realiseren, te weten: de Reinwaterkelder (zie pagina 19);</i>
26) Wij missen de connectie tussen de Watertoren en de rest van het terrein;	<i>Deze connectie zal fysiek worden hersteld, zoals ook in ons eerdere VO-SP was opgenomen en – indien mogelijk – ook functioneel worden hersteld indien een gecombineerde ontwikkeling</i>

	<i>van Watertoren en Oude Zandwaaier mogelijk is;</i>
27) Er moeten snel keuzen gemaakt worden over de invulling van de monumentale gebouwen;	<i>Met uitzondering van de Watertoren en de Oude Zandwaaier kan dat, omdat geopteerd wordt voor woningbouw. In het geval van de 2 genoemde gebouwen kan dat toch niet eerder dan nadat er een bestemmingsplan in procedure is gebracht. Immers, dan is het opportuun om de markt te benaderen en met potentiële exploitanten in gesprek te gaan over – bij voorkeur – een gecombineerde ontwikkeling;</i>
28) Graag verankeren in het plan dat de ontwikkeling van de monumentale gebouwen als eerste ter hand worden genomen;	<i>De fasering zal vanuit een totaal-aanpak worden benaderd en is van meer aspecten afhankelijk: bouwlogistiek, markt-opname en kasstroom zijn hierin ook van wezenlijk belang;</i>
29) De gekozen referentiebeelden is geen voorbeeld van passende architectuur;	<i>Eens, we hebben de beelden aangepast;</i>
30) Nu al afspraken maken over: beheer van het park/garantie van behoud monumenten/verhuizing van Copernicus;	<i>Zie de beantwoording bij de vragen 5,16, 22 en 27; De wijze waarop dit zal worden vastgelegd zal per item verschillen in tijd en vorm;</i>
De heer R. Ruijterman	
31) Klopt het dat er voor meer dan de helft aan zulke kleine woningen wordt gedacht ?	<i>Nee, er zijn nog geen keuzen gemaakt t.a.v. woninggrootte, dit is onder meer afhankelijk van de marktvraag en de kenmerken van elk gebouw (ontsluiting, daglichttoetreding, vluchtroutes, etc.). Op pagina 19 van het concept VO-SP staan de indicatieve woninggroottes weergegeven;</i>
32) Hoe dient de randvoorwaarde vanuit de structuurvisie B’daal t.a.v. afnemende bebouwing vanuit dorp richting zee te worden geïnterpreteerd ?	<i>Deze vraag is tijdens de bijeenkomst van 17 mei jongstleden door de gemeente beantwoord.</i>
De 10 bewoners/huurders	
33) Op welke wijze gaat het groen/openbaar terrein beheert worden ?	<i>Cobraspen stelt voor om dit zowel publiekrechtelijk – als privaatrechtelijk vast te leggen. Publiekrechtelijk krijgt de (hoofd)groenstructuur in het bestemmingsplan de bestemming “natuur” (wat leidt tot sterke gebruiksbeperkingen) en privaatrechtelijk zullen alle V.V.E.’s van de gebouwen (waaronder ook de eigendommen van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) deelnemen in een overkoepelende “V.V.E. Parkmanagement”. Deze V.V.E. is belast met het beheer van het totale terrein (groen, afval, beveiliging, verlichting, etc.) en krijgt statutair via een “Groencommissie” de verplichting om een Groenbeheerplan op te stellen en dat – na goedkeuring door de gemeente Bloemendaal – ook zo uit te voeren;</i>
34) Ongewenst dat de bomen rondom de Watertoren worden weggehaald;	<i>Cobraspen deelt de wens om ten behoeve van de kwaliteit de Watertoren meer in het zicht te krijgen maar respecteert uiteraard de gemaakte afspraken met de bewoners;</i>

35) Handhaven van het bestaande hek rondom het Reinwaterpark;	<i>Vooralsnog (zeker gedurende de uitvoering van bouwactiviteiten op het terrein) zal dit hek gehandhaafd blijven, waarbij Cobraspen streeft naar de realisatie van een openbaar toegankelijk gebied met een private beheersituatie;</i>
36) Beperken van inkijk woningen Tetterodeweg en Brouwerskolkweg vanaf watertoren;	<i>Cobraspen conformeert zich aan de gemaakte afspraken op dit punt.</i>
37) Rotonde gewenst, met mogelijk bijdragen van gemeente en provincie;	<i>Dit is afhankelijk van de uiteindelijke verkeerssituatie. Onze inschatting is – thans – dat een rotonde met dit ingekrompen programma voor het Reinwaterpark niet meer nodig is;</i>
38) Voorstander van handhaving Copernicus en sociale woningen aan de zijde Zeeweg;	<i>Gelet op diverse andere overwegingen, is ervoor gekozen om de sociale woningen – na verplaatsing van Copernicus – te realiseren in de Reinwaterkelder;</i>
39) Vastleggen dat 30% van de woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd;	<i>Dat is al vastgelegd en dat zal ook door Cobraspen worden gerealiseerd;</i>
Gemeente Bloemendaal	
40) Verwijzing naar documenten (Reactie op plan Natuurbeleving en corsano. 2017002824);	<i>Voor zover op dit plan van toepassing zijn de uitgangspunten (vrijwel) geheel verwerkt;</i>
41) Inmeten van mogelijkheid alternatieve locatie Copernicus;	<i>Er is inmiddels opdracht gegeven om het gehele terrein in te meten en de resultaten zijn verwerkt in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan;</i>
42) Inmeten van het gehele terrein (gebouwen en hoogte);	<i>Er is inmiddels opdracht gegeven om het gehele terrein in te meten en de resultaten zijn verwerkt in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan;</i>
43) Vervolgproces t.a.v. participatie en gemeentelijke besluitvorming ?	<i>Uitwerken schetsvoorstel (06/04/17) naar een concept VO-SP inclusief toelichting en beantwoording van alle vragen. Dan bespreken met belanghebbenden en indienen bij gemeente voor besluitvorming. Bij instemming van de gemeenteraad op het VO-SP zal dit worden uitgewerkt naar een DO-SP met bouwenveloppen (die met de belanghebbenden besproken zullen worden) en een voorontwerp-bestemmingsplan (met zijn eigen inspraak-procedure);</i>

Consensus-meting

CONSENSUS-METING PARTICIPATIE REINWATERPARK 7 sept. 2017.

Beste belanghebbende, in het hierna volgende staan een aantal stellingen.
Geeft u telkens met een kruisje op de as tussen 0 en 100 aan in welke mate u het met elke stelling eens bent:

ALGEMEEN:
Stelling:

“Ik ben zeer tevreden over het proces tot nu toe”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

LIJST MET 23 WENSEN EN UITGANGSPUNTEN:

Resultaat uit het participatieproces is de lijst van 23 wensen en uitgangspunten van de belanghebbenden voor de ontwikkeling van Reinwaterpark.
Geeft u voor elk van de 23 wensen en uitgangspunten afzonderlijk, met een kruisje op de as tussen 0 en 100 aan in welke mate u het met de stelling eens bent.

Cultuurhistorie

1)

Behoud het cultureel erfgoed: de architectonische en cultuurhistorische kenmerken behouden (ook: Welstandsnota) en benader het terrein als één monumentaal complex.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

2)

Geef een passende nieuwe invulling aan het cultureel erfgoed (met bijv. Een demontabel interieur).

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

3)

Houdt zichtbaar dat het een waterwingebied is, behoud en verbeter de connectie met en zichtbaarheid van de watertoren.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

Landschap

4)

Handhaaf de bosrand en groene buffer langs fietspad Middenduin en Zeeweg, en -handhaaf een ongestoord zicht vanaf Middenduin (geen bebouwing toevoegen aan de zuidzijde).
Voorkom zodanig hoge bebouwing in het centrum, dat deze in de zichtlijn vanuit Middenduin valt.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

5)

Behoud de landschappelijke kenmerken van het terrein: parkachtig, landschappelijk, natuurlijk en toegankelijk.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

6)

Behoud het bijzondere karakter van de Zeeweg: een ‘parkway’ in het Nationaal Park, ontwerp van Leonard Springer (1921).

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

Bebouwing

7)

Geen volumetoename van bovengrondse en ondergrondse bebouwing. Definieer footprints en bebouwingsenveloppen om gezamenlijk nauwkeurig vast te leggen hoeveel, waar en hoe hoog/diep bebouwing is toegestaan.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

8)

Nieuwe bebouwing concentreren op of nabij footprint van bestaande bebouwing.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

9)

Geen verkaveling met ‘erfscheidingen’, zoals hoge schuttingen.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

10)

Geen hoogbouw: maximum hoogte van huidige bebouwing niet overschrijden i.v.m.met zichtlijnen vanuit Middenduin.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

11)

Duurzaam bouwen, CO₂ neutraal, maak een ontwikkeling die er ook is voor toekomstige generaties.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

Impact op omgeving en (omliggende) natuur

12)

Duisternis handhaven, beperken straatverlichting.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

13)

Handhaven van een vorm van afrastering, omheining.

“Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark.”

Helemaal mee oneens

Helemaal mee eens

0100

14) Beperken inkiijk woningen aan de Tetterodeweg en Brouwerskolkweg, vanaf watertoren.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100

15) Geen honden uitlaten in natuurgebied.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens
0 100

Functies

16) Ontwikkel het terrein hoofdzakelijk als een woongebied (incl. sociale woningbouw). Andere functies in de monumentale gebouwen alleen als woonfunctie aantoonbaar niet mogelijk is.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100

17) Sterrenwacht op huidige/geschikte locatie op het terrein (handhaven parkeermogelijkheid bezoekers).

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100

18) Houd rekening met functies in de omgeving (wonen, recreatie, natuur, werf). Geen verstoring van woon- en leefomgeving door geluid, licht en verkeers/parkeeroverlast.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100

19) Borging watertransport- en productiefunctie door PWN.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100

20) In geval woonfunctie in betreffende gebouw aantoonbaar niet mogelijk is, zijn andere functies denkbaar, mits kleinschalig en passend bij het (monumentale) gebouw.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100

Ontsluiting

21) Geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Tetterodeweg; wel: rustige fietsroute en ruiterpad langs Tetterodeweg.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens
0 100

22) Een gekoppelde langzaam verkeersverbinding tussen Reinwaterpark en NP Kennemerduinen is niet gewenst.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens
 0 100

23) Eventuele rotonde bij ontsluiting naar de Zeeweg beoordelen op basis van verkeersanalyse in latere planfase.

"Ik heb er voldoende vertrouwen in dat dit uitgangspunt goed wordt verwerkt in het Definitief Ontwerp voor Reinwaterpark."

Helemaal mee oneens Helemaal mee eens

0 100



COBRASPEN

Elswoutslaan 20 | 2051 AE Overveen
Postbus 31 | 2050 AA Overveen
023 - 526 4949 | info@cobraspen.nl

Luigi Prins
Oscar Persoon
Marc du Pon

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

15 september 2017

S-BLO-2014010
Rob van der Velden
David de Kool