

## Reactie op VOSP Reinwaterpark 2017

### **1. Uitgangspunten van de Vrienden van Middenduin.**

De Stichting Vrienden van Middenduin heeft mede op basis van de gebiedsanalyse van Studio Blanca "Watermachine in de duinen" d.d. 27-09-2015 een duidelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van het voormalige PWN terrein. De Stichting heeft met deze historische en landschappelijke studie de locatie in een groter verband bekeken om de waarde van het gebied en de positie in de duinrand te kunnen beoordelen.

De Stichting heeft daarop een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke, recreatieve en natuurwaarden. Belangrijkste daarvan is dat het PWN terrein het beste ontwikkeld kan worden vanuit het bestaande ensemble van historische gebouwen en de natuurlijke waarden van het gebied, dat onderdeel is van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Dat betekent dat de bestaande gebouwen (watertoren, machinegebouw, voorfiltergebouw, filter en pompgebouw en het rondwaterfilter) de basis vormen voor de nieuwe ontwikkeling; er zo min mogelijk nieuwe bebouwing toegevoegd moet worden; er in eerste instantie onderzocht wordt hoe de bestaande, deels monumentale gebouwen een nieuwe bestemming kunnen krijgen; hoe de karakteristiek van de "watermachine" inclusief de prise d'eau behouden blijft en hoe de natuurlijke waarden van het gebied het beste gewaarborgd worden. Alleen als het strikt noodzakelijk is kunnen de bestaande gebouwen (ondergeschikte) uitbreidingen krijgen.

Concreet leidt dit tot een aantal uitgangspunten.

- Stel een plan op voor het gehele monumentale ensemble van de waterfabriek, inclusief de prise d'eau.
- Concentreer nieuwe bebouwing binnen het monumentale ensemble en bouw niet meer dan noodzakelijk is om het ensemble in stand te houden.
- Houdt de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van dit deel van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland in stand door behoud van de groene zoom rond het terrein en door deze groene zoom duurzaam te beheren.

## **2. Inhoudelijke reactie op het VOSP.**

*Het is positief dat het VOSP een groot deel van de bebouwing concentreert bij het bestaande ensemble van gebouwen en dat de groene zone langs de Zeeweg onbebouwd blijft. Echter het VOSP zet verder in op grootschalige nieuwbouw, waarbij het bestaande ensemble en de bestaande monumenten eerder een ondergeschikte rol krijgen dan een leidende. Over de herbestemming van de monumenten wordt nauwelijks iets gezegd.*

*Het VOSP houdt op essentiële punten geen rekening met de visie van de Stichting Vrienden van Middenduin. Het VOSP is geen integraal plan voor het behoud van het monumentale ensemble als cultuurhistorisch icoon bij de entree van het Nationaal Park.*

- Het ensemble wordt niet als één entiteit ontwikkeld. In het VOSP ligt de nadruk op te grootschalige nieuwbouw. Samenhang van gebouwen, zichtlijnen, landschap en ruimte binnen het monumentale complex zou juist het uitgangspunt voor het plan moeten zijn.
- Er is geen duidelijke invulling van de bestemming en functie van de belangrijke monumentale panden Machinegebouw en Watertoren, en hoe de Prise d'eau daarin wordt ingepast.
- Dit VOSP betekent nog op te veel punten verlies van kwaliteit en geen toevoeging van nieuwe kwaliteit. Nog onduidelijk is wat de toegevoegde kwaliteit zou kunnen zijn is. Terwijl bij nieuwe ontwikkelingen toevoegen van kwaliteit het uitgangspunt van de gemeentelijke structuurvisie is.

Als we de 'mogelijke' uitwerking in het VOSP op onderdelen nader bekijken kunnen we daar het volgende over zeggen.

### **Te groot bouwvolume**

*Het VOSP heeft een te groot woningbouwvolume voor dit kwetsbare gebied. Prioriteit ligt te veel bij maximalisatie van nieuwbouw, in plaats van niet méér bouwen dan nodig is. Deze nieuwbouw is bovendien te massief en te omvangrijk en doet daardoor het oorspronkelijke ensemble geweld aan.*

- Het PWN-terrein is onderdeel van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Het is de vraag of dit bouwvolume de draagkracht van dit gebied niet te boven gaat. Er komen minstens 74 nieuwe woningen bij. Een geheel nieuwe woonwijk dus in de binnenduinrand, met alle consequenties die bewoning met zich meebrengt, zoals verkeersbewegingen, parkeerdruk en druk op de natuur. Het plan heeft de consequenties hiervan niet in beeld gebracht.
- Omvang en functie van nieuwe bebouwing moet de laatste stap zijn, nadat de functie en bestemming van de monumentale panden bepaald zijn. Het VOSP onderbouwt niet dat het (financieel) noodzakelijk is om zo veel nieuwe woningen te bouwen.
- Er komen 4 massieve gebouwen: nieuwbouw pompstation, complex op het Rondwaterfilter (Reinwaterkelder I), complex op Reinwaterkelder II en complex in Reinwaterkelder III

## Herbestemming monumentale ensemble

- **Het Rondwaterfilter:** *De bebouwing op het rondwaterfilter wordt te massaal en overheersend. Het tast het monumentale karakter van het rondwaterfilter aan.*

Ontwikkeling van de locatie uitgaande van de bestaande monumenten is wenselijk. Daarbij is het mogelijke uitbreidingen te realiseren die de bestaande monumenten en het bestaande ensemble in hun waarde laten. De Stichting is geen principieel tegenstander van bebouwing van (een deel van) het rondwaterfilter. Het stedenbouwkundig plan laat nu echter een massa zien die de periferie opzoekt van het rondwaterfilter en plaatselijk 2 lagen hoog is. De bebouwing wordt op die manier veel te massaal en te overheersend en tast het monumentale karakter van het rondwaterfilter aan.

We pleiten ervoor toe te voegen bebouwing niet te hoog te bouwen en een flink stuk terug liggend van de rand van het bestaande rondwaterfilter te maken. Daardoor blijft het oorspronkelijke rondwaterfilter als monument in takt en zichtbaar, wordt de toe te voegen bebouwing minder massaal, kan eventuele buitenruimte voor woningen binnen de contouren van het rondwaterfilter gerealiseerd worden. Ook is er dan geen noodzaak om de bebouwing ter plaatse van het filter- en pompgebouw op te schuiven. De Stichting pleit ervoor deze uitgangspunten helder in het voorlopig stedenbouwkundig plan vast te leggen en daarmee niet te wachten tot een volgende fase.

- **Pompstation en Filtergebouw:** *De voorgestelde nieuwbouw oogt massaal en geeft weinig vertrouwen in een zorgvuldige inpassing.*

De Stichting betreurt het dat het bestaande pompgebouw niet (in aangepaste vorm) gehandhaafd blijft. Vanuit oogpunt van duurzaamheid zou hergebruik van het bestaande gebouw op zijn plaats zijn. Hoewel geen monument is het gebouw uit 1969 onderdeel van het historisch gegroeide ensemble en een waardevol tijdsbeeld. De Stichting heeft geen studies gezien naar de mogelijkheden van hergebruik van het filter- en pompgebouw.

Als de bestaande bebouwing vervangen wordt door nieuwbouw dan geeft het nu opgeroepen beeld van drie geschakelde, identieke volumes weinig vertrouwen in een zorgvuldige inpassing. De voorgestelde massa oogt monotoon en massaal. Als hergebruik van de bestaande bebouwing onmogelijk blijkt, ziet de Stichting graag een genuanceerde en meer gevarieerde bouwmassa op deze plek, die recht doet aan de bijzondere locatie. En ziet dat ook graag vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.

- **Voorfiltergebouw:** *We hebben bedenkingen tegen het nu voorgestelde volume op Reinwaterkelder II naast het Filtergebouw uit de 30-jaren.*

Hoewel de Stichting bij voorkeur zo min mogelijke nieuwe bebouwing naast de bestaande (deels monumentale) bebouwing ziet is ze niet per definitie tegenstander van bebouwing naast het filtergebouw. Wel heeft ze haar bedenkingen tegen het nu voorgestelde volume. Een volume dat ondergeschikt is aan het bestaande gebouw is passender en laat het monumentale ensemble beter is zijn waarde.

- **Watertoren en Machinegebouw:** *Onduidelijk is wat er met deze twee essentiële onderdelen van het monumentale ensemble gaat gebeuren.*

Als onderdeel van het bestaande ensemble van de waterwin machine zou de ontwikkeling van deze twee monumenten een prominente rol moeten spelen in het VSOP. Het is echter volstrekt onduidelijk wat er met deze twee belangrijke monumenten uit het ensemble gaat gebeuren. Niet helder is welke bestemming ze krijgen en of er uitbreiding van de gebouwen gaat plaats vinden. Er wordt melding gemaakt van een fysieke verbinding van deze twee gebouwen, maar hoe dat dan gebeurt blijft onduidelijk. Terwijl dit geen eenvoudige opgave zal zijn.

- **Prise d'eau:** *Het toekomstperspectief van de prise d'eau als wezenlijk onderdeel van het ensemble ontbreekt.*

Hoewel er in de plananalyses melding gemaakt wordt van de Prise d'eau ziet de Stichting in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan niets terug van dit waardevolle cultuurhistorische onderdeel van de "watermachine in de duinen". De gebiedsanalyse van Studio Blanca geeft een goede onderbouwing waarom de Prise d'eau tezamen met de gebouwen in cultuurhistorisch perspectief als een afgewogen geheel met duidelijke conclusies behouden moeten worden. Graag ziet de Stichting in de planvorming terug hoe met dit element wordt omgegaan.

### **Aantasting groene zoom**

- **Aantasting groene buffer langs Middenduin:**  
*De verdiept liggende woningen in de kelder aan de zuidwestrand van het terrein tasten de natuurlijke groene zoom aan. Bij het behoud van de groene zone tussen het PWN terrein en het Middenduin gaat het om veel meer dan alleen maar het zicht. Nut en noodzaak van het bouwen van woningen op deze plek is niet aangetoond. De Stichting is dan ook fel tegenstander van bebouwing op deze plek.*

In het VOSP staan woningen gepland in de groene buffer langs Middenduin; ondergronds in Reinwaterkelder III. Om de woningen van voldoende daglicht te voorzien zal de kelder opengebroken worden. Woningen op deze plek zullen hoe dan ook de nodige invloed op de natuur ter plaatse hebben, in de vorm van geluid, kunstlicht, afvoer van ventilatielucht en verbrandingsgassen enz. Het is een illusie te denken dat door de woningen 'ondergronds' te stoppen (voor zover dat al mogelijk en wenselijk is) er geen verstoring van de groene zoom is. De ontwikkelaar denkt door deze ingreep aan de bezwaren van de Stichting te voldoen en het beeld vanaf Middenduin niet te verstoren. Nog los van de vraag of dit zo is gaat het bij het behoud van de groene zone tussen het PWN terrein en Middenduin om veel meer dan alleen maar het zicht.

De Stichting is dan ook fel tegenstander van bebouwing op deze plek. Sociale woningen kunnen ook op een andere plek in het bestaande ensemble gebouwd worden. Het is niet aangetoond dat met minder woningen op het PWN terrein er geen haalbaar plan gerealiseerd kan worden.

- **Verplaatsing van de Sterrenwacht:** naar locatie III bij de Zeeweg is ongewenst. Het vergt extra kapitaalinvestering, maakt het plan onnodig duur en complex en tast de groene zoom verder aan. Meerkosten zullen weer door extra opbrengsten gecompenseerd moeten worden.

Realisatie van de verdiept liggende 'badkuip'-woningen heeft bovendien tot gevolg dat de Sterrenwacht van Copernicus verplaatst moet worden. Voor de Sterrenwacht worden drie optie gegeven. Het handhaven op de huidige plek en ontwikkelen van de locatie na afloop van het contract toont een soort minachting voor de belangen van Copernicus. Verschuiven naar een hoek van de kelder, lijkt ook niet reëel gezien de nodige kunstlichtuitstraling van de woningen. De optie verplaatsen naar de plek nabij de Zeeweg heeft weer een aantasting van de groene zoom langs de Zeeweg tot gevolg.

- **Bebouwing westpunt terrein:** de losstaande villa in de westpunt tast de groene zoom en natuurwaarden aan. Nut en noodzaak is niet aangetoond en in strijd met het uitgangspunt van de Gemeenteraad: afnemende bebouwing van oost naar west.

De Stichting begrijpt niet waarom aan de westkant nog een losstaande villa gerealiseerd moet worden. Het groene karakter van het gebied en de natuurwaarden worden verstoord. Toekomstige bewoners zullen buitengebied gaan claimen en inrichten op een manier die niet passend is. Voor deze ene woning is infrastructuur nodig (kabels, leidingen, lantarenpalen, ontsluitingsweg, parkeren) die de nodige invloed op het groene karakter en de rust heeft. Ook voor deze villa geldt dat nut en noodzaak niet aangetoond is. Het al of niet haalbaar zijn van een planontwikkeling zal niet afhangen van deze ene villa.

### **Inrichting terrein**

- **Ontsluiting:** Een goede onderbouwing voor een ontsluiting van het terrein tegenover de toegang naar het Bezoekerscentrum, mogelijk zelfs met een rotonde, ontbreekt. Een ontsluiting langs de prise d'eau op de grens met de gemeentewerf lijkt veel wenselijker.

Zonder een goede onderbouwing met inhoudelijk verschillende modellen en een verkeersanalyse wordt als vanzelfsprekend uitgegaan van een ontsluiting van het terrein tegenover de toegang naar het bezoekerscentrum. Een rotonde op de Zeeweg zou een grote extra kostenpost zijn.

Vanuit de structuur van het PWN terrein is een ontsluiting langs de prise d'eau ter plaatse van de grens met de gemeentewerf, waar vanwege milieucontouren toch al niet gebouwd mag worden, veel wenselijker. Ook over de historische Tetterodeweg die in beginsel nog aanwezig is op het terrein wordt weinig gezegd. Als langzaam verkeerroute en ontsluiting op het terrein zelf kan deze weg een rol spelen.

- **Inrichting:** *De referentiebeelden voor de inrichting van het terrein stroken niet met het karakter van het gebied en behoud van de landschappelijke waarde.*

Het gebrek aan gevoel voor deze bijzondere landschappelijke locatie als onderdeel van het duingebied wordt ook zichtbaar in de voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte. De referentiebeelden die gebruikt worden voor de terreininrichting geven aan dat er geen enkele notie is van het karakter van het gebied en behoud van de landschappelijke waarde daarvan. Het zijn beelden die niet passend zijn in het meer natuurlijke en ruigere duingebied.

Overigens dient ook nog opgemerkt te worden dat in VSOP herhaaldelijk vermeld wordt dat de locatie onderdeel is van de landgoederen zone. De gemeente heeft dit zo benoemd, wellicht omdat bebouwing van duingebied niet mogelijk is en bebouwing van gebieden die in de landgoederen zone liggen onder bepaalde voorwaarde wel is toegestaan. Uit opportunistisch oogpunt kan een gebied zo benoemd worden, maar de gebiedsanalyse laat duidelijk zien dat het gebied onderdeel is van de duinzone en dat vanuit historisch perspectief ook altijd zo geweest is. Het is nooit een landgoed geweest maar een monumentaal industrieel ensemble. Het heeft niet het karakter van een landgoed en zal dat ook met een nieuwe planinvulling niet krijgen.

## **Conclusie**

*Stichting Vrienden van Middenduin vindt dat het VO Stedenbouwkundig Plan niet voldoet aan een integraal plan voor de instandhouding van het bestaande ensemble van historische gebouwen en natuurlijke waarden van het gebied als onderdeel van het Nationaal Park. Het is te veel een plan voor een nieuwe woonwijk.*

- Het plan geeft geen herbestemming en functie voor het cultuurhistorisch ensemble als onderdeel van het Nationaal Park.
- Er wordt meer gebouwd dan noodzakelijk is om het ensemble in stand te houden. De bestaande monumenten krijgen eerder een ondergeschikte dan een leidende rol.
- Een nieuwe woonwijk met ca. 80 woningen in de binnenduinrand bij Middenduin tast de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van het Nationaal Park Zuid Kennemerland aan.
- Het plan tast de groene zoom als buffer naar het omliggende Natura 2000 gebied aan. Het verstoort de landschappelijke-, recreatieve- en natuurwaarden aan de rand van het Middenduin.