

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

Overveen, 14-01-2018

Betreft: Beeldvorming VOSP Reinwaterpark 2017

Geacht College van B&W,

Uitstel beeldvormende avond

De beeldvormende avond is uitgesteld. Het is belangrijk dat deze avond alsnog plaatsvindt vóórdát de gemeente het VOSP 2017 gaat beoordelen. Waarom we dit belangrijk vinden, lichten we u met deze brief graag toe.

Met brieven d.d. 27 september 2017 (uw reg.nr 2017018866 en 12 december 2017 (uw reg.nr 2017023985) hebben we uw aandacht gevraagd voor een zorgvuldige besluitvorming over toekomstige ontwikkelingen op het PWN-terrein in de binnenduיןrand van Overveen. Onze inbreng bij het participatietraject en onze reactie op het VOSP2017 is in deze brieven weergegeven.

Tevens hebben we u gevraagd om een beeldvormende avond te beleggen voordat een oordeel op het VOSP 2017 zou worden gevormd. Dit past in de lijn van de gefaseerde besluitvorming die de gemeenteraad voor ogen heeft: beeldvorming, oordeelsvorming, besluitvorming.

In een gesprek op 11 november 2017 heeft wethouder Van Rijnberk laten weten dat de gemeente op 11 januari 2018 zo'n beeldvormende avond wilde beleggen.

We ontvingen op 22 dec 2017 een bericht van gemeente over uitstel beeldvormende avond. Dit luidde: *"Woensdagavond 20 december 2017 heeft het gemeentebestuur besloten om de beeldvormende avond van 11 januari 2018 uit te stellen. Reden daarvoor is dat er meer tijd nodig is om de beeldvormende avond voor te bereiden en de opbrengst van het participatietraject goed af te stemmen. Het gevoel bestaat dat er na een betere voorbereiding een kwalitatief beter besluit kan worden genomen"*

Wat het vervolg is blijft ongewis. Wij vinden het belangrijk om vóór de fase van oordeelsvorming de beeldvorming op basis van feiten te laten plaatsvinden.

Deze behoefte wordt versterkt omdat onjuiste informatie van betrokkenen leidt tot verkeerde beeldvorming.

Illustreerend hiervoor is de tekst die op de gemeentelijke website staat over de toekomst van het PWN-terrein:

"Reinwaterpark (PWN-terrein)

Op de grens tussen Overveen het de duinen ligt het Reinwaterpark, ook wel bekend als het PWN-terrein. Dit voormalige waterwingebied voor de gemeente Haarlem is de locatie voor een nieuw te ontwikkelen woon- of recreatiegebied. Het gebied is eigendom van Riso Vastgoed en de Nederlands Monumenten Bezit. Cobraspen wil het terrein herontwikkelen en daarbij ook een nieuwe functie geven aan de watertoren. De gemeente hecht veel waarde aan een goede ontwikkeling van het terrein en is hier dan ook nauw bij betrokken."

Deze tekst op de website van de gemeente is op meerdere punten onjuist:

- Reinwaterpark is de werknaam van Cobraspen maar geen gemeentelijke aanduiding
- het terrein is nu het PWN-terrein en heeft een bedrijfsbestemming voor PWN
- het PWN-terrein is niet het gebied van Riso en NMB: zij zijn eigenaar van het "bloot eigendom" dat belast is met eeuwigdurende erfpacht
- het is geen ontwikkellocatie: de huidige landschappelijke, natuur- en bedrijfsfuncties blijven bestaan: de raad heeft zich uitgesproken voor een woonfunctie voor de bestaande gebouwen en het behoud van het Rijksmonument.

Feitelijke context ten behoeve van beeldvorming PWN-terrein

Voor een juiste beeldvorming volgt hier een chronologie van feiten

A. Voorgeschiedenis en verwerving

1. De historische waterfabriek van Haarlem is door concentratie van de drinkwaterproductie opgegaan in het PWN. De productiefaciliteiten en middelen zijn door de gemeente Haarlem in eigendom in eerste instantie aan het WLZK en vervolgens aan PWN overgedragen. Het "bloot eigendom" van de ondergrond heeft de gemeente Haarlem in eigendom behouden. De erfdienstbaarheden en beperkingen op de bestemming zijn blijven bestaan.
2. In 1997 is het PWN terrein (groot ca. 4 ha) een onderdeel geworden van het NPZK vanwege de grote cultuurhistorische, landschappelijke, recreatieve en natuurwaarden.

3. In 1997 zijn de Kennemerduinen aangewezen als beschermd natuurgebied. Op basis van de EU habitatrichtlijn is het rondom het PWN-terrein liggende gebied sinds 2013 aangewezen als Natura 2000 gebied. Ontwikkelingen in de omgeving zullen derhalve getoetst moeten worden op externe werking. (kaart bijgevoegd)
4. Cobraspen heeft de ondergrond in eigendom gekregen met een deal tussen de gemeente Haarlem en Raaks Centre BV. De Wijnkerk en de Hoeksteenkerk zijn geruild met de ondergrond van het PWN terrein. Voor de overdrachtsbelasting is de waarde getaxeerd op € 485.500,= (akte d.d. 30 juli 2004).
5. Bij de overdrachtsakte is o.a. bepaald dat PWN eeuwigdurend erfpacht heeft voor bedrijfsvoering in brede zin: PWN is eigenaar van alle opstallen, kelders en leidingen. Andere rechten zijn: de Sterrenwacht Copernicus heeft een huurcontract minimaal tot 2029 en PWN heeft recht van overpad over gemeentewerf van PWN terrein naar Watertoren. Cobraspen heeft het erfpacht recht in 2007 aangevochten. Bij vonnis van 5 november 2008 (zaaknummer / rolnummer: 133798 / HA ZA 07-408) heeft de rechtbank bevestigd dat het bloot eigendom hiermee belast is.
6. Bij akte van koop en levering d.d. 11 mei 2007 vond eigendomsoverdracht van de grond plaats van Raaks Centre BV naar BV Hollands Monumenten Bezit (HMB) en Riso BV. (waardering grond in akte is € 9.500.000,= geworden). Met een kaveldeling is grond onder monumenten ondergebracht in BV HMB (€ 1,5 mio) . Overige grond is ondergebracht in Riso BV (€ 8 mio). Bij deze overdracht akte is geen waardebepaling gevoegd waarop de waardestelling gebaseerd zou zijn.

B. Bestemming en functies

1. In 2007 heeft de gemeente een ontwerp bestemmingsplan Brouwerkolkweg e.o. laten opstellen voor het gehele gebied ten noorden van de Spoorlaan t/m het PWN terrein. De gemeenteraad heeft dit ontwerp niet aangenomen. De gemeenteraad heeft in 2007 de volgende kaders voor de ontwikkeling van het Brouwerskolkgebied e.o. vastgesteld (VVD motie d.d. 29 maart 2007 bijgevoegd):

- a. Een natuurlijke en qua bebouwing afnemende overgang van Oost naar West, van kern Overveen naar Nationaal Park.*
- b. De planning van een Medisch centrum pas nadat het gewenste commitment, de beoogde schaal en de financiële exploitatie door middel van een breed gedragen businessplan zijn onderbouwd.*
- c Geen blokkade op de verplaatsing van gemeentelijke functies naar elders.*
- d. De creatie van woonfuncties indien de sporthal wordt opgeheven c.q. verplaatst in dat gedeelte van plangebied, in overeenstemming met kwalitatief hoogwaardige architectuur van aansluitende buurt van Overveen.*
- e. Maatschappelijke/culturele functie (eventueel met aanvullende horeca) in Zandwaaiergebouw waarbij gebouw openbaar toegankelijk blijft.*
- f. Terrein PWN zo groen mogelijk inrichten.*
- g. De totaal bebouwde oppervlakte van het gebied inclusief erven mag niet groter zijn dan de huidig bebouwde oppervlakte, te weten 10.600 m2.*
- h. De hantering van alle gebruikelijke wettelijke normen, b.v. geluidsnormen.*
- i. De creatie van hoogwaardige woonfuncties in bestaande monumentale gebouwen.*

2. In 2009 heeft de gemeente besloten om de milieustraat niet te verplaatsen en aan de Brouwerskolkweg te continueren (corsa nr 2009031456: haalbaarheidsstudie verplaatsing Milieustraat)

3. Structuurvisie 2012.

In 2012 heeft de gemeente de structuurvisie 2012 vast gesteld. Voor de zgn. landgoederenzone is in de structuurvisie o.m. vastgelegd: geen toename bebouwing, geen uitbreiding sportvelden, kwaliteiten van het gebied behouden en kwaliteit toevoegen.

De uitvoeringsparagraaf structuurvisie update 2016 vermeldt: *"vanwege het aanwezige landschap (Natura 2000) en de monumenten, biedt de structuurvisie een beperkte mogelijkheid voor het uitbreiden van de woonfunctie. Authenticiteit, kwaliteit en duurzaamheid zijn hier kernbegrippen. De monumentale gebouwen komen in aanmerking voor herbestemming. De watertoren is als landmark een herkenningspunt voor het gebied en kan een nieuwe, passende bestemming krijgen. Het Reinwaterpark leent zich tevens voor een beperkte toevoeging van recreatie- en horecafuncties. De hoofdfunctie voor het gebied wordt wonen."*

4. Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 (kaart bijgevoegd)
In 2013 is het Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 vastgesteld. Het gebied van de sporthal, omgeving Brouwerskolk en PWN terrein vallen hieronder. De grens van de bebouwde kom van Overveen is met de actualisering van de bestemmingsplannen bij de Spoorlaan gelegd. Voor het PWN terrein is de bestemming bedrijfsterrein met de nutsfunctie gecontinueerd in afwachting van planontwikkeling.
In 2016 is de Nota Landgoederenzone voor het onderdeel landgoederen vastgesteld. Het PWN terrein wordt in de Structuurvisie gerekend tot de zgn. landgoederenzone (N.B. het is geen landgoed maar een industrieel complex in de binnenduinrand).
Raad breed werd bij de bespreking van de nota landgoederenzone de volgende uitgangspunten onderschreven: in stand houden groen, geen toename bebouwing, geen verkaveling van landgoederen zone (deze uitgangspunten werden aangeduid als het DNA-van Bloemendaal)
5. De provincie Noord-Holland heeft o.a. het areaal van het Nationaal Park Zuid Kennemerland (NPZK) in de provinciale ruimtelijke verordening aangewezen als aardkundig monument. De Prise d'eau en het hele PWN-terrein vallen onder de beschermde werking van deze aanwijzing.
6. Kwaliteiten, functies en gebruik
Er is door Studio Blanca een gedegen gebiedsanalyse opgesteld waarin de kwaliteiten van het PWN-terrein en de omliggende binnenduinrand zijn beschreven. Deze analyse is in 2015 aan B&W en de gemeenteraad aangeboden met het verzoek deze studie bij de planvorming te betrekken (uw ref nr 2015063262).
7. Meerdere Bedrijfsfuncties PWN blijven op het PWN terrein bestaan m.n. distributie functie en calamiteiten voorziening en natuurbeheerfuncties. Dientengevolge behoudt PWN het gevestigde recht van eeuwigdurende erfpacht. De rechtbank heeft dit erfpacht recht is bevestigd bij vonnis van 5 november 2008 (zaaknummer / rolnummer: 133798 / HA ZA 07-408).
8. Op het PWN-terrein zijn de Sterrenwacht Copernicus en Juttersgeluk. Beide voorzieningen hebben een belangrijke maatschappelijke functie
9. Het PWN-terrein is onderdeel van het NPZK. Het heeft belangrijke landschappelijke, natuur en recreatiefuncties.
Dit wordt versterkt door het omliggende Natura 2000 gebied.

C. Cultuurhistorisch industrieel monumentaal ensemble

De waterfabriek van Haarlem is in 1896 ontworpen door architect ir Schotel. Uit de beschrijving van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (complexnummer: 511098) blijkt dat het monumentale complex uniek en van grote architectonische en cultuurhistorische waarde is,

- omdat het in een mooie neo-rennaissance stijl is gebouwd
- omdat het een van de best bewaarde waterfabrieken van ir Schotel is
- omdat het een mooie functionele samenhang van gebouwen heeft waar je het waterproductie proces aan kunt aflezen' met de ontwikkeling die daarin geweest is
- omdat het een fraai ensemble is van landschapselementen, industriële productiegebouwen, dienstwoningen
- omdat het een iconisch onderdeel is van het Nationaal Park Zuid-Kennemerland ter illustratie hoe waterwinning, natuurbeschoud en recreatie in samenspel met elkaar versterkt hebben en daardoor een uniek gebied behouden is.

Het rijksmonument is een industrieel complex waarvan de functionele samenhang van de gebouwen goed zichtbaar is. De ontwikkeling van productiecapaciteit en techniek in relatie tot de capaciteitsvergroting in de drinkwater productie is te "lezen" uit de ruimtelijke configuratie van de gebouwen.

Conclusie

Het PWN-terrein is een terrein met een industrieel waterwincomplex waarbij uit de ruimtelijke configuratie van elementen de ontwikkeling in de drinkwaterproductie af te lezen is.

De groene buffer rondom het PWN-terrein heeft grote natuurlijke en landschappelijke waarden.

De bestemming van het PWN-terrein is bedrijfsterrein. Een deel van de bedrijfsfuncties van PWN blijft langdurig bestaan met daarnaast landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuur functies.

De ambitie van het Nationaal Park voor de toekomst van het PWN terrein is het behoud van het monumentaal ensemble als een icoon voor de waterwinning in relatie tot het behoud van het waardevolle duingebied.

Uit de kaders die de gemeenteraad in het verleden heeft vastgesteld valt te concluderen, dat een plan moet leiden tot het behoud van de bestaande functies met een herbestemming van de bestaande gebouwen met een beperkte woonfunctie dan wel kleinschalige bedrijfsfunctie voor zover dit niet conflicteert met de bestaande functies.

Een zorgvuldige oordeelsvorming en besluitvorming zal op deze kaders gebaseerd moeten zijn.

Graag lichten we het bovenstaande toe op een beeldvormende avond.

Desgewenst kunnen we de bijzondere kwaliteiten met een beeldvormende excursie voor u en de leden van de gemeenteraad op het PWN terrein illustreren.

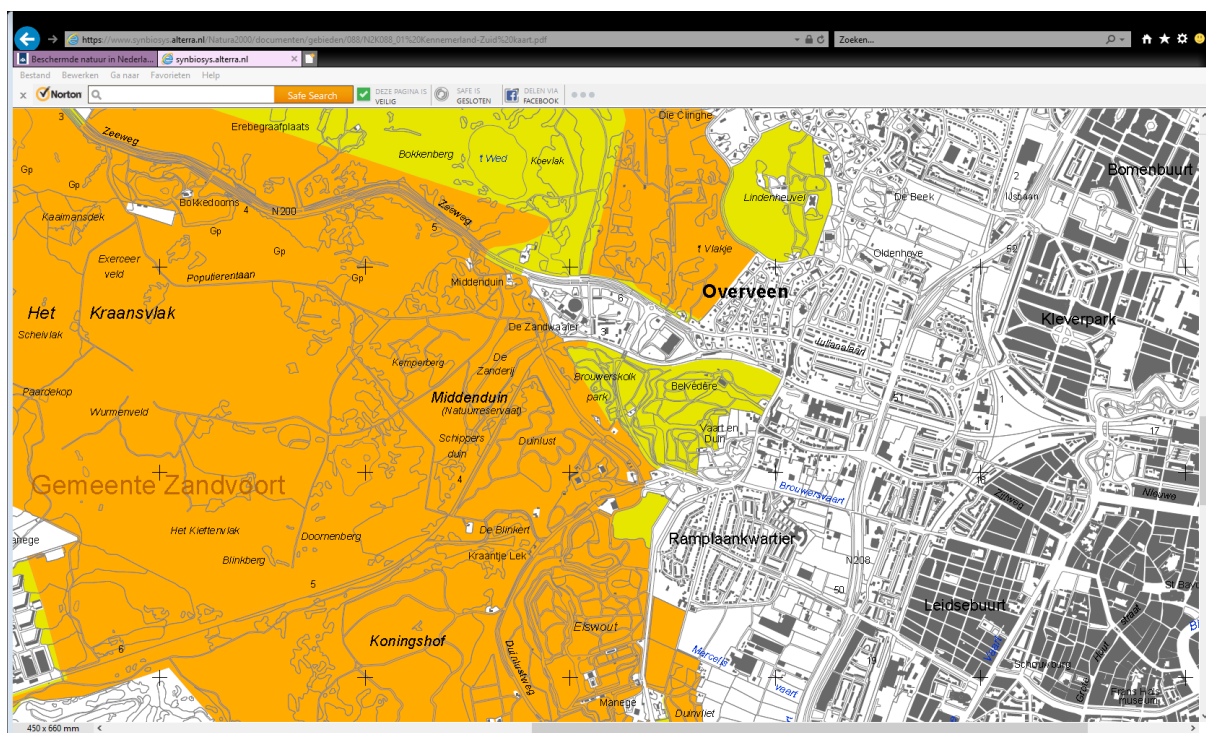
Namens de Vrienden van Middenduin, met vriendelijke groet



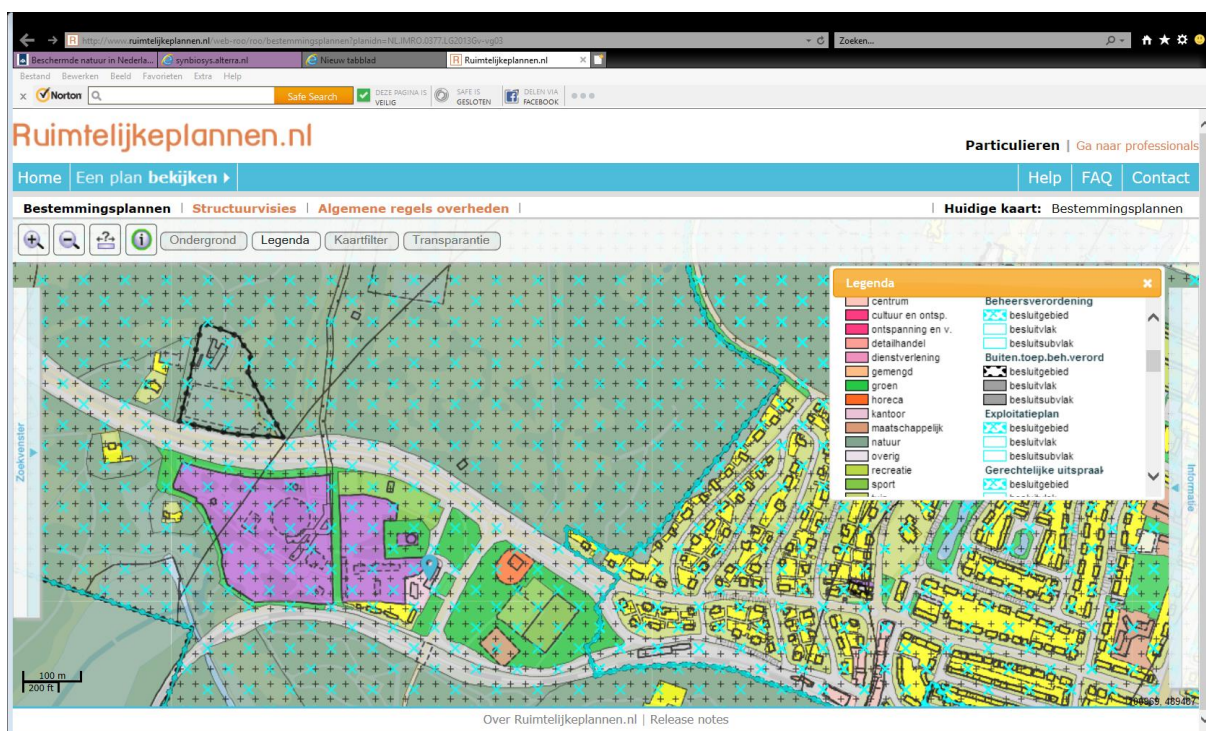
Ed Prins, voorzitter SVvM

c.c. gemeenteraad van Bloemendaal

Bijlage kaart Natura 2000 (bruin= beschermd natuurgebied+habitat richtlijn gebied, geel= habitat richtlijn gebied)



Bijlage kaart bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013





Bloemendaal

Amendement

De raad van de gemeente Bloemendaal, op 29 maart 2007 in vergadering bijeen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 februari 2007 betreffende de kaderstelling ten behoeve van de ontwikkelingsvisie Brouwerskolkweg e.o.

Overwegende,

Dat de onder besluit weergegeven 7 kaderstellende punten, die naar aanleiding van de commissievergadering Grondgebied zijn opgetekend, nog niet de juiste kaderstelling bieden;

Besluit:

Het college als kaderstelling voor de Ontwikkelingsvisie Brouwerskolkweg e.o. de volgende (on)gewijzigde punten en een aantal extra punten mee te geven. Bovendien kan als gevolg daarvan een punt weg worden gelaten.

(On)gewijzigde punten:

1. Een natuurlijke en qua bebouwing afnemende overgang van Oost naar West, van kern Overveen naar Nationaal Park.
2. De planning van een Medisch centrum pas nadat het gewenste commitment, de beoogde schaal en de financiële exploitatie door middel van een breed gedragen businessplan zijn onderbouwd.
3. Geen blokkade op de verplaatsing van gemeentelijke functies naar elders.
4. De creatie van woonfuncties indien de sporthal wordt opgeheven c.q. verplaatst in dat gedeelte van plangebied, in overeenstemming met kwalitatief hoogwaardige architectuur van aansluitende buurt van Overveen.
5. Maatschappelijke/culturele functie (eventueel met aanvullende horeca) in Zandwaaier-gebouw, waarbij gebouw openbaar toegankelijk blijft.
6. Terrein PWN zo groen mogelijk inrichten.

Extra kaderstellende punten:

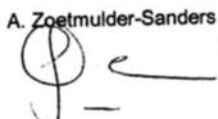
7. De totaal bebouwde oppervlakte van het gebied inclusief erven mag niet groter zijn dan de huidige bebouwde oppervlakte, te weten 10.600 m².
8. De hantering van alle gebruikelijke wettelijke normen, b.v. geluidsnormen.
9. De creatie van hoogwaardige woonfuncties in bestaande monumentale gebouwen.

Het volgende punt weg te laten:

1. De drie segmenten in het plangebied koppelen (west, midden, oost);

Overveen, 29 maart 2007

 J. Kokke

 A. Zoetmulder-Sanders

 F. van den Berg