



Wibauts plannen voor WR1 en “het vigerend beleid”

1) Inleiding, doel van de notitie

Stichting RandBelang vindt het zeer zorgwekkend dat enkele raadsleden de conclusie van de ODIJ nog steeds niet lijken te onderschrijven dat er op Westelijke Randweg 1 te Overveen (WR1) géén goede ruimtelijke ordening is en dus dat er op deze locatie geen veilig en gezond leefklimaat te waarborgen valt. Wij zijn en blijven van mening dat er op WR1 überhaupt niet gebouwd dient te worden. De kavel is meer geschikt o.a. voor toekomstige uitbouw van het transformatorstation i.v.m. toegenomen energiebehoefte door de energietransitie en dient daarvoor gereserveerd te worden.¹

Deze notitie toont echter aan waarom de geplande woningbouw (een gebouw van 6 verdiepingen – dus ongeveer 20 meter –hoog, met 109 studiootjes) aan de rand van het dorp Overveen in de gemeente Bloemendaal (in tegenstelling tot de ogenschijnlijk vergelijkbare gebouwen langs de Westelijke Randweg, die in meer stedelijk gebied in de gemeenten Haarlem en Heemstede staan) in strijd is met het vigerend beleid van ónze gemeente waar Punt 2a) van de bestuursopdracht van 31 januari 2019 naar verwijst.

De notitie licht twee stellingen toe:

- 1) dat in het licht van vigerend beleid het bestemmingsplan op WR1 niet van maatschappelijk naar wonen gewijzigd dient te worden, en
- 2) dat realisatie van Wibauts ontwerp op deze locatie in strijd is met het vigerend beleid van de gemeente Bloemendaal.

2) Bestemmingsplanwijziging WR1 van maatschappelijk naar wonen niet conform vigerend beleid

De Structuurvisie vermeldt het gebied rond de Westelijke Randweg als zoeklocatie voor woningbouw.² Echter, deze identificeert het perceel WR1– in tegenstelling tot andere locaties die in dit verband wel expliciet benoemd zijn – niet specifiek als zodanig.

A) WR1 is nooit specifiek in beeld geweest als woningbouwlocatie, dit om goede redenen

Het komt duidelijk uit de relevante beleidsdocumenten naar voren dat de gemeente Bloemendaal continu op zoek is naar geschikte woningbouwlocaties. Niet voor niets houdt de

¹ Dit onderwerp is door een omwonende reeds op of rond 7 september 2020 in een email aan raads- en (duo)commissieleden toegelicht.

² Structuurvisie Bloemendaal (hierna Structuurvisie), blz. 38.

gemeente een shortlist en een longlist bij. Terwijl de Structuurvisie in dit verband verschillende locaties uitdrukkelijk benoemt,³ wordt WR1 echter niet vermeld. Dit komt wellicht doordat de Structuurvisie alleen m.b.t. locaties woningbouwplannen bevat indien de plannen voldoende concreet zijn.

Tegelijkertijd heeft de Structuurvisie ook duidelijk betrekking op nog redelijk abstracte toekomstplannen. Zo wordt er o.a. verwezen naar een nuttig instrument, namelijk opname in vigerende bestemmingsplannen van “*wijzigingsbevoegdheden [...] voor woningbouw op vrijkomende bedrijfspercelen binnen woonwijken.*”⁴

WR1 behoort niet tot de Wro wijzigingszones en er is geen wijzigingsbevoegdheid voor het bestemmingsplan van dit perceel opgenomen.⁵ De gemeente heeft evenmin gebruik gemaakt m.b.t. WR1 van de mogelijkheid om de kwalificatie “uit te werken” in de bestemmingsplan op te nemen.⁶ Dit zou o.a. te maken kunnen hebben met de aanname dat WR1 te geïsoleerd ligt ten opzichte van de rest van de bebouwing, waardoor het geen geschikte locatie is voor woningbouw.

Een andere mogelijke verklaring kan verband houden met de specifieke kenmerken van deze locatie. Naar verluidt werd de voorgaande wethouder, n.a.v. de vraag van Wibaut of op WR1 überhaupt woningbouw kon plaatsvinden (gesteld nadat de projectontwikkelaar het terrein reeds had gekocht!), rond 1 januari 2018 ambtelijk geadviseerd dat woningbouw daar géén optie zou zijn. Dit vanwege de bekende belemmeringen: o.a. nabijheid transformatorstation, spoorlijn en de Westelijke Randweg, én problemen met verkeerskundige ontsluiting. M.a.w. de ambtenaren van de gemeente zagen de locatie destijds blijkbaar als een plek die totaal niet geschikt voor woningbouw is.

Een derde mogelijke verklaring heeft te maken met de toekomstplannen van de gemeente Bloemendaal en de Provincie Noord-Holland, toegelicht hieronder.

B) Plan niet verenigbaar met ondertunneling Randweg (speerpunt Structuurvisie)

De Structuurvisie beschrijft ondertunneling van de Westelijke Randweg als “*een project met hoge prioriteit in de eerste fase.*”⁷ Het project “*verbetert de ruimtelijke structuur van Overveen.*”⁸ Dit plan is niet beperkt tot ondertunneling ter hoogte van de Zijlweg, zoals door de Provincie Noord Holland aanvankelijk voorzien. De Structuurvisie geeft aan dat “[i]n een breder kader wil Bloemendaal dat ook wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een ondertunneling van de Randweg tussen het spoor Haarlem-Zandvoort en het spoor Haarlem-Beverwijk. Het gaat hierbij om een zoekgebied bovenop de Randweg zelf (dubbel

³ “*Het project Haringbuys zal worden ontwikkeld tot een locatie met (senioren)woningen.*” (Structuurvisie, blz. 60.) “*Het voormalige waterwinterrein van het PWN in Overveen zal worden ontwikkeld tot een bijzonder, kleinschalig woongebied, met beperkte functies voor recreatie, horeca, enzovoort.*” (Structuurvisie, blz. 57.)

⁴ Structuurvisie, blz. 41.

⁵ Zie <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>; Overveen 2013 Toelichting. Een wijzigingsbevoegdheid is wél opgenomen o.a. voor Bloemendaalseweg 200, Overveen (mogelijkheid tot wijzigen bedrijfsbestemming in woon- en tuinbestemming); de Van Wijk garage, Overveen (mogelijkheid o.a. om bedrijfsbestemming te wijzigen naar 4 woningen) en voor Bloemendaalseweg 166, Overveen. (Overveen 2013 Toelichting, blz. 50 en 58).

⁶ Dit wel is het geval m.b.t. Tennispark Wimbledon (Overveen 2013 Toelichting, blz. 47 en 56). Zie s.v.p. ook Overveen 2013, blz. 19, verwijzend naar park Tetterode als “een ontwikkellocatie voor woningbouw”. WR1 is niet als ontwikkellocatie vermeld.

⁷ Structuurvisie, blz. 60.

⁸ Structuurvisie, blz. 59.

grondgebruik) en de locatie ten noorden van het sportveld van het Kennemer Lyceum en het spoor Haarlem-Beverwijk.”⁹

De ondertunneling van de Randweg, ook ter hoogte van WR1, heeft een prominente plek in de Structuurvisie (en wordt zeer vaak genoemd¹⁰). Dit feit zet de aanwijzing naar de omgeving van de Westelijke Randweg als zoekgebied voor woningbouw in een geheel ander perspectief. Door deze ondertunneling – ook al lijkt dit plan op het moment onrealistisch, het is nog zeker niet “dood” – zou er een veel groter gebied als zoeklocatie voor woningbouw beschikbaar komen!

Deze plannen, die in veel aspecten een erg aantrekkelijk toekomstperspectief bieden,¹¹ hebben betrekking op een veel groter gebied dan WR1, op de wijde omgeving daarvan. Ze zouden mede daardoor zeer aanzienlijke voordelen m.b.t. ruimtelijk structuur en voor woningbouw geschikte locaties met zich kunnen meebrengen. Elke mogelijke ontwikkeling voor WR1 dient met deze mogelijkheid rekening te houden. Ook de Welstandscommissie concludeerde m.b.t. Wibauts plannen in mei 2020 “*dat een dergelijke functieverandering en ontwikkeling onderdeel zou moeten uitmaken van een integrale ontwikkelingsvisie voor het gebied.*”¹²

Relatief kleinschalige korte termijn plannen mogen dan ook niet redelijkerwijze uitvoering in de toekomst van dit speerpunt frustreren. Plannen moeten juist passen in de met deze ontwikkeling nagestreefde ruimtelijke karakteristieken, kwaliteit en structuur. Zoals de bespreking van vigerend beleid – omtrent schaal en korrel, enz. – hieronder aantoont, is dit m.b.t. Wibauts plannen niet het geval. In afwachting van de toekomst van dit project (ondertunneling) is haastige besluitvorming in de vorm van een postzegelbestemmingsplan geen wijze keuze. Het ontwerp van “Plan 1828” is derhalve in strijd met vigerend beleid.

3) Ook zonder ondertunneling, Wibauts Stedenbouwkundig plan strijdig met vigerend beleid

In zijn Stedenbouwkundig plan toont Wibaut, onder het kopje “Karakteristiek locatie”, foto’s van hoogbouw langs de Westelijke Randweg. De bijbehorend tekst stelt dat “*[i]n de loop van de tijd zijn aan deze parkway [Randweg] op verschillende plekken hoogteaccenten verschenen. Het is met name deze ruimtelijke karakteristiek die de context vormt voor het nieuw te maken gebouw.*”¹³

Wat een onkunde of sluwheid! De getoonde gebouwen staan weliswaar langs de Westelijke Randweg, maar dan wel aan de randen van veel meer “stadse” buurten in Heemstede en Haarlem, m.a.w. zelfs in andere gemeenten! Voor de beoordeling van deze plannen moeten we echter niet naar Heemstede en Haarlem (of naar Velsen of Amsterdam!) kijken. Van belang is de structuurvisie van ónze gemeente, tezamen met ónze Nota Ruimtelijke Beoordeling, Woonvisie, Welstandsnota en het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, niet de regels en/of het beleid van andere gemeenten. De relatie van Wibauts plannen tot deze beleidsdocumenten wordt hieronder toegelicht.

⁹ Structuurvisie, blz. 41.

¹⁰ Zie s.v.p. Structuurvisie, blz. 28, 43, 44, 47, 51, 59.

¹¹ M.b.t. de voordelen van de ondertunneling zie s.v.p. bijvoorbeeld Structuurvisie, blz. 59 en 44.

¹² Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4. Waarom dit bezwaar later niet herhaald werd is niet toegelicht in de verslagen van de Welstandscommissie.

¹³ 02 Stedenbouwkundig Plan 2020001601, blz. 13.

A) *Schaal en korrel van de omgeving, eigen karakter van elk dorp en andere relevante (planologische) vereisten in het vigerend beleid*

Volgens **Overveen 2013 Toelichting** dient in geval van een plan in strijd met de geldende bestemmingsplan een ruimtelijke toets plaatsvinden, op basis van de **Nota Ruimtelijke Beoordeling**. “Op grond van de *Nota Ruimtelijke Beoordeling* wordt getoetst aan een aantal beleidsregels. Zo moet een plan passen binnen de structuurvisie. Zo niet, dan moet een plan passen binnen de *Nota Bijgebouwenregeling* of moet er sprake zijn van een bijzondere omstandigheid. Daarnaast vindt een aparte toets plaats op ruimtelijke kwaliteit.”¹⁴

De **Structuurvisie** van de gemeente Bloemendaal vereist dat “[b]ij elke ontwikkeling moet de historische context onderzocht zijn, samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond en sprake zijn van behoud van de schaal en korrel van het landschap. De huidige kwaliteit is in loop der jaren opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij.”¹⁵ “Korrel” heeft hierbij betrekking op een typologie “naar maat en omvang van bebouwing en dichtheid, in verhouding tot open ruimte van straat, plein en percelen.”¹⁶

Let wel! De Welstandscommissie heeft echter aangegeven dat in Wibauts plannen het gebouw wel erg “strak op de kavel” staat.¹⁷ Het ontwerp past dus in ieder geval niet bij de “korrel van het landschap” zoals hierboven gedefinieerd (omvang van bebouwing, dichtheid, verhouding tot open ruimte, enz.).

De Structuurvisie stelt, vlak na de beschrijving van de zoekgebieden voor woningbouw, soortgelijke eisen: “Alle nieuwbouwplannen dienen qua schaal wel aan te sluiten bij de bestaande dorpsbebouwing, met zorg voor kwaliteit.”¹⁸ Ook noemt de structuurvisie dat “behoud en het versterken van het eigen dorpskarakter het uitgangspunt [is]. Overveen is een compact dorp met karakteristieke en historisch interessante plekken. Kenmerkend is de langzame overgang van het stedelijke Haarlem, naar villa’s en duinen.”¹⁹

Let wel! Een gebouw van 20 meter hoog past niet in deze langzame overgang, noch bij de schaal van de bestaande dorpsbebouwing. Het modulaire bouwconcept – dat dankzij het reeds verworpen plan om op WR1 met spoed statushouders te huisvesten in de het ontwerp geïntroduceerd werd²⁰ maar ondanks het wegvallen dan de urgentie omtrent spoedhuisvesting

¹⁴ Overveen 2013 Toelichting, blz. 43. “Ruimtelijke kwaliteit” verwijst naar de “[m]ate van ruimtelijke ordening waarbij sprake is van een goede harmonie tussen functies, landschappelijke en stedenbouwkundige elementen.” Structuurvisie, blz. 68. Zie s.v.p. ook Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 9, Beleidsregel 1.

¹⁵ Structuurvisie, blz. 13.

¹⁶ Structuurvisie, blz. 67.

¹⁷ Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 3 en 4.

¹⁸ Structuurvisie blz. 41. Zie ook Structuurvisie, blz. 38 “Dorpenzone [...] nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer”.

¹⁹ Structuurvisie, blz. 59. Zie s.v.p. ook Woonvisie, blz. 13 voor een vergelijkbare beschrijving van Overveen: “Overveen kenmerkt zich door haar compactheid met karakteristieke en historische plekken. In het oostelijke deel past Overveen bij het Haarlemse woonmilieu en meer richting de kust gaat Overveen langzaam over in een villawijk.” De verwijzing naar de overgang van/naar “het Haarlemse woonmilieu”/stedelijke Haarlem slaat echter niet op woontorens! De Welstandsnota (onder 2.1, ook m.b.t. Overveen) verwoordt dit meer treffend als volgt: “Ten oosten van de Bloemendaalseweg is de bebouwing planmatig van opzet met veelal geschakelde en twee-onder-één-kap woningen” (in tegenstelling tot de ruimer opgezette villawijk aan de andere kant van de Bloemendaalseweg).

²⁰ “Door het nemen van een besluit volgens de coördinatieregeling maakt de gemeente het mogelijk om versneld tot de ontwikkeling van Westelijke Randweg 1 te komen. De ontwikkelaar biedt hiervoor de mogelijkheid om snel te kunnen bouwen met modulaire bouw.” (01 Raadsvoorstel Samenvoegen project WR1 en Statushouders 2020001474, blz. 6. Toelichting stelt verder weliswaar dat “[m]odulaire bouw is qua uitstraling niet te

statushouders nog steeds de basis van het ontwerp vormt²¹ – strookt dan weer niet met de vereiste van zorg en kwaliteit.

Het belang van het behoud van het karakter van elk dorp is op meerdere plekken benadrukt, zo ook hier, m.b.t. het dorpskernenbeleid opgesteld in 2008:

“Dit is erop gericht om het eigen, authentieke karakter van ieder dorp te behouden en te versterken. Aandacht moet worden besteed aan het accentueren van historische structuren in de dorpen. Omdat deze voor een belangrijk deel de ruimtelijke identiteit van de dorpskernen vormen, mogen ze niet verloren gaan. [...] Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de woonvisie die momenteel wordt ontwikkeld door de gemeente.”²²

De **Woonvisie** stelt op zijn beurt dat “[u]itgaande van de ruimtelijke kwaliteit is voortborduren op de korrelgrote [sic] niet onlogisch maar om de plancapaciteit te vergroten moet bij voorkeur worden onderzocht of appartementen inpasbaar zijn.”²³ Appartementen hoeven echter geen gebouw van 20 m hoog te betekenen! Bovendien staat in dezelfde Woonvisie dat “[e]lke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van de betreffende dorpskern en de gemeente als geheel. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande omgeving en structuur”.²⁴ Daarnaast, “[h]et behouden van de ruimtelijke kwaliteit zoals geformuleerd in de structuurvisie van de gemeente is altijd uitgangspunt. Bij ontwikkellocaties wordt daarom van grof naar fijn de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige mogelijkheden onderzocht. Het woningbouwprogramma volgt uit de structuur van de omgeving en de mogelijke korrelgrote op de desbetreffende locatie.”²⁵

Let wel! Zowel de korrelgrootte als de schaal van het geplande gebouw past overduidelijk niet in (de structuur van) de relevante omgeving (d.w.z. de gemeente Bloemendaal!). Met andere woorden, Wibauts ontwerp “voldoet [niet] aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal”²⁶ en in de Woonvisie.

Onder de Nota Ruimtelijke Beoordeling kunnen nieuwbouwplannen in afwijking van de bestemmingsplan in sommige gevallen weliswaar ook op goedkeuring rekenen wanneer deze in strijd zijn met de Structuurvisie. Aangezien Wibauts project weinig te maken heeft met bijgebouwen, lijkt hier alleen de mogelijkheid van belang dat de ontwikkeling wegens “bijzondere omstandigheden” plaats zou kunnen vinden. In verband met Wibauts plannen voor WR1 blijkt echter geen sprake te zijn van een bijzondere omstandigheid zoals bedoeld in Beleidsregel 1.²⁷

onderscheiden van reguliere bouw”, wij delen deze mening van het college niet. Uitstraling en kwaliteit zijn bovendien geen synoniemen van elkaar.

²¹ Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4 en 5.

²² Structuurvisie, blz. 40. Zie s.v.p. ook Structuurvisie, blz. 36 (Dorpenzone) “*behouden en versterken authentiek eigen karakter van elk dorp, accentueren historische structuren*”; Structuurvisie, blz. 24 (Zone 3: Dorpenzone) “*Prioriteit is het behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen waarbij de opvang van krimp de herkenbaarheid niet in gevaar brengt.*” Deze eis ziet men ook toegepast op blz. 47 van Overveen 2013 Toelichting m.b.t. de plannen omtrent woningbouw op het terrein van Tennispark Wimbledon: “*Het plan gaat uit van het realiseren van eengezingswoningen en een kleinschalig appartementencomplex in de lijn van de omliggende bebouwing.*”

²³ Woonvisie, blz. 15.

²⁴ Woonvisie, blz. 14.

²⁵ Woonvisie, blz. 19.

²⁶ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 9, Beleidsregel 1.1.

²⁷ De Nota Ruimtelijke Beoordeling vermeldt op blz. 10-11 de volgende bijzondere omstandigheden die afwijking/wijziging mogelijk kunnen rechtvaardigen: a) “terugbrengen van de historische situatie” (hier niet van toepassing); b) “onevenredigheid in de wijze van bestemmen” (hier niet van toepassing); c) “maatschappelijk

Een verzoek om bestemmingsplanwijziging wordt bovendien getoetst aan alle drie beleidsregels uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling.²⁸ Beleidsregel 3 (Eisen ruimtelijke kwaliteit) is hier ook relevant: “*bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen.*”²⁹ In het algemeen wordt gesteld dat “[m]et het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop”.³⁰ Wat betekent dit voor WR1?

“Ruimtelijke kwaliteit kenmerkt het grondgebied van Bloemendaal. Het is met name dit aspect waarop de Bloemendaalse structuurvisie inhoudelijk is vormgegeven. In de structuurvisie staat ruimtelijke kwaliteit dan ook als eerste uitgangspunt genoemd. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen wordt kritisch gekeken welke gevolgen daarmee optreden voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit. [...] Dat betekent ook dat bij ruimtelijke ontwikkelingen voor zowel bouwactiviteiten als functiewijzigingen niet het economische optimum voor de aanvrager centraal staat, maar dat kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving leidende uitgangspunten zijn.”³¹

Geldt dit voor de beoordeling door het college van de plannen van Wibaut? Zo ja, dan móet het gebouw véél lager en kleiner! De Nota Ruimtelijk Beoordeling stelt m.b.t. beleidsregel 3 namelijk opnieuw dat er daarbij uitgegaan wordt “*van een zorgvuldige werkwijze en een hoge ambitie. Bij elke ontwikkeling moet de historische context onderzocht zijn, samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond en sprake zijn van behoud van de schaal en korrel van het landschap. De huidige kwaliteit is in loop der jaren opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij.”³²*

Verdere relevante elementen uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling zijn het belang van zichtlijnen³³, dat het stedenbouwkundig ontwerp ook een goed plan moet bevatten m.b.t.

belang” (hier niet van toepassing, doordat de Nota Ruimtelijke Beoordeling hierbij vermeldt dat “[o]nder maatschappelijk belang worden verstaan ontwikkelingen rond scholen en kinderopvang, verzorgingshuizen, sportaccommodaties en sociaal-maatschappelijke instellingen” (blz. 10), dus niet woningbouw); “nieuw beleid, wetgeving of op handen zijnde aanpassing van regelgeving” (hier niet van toepassing, zie in uitleg op blz. 10: “Dit kan leiden tot een situatie waarin de huidige functie niet langer uit te voeren valt binnen de bestaande ruimte.”); “sectoraal beleid” (van belang hier is de uitleg op blz. 11 dat “[a]ls een ontwikkeling past binnen het sectoraal beleid maar niet binnen de structuurvisie, dan gaat de Structuurvisie boven het sectoraal beleid.” M.a.w., gezien dat de voorziene ontwikkeling in strijd is met uitgangspunten/eisen van de Structuurvisie, bied dit optie sowieso geen solas.)

²⁸ “Beleidsregel 2: Regionale afspraken” gaat over stedelijke ontwikkelingen: “[e]r wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw”. (Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 11.) De regel zelf bevat weliswaar niet expliciet de kwalificatie “stedelijk”, maar de toelichting maakt het glashelder dat deze regel op zulke ontwikkelingen betrekking heeft. Indien WR1, eventueel samen met de bouwplannen voor het Blekersveld en Bison Bowling een “stedelijke ontwikkeling” betreft, dan geldt bovendien de eis “dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte en dat ruimte voor die behoefte zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijke gebied wordt gevonden.” Daarnaast, “[n]ieuwe ontwikkelingen worden [...] verplicht getoetst aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ ” (<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/>) en bij de beoordeling dient ook de woonvisie betrokken te worden. Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 11.

²⁹ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

³⁰ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

³¹ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

³² Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12. Zoals reeds besproken i.v.m. de toekomstplannen omtrent de ondertunneling van de Randweg, ook dit laatste aspect lijkt het college onvoldoende aandacht aan te hebben besteed.

³³ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12 en Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz. 73: “*Spelregel 20: zicht op het landschap beschermen, herstellen en benutten Bij ontwikkelingen worden panorama’s, zichtlijnen en*

parkeren³⁴ (met 39 parkeerplekken is dit niet het geval). Bovendien, “[e]r dient samenhang te zijn in nieuwe bebouwing en nieuwbouw moet aansluiten bij de identiteit van Bloemendaal.”³⁵ Dus niet bij Haarlem, Heemstede, Velsen, Amsterdam of Shanghai!!

Van belang is ook dat Wibauts ontwerp duidelijk in strijd is met de gebiedsgerichte criteria die worden genoemd specifiek m.b.t. het Kennemerpark in de **Welstandsnota** van de gemeente Bloemendaal. Het dient hierbij vermeld te worden dat de Welstandsnota dit gebied als volgt omschrijft: “*Het woongebied Kennemerpark is gelegen tussen enerzijds de Westelijke Randweg (westen en noorden), Adriaan Stoopplein/Korte Verspronckweg (zuiden) en de gemeentegrens van Bloemendaal/Haarlem (oosten).*”³⁶

Met andere woorden: WRI maakt vanuit het oogpunt van de Welstandsnota en de relevante welstandscriteria deel uit van het Kennemerpark!

M.b.t. het geldende welstandsregime stelt de nota voor dit gebied het volgende vast: “*Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied.*”³⁷ Onder “Welstandscriteria” → “Massa en vorm van het gebouw” is verder te lezen dat “[b]ij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving. (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.”³⁸

De Welstandsnota staat weliswaar terugval op algemene welstandscriteria, vermeld in hoofdstuk 3.2, toe “[i]n bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn”.³⁹ De eisen liggen dan weliswaar hoger. Van belang voor deze notitie is vooral de eis m.b.t. “Relatie tussen bouwwerk en omgeving”: “*het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke context. De gebiedsgerichte welstandscriteria dienen ertoe de welstandsbeoordeling op dit punt verder inzichtelijk te maken.*” M.a.w. de (boven beschreven) gebiedsgerichte criteria m.b.t. het Kennemerpark, d.w.z. dat bouwmassa en bouwhoogte in de bestaande bebouwingscontext horen te passen, worden hier weer benadrukt. Aangezien de bouwhoogte van de nabij

vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.” Dit aspect wordt namens Stichting Randbelang in een aparte notitie toegelicht.

³⁴ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 13. Dit aspect wordt namens Stichting Randbelang in een aparte notitie toegelicht.

³⁵ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 13.

³⁶ Welstandsnota, blz. 126.

³⁷ Welstandsnota, blz. 126.

³⁸ Welstandsnota, blz. 126 (127?). De versie van de Welstandsnota op http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Bloemendaal/CVDR296372/CVDR296372_1.html bevat helaas geen bladzijde nummers.

³⁹ Hiervoor geldt een specifieke procedure: “*De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo’n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Hoewel dit gebruik van de hardheidsclausule betekent dat de welstandscommissie elke valide argumentatie kan aanvoeren om het plan te beoordelen, zal dit in de praktijk betekenen dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond.*” Welstandsnota, blz. 30. Wij zijn uiteraard niet van mening dat het (overigens nog steeds modulaire!) ontwerp van Wibaut bijzonder fraai is. Andere bijzondere gevallen zijn echter ook denkbaar waarin terugval op de algemene criteria mogelijk is.

liggende woningen van het Kennemerpark ongeveer 8 meter is,⁴⁰ zou Wibaut het dus ook ongeveer daarmee moeten doen (i.p.v. de geplande 20 meter)!

Verder kijkend naar andere instrumenten die het vigerend beleid vastleggen valt het ook op dat Wibauts plannen in strijd zijn met enkele uitgangspunten en spelregels van **Ontwikkelperspectief Binnenduinrand**. M.b.t. de relevantie van Ontwikkelperspectief Binnenduinrand willen wij u graag herinneren dat “[d]e juridische status van het *Ontwikkelperspectief is vergelijkbaar met een structuurvisie: door vaststelling committeren de raden zich aan de ambities en spelregels (het besluit heeft een zelfbindende status)*. Er wordt geen harde beslissing genomen (zoals in bestemmingsplannen) maar we maken een afspraak met elkaar en houden onszelf en onze burens er aan.”⁴¹

Het plan om op locatie WR1 (aan de rand van dorpskern Overveen, buiten de volkstuinten) een wooncomplex met twee torens van 6 verdiepingen hoog bestaande uit 109 wooneenheden te bouwen is zonder twijfel strijdig met Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, met name met “*Spelregel 9: openheid behouden tussen de kernen Bij ontwikkelingen in de dorpsrand wordt voorkomen dat dorpen aan elkaar groeien. Iedere kern blijft ‘los’ in het landschap liggen. Dit zorgt ervoor dat ieder dorp zijn eigen karakteristiek en sfeer behoudt. Dat hangt samen met het uitgangspunt om bij ontwikkeling voort te bouwen op het dorps-DNA. Onbebouwde ruimte tussen de kernen kan bestaan uit open duin- of landbouwgebied of gesloten bosgebied. De wegen tussen de kernen hebben weinig tot geen zichtbare bebouwing, landschappelijke bos of duinbeplanting, geen onnodige (reclame)borden en een beperkte verlichting.*”⁴²

“*Spelregel 10: heldere stads- en dorpsranden*”, streeft op zijn beurt o.a. “*vergroting van contrast tussen stad en landschap*”, en “*het toevoegen van zichtlijnen vanuit de wijk naar het landschap*” na.⁴³

Wibauts ontwerp aan de rand van Overveen en Haarlem is niet conform Spelregels 9 en 10.

B) Criteria omtrent ruimtelijke kwaliteit

De beleidsdocumenten die het vigerend beleid vaststellen bevatten ook veel relevante criteria m.b.t. ruimtelijke kwaliteit. Zoals boven aangegeven dient een plan in strijd met het geldende bestemmingsplan ook hierop getoetst te worden.⁴⁴ Wibauts ontwerp voldoet duidelijk niet aan een aantal van die vereisten. Dit wordt hieronder kort toegelicht.

i) “[B]ij alle projecten focus op kwaliteit en duurzaamheid”⁴⁵

⁴⁰ Het Stoop Bad (met zolderkamers meegerekend 6 verdiepingen) steekt weliswaar aanzienlijk boven de woningen van het Kennemerpark uit, dit historische gebouw is (samen met het gebouw van het Kennemer Lyceum) hét boegbeeld van dit gebied. Het bouwproject van Wibaut is hiermee niet in redelijkheid te vergelijken. Bovendien, zelfs het appartementencomplex aan het begin van het Kennemerpark (naast het Stoop Bad) is maar 4 verdiepingen hoog.

⁴¹ Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz. 17.

⁴² Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz. 61. Zie Spelregel 20 (blz. 72) over zichtlijnen en onze notitie hierover.

⁴³ Ontwikkelperspectief Binnenduinrand, blz.61.

⁴⁴ Zie s.v.p. tekst bij voetnoot 13.

⁴⁵ Structuurvisie, blz. 36 (onder “Ruimtelijke uitgangspunten leven, bouwen en wonen in één oogopslag”).

Bij Wibuats project lijkt de focus te liggen op haast. Het modulaire concept maakt wonderlijk genoeg nog steeds deel uit van het voorstel.⁴⁶ Dit concept waarborgt bepaald geen kwaliteit!

ii) “Gebruikswaarden (Synoniemen: doelmatigheid, functionaliteit)”⁴⁷

“Heeft het plan een nadelig effect op de omgeving, geluid, bezonning, privacy of iets anders?”⁴⁸

In strijd met de afspraken gemaakt tijdens de participatie zijn er nu wél ramen aan de zuidkant. Nadelig voor de privacy van de tuinders en de omwonenden.

“Is het gebruik passend op de plek?

- Is er voldoende ruimte aanwezig voor het gebruik?”⁴⁹

De Welstandscommissie heeft herhaaldelijk gesteld dat het gebouw te krap op de kavel staat.⁵⁰

- “Is het gebied goed bereikbaar voor het beoogd gebruik en zijn er genoeg parkeervoorzieningen?”⁵¹

Nee, er zijn aantoonbaar te weinig parkeerplaatsen als we uitgaan van de normen in de Bloemendaalse parkeernota. Bovendien, volgens ambtelijk advies rond 1-1-2018 lijkt verkeerskundig ontsluiting ook een probleem. De locatie is ook slecht bereikbaar met openbaar vervoer (bushaltes op circa 20 minuten loopafstand) en er is langs een significant deel van de looproute naar de meest dichtbij gelegen bushaltes/treinstation geen trottoir aangelegd.

iii) “Belevingswaarden (Synoniemen: identiteit, schoonheid, aantrekkelijk)”⁵²

- “Past de ontwikkeling bij de eigenheid van de omgeving of is het contrasterend?”⁵³

Het past wellicht bij omgeving Haarlem, maar niet bij Bloemendaal (in strijd met de Structuurvisie).

- “Is er een goede verhouding tussen open ruimte en bouwmassa, voelt een plek kaal, geborgen of benauwd?”⁵⁴

Het gebouw staat te krap op de kavel.

⁴⁶ Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 4 en 5.

⁴⁷ Volgens de Handreiking ruimtelijke kwaliteit, “*Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van 3 kernwaarden: gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden.*” (Nota Ruimtelijke Beoordeling, bijlage, blz. 23.) De hieronder besproken aspecten operationaliseren deze kernwaarden. Zie Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 23-27.

⁴⁸ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 24.

⁴⁹ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 24.

⁵⁰ Welstandcommissie 20200716 adviezen Bloemendaal, blz. 3 en 4.

⁵¹ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 24.

⁵² Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 25.

⁵³ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 25.

⁵⁴ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 25.

- iv) “Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit, beheerbaarheid)”⁵⁵
- “In hoeverre een plek toekomstbestendig is, wordt met deze waarden beschreven.[...]”
- Kan het gebied of gebouwen (in de toekomst) ook gebruikt worden voor andere functies of gebruikers?”⁵⁶

Daarvoor is “Plan 1828” niet geschikt. Alles is ingericht op de jonge doelgroep: kleine studio’s (die ook na het doorbreken van een tussenmuur nog klein zijn), te weinig parkeerplaatsen voor auto’s, maar waarschijnlijk ook voor fietsen. Als over enkele jaren er andere doelgroepen bediend moeten worden, is het gebouw daarvoor niet geschikt.

- “Is een plek levensloopbestendig en is er aandacht voor mensen van alle leeftijden en mindervaliden?”⁵⁷

Per definitie (“1828”) niet. Lang niet alle leeftijden zijn welkom en over voorzieningen voor mindervaliden is nog nooit iets gezegd. Wibauts plannen voor WR1 lijken dus niet levensloopbestendig.

4) Conclusie

Zoals deze notitie aantoont, omvat “het vigerend beleid” van de gemeente Bloemendaal veel meer dan louter een antwoord op de vraag onder welke van de drie zones een bepaalde locatie valt en of er wel of niet “postzegelplanologie” toegepast mag worden. Het heeft ook betrekking op de vraag of het ontwerp past in de omgeving qua schaal, korrel en uitstraling, zichtlijnen het toelaten en of het parkeren goed geregeld kan worden⁵⁸, of het wel rekening houdt met mogelijke negatieve effecten op lange-termijn-speerpunten (ondertunneling Westelijke Randweg), of de heldere dorpsranden gewaarborgd zijn, of de toekomstbestendigheid verzekerd is, enz. Met betrekking tot al deze punten is het ontwerp van Wibaut in strijd met het beleid van ónze gemeente, zoals dit uit de analyse van relevante beleidsdocumenten (Structuurvisie, Nota Ruimtelijke Beoordeling, Woonvisie, Welstandsnota en Ontwikkelperspectief Binnenduinrand) hierboven blijkt. Er zijn goede redenen (veiligheid, gezondheid, verkeerskundige ontsluiting en het onderzoek naar de plannen omtrent ondertunneling van de Randweg, te afgelegen) waarom het college niet bevoegd is om de bestemming van WR1 te wijzigen en waarom specifiek WR1 nooit als potentiële woningbouwlocatie serieus in beeld is geweest. Wibauts plan past bovendien niet in de omgeving (schaal en korrel, uitstraling, zichtlijnen) en voldoet op deze locatie (heldere dorpsranden), niet aan het parkeernorm van de gemeente, en is in strijd met meerdere specifieke criteria van de Nota Ruimtelijke Beoordeling (o.a. toekomstbestendigheid).

Vanuit een breder perspectief heeft vigerend beleid vooral te maken met een lange-termijn-visie van het behoud van de karakteristieke eigenschappen van onze omgeving. Een omgeving die wij zo waarderen en die mensen naar onze gemeente trekt. Het gaat dus, heel eenvoudig gesteld, om de vraag hoe we ons dorp in de niet al te verre toekomst willen zien: wilt u dat Overveen geleidelijk steeds meer “stads” wordt? En wilt u aan de rand van Overveen modulaire hoge torens zien die opvallen, en dan niet eens wegens hun schoonheid maar omdat ze niet in de omgeving passen?

⁵⁵ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 27. Zie ook Structuurvisie, blz. 14. Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 12.

⁵⁶ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 27.

⁵⁷ Nota Ruimtelijke Beoordeling, blz. 27. Zie ook Woonvisie, blz. 16.

⁵⁸ M.b.t. zichtlijnen en parkeren verwijzen wij u naar onze aparte notities over deze onderwerpen.

De Structuurvisie stelt m.b.t. “Beoordeling van initiatieven van derden” dat deze volgens een vaste procedure “zullen worden getoetst aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente, aan de ruimtelijke uitgangspunten van de structuurvisie, aan de passendheid op de locatie en aan algemene eisen van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.”⁵⁹ Wibauts plan voor WR1 is in strijd met belangrijke elementen van al deze beoordelingskaders uit het vigerend beleid. Het raadsvoorstel⁶⁰ is dus – mede omtrent dit punt – niet zorgvuldig tot stand gekomen en is niet conform de wensen van de raad (Bestuursopdracht punt 2a). Wibaut en het college zijn met dit Stedenbouwkundig plan er dus (ook) m.b.t. dit onderdeel van de kaders niet “in geslaagd aan de gestelde bestuursopdracht te voldoen”.⁶¹

⁵⁹ Structuurvisie, blz. 45.

⁶⁰ 01 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg 1 2020002632.

⁶¹ Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Westelijke Randweg, blz. 3.