



De VMHT is vóór een snelle en mooie bebouwing van het voormalige Marinehospitaalterrein te Overveen overeenkomstig het in 2002 door de raad van de gemeente Bloemendaal vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. De VMHT is tegen het nu voorliggende bouwplan van BAM-Vastgoed dat op belangrijke onderdelen substantieel afwijkt van het geldende bestemmingsplan, geen recht doet aan de omringende omgeving, qua omvang en maatvoering ter plaatse niet past en alles bij elkaar een stedenbouwkundige vergissing is. De VMHT heeft ca. 100 leden en ruim 300 sympathisanten.

Aan de raad van de gemeente Bloemendaal

Betreft: globaal alternatief bouwplan voormalig Marinehospitaalterrein

Overveen, 21 mei 2008

Dames en Heren,

Met het oog op de door ons voor Uw raad georganiseerde excursie op 28 mei as op het voormalig Marinehospitaalterrein en het debat in Uw raad de volgende dag over agendapunt 13. *Memo over overlegresultaat met BAM over bouwplan park Tetrode/v.m. Marinehospitaalterrein*, doen wij hierbij in –naar wij hopen- onze laatste brief aan Uw raad een globaal alternatief bouwplan toekomen.

Onderstaande suggesties voor een alternatief plan worden uitdrukkelijk gedaan sans préjudice en onder voorbehoud van alle rechten ingeval deze niet worden overgenomen.

Tijdens genoemde excursie hopen wij Uw raad voorzover nog nodig ervan te overtuigen dat aan het BAM-bouwplan ongelukkige en onjuiste keuzes ten grondslag liggen die tot gevolg hebben dat het op 26 onderdelen onnodig afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Waterpartijen op noordelijke terreinhelft; minder bomen gekapt

Om te beginnen heeft de BAM er voor gekozen de noordelijke terreinhelft geheel vol te bouwen. Stedebouwkundig adviesbureau Witpaard spreekt in dat verband van “een versteend noordelijk plein” dat geen duidelijke relatie meer heeft met het “groene zuidelijke parkgebied”. Paradoxaal genoeg worden door het volbouwen van de –vrijwel boomloze- noordelijke terreinhelft geen bomen op de zuidelijke terreinhelft gespaard. Integendeel, er sneuvelen op die helft van het terrein 52 bomen uitsluitend door het aanleggen van nieuwe waterpartijen om te voldoen aan de eis van Hoogheemraadschap Rijnland dat er ca 2000m² water op het terrein aanwezig is, en door de aanleg van nieuwe paden.

Door op de zuidelijke terreinhelft gebruik te maken van de bestaande waterpartijen (waarmee bovendien ook het originele ontwerp van de monumentale, zogeheten Springertuin in tact blijft) en nieuwe waterpartijen op de noordelijke terreinhelft te graven (waardoor er op die helft van het terrein ook waterberging aanwezig is) zou in één keer (meer) worden voldaan aan verschillende bepalingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de bomen, het groen en de functies en landschappelijke kwaliteiten van het terrein.

Kleinere eenheden conform het bestemmingsplan

Als gevolg van de omvang en de situering van de gebouwen A, B en C wordt niet voldaan aan de eisen van het bestemmingsplan dat er tussen de nieuwbouw onderling een groenbuffer aanwezig is (tussen A en B ontbreekt deze), dat tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw een groenbuffer aanwezig is (tussen gebouw A en de spoorlijn en tussen gebouw C en de flats aan de Bijdorplaan ontbreken deze bijvoorbeeld geheel) en dat er sprake is van “wonen in een park”. Geen van de toekomstige eigenaren van een appartement in gebouw A zal het idee krijgen in een park te wonen. Met waterpartijen op de noordelijke terreinhelft en kleinere gebouwen, in ieder geval kleiner dan de nu geprojecteerde gebouwen A en B is na de aanplant van nieuwe bomen en groenbuffers langs de spoorlijn en de Bijdorplaan het idee van wonen in een park wel te realiseren. Los hiervan moet overigens nog worden opgelost dat de gebouwen A en C in strijd met het bestemmingsplan te hoog worden en dat de gebouwen A en B in strijd met het bestemmingsplan niet zijn afgestemd op de bestaande historische bebouwing in de omgeving.

Het ontwerp-Mulleners, dat aanvankelijk de prijsvraag in 2002/2003 heeft gewonnen, maar na de keuze voor de BAM, niet verder is uitgewerkt, laat zien dat het mogelijk is tot een veel evenwichtiger planontwikkeling te komen, waarbij de noordelijke en zuidelijke terreinhelft harmonisch in elkaar overgaan, waarbij conform het bestemmingsplan de nieuwbouw ook is afgestemd op de historische bestaande bouw aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg, en waarbij meer bomen gehandhaafd en groenbuffers gerealiseerd kunnen worden. Reden waarom wij dit schetsontwerp, onverminderd de kritiek die wij hiertegen eerder hebben geuit, kunnen waarderen.

Minder woningen

De eisen in het bestemmingsplan over het behoud van bomen en groen en de realisering van groenbuffers alsmede de toevoeging van de woon- en welzijnsvoorziening brengen met zich mee dat er minder woningen op dit relatief kleine terrein van 2.2 hectare gerealiseerd kunnen worden dan het maximaal toegestane aantal van 90 woningen.

Zoals wij al hebben aangegeven tijdens de hoorzitting bij gelegenheid van de tweede tervisielegging op 7 januari 2008 zou met de woonvoorziening van de Stichting Dol-Fijn en de welzijnsvoorziening *“maximaal 70 woningen als bovengrens moeten worden beschouwd van wat nog als redelijk en passend binnen een redelijke uitleg van het bestemmingsplan is te achten”* (pleitnota mr Weesing blz 22). Als de welzijnsvoorziening niet naar Overveen komt, waar sprake van lijkt te zijn, zou dit aantal verhoogd kunnen worden tot maximaal 75 woningen.

Bomenlaan

Als gevolg van de in het BAM-plan gemaakte keuzes dreigt de bomenlaan, in strijd met het bestemmingsplan, te verdwijnen. In de hierbij door ons geopperde alternatieven kan ook de bomenlaan behouden blijven door gebouw C iets te verschuiven.

Krachtige impuls

Als er voor de noordelijke terreinhelft een geheel ander bouwplan zou komen, er genoeg wordt genomen met iets minder woningen en van de gebouwen D en E er één vervalt en gebouw C (aangepast aan het bestemmingsplan) iets zuidelijker wordt geprojecteerd, waardoor de bomenlaan in tact blijft, zou Uw raad daadwerkelijk *“in deze latse fase nog een krachtige impuls geven om de kwaliteit van het bouwplan meer in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijke geest van het bestemmingsplan.”*

Ondergrondse parkeergarage

Ten slotte nog het volgende. Wie over het voetpad van de Bloemendaalseweg loopt, ziet nu nog het karakteristieke aflopende talud, maar kijkt straks, indien onverhoopt het BAM-complex gerealiseerd zou worden, tegen een bovengrondse parkeergarage aan met een in strijd met het bestemmingsplan zijnde ontsluiting voor taxi's en overig verzorgend verkeer naar de Bloemendaalseweg.

Wij willen u er nogmaals op wijzen, ook in verband met mogelijke precedentwerking in de gemeente Bloemendaal, dat als het bestemmingsplan voorschrijft dat een parkeergarage ondergronds moet zijn, deze ook ondergronds wordt aangelegd en niet op het maaiveld. Door de parkeergarage ondergronds aan te leggen wordt de openheid van het gebied verbeterd en wordt het parkachtig karakter beter behouden.

Een sieraad zonder artikel 19 WRO

Zien wij het goed, dan is Uw keus niet zo moeilijk. Wij verzoeken Uw raad het college op te dragen geen bouwvergunning aan de BAM te verlenen voor het (aangepaste) bouwplan, zoals hierboven van commentaar voorzien. Er is, zoals in deze brief geschetst, een eenvoudig te realiseren alternatief waarvoor artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening niet van stal gehaald hoeft te worden en dat 100 jaar lang een sieraad zal zijn in de kern van Overveen.

Met de meeste hoogachting,

Namens het bestuur van de Vereniging Marinehospitaalterrein,

Guus Uittenbogaart, voorzitter
John Cornelissen, secretaris