

Verkoop woningen Marine Hospitaalterrein kan starten

Geachte Lezer,

Onlangs zijn alle procedures voor de ontwikkeling van de koopwoningen van het Marine Hospitaalterrein afgerond. BAM Vastgoed kan starten met de verkoop van de woningen die er gerealiseerd gaan worden. Wanneer 70% van de woningen verkocht is, kan het bouwen beginnen.



Wellicht dat de mooiste oplossing voor het terrein van het voormalige Marine Hospitaalterrein renovatie zou zijn geweest. Maar zo is het niet gelopen. Na een bijeenkomst waarin inwoners hun visie konden geven op de ontwikkeling van het gebied, koos de raad uit drie plannen voor het ontwerp van de BAM. Om het te realiseren, is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met BAM Vastgoed. Met andere woorden: gemeente en BAM Vastgoed maakten afspraken over het karakter van het gebouw en omgeving die zou moeten worden gerealiseerd. Het verder te ontwikkelen ontwerp zou moeten voldoen aan het bestemmingsplan en kwaliteitseisen, maar ook een bepaalde hoeveelheid functies en woningen moeten bevatten. Bij nader inzien bleek dat

het ingediende ontwerp zich niet verdroeg met het bestemmingsplan. Het college van B&W en de gemeenteraad kozen er toen voor enerzijds het aantal woningen en functies te beperken en anderzijds het bestemmingsplan conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening enigszins aan te passen.

Met name de omwoners, verzameld in de Vereniging Marinehospitaalterrein, hebben zich daar fel tegen verzet. Dat is hun goed recht. De dialoog tussen de gemeente en de vereniging heeft veel winst opgeleverd. Ik hoop dat het project nu beter voldoet aan de wensen van omwonenden. Ik vind het prettig wanneer onze inwoners van zich laten horen. Het houdt de gemeente scherp. Iets maken dat iedereen mooi vindt, is moeilijk, maar als gemeente kunnen we er wel op toezien dat belangen goed tegen elkaar worden afgewogen en dat procedures netjes worden gevolgd. Bij sommigen bewoners was er twijfel of de gemeente dit juist had gedaan. In juni oordeelde de rechtbank in Haarlem dat de gemeente de procedures goed heeft doorlopen en alle belangen tegen elkaar heeft afgewogen. Nu, twee maanden later heeft ook de Raad van State dit bevestigd. BAM Vastgoed kan nu beginnen met de realisatie van een nieuw complex, dat niet alleen woningen oplevert, waar veel mensen halsreikend naar uitkijken, maar ook een lege, lelijke plek invult. We zijn blij dat we aan de slag kunnen.

Tames Kokke, Wethouder Ruimtelijke Ordening

Brand

Op 26 augustus 1994 woedde er een enorme brand die het Marine Hospitaal in de as legde. De gemeenteraad van Bloemendaal besloot een plan te ontwikkelen voor woningbouw op het terrein.

Nieuw bestemmingsplan

In de jaren daarna maakten de gemeente Bloemendaal en de gemeente Haarlem samen een bestemmingsplan Zijlweg - West e. o. Begin 2002 werd het goedgekeurd door beide gemeenten en door Gedeputeerde Staten. Het plan gaat uit van de bouw van minimaal 60 en maximaal 90 voor ouderen geschikte woningen met parkeervoorzieningen in een parkachtige omgeving.

Ontwikkeling terrein

In de periode dat het bestemmingsplan werd ontwikkeld, schreef de gemeente Bloemendaal een prijsvraag uit voor de ontwikkeling van het terrein en de gemeentelijke doelstelling om sociale huurwoningen te realiseren en woningen voor meer draagkrachtigen. Op 2 december 2003 viel uiteindelijk de keuze van de gemeenteraad op het plan van BAM Vastgoed.

Om dat plan te realiseren, werd op 23 februari 2005 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met BAM Vastgoed voor de ontwikkeling van 90 appartementen, huisvesting voor Welzijn Bloemendaal en huisvesting voor Dol-Fijn (een onderkomen voor licht verstandelijk gehandicapten).

Bezwaar tegen de plannen

Na de presentatie van het uitgewerkte plan in december 2005 en de ter visie legging van dat plan bleek het aantal woningen, de uitstraling ervan en een functie voor Welzijn Bloemendaal geen draagvlak te vinden bij een aantal bewoners uit de omgeving. Er werden zienswijzen ingediend.

Artikel 19 procedure

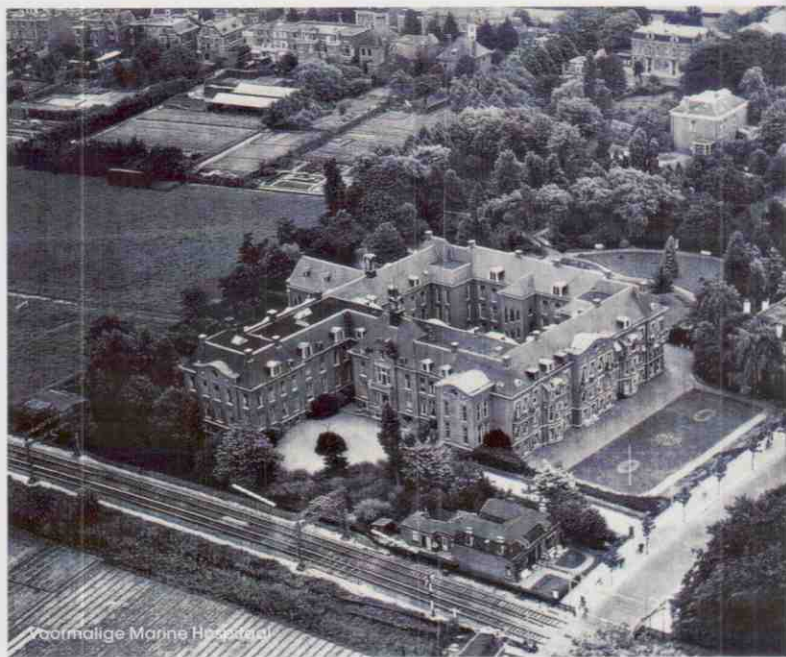
In 2006 organiseerde de gemeente opnieuw een informatieavond. Daarna besloot het college van B&W tot een artikel 19 procedure met een ruimtelijke onderbouwing. Deze procedure maakt het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van een bestemmingsplan. Het plan werd in 2007 opnieuw ter visie gelegd, maar de bewoners uit de omgeving, inmiddels verenigd in de 'Vereniging Marine Hospitaalsterrein (VMHT)', verzetten zich.

Raadsonderzoek

De raad vroeg om een onderzoek, om de verschillen tussen het bouwplan en het bestemmingplan helder te maken. Aan de hand van de uitkomst daarvan besloot de gemeenteraad op 29 mei 2008 o.a. dat twee gebouwen kleiner moesten worden, het aantal te realiseren appartementen wordt daarmee 85.

Het bouwplan

Het project bestaat uit vijf losstaande gebouwen, waarin in totaal 85 woningen zullen komen. De ruimte tussen de nieuwe gebouwen onderling en tussen de bestaande gebouwen aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg worden ingericht als groenvoorziening en park, waarbij langzaam verkeerroutes worden aangelegd. Er worden wandelpaden aangelegd en er wordt bestaand water uitgediept en uitgebreid tot een slingerende waterpartij. De bestaande bomen zullen deels behouden blijven.



Helaas zal er, ondanks uiterste zorgvuldigheid bij het ontwerpen, een behoorlijk aantal bomen gekapt moeten worden om het park aan te kunnen leggen. Veel bomen zijn opgeschoten zaailingen, enkele bomen hebben een monumentale status.

Op het Marine Hospitaalsterrein staat een villa, die in 2008 en 2009 gerenoveerd en verkocht is. Het betreft een rijksmonument en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.

Korte opsomming van feiten

Begin 2002: gemeenteraad stelt Bestemmingsplan

Zijlweg - West e.o. vast **December 2002:** presentatie van het plan van BAM Vastgoed d aan inwoners

December 2003: besluit voor het ontwerp

van BAM Vastgoed **Februari 2005:** samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en BAM Vastgoed

November 2005: plan ter visie op basis van bestemmingsplan **Juni 2006:** informatieavond bewoners

Oktober 2007: principebesluit over Artikel 19 procedure

Eind 2007: onderzoek raad naar verschillen tussen

bouw- en bestemmingsplan **Mei 2008:** bijstelling van het ontwerp in opdracht van de raad (zes puntenplan)

Juni 2008: raad besluit tot artikel 19 procedure

Juni 2009: uitspraak Haarlemse Rechtbank. Bezwaren

VMHT ongegrond verklaard **Augustus 2009:** uitspraak Raad van State: bezwaren VMHT ongegrond verklaard

Najaar 2009: start verkoop woningen Wanneer

minimaal 70 % van de woningen is verkocht, kan het bouwen beginnen.