

# Het Marinehospitaal terrein: de feiten

Hieronder volgt een korte samenvatting van al hetgeen de gemeente in haar onlangs rondgestuurde brochure verzwijgt dan wel feitelijk onjuist weergeeft:

## Sluiting van het Marinehospitaal

Als in mei 1990 het Marinehospitaal de deuren sluit kan de gemeente het hele complex met het enorme hospitaal (inclusief de villa en Springertuin) voor een paar miljoen gulden van het Rijk kopen. De Hogeschool is echter alerter en kaapt het terrein voor de neus van de gemeente weg om er een campus van te maken. De gemeente blokkeert dat direct door het bestemmingsplan te wijzigen. Rechtszaken volgen. De ontwikkeling van het terrein raakt in een impasse. Dit is het begin van alle huidige ellende.

## Aankoop Marinehospitaal terrein door gemeente

Door alle tegenwerking van de gemeente Bloemendaal ziet de Hogeschool af van haar plannen op het Marinehospitaal terrein. Uiteindelijk verkoopt de school het terrein –zonder het in 1994 afgebrande hospitaal- in 2002 aan de gemeente voor 23 miljoen gulden (€ 10 miljoen)! Een koekje van eigen deeg, noemen ze dat. Omdat de gemeente dat –geleende- geld wel weer terug wil zien, wordt zoals zo vaak geld de bepalende factor bij de herontwikkeling van het Marinehospitaal terrein.

## Bestemmingsplan "Zijweg-West e.o."

Essentie van het door de raden van Haarlem en Bloemendaal begin januari 2002 vastgestelde bestemmingsplan is dat er kleinschalige woningbouw van 3 verdiepingen komt in de Springertuin met groen tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw en de nieuwbouw onderling ("wonen in een park"). Dit zelfde geldt voor de meerdere appartementengebouwen op de noordelijke terreinhelft: vijf verdiepingen hoog en langs het spoor drie verdiepingen; ook nu weer groen tussen de nieuwbouw en groen tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw. Voor alle gebouwen geldt: qua vorm, omvang, materiaalkeuze etc etc afgestemd op de bestaande bouw langs Bloemendaalseweg en Zijweg én op de Hogeschool. Minimaal 60 en maximaal 90 woningen.

## Prijsvraag: B&W, de raad en omwonenden kiezen voor plan-Mulleners

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door GS in mei 2002 (de buurt is zo tevreden dat er geen bezwaar wordt gemaakt) schrijven B&W in oktober 2002 een prijsvraag uit. Gevraagd wordt een ontwerp dat geheel past binnen het bestemmingsplan. Begin 2003 kiezen B&W, de raad en de omwonenden na een presentatie van de inzendingen voor het ontwerp van de architect Mulleners ingediend door SGBB. Voor de gevraagde € 10 miljoen heeft de architect een plan ontwikkeld met meerdere kleinschalige gebouwen die goed in de omgeving passen, met waterpartijen over het hele terrein verspreid en met veel groen tussen de gebouwen. Een bouwplan dat vrijwel geheel spoort met het bestemmingsplan. Iedereen is enthousiast.

## De overstap naar het BAM-plan

Pas uit de stukken door de gemeente overgelegd bij de Rechtbank Haarlem in het najaar van 2008 krijgen de omwonenden enig inzicht in de gang van zaken in 2003, waarbij het plan van SGBB om dubieuze redenen van het toneel verdwijnt. Niet alleen heeft de BAM € 15 miljoen geboden, ook gaat een eerder adviseurschap van een wethouder bij SGBB een rol spelen in de discussie. De raad kiest uiteindelijk eind 2003 tegen haar zin ("contra amore") voor het plan van de BAM. Omwonenden weten van niets en krijgen ook geen uitleg.

## Uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO

Hoewel het college van B&W beter wist althans beter had kunnen weten, doet het college in de periode 2003 t/m 2006 net alsof het

bouwplan van de BAM past binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet echter nog uitgewerkt worden en als in november 2005 het concept-Uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO ter visie wordt gelegd (met daarin opgenomen het BAM-bouwplan) blijkt voor de omwonenden voor het eerst dat dit Uitwerkingsplan (en dus het BAM-bouwplan) op vele onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan. Omwonenden dienen zienswijzen in en zij verenigen zich in april 2006 in de Vereniging Marinehospitaal terrein (VMHT). B&W houden vol dat het BAM-plan spoort met het bestemmingsplan.

## Artikel 19 WRO-procedure

In oktober 2006 komen B&W eindelijk ook tot de conclusie dat het bouwplan afwijkt, trekken het Uitwerkingsplan in en besluiten om met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen. Op grond van de Nota Vrijstellingenbeleid is dat echter verboden: vast beleid van de raad is dat van moderne bestemmingsplannen geen vrijstelling wordt verleend. B&W houden vol dat het bouwplan slechts op enkele (5) ondergeschikte punten afwijkt van het bestemmingsplan. Als de VMHT in 2007 aantoonde dat er meer dan 20 afwijkingen zijn, vraagt de raad een onafhankelijk onderzoek. In maart 2008 komt mr Revermann, aangesteld als onafhankelijk deskundige, op basis van onderzoek door Stedenbouwkundig Adviesbureau Witpaard, tot de conclusie dat de VMHT gelijk heeft: het bouwplan van de BAM wijkt fundamenteel af van het bestemmingsplan. De raad vraagt per unaniem aanvaarde motie aan B&W om het bouwplan aan te passen aan het bestemmingsplan. Na enkele cosmetische aanpassingen, keurt de raad in mei 2008 het verlenen van een vrijstelling voor meer dan 20 afwijkingen van het bestemmingsplan goed.

## Het bouwplan

De BAM wil winst maken op het project Marinehospitaal terrein en dat mag. Aangezien voor de grond al € 15 miljoen moet worden neergegeld (€ 5 miljoen meer dan de vraagprijs van de gemeente), wil de BAM dan ook het maximale aantal van 90 woningen bouwen. Winstmaximalisering heeft dat. Het bestemmingsplan eist echter dat het aantal woningen (tussen 60 en 90) moet afhangen van de mogelijkheid de bomen en het groen te behouden. Daarom heeft de VMHT altijd gesteld dat een aantal van maximaal 70 woningen mogelijk is wil je de natuurwaarden behouden.

Het bouwen van meer woningen leidt –zoals in het BAM-plan- tot groot-schalige kap en vernietiging van de Springertuin en het Bomenlaantje. Bij de aanpassing van BAM-plan is het aantal woningen met 5 teruggebracht, maar dit heeft niet geleid tot het behoud van bomen of groen. Financieel is de BAM aanzienlijk gecompenseerd voor deze cosmetische aanpassing, aangezien in afwijking van het bestemmingsplan 2/3e van de woningen in het duurste segment verkocht mogen worden. Andere afwijkingen van het bestemmingsplan: gebouw A langs het spoor wordt twee verdiepingen te hoog, gebouw C wordt deels één verdieping te hoog, er komt geen ondergrondse parkeergarage, op de meeste plaatsen ontbreken de voorgeschreven groenbuffers tussen de nieuwbouw onderling en de nieuwbouw en de bestaande bouw, langs de Bijdorplaan wordt "in het zicht" geparkeerd, het Rijksmonument Villa Tetterode wordt aangetast, er komt geen fietspad over het terrein, de helft van de door het bestemmingsplan beschermde waardevolle bomen wordt gekapt, het bestaande groen wordt niet gerespecteerd en na realisering van het BAM-plan is geen sprake van "wonen in een park" maar van "wonen naast een niet meer bestaand park".