

adviezen van uw eigen Commissie voor Welstand en Monumenten: in 2005 een zeer kritisch advies, begin 2007 in het jaarverslag de vaststelling dat er met dat advies niks is gebeurd en in juni 2007 (zie bijlage) de enkele vaststelling dat het bouwplan in overeenstemming is met de welstandscriteria -wat ook moeilijk anders kan, omdat die zijn toegeschreven naar het bouwplan- waarna louter kritiek volgt en de constatering dat twee leden van de commissie van oordeel zijn dat een deel van het plan een "historische fout" is.

Wij zouden het hele bouwplan als zodanig willen bestempelen en we zijn bang dat we er in de gemeente Bloemendaal later allemaal spijt van zullen krijgen.

Overigens is het, wederom anders dan B&W u voorspiegelen, niet zo dat de gemeente Bloemendaal niet van het bouwplan van BAM af zou kunnen zien zonder schadeclaims van BAM. B&W hebben de afgelopen jaren, naar zij ook regelmatig aan ons hebben laten weten, steeds in de veronderstelling verkeerd, dat BAM conform de met de gemeente gesloten Samenwerkingsovereenkomst een ontwerp gemaakt heeft dat past binnen het bestemmingsplan. B&W mochten daar ook op vertrouwen. Toen duidelijk werd dat het bouwplan niet past in het bestemmingsplan hadden B&W zich meteen op nakoming van de Samenwerkingsovereenkomst kunnen beroepen, maar er is kennelijk de bereidheid geweest om te proberen toch het project over de streep te trekken. Hierbij is mede bepalend geweest dat BAM in zijn "Ruimtelijke onderbouwing" van 27 februari 2007 heeft aangegeven dat er slechts negen vrijstellingen nodig zijn voor afwijkingen van ondergeschikt belang. Nu echter uit de door ons op 9 augustus jl ingediende zienswijzen, uit deze petitie en uit bijgaande notitie blijkt dat het bouwplan afwijkt van 26 (68%) van de 38 in het bestemmingsplan voor het Marinehospitaal terrein vastgelegde normen, die niet van ondergeschikt belang zijn, kunnen B&W alsnog BAM aan de Samenwerkingsovereenkomst houden en een ontwerp conform het bestemmingsplan eisen.

Wil BAM dat niet, dan is er sprake van wanprestatie en een grond voor ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst. De financiële consequenties zijn dan voor BAM.

Ten slotte nog dit. Laat u niet afschrikken door de omvang van bijgaande notitie. In feite is het niet meer dan een inleiding met vervolgens een aantal boodschappenlijstjes voor uw overleg met B&W over dit project in de Commissie Grondgebied van 15 november as.

In Hoofdstuk I (*Inleiding en conclusie*) laten we ondermeer zien dat het principebesluit van B&W van 30 oktober jl. een belangrijk hiaat kent: niet is aangegeven welke vrijstellingen het college voornemens is te verlenen en welke rechtvaardiging voor (elk van) die vrijstellingen wordt aangedragen.

In Hoofdstuk II (*De negen afwijkingen waarvoor BAM vrijstelling nodig acht*) geven we aan dat er sprake is van de volgende aanzienlijke afwijkingen van volstrekt heldere, eenduidige en dwingende bestemmingsplan-bepalingen:

- 1) gebouw A krijgt 5 ipv de voorgeschreven 3 bouwlagen (zie in de bijlage norm 13);
- 2) gebouw C krijgt 6 ipv de voorgeschreven 3 bouwlagen (norm 12);
- 3) gebouw D krijgt 4 ipv de voorgeschreven 3 bouwlagen (norm 12);
- 4) meerdere als "waardevol" aangemerkte bomen worden gekapt (norm 14);
- 5) er komt een welzijnsvoorziening en een woonvoorziening (norm 19);
- 6) de gebouwen A en B staan 10 meter ipv 20 meter van elkaar (norm 31);
- 7) gebouw C is 15.50 meter ipv 15.00 meter hoog (norm 22);
- 8) er komen parkeerplaatsen op straat ipv "in ieder geval niet in het zicht" (norm 17 en 33);
- 9) er komt geen door GS goedgekeurde uitwerking van het bestemmingsplan (norm 42/43).

In Hoofdstuk III (*De zeventien onderdelen waarop het bouwplan verder manifest afwijkt van het bestemmingsplan -geen vrijstelling gevraagd of voorgenomen-*) geven we aan wat naar het oordeel van de VMHT de zeventien opvolgende aanzienlijke afwijkingen van volstrekt heldere, eenduidige en dwingende bestemmingsplan-bepalingen zijn:

- 10) er is geen sprake van wonen in een park; de gebouwen staan langs de rand (norm 2);
- 11) de geplande gebouwen zijn qua situering, detaillering, vorm en materiaalgebruik niet afgestemd op de woningen aan de Zijlweg/Bloemendaalseweg (norm 3 en 37);

- 12) de hoogte en omvang van de appartementsgebouwen zijn niet in harmonie met de aangrenzende bebouwing (norm 4);
- 13) er vindt geen "integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig milieu" plaats (norm 5);
- 14) de bebouwing komt niet "op ruime afstand van de Bloemendaalseweg en evenmin "op realtief ruime afstand van de Bijdorplan/Zijlweg" (norm 6);
- 15) de ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing is niet ingericht als groenbuffer (norm 7);
- 16) de ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen onderling is niet ingericht als groenbuffer (norm 8);
- 17) "Het waardevolle groen, dat karakteristiek is voor Bloemendaal" wordt niet gerespecteerd (norm 10);
- 18) er is geen sprake van "een differentiatie in situering en bouwhoogte" die zorgt voor "de nodige accenten, de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen" (norm 11);
- 19) er wordt bij de invulling van het gebied geen rekening gehouden met de geluidbelasting door de spoorlijn (norm 16);
- 20) er wordt wel een ontsluitingspunt gerealiseerd voor autoverkeer vanaf de Bloemendaalseweg (norm 18);
- 21) het maximaal toegestane aantal woningen wordt overschreden en is ten onrechte na de introductie van welzijns- en woonvoorziening niet teruggebracht (norm 20);
- 22) de afstand tussen gebouw B en de hoekwoning aan de Bloemendaalseweg is geen 25 meter (norm 26);
- 23) de afstand van de parkeergarage tot aan het hart van de Bloemendaalseweg is geen 35 meter (norm 28);
- 24) het binnen het gebied bestaande parkgebied wordt in aanzienlijke mate verschoven en "het beoogde grondoppervlak" en "de relaties" worden niet gehandhaafd (norm 34)
- 25) de op de bestemmingsplankaart aangegeven langzaam verkeersroutes worden niet gerespecteerd (norm 35).
- 26) de "openheid van het gebied" wordt niet gerespecteerd (norm 40).

Voor het commentaar van de VMHT op deze 26 afwijkingen en ondermeer de mogelijke consequenties daarvan voor het RO-beleid in de gemeente Bloemendaal zij verwezen naar bijgaande notitie. Nog uitgebreider worden al deze 26 afwijkingen van het bestemmingsplan besproken in de door ons op 9 augustus jl. ingediende zienswijzen.

In Hoofdstuk IV (*Geen afwijkingen van het bestemmingsplan?*) noemen we ten slotte de 12 normen waarvan naar het zich laat aanzien niet wordt afgeweken, bij twee normen wordt een belangrijke kanttekening gemaakt. Hierbij gaat het om een zogeheten "kan"- en een "mag"-bepaling. BAM kon/mocht kiezen en kan formeel op deze punten niets verweten worden. Opmerkelijk is wel dat BAM heeft gekozen voor de meest minimale invulling van het bestemmingsplan, die tot maximaal vloeroppervlak en dus rendement leidt. Dus geen villa's, geen eensgezinswoningen, en geen grondgebonden woningen, zoals het bestemmingsplan ook mogelijk maakt. Alleen gestapelde woningen in appartementsgebouwen. Ook om die reden past het bouwplan niet in de Overveense omgeving. Bij de overige 10 normen is soms wel, soms niet geheel duidelijk of het bouwplan in overeenstemming is met de norm. Ook deze normen komen aan bod in onze zienswijzen.

Wij danken u op voorhand voor uw aandacht en uw kostbare tijd en verzoeken u het daarheen te leiden dat er voor het onderhavige bouwplan van BAM geen bouwvergunning wordt verleend.

Met de meeste hoogachting,

Het bestuur van de Vereniging Marinehospitaalterrein,

Guus Uittenbogaart, voorzitter
John Cornelissen, secretaris

Artikel 24: Uitwerkingsgebied U2

1. Beschrijving in hoofdlijnen.

Het uitwerkingsgebied wordt aan de noordkant begrensd door de spoorlijn Haarlem-Zandvoort en vice versa, ten oosten door de gemeentegrens, ten zuiden door de Zijlweg en ten westen door de perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Bloemendaalseweg.

Met uitzondering van de villa Tetterode is het gebied onbebouwd. De zuidelijke terreinheft bestaat uit parkachtig bos waarin zich karakteristieke waardevolle bomen en groene elementen bevinden alsmede enkele waterpartijen. De noordelijke terreinheft is nagenoeg vrij van begroeiing. In dit gedeelte van het plangebied is een hoogteverschil (circa 2.00 meter) met de Bloemendaalseweg waarneembaar.

NORM/OPDRACHT:

1. In het gebied kunnen eengezinswoningen, villa's en appartementen worden gebouwd zowel in de sociale huur als in de vrije koop sector. De na te streven differentiatie naar financieringscategorie is 1/3 van het te bouwen aantal woningen in de sociale huur sector, 1/3 in de goedkope vrije koopsector en 1/3 deel in de vrije koop sector. Voorts dient rekening te worden gehouden met groepswoon en woonzorgaccommodaties.
 2. De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden, dat er sprake is van wonen in een park. De te bouwen woningen dienen qua situering, detaillering en materiaalgebruik te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool alsmede op de (doels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg. De hoogte en omvang van de appartementengebouwen zullen in dit verband in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein vormt bovendien
 - 37 ← 3. de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.
 - 38 ← 5. In verband met de te realiseren openheid van het woongebied en vanwege de ligging in een groene lob c.q. ecologische structuur, dient de bebouwing op ruime afstand van de Bloemendaalseweg (niet dichterbij dan het voormalige hospitaal) en op relatief ruime afstand van de Bijdorplan/Zijlweg te worden gesitueerd. De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande
 6. (woon-) bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.
 7. De ruimte tussen de te bouwen appartementengebouwen onderling dient op gelijke wijze te
 8. worden ingericht. Door het opnemen van waterpartijen kunnen de groenbuffers worden opgewaardeerd.
 9. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de Hogeschool dient te worden voorzien in een wandelroute station Overveen – Hogeschool Haarlem.
- Het waardevolle groen, dat karakteristiek is voor Bloemendaal dient gerespecteerd te worden en zo min mogelijk te worden aangetast door hinderlijke hekwerken e.d., die bedoeld zijn om een
10. scheiding tussen privé en openbaar gebied aan te brengen. In het algemeen dient te worden nagestreefd, dat erfafscheidingen (voor zover noodzakelijk) zoveel mogelijk in de vorm van een groenvoorziening worden aangebracht.
 11. Een differentiatie in situering en bouwhoogte dient zorg te dragen voor de nodige accenten, de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen. Gelet op de waardevolle bomen en waterpartijen
 12. op de zuidelijke terreinheft is het gewenst om daar relatief kleinschalige bebouwing te situeren. Hier kan een bouwhoogte worden toegestaan van ten hoogste drie lagen. Op het open noordelijk
 13. deel van het terrein kunnen appartementengebouwen in diverse afmetingen worden gesitueerd met een bouwhoogte van ten hoogste vijf lagen, met uitzondering van bebouwing direct langs de spoorlijn, waar de hoogte ten hoogste drie lagen mag bedragen.

39. ← 14. De waardevolle bomen (zie bijgevoegde groenkaart in de bijlage) dienen te worden gehandhaafd. Daarnaast dient te totale oppervlak aan water tenminste te voldoen aan de door het
36. ← 15. Hoogheemraadschap van Rijnland gestelde norm.
16. Bij de invulling van het gebied moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting door de spoorlijn. Daar waar langs de spoorlijn Haarlem-Zandvoort en vice versa woningbouw zal plaatsvinden dienen adequate geluidwerende voorzieningen te worden getroffen, hetzij langs de bron, hetzij aan de gevel van de woningen. Indien bijtkens een acoustisch onderzoek geluidsschermen noodzakelijk zijn, dienen deze voorzieningen gereed te zijn wanneer de in het gebied te bouwen woningen voor bewoning gereed zijn.
33. ← 17. Het parkeren dient in ieder geval niet in het zicht, bij voorkeur in een parkeergarage, plaats te vinden. Ten behoeve van de ontsluiting voor het autoverkeer kunnen geen nieuwe ontsluitingspunten vanaf de Bloemendaalseweg worden gerealiseerd. De verkeersontsluiting zal derhalve vanaf Haarlems grondgebied plaatsvinden.

2. Bebouwingsvoorschriften.

Bij de uitwerking houden Burgemeester en Wethouders rekening met het volgende;

a. bestemmingen.

19. In het gebied mogen de volgende bestemmingen worden opgenomen: 'wonen', 'gestapelde woningen', 'ondergrondse parkeergarages', 'verkeersdoeleinden', 'verblijfsgebieden', 'openbaar groen', 'erf', 'tuin', 'water' en 'geluidwerende voorzieningen'.

b. bebouwing.

20. • Het aantal woningen dient minimaal 60 en maximaal 90 te bedragen.
21. • In het gebied mogen grondgebonden en gestapelde en woningen worden gebouwd.
22. • De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 15.00 meter bedragen.
23. • De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1.00 meter bedragen voor de voorgevelrooilijn.
24. • De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6.00 meter mag bedragen.
25. • De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en het hart van de spoorlijn dient tenminste 20 meter te bedragen.
26. • De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en de woningen aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 25 meter te bedragen.
27. • De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 15 meter te bedragen.
28. • De afstand van de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied, dat direct grens aan de Bloemendaalseweg, dient tot aan het hart van de Bloemendaalseweg tenminste 35 meter te bedragen.
29. • De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en het hart van de Bijdorplaan/Zijweg dient tenminste 12 meter te bedragen.
30. • De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en de oostelijke bestemmingsgrens, grenzend aan de Hogeschool, dient tenminste 5 meter te bedragen.
31. • De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied ondeling in het noordelijk deel van het uitwerkingsgebied dient tenminste 20 meter te bedragen, in het zuidelijk deel van het uitwerkingsgebied tenminste 8 meter.

c. verkeersontsluiting.

- 32 • Binnen een afstand van ten hoogste 15.00 meter uit het op de plankaart aangegeven "ontsluitingspunt" dient de toegang van de ondergrondse parkeergarage te worden geprojecteerd.
- (17) ← 33 • Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, bij voorkeur onder de bebouwing. Bij de grondgebonden woningen dient het parkeren bij voorkeur in pandig of aangebouwd plaats te vinden. Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet een parkeernorm van tenminste 1.5 parkeerplaats per woning worden aangehouden.

d. inrichting plangebied.

- 34 • Het binnen het uitwerkingsgebied bestaande parkgebied mag bij de uitwerking zo min mogelijk worden verschoven; het beoogde grondoppervlak en de relaties dienen te worden gehandhaafd.
- 35 • De op de plankaart binnen het uitwerkingsgebied aangegeven langzaam verkeersroutes dienen te worden gerespecteerd.
- (15) ← 36 • De totale oppervlakte aan water dient tenminste 6% van het uit te werken gebied te bedragen.
- (3) ← 37 • Met behulp van situering, vorm en materiaalkeuze van de bebouwing dient te worden zorg gedragen voor een goede afstemming op de nieuwbouw van de Hogeschool Haarlem, alsmede op de (deels historische-) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg.
- (5) ← 38 • Met behulp van situering, vorm en materiaalkeuze van de bebouwing dient te worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
- (14) ← 39 • Waardevolle groene elementen, waaronder in elk geval de bomen die zijn aangeduid op bijlage 2 van deze voorschriften (groenkaart), dienen te worden gehandhaafd.
- 40 • De openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd.
- 41 • Bij de inrichting van het uitwerkingsgebied dient rekening te worden gehouden met functionele relaties, sociale veiligheid en passieve en actieve recreatie mogelijkheden.

3. bouwverbod.

- 42 a. bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.
- 43 b. Burgemeester en wethouders van Bloemendaal zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder a bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet ter visie gelegde ontwerp-uitwerking, mits terzake van deze vrijstelling tevoren van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Totaal : 43 normen/opdrachten
5 twee vallen

38 normen/opdrachten
26 afwijkingen (68%)



OPENBARE VERGADERING VAN DE COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN

Datum, tijdstip 25 juni 2007, 14.00 uur

Plaats Gemeentehuis, kleine commissiekamer

Aanwezig dhr. A.H. van Drooge - voorzitter en lekenlid
dhr. E.J.M. Bloemen - architect
mevr. P.A. van Bruggen - architect
mevr. M. Poiman - architectuurhistorica
mevr. G. Bolt - restauratiearchitect
dhr. P. Schaapman - plv. secretaris, 023-5225738,
p.schaapman@bloemendaal.nl

Afwezig dhr. W.A. Quispel - architect, plv
dhr. W. de Wagt - architectuurhistoricus, plv
dhr. J.D. Mulder - restauratiearchitect plv

AGENDA

- A. Vaststellen notulen vorige vergadering
- B. Te behandelen bouwplannen
1. Vogelenzangseweg 67
bouwen 3 woningen
(vooroverleg)
Hans van Egmond Totaal
Architectuur
20060051

2. Bloemendaalseweg 28Z
bouwen 5 appartement
gebouwen (o.m. 27
huurwoningen - 63
koopwoningen) - vm. locatie
Marinehospitaal
BAM Vastgoed bv
20070077

ADVIES COMMISSIE

De notulen van de vergadering van 21 mei 2007 en de notulen van de besloten vergadering van 11 juni 2007 worden vastgesteld. De notulen van de openbare vergadering van 11 juni 2007 worden, vanwege een aanvulling op punt 8 en 10, aangehouden.

In principe akkoord. De architect, mevrouw Van Egmond, is aanwezig en geeft een toelichting. Gelet op gebiedsbeschrijving 10 en par. 3.4 van de Welstandsnota spreekt de commissie de voorkeur uit om de gevels niet te contrastrijk te maken en uit te voeren in meer aardere tinten. De uitstulpingen op de dakkapellen zijn vermoedelijk meer vloeiend dan de tekening doet vermoeden. Er dient meer onderscheid te zijn tussen de ontmoeting van de garage en de entree van woning drie. Om de woningen meer als eenheid in een open parkbos te plaatsen geeft de commissie in overweging om de erfafscheidingen mee te ontwerpen in de groenstructuur.

Akkoord. De architect, de heer Verwey, is aanwezig en geeft een toelichting. Het plan voldoet aan de eerste herziening van de Welstandsnota, Gebied 3A, omdat het in overeenstemming is met de criteria ten aanzien van ligging in de omgeving, massa, vorm en detaillering van het gebouw. Wel vindt de commissie de verticaliteit van gebouw C te veel benadrukt en mist zij aan de bovenzijde de gevelbedijning. Bij alle gebouwen zou het toepassen van een afwijkende plint beter zijn. Ook ervaart zij de detaillering als een verarming. Bij gebouw E is er geen sprake van oriëntatie op de Zijlweg. De restauratiearchitect en de architectuurhistorica spreken daarom van een historische fout.