

JURIDISCH EN BESTUURLIJK  
ADVIESCENTRUM

Aan Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Bloemendaal  
t.a.v. de heer Drs. R.A. Heerze  
Postbus 201  
2050 AE Overveen

2008003202

Amsterdam, 15 februari 2008

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

Betreeft:

PR/1731.c05

Rapport van bevindingen inzake stedenbouwkundige ontwikkelingen locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen;  
Beantwoording onderzoeksopdracht.

Zeer geacht College,

**1. Rapport van bevindingen**

Ter voldoening aan uw onderzoeksopdracht ter uitvoering van de toezegging, gedaan aan de Commissie Grondgebied in de vergadering van 6 december 2007, doen wij u bijgaand in drievoud toekomen het opgestelde Rapport van bevindingen inzake stedenbouwkundige ontwikkelingen locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen. Korthedshalve mogen wij u naar de inhoud daarvan verwijzen.

Wij veronderstellen hiermee genocgzzaam aan uw vraagstellingen te hebben voldaan.

**2. Terzijde**

Bestudering van de overgelegde dossierstukken inclusief van de ingediende zienswijzen en de petitie aan de Raad in verband met de opgestarte vrijstellingsprocedure brengt ons nog tot de volgende opmerkingen in de marge.

**2.1 Meerdere zijden van de werkelijkheid**

De opvatting van uw College dat de benodigde vrijstellingen voor het bouwplan vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan maar van relatieve betekenis zijn, is gezien vanuit de kennelijke visie dat blijkens het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan reeds bepaalde planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten en aanpassingen in het totale ontwikkelingstraject zijn aanvaard, te verklaren.

De visie van de omwonenden, verenigd in de Vereniging Marinehospitaal terrein, dat hier sprake is van belangrijke afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is ook herkenbaar. De - meerjarige - voorgeschiedenis waarmee een nieuw planologisch/stedenbouwkundig concept is ontwikkeld en aanvaard, voltrekt zich deels buiten het gezichtsveld van omwonenden die eerst bij een vrijstellingsprocedure of bestemmingsplanherziening hiermee worden geconfronteerd.

Het verschil in opvatting tussen Burgemeester en wethouders enerzijds en de Vereniging Marinehospitaal anderzijds omtrent de aard, inrichting, reikwijdte en betekenis van de noodzakelijke vrijstellingen van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan zoals neergelegd in de voorliggende bouwaanvraag (2007/0077) is met name te herleiden tot de planologische en stedenbouwkundige perceptie van waaruit wordt geredeneerd.

## **2.2 Doorzichten**

Terzijde merken wij op dat het mogelijk is nog wel aanbeveling verdient om te bezien in hoeverre de doorzichten tussen de diverse gebouwen nog kunnen worden verbeterd door een gewijzigde opstelling van de fietsenstalling en de parkeervoorziening ter plaatse van de gebouwen C, D en E. Zie hierover het verder het rapport Witpaard dat als bijlage bij het rapport van bevindingen is opgenomen.

De afstanden van de bebouwing onderling heeft een nadere vertaling gekregen in het geaccordeerde Masterplan en Beeldkwaliteitsplan.

## **2.3 Bouwlagen**

Voorts merken wij op dat het voorgeschreven aantal bouwlagen in de Uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 24, lid 1 van de planvoorschriften, niet alleen moet worden beoordeeld in het licht van het Masterplan e.d. maar ook aan de hand van de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan. Zo wordt in artikel 1 in lid 1.1 onder bouwlaag verstaan: "een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van het souterrain of zolder. Nu een souterrain is uitgezonderd van het begrip "bouwlaag" geldt dit temeer voor een kelder met bergingen.

Voor wat betreft gebouw D dat in drie woonlagen met een optie voor een dakopbouw zal worden uitgevoerd, tekenen wij aan dat een dakopbouw onder omstandigheden qua stedenbouwkundige impact en uitstraling, gelijk te schakelen valt met een zolder. Een en ander is afhankelijk van de vraag of deze dakbouw zich bevindt binnen de denkbeeldige, doorgetrokken schuine dakvlakken.

#### **2.4 Functionies**

Ten aanzien van het gebruik van het gebouw A ten behoeve van het realiseren van een welzijnsvoorziening merken wij op dat het een wijziging betreft van de gebruiksmogelijkheden die niet is voorzien in het bestemmingsplan maar wel al in zekere zin is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst. De woonvoorziening voor de Stichting Dol-fijn kan redelijkerwijs wel vallen onder het begrip of functie "wonen".

#### **2.5 Behoud bomen**

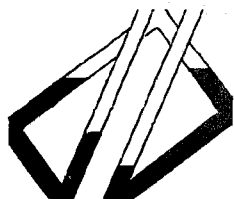
Voor wat betreft behoud van bomen verwijzen wij in dit verband ook naar het Masterplan en het terzake bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarin heeft de gemeente uitgesproken dat zij medewerking geeft aan het verwijderen van bomen voor zover die niet voor de uitvoering van het bouwplan gehandhaafd kunnen worden.

#### **3. Slot**

Wij vertrouwen u met een en ander van dienst te zijn geweest. Tot toelichting bereid zijnde, tekenen wij,

met hoogachting  
en vriendelijke groet,

  
Mr. P.H. Revermann



JURIDISCH EN BESTUURLIJK  
ADVIESCENTRUM

---

## **RAPPORT VAN BEVINDINGEN**

**inzake**

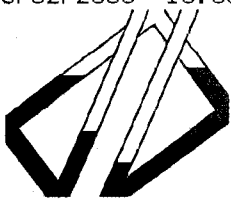
**stedenbouwkundige ontwikkelingen  
locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen**

**JBA, d.d. 15 februari 2008**

---

JURIDISCH EN BESTUURLIJK ADVIESCENTRUM B.V. - K.v.K. AMSTERDAM NR. 34107692  
KONINGINNEWEG 245 - 1075 CT AMSTERDAM TEL. 020 6764786 FAX 020 6766251  
POSTBANK R.K. NR. 22831 - BANKRELATIE ABN-AMRO BANK REK. NR. 54.99.10.832

De aansprakelijkheid van de besloten vennootschap en zwaar op te maken afwende zijn haar bestuurders en hun  
aansprakelijkheid, bevestigt tot de dekking en niet van de aansprakelijkheid en het aansprakelijkheidsverzekering



## **RAPPORT VAN BEVINDINGEN**

### **inzake**

### **stedenbouwkundige ontwikkelingen locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen**

#### **1. Inleiding**

**1.1** In het kader van de vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die Burgemeester en wethouders willen volgen ten behoeve van het door de BAM Vastgoed B.V. ingediende bouwplan (reguliere bouwaanvraag nr. 2007/0077), zijn ondermeer zienswijzen ingediend door de Vereniging Marinehospitaalterrein.

**1.2** Daarnaast is door deze Vereniging een petitie d.d. 10 november 2007 ingediend bij de raadsleden van de gemeente Bloemendaal. Daarin geeft zij te kennen dat naar haar oordeel het bouwplan niet zou passen binnen het vigerende bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o." en derhalve evenmin wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Samenwerkingsovereenkomst "Herontwikkeling plangebied voormalig Marinehospitaal te Overveen" van 23 februari 2005 (verder te noemen: Samenwerkingsovereenkomst).

De locatie Marinehospitaal wordt nader aangeduid als het voormalig Marinehospitaal Overveen, plaatselijk bekend Bloemendaalseweg Huize Duinrust, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie E, nr. 840, groot ca. 1 ha, 48 are en 63 centiare.

#### **1.3 Toezegging aan Commissie Grondgebied**

In de vergadering van de Commissie Grondgebied d.d. 6 december 2007 is door de desbetreffende projectwethouder de toezegging gedaan om in het licht van deze petitie en de lopende vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO, een externe deskundige de vraag voor te leggen of en in hoeverre het voorliggende bouwplan beantwoordt aan het genoemde bestemmingsplan en derhalve gesteld zou kunnen worden dat de bouwvergunningaanvrager zich houdt aan de genoemde Samenwerkingsovereenkomst.

#### **1.4 Onderzoeksopdracht**

In aansluiting hierop is het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. te Amsterdam in de persoon van de heer Mr. P.H. Revermann benaderd met de navolgende concrete onderzoeksopdracht:

- Voegt het bouwplan van de BAM zich redelijkerwijs naar het bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o."?
- Heeft de BAM zich aan de afspraken gehouden binnen de Samenwerkingsovereenkomst?

**1.5** Gelet op de omstandigheid dat het hier niet alleen een juridisch en bestuurlijke vraagstelling betreft maar evenzeer die onderzoekopdracht noopt tot een planologische beoordeling van de uitgangspunten van het bestemmingsplan en van de daarop volgende ontwikkelings- en (bouw)plannen, is voor deze integrale analyse mede het Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard-Partners te Zwolle ingeschakeld in de persoon van Ir. G.J. van Houten. In gezamenlijk overleg is de navolgende rapportage opgesteld.

## **2. Uitgangspunten**

Bij de beoordeling van deze onderzoeksvragen is uitgegaan van het volgende feitencomplex, omvattende de navermelde besluiten en plannen:

1. Bestemmingsplan "Zijweg-West e.o.", vastgesteld bij besluit van de Raad van Bloemendaal d.d. 31 januari 2002 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord Holland d.d. 17 mei 2002;
2. Voorstel "Ontwikkeling locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen" van BAM NBM Vastgoed van 22 november 2002;
3. Besluit van Burgemeester en wethouders van 19 augustus 2003 waarbij de voorkeur indertijd is uitgesproken voor SGBB boven de plannen die door de woningbouwvereniging Broederode en BAM NBM zijn ingediend;
4. Verslag van de besloten vergadering van de Commissie Grondgebied d.d. 21 oktober 2003 waarbij uiteindelijk in samenspraak met het College de keuze is bepaald op het voorstel van de BAM NBM Vastgoed d.d. 22 november 2002;
5. Besluit van Burgemeester en wethouders van 4 november 2003, waarbij ondermeer is besloten tot vervolgovverleg met de BAM over de wijze waarop de voorgenomen samenwerking invulling zou kunnen krijgen;
6. Samenwerkingsovereenkomst van de gemeente Bloemendaal en BAM Vastgoed B.V. d.d. 23 februari 2005; annex
7. Masterplan (bijlage 5), een en ander geaccordeerd door de Raad d.d. 24 november 2004;
8. Beeldkwaliteitsplan "Park Tetrode" van 4 april 2005 en het Besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2005 en het vaststellingsbesluit van de Raad van Bloemendaal d.d. 14 juli 2005;
9. Nota vrijstellingenbeleid art. 19 WRO (herziening 2006);
10. Bouwaanvraag d.d. 27 februari 2007, ingekomen 28 februari 2007, bouwnummer 2007/0077;
11. Ruimtelijke onderbouwing "Park Tetrode"/bouwplan d.d. 27 februari 2007 en 29 januari 2008;

## **3. Wettelijk kader**

### **3.1 Vrijstelling of planherziening**

Aangezien een bestemmingsplan een bepaalde planologische visie c.q. conceptie vastlegt welke uitgaat van min of meer voorziene of voorzienbare omstandigheden, is het nimmer uitgesloten dat op basis van voortschrijdend of gewijzigd planologisch en/of stedenbouw-

kundig inzicht en nieuwe belangen en noden, aanpassingen hierop moeten kunnen plaatsvinden. Voor zover een bestemmingsplan zelf niet voldoende mogelijkheden in zich bergt om via vrijstelling (binnenplannen) of via wijzigings/uitwerkingsmogelijkheden in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, is toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) onontkoombaar. Daarnaast kan in dat geval worden gekozen voor een ghele of gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van bouwplannen die afwijken van bestaande bestemmingsplannen kan de gemeente derhalve de weg verkiezen om daarvoor een van de vrijstellingsmogelijkheden van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te benutten. Na en door verlening van vrijstelling wordt de weigeringsgrond voor bouwvergunning op grond van artikel 44 Woningwet opgeheven. Deze vrijstellingsprocedures verlopen doorgaans sneller dan ingeval de gemeente de mogelijkheid hanteert om het desbetreffende bestemmingsplan te herzien teneinde dit plan in overeenstemming te brengen met de voorgenomen bouwplannen.

Beide wettelijke sporen zijn mogelijk en gelijkwaardig om uiteindelijk te komen tot afgifte van een bouwvergunning.

Bij de toepassing van artikel 19, lid 1 en 2 WRO dient het bouwplan te worden voorzien van een "goede ruimtelijke onderbouwing" (GRO). In die planologische onderbouwing moet duidelijk gemotiveerd worden waarom het voorliggende bouwplan past binnen het gemeentelijk planologisch beleid.

### **3.2 Vrijstellingsbeleid**

Bij toepassing van de vrijstellingsprocedure heeft de gemeente (Burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) een ruime mate van beleidsvrijheid. Die beleidsvrijheid kan worden beperkt doordat de gemeente zichzelf een beperking oplegt ten aanzien van toepassing van die bevoegdheid.

In de gegeven omstandigheden heeft de gemeente Bloemendaal een nota "Vrijstellingenbeleid artikel 19 WRO" vastgesteld en haar beleid voor de diverse vrijstellingsmogelijkheden van artikel 19 uitgewerkt.

**3.3** Voor het onderhavige bouwplan wordt toepassing gegeven aan artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (aangewezen projectprocedure) waarbij het College van Burgemeester en wethouders het bevoegde gezag is over te gaan tot het verlenen van vrijstelling. Die procedure kan worden gevolgd in situaties die vallen binnen een door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland opgestelde lijst van plannen. Dit betekent dat niet meer voor elk individueel plan een afzonderlijke verklaring van geen bezwaar moet worden aangevraagd. Daarbij handelt het ondermeer om projecten die niet afwijken van een vastgesteld provinciaal beleid zoals neergelegd in een Streekplan of die niet afwijken van vastgesteld ruimtelijk Rijksbeleid (planologische kernbeslissing). Evenmin mogen dergelijke projecten speerpunten van beleid betreffen.

**3.4** Voor toepassing van deze bevoegdheid heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Uitgangspunt is daarbij het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals verwoord in een bestemmingsplan. Uitzonderingen mogen worden gemaakt voor situaties waarin sprake is van een onvoorziene ontwikkeling en/of bijzondere omstandigheid. Als voorbeeld van een bijzondere omstandigheid wordt onder andere genoemd het geval dat de gemeente met een initiatiefnemer over een bouwplan langdurig heeft onderhandeld. Als andere bijzondere omstandigheden zijn genoemd projecten waarmee het algemeen belang (volkhuusvestingsbelang en het belang van de ruimtelijke ontwikkeling e.d.) gediend is danwel sprake is van nieuw geformuleerd beleid waardoor het bewuste bestemmingsplan achterhaald zou kunnen zijn, dit laatste mede gezien in combinatie met het ontbreken van andere alternatieven binnen het desbetreffende bestemmingsplan. Bij het voorliggende bouwplan achten Burgemeester en wethouders zich dan ook bevoegd.

#### **4. Werkwijze voor onderzoeksopdracht**

**4.1** Gelet op de aard van het bouwplan en de voorliggende vraagstelling is het gewenst en noodzakelijk een analyse te maken van de essentialia of hoofdelementen van het geldende bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o."

**4.2** Vervolgens zijn in beeld gebracht de uitgangspunten zoals verwoord in het plan "Ontwikkeling locatie voormalig Mariniehospitaal" van BAM NBM Vastgoed van 22 november 2002, aangezien met dit plan zowel Burgemeester en wethouders als de Raad hebben ingestemd.

**4.3** Daarop aansluitend is het Masterplan, behorende bij de Samenwerkingsovereenkomst van 23 februari 2005 beoordeeld. Aan dit plan hebben Burgemeester en wethouders en de Raad zich eveneens geconformeerd.

**4.4** Vervolgens is het tot het Ontwikkelingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan (nader geregeld in de bedoelde Samenwerkingsovereenkomst) tezamen met de voorliggende bouwaanvraag nr. 2007/0077 beoordeeld in relatie tot voorgaande plannen en het genoemde bestemmingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan "Park Tetrode" is evenzover door Burgemeester en wethouders en de Raad geaccordeerd.

#### **4.5 Samenhang vraagstellingen**

De als onderdeel van de onderzoeksopdracht voorgelegde vraagstelling "Voegt het bouwplan zoals neergelegd in de bouwaanvraag van 2007/0077 zich redelijkerwijs naar het bestemmingsplan?" dient beoordeeld te worden in samenhang met de vraagstelling of en in hoeverre dit bouwplan zich redelijkerwijs ook dient te voegen en/of zou kunnen voegen naar het bestemmingsplan, hetgeen bepaald wordt door het antwoord op de vraag welke afspraken de gemeente Bloemendaal met de BAM heeft gemaakt bij de Samenwerkingsovereenkomst.

Deze stellingen liggen immers in elkaars verlengde, gelet op de achtergrond van deze onderzoeksopdracht.

Primair dient dan ook te worden beoordeeld aan welk afsprakenkader de BAM zich binnen de Samenwerkingsovereenkomst dient te houden, voor wat betreft de verdere uitwerking van haar bouwplannen. Om vorcstaande reden zal derhalve in eerste instantie het afsprakenkader van de Samenwerkingsovereenkomst op hoofdlijnen worden gezien.

## **5. Samenwerkingsovereenkomst**

### **5.1 Considerans**

In de Samenwerkingsovereenkomst van 23 februari 2005 is in de considerans (overwegingen) onder meer aangegeven dat de gemeente als eigenaresse van de locatie Marinehospitaal, de locatie wenst te laten ontwikkelen voor woningbouw met deels gebouwde parkeervoorzieningen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Vervolgens is aangegeven dat de BAM Vastgoed B.V. als ontwikkelaar een bepaalde propositie (voorstel) d.d. 22 november 2002 heeft gedaan en dat de ontwikkelaar daarmee een selectieprocedure heeft gewonnen als gevolg waarvan de gemeente in overleg is gegaan met deze ontwikkelaar om de door haar gepresenteerde planpropositie nader te toetsen en uit te werken.

Daarbij heeft vervolgens de gemeente aangegeven er groot belang aan te hechten om binnen het op te stellen Ontwikkelingsplan de ouderenhuisvesting in diverse categorieën te willen integreren met de daarbij behorende voorzieningen van zorg en services. Tevens zou in het kader van het Ontwikkelingsplan een aantal initiatieven, zoals een wijksteunpunt Overveen en het zogenaamde woonproject Dol-fijnproject voor licht verstandelijk gehandicapte jongeren, zijn te realiseren.

De uitgangspunten van de considerans zoals hierboven weergegeven, maken blijkens het bepaalde in artikel 1, lid 1.3 deel uit van de Samenwerkingsovereenkomst.

### **5.2 Voorbehoud**

De overeenkomst is aangegaan onder uitdrukkelijke voorwaarden dat deze eerst aan de gemeenteraad is voorgelegd (art. 1, lid 1.7). In de raadsvergaderingen van 18 november 2004 en 24 november 2004 is de Samenwerkingsovereenkomst met de BAM Vastgoed B.V. besproken en tot slot geaccordeerd.

### **5.3 Hoofdelementen**

#### **5.3.1 Doel**

In artikel 3 is het doel van de samenwerking opgenomen. Aldaar is bepaald dat de beoogde samenwerking enerzijds is gericht op de realisatie van het bouwprogramma en het openbaar gebied en het plangebied en anderzijds op het scheppen van voorwaarden waaronder op deze locatie kan worden gekomen tot ontwikkeling en realisering van een kwalitatief hoogwaardige bebouwing met woningen in diverse financieringscategorieën, ouderenhuisvesting met de

daarbij behorende zorg en servicesvoorzieningen, een Ruimte ten behoeve van de gemeente en voor het Dol-fijnproject. Het bouwprogramma is uitvoerig omschreven in artikel 6.

### **5.3.2 Masterplan/Ontwikkelingsplan/Beeldkwaliteitsplan**

In artikel 4, lid 4.2 is ondermeer aangegeven dat de ontwikkelaar op basis van de selectie, de Intentieovereenkomst en de Planpropositie d.d. 22 november 2002, een Masterplan heeft ontwikkeld dat voldoende inzicht geeft in de omvang en de situering van het bouwprogramma in het plangebied.

Het Masterplan wordt omschreven als "het Masterplan Marinehospitaal, welke de positionering en het volume van de gebouwen en de omgeving daarvan weergeeft. Deze documenten zijn aan de Samenwerkingsovereenkomst gehecht als bijlagen 5a tot en met d" (artikel 1, lid 1.1 onder s).

De bijlagen waaronder het Masterplan en de planpropositie van 22 november 2002 maken eveneens onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst, zij het dat de bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst prevaleren boven die van de bijlagen (artikel 1, lid 1.4 en 1.5).

Dit Masterplan is voor partijen de basis voor de verdere uitwerking van het Ontwikkelingsplan.

In deze Samenwerkingsovereenkomst is verder onder meer overeengekomen dat door de ontwikkelaar een Ontwikkelingsplan wordt opgesteld.

Onder Ontwikkelingsplan wordt verstaan de uitwerking van het Masterplan, omvattende de volgende documenten:

- het Beeldkwaliteitsplan;
- het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp conform SR '97; en
- de stedenbouwkundige uitwerking en hetgeen verder overeengekomen zal worden tussen partijen.

Verder dient volgens lid 4.3 van dit artikel door de Ontwikkelaar het Ontwikkelingsplan te worden opgesteld binnen de kaders van de door gemeenteraad vast te stellen Uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan betreft het door de gemeente op te stellen plan voor het Uitwerkingsgebied U2 zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o." (art. 1, lid 1.1 onder gg).

Als onderdeel van het Ontwikkelingsplan zal ook een Beeldkwaliteitsplan worden vervaardigd. Het Beeldkwaliteitsplan wordt door de Ontwikkelaar opgesteld en door de gemeente vastgesteld. Dit plan wordt omschreven als het plan waarin voldoende inzicht wordt gegeven in de architectonische en landschappelijke kwaliteit op basis van de Welstandsnota van januari 2003 en de uitgangspunten welke in een uitwerkingsregel zijn vastgelegd in het

genoemde bestemmingsplan. Dit Beeldkwaliteitsplan omvat mede de locatie "Villa Tetterode" (art. 1, lid 1.1 onder a).

Het Beeldkwaliteitsplan is inmiddels vastgesteld door de Raad van Bloemendaal.

Nadat het Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, zal op grond van artikel 4, lid 4.7 en 4.8 de ontwikkelaar een kwalitatief hoogwaardig en een door alle partijen gedragen voorlopig en – nadien – definitief ontwerp aanleveren dat voldoet aan de specificatie als gesteld in de SR '97 ten behoeve van de gebouwen A, B, C, D E en voor zover mogelijk Villa Tetterode.

Daarnaast zal tevens een voorlopig ontwerp voor het openbaar gebied tot stand worden gebracht. In lid 4.9 is een specifieke regeling opgenomen met betrekking tot gebouw C waarvoor een definitief ontwerp zou worden opgesteld in samenspraak met een zogenoemde toegelaten instelling (woningbouwvereniging).

### **5.3.3 Gemeentelijke medewerking**

In artikel 5 is de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente geregeld. In lid 5.1 is ondermeer bepaald dat de gemeente met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk zal bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst, conform een nader aangeduid tijdschema, verleend zullen worden. De gemeente zal daarbij voor zover zij zelf besluiten dient te nemen, deze aanvragen met voortvarendheid behandelen.

Daarnaast is in artikel 5, lid 5.6 ondermeer aangegeven dat de gemeente zal medewerken aan het verlenen van de benodigde toestemming voor het rooien van twee waardevolle mogelijk monumentale bomen, welke nader zijn aangeduid op de desbetreffende tekeningen (bijlage 5A), alsmede voor het rooien van andere waardevolle mogelijk monumentale bomen, indien strikt noodzakelijk voor de uitvoering van het Ontwikkelingsplan.

### **5.3.4 Nieuwbouwplan**

Het nieuwbouwplan omvat 5 afzonderlijke gebouwen A t/m E en een gebouwde parkeervoorziening. Daartoe is een bouwprogramma overeengekomen en vastgelegd in artikel 6. Per gebouw is aangegeven de woningdifferentiatie naar financieringscategorie en eventueel gedifferentieerd naar oppervlakte en aard van de bebouwing.

Met betrekking tot het parkeren zal het programma worden gerealiseerd zoals het in het Masterplan is gespecificeerd, met de aantekening dat de aan de Bijdorplan gesitueerde parkeerplaatsen slechts worden gerealiseerd indien en voor zover hiervoor toestemming van de gemeente Haarlem is verkregen.

### **5.3.5 Grondtransactie**

In deze Samenwerkingsovereenkomst is een grondtransactie opgenomen waarbij de gemeente tegen een bepaalde koopsom ter grootte van € 15.300.000,-- excl. BTW en/of overdrachtsbelasting, de gronden onder bepaalde voorwaarden levert aan de ontwikkelaar (art. 7, lid 7.1).

De levering daarvan zal plaatsvinden indien ondermeer is voldaan aan de voorwaarden voor het intreden van de afnameverplichting zoals opgenomen in artikel 7, lid 7.2. Aldaar is bepaald dat de grond dient te worden afgenomen indien voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan benodigde bruikbare bouwvergunningen zijn verkregen en de koopwoningen van de gebouwen A, B, D en E voor 50% of meer onherroepelijk zullen zijn verkocht (waarvan tenminste 8 woningen in het dure segment).

Voor wat betreft de realisatie van de "casco Ruimte", nader aangeduid in bijlage 7 in gebouw A, zal een separate opdracht worden verleend door de gemeente aan de ontwikkelaar op basis van een koop- en aannemingsovereenkomst tegen een nader geformuleerde prijs.

### **5.3.6 Onvoorziene omstandigheden**

Bijzondere bepalingen zijn nog opgenomen in artikel 13, waarbij uitdrukkelijk in lid 13.1 de mogelijkheid van een beroep op artikel 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden) is voorbehouden aan ieder der partijen. Onvoorziene omstandigheden doen zich in ieder geval voor bij het niet tijdig verkrijgen van bruikbare vergunningen, dan wel het bouwprogramma niet wordt gehaald en niet voldaan kan worden aan de voorwaarde voor het intreden van de afnameverplichting van artikel 7, lid 7.2.

Volgens artikel 13, lid 13.3, zullen partijen alsdan bij elkaar te rade gaan om te bezien of een herontwikkeling raadzaam is en onder welke voorwaarde dat zal geschieden. In deze situatie zal onder nadere condities een grondtransactie kunnen plaatsvinden c.q. grondaanbieding gedaan kunnen worden tegen een aangepaste koopsom. De ontwikkelaar is dan wel verplicht tot afname van de gronden zodra de voor het herziene bouwplan noodzakelijke bouwvergunningen zijn verkregen en de voorwaarde met betrekking tot categorisering/segmentering van de te bouwen woningen zoals thans opgenomen in artikel 6, is vervallen.

De gemeente heeft overigens in de situatie van artikel 13, lid 13.3 de mogelijkheid de gronden ook aan derden aan te bieden mits en nadat zij onder gelijke condities een vooraanbieding heeft gedaan aan de ontwikkelaar.

## **6. Planologische/stedenbouwkundige context**

### **6.1 Planologische context**

Uitgangspunt van de Samenwerkingsovereenkomst voor de inrichting en ontwikkeling van deze locatie is derhalve het daarbij geaccordeerde Masterplan dat basis moet bieden voor een verdere ontwikkeling van het Ontwikkelingsplan. Dit Masterplan geeft naar opvatting van partijen inzicht in de omvang en de situering c.q. positionering van de gebouwen en de omgeving daarvan alsmede in de omvang en de situering van het bouwprogramma in het

plangebied. Voorts dient het op te stellen Ontwikkelingsplan binnen de kaders van de door de gemeenteraad vast te stellen Uitwerkingsplan, te worden ontwikkeld. (N.B. niet de Raad maar Burgemeester en wethouders hebben blijkens het bestemmingsplan de bevoegdheid tot uitwerken).

**6.2** Het Ontwikkelingsplan omvat de volgende documenten:

- het Beeldkwaliteitsplan;
- het Voorlopig ontwerp en het Definitief ontwerpplan conform SR '97; en
- de Stedenbouwkundige uitwerking; en
- zoals verder overeen zal worden gekomen tussen partijen.

De hoofdverplichting van artikel 4 van de Samenwerkingsovereenkomst tot verdere planvorming, laat overigens nog de ruimte voor nadere plannen en afspraken tussen partijen. Dienaangaande zijn geen nadere bescheiden overgelegd.

**6.3** Maatgevend voor de opstelling van het Ontwikkelingsplan e.d. zijn derhalve het Masterplan en de kaders van het vast te stellen Uitwerkingsplan.

**6.4** De kaders van het vast te stellen Uitwerkingsplan zijn opgenomen in artikel 24 van het bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o." alwaar de hoofdelementen/essentialia van het uitwerkingsgebied "U2" worden beschreven. De tekst van dit artikel met de daarbij behorende voorschriften en bepalingen ten aanzien van bouwen e.d. zijn opgenomen in bijlage 2 bij dit rapport.

**6.5** Naast de genoemde uitwerkingsregels van artikel 24 van het bestemmingsplan, is ook relevant het bepaalde in artikel 26. Daarin zijn algemene - binnenplanse - vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor Burgemeester en wethouders ten aanzien van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Zo geldt bijvoorbeeld de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen met betrekking tot afwijkingen van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%.

## **6.6 Planologische analyse**

Voor de planologische analyse van de achteroenvolgende stedenbouwkundige plannen, is het Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard-Partners ingeschakeld. Het uitgebrachte advies is als bijlage bij dit Rapport gevoegd (bijlage 3). Mede blijkens dit advies terzake moet het volgende worden geconcludeerd.

## **7. Conclusie**

### **7.1 Ten aanzien van het ontwikkelingsproces**

Gezien de aard, de strekking, betekenis en de impact van het Masterplan dat zowel door de gemeente als door de BAM is geaccordeerd als grondslag voor verdere uitwerking, moet worden vastgesteld dat reeds hierdoor de definitieve en overwegende stap is gezet om te

komen tot een bepaalde planologische en stedenbouwkundige opzet voor deze locatie die fundamenteel en substantieel afwijkt van een aantal hoofdelementen/essentialia van de vigerende uitwerkingsregeling voor het Uitwerkingsgebied U2 van het bestemmingsplan "Zijweg-West e.o."

De in artikel 24, lid 1 van het bestemmingsplan opgenomen "Beschrijving in hoofdlijnen", veronderstelt een bepaalde stedenbouwkundige conceptie die op een belangrijk aantal essentiële punten niet meer, althans niet meer in herkenbare mate, is terug te vinden in de latere stedenbouwkundige plannen. Reeds het eerste plan "Ontwikkeling locatie Marinehospitaal te Overveen" van 22 november 2002, toont een andere stedenbouwkundige benadering. Vervolgens heeft dit plan een verdere uitwerking gekregen in het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan, welke bij de laatste plannen eveneens getuigen van deze gewijzigde planologische en stedenbouwkundige opzet. De bebouwingsvoorschriften van de uitwerkingsregeling voor dit gebied zijn daarbij gerespecteerd.

**7.2** In dit verband zij aangetekend dat de overige hoofdelementen/essentialia van de "Beschrijving in hoofdlijnen" voor dit uitwerkingsgebied wel zijn gevolgd. Daarbij gaat het dan om de inpassing van de woonfunctie (incl. specifieke woonvorm), een zekere openheid van het gebied en het zoveel mogelijk in te passen van bestaande waardevolle landschappelijke elementen met handhaving van waardevolle bomen in samenhang met en rekening houdend met de beoogde woningbouw. Grosso modo wordt in de nieuwe stedenbouwkundige opzet hieraan voldaan. In de Samenwerkingsovereenkomst annex bijlagen zijn hiervoor de basisafspraken reeds opgenomen.

Uit dit stedenbouwkundig ontwikkelingsproces is de onontkoombare conclusie te trekken dat de hoofdpunten/essentialia van de "Beschrijving in hoofdlijnen" van het Uitwerkingsgebied U2 van het bestemmingsplan "Zijweg-West e.o.", kennelijk niet meer in de stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van deze locatie paste en daarom achtereenvolgens aangepaste plannen zoals het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan zijn vervaardigd en door het College van Burgemeester en wethouders en de Raad van de gemeente aanvaard. De Samenwerkingsovereenkomst heeft een en ander in bindende afspraken vastgelegd en de BAM heeft de geboden ruimte tot op de grens benut.

Aangezien het Masterplan als basis diende te fungeren voor de verdere uitwerking kan realiter niet geconcludeerd worden dat de BAM in afwijking van de Samenwerkingsovereenkomst heeft geopereerd door in deze laatste fase, het voorliggende bouwplan (reguliere bouwvraag 2007/0077) te presenteren en in te dienen.

Daarbij nemen wij ook in aanmerking dat zoals gezegd, inmiddels ook het Beeldkwaliteitsplan door de gemeente is vastgesteld en goedgekeurd. De ingediende bouwvraag ligt in de lijn met het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan.

De belangrijkste vrijstellingen die thans benodigd zijn vanwege strijdigheid met de (uitwerkingsregels) van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, zijn primair nodig doordat er inmiddels een afwijkende planologische conceptie voor het gebied is aanvaard.

Op onderdelen is weliswaar de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan door het ingediende bouwplan (bouwplannr. 2007/0077) nog enigszins vergroot, bijvoorbeeld ten aanzien van bepaalde bouwvoorschriften doch in wezen ligt de fundamentele afwijking ten opzichte van de "Beschrijving in hoofdlijnen" volledig opgesloten in het geaccordeerde Masterplan en het nadien vervaardigde Beeldkwaliteitsplan.

### **7.3 Ten aanzien van de onderzoeksvraagstellingen**

De vraag of het bouwplan van de BAM zich redelijkerwijs voegt naar het bestemmingsplan ten aanzien van de hoofdelementen/essentialia zoals beschreven in de "Beschrijving in hoofdlijnen" van artikel 24 Uitwerkingsgebied U2 van het bestemmingsplan "Zijweg-West e.o." dient dan ook ontkenkend te worden beantwoord, aangezien een aantal hoofdelementen /essentialia daarvan niet zijn terug te vinden, zulks met de aantekeningen dat:

- a. dit bouwplan in het verlengde ligt van de stedenbouwkundige conceptie van het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan die basis en richtinggevend (moesten) zijn voor de verdere uitwerkingen;
- b. aan een deel van de hoofdelementen/essentialia van de bedoelde "Beschrijving in hoofdlijnen" wel wordt voldaan, evenals grosso modo aan de concrete bebouwingsvoorschriften.

**7.4** De vraag of de BAM zich aan de afspraken heeft gehouden binnen de Samenwerkingsovereenkomst, moet in beginsel bevestigend worden beantwoord. De BAM heeft immers voortgeborduurd op eerder wederzijds geaccordeerde stedenbouwkundige planvorming, waaronder het Masterplan. Vervolgens heeft de BAM ook in de lijn daarvan mogen en moeten doorontwikkelen en "uitwerken". Het daaropvolgend Beeldkwaliteitsplan "Park Tetrode" van april 2005 vormt evenzeer een uitwerking van het Masterplan en de daarmee nagestreefde architectonische en landschappelijke kwaliteit op basis van de Welstandsnota januari 2003 en de desbetreffende Uitwerkingsregel van het bestemmingsplan. Daarmee is ook het ambitieniveau van het park en de bebouwing gegeven.

Door het vaststellen van dit Beeldkwaliteitsplan is deze stedenbouwkundige visie door de gemeente (Burgemeester en wethouders en de Raad) - wederom - geformaliseerd.

In aansluiting daarop is de bouwaanvraag van het bouwplan (2007/0077) ingediend. Dit bouwplan vertaalt het eerdere Masterplan en Beeldkwaliteitsplan in een gedetailleerde architectonische en bouwkundige vorm waarbij ook op uitwerkingsniveau in versterkte mate de gewijzigde stedenbouwkundige opzet tot uitdrukking komt. De afwijkingen op uitwerkingsniveau, met name ten opzichte van de bebouwingsvoorschriften, zijn echter

relatief beperkt van omvang en betekenis, zeker gezien in relatie tot de fundamenteel gewijzigde stedenbouwkundige opzet in de bovenbeschreven voorfasen van dit ontwikkelingsproces.

Buitendat staat het partijen overigens vrij om ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst, in dit kader en stadium nog nadere afspraken te maken.

Opgemaakt te Amsterdam/Zwolle, 15 februari 2008

Mr. P.H. Revermann



Bijlagenoverzicht

1. Onderzoeksopdracht d.d. 11 februari 2008
2. Artikel 24 bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o."
3. Rapport Witpaard Planologische analyse d.d. 14 februari 2008

# **BIJLAGE 1**

**OPDRACHT**

Bij besluit van 30 oktober 2007 heeft het college van B&W van de gemeente Bloemendaal het navolgende besloten:

1. ten behoeve van het bouwplan van BAM (reguliere bouwaanvraag nummer 20070077) ter realisering van 5 appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaal terrein te Overveen in principe medewerking te willen verlenen voor de vrijstelling van het bestemmingsplan ("Zijweg West e.o.") ex artikel 19 lid 2 WRO;
2. in te stemmen met het welstandsadvies van 25 juni 2007;
3. ten behoeve van het bouwplan van BAM ter realisering van 5 appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaal terrein te Overveen in principe bouwvergunning te willen verlenen;
4. na het nemen van dit besluit de stukken die reeds 29 juni 2007 tot en met 9 augustus 2007 ter visie lagen, ongewijzigd wederom ter visie te leggen behoudens ter meerdere aangevuld met dit besluit en het welstandsadvies;
5. voor de procedures sub 1 en sub 3 van dit besluit de openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen;
6. de zienswijzen die naar deze herhaalde tervisielegging binnen zijn gekomen binnen 6 weken na de terinzagelegging op grond van dit besluit te beantwoorden (incl. de reeds ingekomen zienswijzen die binnen de termijn van 29 juni 2007 t/m 9 augustus 2007 zijn ingediend en niet schriftelijk zijn ingetrokken);
7. de raad te informeren.

De Vereniging Marinehospitaal heeft een groot aantal zienswijzen tegen dit bouwplan ingediend en bij brief van 10 november 2007 een petitie aan de raadsleden van de gemeente Bloemendaal doen toekomen. Kernpunten van de petitie zijn, dat het bouwplan niet binnen het bestemmingsplan *zou* passen en dat de BAM zich daardoor niet aan de samenwerkingsovereenkomst *zou* houden.

In de vergadering van de commissie Grondgebied gehouden op 6 december 2007 heeft de projectwethouder van dit plan, de toezegging gedaan om de petitie te beoordelen.

U onderzoeksoopdracht is de volgende:

- Voegt het bouwplan van de BAM zich redelijkerwijs naar het bestemmingsplan?
- Heeft de BAM zich aan de afspraken gehouden binnen de samenwerkingsovereenkomst?

Handtekening aanvaarding opdracht

Datum: 11 februari 2008

---

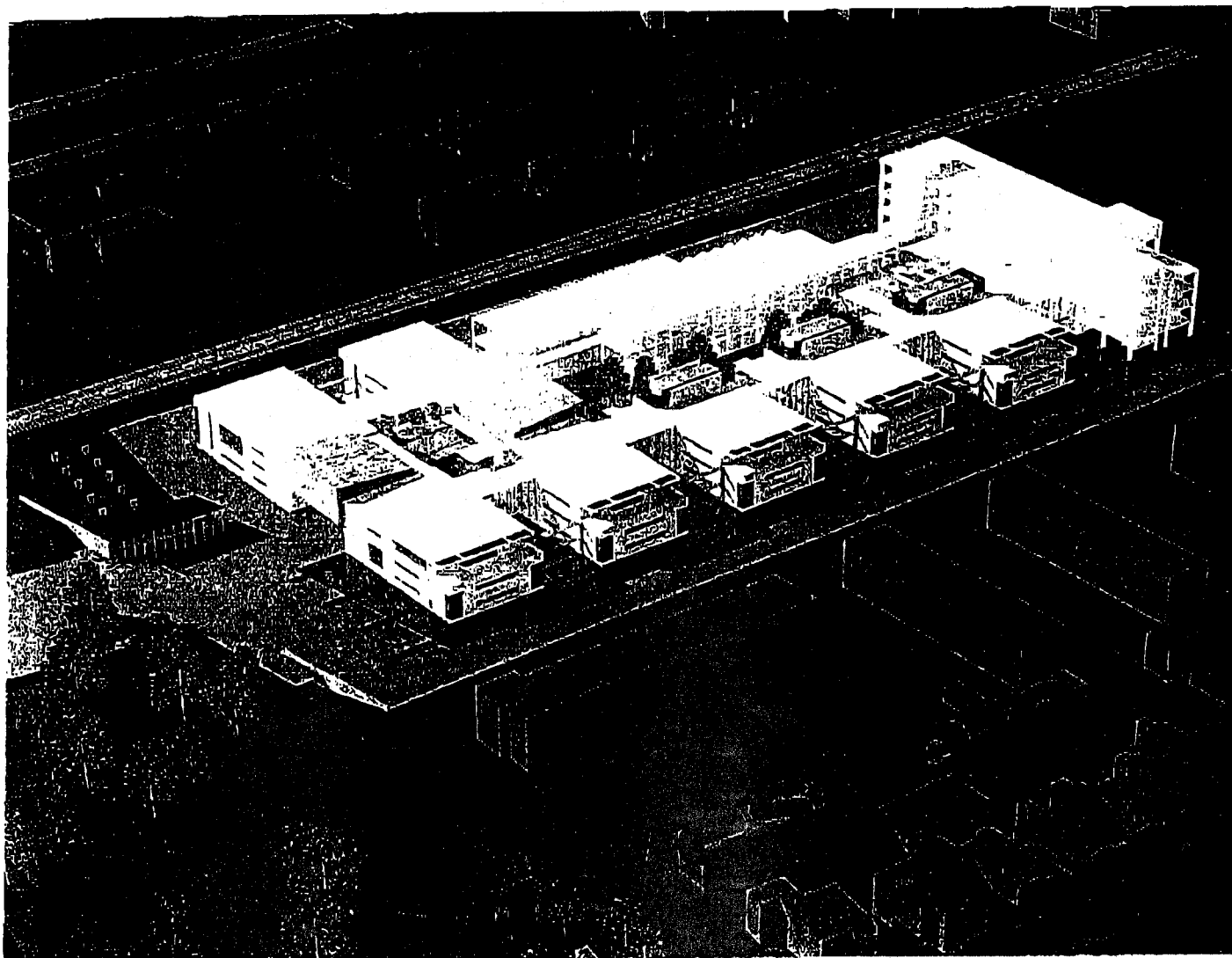
Perry Hopman  
Gemeente Bloemendaal  
taakgroep Ruimtelijke Ordening  
Brouwerskolkweg 2, Overveen  
Postbus 201, 2050 AE Overveen  
Telefoonnr: (023) 5225.732  
Fax: (023) 5225.745

## **BIJLAGE 2**

02-8106/4

GS.

# Bestemmingsplan: Zijlweg West e.o.



# Zijlweg



Bloemendaal



Haarlem



Hogeschool  
Haarlem

Vastgesteld Bloemendaal:

Vastgesteld Haarlem :

Goedgekeurd GS :

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

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 groepswonen en woonzorgaccomodaties.

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 (deels 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 de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.

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 (woon-) bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer. De ruimte tussen de te bouwen appartementengebouwen onderling dient op gelijke wijze te worden ingericht. Door het opnemen van waterpartijen kunnen de groenbuffers worden opgewaardeerd.

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 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.

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 op de zuidelijke terreinhelft 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 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.

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 Hoogheemraadschap van Rijnland gestelde norm.

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 blijkens een acoustisch onderzoek geluidsschermen noodzakelijk zijn, dienen deze voorzieningen gereed te zijn wanneer de in het gebied te bouwen woningen voor bewoning gereed zijn.

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.

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.

- Het aantal woningen dient minimaal 60 en maximaal 90 te bedragen.
- In het gebied mogen grondgebonden en gestapelde en woningen worden gebouwd.
- De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 15.00 meter bedragen.
- De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1.00 meter bedragen voor de voorgevelrooilijn.
- 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.
- De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en het hart van de spoorlijn dient tenminste 20 meter te bedragen.
- De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en de woningen aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 25 meter te bedragen.
- 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.
- 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.
- De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en het hart van de Bijdorplan/Zijlweg dient tenminste 12 meter te bedragen.
- 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.
- 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.

# **BIJLAGE 3**


- c. **verkeersontsluiting.**
- 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.
  - Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, bij voorkeur onder de bebouwing. Bij de grondgebonden woningen dient het parkeren bij voorkeur inpandig 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.**
- 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.
  - De op de plankaart binnen het uitwerkingsgebied aangegeven langzaam verkeersroutes dienen te worden gerespecteerd.
  - De totale oppervlakte aan water dient tenminste 6% van het uit te werken gebied te bedragen.
  - 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.
  - Met behulp van situering, vorm en materiaalkeuze van de bebouwing dient te worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
  - Waardevolle groene elementen, waaronder in elk geval de bomen die zijn aangecuid op bijlage 2 van deze voorschriften (groenkaart), dienen te worden gehandhaafd.
  - De openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd.
  - Bij de inrichting van het uitwerkingsgebied dient rekening te worden gehouden met functionele relaties, sociale veiligheid en passieve en actieve recreatie mogelijkheden.
3. **bouwverbod.**
- a. bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.
  - 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.

**GEMEENTE BLOEMENDAAL**

**Marinehospitaal**

---

**14 februari 2008**

Stedebouwkundig adviesbureau  
**Witpaard – partners** 

Govert Flinckstraat 31 • Postbus 1158, 8001 BD Zwolle • T (038) 421 68 00 • F (038) 421 07 37 - E [info@witpaard.nl](mailto:info@witpaard.nl)

## Inleiding

In het kader van de onderzoekvraagstelling van de gemeente Bloemendaal is het nodig een vergelijk te maken tussen het bestemmingsplan Zijlweg-west, het voorstel uit 2002 van BAM dat is vastgelegd in de Rapportage Ontwikkeling locatie voormalige Marinehospitaal te Overveen, het Masterplan uit 2005, het Beeldkwaliteitsplan Park Tetrode uit 2005 en de bouwaanvraag 2007 / 0077 zoals deze door BAM in 2007 is ingediend.

Hoofdvraag is of deze documenten in ruimtelijk opzicht op essentiële dan wel op ondergeschikte punten van elkaar verschillen.

### ***Huidige situatie plangebied (zie luchtfoto)***

De landschappelijke waarde van het gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van een oud aangelegd parkdeel, met een volwassen maar slecht onderhouden boombestand. Het noordelijke deel is open terrein, hier stond vroeger het hospitaal. De oostrand (Bijdorplaan) is halfopen, afwisselend gevormd door grote boomgroepen en hagen. In het zuidelijke deel bevinden zich waardevolle landschappelijke elementen zoals oude bomen en waterpartijen. Hier bevindt zich bovendien villa Tetrode en de monumentale woningen langs de Zijlweg. Het heeft een gesloten karakter. De westzijde doet wat rommelig aan met de achterzijden van de percelen en bebouwing langs de Bloemendaalseweg.

Door de massale aanwezigheid van de huidige beplanting en het achterstallig onderhoud zijn in het beschermde parkgebied veel van de oorspronkelijke inrichtingselementen, zoals de zuidelijke vijverpartij en belangrijke zichtlijnen niet meer herkenbaar.



## Het Bestemmingsplan Zijlweg-west e.o. 2000

In het bestemmingsplan Zijlweg – west is een heldere ruimtelijke beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

De hoofdpunten (essentialia) zijn:

1. Een andere maatschappelijke voorziening
2. Inpassing van de woonfunctie als vervangend gebruik:
  - 60-90 woningen;
  - eengezinswoningen, villa's en appartementen;
  - gedifferentieerde opbouw;
  - gestapelde bouw is mogelijk (3-5 lagen, nader gespecificeerd in plan);
  - in zuidelijke terreinhelft 3 lagen).
3. De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden dat er sprake is van wonen in een park.
4. De te bouwen woningen dienen qua situering, detaillering en materiaalgebruik te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool, alsmede op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg.
5. Uitgangspunt vormt bovendien de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu. De waardevolle bomen (in ieder geval welke aangeduid op kaart in bestemmingsplan) dienen te worden gehandhaafd.
6. De openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd.
7. Routing van langzaamverkeersroute door het park.

In het hoogwaardig parkachtig woonmilieu dat ontstaat zijn waardevolle landschappelijke elementen zoals de villa en de tuin Tetrode, bomen, en water als kwaliteiten aangegeven waarmee rekening dient worden gehouden.

Om gewenste sfeer te bereiken zijn nadere eisen/ richtlijnen opgesteld ten aanzien van de differentiatie in situering en bouwhoogte, afstand tussen de bebouwing, (ondergronds) parkeren, de aangegeven langzaamverkeersroute en de openheid van het gebied.

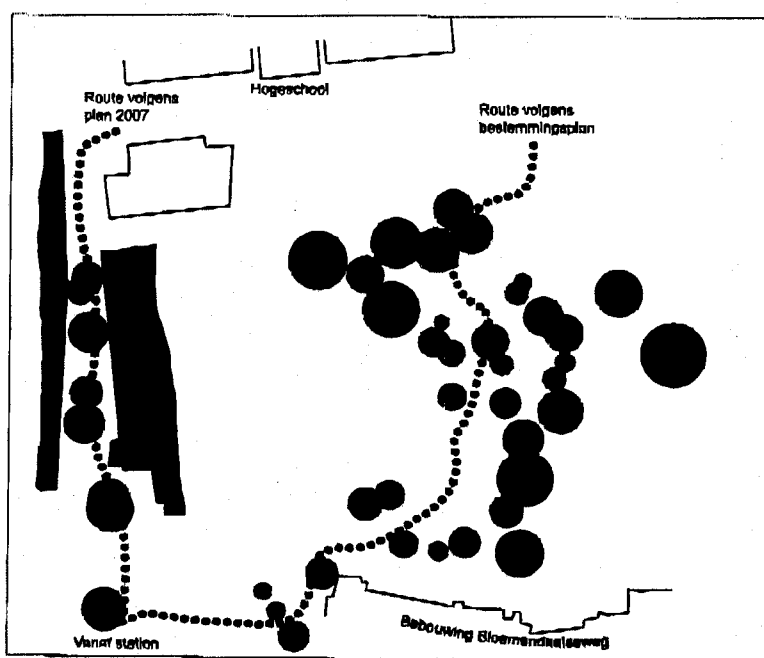


## Masterplan februari 2005

Het masterplan is een verdere vertaling en uitwerking van het BAM-plan uit 2002.

De meest opvallende wijzigingen ten opzichte van de rapportage Ontwikkeling locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen (2002) alsmede van het genoemde bestemmingsplan zijn:

2. De oostzijde van het park, waar de bebouwing in één lijn als in een lint is geplaatst. In 2002 zijn drie bouwblokken aan de Bijdorplaan losjes aan de rand van het park geplaatst.
3. In vergelijking met het BAM-plan 2002 staan de drie gebouwen nu op een rij, en is het grondvlak van de bebouwing, met name gebouw C, groter. De onderlinge afstand tussen de bebouwing is hierdoor navenant kleiner geworden. Tussen de bebouwing staan zichtlijnpijlen. De beleving hiervan is echter beperkt.
4. De parkeerdruk op de Bijdorplaan is zo groot dat over bijna de gehele lengte dwars-parkeren nodig is.
5. De diversiteit van de omliggende bebouwing leidt tot een eigen architectonisch karakter voor het plangebied.
6. Het pad aan noordzijde van het plangebied van station naar hogeschool is een achteraf gelegen en benauwde route tussen talud van de spoorlijn en gebouw A. Deze oplossing is tegengesteld aan de routing door het groen zoals deze in het bestemmingsplan is aangegeven.



**Het masterplan wijkt dus op essentiële onderdelen af van de stedenbouwkundige opzet zoals deze in het bestemmingsplan is omschreven. Het masterplan voldoet niet aan de regel maar ook niet meer aan de geest van het bestemmingsplan.**

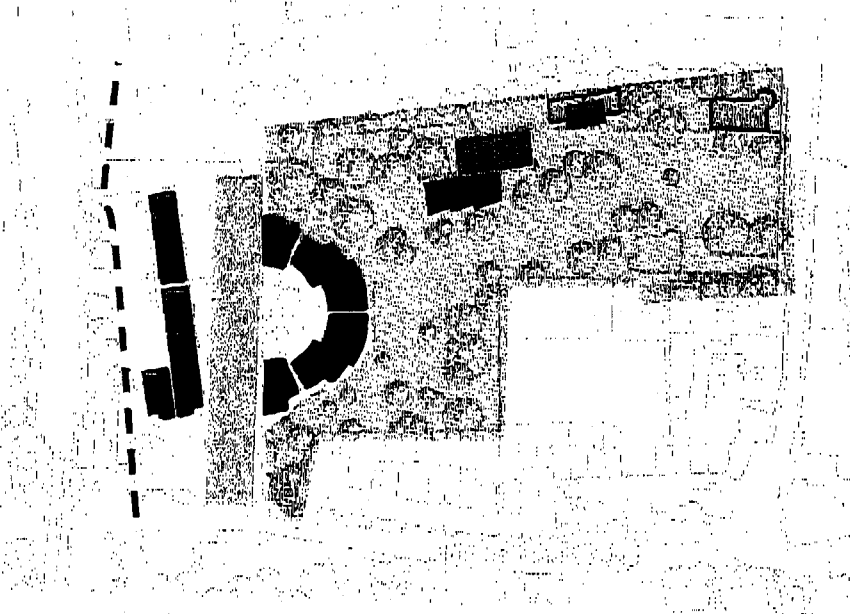
### Ontwikkeling locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen, (BAM plan 2002)

De uitgangspunten die zijn gesteld in het bestemmingsplan zijn maar ten dele vertaald in de ruimtelijke opzet en de ruimtelijke schakeling van gebouwen bij de prijsvraaginzending van BAM.

Een vergelijk tussen de ruimtelijke beschrijving en visie van het bestemmingsplan en deze rapportage van BAM levert een aantal opvallende verschillen op hoofdpunten op:

1. Vanwege de plaats en vorm van gebouw B is het terrein in tweeën gedeeld in een versteend noordelijk plein en een groen zuidelijk parkgebied. Tussen beide gebieden is geen duidelijke relatie (in strijd met essentie 6 en deels essentie 3).
2. Een deel van de woningen ligt aan een plein in plaats van in een park (in strijd met essentie 3).
3. Ook de langzaamverkeersroute naar de Hogeschool Haarlem ligt niet in het park (in strijd met essentie 7). De wandelroute die eerst deel uitmaakt van de tuin ligt nu achteraf langs het spoor en het plein is alleen een semi-privéruimte voor de aanliggende woningen. Zowel de wandelroute als het (privé-) plein en zijn zo van het park afgescheiden.
4. De bebouwing aan de Bijdorplan is drie, vier (en deels vijf) lagen hoog in plaats van de eerder aangegeven drie lagen (in strijd met essentie 2 vierde onderdeel).

Door het spel van beslotenheid/ verdichting en rust/openheid ontstaat spanning in het park. De keuze om het park in twee los van elkaar staande delen te splitsen, wijkt af van de beoogde beleving van het park als geheel, en hiermee de kwaliteit van de onderdelen, zoals beschreven in het genoemde bestemmingsplan.

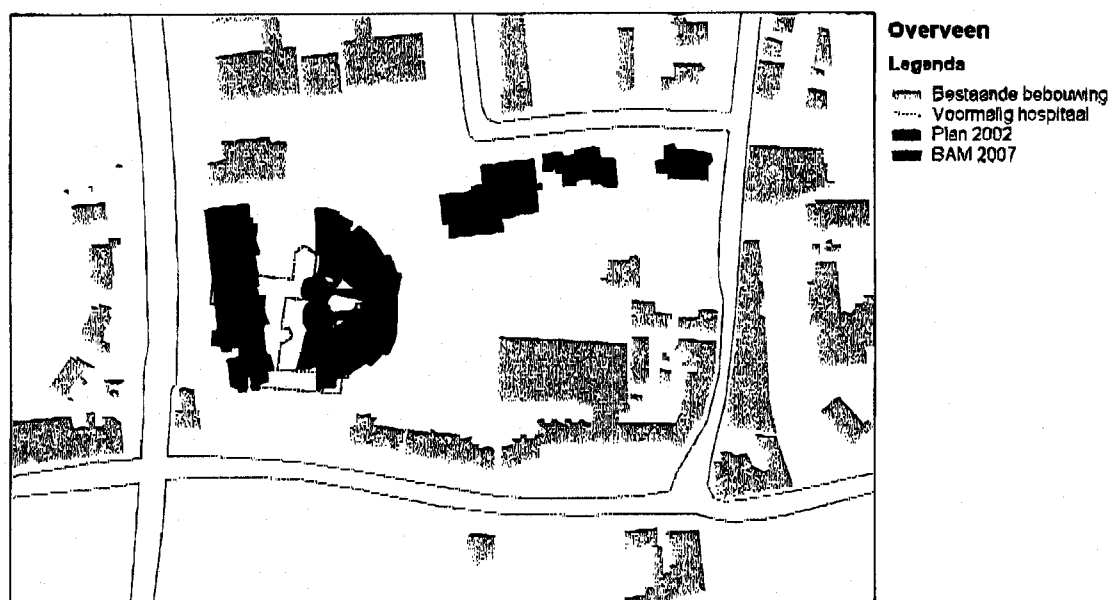


Wandelroute    plein    park

***Uitgaande van het door de gemeente geaccordeerde masterplan wordt in het navolgende de vervolgstappen beoordeeld.***

### **Beeldkwaliteitplan "park Tetrode", april 2005**

Het beeldkwaliteitplan geeft voorafgaand aan verdere uitwerking meer inzicht in de gewenste kwaliteit en ambitieniveau van het park en de bebouwing. Het is een eerste aanzet op onderdelen voor het opstellen van uitgangspunten, voorwaarden en regieaanwijzingen. In zekere zin volgt het beeldkwaliteitplan de uitgangspunten van het masterplan.



### **Ingediende bouwplan 2007**

In het bouwplan komt ook de laatste dimensie van de nieuwbouw tot leven. Hieruit blijkt dat:

- *De Bijdorplaan heeft niet de kwaliteit van een laan. Van de zes bomen tussen parkeerplaatsen resteren bij de uitwerking nog drie.*
- *Aan de oostzijde van het park blijkt de ruimte tussen de bebouwing te zijn ingericht als bebouwde fietsenstalling (geen zicht) en als parkeerplaats (geen zichtkwaliteit). Dit is in strijd met het belang van zichtlijnen vanaf de Bijdorplaan zoals deze in eerdere documenten is aangegeven.*
- *Gebouw C is nu bijna geheel vijf lagen hoog. Voor het overige is het bouwplan conform het masterplan uit 2005.*

## Conclusie

Tussen de bouwaanvraag en het bestemmingsplan ligt een duidelijk verschil.

In het eerste traject tot en met het masterplan zijn essentiële verschillen gemaakt ten opzichte van de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan.

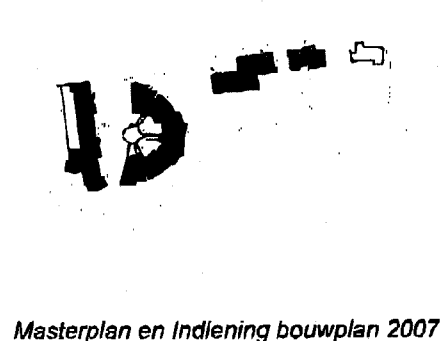
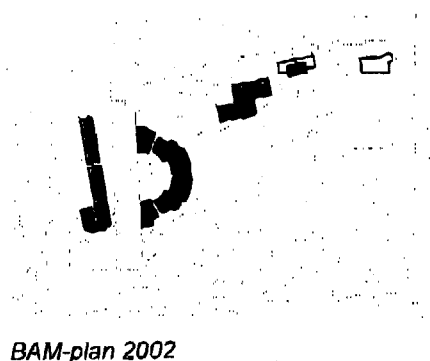
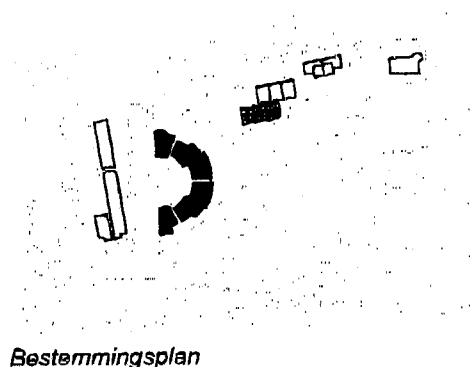
Er is sprake van een geleidelijk proces waarbij de relatie tussen bebouwing en het park cq. openbare ruimte meer en meer is losgelaten. Bij iedere fase is de grens opgezocht. Elke stap of stapje komt zo verder weg te staan van de oorspronkelijke ruimtelijke beschrijving en visie van het bestemmingsplan.

In de periode vanaf het masterplan (2005) tot heden liggen de veranderingen meer op uitwerkingsniveau.

In het bestemmingsplan is het maximale aantal woningen afhankelijk gesteld van (kwaliteits-) criteria en gelimiteerd tussen 60 en 90. Het masterplan van 2005 maakt duidelijk maximale aantal van 90 woningen op deze wijze niet meer beantwoord aan de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan c.q. haar uitwerkingsregels.

*Aantal bouwlagen*

**Legenda**  
□ 3 lagen  
■ 4 lagen  
■ 5 lagen  
■ 6 lagen



---

### **Aanbevelingen aangaande het voorliggende bouwplan 2007**

De eigen architectuur van de bebouwing in het park dient voldoende eigen uitstraling te hebben om een brug te kunnen slaan tussen de sfeer van de hogeschool en die van de kleinschalige bebouwing aan de zuidzijde (conform het bestemmingsplan).

In de architectuur zou mogelijk nog aandacht geschonken kunnen worden aan de bijzondere eigenschappen van plekken. Bij het huidige voorstel is de basisarchitectuur in hoofdzaak functioneel en zou nader uitgewerkt kunnen worden. De bebouwingsmassa kan dan gematigder qua volume overkomen. Deze inspirerende locatie verdient namelijk een zorgvuldige architectuur met zeggingskracht

De beide ruimten tussen de gebouwen C,D en E is bij de bouwaanvraag 2007 ingericht als parkeerplaats en als bebouwde fietsenstal. Een alternatief hiervoor is te overwegen.

Zwolle, 14 februari 2008.