

20170711

Vragen & antwoorden n.a.v. plan-voorstel "Wonen in Bestaande Gebouwen" d.d. 6-04-17

Vraag c.q. stelling van belanghebbende	Antwoord Cobraspen Vastgoedontwikkeling
Brederode Wonen	
1) BW wenst graag het aandeel sociale woningen te verwerven;	<i>Zodra het VO-SP door de gemeenteraad is goedgekeurd en daarmee de contouren van de gebouwontwikkelingen zijn vastgesteld, zal het overleg met Brederode Wonen worden opgestart;</i>
2) Uitgangspunten waar deze woningen aan moeten voldoen;	<i>Deze worden voor kennisgeving aangenomen en meegenomen ten tijde van de daadwerkelijke gebouwontwikkeling;</i>
3) Zodra planontwikkeling concreet wordt graag in overleg met Cobraspen;	<i>Zie opmerkingen boven;</i>
Stichting Duinbehoud	
4) Is de forse toename aan bovengronds bouwvolume wel noodzakelijk voor de planrealisatie ?	<i>Er is geen forse toename aan bovengronds volume (zie VO-SP). Er is sprake van een <u>afname</u> van 142 m³ bovengronds volume;</i>
5) Inbouwen van garanties voor het behoud van de kwaliteit van de huidige groenstructuur;	<i>Cobraspen deelt deze zorg c.q. wens. Daarom stellen wij voor om dit zowel publiekrechtelijk – als privaatrechtelijk vast te leggen. Publiekrechtelijk krijgt de (hoofd)groenstructuur in het bestemmingsplan de bestemming "natuur" (wat leidt tot sterke gebruiksbeperkingen) en privaatrechtelijk zullen alle V.V.E.'s van de gebouwen (waaronder ook de eigendommen van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) deelnemen in een overkoepelende "V.V.E. Parkmanagement". Deze V.V.E. is belast met het beheer van het totale terrein (groen, afval, beveiliging, verlichting, etc.) en krijgt statutair de verplichting om middels een "Groencommissie" een Groenbeheerplan op te stellen en dat – na goedkeuring door de gemeente Bloemendaal – ook zo uit te voeren;</i>
6) Onduidelijkheid t.a.v. de bestemming Watertoren en Oude Zandwaaijer;	<i>Op dit moment kiezen we voor meerdere bestemmingen in deze gebouwen, die overigens qua volume niet zullen wijzigen. Deze ontwikkeling vraagt maatwerk (lieft in overleg met potentiële exploitanten) en zoals we ook voorstelden in ons eerdere VO-SP zien wij hier kansen voor een gecombineerde (kleinschalige) werk/horeca/maatschappelijke ontwikkeling mogelijk in combinatie met wonen;</i>
7) Nadrukkelijk wens om de Watertoren beter zichtbaar te maken;	<i>Wij delen deze wens maar zullen altijd onze afspraken omtrent inkijk voor de omwonenden nakomen;</i>
8) Invullen van het begrip "duurzaam bouwen";	<i>Is in de volgende planfase aan de orde. Cobraspen is aantoonbaar betrokken bij diverse duurzame ontwikkelingen en heeft deze ambitie</i>

	<i>zeker ook voor Reinwaterpark. De vraag over de relatie tussen WKO (Warmte Koude Opslag), waterwinning en aardkundig monument is al uitgezet;</i>
Vrienden van Middenduin	
9) De toename van het bovengrondse bouwvolume is in strijd met het uitgangspunt;	<i>Er is geen sprake van een toename van het bovengronds bouwvolume. Zoals ook uit het concept VO-SP blijkt, is er sprake van een <u>afname</u> van 142 m³ bovengronds volume;</i>
10) De bebouwingslocatie langs de Zeeweg is niet wenselijk;	<i>Deze locatie hebben wij dan ook laten vervallen;</i>
11) Verplaatsing van de Sterrenwacht houdt een aantasting van het groene karakter van de nieuwe plek in;	<i>Er zijn meerdere haalbare opties voor de Sterrenwacht in het VO-SP opgenomen. De impact van de Sterrenwacht is zeer beperkt en op de nu voorgestelde alternatieve locatie is ook de aantasting minimaal;</i>
12) Sloop en bouwactiviteiten tasten de buffer langs het Middenduin en de recreatieve route van de Tetterodeweg aan;	<i>Er wordt slechts gesloopt en gebouwd binnen de bestaande footprint en binnen het bestaande gebouw. De buffer wordt niet aangetast;</i>
13) Bebouwing ter plaatse van de Sterrenwacht is strijdig met het uitgangspunt "behoud de groene zoom langs Middenduin en Zeeweg".	<i>Er wordt slechts gesloopt en gebouwd binnen de bestaande footprint en binnen het bestaande gebouw. De buffer wordt niet aangetast en dus ook behouden;</i>
14) Er kan getwijfeld worden aan de kwaliteit van de ondergrondse woningen, deze kunnen zich mogelijk toch bovengronds manifesteren;	<i>Het is de uitdaging en toezegging van de ontwikkelaar om binnen de geldende kwaliteitseisen van woningbouw alsmede binnen de overeengekomen contouren (vast te leggen in de bouwvelop) een plan te ontwikkelen.</i>
15) Waarom blijft de ontwikkelaar vasthouden aan uitbreiding van het gebouwde volume zelfs buiten het ensemble om ?	<i>In het thans voorliggende concept VO-SP is er geen sprake van een toename van het gebouwde volume: het bovengronds volume <u>neemt af</u> met 142 m³ en het ondergrondse volume <u>neemt af</u> met maar liefst 11.042 m³;</i>
16) De manier waarop het beheer van het groen op een duurzame wijze kan worden geregeld is nog niet duidelijk;	<i>Cobraspen stelt voor om dit zowel publiekrechtelijk – als privaatrechtelijk vast te leggen. Publiekrechtelijk krijgt de (hoofd)groenstructuur in het bestemmingsplan de bestemming "natuur" (wat leidt tot sterke gebruiksbeperkingen) en privaatrechtelijk zullen alle V.V.E.'s van de gebouwen (waaronder ook de eigendommen van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) deelnemen in een overkoepelende "V.V.E. Parkmanagement". Deze V.V.E. is belast met het beheer van het totale terrein (groen, afval, beveiliging, verlichting, etc.) en krijgt statutair de verplichting via een "Groencommissie" om een Groenbeheerplan op te stellen en dat – na goedkeuring door de gemeente Bloemendaal – ook zo uit te voeren;</i>
17) Een plan voor het gehele monumentale ensemble inclusief de prise d'eau opstellen;	<i>Is nu opgenomen in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan;</i>

18) De nieuwe bebouwing concentreren binnen het monumentale ensemble;	<i>Qua footprint en qua bebouwingsvolume is daar een toelichting op gegeven op pagina 16 en verder. In de optiek van de opstellers van het concept VO-SP is door het verschuiven van enkele footprints het ensemble juist sterker geworden;</i>
19) een verifieerbare kwantificering van het bouwvolume met bouwveloppen opstellen;	<i>Is opgenomen in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan en – indien hier overeenstemming over wordt bereikt – zal dit worden uitgewerkt in bouwveloppen voor elke bouw-vlek;</i>
20) de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit behouden door in stand houden groene zoom en waarborgen om dit te beheren en duurzaam in stand te houden;	<i>Is opgenomen in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan en er zijn in de beantwoording van deze vragen ook suggesties gedaan om deze zoom duurzaam in stand te houden;</i>
21) nader overleg over de ontsluiting van het plangebied;	<i>Gaan we zeker doen, nadat e.e.a. verder is uitgezocht. Vooralnog gaan we uit van een auto-ontsluiting op de meest logische plek in het plangebied en het ontbreken van de noodzaak voor een rotonde;</i>
Ons Bloemendaal	
22) Is het wel mogelijk om Copernicus te verplaatsen ?	<i>Voor Copernicus bestaan in het huidige concept V.O. Stedenbouwkundig Plan drie mogelijkheden: I. Copernicus blijft zitten en deze bouwvlek wordt pas na afloop van de gebruiksovereenkomst in ontwikkeling genomen; II. Copernicus verhuist binnen deze bouwvlek en wordt meer op de rand van de kelder gepositioneerd; III. Copernicus verhuist naar de ingemeten locatie nabij de Zeeweg; Cobraspen garandeert in ieder geval dat Copernicus de rekening van een eventuele verplaatsing NIET zal hoeven te voldoen;</i>
23) Past een vorm van beschermd wonen niet beter dan sociale woningen in de kelder ?	<i>Wellicht; dat is een uitwerking die wij in de volgende planfase gaan bestuderen (zie ook antwoord op vraag 1);</i>
24) Bebouwing aan de rand van de Zeeweg is niet acceptabel;	<i>Deze locatie hebben wij dan ook laten vervallen;</i>
25) Waar komen de ontbrekende sociale woningen volgens de 30%-regel ?	<i>Zoals ook uit het thans opgestelde concept VO Stedenbouwkundig Plan blijkt, is het gelukt om alle vereiste sociale woningen in 1 complex te realiseren, te weten: de Reinwaterkelder (zie pagina 19);</i>
26) Wij missen de connectie tussen de Watertoren en de rest van het terrein;	<i>Deze connectie zal fysiek worden hersteld, zoals ook in ons eerdere VO-SP was opgenomen en – indien mogelijk – ook functioneel worden hersteld indien een gecombineerde ontwikkeling</i>

	<i>van Watertoren en Oude Zandwaaier mogelijk is;</i>
27) Er moeten snel keuzen gemaakt worden over de invulling van de monumentale gebouwen;	<i>Met uitzondering van de Watertoren en de Oude Zandwaaier kan dat, omdat geopteerd wordt voor woningbouw. In het geval van de 2 genoemde gebouwen kan dat toch niet eerder dan nadat er een bestemmingsplan in procedure is gebracht. Immers, dan is het opportuun om de markt te benaderen en met potentiële exploitanten in gesprek te gaan over – bij voorkeur – een gecombineerde ontwikkeling;</i>
28) Graag verankeren in het plan dat de ontwikkeling van de monumentale gebouwen als eerste ter hand worden genomen;	<i>De fasering zal vanuit een totaal-aanpak worden benaderd en is van meer aspecten afhankelijk: bouwlogistiek, markt-opname en kasstroom zijn hierin ook van wezenlijk belang;</i>
29) De gekozen referentiebeelden is geen voorbeeld van passende architectuur;	<i>Eens, we hebben de beelden aangepast;</i>
30) Nu al afspraken maken over: beheer van het park/garantie van behoud monumenten/verhuizing van Copernicus;	<i>Zie de beantwoording bij de vragen 5,16, 22 en 27; De wijze waarop dit zal worden vastgelegd zal per item verschillen in tijd en vorm;</i>
De heer R. Ruijterman	
31) Klopt het dat er voor meer dan de helft aan zulke kleine woningen wordt gedacht ?	<i>Nee, er zijn nog geen keuzen gemaakt t.a.v. woninggrootte, dit is onder meer afhankelijk van de marktvraag en de kenmerken van elk gebouw (ontsluiting, daglichttoetreding, vluchtroutes, etc.). Op pagina 19 van het concept VO-SP staan de indicatieve woninggroottes weergegeven;</i>
32) Hoe dient de randvoorwaarde vanuit de structuurvisie B'daal t.a.v. afnemende bebouwing vanuit dorp richting zee te worden geïnterpreteerd ?	<i>Deze vraag is tijdens de bijeenkomst van 17 mei jongstleden door de gemeente beantwoord.</i>
De 10 bewoners/huurders	
33) Op welke wijze gaat het groen/openbaar terrein beheert worden ?	<i>Cobraspen stelt voor om dit zowel publiekrechtelijk – als privaatrechtelijk vast te leggen. Publiekrechtelijk krijgt de (hoofd)groenstructuur in het bestemmingsplan de bestemming “natuur” (wat leidt tot sterke gebruiksbependingen) en privaatrechtelijk zullen alle V.V.E.’s van de gebouwen (waaronder ook de eigendommen van Cobraspen Vastgoedontwikkeling) deelnemen in een overkoepelende “V.V.E. Parkmanagement”. Deze V.V.E. is belast met het beheer van het totale terrein (groen, afval, beveiliging, verlichting, etc.) en krijgt statutair via een “Groencommissie” de verplichting om een Groenbeheerplan op te stellen en dat – na goedkeuring door de gemeente Bloemendaal – ook zo uit te voeren;</i>
34) Ongewenst dat de bomen rondom de Watertoren worden weggehaald;	<i>Cobraspen deelt de wens om ten behoeve van de kwaliteit de Watertoren meer in het zicht te krijgen maar respecteert uiteraard de gemaakte afspraken met de bewoners;</i>

35) Handhaven van het bestaande hek rondom het Reinwaterpark;	<i>Vooralsnog (zeker gedurende de uitvoering van bouwactiviteiten op het terrein) zal dit hek gehandhaafd blijven, waarbij Cobraspen streeft naar de realisatie van een openbaar toegankelijk gebied met een private beheersituatie;</i>
36) Beperken van inkijk woningen Tetterodeweg en Brouwerskolkweg vanaf watertoren;	<i>Cobraspen conformeert zich aan de gemaakte afspraken op dit punt.</i>
37) Ronde gewenst, met mogelijk bijdragen van gemeente en provincie;	<i>Dit is afhankelijk van de uiteindelijke verkeerssituatie. Onze inschatting is – thans – dat een rotonde met dit ingekrompen programma voor het Reinwaterpark niet meer nodig is;</i>
38) Voorstander van handhaving Copernicus en sociale woningen aan de zijde Zeeweg;	<i>Gelet op diverse andere overwegingen, is ervoor gekozen om de sociale woningen – na verplaatsing van Copernicus – te realiseren in de Reinwaterkelder;</i>
39) Vastleggen dat 30% van de woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd;	<i>Dat is al vastgelegd en dat zal ook door Cobraspen worden gerealiseerd;</i>
Gemeente Bloemendaal	
40) Verwijzing naar documenten (Reactie op plan Natuurbeleving en corsano. 2017002824);	<i>Voor zover op dit plan van toepassing zijn de uitgangspunten (vrijwel) geheel verwerkt;</i>
41) Inmeten van mogelijkheid alternatieve locatie Copernicus;	<i>Er is inmiddels opdracht gegeven om het gehele terrein in te meten en de resultaten zijn verwerkt in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan;</i>
42) Inmeten van het gehele terrein (gebouwen en hoogte);	<i>Er is inmiddels opdracht gegeven om het gehele terrein in te meten en de resultaten zijn verwerkt in het concept V.O. Stedenbouwkundig Plan;</i>
43) Vervolgproces t.a.v. participatie en gemeentelijke besluitvorming ?	<i>Uitwerken schetsvoorstel (06/04/17) naar een concept VO-SP inclusief toelichting en beantwoording van alle vragen. Dan bespreken met belanghebbenden en indienen bij gemeente voor besluitvorming. Bij instemming van de gemeenteraad op het VO-SP zal dit worden uitgewerkt naar een DO-SP met bouwveloppen (die met de belanghebbenden besproken zullen worden) en een voorontwerp-bestemmingsplan (met zijn eigen inspraak-procedure);</i>