



1 maart 2017

Tijdens de laatste bijeenkomst presenteerde Cobraspen als reactie op de ingebrachte uitgangspunten van diverse belanghebbenden haar plan 'natuurbeleving'.

De titel is hoopgevend en ook bij een eerste beschouwing van de gepresenteerde plannen zien we een aantal positieve ontwikkelingen.

Cobraspen schrijft in haar toelichting dat ze de afgelopen weken hard gewerkt hebben aan het analyseren van de opmerkingen en het opstellen van een nieuwe visie.

Dat verdient derhalve een zorgvuldige beoordeling en afweging van onze kant.

Op basis van de analyse 'watermachine in de duinen' heeft de stichting uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied geformuleerd en gecommuniceerd.

De gebouwen om water te zuiveren, op te slaan en te distribueren vormen samen met de Prise d'eau een ensemble dat van historische betekenis is. Het is een cultuurhistorisch icoon dat bepalend is geweest voor het behoud van het landschap van de Kennemerduinen en voor het Nationaal Park (daarom ook onderdeel van het NPZK). Het vertelt een verhaal dat voor de regio van waarde is om te conserveren. Dit ensemble, 'de waterwinmachine in de duinen' zou dan ook het primaire uitgangspunt moeten zijn bij de ontwikkeling en herbestemming van het PWN-terrein.

Het versterken van de relatie van de locatie met de Prise d'eau aan de overkant van de Zeeweg draagt bij aan het inzichtelijk maken van de cultuurhistorische betekenis. Deze relatie is primair ruimtelijk maar nog mooier zou het zijn als deze relatie ook (weer) functioneel wordt en er bijvoorbeeld een langzaam verkeersroute ter plaatse van de Prise d'eau onder de weg aangelegd kan worden.

*Het plaatsen van een gebouwd volume precies op deze Prise d'eau zoals in de plannen van Cobraspen, staat letterlijk en figuurlijk haaks op het gewenste ruimtelijke beeld. Precies op de plek waar het verscholen utilitaire ensemble zich toont, er een ruimtelijke relatie met de weg is en*

*de ruimtelijke continuering van de Prise d'eau wenselijk is, wordt een bouwvolume geplaatst.*

Het respecteren van het historische ensemble en dit als uitgangspunt voor een nieuwe ontwikkeling nemen betekent dat het bestaande ensemble zo weinig mogelijk uitgebreid moet worden en de bestaande gebouwen herbestemd worden met functies die het ensemble duurzaam in stand houden en een nieuw leven geven.

*In haar toelichting vermeldt Cobraspen dat er geen toename is van bovengrondse bebouwing. Het plan van Cobraspen laat naar ons idee echter een forse uitbreiding van het bovengrondse volume zien. Naast het voorfiltergebouw wordt bebouwing toegevoegd, er wordt een fors bouwvolume op het rondwaterfilter gezet, het bestaande filtergebouw/pompstation wordt vervangen door een hoger volume en er worden drie bouwvolumes toegevoegd, ogenschijnlijk als vervanging van bestaande gebouwen. De toename van het volume (let op: niet het aantal m2 bebouwd oppervlak!) is uit de plannen niet exact af te meten, maar lijkt toch fors en is daarmee in strijd met één van de belangrijkste uitgangspunten van de stichting.*

Naast dit primaire uitgangspunt zijn er nog een aantal richting gevende analyses.

Het groene karakter met bebouwing is in de loop van de tijd ontstaan. Een te hoge bebouwingsdichtheid, teveel versnipperde bebouwing en privétuinen tasten het nu onmiskenbaar aanwezige karakter van een groen duinbos aan.

*We zijn positief over het feit dat de plannen van Cobraspen minder versnippering laat zien dan voorgaande plannen, met name de woningbouwvariant. Het is echter jammer dat de toevoeging van het gebouw op de Prise d'eau, het bouwblok aan de kant van Middenduin en de toegevoegde villa aan de westkant toch weer de nodige versnippering laten zien. Deze ingrepen kunnen niet anders gelezen worden dan het maximaliseren van (verkoopbaar dan wel verhuurbaar) bouwvolume in plaats van een consistente heldere planvorming, passend in het gebied. Verder toont het plan geen uitgifte van privétuinen, maar het wordt niet duidelijk of dit ook echt het geval is. De geconstateerde hoge bebouwingsdichtheid is wel een aantasting van het groene karakter van het gebied.*

Een van de karakters van de doorsnede over het gebied is een afnemende bebouwing van dorp richting zee. Toevoegen van extra bebouwing tast dit karakter aan. Het PWN terrein is een verscholen ensemble met een utilitair karakter dat vanaf de Zeeweg alleen ter plaatse van de Prise d'eau zichtbaar is. Bebouwing aan de rand van het terrein tast het karakter van afnemende bebouwing en het verscholen utilitaire karakter aan.

*De stichting is dan ook blij dat Cobraspen geen bebouwing toevoegt aan de kant van de Zeeweg maar vindt het plan voor het bouwvolume op de Prise d'eau ronduit storend.*

Het verhaal van afnemende bebouwing geldt ook voor de langzaam verkeerroute aan de zuidkant van de locatie. Daar komt bij dat bebouwing aan de rand van het talud naar de voormalige zanderij vanuit Middenduin goed zichtbaar en aanwezig is en het groene, natuurlijke en oorspronkelijke karakter aantast. Als op de zuidelijke kant van de locatie niet gebouwd wordt is een bijkomend voordeel dat de huidige sterrenwacht op zijn plek kan blijven, één van de uitgangspunten van de gemeenteraad.

*Op dit punt moeten we vaststellen dat het toegevoegde volume aan de zuidkant niet passend is en in strijd is met het uitgangspunt van concentreren van bebouwing in het centrum.*

De richtinggevende analyses pleiten voor een aanpak waarbij handhaven en herbestemmen van het bestaande (historische) gebouw ensemble het uitgangspunt zou moeten zijn waarbij verder op het terrein geen nieuwbouw gepleegd wordt en het terrein zo natuurlijk mogelijk gelaten wordt. Dit laatste kan wellicht het beste bereikt worden door het rond het gebouw ensemble liggende terrein te beheren overeenkomstig het Nationaal Park Zuid-Kennemerland.

*Cobraspen heeft in eerder gespreksrondes laten weten dat afstoten van grond voor haar geen optie is. Maar van belang is dat de suggestie vooral iets zegt over het beheer van het terrein, een gemeenschappelijk, natuurlijk en groen gebied dat aansluit bij het omliggende duingebied en dat recht doet aan de situering in de duinzone. De stichting is niet zozeer geïnteresseerd in eigendomsverhoudingen maar wel in preservering van het karakter van het gebied. Over het beheer van het gebied en daarmee samenhangend het behoud van het karakter op langere termijn doet het plan van Cobraspen geen uitspraak.*

Herontwikkeling van de historische gebouwen zou zo moeten gebeuren dat de nieuwe functies de instandhouding van het ensemble tot in lengte van jaren garandeert. Wonen lijkt hiervoor primair de meest geschikte functie, aangevuld met kleinschalige andere functies die passen bij het betreffende gebouw en de functie wonen.

*Het plan van Cobraspen laat een enorme hoeveelheid leisure functies zien, een hotel van 160 kamers op het rondwaterfilter, een healthcare-hotel in het voorfiltergebouw, receptie, ontbijtrestaurant, vergaderen, zalen, wellness/gym in het machinegebouw, een museum, congres en themaexposities in de kelder onder de sterrenwacht, experience center, waterfabriek nieuwe stijl, juttersgeluk in een nieuw bouwvolume op de Prise d'eau, en een zwembad en wellness in de watertoren.*

*Deze functies kunnen op geen enkele manier gelezen worden als kleinschalige andere functies passend bij het betreffende gebouw en bij de functie wonen. Cobraspen stelt in haar toelichting dat het Reinwaterpark een woonfunctie krijgt, aangevuld met o.a. een hotel-, wellness- en museumfunctie.*

*Het omgekeerde is waar: De functie wonen wordt in deze plannen ondergeschikt gemaakt aan de leisure functie.*

*Deze leisure functies zullen een enorme hoeveelheid mensen en verkeer aantrekken en een verstoring van de rust in het gebied betekenen.*

### **Samenvattend:**

*Het plan dat Cobraspen de laatste bijeenkomst gepresenteerd heeft laat bij een eerste beschouwing een aantal positieve ontwikkelingen zien met name wat betreft de concentratie van bebouwing in het centrum van het gebied.*

*Maar bij een nadere bestudering van de plannen is nog (te) veel onduidelijk, lijkt het bouwvolume aanzienlijk toe te nemen, wordt het gebied door toevoeging van bouwvolumes toch versnipperd en wordt er niet een consequent uitgangspunt gehanteerd.*

*En tot slot maar zeker niet in de laatste plaats constateren we een buitenproportionele hoeveelheid aan Leisure functies.*

*Het bovenstaande impliceert dat de stichting vrienden van Middenduin overwegend het gevoel heeft dat haar uitgangspunten niet gehoord zijn en het gepresenteerde plan voor haar in deze vorm niet aanvaardbaar is.*