



## Reactie planpresentatie Reinwaterpark d.d. 6 april 2017

In de 4e participatiebijeenkomst presenteerde Cobraspen wederom een nieuw plan. Wederom hebben wij dit plan naast de uitgangspunten als geformuleerd in onze analyse gelegd.

We vinden het verstandig dat het eerdere idee om een gebouwd volume op de Prise d'eau te plaatsen verlaten is. Daarmee komt de weg vrij om de historische structuur van de Prise d'eau te herstellen en te versterken.

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

Als we naar het bestaande gebouwensemble kijken constateren we dat in het planvoorstel het bebouwd volume op het rondwater filter toeneemt (volgens opgave 2040m<sup>3</sup>), er naast het voorfiltergebouw een nieuw volume geplaatst wordt (volgens opgave 1.520 m<sup>3</sup>) en het pompgebouw vervangen wordt door een nieuw gebouw. Het bestaand volume van het pompgebouw is volgens ons circa 13.730 m<sup>3</sup>, het nieuwe volume is volgens opgave 13.391. Het volume blijft hier derhalve min of meer gelijk.

Ook voegt Cobraspen een villa met een volume van 495 m<sup>3</sup> toe in de groene zoom aan de westkant.

Totaal neemt het bebouwde volume van het bestaande ensemble in het planvoorstel derhalve met 4.055 m<sup>3</sup> toe (uitgaande van de opgegeven volumes, wat met deze presentatie nog niet verifieerbaar is). Dit is in strijd met het uitgangspunt dat het bovengrondse volume niet mag toenemen.

Naast het bestaande gebouwensemble stelt Cobraspen bebouwing voor in de Reinwaterkelder III (voorstel 1) dan wel een volume van 2.916 m<sup>2</sup> langs de Zeeweg (voorstel 2), beide bedoeld voor sociale woningbouw.

Het complex aan de Zeeweg uit het 2e voorstel betekent een forse toename van het bebouwde volume en komt bovendien buiten de kaders van het bestaande ensemble. Deze bebouwingslocatie langs de Zeeweg is niet wenselijk. Het verstoort het groene beeld en het principe van afnemende bebouwingsdichtheid richting zee. Het 'schaamlapje' in de vorm van een talud maakt dit eigenlijk alleen maar erger.

Het voorstel voor 'ondergrondse' bebouwing uit het 1<sup>e</sup> voorstel oogt in eerste instantie sympathiek. Maar de stichting heeft daar toch haar bedenkingen bij.

Belangrijkste bedenking is dat deze bebouwing een verplaatsing van de sterrenwacht inhoudt. Deze moet dan op het terrein een andere plek krijgen. Dit houdt derhalve een aantasting van het groene karakter van die nieuwe plek in. Het kappen van bomen voor een nieuwe locatie, bijvoorbeeld aan de westkant, is dan onvermijdelijk. Ook de sloop- en bouwactiviteiten tasten de buffer langs het Middenduin en de recreatieve route van de Tetterodeweg aan.

De bebouwing ter plaatse van de sterrenwacht is strijdig met het uitgangspunt "behoud de groene

zoom langs Middenduin en Zeeweg". Dit geldt ook voor de toevoeging van bebouwing aan de westkant en de verplaatsing van de ontsluiting van het terrein langs de Zeeweg.

Los daarvan is ondergronds bouwen in een kelder een kostbare bouwmethode. Kosten die elders in het plan gecompenseerd moeten worden, niet ondenkbaar in de vorm van extra verkoopbaar/verhuurbaar volume.

Tot slot merkt de stichting op dat getwijfeld kan worden aan de kwaliteit van deze ondergrondse woningen. Nu instemmen met deze locatie kan ertoe leiden dat vanwege een gewenste dan wel noodzakelijke kwaliteit lopende het planproces de woningen op deze locatie zich toch (deels) bovengronds gaan manifesteren.

De stichting vraagt zich dan ook bij beide modellen af waarom de bebouwing niet beperkt blijft tot het bestaande ensemble en waarom de ontwikkelaar vast blijft houden aan uitbreiding van het gebouwde volume zelfs buiten het ensemble om. Nut en noodzaak daarvan zijn niet aangetoond.

De richtinggevende analyses pleiten voor een aanpak waarbij handhaven en herbestemmen van het bestaande (historische) gebouw ensemble het uitgangspunt moet zijn waarbij verder op het terrein geen nieuwbouw gepleegd wordt en het terrein zo natuurlijk mogelijk gelaten wordt.

De stichting is blij dat Cobraspen aangegeven heeft dat er zo weinig mogelijk grond individueel uitgegeven wordt in dit plan. Beheer van het groen rond het gebouwensemble blijft echter een bron van zorg. De manier waarop dit (duurzaam) geregeld kan worden is nog niet duidelijk. Dit laatste kan het beste bereikt worden door het rond het gebouw ensemble liggende terrein in beheer te geven bij een terrein beherende instantie zoals Staatsbosbeier of PWN.

Herontwikkeling van de historische gebouwen moet zo 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.

De stichting vindt het positief dat in de getoonde plannen de grootschalige Leisure functie is losgelaten en het accent op wonen ligt. De stichting is wel benieuwd naar een verdere invulling van watertoren, machinegebouw en kelders. Daar laat het plan zich nog niet expliciet over uit.

Samenvattend ziet de stichting voor het vervolg van het proces mogelijkheden waarbij:

- een plan voor het gehele monumentale ensemble inclusief het prise d'eau wordt opgesteld;
- de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen het monumentale ensemble;
- een verifieerbare kwantificering van het bouwvolume met bouwveloppen wordt opgesteld;
- de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit door in stand houden van de groene zoom behouden blijft en er waarborgen komen om dit te beheren en duurzaam in stand te houden;
- er nader overleg is over de ontsluiting van het gebied.