

## **AANTEKENEN**

Het College van Burgemeester en Wethouders van  
Bloemendaal  
Bloemendaalseweg 158  
2050 GJ OVERVEEN

## **TEVENS PER TELEFAX: 023 – 522 55 66**

Amsterdam, 11 december 2007

Inzake : Vereniging Marinehospitaalterrein e.a./Zienswijze ontwerp inzake principebesluit  
Park Tetrode (voormalig Marinehospitaalterrein)

Ref. : GW/ho/600.005/b&w bloemendaal b02

Uw ref. : onder meer: 2007018260, 2007018451

## **ZIENSWIJZE**

Geacht College,

Met dit schrijven, mitsdien tijdig, dien ik een zienswijze in tegen uw besluit van 30 oktober 2007 (registratienummer 2007017932), zoals gepubliceerd op 1 november 2007 en vanaf 2 november tot en met 13 december 2007 ter inzage gelegd, namens de volgende cliënten:

1. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging Marinehospitaalterrein, statutair gevestigd te Overveen, alsmede
2. de hierna volgende 132 personen, ieder afzonderlijk:

### Bewoners Bijdorplaan, Haarlem

E.	Storm-Komin	Bijdorplaan	6	2015 CE	Haarlem
E.	Prang	Bijdorplaan	10	2015 CE	Haarlem
Jeroen	Bosma	Bijdorplaan	12	2015 CE	Haarlem
E.	Al	Bijdorplaan	14	2015 CE	Haarlem
A.M.	Horst, van de	Bijdorplaan	16	2015 CE	Haarlem
Ch.	Marres	Bijdorplaan	20	2015 CE	Haarlem
F.H.	Rooy, de	Bijdorplaan	24	2015 CE	Haarlem
Ron	Groen, van	Bijdorplaan	36	2015 CE	Haarlem
M.L.	Modderman	Bijdorplaan	36	2015 CE	Haarlem
R.J.	Helbes	Bijdorplaan	40	2015 CG	Haarlem
M.D.	Rietveld	Bijdorplaan	42	2015 CG	Haarlem
S.M.	Hooft, 't	Bijdorplaan	44	2015 CG	Haarlem
Olav	Bockel, van	Bijdorplaan	46	2015 CG	Haarlem
H.	Meijer	Bijdorplaan	48	2015 CG	Haarlem
P.	Reus	Bijdorplaan	48	2015 CG	Haarlem
L.	Vinken	Bijdorplaan	50	2015 CG	Haarlem
D.	Soeteman	Bijdorplaan	52	2015 CG	Haarlem
F.	Koster	Bijdorplaan	56	2015 CG	Haarlem
M.T.	Roele	Bijdorplaan	106	2015 CH	Haarlem

### Bewoners Zijlweg, Haarlem

G.J.	Scheek	Zijlweg	275	2015 CM	Haarlem
Liesbeth	Brandjes-Overtoom	Zijlweg	281	2015 CM	Haarlem
F.	Hüsken	Zijlweg	289	2015 CM	Haarlem
A.	Jägers	Zijlweg	292	2015 CM	Haarlem
J.	Bulthuis	Zijlweg	293	2015 CM	Haarlem
P.E.	Sutorius	Zijlweg	299	2015 CM	Haarlem
H.E.M.	Tuijt	Zijlweg	301	2015 CM	Haarlem
Lidy	Toornend-Jongepier	Zijlweg	304	2015 CN	Haarlem
	Loth	Zijlweg	318	2015 CP	Haarlem
S.	Cordes	Zijlweg	322	2015 CP	Haarlem
P.A.	Steenkist	Zijlweg	322	2015 CP	Haarlem
Lex	Braak, der	Zijlweg	324	2015 CP	Haarlem
W.M.U.	Blom, van der	Zijlweg	332	2015 CP	Haarlem

### Bewoners Zijlweg, Overveen

Andre	Brasser	Zijlweg	3	2051 BF	Overveen
J.	Spruit	Zijlweg	3	2051 BF	Overveen
	Bolderbos	Zijlweg	7	2051 BF	Overveen

**Bewoners Bleekersveld, Overveen**

Justus	Loon, van	Bleekersveld	43	2051 NM	Overveen
--------	-----------	--------------	----	---------	----------

**Bewoners Bloemendaalseweg, Overveen**

J.J.E.	Everdingen, van	Bloemendaalseweg	244	2051 GN	Overveen
Y.	Meyjes	Bloemendaalseweg	244	2051 GN	Overveen
E.I.	Oven, van	Bloemendaalseweg	244	2051 GN	Overveen
W.	Ravenswaay, van	Bloemendaalseweg	244	2051 GN	Overveen
Lenie	Stegmeijer-de Roos	Bloemendaalseweg	281	2051 GE	Overveen
W.R.	Dekker	Bloemendaalseweg	283	2051 GG	Overveen
F.	Melkert	Bloemendaalseweg	285	2051 GG	Overveen
Liesbeth	Colthof	Bloemendaalseweg	289	2051 GG	Overveen
John	Cornelissen	Bloemendaalseweg	289	2051 GG	Overveen
Jacques	Ruiter, de	Bloemendaalseweg	291	2051 GG	Overveen

Claudia	Ruiter, de	Bloemendaalseweg	291	2051 GG	Overveen
Cees	Steijnen, van	Bloemendaalseweg	293	2051 GG	Overveen
Marijke	Steijnen, van	Bloemendaalseweg	293	2051 GG	Overveen
Marijanne	Schalk, van der	Bloemendaalseweg	297	2051 GG	Overveen
Jos	Bakker	Bloemendaalseweg	301	2051 GG	Overveen
C.F.	Korvinus	Bloemendaalseweg	315	2051 GH	Overveen
Th.H.J.	Blom	Bloemendaalseweg	317	2051 GH	Overveen
J.	Bouman	Bloemendaalseweg	321	2051 GG	Overveen
N.M.	Visser	Bloemendaalseweg	321	2051 GH	Overveen
Frans	Folkers	Bloemendaalseweg	323	2051 GH	Overveen
Hans	Scheffer	Bloemendaalseweg	339	2051 GH	Overveen
Bas	Cremers	Bloemendaalseweg	279a	2051 GE	Overveen
Silvie	Stegmeijer	Bloemendaalseweg	279a	2051 GE	Overveen
J.	Kooijmans	Bloemendaalseweg	309	2051 GG	Overveen
R.	Steensma	Bloemendaalseweg	309	2051 GG	Overveen

**Bewoners Ernst Casimirlaan, Overveen**

E.	Maris	E. Casimirlaan	7	2051 HA	Overveen
S.	Rodenburg	E. Casimirlaan	11	2051 HA	Overveen
J.	Bergé	E. Casimirlaan	17	2051 HA	Overveen
L.	Verbruggen	E. Casimirlaan	17	2051 HA	Overveen
H.L.	Vermaire	E. Casimirlaan	19	2051 HA	Overveen
A.J.	Davids	E. Casimirlaan	21	2051 HA	Overveen
S.	Davids-Cohen	E. Casimirlaan	21	2051 HA	Overveen
H.	Bosch-v.Helden	E. Casimirlaan	22	2051 HC	Overveen
G.	Brands	E. Casimirlaan	23	2051 HA	Overveen
Edith	Leeuwen, van	E. Casimirlaan	23	2051 HA	Overveen
B.W.M.	Koning, de	E. Casimirlaan	25	2051 HA	Overveen

S.	Pielage	E. Casimiriaan	36	2051 HD	Overveen
T.M.H.	Hendrikkx - Scholte	E. Casimiriaan	48	2051 HD	Overveen
H.	Vrielink- Budding	E. Casimiriaan	50	2051 HD	Overveen
Guus	Uittenbogaart	E. Casimiriaan	52	2051 HD	Overveen
Margreet	Uittenbogaart	E. Casimiriaan	52	2051 HD	Overveen
A.F.	Groot, de	E. Casimiriaan	54	2051 HD	Overveen
Kees	Paulussen	E. Casimiriaan	56	2051 HD	Overveen
S.C.	Rijpma - Onclin	E. Casimiriaan	58	2051 HD	Overveen
Wibo	Rijpma	E. Casimiriaan	58	2051 HD	Overveen
Sandra	Nielen	E. Casimiriaan	60	2051 HD	Overveen
Gijs	Nielen	E. Casimiriaan	60	2051 HD	Overveen
I.P.M.	Keet	E. Casimiriaan	80	2051 HD	Overveen
M.B.J.	Steenbrink	E. Casimiriaan	80	2051 HD	Overveen
J.J.	Keulen van	E. Casimiriaan	85	2051 HB	Overveen

#### **Bewoners Jan Willem Frisolaan, Overveen**

H.J.M.	Witte	J.W. Frisolaan	10	2051 HG	Overveen
R.	Witte	J.W. Frisolaan	10	2051 HG	Overveen
Th. H.J.	Kallen, van de	J.W. Frisolaan	12	2051 HG	Overveen
Robert	Fock	J.W. Frisolaan	14	2051 HG	Overveen
Jozien	Struik	J.W. Frisolaan	14	2051 HG	Overveen
Mirjam	Rentema	J.W. Frisolaan	17	2051 HG	Overveen
Martin	Wassen	J.W. Frisolaan	17	2051 HG	Overveen

Louise	Hoogendijk	J.W. Frisolaan	15-1	2051 HG	Overveen
G.J.	Witteman-Linnemann	J.W. Frisolaan	15	2051 HG	Overveen
C.M.J	Faase	J.W. Frisolaan	9a	2051 HG	Overveen
Ton	Faase	J.W. Frisolaan	9a	2051 HG	Overveen
Karin	Faase	J.W. Frisolaan	9a	2051 HG	Overveen

#### **Overige bewoners Haarlem**

W.I.	Reinoud	Croesenstraat	10	2015 JL	Haarlem
Ireen	Vrielink	Croesenstraat	23	2015 JJ	Haarlem
E.	Koper	Haspelsstraat	5	2024HR	Haarlem
Trudi	Berkel, van	Hospeslaan	41	2015 GJ	Haarlem

#### **Overige bewoners Overveen**

L.M.	Baas	Joan Mauritsplein	24	2051 LR	Overveen
B	Tempel, van der	Joan Mauritsplein	26	2051 HR	Overveen
T.J.	Wijstma	Julianalaan	4	2051 JR	Overveen
P.J	Wijstma van den Adel	Julianalaan	4	2051 JR	Overveen
J.J.J	Bonarius	Julianalaan	7	2051 JK	Overveen
T.	Kloet	Julianalaan	29	2051 JL	Overveen
J.	Kooistra	Julianalaan	40	2051 JS	Overveen
F.	Neelissen	Julianalaan	64	2051 JS	Overveen

M.	Kleisma	Julianalaan	110	2051 JV	Overveen
S.	Mulder	Julianalaan	110	2051 JV	Overveen
R.A.M.	Schermer	Julianalaan	112	2051 JV	Overveen
R.	Wiegers	Julianalaan	112	2051 JV	Overveen
H.	Hoope	Mauricialaan	5	2051 LE	Overveen
A	Versprille	Mauricialaan	9	2051 CE	Overveen
G	Versprille	Mauricialaan	9	2051 LE	Overveen
H.A.	Visée	Mauricialaan	23	2051 CE	Overveen
C.C.	Jong, de	Mauricialaan	23	2051 LE	Overveen
J.	Imhoff-Scheltema, von	Militairenweg	5	2051 ET	Overveen
D.K.	Warndorff	O. Nassaulaan	5	2051 HH	Overveen
M.C.	Warndorff-Kempf	O. Nassaulaan	5	2051 HH	Overveen
Lianne	Vet, de	O. Nassaulaan	6	2051 HP	Overveen
Michiel	Rijpma	O. Nassaulaan	28	2051 HP	Overveen
R.	Liedmeyer	O. Nassaulaan	35	2051 HH	Overveen
J.S.S.	Janssen-Buddingh	O. Nassaulaan	66	2051 HR	Overveen
P.D.J.	Goossen	O. Nassaulaan	68	2051 HR	Overveen
H.	Goossen-Herngreen	O. Nassaulaan	68	2051 HR	Overveen
P.J.J.	Hanneman	Pernambucolaan	41	2051 W	Overveen
W.M.	Hanneman- Sieben	Pernambucolaan	41	2051 W	Overveen
P.G.	Staalén, van	Rio Grandelaan	22	2051 LL	Overveen
J.J.	Mol van Otterloo, de	Ruysdaelweg	1	2051 M	Overveen

Uw college heeft in het hier bestreden principebesluit besloten:

1. ten behoeve van het bouwplan van BAM (reguliere bouwaanvraag nummer 20070077) ter realisering van 5 appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaalterrein te Overveen in principe medewerking te willen verlenen voor de vrijstelling van het bestemmingsplan ("Zijlweg 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 Marinehospitaalterrein 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 na 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,

Cliënten kunnen zich met uw principebesluit niet verenigen en verzoeken u dan ook de daarin voorgenomen besluiten niet te nemen.

#### Inhoudsopgave zienswijzen

**Zienswijze 47:** Algemeen

**Zienswijze 48:** Motivering van principebesluit is onbegrijpelijk, onvolledig en onjuist wat betreft onderdeel 1: medewerking ex artikel 19 WRO

**Zienswijze 49:** Motivering van principebesluit ondeugdelijk en/of onvolledig wat betreft onderdeel 3: besluit in principe bouwvergunning te willen verlenen; een ontwerp van besluit tot bouwvergunning en/of onderliggende stukken zijn ten onrechte niet tervisiegelegd

**Zienswijze 50:** Motivering van principebesluit ontbreekt geheel wat betreft onderdeel 2: instemming met het welstandsadvies van 25 juni 2007

**Zienswijze 51:** de negen door BAM nodig geachte vrijstellingen: afwijkingen van het bestemmingsplan niet van zeer ondergeschikt belang; desbetreffende tekst van het bestemmingsplan niet voor meerdere uitleg vatbaar; op grond van Nota Vrijstellingenbeleid is vrijstelling evenmin mogelijk; motivering wethouder Heerze wijkt deels af van motivering BAM, is deels feitelijk onjuist en rechtvaardigt evenmin afwijking van het bestemmingsplan middels toepassing artikel 19 WRO

Aanvulling op de zienswijzen 2 t/m 7, 19 t/m 21, 24, 26, 29, 32, 38 en 39

**Zienswijze 52:** De zeventien onderdelen waarop het bouwplan verder manifest afwijkt van het bestemmingsplan (geen vrijstelling gevraagd of voorgenomen); geen afwijkingen van zeer ondergeschikt belang; desbetreffende tekst van het bestemmingsplan niet voor meerdere uitleg vatbaar; op grond van Nota Vrijstellingenbeleid is vrijstelling evenmin mogelijk

Aanvulling op de zienswijzen 9 t/m 15, 17, 18, 23, 25, 27, 32, 34 t/m 36

**Zienswijze 53:** De twaalf onderdelen waarbij het bouwplan in overeenstemming lijkt te zijn met het bestemmingsplan, maar waarbij BAM in twee gevallen de meest minimale invulling heeft gegeven aan het bestemmingsplan

Aanvulling op de zienswijzen 8, 16, 22, 28, 30 t/m 33 en 37

**Zienswijze 54:** Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen 51 t/m 53; bouwplan past grotendeels (namelijk op 26 van de 38 onderdelen) niet binnen het vigerende bestemmingsplan; bouwvergunning kan niet met toepassing van artikel 19 WRO worden verleend

**Zienswijze 55:** Zienswijze tegen integrale herziening Welstandsnota

**Zienswijze 56:** Second opinion Welstandsadvies Sjoerd Soeters

**Conclusie**

### **Zienswijze 47: Algemeen**

In het algemeen en kortheidshalve verwijzen cliënten hier naar de vele eerdere uiteenzettingen die zij eerder over deze kwestie aan u en aan de raad van de gemeente Bloemendaal hebben gegeven, zoals onder meer uiteengezet in de 46 zienswijzen (hierna: de zienswijzen 1, 2, 3, 4, ..... etc etc) die bij schrijven van 9 augustus 2007 zijn ingediend inzake uw voornemen vrijstellingen ex artikel 19 WRO te verlenen voor de onderhavige bouw (waarop de hier navolgende zienswijzen deels een aanvulling zijn) zoals nader toegelicht tijdens de in dat kader gehouden hoorzitting op 13 september 2007, alsmede zoals in de vele brieven voordien en nadien aan u en de raad gezonden.

De daarin door cliënten ingenomen standpunten worden hier onverkort gehandhaafd, ook al omdat van een deugdelijke, inhoudelijke weerlegging geen sprake is geweest, en ook niet in het thans in geding zijnde principebesluit.

### **Zienswijze 48: Motivering van principebesluit is onbegrijpelijk, onvolledig en onjuist wat betreft onderdeel 1: medewerking ex artikel 19 WRO**

#### **Aanvulling op de zienswijzen 2 t/m 6**

In het principebesluit voert u als enige motivering/rechtvaardiging voor de door u voorgenomen bewilliging (vrijstelling en bouwvergunning) in het bouwplan van BAM aan:

Met dit besluit spreken B&W het voornemen uit vrijstelling te willen verlenen van het bestemmingsplan "Zijweg West e.o." teneinde het beoogde bouwplan van BAM te realiseren op het voormalig Marinehospitaal terrein te Overveen.

Het bouwplan past namelijk grotendeels binnen de doelstellingen van het vigerende bestemmingsplan. Zo worden er losse woongebouwen gerealiseerd in een parkachtige omgeving, die qua hoogte zijn afgestemd op de omgeving. De wandelroute tussen de Hogeschool blijft en de bouwhoogte loopt af vanaf de spoorzijde naar de Zijweg. Het parkeren wordt voor het grootste deel uit het zicht gerealiseerd en er wordt voldaan aan het minimum oppervlakte aan te realiseren water. In zoverre het bouwplan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, zijn deze afwijkingen naar het oordeel van het college ofwel van zeer ondergeschikt belang, ofwel van potentiële aard, gegeven voor meerdere uitleg vatbare bepalingen van het bestemmingplan zelf.

Deze motivering is onbegrijpelijk en overigens onvolledig en onjuist en kan dan ook niet dienen ter verantwoording c.q. rechtvaardiging van de door u voorgenomen bewilliging in het bouwplan van BAM, en te minder nu u getuige het principebesluit kennis heeft genomen van de uitvoerig gemotiveerde en gespecificeerde zienswijzen die cliënten aangaande de

eerdere publicatie van het voornemen hebben ingediend op 9 augustus 2007 en de daarover op de hoorzitting van 13 september 2007 gegeven toelichting.

Aan de hand daarvan erkent u nu wel de procedurele fout dat bij die eerdere publicatie ten onrechte een ontwerpbesluit voor de door hen voorgenomen vrijstellingen was nagelaten, maar bij de huidige poging tot herstel (opnieuw publiceren met ontwerpbesluit) kleven soortgelijke gebreken als eerder, waar het de ratio van de eis van publicatie vooraf van het ontwerpbesluit betreft (vooraf kenbaar maken van de overwegingen die tot de besluitvorming leiden, zodat belanghebbenden daarop bij hun zienswijzen kunnen reageren).

Zo wordt in het onderhavige ontwerpbesluit ten onrechte niet aangegeven van welke voorschriften van het geldende bestemmingsplan vrijstellingen worden voorgenomen, maar wordt kennelijk volstaan met een algemene vrijstelling voor het bouwplan, dit ten onrechte.

Bovendien wordt niet voor elk van de voorgenomen vrijstellingen gemotiveerd waarom daarin wordt bewilligd, maar wordt volstaan met een algemene – overigens onjuiste – motivering, dit ten onrechte, omdat een dergelijke motivering – uiteraard – niet elk van de door BAM nodig geachte 9 specifieke vrijstellingen kan rechtvaardigen.

Zo worden cliënten ten onrechte beperkt in hun mogelijkheden om van een zienswijze c.q. bezwaren blijf te geven, omdat niet duidelijk is welke vrijstellingen worden voorgenomen en/of welke rechtvaardiging voor (elk van) die vrijstellingen wordt aangedragen.

Een en ander klemmt temeer omdat in de eerdere zienswijze van 9 augustus 2007 nu juist in verband met deze ratio op de gebreken van de eerdere publicatie al is gewezen.

Indien en voorzover bij gebrek aan wetenschap al zou moeten worden aangenomen dat in dit principebesluit impliciet het voornemen bekend wordt gemaakt om de volgens BAM voor haar bouwplan benodigde 9 specifieke vrijstellingen te verlenen, zijn – naast de hierboven tegen een dergelijke gang van zaken al ingebrachte bezwaren – de volgende meer inhoudelijke gebreken van de daartoe door u aangedragen motivering aan de orde.

Onbegrijpelijk is daarbij dat volledig wordt voorbijgegaan aan de terzake van de eerdere publicatie ingediende zienswijzen, waarbij uitvoerig gemotiveerd en gespecificeerd is aangevoerd dat het bouwplan van BAM grotendeels niet binnen de doelstelling van het vigerende bestemmingsplan past, en niet alleen waar het de door BAM zelf nodig geachte 9 vrijstellingen betreft, maar ook omdat het bouwplan manifest in strijd is met veel meer

normen c.q. opdrachten, zoals opgenomen in artikel 24 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, zodat zelfs na verlening van de door BAM nodig geachte 9 vrijstellingen geen bouwvergunning voor dit bouwplan kan worden verstrekt.

In de eerdere zienswijze is uitvoerig gemotiveerd en gespecificeerd aangegeven dat dit bouwplan in strijd is met 26 (68%) van de 38 normen/opdrachten van het bestemmingsplan en dat dan ook is vast te stellen dat dit bouwplan niet alleen vanwege de door de BAM nodig geachte 9 vrijstellingen maar ook overigens in hoofdzaken en voor het overgrote deel aan de kern en de doelstellingen van het geldende bestemmingsplan voorbijgaat.

Tegen deze achtergrond is het onbegrijpelijk dat u thans in het principebesluit aanvoert dat in zoverre het bouwplan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan die afwijkingen ofwel van **“zeer ondergeschikt belang”** zouden zijn ofwel van ‘potentiële aard’ zouden zijn, namelijk betrekking zouden hebben op voor **“meerdere uitleg vatbare”** bepalingen van het bestemmingsplan.’

Ook die beweringen zullen cliënten hierna weerspreken, zoals zij al eerder deden in de door hen ingediende zienswijzen van 9 augustus 2007.

In het principebesluit wordt ook geheel aan de Nota Vrijstellingenbeleid voorbijgegaan, dit ten onrechte, omdat in die door de Raad recentelijk nog eens herbevestigde Nota het uitgangspunt wordt ingenomen dat van recente bestemmingsplannen, zoals het onderhavige bestemmingsplan “Zijlweg West e.o., geen vrijstelling wordt verleend en dat als dit al aan de orde zou moeten zijn, dit slechts kan geschieden onder de in die Nota genoemde cumulatieve, strikte voorwaarden, namelijk alleen indien sprake is van een **“bijzondere omstandigheid”** of van een **“onvoorziene ontwikkeling”**, waarbij tegelijkertijd bij elk van deze beide criteria voldaan moet zijn aan het criterium dat **“met het verlenen van de vrijstelling het doel en de strekking van het moderne bestemmingsplan beter wordt gediend, dan wanneer aan het bestemmingsplan wordt vastgehouden”**.

Aangaande de vraag waarom de door u voorgenomen vrijstelling(en) met genoemde Nota te rijmen zouden zijn, ontbreekt in het principebesluit elke motivering, zodat alleen al daarom tot geen andere conclusie kan worden gekomen dan dat een vrijstelling voor het bouwplan manifest in strijd zou zijn met de in de Nota betrokken uitgangspunten en criteria.

**Zienswijze 49: Motivering van principebesluit ondeugdelijk en/of onvolledig wat betreft onderdeel 3: besluit in principe bouwvergunning te willen verlenen; een ontwerp van besluit tot bouwvergunningverlening en/of onderliggende stukken zijn ten onrechte niet tervisiegelegd**

Ten onrechte is geen ontwerp van besluit tot bouwvergunningverlening ter visie gelegd, waaruit onder meer zou moeten blijken met welke voorschriften van het geldende bestemmingsplan het bouwplan van BAM volgens u in strijd is.

Ook – en ten onrechte – zijn (buiten het Welstandsadvies van 25 juni 2007) niet ter visie gelegd de onder u berustende stukken die betrekking hebben op de vraag of het bouwplan van BAM voldoet aan de eisen van Woningwet, het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Een dergelijke gang van zaken is in strijd met de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (zie bijvoorbeeld artikel 3:11) stelt aan de openbare voorbereidingsprocedure.

Zodoende worden cliënten ten onrechte beperkt en/of gefrustreerd in hun mogelijkheden om een zienswijze in te dienen.

**Zienswijze 50: Motivering van principebesluit ontbreekt geheel wat betreft onderdeel 2: instemming met het welstandsadvies van 25 juni 2007**

**Aanvulling op zienswijze 41**

In het principebesluit wordt klakkeloos het Welstandsadvies van 25 juni 2007 overgenomen, dat wil zeggen zonder enige toetsing daarvan, dit ten onrechte, omdat u wel tot toetsing gehouden bent op grond van de Awb (zie bijvoorbeeld de zogenaamde “vergewisplicht” van artikel 3:9 Awb).

Dit klemt temeer nu de deugdelijkheid van dit Welstandsadvies gemotiveerd is bestreden. Zo is in de eerdere zienswijzen, en het bij de toelichting daarop op de hoorzitting van 13 september 2007 overgelegde en ingelaste “Zwartboek welstandstoezicht gemeente Bloemendaal” op velerlei gebrek van die advisering gewezen (innerlijke tegenstrijdigheid met eerder negatief advies; de procedurele gebreken waar het de agendering en de inhoud van

het advies – uiterst summiere motivering en weigering uitleg – betreft; geen hoor en wederhoor in strijd met de eigen voorschriften van Bloemendaal etc. etc.).

Tevens is daarbij te wijzen op de toezending op 29 oktober 2007 aan u van de Second opinion welstandsadvies van architect Soeters die uiterst kritisch is over de welstand van dit bouwplan, concludeert dat dit niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en overigens ook nog vaststelt dat dit bouwplan ook in strijd is met de hoofdlijnen van het bestemmingsplan (waarover hierna meer onder zienswijze 56).

Onbegrijpelijk is dan ook dat u in de motivering van het principebesluit met geen woord ingaat op de eerder geconstateerde gebreken van het Welstandsadvies van 25 juni 2007 en dit zonder enige toetsing kennelijk tot grondslag van de bouwvergunning wil nemen.

Ook daarin is dan ook een gebrek gelegen dat zich verzet tegen het verlenen van een bouwvergunning; anders gezegd, het positieve Welstandsadvies van 25 juni 2007 kan niet strekken tot het in de Woningwet noodzakelijk geachte oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Zie hierna ook nog zienswijzen 55 en 56

**Zienswijze 51: de negen door BAM nodig geachte vrijstellingen: afwijkingen van het bestemmingsplan niet van zeer ondergeschikt belang; desbetreffende tekst van het bestemmingsplan niet voor meerdere uitleg vatbaar; op grond van Nota Vrijstellingenbeleid is vrijstelling evenmin mogelijk; motivering wethouder Heerze wijkt deels af van motivering BAM, is deels feitelijk onjuist en rechtvaardigt evenmin afwijking van het bestemmingsplan middels toepassing artikel 19 WRO**

**Aanvulling op de zienswijzen 2 t/m 7, 19 t/m 21, 24, 26, 29, 32, 38 en 39**

Zoals hiervoor in zienswijzen 47 en 49 is uiteengezet heeft u in het principebesluit van 30 oktober 2007 en/of in de ter visie gelegde bescheiden ten onrechte niet aangegeven van welke voorschriften van het bestemmingsplan u met toepassing van artikel 19 WRO

vrijstellingen wil gaan verlenen en wat de motivering is bij elk van de te verlenen vrijstellingen.

Blijkens de “Ruimtelijke onderbouwing Park Tetrode” van 23 februari 2007 acht BAM negen vrijstellingen nodig van het bestemmingsplan om zo verlening van de bouwvergunning mogelijk te maken. Eerst na de tervisielegging van het principebesluit heeft in de vergadering van 15 november 2007 van de Commissie Grondgebied van de Raad van de gemeente Bloemendaal wethouder Heerze een toelichting gegeven op deze negen vrijstellingen, welke toelichting op 19 november 2007 met een begeleidend memo naar de Raad is gestuurd.

Voor het geval dat deze nadere toelichting van wethouder Heerze zou kunnen dienen tot nadere motivering van het principebesluit en van de ter visie gelegde bescheiden – hetgeen cliënten betwisten – , zullen cliënten hierna het gestelde in die toelichting gemotiveerd weerspreken.

Hierna volgen telkens eerst de door BAM op blz 23 en 24 van haar ruimtelijke onderbouwing gegeven motivering, alsmede het commentaar van cliënten, bestaande uit de letterlijke tekst van de desbetreffende norm/opdracht uit artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan en het antwoord op de volgende, door uw motivering van het principebesluit opgeroepen dan wel opengelaten vragen:

- 1) Is de afwijking van zeer ondergeschikt belang?
- 2) Is de tekst van het bestemmingsplan voor meerdere uitleg vatbaar?
- 3) Staat de Nota Vrijstellingenbeleid het verlenen van een vrijstelling toe?

Daarna volgen telkens de eerst na de tervisielegging van het principebesluit (tijdens de vergadering van de Raadscommissie Grondgebied d.d. 15 november 2007) door wethouder Heerze gegeven motivering en het commentaar van cliënten op deze motivering.

#### **1. Vrijstelling a.**

“Artikel 24 lid 1, voor het realiseren van een deel van gebouw A grenzend aan de spoorlijn in 5 bouwlagen, te weten 4 woonlagen en een parkeerkelder.”

#### **Motivering BAM**

*“In de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 24 van het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. is bepaald dat “...bebouwing direct langs de spoorlijn ...ten hoogste 3 lagen mag bedragen”. Het begrip “bebouwing” is niet gedefinieerd: niet bepaald is of dit een gebouw of een gedeelte van een gebouw betreft. Gebouw A wordt gebouwd in 5 lagen, het gedeelte aan de zijde van de spoorbaan in 3 lagen. Aan de westzijde wordt een klein gedeelte van het gebouw ook aan de spoorzijde gebouwd in 5 lagen. Hiermee wordt een stedenbouwkundig accent gerealiseerd. De stedenbouwkundige opzet met een lagere bouwhoogte aan de zijde van de spoorbaan blijft met het stedenbouwkundig accent in stand.”*

### **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 13** (artikel 24 lid 1):

*“Op het open noordelijk deel van het terrein kunnen appartementsgebouwen 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.”*

Niet het bestemmingsplan maar BAM bedient zich van vage begrippen die multi-interpretabel zijn, zoals “stedenbouwkundige opzet” en “stedenbouwkundig accent”. De tekst van norm/opdracht 13 is glashelder en niet voor meerdere uitleg vatbaar: overal op het noordelijk deel van het terrein mogen gebouwen komen met vijf bouwlagen, maar de bebouwing, het gebouw, direct langs de spoorlijn mag er slechts drie hebben. Daarvoor is geen definitie nodig van het begrip “bebouwing”. Gebouw A is over de hele lengte voor het grootste deel vijf bouwlagen (zie de maquette op [www.marinehospitaal.com](http://www.marinehospitaal.com) ) en slechts aan de achterzijde is (en dan ook nog niet over de hele lengte) een strook aan de kant van het spoor drie bouwlagen. Ook BAM acht voor het bouwen van gebouw A in vijf bouwlagen een vrijstelling nodig van het bestemmingsplan.

Evident is ook dat een overschrijding met twee bouwlagen niet van zeer ondergeschikt belang is. Als deze afwijking van het bestemmingsplan als zodanig wordt gekwalificeerd en überhaupt wordt geaccepteerd, dan is het hek van de dam in de gemeente Bloemendaal en kunnen alle bestemmingplannen in de prullenmand, dit manifest in strijd met het in de Nota Vrijstellingenbeleid gekozen uitgangspunt. De precedentwerking zal enorm zijn en u zult in de toekomst door een ieder in voorkomend geval met een beroep op het gelijkheidsbeginsel worden gedwongen met toepassing van artikel 19 WRO mee te werken aan enorme afwijkingen van het desbetreffende bestemmingsplan.

Evident is ook dat er geen bijzondere omstandigheden of onvoorziene ontwikkelingen als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid zijn aan te wijzen die de toepassing van artikel 19 WRO in dit geval rechtvaardigen. Als er voor de wijkvoorziening (een ook door de VMHT

gesteunde nieuwe ontwikkeling) ruimte nodig is dan zal deze ruimte binnen de kaders van het bestemmingsplan gevonden kunnen en moeten worden door het aantal woningen navenant te verminderen. Hetzelfde geldt voor de voorziening van de Stichting Dol-fijn.

### **Motivering wethouder Heerze**

*Het bestemmingsplan bepaalt in art 24.1 dat het bouwhoogte van het direct langs de spoorbaan gelegen gebouw niet groter mag zijn dan 3 woonlagen. Nu ligt gebouw A niet evenwijdig aan de spoorbaan maar aan de westelijke kant veel verder dan aan de oostelijke kant. Aan de westelijke kant houdt gebouw A zelfs de in het plan voorgeschreven afstand van het woongebouwtje dat naast de spoorbomen staat. Met andere woorden: het gebouw in zijn geheel; staat niet direct langs de spoorbaan. En juist daar waar het het verste van de spoorbaan staat – dus de norm voor direct langs de spoorbaan gelegen gebouwen zich moeilijk laat stellen - zijn er op de kop 2 woningen bovenop gebouwd omdat dat de symmetrie met gebouw B ten goede komt; de stedenbouwkundige kwaliteit ten goede komt.*

*Wij vinden dat deze twee woningen stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering opleveren ten opzichte van een interpretatie die inhoudt dat ook hier maar drie lagen zouden zijn toegestaan.*

*Om dat te expliciet in het bestemmingsplan te legitimeren dient de eerste ontheffing. Het gaat dus om onze wil.*

### **Commentaar cliënten**

De wethouder verdedigt de overschrijding van het bouwplan met 2 bouwlagen met de stelling dat gebouw A niet geheel direct langs de spoorlijn staat. Dit is een zelfs door BAM niet gehanteerd (gelegenheids-)argument, dat nauwelijks serieus genomen kan worden. Wie de plattegrond van het BAM-plan bekijkt en het hele terrein in ogenschouw neemt, moet constateren dat gebouw A direct langs de spoorlijn staat. Dat gebouw A niet helemaal evenwijdig aan de spoorlijn staat, doet daar niet aan af. In het ontwerp-ontheffingsverzoek hogere geluidwaarden voor het BAM-bouwplan van 19 maart 2007 verzoekt u aan GS “voor de woningen in complex A, langs de spoorlijn, een hogere grenswaarde vast te stellen van 63 dB(A) vanwege railverkeerslawaaai.” In de beantwoording van de door omwonenden ingediende zienswijzen tegen dit ontwerp-ontheffingsverzoek van 29 mei 2007 stelt u ad 11 dat “de gekozen opzet, met een langgerekt hoog gebouw aan de zijde van het spoor, juist leidt tot afscherming voor het gebied erachter.” Kortom, gebouw A is ook volgens u (bewust) direct langs de spoorlijn geprojecteerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is echter expliciet opgenomen dat een gebouw op die plek slechts drie verdiepingen hoog mag zijn, omdat een hoger gebouw zorgt voor onaanvaardbare geluidreflectie bij de woningen aan de andere zijde van het spoor aan de

Ernst Casimirlaan en omdat de bewoners van deze woningen recht hebben op een enigszins normaal uitzicht en bescherming van de privacy in hun woning.

Verder legt de wethouder de nadruk op het feit dat gebouw A alleen daar waar tussen het gebouw en de spoorlijn de grootste afstand is (de westzijde) over de hele breedte 5 verdiepingen is en het dus slechts zou gaan om twee woningen, die een “stedebouwkundige kwaliteitsverbetering opleveren”.

Dit is echter een onjuiste voorstelling van zaken, waarbij de wethouder ten onrechte de suggestie wekt dat slechts voor twee woningen van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Dat is niet het geval.

Wie de bouwtekeningen en de maquette bekijkt, kan vaststellen dat gebouw A 5 bouwlagen krijgt met uitzondering van een smalle strook aan de spoorzijde, die 3 verdiepingen krijgt.

De strook met 3 verdiepingen kan niet anders gekwalificeerd worden dan als een “truc” om zogenaamd aan het bestemmingsplan te voldoen; deze truc is rechtens niet goed te keuren. Gebouw A is gewoon over de hele linie in strijd met het bestemmingsplan twee verdiepingen te hoog en kan met 5 verdiepingen gekwalificeerd worden als een “geluidsmuur” (hetgeen u, zoals hiervoor is aangegeven, ook doet) waar de bewoners van de Ernst Casimirlaan tegen aan gaan kijken, geluidhinder van zullen ondervinden en waardoor hun privacy geschaad gaat worden.

## **2. Vrijstelling b.**

“Artikel 24 lid 1, voor het realiseren van gebouw C in 6 bouwlagen, te weten 5 woonlagen en een kelder met bergingen.”

### **Motivering BAM**

*“In de beschrijving in hoofdlijnen is een maximaal aantal bouwlagen bepaald. Voor de “zuidelijke terreinhelft” geldt op grond van de beschrijving in hoofdlijnen een maximum van 3 bouwlagen. Gebouw C wordt gebouwd in 6 bouwlagen: 5 woonlagen en een kelder met bergingen, waardoor het gebouw zich manifesteert als een gebouw met 5 bouwlagen. Het gebouw sluit qua bouwhoogte aan op het aangrenzende gebouw B (5 woonlagen) en D (4 woonlagen, waarvan één laag als dakopbouw).*

*De afstand tot de bestaande woningen is het kleinst tot de woningen aan de Bijdorplaan (circa 22 meter). Aan deze zijde wordt het gebouw gedeeltelijk gebouwd in 4 bovengrondse lagen (en een kelder) en gedeeltelijk in 5 bouwlagen. Gezien de afstand tot de bestaande woningen is het extra aantal bouwlagen stedenbouwkundig goed te motiveren.”*

## **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 12** (artikel 24 lid 1):

*“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”*

Ook deze bepaling is glashelder en slechts op één manier te lezen. Alle mooie woorden van BAM kunnen niet verhullen dat gebouw C drie bouwlagen hoger wordt dan het bestemmingsplan toestaat.

Over gebouw C kunnen cliënten kort zijn: dit is niet een afwijking van zeer ondergeschikt belang, maar een immense afwijking, waarvoor ook in het licht van de Nota Vrijstellingenbeleid geen enkele rechtvaardiging te bedenken valt. Ook hier geldt weer dat als voor de (ook door de cliënten gesteunde) nieuwe ontwikkeling van de Stichting Dol-fijn ruimte nodig is, deze ruimte gevonden moet worden binnen de kaders van het bestemmingsplan door vermindering van het aantal te bouwen woningen.

## **Motivering wethouder Heerze**

*Gebouw C wordt gebouwd in overeenstemming met de eisen van het bestemmingsplan. Er zijn mensen die beweren dat dat niet het geval is. Voor alle duidelijkheid gaan we in de artikel 19 procedure het groene licht nogmaals vragen voor dit gebouw. Om een eind aan de discussie te maken. Waarom vinden wij van onze kant dat gebouw C correct is? Omdat het een bouwhoogte heeft van niet meer dan 5 woonlagen, precies zoals artikel 24.1 aangeeft. Ja er zit een ondergrondse fietsenkelder onder een deel van het gebouw. Maar die beïnvloedt de bouwhoogte niet. Men bestrijd ons met de stelling dat ook de fietsenkelder een bouwlaag is en dat daarom het gebouw C 6 woonlagen hoog is maar ook al zaten er tien sousterrains onder die 5 bovengrondse woonlagen: dat zou, omdat ze ondergronds zijn de bouwhoogte niet veranderen. De vraag om deze vrijstelling is wat ons betreft nodeloos. Maar wij stellen haar teneinde onze critici te gerieven.*

## **Commentaar cliënten**

Ook met betrekking tot deze vrijstelling geeft de wethouder een onjuiste voorstelling van zaken. Hij doet het voorkomen alsof het bestemmingsplan voor gebouw C 5 bouwlagen toestaat en de “critici” (lees: cliënten) zitten te zeuren over een ondergrondse fietsenkelder, waardoor het gebouw zou afwijken van het bestemmingsplan. “Teneinde de critici te gerieven” wordt een vrijstelling verleend, zo stelt de wethouder.

Waar vraagt BAM vrijstelling voor? BAM vraagt vrijstelling aan voor het realiseren van gebouw C in 6 bouwlagen, omdat op grond van het bestemmingsplan voor de “zuidelijke terreinhelft”

een maximum van 3 bouwlagen geldt. Omdat de wethouder ook wel begrijpt dat een overschrijding van het bestemmingsplan met 3 bouwlagen volstrekt onaanvaardbaar is (en rechtens niet te honoreren valt), plaatst hij gebouw C voor het gemak maar ten onrechte op de “noordelijke terreinhelft”, waar een maximum van 5 bouwlagen geldt.

Gebouw C ligt echter op de “zuidelijke terreinhelft”, tegenover de flats aan de Bijdorplaan, in het park en op de plaats van de bomenlaan met eeuwenoude bomen, die voor de realisering van gebouw C gekapt gaan worden.

In de tweede alinea van artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is omschreven wat de ene dan wel de andere terreinhelft is:

*“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.*

Kortom, gebouw C ligt op de zuidelijke terreinhelft en wordt, zoals ze bij BAM al hadden begrepen, drie verdiepingen te hoog en dat zonder een goede reden. Dat het gebouw op deze manier aansluit bij gebouw B, zoals BAM aanvoert, is geen rechtvaardiging voor de aanzienlijke overschrijding, omdat het bestemmingsplan in norm/opdracht 11 en 12 nu juist qua bouwhoogte een verschil maakt tussen noordelijke (gebouw B) en zuidelijke terreinhelft (gebouw C), omdat op laatstgenoemde helft “relatief kleinschalige bebouwing” gewenst is. Dat het gebouw met 5 verdiepingen ook aansluit bij de gebouw D met 4 verdiepingen, zoals BAM verder aanvoert, levert evenmin een argument op omdat de 4 verdiepingen van gebouw D ook in strijd met het bestemmingsplan zijn.

De fietsenkelder is overigens, anders dan de wethouder beweert, in het geheel niet ondergronds, maar staat blijkens de bouwtekening gewoon op het maaiveld. Vandaar ook dat deze meetelt als bouwlaag.

Overigens geldt voor zowel gebouw C als voor gebouw D, en ook voor gebouw E dat deze zijn geprojecteerd langs de Bijdorplaan in strijd met norm/opdracht 7 van artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Ter plaatse dient namelijk een groenbuffer te worden ingericht tussen de bestaande bebouwing aan de Bijdorplaan en de nieuwbouw. Ook de gemeente Haarlem heeft blijkens de door haar ingediende zienswijze grote bezwaren tegen het ontbreken van deze groenbuffer in de plannen van BAM. Dat klemt temeer omdat de grond, waar de groenbuffer dient te komen (in feite: gehandhaafd kan

worden door het achterwege laten van het kappen van bomen), oorspronkelijk Haarlem's grondgebied was en de gemeente Haarlem als mede-bestemmingsplanmaker er op mocht rekenen dat deze grond na de overdracht van deze grond aan Bloemendaal groen zou blijven.

Tenslotte kan gebouw C niet worden aangemerkt als "relatief kleinschalige bebouwing" als bedoeld in norm/opdracht 12.

### **3. Vrijstelling c.**

"Artikel 24 lid 1, voor het realiseren van gebouw D in 4 bouwlagen, te weten 3 woonlagen met een optie voor een dakopbouw."

#### **Motivering BAM**

*"Zoals bij punt b al toegelicht, zijn op grond van de beschrijving in hoofdlijnen op de "zuidelijke terreinhelft" maximaal 3 bouwlagen toegestaan. Gebouw D wordt gebouwd in 3 bouwlagen met een optie voor een dakopbouw. Gezien de begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan (artikel 1) moet een dakopbouw worden beschouwd als bouwlaag (ondanks dat "zolder" niet wordt beschouwd als bouwlaag). Deze mogelijke dakopbouw zal zich niet manifesteren als een complete bouwlaag, doordat deze aan de straatzijde niet over de volle breedte van het gebouw wordt gebouwd en aan de parkzijde terugliggend ten opzichte van de gevel moet worden gerealiseerd. Gebouw D zal zich vanaf de openbare ruimte dus voornamelijk manifesteren als een gebouw in 3 lagen."*

#### **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 12** (artikel 24 lid 1):

*"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"*

Deze bepaling is – wederom – glashelder en slechts op één manier te lezen. Alle mooie woorden van BAM kunnen niet verhullen dat gebouw D één bouwlaag hoger wordt dan het bestemmingsplan toestaat.

Wie het idee heeft dat bij dergelijke immense afwijkingen een afwijking met één bouwlaag, zoals bij gebouw D, een peuleschil is (of van zeer ondergeschikt belang), moet zich realiseren wat het betekent indien eigenaren van al die huizen in de gemeente Bloemendaal waar het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorschrijft dat deze huizen drie bouwlagen mogen hebben (en dat zijn vrijwel alle huizen in de gemeente), een bouwaanvraag indienen

– onder verwijzing naar het BAM-bouwplan- voor een vierde laag op hun huis. Dat de dakopbouw zich niet “manifesteert” als een bouwlaag doet niet ter zake; volgens het bestemmingsplan is het een bouwlaag.

Ook deze afwijking valt met de beste wil van de wereld niet aan te merken als een bijzondere omstandigheid of onvoorziene ontwikkeling in de zin van de Nota Vrijstellingenbeleid.

### **Motivering wethouder Heerze**

*In het zuidelijk deel van het terrein, waar gebouw D staat, mag je bouwen met een bouwhoogte van drie woonlagen. Gebouw D heeft er dan ook 3. Maar er zit wel een optie ingebouwd. Als je daar wilt wonen kun je er voor kiezen midden op een dak er één kamer bij te krijgen. Die optie is voor twee woningen meegenomen,. Strikt genomen mag dat niet van het bestemmingsplan. Wij denken echter dat er, omdat het maar om 2 x 1 kamer en niet om extra woningen gaat, dat hier sprake is van een mogelijkheid tot geriefsverbetering waaraan nauwelijks stedenbouwkundige bezwaren verbonden zijn. Zou we er twee zolders bij hebben laten tekenen, dan zou dat passen in het bestemmingsplan. We hadden dit ook zolders kunnen noemen maar wij gaan liever door de voordeur. Deze 2 opties raken de kern van het plan allerminst. Als u vindt dat we dat niet moeten doen, dan strepen we ze door.*

### **Commentaar cliënten**

Cliënten hebben al eerder gewezen op de precedentwerking van een dergelijke vrijstelling. Wat doet de gemeente als burgers, waarvan het huis op grond van het bestemmingsplan slechts drie bouwlagen mag hebben, in de toekomst een vierde bouwlaag wensen met een verwijzing naar dit geval met een beroep op het gelijkheidsbeginsel? En wat blijft er over van de Nota Vrijstellingenbeleid in de toekomst? En waarom moest deze nota verleden jaar op uw voorstel door de Raad herbevestigd worden?

Nogmaals zij er op gewezen dat voor gebouw C als voor gebouw D geldt, en ook voor gebouw E, dat deze zijn geprojecteerd langs de Bijdorplaan in strijd met norm/opdracht 7 van artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Ter plaatse dient namelijk een groenbuffer te worden ingericht tussen de bestaande bebouwing aan de Bijdorplaan en de nieuwbouw.

### **4. Vrijstelling d.**

“Artikel 24 lid 1 en artikel 24 lid 2 sub d, voor het kappen van een aantal bomen ten behoeve van de gebouwen en de aan te leggen waterpartij.”

## Motivering BAM

*“In het bestemmingsplan zijn de bomen vastgelegd door middel van een kaart in de bijlagen. Voor het kappen van bomen is daardoor, naast de hiervoor gebruikelijke kapvergunning, een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Boomnummers 8, 16, 17, 29, 39 en 40 van de bomenkaart dienen te worden gekapt om de nieuwe woningen te kunnen realiseren. Boom 18 van de bomenkaart dient te worden gekapt om de nieuwe waterpartij mogelijk te kunnen maken. Tien andere bomen zouden ook zonder de geplande ontwikkelingen vanwege de staat/gezondheid van de boom moeten worden gekapt. Het plan, inclusief maaiveldinrichting, voorziet in de aanplant van nieuwe bomen, het graven van water en de aanleg van een park, waardoor één van de belangrijkste doelstellingen uit het geldende bestemmingsplan “de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu” kan worden gerealiseerd.”*

## Commentaar cliënten

Aan de orde is hier **norm/opdracht 14** (artikel 24 lid 1):

*“De waardevolle bomen (zie bijgevoegde groenkaart in de bijlage van het Bestemmingsplan) dienen te worden gehandhaafd.”*

samen met **norm/opdracht 39** (artikel 24 lid 2):

*“Waardevolle groene elementen, waaronder in elk geval de bomen die zijn aangeduid op bijlage 2 van deze voorschriften (groenkaart), dienen te worden gehandhaafd.”*

Hierover kunnen cliënten kort zijn. De tekst is wederom glashelder: de als waardevol aangemerkte bomen moeten worden gehandhaafd. Dat staat zo in het bestemmingsplan, omdat het hierbij gaat om eeuwenoude, zeer waardevolle bomen met inmiddels een aanzienlijke diameter (circa één meter of meer), die gedeeltelijk ook nog een oude bomenlaan vormen dan wel een functie hebben in het ontwerp van de zogeheten Springertuin. Het ten behoeve van de bouw van met name de gebouwen C, D en E omkappen van deze bomen is een enorme afwijking van het bestemmingsplan, waartegen inmiddels vele organisaties bezwaar hebben aangetekend.

Ook de Nota Vrijstellingenbeleid is een obstakel voor het verlenen van deze vrijstelling.

Los hiervan kan het kappen van 255 van de 309 op het terrein aanwezige bomen, anders dan BAM denkt, niet worden beschouwd als “de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.” De realiteit: vrijwel alle bestaande waardevolle landschappelijke elementen worden geslachtofferd voor gebouwen met daaromheen enorme waterpartijen met nog een enkele boom. De maquette en de tekeningen getuigen ervan.

### **Motivering wethouder Heerze**

*In het plangebied staat een groot aantal door het bestemmingsplan beschermde bomen. Van het begin van onze plannenmakerij af aan is ons streven geweest om de belangrijke bomen maximaal te sparen. Van het begin af aan is ook duidelijk gemaakt dat de mogelijkheid zou kunnen bestaan dat dat in een enkel geval niet zou lukken. Maar daar zou dan (in het kader van de kapvergunningsaanvraag) een zorgvuldige en forse afweging aan ten grondslag moeten liggen. Die onverhoopte situatie doet zich nu in 7 gevallen voor. In deze discussie komt ons college de belofte na met u te discussiëren over dit punt. Wij denken dat het verdwijnen van die 7 onvermijdelijk is maar kunnen daarbij vermelden dat in de periode tussen het opmaken van de bomenlijst uit het bestemmingsplan en vandaag, er een nieuw aantal bomen is gegroeid van vergelijkbare waarde als in 1984. Dat betekent dat de totaalkwaliteit van het park aan de normen van 1984 blijft beantwoorden. Vernieuwing is ook soms wel eens verbetering...*

### **Commentaar cliënten**

De door de wethouder gepresenteerde cijfers – hij spreekt in zijn notitie over 7 te kappen bomen – zijn volstrekt onaannemelijk, alleen al vanwege het feit dat uit de ter visie gelegde stukken blijkt dat van de 309 op het terrein aanwezige bomen er 255 (83%) gekapt gaan worden.

Bovendien is elke waardevolle boom, die gekapt gaat worden, er één te veel, omdat het hier gaat om eeuwenoude bomen met een diameter van soms meer dan een meter, die onvervangbaar zijn (en in ieder geval niet door, zoals de wethouder in zijn notitie ten onrechte suggereert, een boom uit 1984). Bovendien worden er ook waardevolle bomen gekapt op dat deel van het terrein dat volgens het bestemmingsplan groenbuffer dient te blijven (zie hiervoor ad c).

Ook bestrijden cliënten dat er 10 waardevolle bomen zijn, zoals door BAM aangegeven, die vanwege de staat/gezondheid van de boom zouden moeten worden gekapt. In de in 2002 aan het bestemmingsplan als bijlage gehechte bomenlijst zijn, op een enkele uitzondering na, alle als waardevol aangemerkte bomen qua vitaliteit nog als “goed” aangemerkt.

### **5. Vrijstelling e.**

“Artikel 24 lid 2 sub a, voor het realiseren van een welzijnsvoorziening op de eerste en tweede bouwlaag van gebouw A.”

## **Motivering BAM**

*“De welzijnsvoorziening (Welzijn Bloemendaal) zal worden ondergebracht in gebouw A en een oppervlakte hebben van circa 300 vierkante meter. Gezien de situering in gebouw A en de omvang is een dergelijke voorziening goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. Door het kleinschalige (buurt) karakter van de voorziening zullen de meeste bezoekers per fiets komen. In de parkeerkelder en op straat is daarnaast voldoende ruimte voor bezoekersparkeren.”*

## **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 19** (artikel 24 lid 2 sub a):

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

Formeel moet worden vastgesteld dat de welzijnsvoorziening noch de woonvoorziening voor Stichting Dol-fijn in norm/opdracht 19 voorkomen. Zoals hiervoor al is aangegeven, de komst van de welzijnsvoorziening, waarmee cliënten zich verenigen is aan te merken als een onvoorziene ontwikkeling als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid, waarvoor toepassing van artikel 19 WRO mogelijk is.

Anders dan BAM denken cliënten evenwel niet dat de doelgroep gelet op hun leeftijd per fiets komt. Het zal over de geprojecteerde “ontsluitingsweg” naar de Bloemendaalseweg eerder een “va et vient” van taxi’s en busjes worden, naast alle leveranciers etc. Zie hierna ook norm/opdracht 18 met betrekking tot het in het bestemmingsplan neergelegde verbod te ontsluiten op de Bloemendaalseweg.

Overigens ook de woonvoorziening van de Stichting Dol-fijn is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan is verder in strijd met norm/opdracht 19, omdat de op de bouwtekeningen getoonde parkeermogelijkheid geen ondergrondse parkeergarage is maar een onderdeel van het gebouw op het bestaande maaiveld (in pandig parkeren). De vloer van de parkeergarage heeft hetzelfde peil als de Zijlweg en de Bijdorplan. Voor het onderhavige bouwplan dient dit peil (en niet het peil van de 2.5 meter hoger gelegen Bloemendaalseweg)

aangehouden te worden, omdat vrijwel het gehele terrein met uitzondering van een smalle strook langs de Bloemendaalseweg op het peil Bijdorplaan/Zijweg ligt. Vanaf de Bijdorplaan kijk je tegen de parkeergarage aan.

Tenslotte blijkt dat de ruimte tussen gebouw B en de garage (op maaiveld peil), en tussen gebouw A en B, een niet bestaande bestemming heeft gekregen. Deze ruimte is niet openbaar toegankelijk, maar is ook niet aan te merken als erf of tuin.

Norm/opdracht 19 kent alleen de bestemming "openbaar groen" en niet de bestemming "park" (die wel voorkwam in het niet meer in procedure zijnde concept-uitwerkingsplan). Aangenomen moet worden dat de reden om naast "openbaar groen" de bestemming "park" op te nemen, gelegen is in het feit dat het park niet openbaar zal zijn. Ook de tekeningen wijzen in die richting. Dit is in strijd met norm/opdracht 19.

Bovenvermelde afwijkingen zijn naar het oordeel van cliënten niet als van zeer ondergeschikt belang aan te merken, terwijl de tekst van norm/opdracht 19 volstrekt helder is in zijn limitatieve opsomming.

### **Motivering wethouder Heerze**

*De welzijnsvoorziening: een vestiging van loket Bloemendaal. Wij hebben er bij de BAM om gevraagd met uw instemming. De mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen. Helaas alleen ion de toelichting en niet in de voorschriften en dat noodzaakt tot artikel 19.*

### **Commentaar cliënten**

Zoals aangegeven in de zienswijzen van 9 augustus 2007 en de aan de Raad gezonden notitie van 10 november 2007 van de VMHT zijn cliënten het eens met de komst van beide voorzieningen. Toepassing van artikel 19 WRO is voor de welzijnsvoorziening nodig en wordt ook gevraagd door BAM, omdat deze bestemming niet voorkomt in norm/opdracht 19 van artikel 24.

Dit geldt echter ook voor de woonvoorziening (en andere door cliënten gesignaleerde afwijkingen van norm/opdracht 19). Beide voorzieningen, waarop in de toelichting op het bestemmingsplan en overigens ook, anders dan de wethouder in zijn notitie beweert, in artikel 24, lid 1 ("Voorts dient rekening te worden gehouden met groepswonen en woonzorgaccomodaties") wordt gezinspeeld, worden ook expliciet in de Samenwerkingsovereenkomst genoemd als nieuwe ontwikkeling, zodat van andere nieuwe ontwikkelingen kennelijk geen sprake is.

Overigens herhalen cliënten het standpunt dat door het realiseren van beide voorzieningen op het onderhavige terrein van slechts 2.2 hectare het maximaal aantal toegestane woningen navenant naar beneden gebracht moet worden. In dat verband is het ook in strijd met een redelijke uitleg van het bestemmingsplan om de woonvoorziening van de Stichting Dol-fijn waarin meerdere wooneenheden en gezamenlijke ruimtes, thans aan te merken als één woning.

## **6. Vrijstelling f.**

“Artikel 24 lid 2 sub b, voor het realiseren van de gebouwen A en B met een onderlinge afstand van circa 10 meter.”

### **Motivering BAM**

*“De afstand tussen de gebouwen onderling dient in het “noordelijk deel” minimaal 20 meter te bedragen. Uitsluitend aan de zijde van de Bloemendaalseweg bedraagt de afstand tussen de gebouwen A en B op het smalste punt 10 meter. Het uitgangspunt om vrijstaande gebouwen te realiseren blijft daarmee overeind.”*

### **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 31** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied onderling in het noordelijk deel van het uitwerkingsgebied dient tenminste 20 meter te bedragen, in het zuidelijk deel van het uitwerkingsgebied tenminste 8 meter.”*

Kort en goed: 20 meter is 20 meter en geen 10 meter. Bestemmingsplantechnisch gaat het bij geringe overschrijdingen van de maten in een bestemmingsplan enkel om afwijkingen van enkele procenten van de norm. Echter, een overschrijding met 50% is een aanzienlijke overschrijding. Ook hier valt een enorme precedentwerking voor de rest van de gemeente Bloemendaal te vrezen. Een burger die zijn schuur 50 cm breder maakt dan toegestaan, is nu nog de klos. Na realisatie van dit bouwplan heeft de gemeente dan geen been meer om op te staan.

Ten slotte: Ook hier geen bijzondere omstandigheden, geen onvoorziene ontwikkelingen als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid.

### **Motivering wethouder Heerze**

*In het bestemmingsplan staat dat woningen een onderlinge afstand moeten hebben van tenminste 20 meter. Dat is een eis die in bestemmingsplannen altijd wordt opgenomen als het gaat om de onderlinge minimumafstand van rijtjeshuizen. Dat dient de privacy. Hier is sprake van een totaal andere situatie waarin de hoeken van 2 gebouwen onderling weliswaar veel dichters dan 20 meter bij elkaar liggen maar uit een oogpunt van privacy geen probleem hebben met elkaar. Ik laat het u zien.*

*Wij hebben er de voorkeur aangegeven op dit punt gebruik te maken van de art 19 procedure omdat het naar het zuiden schuiven van het hele gebouw B een substantieel ruimteverlies met zich zou brengen voor het park en het water en groen.*

### **Commentaar cliënten**

Niet valt in te zien hoe deze enorme overschrijding valt te rechtvaardigen, en te minder nu de opstellers van het bestemmingsplan deze afstandsmaat van 20 meter hebben opgenomen om de voorgeschreven "zichtlijnen" over het terrein te waarborgen.

Bovendien wordt voorbijgegaan aan de kennelijke bedoeling van de bestemmingsplanmaker dat ter plekke de gebouwen A en B niet pal op elkaar komen te staan, zoals thans wel voorligt.

### **7. Vrijstelling g.**

"Artikel 24 lid 2 sub b, voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte van gebouw C met 0.5 meter tot 15.5 meter."

### **Motivering BAM**

*"De bouwhoogte van gebouw C bedraagt 15.5 meter. De overschrijding van de maximum bouwhoogte van 0.5 meter is dermate marginaal dat het stedenbouwkundig beeld zoals beoogd in het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd."*

### **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 22** (artikel 24 lid 2 sub b):

*"De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 15.00 meter bedragen."*

Dat deze vrijstelling niet verleend behoort te worden, behoeft geen verdere bespreking omdat de (overigens niet marginale) overschrijding van de hoogtemaat met een halve meter wordt veroorzaakt door het feit dat gebouw C in strijd met het bestemmingsplan niet de toegestane drie bouwlagen maar zes bouwlagen krijgt. De daarvoor door BAM gewenste vrijstelling b (zie hiervoor) kan niet verleend worden.

Overigens worden afgaande op de bouwtekeningen ook de gebouwen A en B hoger dan de in norm/opdracht 22 gegeven maximum bouwhoogte van 15.00 meter, dit ten onrechte.

### **Motivering wethouder Heerze**

*Gebouw C- we hebben het er al eerder over gehad- heeft een dakrandje van 55 cm. Daarvoor biedt het bestemmingsplan in artikel 26.1 een algemene vrijstellingsmogelijkheid . Kan dus gerealiseerd worden zonder artikel 19. Maar als je toch een vrijstellingsprocedure volgt is het wel zo netje om het meteen daarbij mee te nemen.*

### **Commentaar cliënten**

Deze overschrijding is niet te rechtvaardigen, omdat de overschrijding wordt veroorzaakt door het feit dat gebouw C 6 in plaats van de 3 toegestane bouwlagen krijgt; zou gebouw C namelijk in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, dan zou het gebouw met 3 bouwlagen slechts een meter of 10 hoog zijn. Overigens zijn afgaande op de bouwtekeningen ook de gebouwen A en B in strijd met de hier toepasselijke norm/opdracht 22 van artikel 24.

### **8. Vrijstelling h.**

“Artikel 24 lid 1 en artikel 24 lid 2 sub c, voor het realiseren van parkeerplaatsen langs de Bijdorplan.”

### **Motivering BAM**

*“Het overgrote deel van de 146 parkeerplaatsen (122) wordt in de parkeerkelder onder gebouw A ondergebracht en is daarmee uit het zicht. Om aan de parkeernorm van minimaal 1.5 plaats per woning (minimaal 135 parkeerplaatsen) te kunnen voldoen zijn parkeerplaatsen op straat noodzakelijk. Daarmee wordt tevens ruimte geboden voor voldoende bezoekersparkeerplaatsen.”*

### **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 17** (artikel 24 lid 1):

*“Het parkeren dient in ieder geval niet in het zicht, bij voorkeur in een parkeergarage, plaats te vinden.”*

samen met **norm/opdracht 33** (artikel 24 lid 2 sub c):

*“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.”*

De tekst is wederom glashelder: "in ieder geval niet in het zicht". De parkeerplaatsen aan de Bijdorplaan zijn dus in strijd met norm/opdracht 17, maar ook met norm/opdracht 7, die ter plekke een groenbuffer tussen de nieuwbouw C, D en E en de bestaande bouw aan de Bijdorplaan eist, en norm/opdracht 8, die ter plekke een groenbuffer tussen de gebouwen C, D en E eist. Allemaal aanzienlijke afwijkingen van het bestemmingsplan, in ieder geval geen afwijkingen van zeer ondergeschikt belang. In plaats van tegen de door het bestemmingsplan gegarandeerde groenbuffer kijkt de passant op de Bijdorplaan tegen geparkeerde auto's aan. Ook de gemeente Haarlem heeft grote bezwaren tegen deze ontwikkeling naar voren gebracht in de door haar ingediende zienswijze. Indien in de gemeente Bloemendaal elke projectontwikkelaar aan een voorgeschreven parkeervoorziening uit het zicht zou kunnen voldoen door parkeerplaatsen langs de openbare weg te realiseren, wordt een dergelijk voorschrift nutteloos.

Dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan voorhanden in de parkeergarage is het gevolg van het feit dat, zoals hiervoor al aangegeven, ten onrechte de plannen voor de welzijnszorgvoorziening en de woonvoorziening van Stichting Dol-fijn, waarvoor de nodige parkeerplaatsen vereist zijn, niet ertoe geleid hebben dat het aantal te bouwen woningen omlaag is gebracht. In dat geval was de norm met de ondergrondse parkeergarage wel gehaald. Nu de behoefte aan extra parkeergelegenheid voortkomt uit een –in strijd met het bestemmingsplan- veel te groot beslag op de beschikbare ruimte (én 90 woningen, én een welzijnsvoorziening, én een woonvoorziening) wordt deze vrijstelling ook niet gerechtvaardigd door een bijzondere omstandigheid of een onvoorziene ontwikkeling als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid.

### **Motivering wethouder Heerze**

*We komen nu bij het parkeren. De norm is 1,5 plaats per woning. We hebben er dus 135 nodig. Van die 135 staan er 122 ondergronds. Volledig onzichtbaar. We bouwen er voor alle veiligheid en comfort nog een paar meer waarvan er negental onder op het terrein, onder bomen, en nog 14 dwarsparkeerplaatsen langs de Bijdorplaan. Die zullen aan het zicht onttrokken worden door leibomen en wij onderkennen dat dat voor die 14 plaatsen van de 145 niet volledig tegemoetkomt aan het bestemmingsplan. Daar ligt dus een opgave vanuit groenvoorziening. Maar we spelen het open en dààrom artikel 19.*

### **Commentaar cliënten**

De parkeerplaatsen, die in strijd met het bestemmingsplan “in het zicht” zijn geprojecteerd, liggen direct aan de Bijdorplaan. In het midden latend of de cijfers die de wethouder in zijn notitie noemt juist zijn, de wethouder geeft aan dat hij de parkeerplaatsen aan het zicht gaat onttrekken door leibomen. Maar vanaf de Bijdorplaan zullen de geparkeerde auto's altijd zichtbaar zijn, tenzij de wethouder de parkeerplaatsen onbereikbaar wil maken.

De wethouder gaat er echter in het geheel aan voorbij dat de realisering van deze parkeerplaatsen ook in strijd is met norm/opdracht 7 van artikel 24, dat eist dat ter plekke een groenbuffer wordt gerealiseerd. Parkeren in een groenbuffer is uit den boze. Ook de gemeente Haarlem heeft blijkens de door haar ingediende zienswijze grote bezwaren tegen het ontbreken ter plekke van de groenbuffer en het realiseren van de parkeerplaatsen op deze plaats.

Overigens wordt de in gebouw A geprojecteerde parkeergarage in strijd met het bestemmingsplan geen ondergrondse garage, maar is deze geprojecteerd op het maaiveld.

### **9. Vrijstelling i.**

“Artikel 24 lid 3, voor het bouwen zonder een goedgekeurde uitwerking, danwel ter visie gelegde ontwerp uitwerking.”

### **Motivering BAM**

*“Het voorliggende bouwplan is niet volledig te realiseren binnen de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan. Het is daarom niet mogelijk een passend uitwerkingsplan in procedure te brengen.”*

### **Commentaar cliënten**

Aan de orde is hier **norm/opdracht 42** (artikel 24 lid 3):

*“a. Bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.”*

samen met **norm/opdracht 43** (artikel 24 lid 3):

*“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.”*

Ten onrechte wordt met deze vrijstelling geheel voorbij gegaan aan de waarborgen die de burgers van de gemeente Bloemendaal kunnen ontleen aan artikel 24 lid 3 van het bestemmingsplan. Een uitwerkingsplan dient altijd conform het bestemmingsplan te zijn anders keuren Gedeputeerde Staten de uitwerking niet goed. Het uitwerkingsplan wordt onderdeel van het bestemmingsplan. Vrijstelling van het bouwverbod onder a is pas mogelijk als het bouwplan past binnen de concept-uitwerking (en dus conform het bestemmingsplan is) en Gedeputeerde Staten daartegen geen bezwaar hebben.

Met de toepassing van artikel 19 WRO op de schaal als hier vertoond worden deze waarborgen opzij gezet en wordt het bestemmingsplan aan de kant gezet. De verleende vrijstellingen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en een verklaring van geen bezwaar van de provincie wordt niet aangevraagd. Het is duidelijk: een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan, in ieder geval niet een afwijking van zeer ondergeschikt belang.

Waar in dit geval de aangewezen weg zou zijn om het bestemmingsplan volgens de formele procedure met alle waarborgen voor de burgers te wijzigen (zie hierover uitgebreid de door de VMHT en 132 anderen al op 9 augustus 2007 ingediende zienswijze 3), kan derhalve ook niet worden volgehouden dat er sprake is van bijzondere omstandigheden of onvoorziene ontwikkelingen als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid.

### **Motivering wethouder Heerze**

*Punt i heeft geen zelfstandige betekenis; heeft alleen een formele noodzaak die voortvloeit uit het feit dat we voor een artikel 19 procedure kiezen. Dat is een wettelijk recht dat boven het bestemmingsplan uitgaat. En wij hanteren artikel 19 in overeenstemming met het gevoel van GS omtrent hun betrokkenheid bij die procedure.. Dat hebben zij ons geschreven.*

### **Commentaar cliënten**

Zie de zienswijzen van cliënten van 9 augustus 2007 en de aan de Raad gezonden notitie van de VMHT van 10 november 2007.

Voorzover de wethouder hier suggereert dat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland zouden hebben laten weten dat zij instemmen met de wijze waarop u in dit geval toepassing geeft aan artikel 19 WRO, dan is die voorstelling van zaken onjuist.

GS laten de uitvoering van het provinciaal beleid inzake artikel 19 WRO (artikel 19 lid 1 of lid 2?; wel of geen verklaring van geen bezwaar van GS vereist?) vooralsnog aan de gemeente

zelf. GS hebben uitsluitend hun mening over de toepasselijkheid van het speerpunt archeologie gegeven en u laten weten dat er op dit punt geen verklaring van geen bezwaar behoeft te worden aangevraagd.

Onlangs hebben GS in een brief aan de Vereniging hun uitgangspunt nog eens herhaald: *“Het gemeentebestuur van Bloemendaal is verantwoordelijk voor het voeren van de juiste procedure bij de totstandkoming van de bebouwing van het Marinehospitaalterrein.”*

**Zienswijze 52: De zeventien onderdelen waarop het bouwplan verder manifest afwijkt van het bestemmingsplan (geen vrijstelling gevraagd of voorgenomen); geen afwijkingen van zeer ondergeschikt belang; desbetreffende tekst van het bestemmingsplan niet voor meerdere uitleg vatbaar; op grond van Nota Vrijstellingenbeleid is vrijstelling evenmin mogelijk**

**Aanvulling op de zienswijzen 9 t/m 15, 17, 18, 23, 25, 27, 32, 34 t/m 36**

**10. Norm/opdracht 2** (artikel 24 lid 1):

*“De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden, dat er sprake is van wonen in een park.”*

**Commentaar cliënten:** Hier ligt de basis-fout in het ontwerp van het BAM-bouwplan. Zoals de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal in haar eerdere advies van 11 april 2005 al opmerkte, is bij dit bouwplan geen sprake van wonen in het groen, van wonen in een park, zoals norm/opdracht 2 glashelder voorschrijft.

De Commissie noemde het plaatsen van de gebouwen in een rij langs de rand van het terrein de “Vondelpark-situatie”. Een keuze, maar niet een keuze conform het bestemmingsplan.

Vele strijdigheden met het bestemmingsplan vloeien voort uit deze basis-fout, bv ten aanzien van de groenbuffers tussen nieuwbouw en bestaande bouw en het grote aantal te kappen bomen.

Uitgangspunt van het ontwerp had moeten zijn de waarde van de zogeheten Springer-tuin, zoals ook in de algemene toelichting van het bestemmingsplan aangegeven, en de waarde van de bomenlaan.

Door alle gebouwen aan de rand van het terrein te zetten -wat de gebouwen C, D en E betreft ook in strijd met norm/opdracht 7 (zie hierna)- is sprake van een aanzienlijke afwijking

van norm/opdracht 2, en in ieder geval niet van een afwijking van zeer ondergeschikt belang. Aangezien er geen enkele dwingende reden is om het zo te doen (het alternatieve ontwerp van architect Mulleners, waarvoor u aanvankelijk had gekozen, laat zien hoe het wel kan en dus moet conform norm/opdracht 2), is het in strijd met de Nota Vrijstellingenbeleid om op dit punt een vrijstelling te verlenen.

#### **11. Norm/opdracht 3** (artikel 24 lid 1):

*“De te bouwen woningen dienen qua situering, detaillering en materiaalgebruik te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool als op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg.”*

samen met **norm/opdracht 37** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“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.”*

#### **Commentaar cliënten:**

Ook op dit punt was de Welstandscommissie in haar eerdere advies van 11 april 2005 duidelijk: de gebouwen zijn alleen afgestemd op de bebouwing van de Hogeschool en niet op de bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg.

Ook architect ir. Sjoerd Soeters kwam onlangs in zijn second opinion tot dezelfde conclusie. Zelfs een leek zal niet het tegendeel willen beweren.

Het zoveelste bewijs dat de ontwerper van het BAM-bouwplan geheel zijn eigen weg is gegaan en niet heeft gewerkt conform het bestemmingsplan.

Een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan, dat op dit punt volstrekt helder is geformuleerd.

Ook hier weer geen enkele dwingende reden om het zo te doen, zodat de Nota Vrijstellingenbeleid het verlenen van een vrijstelling onmogelijk maakt.

#### **12. Norm/opdracht 4** (artikel 24 lid 1):

*“De hoogte en omvang van de appartementensgebouwen zullen in dit verband in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing.”*

**Commentaar cliënten:** Zie de zienswijze bij norm/opdracht 3

#### **13. Norm/opdracht 5** (artikel 24 lid 1):

*“Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein vormt bovendien de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.”*

samen met **norm/opdracht 38** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“Met behulp van situering, vorm en materiaalkeuze van de bebouwing dient te worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing”*

#### **Commentaar cliënten:**

Voor deze zienswijze wordt in de eerste plaats verwezen naar de uitvoerige beschouwingen op dit punt in de op 9 augustus jl. door cliënten ingediende zienswijze 12 (blz 33 t/m 37), waarbij de conclusie is dat het bouwplan van BAM aan de noordzijde geen enkel recht doet aan zijn omgeving. Over de zuidelijke terreinhelft kunnen cliënten in verband met deze norm kort zijn. Na de kap van 255 bomen kan geen sprake meer zijn van de integratie van “bestaande waardevolle landschappelijke elementen” in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu. De bestaande waardevolle elementen op dit deel van het terrein (de bomen) worden namelijk vrijwel allemaal (83%) gekapt. Deze norm wordt totaal genegeerd.

De Nota Vrijstellingenbeleid laat geen ruimte om hier aan mee te werken.

#### **14. Norm/opdracht 6** (artikel 24 lid 1):

*“In verband met de te realiseren openheid van het woongebied en vanwege de ligging in een groene lob c.q. ecologische hoofdstructuur, dient de bebouwing op ruime afstand van de Bloemendaalseweg (niet dichterbij dan het voormalige hospitaal) en op relatief ruime afstand van de Bijdorplan/Zijweg te worden gesitueerd.”*

#### **Commentaar cliënten:**

De afstand van de geplande parkeergarage tot de Bloemendaalseweg is 5 – 10 meter. De afstand van het voormalige Marinehospitaal tot de Bloemendaalseweg was ca 25 meter.

Het terrein tussen de Bloemendaalseweg en de vroegere gevel van het Marinehospitaal was een open en glooiend gebied met groene elementen. Dit open gebied met glooiingen verdwijnt en hiervoor komt over het grootste deel van de breedte de parkeergarage. Het gebied tussen de parkeergarage en de Bloemendaalseweg wordt opgevuld met grond. De vroegere openheid en de speelse glooiing is dus verdwenen en de bebouwing ligt wezenlijk, gemiddeld 17 meter, dichterbij de Bloemendaalseweg. Van “op ruime afstand” is geen sprake en de garage licht veel dichterbij dan het oorspronkelijke Marinehospitaal.

De afstand van de geplande gebouwen C, D en E tot de Bijdorplaan is (in strijd met norm 7; zie hierna) gemiddeld 8 meter. De afstand van gebouw E tot de Zijlweg is 6 meter. Deze kleine afstanden zijn te beperkt om de vereiste openheid te realiseren en kunnen niet als “op relatief ruime afstand” gekwalificeerd worden.

Conclusie: een aanzienlijke afwijking.

#### **15. Norm/opdracht 7** (artikel 24 lid 1):

*“De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-)bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.”*

#### **Commentaar cliënten:**

Er is geen groenbuffer gepland tussen de bestaande bebouwing aan de Bijdorplaan en de gebouwen C, D en E. Ook de gemeente Haarlem maakt bezwaar tegen deze ontwikkeling. Evenmin is er een groenbuffer tussen gebouw A en de woningen aan de Ernst Casimirlaan, omdat op die plek een voetpad is geprojecteerd van 1.80 meter, zijnde een hoofdverkeersverbinding. Door een groenbuffer kan een dergelijke verbinding niet lopen.

Met name wat betreft de ontbrekende groenbuffer langs de Bijdorplaan, is een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan aan de orde, die in ieder geval niet als een afwijking van ondergeschikt belang is te beschouwen. De buurgemeente Haarlem is bereid er voor in het strijdperk te treden!

Verder ook een volstrekt onnodige afwijking die samenhangt, zoals hiervoor al is aangegeven, met de basis-fout in het ontwerp: de gebouwen op een rij langs de rand van het terrein.

Nogmaals: in het licht van de Nota Vrijstellingenbeleid is daarvoor geen enkele rechtvaardiging, zodat een vrijstelling onmogelijk is.

#### **16. Norm/opdracht 8** (artikel 24 lid 1):

*“De ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen onderling dient op gelijke wijze te worden ingericht. Door het opnemen van waterpartijen kunnen de groenbuffers worden opgewaardeerd.”*

#### **Commentaar cliënten:**

Tussen de gebouwen C, D en E noch tussen de gebouwen A en B is een groenbuffer geprojecteerd. Tegen het eerste is ook door de gemeente Haarlem bezwaar gemaakt.

De conclusie moet dezelfde zijn als bij norm/opdracht 7: een aanzienlijke afwijking waar geen dwingende reden voor is. De tekst van norm/opdracht 8 is glashelder en moet gelezen worden in samenhang met norm/opdracht 7: “op gelijke wijze” kan dus niets anders betekenen dan “als groenbuffer”.

De Nota Vrijstellingenbeleid is prohibitief ten aanzien van een te verlenen vrijstelling.

#### **17. Norm/opdracht 10** (artikel 24 lid 1):

*“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.”*

#### **Commentaar cliënten:**

Het waardevolle groen wordt voor 83% omgekap. Dat zegt genoeg over de ongerijmdheid van het bouwplan.

#### **18. Norm/opdracht 11** (artikel 24 lid1):

*“Een differentiatie in situering en bouwhoogte dient zorg te dragen voor de nodige accenten, de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen.”*

#### **Commentaar cliënten:**

Er is een wandelroute voorzien van de Bloemendaalseweg tussen de spoorlijn en gebouw A naar de Hogeschool. Deze route loopt langs een hoge gevel van een 16 meter hoog gebouw; er is geen sprake van enig accent. Er is geen zichtlijn vanuit de route naar het park. Bij de Bijdorplaan blokkeert de bebouwing 70% van het zicht vanuit de Bijdorplaan op het gebied.

Vanaf de Bloemendaalseweg blokkeert de 16 meter hoge bebouwing vrijwel alle zicht op het park. Er blijft slechts een kijkgat van slechts 17 meter breed open.

Op geen enkele wijze is bij dit bouwplan aandacht besteed aan norm/opdracht 11. Zoals hiervoor al is aangegeven, zijn de gebouwen volstrekt fantasieloos langs de randen van het terrein geplaatst, op een rijtje. De bouwhoogte is vrijwel overal gelijk, de vormgeving idem. Accenten zijn er nauwelijks. Van de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen door differentiatie van situering en bouwhoogte is geen sprake.

Conclusie: door deze norm volkomen te negeren, zoals BAM heeft gedaan, kan gesproken worden van een maximale afwijking, waarvoor geen enkele rechtvaardiging (Nota Vrijstellingenbeleid) te bedenken valt.

**19. Norm/opdracht 16** (artikel 24 lid 1):

*“Bij de invulling van het gebied moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting door de spoorlijn.”*

**Commentaar cliënten:**

Langs de spoorlijn is in het bouwplan het appartementsgebouw A geprojecteerd. Aan te nemen valt dat hiermee een wand wordt gecreëerd om geluidhinder op het voormalig Marinehospitaalterrein te verminderen.

Maar de geluidhinder voor de bewoners van de Ernst Casimirlaan zal hierdoor aanzienlijk toenemen. Ten onrechte is “bij de invulling van het gebied” hiermee geen rekening gehouden, zodat reeds hierom sprake is van strijdigheid van het bouwplan met norm/opdracht 16.

Een en ander heeft er al toe geleid dat de gemeente, ten onrechte vooruitlopend op de uitkomst van de onderhavige procedure, een procedure is gestart om ontheffing van de wettelijke grenswaarde ten aanzien van het toegestane geluid te verkrijgen. Daarvoor is echter geen grond: Als gebouwd zou worden conform het bestemmingsplan, zou een dergelijke ontheffing niet nodig zijn.

Hetzelfde geldt overigens voor de situatie langs de Bijdorplaan. Waar het bestemmingsplan langs deze laan een groenbuffer voorschrijft, komen er drie gebouwen, waarvan gebouw C met een gevelwand van 45 meter. Ook hierdoor zal de geluidbelasting voor de bewoners van de bestaande bebouwing aan de Bijdorplaan toenemen.

Conclusie: Een duidelijke tekst in het bestemmingsplan en een aanzienlijke afwijking, wederom als gevolg van de basis-fout in dit plan: Grote gebouwen langs de rand van het terrein.

Een rechtvaardiging, als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid, ontbreekt en is ook niet te bedenken.

## **20. Norm/opdracht 18** (artikel 24 lid 1):

*“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.”*

### **Commentaar cliënten:**

In het bouwplan is ten onrechte wel een ontsluitingspunt naar de Bloemendaalseweg opgenomen. Het ontwerp van de verkaveling had zo kunnen worden ingericht dat alle ontsluitingen, ook die van de nooddiensten, via de Bijdorplaan hadden kunnen lopen.

De parkeergarage heeft een hoogte van 2,20 meter en is dus alleen toegankelijke voor kleine bestelwagens. Dit betekent dat alle postbestellingen en alle leveranciers voor de bewoners en de welzijnsvoorziening gebruik zullen moeten maken van de toegang via het gebied tussen de gebouwen A en B. Het is niet aan te nemen dat deze leveranciers ergens langs de Bloemendaalseweg zullen parkeren en meer dan 80 meter (eventueel met een karretje) zullen lopen naar de ingang van gebouw A of B. De gemeente zal door het huidige ontwerp gedwongen worden hierin toe te stemmen. Dit betekent dat de dagelijkse leveranciers gebruik zullen (gaan) maken van de ontsluiting aan de Bloemendaalseweg. Dit geldt ook voor alle taxi's, auto's van familieleden en busjes die de doelgroep naar de welzijnsvoorziening gaan brengen en ophalen.

Kortom: Het enkele feit dat een weg, geschikt voor auto's, wordt aangelegd naar de Bloemendaalseweg is een ernstige afwijking van het bestemmingsplan.

De norm is echter helder: Geen nieuwe ontsluitingspunten vanaf de Bloemendaalseweg. Ook op grond van de Nota Vrijstellingenbeleid is hier geen ruimte voor. Vrijstelling is dus onmogelijk.

## **21. Norm/opdracht 20** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“Het aantal woningen dient minimaal 60 en maximaal 90 te bedragen.”*

**Commentaar cliënten:** In het bestemmingsplan is niet alleen bepaald dat er uitsluitend woningen op het terrein gebouwd mogen worden, in norm/opdracht 20 is het aantal woningen in verband met de beperkte ruimte op het terrein (2.2 ha) vastgesteld op maximaal 90. Een juiste en redelijke uitleg van het bestemmingsplan en een zorgvuldige omgang met het terrein brengt dan mee dat bij het realiseren van een woonvoorziening voor de Stichting Dol-fijn, waarmee cliënten overigens instemmen, maar waarmee bij de vaststelling van het

bestemmingsplan geen rekening is gehouden, gekeken wordt naar het totale ruimtebeslag dat deze voorziening inneemt. Niet vol te houden is dat dit de ruimte van 1 woning is, zodat het bouwen van 89 woningen én de woonvoorziening voor de Stichting Dol-fijn in ieder geval strijd oplevert met norm/opdracht 20.

Los hiervan wordt deze norm al aanzienlijk overschreden door de toevoeging van 300 m<sup>2</sup> voor de welzijnsvoorziening. Ook het realiseren van deze nieuwe functie, waartegen op zichzelf geen bezwaar is, had moeten leiden tot een terugdringing van het aantal te realiseren woningen.

Kortom, Een afwijking van het bestemmingsplan, die niet kan worden aangemerkt als van zeer ondergeschikt belang. Deze afwijking is er de oorzaak van dat de gebouwen in strijd met het bestemmingsplan te groot en te massaal zijn en dus niet zijn afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Zijlweg en de Bloemendaalseweg en in strijd met het bestemmingsplan te hoog zijn, en te veel auto's aantrekken waardoor in strijd met het bestemmingsplan parkeerplaatsen in het zicht gerealiseerd zullen gaan worden aan de Bijdorplaan.

## **22. Norm/opdracht 26** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied en de woningen aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 25 meter te bedragen.”*

### **Commentaar cliënten:**

De afstand tussen gebouw B en het witte hoekhuis aan de Bloemendaalseweg is 22 meter; dit is 3 meter te weinig.

## **23. Norm/opdracht 28** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied, dat direct grenst aan de Bloemendaalseweg, dient tot aan het hart van de Bloemendaalseweg tenminste 35 meter te bedragen.”*

### **Commentaar cliënten:**

De parkeergarage is een zelfstandig gebouw dat op het maaiveld geplaatst wordt en deels in het talud langs de Bloemendaalseweg is ingegraven. Het gebouw loopt door tot ongeveer 14 meter van het hart van de Bloemendaalseweg; dit is 21 meter minder dan toegestaan en dit is niet toelaatbaar. De afstand van 35 meter is in het bestemmingsplan opgenomen om te

bereiken dat het kenmerkende talud langs de Bloemendaalseweg in stand kan blijven. Door de voorgenomen parkeergarage wordt het talud voor de helft weggenomen. Het dak van het parkeergebouw ligt ongeveer 3,5 meter boven het maaiveld en vormt nabij de Bloemendaalseweg een betonnen vloer van 20 meter breed bij 30 meter lang. Dit betonnen vlak kan niet in het landschap ingepast worden en het huidige open talud langs de Bloemendaalseweg wordt er door gehalveerd.

De conclusie ten aanzien van norm/opdracht 28 en 26 is hetzelfde: Een duidelijke tekst, aanzienlijke afwijkingen van de voorgeschreven maten, geheel onnodig, ook omdat volgens het bestemmingsplan de parkeergarage ondergronds moet zijn en niet – zoals geprojecteerd – op het maaiveld moet liggen.

Van bijzondere omstandigheden of onvoorziene ontwikkelingen als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid is geen sprake.

#### **24. Norm/opdracht 34** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“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.”*

#### **Commentaar cliënten:**

Nog afgezien van het feit dat in de BAM plannen het “bestaande parkgebied” geheel verdwijnt (255 van de 309 bomen worden gekapt), is voor een ieder die een blik werpt op de plattegrond van het bouwplan van BAM en op de inrichting van het hele terrein in één oogopslag duidelijk dat er een maximale verschuiving van het parkgebied zal plaatsvinden. Er komen vijf appartementsgebouwen en grote waterpartijen en nog slechts enkele bomen. Wie het huidige terrein kent, zal na realisatie van het BAM plan het huidige parkgebied niet meer terugvinden. Het is geminimaliseerd en gekapt en maximaal verschoven naar de enkele plaatsen waar geen gebouwen staan of waterpartijen zijn aangelegd.

Het “beoogde grondoppervlak en de relaties” worden dan ook geenszins gehandhaafd. Zo wordt de Villa Tetterode met een tuin feitelijk en visueel afgescheiden van het huidige parkgebied, van de zogeheten Springer-tuin, terwijl de villa een Rijksmonumenten-status heeft gekregen ook vanwege de ligging in deze Springer-tuin.

Met het BAM bouwplan en het plan voor de inrichting van het gehele terrein (inclusief de afscheiding en particuliere verkoop van Villa Tetterode) wordt deze norm genegeerd en

wordt er dus maximaal van afgeweken. Zonder enige rechtvaardiging. Vrijstelling is op dit punt niet mogelijk gezien de Nota Vrijstellingenbeleid.

**25. Norm/opdracht 35** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“De op de plankaart binnen het uitwerkingsgebied aangegeven langzaam verkeersroutes dienen te worden gerespecteerd.”*

**Commentaar cliënten:**

In het bestemmingsplan zijn op de kaart in ieder geval 2 routes aangegeven die vrij centraal in het park splitsen. Eén van de routes begint volgens de tekening van het bestemmingsplan in het openbare gebied, op de as van de Bijdorplaan. Daar mee ligt het startpunt vast. De route loopt naar de spoorovergang, daarmee ligt de eindbestemming vast. Tussen start en einde komt de route in het park samen met een andere route. Dit is de route Zijlweg - spoorovergang. Daarmee zijn de routes in bestemmingsplan technisch gekoppeld en gewaarborgd.

In het bouwplan is echter het niet mogelijk vanuit de Bijdorplaan in het park te komen. Je moet omlopen naar de Zijlweg en dan langs Villa Tetrode het park in. Een andere weg is via het schoolplein van de Hogeschool, langs de gebouwen van de Hogeschool met diverse hoogteverschillen en dan vervolgens tussen gebouw A en de spoorlijn naar het centrum van Overveen. Het is niet aan te nemen dat het terrein van de Hogeschool 's nachts openbaar toegankelijk is. Er is geen koppeling met de andere route in het bestemmingsplan. Ook loopt de route niet in het park waardoor het geen waardevol verblijfsaspect kan krijgen. Voor de bewoners van de Bijdorplaan is de kwaliteit van de route naar het winkelcentrum Overveen overdag sterk verminderd en 's nachts blijft voor een gang naar het station in het beste geval, als het terrein van de Hogeschool al niet zou worden afgesloten, een donker pad over langs de gevels van de Hogeschool, het gymnastieklokaal en gebouw A.

Zowel de gemeente Haarlem als de Hogeschool InHolland hebben bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van de (fiets-) route Bijdorplaan –spoorwegovergang.

Conclusie: Tekst bestemmingsplan glashelder, een aanzienlijke en onnodige afwijking, veroorzaakt door de ligging van de gebouwen C en D en de geplande functies daarnaast.

**26. Norm/opdracht 40** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“De openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd.”*

### **Commentaar cliënten:**

Als de in de voorgaande zienswijzen verwoorde standpunten in gezamenlijk verband worden gezien, zal duidelijk zijn dat met dit bouwplan van BAM evident niet aan deze norm wordt voldaan.

Wie vijf veel te grote appartementsgebouwen situeert aan de randen van een relatief klein gebied van 2.2 hectare, kan niet verwachten dat hij daarmee de openheid van dat gebied respecteert.

Wie naast “openbaar groen” een (kennelijk niet openbaar) “park” in het leven roept, doet afbreuk aan de openheid van het gebied.

Wie de routestructuur van de paden wijzigt, neemt een loopje met de openheid van het gebied.

Wie de grote gebouwen A en B pal op elkaar zet, schermt het noordelijk gedeelte van het gebied af met een enorme muur en heeft geen oog voor de openheid van het gebied.

Wie de Villa Tetterode afsplitst van de daarbij horende tuin en aan een particulier verkoopt, kan goed rekenen, maar heeft de openheid van het terrein niet op het oog.

Over wat de “openheid” van een gebied nu exact dient in te houden, kan verschillend worden gedacht; maar dat die openheid in dit geval teniet wordt gedaan, is gelet op al het vorenstaande evident.

De conclusie is wederom duidelijk: Een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor geen rechtvaardiging te vinden is, en te minder in het licht van de Nota Vrijstellingenbeleid.

**Zienswijze 53: De 12 onderdelen waarbij het bouwplan in overeenstemming lijkt te zijn met het bestemmingsplan, maar waarbij BAM in twee gevallen de meest minimale invulling heeft gegeven aan het bestemmingsplan**

**Aanvulling op de zienswijzen 8, 16, 22, 28, 30 t/m 33 en 37**

**27. Norm/opdracht 1** (artikel 24 lid 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 gehouden te worden met groepswonen en woonzorgaccomodaties.”*

**28. Norm/opdracht 21** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“In het gebied mogen grondgebonden en gestapelde woningen worden gebouwd.”*

**Kanttekening VMHT:**

Bij deze twee normen is ruimte gelaten door toepassing van een zogeheten “kan”- en een “mag”-bepaling. BAM kon/mocht kiezen uit bepaalde opties.

Opmerkelijk is wel dat BAM heeft gekozen voor de meest minimale invulling van het bestemmingsplan, waarbij voor maximaal vloeroppervlak en dus financieel rendement is gekozen: Dus geen villa’s, geen eengezinswoningen, en geen grondgebonden woningen. Alleen gestapelde woningen in appartementsgebouwen.

Ook om deze reden past het bouwplan niet in de Overveense omgeving, zoals met het bestemmingsplan wel is voorgestaan.

**29. Norm/opdracht 9** (artikel 24 lid 1):

*“Ten behoeve van de bereikbaarheid van de Hogeschool dient te worden voorzien in een wandelroute station Overveen - Hogeschool Haarlem.”*

**30. Norm/opdracht 15** (artikel 24 lid 1):

*“Daarnaast dient het totale oppervlak aan water tenminste te voldoen aan de door het Hoogheemraadschap van Rijnland gestelde norm.”*

samen met **norm/opdracht 36** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“De totale oppervlakte aan water dient tenminste 6% van het uit te werken gebied te bedragen.”*

**31. Norm/opdracht 23** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1.00 meter bedragen voor de voorgevelrooilijn.”*

**32. Norm/opdracht 24** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“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.”*

**33, 34, 35, 36. Norm/opdracht 25, 27, 29 en 30** (artikel 24 lid 2 sub b):

*“De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied (25) en het hart van de spoorlijn dient tenminste 20 meter te bedragen.”  
(27) en de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 15 meter te bedragen.”  
(29) en het hart van de Bijdorplaan/Zijlweg dient tenminste 12 meter te bedragen.”  
(30) en de oostelijke bestemmingsgrens, grenzend aan de Hogeschool, dient tenminste 5 meter te bedragen.”*

**37. Norm/opdracht 32** (artikel 24 lid 2 sub c):

*“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.”*

**38. Norm/opdracht 41** (artikel 24 lid 2 sub d):

*“Bij de inrichting van het uitwerkingsgebied dient rekening te worden gehouden met functionele relaties, sociale veiligheid en passieve en actieve recreatie mogelijkheden.”*

**Zienswijze 54: Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen 51 t/m 53; bouwplan past grotendeels (namelijk op 26 van de 38 onderdelen) niet binnen het vigerende bestemmingsplan; bouwvergunning kan niet met toepassing van artikel 19 WRO worden verleend**

Wie kennis neemt van de zienswijzen 51 t/m 53, kan – anders dan u als uitgangspunt wenst te nemen bij de motivering van het principebesluit – niet aan de conclusie ontkomen dat bij de genoemde 26 afwijkingen van het geldende bestemmingsplan evident geen sprake is van afwijkingen van zeer ondergeschikt belang dan wel van bepalingen in het bestemmingsplan die voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Vrijstelling voor al deze 26 afwijkingen zou het geldende bestemmingsplan dan ook voor het overgrote deel tenietdoen. Dit kan niet de bedoeling zijn gelet op het feit dat dit bestemmingsplan recentelijk is vastgesteld alsmede gelet op het feit dat in 2005 de Gemeente nog met BAM een Samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten waarin is vastgelegd dat BAM een bouwplan conform het bestemmingsplan zou maken. De thans door u voorgenomen bewilliging in het hier voorliggende bouwplan BAM is daarmee niet te rijmen. Een dergelijke bewilliging is ook niet te rijmen met de recentelijk nog door u publiekelijk uitgedragen opvatting dat het bouwplan van BAM in overeenstemming zou zijn met de

uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Die opvatting is blijken de zienswijzen van cliënten niet vol te houden, zodat een bewilliging in dit bouwplan in strijd zou komen met uw eigen zienswijze dat de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan dienen te worden gehandhaafd.

Bovendien stuit uw voornemen tot het verlenen van vrijstelling voor dit bouwplan in vrijwel alle gevallen waarin daarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan, op de bepalingen van de, nota bene op uw instigatie recentelijk door de Raad herbevestigde Nota vrijstellingenbeleid. Voor bijna alle afwijkingen van dit bouwplan met het geldende bestemmingsplan geldt dat geen sprake is van een bijzondere omstandigheid of een onvoorziene ontwikkeling en voor zover dat in een enkel geval al wel zo zou zijn, kan daarvan niet gezegd worden dat de vrijstelling doel en strekking van het bestemmingsplan beter dient.

Van dit bouwplan kan niet anders gezegd worden dan dat dit enkel getuigt van een bouwer, die zich om financiële redenen (maximering van vloeroppervlak en volume) zijn eigen bouwplan in strijd met het bestemmingsplan wil doordrukken. Dit bouwplan past dan ook grotendeels niet binnen het vigerende bestemmingsplan, zoals u ten onrechte wel wil doen geloven blijkens het principebesluit. Voor dit bouwplan kan dan ook geen vrijstelling of bouwvergunning verleend worden.

#### **Zienswijze 55: Zienswijze tegen integrale herziening Welstandsnota**

Voor deze zienswijze wordt hier verwezen naar het schrijven van de Vereniging voornoemd aan u d.d. 20 september 2007, waarvan de inhoud dan ook hier wordt ingelast.

In het kader van deze zienswijze wijzen cliënten in het bijzonder op hetgeen in dat schrijven onder zienswijze 2 naar voren is gebracht, waarin wordt aangetoond dat de welstandscriteria in dit geval ten onrechte zijn toegeschreven naar het bouwplan van BAM, terwijl de Welstandsnota al voorschreef dat bij grote bouwprojecten als het onderhavige de welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming start en dat deze worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers. In strijd met de Welstandsnota is dat in dit geval niet gebeurd en zijn de criteria door de Raad vastgesteld nadat het bouwplan van BAM is gepresenteerd. Dat de criteria in dit geval zijn toegeschreven naar het BAM-plan blijkt ook, zoals aangegeven in zienswijze 2 van deze brief, uit het feit dat de

welstandscriteria voor het onderhavige terrein op alle fronten totaal afwijken van de welstandscriteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota voor alle wijken rondom het hier betrokken terrein.

Vereniging Marinehospitaal terrein

Secretariaat: Bloemendaalseweg 281, 2051 GE Overveen

E-mailadres: [info@marinehospitaal.com](mailto:info@marinehospitaal.com)

*Onze missie: wij zijn vóór een snelle en mooie bebouwing van het voormalige Marinehospitaal terrein te Overveen overeenkomstig het in 2002 door de raad van de gemeente Bloemendaal vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg-West e.o.; wij zijn tegen het nu voorliggende bouwplan van BAM-Vastgoed dat op belangrijke onderdelen substantieel afwijkt van het geldende bestemmingsplan, geen recht doet aan de omringende omgeving, qua omvang en maatvoering ter plaatse niet past en alles bij elkaar een stedenbouwkundige vergissing is. Zie <http://www.marinehospitaal.com> .*

*De Vereniging Marinehospitaal terrein heeft ca. 100 leden en ruim 300 sympathisanten.*

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal

Overveen, 20 september 2007

Betreft: onze zienswijzen tegen ontwerp derde (integrale) herziening Welstandsnota

Geacht college,

Hierbij dienen wij zienswijzen in tegen bovenvermelde herziening van de Welstandsnota. Wij verzoeken u naar aanleiding van deze zienswijze de ontwerp-nota aan te passen en onze aanbevelingen in de praktijk te brengen.

### **Zienswijze 1:**

#### **Deel 1 werkwijze welstandscommissie**

##### **Hoofdstuk 1 Beleidsregels betreffende beleidsbepaling, participanten en procedures**

De hoofddoelstelling van de wijziging van de op 1 januari 2003 in werking getreden nieuwe Woningwet is de zogeheten "vermaatschappelijking" van het welstandstoezicht. De gedachte hierbij is dat de welstand van de bebouwde omgeving niet louter een zaak van eigenaren en ontwerpers is, maar een zaak die alle burgers van een gemeente aangaat. Het is dus uitdrukkelijk de bedoeling geweest van de wetgever dat er een einde komt aan de situatie, waarbij eigenaren en architecten in een onderonsje met de welstandscommissie tot een akkoord komen over het uiterlijk van een bouwplan en de plaats van het bouwplan in de omgeving. Omwonenden, al dan niet verenigd in een belangengroep, behoren als betrokkenen bij de vormgeving van een bouwplan, actief te worden betrokken bij het welstandstoezicht. In ieder geval moeten zij de mogelijkheid hebben om hun stem over de welstand te laten horen en om invloed te kunnen uitoefenen op de uitkomst van de toetsing door de welstandscommissie en de wijze waarop B&W met dit advies omgaan.

Weliswaar wordt deze doelstelling in de Welstandsnota Bloemendaal 2003 en in de ontwerp-nota 2007 genoemd, maar in de concrete uitwerking komt deze doelstelling maar mondjesmaat terug.

Zo wordt tot tweemaal toe (blz 22 en 24 ontwerp-nota) opgemerkt dat de ontwerper en eventueel de planindieners een toelichting van de welstandscommissie op het uitgebrachte advies kunnen krijgen en dat de commissie na hoor en wederhoor het advies eventueel kan herzien. Ontwerper en planindieners worden in de ontwerp-nota (blz 24) gezien als "betrokkenen", en uit dien hoofde hebben zij recht op een toelichting van de commissie.

Duidelijk zal zijn dat deze beperking van mensen die een toelichting op een uitgebracht advies kunnen krijgen en om herziening van dat advies kunnen vragen, in strijd is met de hoofddoelstelling van de nieuwe Woningwet en dus in strijd is met deze wet.

Dat de gemeente Bloemendaal weinig affiniteit heeft met de hoofddoelstelling van de nieuwe Woningwet, te weten de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht, moge ook blijken uit de regeling van de openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie.

Zo lezen we in de ontwerp-nota (blz 28) dat in deze het onderscheid wordt gemaakt tussen "betrokkenen" (de eerder genoemde ontwerpers en planindieners) en "belangstellenden". Betrokkenen "worden persoonlijk ingelicht en zijn tijdens de behandeling van hun plan welkom om een mondelinge toelichting te geven." Betrokkenen "hebben spreekrecht, in die zin dat de commissie hoor- en wederhoor toepast." Belangstellenden daarentegen "kunnen de vergadering bijwonen. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. De voorzitter van de commissie geeft bij de behandeling van een onderwerp aan de aanwezige belangstellenden op de publieke tribune de gelegenheid kort iets over het onderwerp te zeggen."

Kortom, de betrokkenen (ontwerpers en planindieners) hebben in de gemeente Bloemendaal een recht, aan belangstellenden wordt een gunst verleend, maar wel kort.

Naar ons oordeel is een dergelijk onderscheid niet meer van deze tijd, sterker, het is wederom in strijd met de hoofddoelstelling van de nieuwe Woningwet en dus in strijd met deze wet.

Het aanmerken van slechts de ontwerper en de planindieners als "betrokkenen" is te beperkt, aangezien er meer betrokkenen zijn die conform de hoofddoelstelling van de nieuwe Woningwet het volle pond zouden moeten krijgen in de welstandsadviserings-procedure, zoals burens, omwonenden en actiegroepen, die zich bezighouden met een bepaald bouwplan in de gemeente.

Het geven van spreekrecht aan alle belangstellenden is anderzijds weer te ruim, omdat hiermee in beginsel de weg vrij is voor iemand die belangstelling heeft voor de welstand van alle willekeurige Bloemendaalse bouwplannen en zo het werk van de welstandscommissie aardig kan ophouden door telkens als belangstellende over al deze plannen het woord te willen voeren.

Het enige bruikbare criterium dat in dit verband in de Welstandsnota opgenomen zou moeten worden is het begrip "belanghebbende" uit de Algemene wet bestuursrecht. Belanghebbenden behoren de welstandscommissie om een toelichting te kunnen vragen en belanghebbenden behoren de commissie te kunnen vragen om het eerste advies te herzien. Ten slotte behoren belanghebbenden, die als zodanig bekend zijn bij de gemeente of de welstandscommissie (bijvoorbeeld omdat ze als burens of als actiegroep al eerder B&W, de raad of de welstandscommissie hebben benaderd over de welstandsaspecten van een bepaald bouwplan), net als de ontwerper en de planindieners een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de welstandscommissie waar het betreffende bouwplan aan de orde is, en in deze vergadering behoren zij spreekrecht te hebben. Ook ontvangen zij automatisch het advies van de commissie.

In dit verband wijzen wij u op het "Protocol Second Opinion, in opdracht van een belanghebbende particulier" van de Federatie Welstand te Amsterdam.

Wij pleiten er voor dat de gemeente Bloemendaal zich aansluit bij de Federatie Welstand, die ongeveer 90% van de welstandscommissies in Nederland verenigt. Deze federatie heeft in haar brochures en protocollen niet alleen aandacht voor de gemeenten, de opdrachtgevers en de ontwerpers,

maar ook voor de omwonenden en anderen die een aantoonbaar belang hebben bij een bouwplan. De gemeente Bloemendaal heeft er veel bij te winnen door zich alsnog aan te sluiten bij de Federatie Welstand en gebruik te maken van de expertise van deze federatie. Een alternatief zou kunnen zijn dat de gemeente Bloemendaal zich aansluit bij de (voorheen) Stichting Welstandszorg Noord-Holland, thans "WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit" te Alkmaar, waarbij een groot aantal gemeenten uit deze provincie is aangesloten ter verhoging van de kwaliteit van het welstandstoezicht.

Wij verzoeken u bovenstaande voorstellen op te nemen in de Welstandsnota en deze nota wat betreft de werkwijze van de welstandscommissie strikter en duidelijker te formuleren.

Dat de gemeente Bloemendaal het ook in de praktijk niet erg nauw neemt met de hoofddoelstelling van de nieuwe Woningwet moge ook blijken uit het feit dat in strijd met de Welstandsnota Bloemendaal 2003 de agenda van de commissie niet wordt gepubliceerd in het Bloemendaals Weekblad alsmede uit het feit dat de welstandscommissie aan onze vereniging botweg weigerde een toelichting te geven op het uitgebracht advies over de bouwplannen op het voormalig Marinehospitaal terrein. Hierover en over andere zaken betreffende het welstandstoezicht hebben wij op 13 september jl een Zwartboek aan uw college aangeboden, dat wij aan deze zienswijze hechten. Wij verzoeken u dit Zwartboek hier als ingelast te beschouwen en uw ontwerp-nota zodanig aan te passen dat de in het Zwartboek beschreven misstanden tot het verleden gaan behoren.

## Zienswijze 2:

### **Deel 5 Welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten**

#### **Hoofdstuk 3.6 Inleiding en Terrein voormalig Marinehospitaal**

Om te beginnen verwijzen we hier naar Episode 3 van ons Zwartboek. Het opnemen in de Welstandsnota Bloemendaal van de eind 2006 vastgestelde eerste herziening bij deze (integrale) derde herziening laat nog eens goed zien wat een treurige geschiedenis hier is geschreven. In de Inleiding wordt nog steeds opgemerkt dat de welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en dat deze worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied. Nog steeds treffen we voor het terrein van het voormalig Marinehospitaal welstandscriteria aan die zijn toegeschreven naar het bouwplan van BAM Vastgoed, uitblinken in nietszeggendheid en aanzienlijk zijn ingekort ten opzichte van het eerste ontwerp.

Artikel 12 van de Woningwet schrijft voor dat welstandscriteria die in strijd zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan buiten toepassing moeten worden gelaten. Wij stellen voor dat u dergelijke criteria bij deze herziening schrapt. In dat verband wijzen wij op criterium no 3 onder "Massa en vorm van het gebouw", luidende: "*Bij nieuwbouw in het noordelijk deel van het gebied kan bebouwing komen die in hoogte vergelijkbaar is met de bebouwing aan de oostzijde van het gebied.*" In artikel 24 van de voorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan is echter bepaald dat de hoogte van de nieuwbouw in harmonie moet zijn met alle aangrenzende bebouwing, dus ook in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting.

Wij verzoeken u het gehele hoofdstuk 3.6 wat betreft het Marinehospitaal terrein te ontdoen van passages die strijdig zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Zo valt onder "Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling" te lezen dat "de overige nieuwbouw als een lint langs de Bijdorplaan gesitueerd zal worden", terwijl het bestemmingsplan voorschrijft dat langs de Bijdorplaan een groenbuffer komt.

Ten slotte vragen wij nog uw aandacht voor het volgende. De bewoners van Overveen hebben er grote behoefte aan dat hun dorp door de gemeente Bloemendaal wordt gezien als een eenheid en ook qua welstand als zodanig wordt behandeld. In Hoofdstuk 3.3 "Gebiedsgerichte welstandscriteria" lezen we ten aanzien van "3. Centrum Overveen" en "25. Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o." (kort

samengevat) de volgende welstandseisen: - gedifferentieerde gevels, - zadeldak, schilddak, of mansardekap, - baksteen in aardtinten of aardkleuren, - gebakken dakpannen in donkere of rode kleuren. De criteria voor deze twee delen van Overveen sluiten ook aan bij het gestelde onder "7. Villagegebied Overveen" en de bestaande bebouwing in Overveen langs de Bloemendaalseweg en Zijlweg. Overveen als eenheid qua bebouwing.

En wat lezen we in Hoofdstuk 3.6 voor het Marinehospitaalterrein? "Passende materialen zijn: licht stucwerk, licht metselwerk, witte beton, natuursteen, blank hout en glas."

Kortom: ook dit criterium is in strijd met het bestemmingsplan waarin wordt geeist dat de nieuwbouw in al zijn facetten aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Zijlweg en de Bloemendaalseweg. Het criterium moet dus op grond van artikel 12 van de Woningwet worden geschrapt. Dus geen licht stucwerk of witte beton, geen platte daken, geen eenvormige appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaalterrein.

Met de meeste hoogachting,

Het bestuur van de Vereniging Marinehospitaalterrein.

G.A. Uittenbogaart, voorzitter

J. Cornelissen, secretaris

**Zienswijze 56: Second-opinion architect Sjoerd Soeters**

Voor deze zienswijze wordt verwezen naar de inhoud van mijn schrijven namens cliënten aan u d.d. 29 oktober 2007 (waarvan de ontvangst bevestigd is bij uw schrijven aan mij d.d. 5 november 2007, kenmerk 2007018451) en de daarbij toegezonden Second-opinion welstandsadvies van de heer Sjoerd Soeters, architect, d.d. 25 oktober 2007, welke stukken hier dan ook worden ingelast.

Het College van Burgemeester en Wethouders van  
Bloemendaal  
Bloemendaalseweg 158  
2050 GH OVERVEEN

**Tevens per telefax: 023-5225566**

Amsterdam, 12 december 2007

Inzake : Vereniging Marinehospitaalterrein en anderen / gebreken van Welstandsadvies over bouwplan BAM voor voormalige Marinehospitaalterrein

Onze ref. : GW/ho/600.005/b&w bloemendaal b01

**Toezending Second opinion welstandsadvies**

Geacht College,

Bij schrijven d.d. 9 augustus 2007 diende ik namens cliënten, de Vereniging Marinehospitaalterrein en 132 personen, een zienswijze in tegen uw voornemen vrijstelling ex artikel 19 WRO te verlenen voor het bouwplan BAM voor het voormalige Marinehospitaalterrein.

(NB: Ik wijs u erop dat ik sedertdien verhuisd ben en verwijst u voor mijn huidige adresgegevens naar de onderzijde van dit voorblad).

Cliënten hebben eerst later moeten constateren dat over het bouwplan op 25 juni 2007 door de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief advies is uitgebracht.

Tijdens de hoorzitting op 13 september 2007 over de eerder ingediende zienswijze d.d. 9 augustus 2007 hebben cliënten er al op gewezen (zie mijn pleitnota bladzijde 11/12):

- dat genoemd positief Welstandsadvies d.d. 25 juni 2007 niet te rijmen valt met de eerdere uiterst kritische advisering van genoemde Commissie op 11 april 2005;
- dat wegens het ontbreken van enige nadere motivering of uitleg voor de omslag in de advisering, terwijl het bouwplan van BAM hetzelfde is gebleven, van die advisering gezegd moet worden dat die innerlijk tegenstrijdig is en dat het positieve Welstandsadvies d.d. 25 juni 2007 ongerijmd is;
- dat de agenda van de Commissie voor 25 juni 2007 – in strijd met de Welstandsnota Bloemendaal – niet in het Bloemendaals Weekblad is gepubliceerd en cliënten, met name de Vereniging Marinehospitaal terrein, ondanks hun eerder gebleken grote betrokkenheid bij de welstandsaspecten van het bouwplan van BAM, ten onrechte niet in de gelegenheid zijn geweest zich over de advisering door de Commissie te doen horen;
- dat de Commissie desgevraagd heeft geweigerd om aan cliënten een toelichting te geven op haar advies van 25 juni 2007 dan wel om dit advies na hoor en wederhoor te herzien, dit terwijl de Welstandsnota Bloemendaal die mogelijkheid uitdrukkelijk wel biedt;
- dat gelet op artikel 44 van de Woningwet in een en ander voor u reden moet zijn gelegen om de bouwvergunning voor het bouwplan van BAM te weigeren.

U heeft desgevraagd geweigerd het daarheen te leiden dat cliënten alsnog door genoemde Commissie worden gehoord.

Intussen hebben cliënten een deskundige bereid gevonden een second opinion welstandsadvies te schrijven over genoemd bouwplan BAM, te weten de architect Sjoerd Soeters.

Zijn advies d.d. 25 oktober 2007 (met curriculum vitae) gaat hier als **bijlage 1** bij.

Dit advies strekt tot de conclusie dat het bouwplan van BAM niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (en overigens ook de uitgangspunten en de hoofdlijnen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan negeert en niet steunt op vooraf vastgestelde randvoorwaarden en criteria).

Het zal dan ook duidelijk zijn dat cliënten eens te meer concluderen dat voor het bouwplan van BAM geen bouwvergunning kan worden verleend.

Hoogachtend,

G.H.L. Weesing

Bijlage: Second opinion welstandsadvies van Sjoerd Soeters d.d. 25 oktober 2007 (met curriculum vitae) (**in origineel**)

Aan het bestuur van de Vereniging Marinehospitaal terrein  
t.a.v. de heer G.A. Uittenbogaart  
Ernst Casimirlaan 52  
2051 HD Overveen

Amsterdam, 25 oktober 2007

Geachte heer Uittenbogaart,

Aan uw verzoek om over het bouwplan voor het Marinehospitaal terrein een second opinion welstandsadvies te schrijven zal ik voldoen, hoewel ik het schrijven van dit soort adviezen niet tot mijn dagelijkse of gewenste activiteiten reken. Omdat ik ook niet van plan ben deze activiteit in de toekomst tot mijn core-business te maken, zal ik U er geen vergoeding voor vragen. Voor wat ik wel doe en de afgelopen 32 jaar heb gedaan als architect verwijs ik kortheidshalve naar mijn aangehechte cv.

Ik heb gezien dat het bouwplan wordt ontwikkeld door ontwikkelaar/bouwer BAM, waarmee mijn bureau op meerdere plekken in het land aan grote bouwprojecten werkt. Ik geef dit advies in het belang van een mooi Nederland, of een mooi Bloemendaal en in dat kader ga ik ervan uit dat ook de BAM er uiteindelijk belang bij heeft dat er een goed project tot stand wordt gebracht. Ik geef deze contra-expertise vanuit de overtuiging dat het noodzakelijk en mogelijk is op het Marinehospitaal terrein tot een goede planontwikkeling te komen en omdat ik het voorliggende bouwplan, na bestudering van de ingediende stukken, als een buitengewoon grove inbreuk op de bestaande landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang beschouw.

Zoals ik tijdens onze bijeenkomst ter plekke van het Marinehospitaal terrein al opmerkte bestaat de Nederlandse samenleving voor een deel uit een vorm van dienstverlening van specialisten en deskundigen aan wie welk advies dan ook gevraagd kan worden, dat zij naar wens en tegen betaling zo zullen opstellen dat het hun opdrachtgevers behaagt, van pas komt of uitermate dient. Deze omstandigheid zorgt ervoor dat de sector van de zakelijke dienstverlening een bloeiende bedrijfsvorm is, maar tevens dat veel adviezen elkaar opheffen en daarmee uiteindelijk overbodig of futiel geworden zijn. Als ik het door U bijeengebrachte dossier over dit project zie, de stapels rapporten over groen, bodem, archeologie, geschiedenis, water, verkeer, enz. enz., dan is het een droevige constatering dat al deze keurig opgestelde rapporten en verhandelingen bij elkaar niet tot een goed product hebben geleid, en als enige functie lijken te hebben om de realisatie van een uiteindelijk zeer slecht project althans op papier te legitimeren.

Omdat al die adviezen zich bezighouden met kleine stukjes van het totale project, of met aspecten, is het misschien verstandig om bij het grote geheel te beginnen, bij de noodzaak of opvatting waaruit projecten als deze ontspruiten. In de aanvang van de vorige eeuw is een stedenbouwkundige en architectonische stroming ontstaan die in Nederland wel werd aangeduid met de Nieuwe Zakelijkheid, internationaal met Modernisme wordt aangeduid of ook wel als Internationale Stijl.

De uitgangspunten van deze stroming werden gevonden in een zuiver functionalisme, waarbij economie, programma, bezonning, hygiëne werden vormgegeven in zuivere abstracte volumes. De zakelijkheid van de formule verschafte deze stroming welhaast een predicaat van wetenschappelijkheid of objectieve waarheid.

Ontwerpen van deze richting, meende men, kon men overal ter wereld, onafhankelijk van situering, klimaat of cultuur realiseren. De wereld werd opgevat als een leeg vel papier, een tabula rasa.

In de naoorlogse situatie in Nederland heeft dit “schoolmeesters-modernisme” als legitimatie gediend voor het volbouwen van Nederland met “gestempelde” woningbouwplannen, zonder om te zien naar locale bijzonderheden als landschap, stedenbouwkundige structuur, kenmerkende morfologie van naastliggende bebouwing, of zelfs materiaal en kleurenmerken. Welstandstoezicht hield zich bezig met beoordeling van plannen binnen een vastgesteld bestemmingsplan, maar zonder een esthetisch gedefinieerd toetsingskader; in de bestemmingsplannen waren functie, volume en rooilijnen vastgelegd, maar voorts vond de beoordeling plaats in het collegiale gesprek over wat er op dat moment in het vak gebruikelijk en gepast was en wat niet. Per tien jaar ontstonden er andere, kennelijk breed gedragen, want welstandelijk goedgekeurde vormen van modern bouwen, die even snel ideologisch verouderden en gedateerd raakten als ze in de mode waren gekomen.

Aan het eind van de eeuw, toen Nederland al behoorlijk lelijk begon te worden, groeide het bewustzijn dat het Cartesiaanse uitgangspunt van een altijd en overal goed werkende bouwopvatting in feite een verkeerd uitgangspunt was, en dat er gewerkt zou moeten worden aan stedenbouwkundige en architectonische antwoorden die per plek en per periode verschillend zouden moeten zijn. Er kon niet langer worden doorgegaan met ons niks van de lokale geschiedenis en omstandigheden aan te trekken, er zou juist met die omstandigheden rekening moeten worden houden, we zouden ons erbij moeten aanpassen of ons er tenminste mee moeten gaan verhouden. De lokale omstandigheden zouden juist wel eens de belangrijkste kwaliteit kunnen vormen, een aanknopingspunt kunnen zijn voor elke nieuwe ontwikkeling. Dat kon alleen maar als we die lokale kwaliteiten zouden vastleggen in beschrijvingen die we vervolgens zouden hanteren als welstandelijk toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen. En zo kwam het dat elke gemeente wettelijk verplicht werd om een welstandsnota te schrijven en deze bestuurlijk vast te leggen.

Die welstandsnota beschrijft uiteraard de gebieden die statisch zijn, in de zin dat er ter plekke geen grote projecten op stapel staan omdat er een gewaardeerde bebouwing en openbare ruimte of landschappelijke situatie bestaat, maar beschrijft ook de voorwaarden die vanuit de bestaande omgeving gesteld zouden moeten worden aan de meer dynamische gebieden. Bestemmingsplan en welstandsnota vormen in zo'n geval tezamen het document waarin de lokale democratie voor alle burgers vastlegt aan welke eisen een bouwvoornemen zal moeten voldoen.

Nu is het niet altijd zo dat bij de ontwikkeling van een grotere bouwvlek er zo ver kan worden vooruitgekeken dat zonder onderzoek en studie kan worden vastgesteld hoe het bestemmingsplan en de welstandscriteria er voor een optimale planontwikkeling zouden moeten uitzien. Voor die situatie wordt dan wel een procedure gevolgd waarbij er een stedenbouwkundige schets, ook wel SPVE (stedenbouwkundig programma van eisen) wordt opgesteld, waarin in feite alle randvoorwaarden voor de bouwplanontwikkeling worden vastgelegd:

de belangrijke landschappelijk kenmerken, de waardevolle beplanting en bomen, de waterpartijen die behouden dienen te blijven, de gewenste afstand tot belendingen, de gewenste ontsluitingsstructuur, de korrel en hoogte van de bebouwing in relatie tot bestaande bebouwingen, enz. enz. Door het vervaardigen van deze stedenbouwkundige schets ontstaat er een inzicht in wat in verhouding tot de omliggende landschappen, openbare ruimten en bebouwingen aanvaardbaar of wenselijk zou kunnen zijn.

In een beeldkwaliteitsplan worden vervolgens de voor deze situatie in relatie tot bestaande bebouwingen gewenste bouwvormen vastgelegd. Het gaat dan om de morfologie van de bebouwing, de relatie van de bebouwing met de openbare ruimte en het landschap, de bijzondere plekken die architectonisch expressie moet worden gegeven, de korrel dan wel de samenhang van meerdere volumes in een ensemble, ritmering, materialisering en kleur.

In dit geval is de uitwerkingsbepaling van artikel 24 van het in 2002 vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. vooral door zijn voor de uitwerking van het terrein aan te houden normering aan te merken als een aanzet tot een stedenbouwkundige schets als hiervoor bedoeld. Na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2002 is de hiervoor beschreven procedure niet gevolgd, maar is men gaan varen op het door BAM ontwikkelde bouwplan waarnaar Beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria zijn toegeschreven.

Voor de integrale ontwikkeling van het Marinehospitaalterrein zou het van belang zijn om deze stappen alsnog op zorgvuldige wijze te maken in een proces dat op die manier inzichtelijk en toegankelijk is en waarop een zorgvuldige besluitvorming kan worden gebaseerd. In zo 'n proces zou ook de herontwikkeling van het garage-achterterrein een plaats kunnen krijgen waardoor er voor twee zeer dicht bij elkaar liggende ontwikkelingen een samenhangend voorstel kan worden ontwikkeld.

Echter, het voorliggende bouwplan heeft volstrekt duidelijk alleen zichzelf als uitgangspunt genomen. Het plan kan alleen gelezen en begrepen worden als het resultaat van de doelstelling van maximalisatie van vloeroppervlak en volume ten koste van alles wat kwaliteit heeft in de directe nabijheid.

Het plan heeft geen enkele positieve relatie in volume, ritme, maatvoering, materiaal of kleur met de omgeving.

Het plan negeert de historische laag van de bomenlaan naast de Bijdorplaan, negeert de historische laag van de parkaanleg en de daarin verscholen waterpartijen en negeert de verkavelingsstructuur en de morfologie van de bebouwingen langs Zijlweg en Bloemendaalseweg.

Het plan negeert dan ook de uitgangspunten en de hoofdlijnen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en steunt niet op vooraf vastgestelde randvoorwaarden en criteria.

Nogmaals: het steunt alleen op zich zelf.

De gekozen verkavelingsvorm leidt ertoe dat de bomenlaan langs de Bijdorplaan, die als een scherm, een overgangsgebied, een filter werkt tussen de scholencluster en het Marinehospitaalterrein, verdwijnt. Waar elke kwalitatieve planontwikkeling zou aanvangen met het herkennen en als uitgangspunt nemen van een dergelijk belangrijk landschappelijk element, dat in feite bovendien een grote economische waarde vertegenwoordigt, worden hier een groot aantal monumentale oude bomen gekapt, om bouwvolume te creëren. Daarmee wordt een belangrijke kwaliteit van de bestaande locatie nodeloos en op domme wijze vernietigd.

Met de gebouwen E, D en C die in plaats van de statige bomenrij zijn gepland, dringen in toenemende mate grote volumes het Marinehospitaalterrein binnen.

De dominantie van deze volumes, en met name C, wordt niet alleen bepaald door hun absolute afmetingen, maar wordt versterkt door de grofheid van de volumeopbouw, het gebrek aan geleiding, de uniformiteit en herhaling van raamopeningen, de hardheid en rechtheid van de bovenbeëindiging. De gebouwen ontberen kwaliteit en verfijning: het is kennelijk niet mogelijk de vluchtrap in het volume op een fatsoenlijke manier op te lossen; dan maar een noodtrap aan de buitenzijde toegevoegd!

Ook ten opzichte van de overgebleven bomen is deze bebouwing dominant. In plaats van gebouwen in het groen wordt er een situatie gecreëerd van enkele bomen die voor en tussen een reeks gebouwen staan.

Gebouw E lijkt als kleinste van de drie en gelegen aan de Zijlweg mee te willen doen in de bebouwingsrij, maar kan er niet toe komen om front te maken naar de Zijlweg, noch om aan te sluiten bij maat en schaal van de reeks woonhuizen.

De concentratie van bebouwing op de voormalige plek van het Marinehospitaal in de vorm van een bolstaand volume op een halfcirkelvormige foot-print is een manier om veel buitengevel aan de parkzijde te realiseren. Zelfs voor de forse bijna honderd meter tussen de achtertuinen van de Bloemendaalseweg en de Hogeschool Inholland aan de Bijdorplan is het volume echter te groot; het plakt vast aan de kant van de school. De gevelopbouw van de volumes A en B ontbeert elke vorm van nuance en geleiding. Dit is geen ontwerp maar een schema. Elke relatie met de sfeer, de kleur, het materiaal, de geleiding en maat van de bebouwing aan de Bloemendaalseweg ontbreekt, terwijl die kenmerken toch moeten worden gezien als de belangrijkste dragers van de kwaliteiten van het gebied.

Dit bouwplan voldoet om bovenstaande redenen niet aan redelijke eisen van welstand. Het uitgangspunt van het plan is niet geschikt om via verbeteringen op onderdelen alsnog tot een goed plan te komen.

Ten slotte laat ik u weten er geen bezwaar tegen te hebben dat dit advies aan B&W van de gemeente Bloemendaal wordt overgelegd, in de eventuele gerechtelijke procedure wordt gebruikt, dan wel anderszins door uw vereniging wordt gebruikt om uw doelstelling te verwezenlijken.

Sjoerd Soeters

SoetersVanEldonk architecten

## **Conclusie**

Cliënten verzoeken u om tegemoet te komen aan de in de eerdere zienswijzen van 9 augustus 2007 verwoorde, en op de hoorzitting terzake van 13 september 2007 toegelichte, bezwaren en aan de in bovenstaande zienswijzen verwoorde bezwaren en niet te bewilligen in het bouwplan van BAM en dus af te zien van het door u voorgenomen verlenen van vrijstellingen en/of bouwvergunning daarvoor.

Hoogachtend,

G.H.L. Weesing