



De VMHT is één van de stoffe en moede bebouwing van het voormalige Marinehospitaalterrein te Overveen overeenkomstig het in 2002 door de raad van de gemeente Bloemendaal aangenomen bestemmingsplan Zijkwag-Bloer e.o. De VMHT is tegen het nu overliggende bouwplan van BAM-Vastgoed dat op belangrijke onderdelen substantieel afwijkt van het geldende bestemmingsplan, geen recht doet aan de oorspronkelijke omgeving, qua omvang en maatvoering ter plaatse niet past en alles bij elkaar een stedenbouwkundige vergoeding is. De VMHT heeft ca. 180 leden en ruim 300 sympathisanten.

Overveen, 28 februari 2008

Aan het College van B&W van de gemeente Bloemendaal,

Aan de raad van de gemeente Bloemendaal,

SAMENVATTING COMMENTAAR

Inzake

Rapport-Revermann en rapport-Witpaard

1. Vooraf; de raad dient nog inhoudelijk debat te voeren met college over optreden wethouders/college de afgelopen jaren naar aanleiding conclusies Witpaard
2. Onderzoeksopdracht 1
 - 2.1 Hoofdvraag: wijkt bouwplan op essentiële dan wel ondergeschikte punten af van bestemmingsplan?
 - 2.2 Conclusie bureau-Witpaard glashelder: het bouwplan wijkt (nog meer dan het Masterplan) op essentiële onderdelen af van het bestemmingsplan; voldoet niet aan de regel en niet aan de geest van bestemmingsplan; Witpaard spreekt over de “heldere” bepalingen van artikel 24; suggestie B&W dat er “voor meerdere uitleg vatbare” bepalingen zijn, is nu van de baan.
 - 2.3 Conclusie Revermann: neemt conclusie Witpaard over, maar spreekt –anders dan Witpaard- ten onrechte over “een aantal hoofdelementen”.
3. Conclusies VMHT wat betreft de hoofdvraag
 - 3.1 Wethouders hebben de raad en inwoners van Bloemendaal jarenlang onjuist voorgelicht.
 - 3.2 Door rapport is basis ontvallen aan voornemen medewerking bouwplan met toepassing artikel 19 WRO en is bouwplan BAM van de baan.
4. Revermann maakt ten onrechte “aantekeningen” bij hoofdconclusie
 - 4.1 Aantekening 1: bewering Revermann dat gemeente afwijkend planologisch concept heeft aanvaard is onjuist.
 - 4.2 Aantekening 2: bewering Revermann dat bouwplan wel zou voldoen aan deel essentialia niet gebaseerd op Witpaard, niet onderbouwd en onjuist.
 - 4.3 Bouwplan voldoet ook niet “grosso modo” aan de bebouwingsvoorschriften.

5. Revermann houdt zich niet aan onderzoeksopdracht 1: petitie/notitie VMHT en ingediende zienswijzen worden genegeerd

6. Onderzoekopdracht 2

- 6.1 Samenhang vraagstellingen in de visie van Revermann; ongeoorloofde uitbreiding van onderzoeksvragen; Revermann past truc toe.
- 6.2 Samenhang vraagstellingen in de visie van de VMHT; onderzoeksvraag is of BAM zich houdt aan bepaling uit overeenkomst dat bouwplan conform bestemmingsplan moet zijn; bij fundamentele afwijkingen is dat niet het geval.
- 6.3 Revermann leest Samenwerkingsovereenkomst slecht; bepaling in overeenkomst dat BAM moet herontwikkelen conform bestemmingsplan wordt verdonkeremaand.
- 6.4 Zogenaamd Masterplan bestaat uit 4 onduidelijke plattegrondjes van bouwplan op A4-formaat, die als bijlage 5 bij overeenkomst zaten; Masterplan is nooit door raad besproken; geen stap op weg naar afwijkend planologisch regiem.
- 6.5 Ook aannemen Beeldkwaliteitsplan leidt niet tot accepteren afwijkend planologisch regiem.
- 6.6 Eerst met het concept-uitwerkingsplan d.d. 22 november 2005 werd voor buitenwereld duidelijk dat bouwplan fundamenteel in strijd is met bestemmingsplan; inwoners Overveen en later VMHT trekken aan de bel;
- 6.7 Revermann maakt een denkfout; B&W en in ieder geval de raad hebben Masterplan en Beeldkwaliteitsplan aangenomen in veronderstelling dat bouwplan conform het bestemmingsplan zou zijn; daarvan mochten ze uitgaan, gelet ook op met BAM gesloten Samenwerkingsovereenkomst.

7. De aanbiedingsbrief d.d. 15 februari 2008

- 7.1 "Meerdere zijden van de werkelijkheid" waarvan Revermann gewag maakt, bestaan in werkelijkheid niet; de beweerdelijk geringe afwijking van bestemmingsplan nooit door B&W gerelateerd aan nieuw planologisch regiem; opmerking dat omwonenden verandering planologisch regiem niet in de gaten hebben gehad is bizar te noemen.
- 7.2 Door Revermann voorgestelde kleine wijzigingen in bouwplan zijn niet aan de orde; de door hem gegeven uitleg bepalingen bestemmingsplan is onjuist.

8. Enkele losse opmerkingen over het rapport-Revermann

- 8.1 Nieuwe Ruimtelijke onderbouwing van 31 januari 2008 is niet – althans niet aan de indieners van zienswijze- bekend gemaakt.
- 8.2 Beschrijving Nota vrijstellingenbeleid door Revermann ondeugedelijk en dus geen rechtvaardiging voor vrijstellingen.

9. Wijze van verstrekken onderzoeksopdracht aan Revermann weinig professioneel; geknoei met onderzoeksvragen



De VMHT is vóór een snelle en orisole bebouwing van het voormalige Marinehospitaalterrein te Overveen overeenkomstig het in 2002 door de raad van de gemeente Bloemendaal vastgestelde bestemmingsplan Zijtoeg-West e.o. De VMHT is tegen het nu voorliggende bouwplan van BAM-Viagoed dat op belangrijke onderdelen substantieel afwijkt van het geldende bestemmingsplan, geen recht doet aan de omringende omgeving, qua ontwerp en realisering ter plaatse niet past en afleert bij elkaar een stedenbouwkundige vergissing is. De VMHT heeft ca. 100 leden en ruim 300 sympathisanten.

Overveen, 28 februari 2008

Aan het College van B&W van de gemeente Bloemendaal,

Aan de raad van de gemeente Bloemendaal,

Hierbij treft u het commentaar aan van de Vereniging Marinehospitaal­terrein (VMHT) op:

- a. het “Rapport van Bevindingen inzake stedenbouwkundige ontwikkelingen locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen” d.d. 15 februari 2007 (het rapport), van het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. te Amsterdam (het adviescentrum) en opgesteld door mr. P.H. Revermann (Revermann);
- b. het als bijlage 3 bij het rapport gevoegde rapport van Stedebouwkundig adviesbureau Witpaard – partners te Zwolle (bureau-Witpaard) d.d. 14 februari 2008 (het rapport-Witpaard);
- c. de aanbiedingsbrief d.d. 15 februari 2008, waarbij het adviescentrum het rapport met bijlagen aan het college van B&W heeft toegezonden (de aanbiedingsbrief);

1. Vooraf; de raad dient nog inhoudelijk debat te voeren met college over optreden wethouders/college de afgelopen jaren naar aanleiding conclusies Witpaard

De VMHT gaat er vanuit dat de raad nog een debat zal voeren met het college van B&W over de wijze van opereren door het college en in het bijzonder door de wethouders Bruins Slot en Heerze inzake het dossier-Marinehospitaal­terrein met name in de relatie tot de raad in het licht van de conclusies van het rapport en met name het rapport-Witpaard. Immers, deze conclusies zijn niet te rijmen met de jarenlang en bij herhaling door het college van B&W richting de raad uitgedragen stelling dat het bouwplan van BAM –op enkele details na- zou overeenstemmen met het bestemmingsplan.

2. Onderzoeksopdracht 1

Het tussen het college van B&W en de VMHT bestaande geschilpunt betreft de vraag of het bouwplan van BAM op details na niet (B&W) of aanzienlijk (VMHT) van het bestemmingsplan afwijkt.

In het rapport van Revermann wordt dit anders geformuleerd (rapport, blz 1, onderzoeksvraag 1): *“Voegt het bouwplan van de BAM zich redelijkerwijs naar het bestemmingsplan “Zijweg-West e.o.”?”*

2.1 Hoofdvraag: wijkt bouwplan op essentiële dan wel ondergeschikte punten af van bestemmingsplan?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden heeft Revermann bureau-Witpaard ingeschakeld, die de vraagstelling aldus formuleert (rapport-Witpaard, blz 1): *“Hoofdvraag is of deze documenten (bestemmingsplan Zijweg-West, voorstel BAM 2002, Masterplan BAM 2005 en bouwaanvraag BAM 2007, VMHT) in ruimtelijk opzicht op essentiële dan wel op ondergeschikte punten van elkaar verschillen.”*

2.2 Conclusie bureau-Witpaard glashelder: het bouwplan wijkt (nog meer dan het Masterplan) op essentiële onderdelen af van het bestemmingsplan; voldoet niet aan de regel en niet aan de geest van bestemmingsplan; Witpaard spreekt over de “heldere” bepalingen van artikel 24; suggestie B&W dat er “voor meerdere uitleg vatbare” bepalingen zijn, is nu van de baan.

Bureau-Witpaard komt tot de volgende glasheldere conclusie (blz 4): *“Het masterplan wijkt dus op essentiële onderdelen af van de stedenbouwkundige opzet zoals deze in het bestemmingsplan is omschreven. Het masterplan voldoet niet aan de regel maar ook niet meer aan de geest van het bestemmingsplan.”* En over de stappen door BAM gezet na het Masterplan 2005 tot en met de bouwaanvraag 2007 (blz 6 Conclusie): *“Bij iedere fase is de grens opgezocht. Elke stap of stapje komt zo verder weg te staan van de oorspronkelijke ruimtelijke beschrijving en visie van het bestemmingsplan.”*

Dat Witpaard ook het prijsvraagontwerp van BAM, het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan in zijn onderzoek betreft hangt samen met de manier waarop Revermann zijn onderzoeksoopdracht heeft geïnterpreteerd (zie hierna), geeft een goed inzicht in de wijze van opereren van BAM (steeds naar de grens, steeds verder af van het bestemmingsplan), maar laat onverlet dat het antwoord op onderzoeksvraag 1 is beperkt tot de vraag of het bouwplan van BAM, waarvoor vergunning is gevraagd, al dan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Dat daarvan absoluut geen sprake is blijkt duidelijk uit het rapport-Witpaard.

Nu bureau-Witpaard net als de VMHT spreekt over de “heldere” ruimtelijke beschrijving van artikel 24 van het bestemmingsplan, is daarmee de suggestie van B&W zoals gedaan in het ontwerp-besluit van 30 oktober 2007 dat er sprake zou zijn in artikel 24 van voor meerdere uitleg vatbaar bepalingen, definitief van de baan.

2.3 Conclusie Revermann: neemt conclusie Witpaard over, maar spreekt –anders dan Witpaard- ten onrechte over “een aantal hoofdelementen”.

Revermann verwoordt de conclusie van bureau-Witpaard aldus (blz 11, sub 7.3 Ten aanzien van de onderzoeksvraagstellingen): *“De vraag of het bouwplan van de BAM zich redelijkerwijs voegt naar het bestemmingsplan ten aanzien van de hoofdelementen/essentialia zoals beschreven in de “Beschrijving in hoofdlijnen” van artikel 24 Uitwerkingsgebied U2 van het bestemmingsplan “Zijweg-West e.o.” dient dan ook ontkennend te worden beantwoord, aangezien een aantal hoofdelementen/essentialia daarvan niet terug te vinden zijn.”*

De VMHT wijst er op dat Witpaard anders dan Revermann niet spreekt over een aantal hoofdelementen van het bestemmingsplan. In het Witpaard-rapport worden “de hoofdpunten (essentialia)” van de “heldere” ruimtelijke beschrijving in het bestemmingsplan op een rij gezet (blz 2) en wordt bovenvermelde conclusie getrokken dat “op essentiële onderdelen” wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

3. Conclusies VMHT wat betreft de hoofdvraag

3.1 Wethouders hebben de raad en inwoners van Bloemendaal jarenlang onjuist voorgelicht.

Los van de vraag hoe een en ander heeft kunnen gebeuren, moet worden vastgesteld dat de wethouders Bruins Slot en Heerze jarenlang en tot op de dag van vandaag de raad en de inwoners van Bloemendaal onjuist hebben voorgelicht door –tegen alle thans juist gebleken argumenten van de VMHT in- vast te houden aan het standpunt dat het bouwplan van BAM -op details na- in overeenstemming is met het bestemmingsplan Zijlweg-West. De VMHT heeft altijd het tegendeel uitvoerig beargumenteerd en niemand kan nu nog heen om de ook door Revermann en het bureau Witpaard getrokken conclusie dat het bouwplan fundamenteel afwijkt van het bestemmingsplan.

3.2 Door rapport is basis ontvallen aan voornemen medewerking bouwplan met toepassing artikel 19 WRO en is bouwplan BAM van de baan.

Het college van B&W is blijkens het ontwerp-besluit van 30 oktober 2007 voornemens vrijstelling op grond van artikel 19 WRO te verlenen van het bestemmingsplan Zijlweg-West daarbij overwegende (blz 2): *“Inzoverre 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 bestemmingsplan zelve.”*

BAM stelt op dat punt in de bij de bouwaanvraag gevoegde Ruimtelijke onderbouwing Park Tetrode d.d 27 februari 2007 (pagina 1): *“Op een aantal ondergeschikte punten past het bouwplan niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, waardoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening nodig is.”*

Gelet op de eerdergenoemde conclusie van bureau-Witpaard, dat het bouwplan fundamenteel afwijkt van het bestemmingsplan, kan dus tevens de conclusie getrokken worden dat de ruimtelijke onderbouwing van BAM een onjuist uitgangspunt heeft en dus niet kan strekken tot de op grond van artikel 19 WRO vereiste, deugdelijke ruimtelijke onderbouwing van het project.

Nu B&W op basis van de ruimtelijke onderbouwing van BAM bereid waren mee te werken aan de artikel 19 WRO-procedure teneinde enkele ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan te sauveren (en de raad zich daartegen niet expliciet heeft verzet) kan de conclusie naar het oordeel van de VMHT geen andere zijn dan dat door de conclusie van Revermann en bureau-Witpaard (op essentiële onderdelen wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan) deze basis aan het voornemen tot medewerking op grond van artikel 19 WRO is komen te ontvallen, zodat de door BAM aangevraagde bouwvergunning met toepassing van artikel 44 Woningwet wegens strijd met het bestemmingsplan geweigerd moet worden.

In dit verband wijst de VMHT er op dat het college van B&W nimmer het voornemen heeft geuit om met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen voor fundamentele afwijkingen van het bestemmingsplan en dat de raad nimmer daarmee instemming heeft betuigd. Sterker: door consequent vast te houden aan het standpunt dat het bouwplan van BAM -op details na- in overeenstemming is met het bestemmingsplan Zijlweg-West, hebben het college van B&W en de raad tot op de dag van vandaag uitgesproken dat –op enkele details na- de “planologische en stedenbouwkundige opzet” van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

4. Revermann maakt ten onrechte “aantekeningen” bij hoofdconclusie

Bij zijn hiervoor weergegeven conclusie wat betreft de hoofdvraag maakt Revermann twee aantekeningen (blz 11, ad 7.3): het bouwplan voegt zich niet redelijkerwijs naar het bestemmingsplan, aangezien een aantal hoofdelementen/essentialia daarvan niet zijn terug te vinden, *“zulks met de aantekening dat: a. dit bouwplan in het verlengde ligt van de stedenbouwkundige conceptie van het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan die basis en richtinggevend (moesten) zijn voor de verdere uitwerkingen; b. aan een deel van de hoofdelementen/essentialia van de bedoelde “Beschrijving in hoofdlijnen” wel wordt voldaan, evenals grosso modo aan de concrete bebouwingsvoorschriften.”*

4.1 Aantekening 1: bewering Revermann dat gemeente afwijkend planologisch concept heeft aanvaard is onjuist.

Een aanzienlijk deel van het rapport gaat over de bewering van Revermann dat B&W en de raad door aanneming van het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan een “afwijkend planologisch concept” zouden hebben aanvaard. Ook deze aantekening wijst in die richting. De bewering is echter onjuist en getuigt van een denkfout (zie hierna bij de bespreking van de tweede onderzoeksvraag).

4.2 Aantekening 2: bewering Revermann dat bouwplan wel zou voldoen aan deel essentialia niet gebaseerd op Witpaard, niet onderbouwd en onjuist.

De VMHT stelt voorop dat de aantekening van Revermann dat het bouwplan wel zou voldoen aan een deel van de hoofdelementen/essentialia van de Beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan op geen enkele wijze wordt ondersteund door de bevindingen van het bureau Witpaard. Integendeel.

De door Revermann in zijn rapport ter onderbouwing van deze aantekening op blz 10, onder 7.2, eerste alinea, gegeven voorbeelden overtuigen in dit verband in het geheel niet en zijn deels uit de lucht gegrepen. De *“openheid van het gebied”* en *“het inpassen van de bestaande waardevolle landschappelijke elementen met handhaving van waardevolle bomen”* wordt nu juist niet gerealiseerd met dit bouwplan. Dat BAM met dit bouwplan zorgt voor *“de inpassing van de woonfunctie (incl. specifieke woonvorm)”* is dan het enige resterende onderdeel waarop het bouwplan voldoet aan een hoofdelement. Dat is wel een heel mager resultaat, want het is toch nauwelijks voorstelbaar dat BAM het ook nog gepresteerd zou hebben kantoren te ontwerpen.

4.3 Bouwplan voldoet ook niet “grosso modo” aan de bebouwingsvoorschriften.

Ook de aantekening van Revermann dat het bouwplan wel *“grosso modo aan de concrete bebouwingsvoorschriften”* voldoet is uit de lucht gegrepen. Uit het rapport-Witpaard is deze bewering niet te halen, in zijn eigen rapport onderbouwt Revermann zijn bewering in het geheel niet. Dat kan ook niet, want de bewering is onjuist. De concrete bebouwingsvoorschriften staan in de normen/opdrachten 19 t/m 41 van artikel 24 van het bestemmingsplan. In de zienswijzen maar ook in de petitie en notitie van 10 november 2007 aan de raad heeft de VMHT onderbouwd aangegeven dat het bouwplan in strijd is met de normen/opdrachten/concrete bebouwingsvoorschriften 19, 20, 22, 26, 28, 31, 33, 34, 35, 37 en 40. Dus zelfs “grosso modo” wordt niet aan de bebouwingsvoorschriften voldaan.

5. Revermann houdt zich niet aan onderzoeksopdracht 1: petitie/notitie VMHT en ingediende zienswijzen worden genegeerd

Hoewel gelet op de beantwoording van de hoofdvraag door bureau-Witpaard, niemand meer om de conclusie heen kan dat het bouwplan van BAM fundamenteel afwijkt van het bestemmingsplan, en het bouwplan van BAM derhalve van de baan is (gelet op de eerdere, verscheidene malen herhaalde en recentelijk herbevestigde stellingname van het college van B&W en de raad, dat –op enkele details na- niet zal worden afgeweken van het bestemmingsplan), wil de VMHT toch opmerken dat het college van B&W aan Revermann had verzocht de petitie van de VMHT aan de raad van 10 november 2007 en de antwoorden van B&W op de zienswijzen van de VMHT te beoordelen.

In dit verband zij verwezen naar de ambtelijke opdracht van 11 februari jl. (bijlage 1 bij het rapport), het rapport van Revermann onder 1.3, de antwoorden van het college d.d. 31 januari 2008 op schriftelijke vragen van de fractie van Liberaal Bloemendaal en het verslag van de vergadering van de Commissie Grondgebied van 6 december 2007, waarin wethouder Heerze aangeeft dat de deskundige zal kijken naar de petitie én de antwoorden op de zienswijzen.

Vastgesteld moet worden dat petitie noch zienswijzen van de VMHT uitdrukkelijk aan bod komen in het rapport-Revermann (en evenmin in het rapport-Witpaard, omdat aan het bureau Witpaard gelet op de in hun rapport geformuleerde vraagstelling niet is gevraagd onderzoek te doen naar de petitie en de standpunten van de VMHT). Zo worden in het rapport-Revermann onder 4. Werkwijze voor onderzoeksopdracht (blz 4), waarin Revermann opsomt welke stukken hij heeft bekeken (bestemmingsplan, prijsvraagontwerp BAM 2002, Masterplan 2005, Beeldkwaliteitsplan 2005 en bouwaanvraag 2007) de petitie noch de zienswijzen dan wel de antwoorden daarop genoemd. Het is dus zeer de vraag of hij er wel kennis van heeft genomen. Gevolg hiervan is ondermeer dat Revermann zonder enige onderbouwing en niet gebaseerd op onderzoek (van bureau-Witpaard) uitspraken doet over de concrete bebouwingsvoorschriften, die onjuist zijn (zie hiervoor onder 4.3). Bovendien heeft Revermann in de bewoordingen van de verstrekte onderzoeksopdracht kennelijk ruimte gevonden om niet onderbouwde en onjuiste uitspraken te doen over hoofdelementen/essentialia van het bestemmingsplan, waaraan beweerdelijk wel zou zijn voldaan bij het bouwplan (zie hiervoor onder 4.2).

6. Onderzoekopdracht 2

6.1 Samenhang vraagstellingen in de visie van Revermann; ongeoorloofde uitbreiding van onderzoeksvragen; Revermann past truc toe.

Onder 4.5 Samenhang vraagstellingen merkt Revermann het volgende op:

“De als onderdeel van de onderzoeksopdracht voorgelegde vraagstelling “Voegt het bouwplan zoals neergelegd in de bouwaanvraag van 2007/0077 zich redelijkerwijs naar het bestemmingsplan?” dient beoordeeld te worden in samenhang met de vraagstelling of en in hoeverre dit bouwplan zich redelijkerwijs ook dient te voegen en/of zou kunnen voegen naar het bestemmingsplan hetgeen bepaald wordt door het antwoord op de vraag welke afspraken de gemeente Bloemendaal met de BAM heeft gemaakt bij de Samenwerkingsovereenkomst. Deze stellingen liggen immers in elkaars verlengde, gelet op de achtergrond van deze onderzoeksopdracht. Primair dient dan ook te worden beoordeeld aan welk afsprakenkader de BAM zich binnen de Samenwerkingsovereenkomst dient te houden, voor wat betreft de verdere uitwerking van haar bouwplannen.”

De VMHTconstateert dat Revermann een volstrekt onjuist uitgangspunt hanteert voor zijn onderzoek. De vraag of het bouwplan zich redelijkerwijs dient te voegen en/of zou kunnen voegen naar het bestemmingsplan ligt in het geheel niet in het verlengde van de onderzoeksvraag of het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan dan wel zich daarnaar voegt. Noch gelet op de achtergrond van deze onderzoeksopdracht, noch gelet op de bij de Samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken.

Op grond van artikel 44 van de Woningwet moet een bouwvergunning gewoon geweigerd worden indien het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan. Dat is de regel en die regel is ook vastgelegd in de met BAM gesloten Samenwerkingsovereenkomst, zoals we hierna zullen zien. Of daaraan is voldaan door BAM is de achtergrond van de onderzoeksopdracht. Niet meer en niet minder.

Naar het oordeel van de VMHT breidt Revermann op ongeoorloofde wijze de onderzoeksvragen uit en past dus een truc toe om naar een kennelijk door hem gewenste conclusie toe te redeneren.

6.2 Samenhang vraagstellingen in de visie van de VMHT; onderzoeksvraag is of BAM zich houdt aan bepaling uit overeenkomst dat bouwplan conform bestemmingsplan moet zijn; bij fundamentele afwijkingen is dat niet het geval.

Naar het oordeel van de VMHT wordt de samenhang tussen onderzoeksvraag 1 en onderzoeksvraag 2 bepaald door de woorden *“in dit opzicht”* in de mondelinge opdrachtverstrekking van begin december 2007 (*“Dit mede om een objectieve beoordeling te kunnen geven over de vraag of de samenwerkingsovereenkomst in dit opzicht wordt nageleefd”*) dan wel door het woord *“daardoor”* in de door het college van B&W vastgestelde tekst (1. Is het bouwplan van de BAM redelijkerwijs in overeenstemming met het bestemmingsplan? 2. Heeft de BAM zich daardoor aan de afspraken gehouden binnen de samenwerkingsovereenkomst?).

Al heel lang heeft de VMHT in brieven en notities en ook in de petitie van 10 november 2007 B&W en de raad er op gewezen dat BAM handelt in strijd met de Samenwerkingsovereenkomst, omdat bij deze overeenkomst afgesproken is dat BAM een bouwplan dient te ontwerpen overeenkomstig het bestemmingsplan en volgens de VMHT heeft BAM een bouwplan gemaakt dat fundamenteel afwijkt van het bestemmingsplan, zoals nu ook bevestigd is door bureau-Witpaard en Revermann. Zo simpel is het. En zo is het ook besproken tijdens de Algemene Beschouwingen in de raad op 1 november 2007, alwaar wethouder Heerze beweerde dat de BAM zich heeft gehouden aan de Samenwerkingsovereenkomst, omdat het bouwplan slechts op detailpunten afwijkt van het bestemmingsplan. En dat is de achtergrond van de door het college gestelde onderzoeksvragen.

6.3 Revermann leest Samenwerkingsovereenkomst slecht; bepaling in overeenkomst dat BAM moet herontwikkelen conform bestemmingsplan wordt verdonkeremaand.

Opmerkelijk is hoe onvolledig Revermann in zijn rapport onder 5.1 de considerans (overwegingen) van de Samenwerkingsovereenkomst bespreekt. Door de wijze van samenvatten worden de in dit kader meest relevante overwegingen min of meer verdonkeremaand. Revermann merkt op dat *“in de considerans (overwegingen) onder meer (is) aangegeven dat de gemeente als eigenaresse van de locatie Marinehospitaal, de locatie wenst te laten ontwikkelen voor woningbouw met deels gebouwde parkeervoorzieningen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.*

In werkelijkheid staat in de Samenwerkingsovereenkomst deze ene zin in 3 separate overwegingen, waarvan de derde op niet mis te verstane wijze luidt:

(In aanmerking nemende dat:)

“c. de herontwikkeling dient plaats te vinden binnen de randvoorwaarden van het Bestemmingsplan;”
(onderstreping VMHT)

Revermann vervolgt met: *“Vervolgens is aangegeven dat de BAM Vastgoed B.V. als ontwikkelaar een bepaalde propositie (voorstel) d.d. 22 november 2002 heeft gedaan en dat de ontwikkelaar daarmee een selectieprocedure heeft gewonnen als gevolg waarvan de gemeente in overleg is gegaan met deze ontwikkelaar om de door haar gepresenteerde planpropositie nader te toetsen en uit te werken.”*

In werkelijkheid staat in de ten volge daarop gesloten Samenwerkingsovereenkomst tussen de hier door Revermann geciteerde overweging e. en de hierboven geciteerde overweging c. nog een overweging d., die luidt:

(In aanmerking nemende dat:)

“d. de Gemeente een Selectie heeft uitgeschreven voor de herontwikkeling en realisatie van het Plangebied middels een brief d.d. 11 oktober 2002, waarin aan vijf gegadigden, waaronder de Ontwikkelaar, is gevraagd een bod te doen op het Plangebied en een daarbij behorend bouwplan te ontwerpen en te presenteren teneinde het voor eigen rekening en risico te realiseren, dat voldoet aan de eisen, zoals nader gespecificeerd in vorenbedoelde brief, Bijlage (1)” (onderstreping VMHT).

In deze brief d.d. 11 oktober 2002, die als bijlage 1 aan de Samenwerkingsovereenkomst is gehecht, is uitdrukkelijk vermeld dat *“als voorwaarde bij de planontwikkeling dienen de inhoudelijke bepalingen uit het geldende bestemmingsplan als leidraad”*, waarbij als bijlage aan de brief de uitwerkingsregels van artikel 24 van het bestemmingsplan zijn aangehecht, zodat ook aan de BAM niet ontgaan kan zijn aan welke regels het te maken ontwerp was onderworpen.

Opmerkelijk is dat Revermann, de achtergrond van de onderzoeksopdracht schetsend, deze belangrijke overweging in de Samenwerkingsovereenkomst heeft gemist.

6.4 Zogenaamd Masterplan bestaat uit 4 onduidelijke plattegrondjes van bouwplan op A4-formaat, die als bijlage 5 bij overeenkomst zaten; Masterplan is nooit door raad besproken; geen stap op weg naar afwijkend planologisch regiem.

Door in strijd met de onderzoeksopdracht onderzoeksvraag 1 (Is het bouwplan redelijkerwijs in overeenstemming met het bestemmingsplan?) uit te breiden met de vraag *“of en in hoeverre dit bouwplan zich redelijkerwijs ook dient te voegen en/of zou kunnen voegen naar het bestemmingsplan”* veroorlooft Revermann zich te komen tot een bevestigend antwoord op onderzoeksvraag 2: heeft de BAM zich gehouden aan de afspraken binnen de Samenwerkingsovereenkomst?

Zoals we hiervoor al hebben gezien moet het antwoord op deze vraag klip en klaar ontkennend zijn in het licht van de prijsvraag-brief van 11 oktober 2002 en de overwegingen c. en d. uit de Samenwerkingsovereenkomst, en overigens ook in het licht van artikel 44 van de Woningwet en de Nota Vrijstellingenbeleid van de gemeente Bloemendaal, waarvan het uitgangspunt is dat er van bestemmingsplannen als Zijlweg-West geen vrijstellingen worden verleend en bouwplannen dus moeten overeenstemmen met dat bestemmingsplan.

Revermann komt echter tot een ander antwoord, omdat (blz 9, onder 7.1):

“gezien de aard, de strekking, betekenis en de impact van het Masterplan dat zowel door de gemeente als door de BAM is geaccordeerd als grondslag voor verdere uitwerking, moet worden vastgesteld dat reeds hierdoor de definitieve en overwegende stap is gezet om te komen tot een bepaalde planologische en stedenbouwkundige opzet voor deze locatie die fundamenteel en substantieel afwijkt van een aantal hoofdelementen/essentialia van de vigerende uitwerkingsregel voor het Uitwerkingsgebied U2 van het bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o.”.”

De VMHT volstaat met er op te wijzen dat het Masterplan, waarover Revermann spreekt, in werkelijkheid bestond uit 4 onduidelijke plattegrondjes van het bouwplan van BAM op A4-formaat, die als bijlage 5 a t/m d aan de Samenwerkingsovereenkomst zijn gehecht en waarover in de Commissie grondgebied en in de raad tijdens de vele vergaderingen in 2004 over de Samenwerkingsovereenkomst nimmer is gesproken. Ook over een van het bestemmingsplan Zijlweg-West afwijkend planologisch regiem is tijdens al deze vergaderingen nimmer gesproken. Anders dan Revermann beweert kan er dan ook geen sprake van zijn dat door B&W dan wel de raad bij het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst inclusief de bijlagen een stap is gezet op weg naar een van het bestemmingsplan Zijlweg-West afwijkend planologisch regiem of concept.

6.5 Ook aannemen Beeldkwaliteitsplan leidt niet tot accepteren afwijkend planologisch regiem.

Hetzelfde geldt voor het Beeldkwaliteitsplan. In dat verband merkt Revermann (onder 7.2, blz 10, onderaan) het volgende op:

“Aangezien het Masterplan als basis diende te figureren voor de verdere uitwerking kan realiter niet geconcludeerd worden dat de BAM in afwijking van de Samenwerkingsovereenkomst heeft geopereerd door in deze laatste fase, het voorliggende bouwplan (reguliere bouwaanvraag 2007/0077) te presenteren en in te dienen. Daarbij nemen wij ook in aanmerking dat, zoals gezegd, inmiddels ook het Beeldkwaliteitsplan door de gemeente is vastgesteld en goedgekeurd. De ingediende bouwaanvraag ligt in de lijn met het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste vrijstellingen die thans benodigd zijn vanwege strijdigheid met de uitwerkingsregels van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, zijn primair nodig doordat er inmiddels een afwijkende planologische conceptie voor het gebied is aanvaard. “

Om te beginnen moet worden opgemerkt dat dit laatste natuurlijk onzin is. Afgezien van het feit dat er geen afwijkende planologische conceptie door B&W en de raad is aanvaard, zijn vrijstellingen alleen aan de orde vanwege afwijkingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Een afwijkende planologische conceptie heeft daarmee niets van doen. Niet alleen heeft de stilzwijgende aanneming van het Masterplan, zoals hiervoor al aangetoond, niet geleid tot een afwijkend planologisch regiem, hetzelfde geldt ook voor de aanneming door de raad van het Beeldkwaliteitsplan. Aan dit plan zijn in de Commissie Grondgebied en in de raad slechts enkele woorden gewijd, waarbij met geen woord is gesproken over een afwijkend planologisch regiem. Wel heeft het raadslid Metselaar in beide vergaderingen een opmerking gemaakt over het kritische advies van de Welstandscommissie van 11 april 2005, waarop wethouder Bruins Slot in de raadsvergadering van 14 juli 2005 opmerkte blijkens het verslag:

“Wethouder Bruins Slot reageert dat het advies van de Welstandscommissie inderdaad tot enige oplettendheid en enige bescheidenheid noopt en dat de plannenmakers dat goed beseffen. Dat zal ook doorwerken in de uitwerking zoals die nu gegeven gaat worden.”

Het college van B&W heeft in het verleden –en ook na Masterplan en Beeldkwaliteitsplan- bij herhaling publiekelijk (en dus ook voor BAM kenbaar) het standpunt uitgedragen dat –op details na- niet zou worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ook daarmee is de conclusie van Revermann niet te rijmen.

6.6 Eerst met concept-uitwerkingsplan d.d. 22 november 2005 werd voor buitenwereld duidelijk dat bouwplan fundamenteel in strijd is met bestemmingsplan; inwoners Overveen en later VMHT trekken aan de bel;

Dat het bouwplan van BAM fundamenteel afwijkt van het bestemmingsplan werd duidelijk door de tervisielegging door het college van B&W van het concept-uitwerkingsplan d.d. 22 november 2005 (op grond van artikel 11 WRO), waartegen inwoners van Overveen en later de VMHT zich hebben verzet. Uiteindelijk heeft dit verzet geleid tot de brief van het college van B&W van 12 oktober 2006, waarbij (voor het eerst) wordt toegezegd dat het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en gekozen wordt voor de weg van artikel 19 WRO.

6.7 Revermann maakt een denkfout; B&W en in ieder geval de raad hebben Masterplan en Beeldkwaliteitsplan aangenomen in veronderstelling dat bouwplan conform het bestemmingsplan zou zijn; daarvan mochten ze uitgaan, ook gelet met BAM gesloten Samenwerkingsovereenkomst.

Aangezien B&W en de raad van de gemeente Bloemendaal al die jaren en nog onlangs hebben uitgesproken dat het bouwplan van BAM –op enkele details na- in overeenstemming was met het bestemmingsplan, hebben B&W en in ieder geval de raad het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan aangenomen in de veronderstelling dat de door BAM te ontwikkelen

plannen in overeenstemming waren met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. B&W en in ieder geval de raad mochten ook uitgaan van die veronderstelling omdat BAM zich contractueel had verplicht het terrein te herontwikkelen en een bouwplan te ontwerpen conform het bestemmingsplan. Revermann maakt dus een denkfout wanneer hij beweert dat B&W en de raad een van het bestemmingsplan afwijkend planologisch concept of regiem zouden hebben aanvaard. Daarvan is geen sprake geweest en in ieder geval naar buiten toe (publiekrechtelijk) geldt nog steeds het planologisch regiem zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Zijlweg-West.

Nu bureau Witpaard heeft vastgesteld dat het bouwplan van BAM op hoofdelementen/essentialia niet voldoet aan het bestemmingsplan, is voor B&W en de raad in volle omvang duidelijk dat het bouwplan van BAM fundamenteel afwijkt van het bestemmingsplan.

7. De aanbiedingsbrief d.d. 15 februari 2008

7.1 “Meerdere zijden van de werkelijkheid” waarvan Revermann gewag maakt, bestaan in werkelijkheid niet; de beweerdelijk geringe afwijking van bestemmingsplan nooit door B&W gerelateerd aan nieuw planologisch regiem; opmerking dat omwonenden verandering planologisch regiem niet in de gaten hebben gehad is bizar te noemen.

Het door Revermann in de aanbiedingsbrief onder 2.1 gestelde over de “meerdere zijden van de werkelijkheid” is volstrekt onjuist. Ten onrechte verklaart hij (1^e alinea) de opvatting van B&W dat er bij het bouwplan slechts sprake is van detailafwijkingen van het bestemmingsplan uit het feit dat planologische aanpassingen inmiddels zijn aanvaard en het bouwplan ten opzichte van die aanpassingen slechts in detail afwijkt. Niet ter discussie staat immers dat B&W en de raad de afgelopen jaren hebben gesteld dat het bouwplan geheel overeenstemde met het geldende bestemmingsplan en onlangs hebben gesteld dat het bouwplan slechts in detail afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Nimmer is daarbij de afwijking gerelateerd aan een afwijkend planologisch concept.

Evenzo gaat Revermann er ten onrechte vanuit dat omwonenden niet in de gaten hebben gehad dat er een nieuw planologisch concept is aanvaard (2^e alinea). In het licht van hetgeen zich in de gemeente Bloemendaal heeft afgespeeld in de afgelopen jaren rond het bouwplan van BAM, het bestemmingsplan en met name het ontwerp-uitwerkingsplan en de rol van de omwonenden daarin, kan deze opmerking niet anders dan als bizar aangemerkt worden. In november 2005 hebben B&W, zoals hiervoor al aangegeven, een ontwerp-uitwerkingsplan in procedure gebracht dat, naar algemeen bekend is, alleen door GS wordt goedgekeurd als het overeenstemt met het bestemmingsplan. Door aan te tonen dat dit uitwerkingsplan in strijd was met het bestemmingsplan heeft de VMHT de gemeente behoed voor een grote misstap! B&W hebben in oktober 2006 schoorvoetend moeten toegeven dat het bouwplan niet paste binnen het geldende bestemmingsplan, zij het –volgens B&W- op detailpunten. Ten onrecht zoals nu blijkt en zoals de omwonenden al die jaren hebben beweerd.

Hier wreekt zich dat Revermann slechts een beperkt deel van het dossier heeft gezien en de discussies over dit bouwplan van de laatste jaren niet kent.

Dat het verschil in opvatting tussen B&W en de VMHT, zoals Revermann samenvattend stelt (laatste alinea), is terug te voeren op een verschillende planologische perceptie is dan ook eveneens volstrekt onjuist. B&W en de VMHT redeneren geheel vanuit dezelfde “planologische en stedenbouwkundige perceptie”, te weten het geldende bestemmingsplan en het voorliggende bouwplan.

7.2 Door Revermann voorgestelde kleine wijzigingen in bouwplan zijn niet aan de orde; de door hem gegeven uitleg bepalingen bestemmingsplan is onjuist.

Met betrekking tot het in de aanbiedingsbrief onder 2.2 tot en met 2.5 gestelde zij er in algemene zin op het volgende gewezen: de onjuiste aanneming van Revermann dat B&W en de raad een nieuw planologisch regiem zouden hebben aanvaard voor het Marinehospitaal terrein, waarmee het bouwplan van BAM vrijwel in overeenstemming zou zijn, is voor hem nu de (onterechte) aanleiding om enkele kleine wijzigingen in het bouwplan voor te stellen en een nadere, maar onjuiste uitleg te gaan geven van bepalingen in het bestemmingsplan. Afgezien van het feit dat een en ander buiten de twee onderzoeksopdrachten valt, moet er op worden gewezen dat, nu het geldende bestemmingsplan volledig van kracht is, en er volgens bureau Witpaard en Revermann sprake is van afwijkingen van het bestemmingsplan op hoofdpunten, geen sprake kan zijn van het verlenen van een bouwvergunning met toepassing van artikel 19 WRO. Immers, voor al die aanzienlijke afwijkingen is geen rechtvaardigingsgrond aanwezig, gelet ook op de Nota Vrijstellingenbeleid.

8. Enkele losse opmerkingen over het rapport-Revermann

8.1 Nieuwe Ruimtelijke onderbouw van 31 januari 2008 is niet –althans niet aan indieners van zienswijze- bekend gemaakt.

blz 2: Onder 2 Uitgangspunten wordt onder 11 melding gemaakt van de Ruimtelijke Onderbouw "Park Tetrode"/bouwplan d.d. 27 februari 2007 en 29 januari 2008. Dit laatste, zeer recente stuk is nieuw en is niet –althans niet aan indieners van zienswijze- bekend gemaakt.

8.2 Beschrijving Nota vrijstellingenbeleid door Revermann ondeugdelijk en dus geen rechtvaardiging voor vrijstellingen.

blz 4: Onder 3.4 wordt de Nota vrijstellingenbeleid beschreven op een wijze die ondeugdelijk is. De hoofdregel wordt zwak geformuleerd, de uitzonderingsgronden worden onjuist en onvolledig geciteerd. De conclusie dat B&W zich bevoegd achten om vrijstellingen te verlenen komt volledig uit de lucht vallen.

9. Wijze van verstrekken onderzoeksopdracht aan Revermann weinig professioneel; geknoei met onderzoeksvragen

Het getuigt overigens van weinig professionaliteit dat de onderzoeksopdracht aan Revermann begin december 2007 mondeling is verstrekt. Na bezwaren daarover vanuit de raad en van de kant van de VMHT is een schriftelijke, ambtelijke opdracht d.d. 11 februari 2008 aan Revermann verstrekt. Slechts 4 dagen later bood Revermann zijn rapport aan het college aan, waarin de ambtelijke opdracht staat vermeld (blz 1, onder 1.4). Het onderzoek van Revermann en bureau-Witpaard was op dat moment natuurlijk al lang en breed uitgevoerd conform de mondeling gegeven, vrij vage en te ruime onderzoeksopdracht. Op zich is er weinig op tegen dat het college van B&W pas een dag later in zijn vergadering van 12 februari besluit tot de vaststelling van de opdracht. Enigszins droef stemmend is het wel dat de tekst van dat besluit afwijkt van de ambtelijke opdracht van een dag eerder en dat de op zich meer adequate tekst van B&W kennelijk niet bij Revermann is terecht gekomen. Nogmaals, omdat het onderzoek al klaar was, naar mag worden aangenomen.

Mondelinge opdracht begin december 2007: "zijn deskundig oordeel te geven over de door de VMHT ingediende petitie met betrekking tot de vraag of het ingediende bouwplan zich

redelijkerwijs voegt in het bestaande ruimtelijke kader van het bestemmingsplan. Dit mede om een objectieve beoordeling te kunnen geven over de vraag of de samenwerkingsovereenkomst in dit opzicht wordt nageleefd.”

Ambtelijke opdracht van 11 februari 2008:

- Voegt het bouwplan van de BAM zich redelijkerwijs naar het bestemmingsplan “Zijweg-West e.o.”?

- Heeft de BAM zich aan de afspraken gehouden binnen de Samenwerkingsovereenkomst?

Collegebesluit 12 februari 2008:

1. Is het bouwplan van de BAM redelijkerwijs in overeenstemming met het bestemmingsplan?

2. Heeft de BAM zich daardoor aan de afspraken gehouden binnen de samenwerkingsovereenkomst?

Het zal duidelijk zijn dat de tekst van het College de juiste en de meest adequate is. De ambtelijke opdracht “zich redelijkerwijs voegen naar een bestemmingsplan” is vrij vaag. De juiste vraag is overigens of een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Verder legt het college wel terecht door het gebruik van “daardoor” het causale verband tussen vraag 1 en vraag 2. In de ambtelijke opdracht ontbreekt dit ten onrechte (vgl de mondelinge opdracht: “in dit opzicht”).