



*De VMHT is vóór een snelle en mooie bebouwing van het voormalige Marinehospitaalterrein te Overveen overeenkomstig het in 2002 door de raad van de gemeente Bloemendaal vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. De VMHT is 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. De VMHT heeft ca. 100 leden en ruim 300 sympathisanten.*

## **De strijdigheden tussen BAM-bouwplan en bestemmingsplan “Zijlweg West e.o.”**

***Wijkt het bouwplan af van de norm/opdracht?***

***Is de afwijking van zeer ondergeschikt belang?***

***Is de tekst van het bestemmingsplan voor meerdere uitleg vatbaar?***

***Staat de Nota Vrijstellingenbeleid het verlenen van een vrijstelling toe?***

### **Inhoudsopgave**

**Hoofdstuk I : (blz. 1) Inleiding en conclusie**

**Hoofdstuk II : (blz. 4) De negen afwijkingen waarvoor BAM zelf vrijstelling nodig acht**

**Hoofdstuk III : (blz. 9) De zeventien onderdelen waarop het bouwplan verder manifest afwijkt van het bestemmingsplan (geen vrijstelling gevraagd of voorgenomen)**

**Hoofdstuk IV : (blz. 13) Geen afwijking van het bestemmingsplan?**

### **Hoofdstuk I : Inleiding en conclusie**

Tijdens de begrotingsbehandeling op 1 november jl. heeft de raad uitvoerig stilgestaan bij het bouwplan van BAM voor het voormalig Marinehospitaalterrein in relatie tot het in 2002 door de raad vastgestelde bestemmingsplan “Zijlweg West e.o.”, omdat het bouwplan niet conform het bestemmingsplan is en B&W een aantal vrijstellingen willen gaan verlenen.

Twee dagen eerder hebben B&W in het “Principebesluit Park Tetrode” van 30 oktober jl. besloten in principe vrijstelling te willen verlenen van het bestemmingsplan “Zijlweg West e.o.” ex artikel 19 lid 2 WRO, in te stemmen met het welstandsadvies van 25 juni 2007, en in principe bouwvergunning te willen verlenen voor het bouwplan van BAM. Dit principe-besluit, dat evenals het welstandsadvies bij de eerste ter visielegging per abuis ontbrak, is op 2 november jl. met het complete dossier wederom ter visie gelegd tot en met 13 december 2007. De zienswijzen ingediend tijdens de eerste ronde blijven van kracht alsmede het tijdens de hoorzitting op 13 september jl. verhandelde. Nieuwe zienswijzen kunnen worden ingediend.

In het principebesluit voeren B&W als enige motivering/rechtvaardiging voor de door hen 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 “Zijlweg West e.o.” teneinde het beoogde bouwplan van BAM te realiseren op het voormalig Marinehospitaalterrein 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 Zijlweg. 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 zelve.

Deze motivering is onbegrijpelijk en overigens onvolledig en onjuist en kan dan ook niet dienen ter verantwoording c.q. rechtvaardiging van de door B&W voorgenomen bewilliging in het bouwplan van BAM, en te minder nu B&W getuige het principebesluit kennis hebben genomen van de uitvoerig gemotiveerde en gespecificeerde zienswijzen die de Vereniging en 132 anderen 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 erkennen B&W 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 in 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 de BAM nodig geachte 9 specifieke vrijstellingen kan rechtvaardigen.

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

Eén en ander klemt temeer omdat in de eerdere zienswijze 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 word gemaakt om de volgens de 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 B&W 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 de 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 de 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 dan ook is vast te stellen dat dit bouwplan niet alleen vanwege de door de BAM nodig geachte 9 vrijstellingen maar ook overigens in hoofdzaak en voor het overgrote deel aan de kern en de doelstellingen van het geldende bestemmingsplan voorbijgaat.

Tegen deze achtergrond is het onbegrijpelijk dat B&W thans in het principebesluit aanvoeren 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 wenst de Vereniging Marinehospitaal terrein te bestrijden, zoals zij al eerder deed in de door de vereniging ingediende zienswijzen, en dat zal in onderstaand overzicht aangetoond worden.

Om te beginnen zullen eerst de negen door BAM nodig geachte vrijstellingen op een rij gezet worden met de daarvoor in de “Ruimtelijke onderbouw Park Tetrode” van 23 februari 2007 op blz 23 en 24 gegeven motivering, gevolgd door het commentaar van de Vereniging Marinehospitaal terrein (VMHT) 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 vragen:

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

De Nota Vrijstellingenbeleid gaat er namelijk vanuit dat de gemeente “in beginsel geen vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 WRO voert voor verzoeken die gelegen zijn in een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt dat een zogenaamd “modern” bestemmingsplan betreft” zoals het bestemmingsplan “Zijlweg West e.o.”. Op deze beleidsregel kunnen uitzonderingen van toepassing zijn, 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**”.

In het principebesluit wordt ook geheel aan die Nota Vrijstellingenbeleid voorbijgegaan, ondanks dat in die door de raad recentelijk nog eens herbevestigde Nota het bovenvermelde uitgangspunt wordt ingenomen dat van recente bestemmingsplannen, zoals het onderhavige, 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. Elke motivering aangaande de (niet-)toepasselijkheid van deze nota ontbreekt in het principebesluit, 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.

Vervolgens zullen de in de visie van de Vereniging Marinehospitaal terrein overige 17 afwijkingen van het bestemmingsplan op een rij gezet worden, zoals die ook al zijn beschreven in de door de vereniging ingediende zienswijzen. Hierbij zal hetzelfde stramien gevolgd worden als hierboven beschreven, zij het dat hierbij ook zal worden aangetoond dat –anders dan kennelijk BAM van oordeel is- hierbij sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een vrijstelling nodig is om een bouwvergunning te kunnen verlenen.

Zoals hiervoor al aangegeven, wijkt volgens de Vereniging Marinehospitaal terrein het bouwplan van BAM op 26 (68%) van de 38 normen/opdrachten van artikel 24 van het bestemmingsplan af. De notitie wordt besloten met een opsomming van de 12 onderdelen waarbij overeenstemming tussen bouwplan en bestemmingsplan aanwezig lijkt, dan wel mogelijke strijdigheid niet hard gemaakt kan worden, dan wel BAM een eenzijdige keuze heeft gemaakt.

## **Conclusie**

Wie serieus kennis neemt van onderstaand overzicht ontkomt niet aan de conclusie van de Vereniging Marinehospitaal terrein dat ten aanzien van de hier genoemde 26 afwijkingen evident geen sprake is van afwijkingen van zeer ondergeschikt belang dan wel van bepalingen in het bestemmingsplan die voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Zouden B&W toch al deze 26 afwijkingen willen sauveren door het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan, dan stuit dat voornemen –zoals hieronder per geval aangegeven- in vrijwel alle gevallen op de bepalingen van de Nota Vrijstellingenbeleid. In de meeste gevallen is geen sprake van een bijzondere omstandigheid of een onvoorziene ontwikkeling en voor zover dat in een enkel geval wel zo is, kan in de meeste van die schaarse gevallen niet gezegd worden dat de vrijstelling doel en strekking van het bestemmingsplan beter dient.

Wat is er dan wel? Er is een bouwer, die zich om financiële redenen (maximering van vloeroppervlak en volume) gewoon zijn eigen bouwplan in strijd met het bestemmingsplan wil doordrukken. Het bouwplan past dan ook volgens de Vereniging Marinehospitaal terrein grotendeels niet binnen het vigerende bestemmingsplan, zoals B&W u wel willen doen geloven blijkens het principebesluit. Voor dit bouwplan kan dan ook geen bouwvergunning verleend worden.

*NB. De hieronder cursief weergegeven normen/opdrachten vormen tezamen de complete tekst van het ter plaatse geldende artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Zijlweg West e.o.” met uitzondering van de twee eerste, beschrijvende alinea’s en een passage over geluidwerende voorzieningen. De tekst van artikel 24 met de nummering van de 43 normen/opdrachten is als bijlage aan de petitie gehecht.*

## Hoofdstuk II: De negen afwijkingen waarvoor BAM zelf vrijstelling nodig acht

### 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 VMHT

We hebben hier te maken met **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 B&W kunnen door een ieder 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.

### 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.”

### 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 VMHT ten aanzien van de vrijstellingen b en c

We hebben hier te maken met **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 en gebouw D één bouwlaag hoger wordt dan het bestemmingsplan toestaat.

Over gebouw C kunnen we 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 VMHT 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. 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.

### 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 VMHT

We hebben hier te maken met **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 we 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 Springer-tuin. 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 absoluut 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.

## **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 VMHT**

We hebben hier te maken met **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 aangegeven, de komst van de welzijnsvoorziening juicht de VMHT toe en 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 wij 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 ed. Zie hierna norm/opdracht 18 met betrekking tot het in het bestemmingsplan neergelegde verbod te ontsluiten op de Bloemendaalseweg.

Ook voor de woonvoorziening van de Stichting Dol-fijn zal een vrijstelling verleend moeten worden. Echter, 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 Bijdorplaan. 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/Zijlweg ligt. Vanaf de Bijdorplaan kijk je tegen de parkeergarage aan.

Verder dient te worden opgemerkt 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 ook niet aan te merken als erf of tuin.

Ten slotte kent norm/opdracht 19 alleen de bestemming “openbaar groen” en niet de bestemming “park”, die wel voorkwam in het niet meer in procedure zijnde concept-uitwerkingsplan. Aangenomen mag 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 lijken in die richting te wijzen. Dit is in strijd met norm/opdracht 19.

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

## 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 VMHT

We hebben hier te maken met **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: 20 meter is 20 meter en geen 10 meter. Bestemmingsplantechnisch spreken we bij geringe overschrijdingen van maten in een bestemmingsplan over 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: geen bijzondere omstandigheden, geen onvoorziene ontwikkelingen als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid.

## 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 VMHT

We hebben hier te maken met **norm/opdracht 22** (artikel 24 lid 2 sub b): *“De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 15.00 meter bedragen.”*

Deze vrijstelling 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 absoluut 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.

## 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 VMHT**

We hebben hier te maken met **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 inpandig 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 deze gemeente ingediende zienswijze. Indien in de gemeente Bloemendaal een projectontwikkelaar aan een voorschreven parkeervoorziening uit het zicht kan voldoen door parkeerplaatsen langs de openbare weg te realiseren, wordt een dergelijk voorschrift waardeloos.

Dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan voorhanden in de parkeergarage is het gevolg van het feit dat, zoals hiervoor al aangegeven, ten onrechte na opnemingsplannen van de welzijnszorg en de woonvoorziening van Stichting Dol-fijn, waarvoor de nodige parkeerplaatsen vereist zijn, het aantal te bouwen woningen niet is teruggedraaid. 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 niet gerechtvaardigd door een bijzondere omstandigheid of een onvoorziene ontwikkeling als bedoeld in de Nota Vrijstellingenbeleid.

## **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 VMHT**

We hebben hier te maken met **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 ontlenen 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 al deze waarborgen op zij 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 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.

### **Hoofdstuk III: De zeventien onderdelen waarop het bouwplan verder manifest afwijkt van het bestemmingsplan (geen vrijstelling gevraagd of voorgenomen)**

**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 VMHT:** 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 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 noemt 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, 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 B&W aanvankelijk hadden gekozen, laat zien hoe het wel kan/moet conform norm/opdracht 2), is de Nota Vrijstellingenbeleid een absoluut obstakel 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 VMHT:** Ook op dit punt was de Bloemendaalse welstandscommissie in haar 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 appartementengebouwen zullen in dit verband in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing.”*

**Commentaar VMHT:** Zie hiervoor 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 VMHT:** In het kader van deze notitie wordt in de eerste plaats verwezen naar de uitvoerige beschouwing op dit punt in de op 9 augustus jl. door de VMHT 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 we 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. Van

deze norm wordt niet afgeweken, de 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 Bijdorplaan/Zijlweg te worden gesitueerd.”*

**Commentaar VMHT:** 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 verlangde 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 VMHT:** 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 een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan, in ieder geval geen afwijking van ondergeschikt belang. De buurgemeente is bereid er voor in het strijdperk te treden! Verder ook een volstrekt onnodige afwijking die samenhangt, zoals hiervoor al is aangegeven, met de basisfout 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 VMHT:** 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 hetzelfde 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 VMHT:** Het waardevolle groen wordt voor 83% omgekap. Verder geen commentaar.

**18. Norm/opdracht 11** (artikel 24 lid 1): *“Een differentiatie in situering en bouwhoogte dient zorg te dragen voor de nodige accenten, de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen.”*

**Commentaar VMHT:** 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 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, keurig 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: discussie is mogelijk over de wijze waarop deze norm geïmplementeerd gaat worden; 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 VMHT:** 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 onderhavige procedure, een procedure is gestart om ontheffing van de wettelijke grenswaarde ten aanzien van het toegestane geluid te verkrijgen. GS hebben hierop positief beslist. De omwonenden zullen hiertegen bezwaar maken.

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 en een aanzienlijke afwijking, wederom als gevolg van de basis-fout in dit plan: grote gebouwen langs de rand van het terrein. Een rechtvaardiging, ook in het licht van de Nota Vrijstellingenbeleid, ontbreekt en is 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 VMHT:** In het bouwplan is 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 beschikbare 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 de weg, geschikt voor auto's, wordt aangelegd naar de Bloemendaalseweg is een ernstige afwijking van het bestemmingsplan. De norm is volstrekt eenduidig: geen nieuwe ontsluitingspunten vanaf de Bloemendaalseweg. Ook op grond van de Nota Vrijstellingenbeleid is hier geen rechtvaardiging 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 VMHT:** 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 de VMHT van harte instemt, 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, 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 Bijdorplan.

**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 VMHT:** 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 VMHT:** 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 VMHT:** Even 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 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 daarbij nog 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 dezelfde 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 VMHT:** 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 Bijdorplan. 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 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 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 VMHT:** Als alle commentaren van de VMHT hiervoor 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 inhoudt valt normaliter wel te discussiëren; dat die openheid in dit geval niet gerespecteerd wordt is gelet op al het vorenstaande echter evident.

De conclusie is wederom duidelijk: een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor geen rechtvaardiging te vinden is. Ook niet in het licht van de Nota Vrijstellingenbeleid.

#### **Hoofdstuk IV: Geen afwijking van het bestemmingsplan?**

**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 groepswoon 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 gaat het om een zogeheten “kan”- en een “mag”-bepaling. BAM kon/mocht kiezen en kan formeel niets verweten worden. Opmerkelijk is wel dat BAM heeft gekozen voor de meest minimale invulling van het bestemmingsplan, die tot maximaal vloeroppervlak en dus rendement leidt. Dus geen villa’s, geen eengezinswoningen, en geen grondgebonden woningen, zoals het bestemmingsplan ook mogelijk maakt. Alleen gestapelde woningen in appartementsgebouwen. Ook om die reden past het bouwplan niet in de Overveense omgeving.

**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.”*

Bij bovenstaande 10 normen is soms wel, soms niet geheel duidelijk of het bouwplan in overeenstemming is met de norm. Ook deze normen komen aan bod in onze zienswijzen.

Overveen, 10 november 2007