

Het College van Burgemeester en Wethouders van Bloemendaal
Hoorzitting: 7 januari 2008
Onderwerp: Principebesluit Park Tetrode (voormalig Marinehospitaalterrein)

PLEITNOTA

van mr. G.H.L. Weesing,
advocaat te Amsterdam

inzake

de zienswijze d.d. 11 december 2007 tegen het principebesluit om:

1. ten behoeve van het bouwplan van BAM ter realisering van 5 appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaalterrein te Overveen in principe medewerking te willen verlenen voor de vrijstelling van het bestemmingsplan ("Zijlweg West e.o.") ex artikel 19 lid 2 WRO;
2. in te stemmen met het welstandsadvies van 25 juni 2007;
3. ten behoeve van het bouwplan van BAM ter realisering van 5 appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaalterrein te Overveen in principe bouwvergunning te willen verlenen;
4. na het nemen van dit besluit de stukken die reeds 29 juni 2007 tot en met 9 augustus 2007 ter visie lagen, ongewijzigd wederom ter visie te leggen behoudens ter meerdere aangevuld met dit besluit en het welstandsadvies;
5. voor de procedures sub 1 en sub 3 van dit besluit de openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen;
6. de zienswijzen die na deze herhaalde tervisielegging binnen zijn gekomen binnen 6 weken na de terinzagelegging op grond van dit

besluit te beantwoorden (incl. de reeds ingekomen zienswijzen die binnen de termijn van 29 juni 2007 t/m 9 augustus 2007 zijn ingediend en niet schriftelijk zijn ingetrokken);

7. de raad te informeren.

1. Inleiding

Vier maanden na de eerste hoorzitting op 13 september 2007 staan wij wegens vormfouten in uw voornemen van afgelopen zomer om vrijstelling te verlenen ex artikel 19 WRO voor de bouwplannen van BAM vandaag wederom op een hoorzitting over dit bouwplan, nu echter naar aanleiding van uw principebesluit Park Tetrode van 30 oktober 2007.

Zoals u heeft kunnen lezen in de door mij namens 133 cliënten, te weten de Vereniging Marinehospitaalterrein (hierna: VMHT) en 132 personen, bij schrijven d.d. 11 december 2007 ingediende zienswijzen kleven ook aan dit besluit ernstige fouten en gebreken.

2. Recente ontwikkelingen

Vastgesteld kan worden dat de noodzakelijk gebleken tweede tervisielegging de gemeenteraad en B&W tot nadere overwegingen heeft gebracht. De Raad besteedde vrijwel de gehele middagsessie van de algemene beschouwingen op 1 november 2007 aan het Marinehospitaalterrein. De fractievoorzitter van de VVD stelde bij deze gelegenheid ondermeer de – terechte en overigens al herhaaldelijk door cliënten opgeworpen - vraag waarom de gemeente BAM niet gewoon aan de gesloten Samenwerkingsovereenkomst uit 2005 houdt en dus een bouwplan conform het bestemmingsplan eist. Ook de fractievoorzitter van het CDA was volstrekt helder in haar voorlopige conclusie: bestemmingsplan én Samenwerkingsovereenkomst moeten worden nageleefd.

De discussie werd voortgezet in de vergadering van de Commissie Grondgebied van 15 november 2007 en projectwethouder Heerze gaf daarin een toelichting op de negen door BAM gevraagde vrijstellingen van het geldende bestemmingsplan en bevestigde dat hij de

door de VMHT op 10 november 2007 aan de raad toegezonden petitie en notitie zal voorleggen aan een onafhankelijke deskundige.

In de vergadering van de Commissie Grondgebied van 6 december 2007 verklaarde wethouder Heerze dat de onafhankelijke deskundige zal kijken “naar alle punten van de petitie” van de Vereniging Marinehospitaal terrein en “naar de antwoorden op de zienswijzen” van het college. Het advies zal “op schrift” worden gesteld en “de raad zal het tijdig ontvangen”, aldus de wethouder blijkens het verslag van de vergadering.

Deze gang van zaken laat de volgende conclusies toe:

De meerderheid van de gemeenteraad hecht er aan dat de met BAM gesloten Samenwerkingsovereenkomst wordt nageleefd en dat dus slechts bewilligd kan worden in een bouwplan dat verenigbaar is met de hoofdlijnen en uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan.

B&W achten kennelijk de instemming van de gemeenteraad een voorwaarde vooraf voor hun eventuele bewilliging in het bouwplan van BAM en willen de gemeenteraad alsnog overtuigen met een advies van een onafhankelijke deskundige over genoemde petitie van de VMHT en de zienswijze van cliënten, in het bijzonder waar het de verenigbaarheid van het bouwplan van BAM met het geldende bestemmingsplan en met de Nota Vrijstellingenbeleid betreft.

Het zal tevens duidelijk zijn dat genoemd advies van de onafhankelijke deskundige een nieuw, en zeer relevant, stuk zal betreffen, zoals bedoeld in artikel 3:14 Awb, waarop cliënten voordat door de Raad en/of B&W wordt beslist, moeten kunnen reageren. Dit klemt te meer nu is vast te stellen dat overigens (buiten het Welstandadvies van 25 juni 2007) geen sprake is geweest van ter inzage liggen van de op de voorgenomen bouwvergunning betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, en, sterker nog, zelfs geen ontwerp van de voorgenomen bouwvergunning ter inzage is gelegd.

3. Participerende burgers of burencraten?

Cliënten hechten er aan even stil te staan bij het wisselende commentaar dat de burgemeester de afgelopen maanden heeft gegeven op hun werkzaamheden als betrokken burgers die het beste voor hebben met hun eigen leef- en woonomgeving en dus met de besluitvorming van de gemeente daaromtrent.

In het op 29 oktober 2007 gepubliceerde Burgerjaarverslag over 2006 memoreert de burgemeester in zijn persoonlijke voorwoord nog uitdrukkelijk en enthousiast de samenwerking met inwoners en belangengroepen bij allerlei projecten zoals Park Tetrode en voegt daar de volgende ontboezeming aan toe:

“Ook kritische geluiden moet je als bestuur niet uit de weg gaan. Integendeel, het scherpt je denken en uiteindelijk je visie. In 2007 gaan we natuurlijk door met samenwerken en krachten bundelen. Hoe we dat doen, wat we ervan verwachten, maar vooral hoe u daar een rol in kunt spelen kunt u lezen in dit burgerjaarverslag. Want ook een andere tendens is merkbaar. Landelijk lijkt het erop dat inwoners steeds minder enthousiasme kunnen opbrengen voor participeren in de ontwikkeling van gemeentelijk beleid. In Bloemendaal knijpen we daarom in onze handjes, want maar liefst bijna 50% van onze inwoners wil zich hiervoor vier uur per maand inzetten (bron; tevredenheidsonderzoek gemeente Bloemendaal door TNS-NIPO in februari 2006).”

Ruim een maand later blijkt de burgemeester in zijn weblog van 10 december 2007 toch iets minder in zijn handjes te knijpen dan hij eerder heeft willen doen geloven in het burgerjaarverslag. Onder de kop “Weg met de Bloemendaalse burencratie!” tapt de burgemeester opeens uit een heel ander vaatje:

“Binnen onze gemeente zijn er tal van bouwproject-buren die het dwarsbomen van - bijna alle - bouwplannen als roeping hebben. Het Marinehospitaal en het voormalig Provinciaal Ziekenhuisterrein hebben veel burens die, tegen alle democratische besluitvorming in, wat anders willen, dus moet onze verantwoordelijkheid om voor onze eigen starters, doorstromers en ouderen wat

moois te bouwen maar wachten. Gelukkig zijn er legale, burencratische methodes zoals bezwaren tegen kapvergunningen (iedere boom die gekapt moet worden is een extra kans) en kleine afwijkingen in het bestemmingsplan, die maken dat je wettelijke rechtsbescherming (en vooral je zin) kunt krijgen.”

In haar reactie op de site van de gemeente Bloemendaal zet het D66-raadslid Alice Jeltjes de burgemeester snel en vakkundig op zijn nummer en, hoewel de meeste aanwezigen de reactie gelezen zullen hebben, herhaal ik hier haar tekst over het Marinehospitaal terrein voor de goede orde integraal:

“Maar evenzeer als er democratisch genomen besluiten zijn, is er ook een recht van belanghebbenden om tegen deze besluiten van college en/of raad bezwaar te maken. Ook dat is een onderdeel van onze democratie.

Gaat het in het geval van het Marinehospitaal inderdaad om kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Dat vind het college. Maar de vereniging Marinehospitaal denkt hier heel anders over en het is uiteindelijk aan de rechter om uit te maken of het hier nu om kleine of grote afwijkingen van het bestemmingsplan gaat.

Wanneer het college in het beginstadium, toen het betreffende plan werd ingediend goed had gecontroleerd of het plan wel paste in het bestemmingsplan, dan was er veel ellende voorkomen.

Het gaat mij te ver om nu de bezwaarmakers de schuld van de vertragingen te geven, ook al ben ik het niet eens met alle argumenten van de Vereniging Marinehospitaal en heb ik op zich geen bezwaar tegen het voorliggende plan.

Maar het moet natuurlijk wel voldoen aan de regels van het bestemmingsplan.”

Cliënten nemen dan ook aan dat de burgemeester zich deze kritiek heeft aangetrokken en dat zijn eerdere uitlatingen op zijn weblog een eenmalige uitglijder zijn geweest.

4. Afgewogen kritiek / nauwgezet onderzoek

De kritiek van de burgemeester is ook niet te rijmen met het door B&W uitgebrachte Burgerjaarverslag 2006 (blz 9 over de participatie van burgers):

“Park Tetrode stond in 2006 in het teken van veel communiceren. Het ontwerp van Architectenbureau Bert Verwey BNA (Haarlem) bracht heel wat in beweging bij de direct omwonenden van het terrein. Deze groep betrokkenen verenigde zich in ‘De Vereniging Marinehospitaalterrein’ en kwam met afgewogen kritiek op de plannen. In juni 2006 organiseerde de projectontwikkelaar BAM Vastgoed samen met de gemeente een informatieavond. (“.....”) Alle reacties, met name ook het nauwgezette onderzoek van de vereniging, brachten naar boven dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar bleek.”

De hier door B&W ugesproken erkenning en waardering voor de afgewogen kritiek en het nauwgezette onderzoek doet cliënten goed, zij het dat daarbij ten onrechte wordt gesuggereerd dat daaruit naar boven zou zijn gekomen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn.

De afgewogen kritiek en het nauwgezette onderzoek van cliënten aangaande het bouwplan van BAM leidt tot de conclusie dat dit bouwplan grotendeels niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Dat is heel iets anders.

Cliënten hebben er al eerder op gewezen dat eerder een bouwplan van een ander dan BAM heeft voorgelegen dat wel in overeenstemming was met het bestemmingsplan en dat zowel de voorkeur van cliënten als in eerste instantie van B&W genoot, waarop B&W later om voor cliënten onbegrijpelijke redenen zijn teruggekomen.

Het werk van cliënten heeft de gemeente in ieder geval al verscheidene keren behoed voor fouten en onnodige procedures, hetgeen de gemeente veel geld en moeite heeft bespaard.

Ik wijs op de door B&W gestarte procedure van het ontwerp-uitwerkingsplan, waarop B&W na de kritiek van cliënten eind 2006 zijn teruggekomen, en op het eerste voornemen van B&W van afgelopen zomer om mee te werken aan het bouwplan van BAM waarop na kritiek van cliënten met de onderhavige tervisielegging is teruggekomen.

De conclusie moet dan ook zijn dat cliënten met heel grote inspanningen en tegen aanzienlijke kosten in feite de gemeente Bloemendaal voor foute besluitvorming behoeden.

En wat dat betreft herhaalt op dit moment de geschiedenis zich als we kijken naar de in de zienswijze van cliënten gememoreerde fouten en gebreken die kleven aan het principebesluit van B&W van 30 oktober 2007. Ik kom daar nog op terug.

4. Hoe nu verder?

De ontwikkeling in het standpunt van het college over dit bouwplan laat zich als volgt schetsen:

- in 2005 en 2006 houden B&W nog bij hoog en bij laag vol dat het bouwplan van BAM geheel in overeenstemming was met het bestemmingsplan; de kritiek van cliënten zou onzin zijn;
- in oktober 2006 daarentegen vinden B&W dat er vijf afwijkingen zijn waardoor de reeds gestarte uitwerkingsprocedure als kansloos moest worden beschouwd en worden gestaakt;
- in februari 2007 dient BAM een bouwaanvraag conform haar oorspronkelijke bouwplan in met een verzoek om voor negen afwijkingen een vrijstelling te verlenen;
- in de zomer van 2007 leggen B&W hun voornemen om te bewilligen in deze bouwaanvraag ter visie, maar een eigen standpunt over deze aanvraag en de benodigde vrijstellingen ex artikel 19 WRO ontbreekt;
- op 30 oktober 2007 leggen B&W de bouwaanvraag ten tweede male ter visie, maar nog steeds ontbreekt in het principebesluit van B&W een aanduiding en/of motivering van de door het college nodig geachte vrijstellingen ex artikel 19 WRO, dit terwijl in de eerdere zienswijze op het ontbreken daarvan al kritiek was geuit.
- eerst later geeft de projectwethouder desgevraagd aan de Raadscommissie Grondgebied een mondelinge toelichting – dit naar aanleiding van vragen geënt op de eerdere kritiek van cliënten.

Een en ander roept de vraag op of er op dit moment wel een standpunt, laat staan een gemotiveerd standpunt, door het college van Burgmeester en Wethouders is ingenomen over het aantal afwijkingen van het bouwplan van BAM met het geldende bestemmingsplan, waarvoor het college met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling wil verlenen.

In ieder geval is vast te stellen dat een dergelijke standpuntbepaling van het college van B&W ontbreekt in het principebesluit en/of de daarop betrekking hebbende stukken die ter visie zijn gelegd, dit ten onrechte gelet op de tekst en strekking van artikel 3:11 e.v. Awb.

Zonder aan te geven over welke afwijkingen het daarbij gaat, heeft het college in het principebesluit van 30 oktober 2007 slechts als enig standpunt ingenomen dat de afwijkingen van het bestemmingsplan deels van zeer ondergeschikt belang zouden zijn, deels het gevolg zouden zijn van voor meerdere uitleg vatbare bepalingen van het bestemmingsplan.

Ik sta even apart stil bij dit – door cliënten al eerder uitvoerig bestreden- standpunt van het college, omdat uit dit standpunt direct voortvloeit dat bij het college van B&W van de gemeente Bloemendaal ook anno 2008 nog steeds de bedoeling voorligt niet af te wijken van de uitgangspunten en normen (van artikel 24) voor de herontwikkeling van het voormalige Marinehospitaalterrein, zoals vastgelegd in het in 2002 door de Raad vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg West e.o.

Die opvatting brengt mee dat dit bouwplan van BAM ook voor B&W van de baan is indien wordt aangetoond dat dit wel een of meer afwijkingen van het geldende bestemmingsplan vertoont die niet van zeer ondergeschikt belang zijn en/of niet betrekking hebben op voor meerdere uitleg vatbare bepalingen van het bestemmingsplan.

Zo bezien ligt de oplossing van het onderhavige dispuut ook voor B&W voor de hand, nu aan de hand van de uitvoerig gemotiveerde zienswijzen van cliënten in redelijkheid tot geen andere conclusie kan worden gekomen dan dat het bouwplan van BAM zonet op vele essentiële onderdelen afwijkt van glasheldere bepalingen van het geldende bestemmingsplan, dan toch dat dit op minstens één punt het geval is.

B&W zullen dan op grond van hun sedert 2002 en ook nu nog gehuldigde opvatting dat een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan niet zal worden gedoogd, dan ook tot geen ander besluit kunnen komen dan de door BAM gevraagde bouwvergunning voor dit bouwplan te weigeren en BAM alsnog aan de Samenwerkingsovereenkomst te houden.

5. De zienswijzen van 11 december 2007

Hier wordt korthedshalve verwezen naar de op 11 december 2007 door mij namens cliënten ingediende zienswijzen 47 t/m 56 die overigens een aanvulling zijn op de door cliënten al op

9 augustus 2007 ingediende 46 zienswijzen, zoals al toegelicht tijdens de hoorzitting van 13 september 2007.

Hier volgt nog een korte toelichting.

De zienswijzen 48, 49 en 50

In de zienswijzen 48, 49 en 50 wordt er op gewezen dat de motivering van de eerste drie onderdelen van het principebesluit niet voldoet aan de daaraan mede gelet op het bepaalde in artikel 3:11 e.v. Awb te stellen eisen. Het gaat hierbij om de motivering van 1) het besluit om in principe voor het bouwplan van BAM mee te werken aan het verlenen van vrijstellingen van het bestemmingsplan; 2) het besluit om in te stemmen met het welstandsadvies van 25 juni 2007; en 3) het besluit om in principe bouwvergunning te willen verlenen voor het bouwplan van BAM.

Bovendien ontbreken de stukken die ingevolge artikel 3:11 Awb ter visie gelegd hadden moeten worden, zoals de ontwerpbouwvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken.

Wat zienswijze 48 betreft, is naar het oordeel van cliënten ook onbegrijpelijk dat het college bij het principebesluit van 30 oktober 2007 volledig voorbijgaat aan het in de op 9 augustus 2007 ingediende zienswijzen gestelde, waarbij uitvoerig gemotiveerd is aangevoerd dat het bouwplan van BAM grotendeels niet past binnen het geldende bestemmingsplan.

Hetzelfde geldt voor de Nota Vrijstellingenbeleid. Ten onrechte is in het principebesluit geheel nagelaten te motiveren hoe de voorgenomen afwijkingen van het bestemmingsplan te rechtvaardigen zijn met een beroep op de uitzonderingsgronden van deze door de Raad in 2006 nog herbevestigde Nota, waarbij nu juist het uitgangspunt wordt betrokken dat voor recente bestemmingsplannen, zoals het onderhavige, geen vrijstelling wordt verleend.

Zienswijze 49 kan naar het oordeel van cliënten tot geen andere conclusie leiden dan dat onderhavige tervisielegging niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet.

Waar het gaat om zienswijze 50, die overigens een aanvulling is op zienswijze 41 en het in de pleitnota van cliënten van 13 september 2007 ingelaste Zwartboek Welstandstoezicht

Bloemendaal, is cliënten intussen gebleken dat het welstandsadvies van 25 juni 2007 onbevoegdlijk is gegeven; dit volgt uit het voorstel van B&W aan de Gemeenteraad van 20 december 2007 om alle benoemings- en ontslagbesluiten van de leden van de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal vanaf 2001 alsnog te laten bekrachtigen. Aan de hand daarvan is vast te stellen dat genoemde Welstandcommissie sedert 2001 onbevoegdlijk – namelijk door B&W in plaats van de Raad – was samengesteld, en dus ook ten tijde van het welstandsadvies van 25 juni 2007 over het bouwplan van BAM. Van een bekrachtiging door de Raad achteraf kan, mede gelet op het grote gewicht dat op grond van de Woningwet aan welstandsadviezen wordt toegekend, geen sprake zijn.

De conclusie moet dan ook zijn dat over het bouwplan van BAM nog geen welstandsadvies, laat staan een positief welstandsadvies, is uitgebracht, zodat ook op die grond de door BAM gevraagde bouwvergunning niet kan worden verleend.

Indien en voorzover B&W het voornemen zouden hebben alsnog een welstandsadvies te vragen, verzoeken cliënten in de gelegenheid te worden gesteld zich daarover tegenover de Welstandscommissie uit te laten.

De zienswijzen 51, 52 en 53

Zoals aangegeven in de tekst zijn de zienswijzen 51, 52 en 53 een aanvulling op de zienswijzen van 9 augustus 2007 met dien verstande dat nu de 38 normen/opdrachten van artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan zijn gegroepeerd in 3 categorieën, te weten:

1. de negen door BAM nodig geachte vrijstellingen;
2. de zeventien onderdelen waarop het bouwplan verder manifest afwijkt van het bestemmingsplan;
3. de twaalf onderdelen waarbij het bouwplan in overeenstemming lijkt te zijn met het bestemmingsplan, maar waarbij BAM de meest minimale invulling heeft gegeven aan het bestemmingsplan.

De aanvulling zit hem daarin dat in de eerste twee categorieën nu telkens bij de toetsing van het bouwplan aan de norm/opdracht expliciet de vraag is beantwoord of hier sprake is van

een afwijking van zeer ondergeschikt belang dan wel een bepaling die voor meerdere uitleg vatbaar is, terwijl tevens is beoordeeld of deze afwijking gerechtvaardigd kan worden door een van de uitzonderingsgronden genoemd in de Nota Vrijstellingenbeleid. In de eerste categorie is bovendien het latere standpunt van wethouder Heerze ten aanzien van de negen door BAM gewenste vrijstellingen aan een kritische toetsing onderworpen.

De conclusie is duidelijk: er zijn 26 aanzienlijke afwijkingen van op zich glasheldere bepalingen. Daar waar de afwijking gering is of discutabel, of waar de bepaling niet helemaal helder is, hebben cliënten deze norm/opdracht in categorie 3 ondergebracht waarin de 12 onderdelen zijn verwoord waarbij sprake lijkt van overeenstemming met het bestemmingsplan.

Rechtvaardigingsgronden om af te wijken van het verbod neergelegd in de Nota Vrijstellingenbeleid om vrijstelling te verlenen van moderne bestemmingsplannen als het onderhavige, zijn door B&W niet kenbaar gemaakt en/of (met uitzondering van de welzijns- en woonvoorziening) niet voor handen.

Toetsing van het latere standpunt van wethouder Heerze levert een vreemd beeld op. Niet alleen wijkt hij soms af van de door BAM in de ruimtelijke onderbouwing zelf geschetste feitelijke situatie met betrekking tot het bouwplan; zijn notitie aan de Raad bevat ook overigens vele feitelijke en juridische onjuistheden, zoals uitvoerig gemotiveerd in de zienswijze.

Zienswijze 55 en 56

In deze zienswijzen hebben cliënten hun zienswijze terzake van de integrale herziening van de Welstandsnota en de second opinion van de architect Sjoerd Soeters opgenomen. Daaraan is de conclusie te verbinden dat het bouwplan van BAM ook niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6. De bestreden kernaspecten van het bouwplan van BAM

Anders dan B&W regelmatig verkondigen, gaat het in deze kwestie niet om de subjectief te beantwoorden vraag of het bouwplan van BAM mooi of lelijk is. Zelfs bij de vraag of dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gaat het niet over mooi of lelijk.

Ieder zijn smaak.

De wetgever heeft nu juist een tweetal instrumenten bedacht om de vraag of een bouwplan er wel of niet moet komen, te objectiveren en toetsbaar te maken. Daarvoor is het bestemmingsplan in het leven geroepen, waarin de raad van een gemeente kan vastleggen wat er planologisch gezien op een bepaalde plek mag komen. De raad staat daarbij onder toezicht van GS, die het bestemmingsplan moeten goedkeuren, en belanghebbenden hebben allerlei mogelijkheden om hun belangen te bepleiten en in het bestemmingsplan gerealiseerd te krijgen.

Verder zijn er de welstandscriteria op grond waarvan beoordeeld kan worden of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, waarbij een belangrijk element is of het plan past in de omgeving.

Het gaat cliënten er simpelweg om dat het college van B&W zich houdt aan het eigen sinds 2002 en nog steeds verkondigde standpunt, inhoudende dat de herontwikkeling van het voormalig Marinehospitaal terrein dient plaats te vinden in overeenstemming met de uitgangspunten en de normen en opdrachten van het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en de welstandscriteria horen het kader te zijn dat paal en perk stelt aan de doelstelling van winstmaximalisatie van een projektontwikkelaar, die liever bouwt wat het meeste geld opbrengt.

In dit geval zijn de welstandscriteria dat niet of nauwelijks, want de gemeente heeft deze geheel toegeschreven naar zijn bouwplan; dit overigens in strijd met de gemeentelijke Welstandsnota. Gevolg hiervan is dat de welstandscriteria voor dit terrein volstrekt afwijken van de criteria opgesteld voor de omliggende wijken van Overveen (zie in dat verband de zienswijze tegen de integrale herziening van de Welstandsnota, zienswijze 55).

In dit geval is tevens vast te stellen dat bij dit bouwplan 26 van de 38 normen/opdrachten van het bestemmingsplan aan de kant zijn geschoven.

De projektontwikkelaar heeft gewoon zijn eigen plan los van het bestemmingsplan ontwikkeld.

Cliënten zullen hier niet weer alle 26 aanzienlijke afwijkingen van het bestemmingsplan nalopen. In de zienswijzen van 9 augustus en 11 december 2007 is daarover al genoeg gemotiveerd bewijsmateriaal aangedragen.

Cliënten beperken zich hier tot bespreking van 3 aspecten van het bouwplan, waaruit zonneklaar blijkt dat BAM geheel zijn eigen gang is gegaan, hetgeen heeft geleid tot een complete miskennis van de uitgangspunten die de Raad heeft neergelegd in het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Marinehospitaalterrein en dus tot aanzienlijke afwijkingen van het bestemmingsplan.

Daartoe wijzen cliënten voor de goede orde nog eens op de eerste 8 normen en opdrachten van artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, die luiden:

“In het gebied kunnen eengezinswoningen, villa’s en appartementen worden gebouwd zowel in de sociale huur als in de vrije koop sector.” (norm/opdracht 1)

“De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden, dat er sprake is van wonen in een park” (norm/opdracht 2)

“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.” (norm/opdracht 3)

“De hoogte en omvang van de appartementensgebouwen zullen in dit verband in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing.” (norm/opdracht 4)

“Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein vormt bovendien de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.” (norm/opdracht 5)

“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.” (norm/opdracht 6)

“De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-)bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.” (norm/opdracht 7)

“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.” (norm/opdracht 8)

Afgezien van norm/opdracht 1, waarin aan BAM middels een zogeheten “kan”-bepaling een keuze is gelaten tussen eengezinswoningen, villa’s en appartementen, hebben we hier te maken met 7 glasheldere en dwingende normen, die van fundamenteel belang zijn voor de wijze waarop het voormalig Marinehospitaal terrein moet worden herontwikkeld conform het bestemmingsplan en voor de vraag aan welke eisen een bouwplan voor dat terrein moet voldoen.

7. Geen wonen in een park

BAM heeft een bouwplan gepresenteerd waarbij 5 appartementsgebouwen, waaronder drie zeer grote gebouwen (de gebouwen A, B en C), aan de rand van het park staan. De keuze voor deze wijze van inrichten van het plangebied vloeit rechtstreeks voort uit de minimale invulling die BAM heeft gegeven aan norm/opdracht 1: géén eengezinswoningen, géén villa’s, alleen appartementsgebouwen.

Is laatstgenoemde keuze op zich zelf legitiem, appartementsgebouwen en zeker zeer grote appartementsgebouwen laten zich niet makkelijk plaatsen op een terrein van slechts 2.2 hectare met daarbinnen nog een kwetsbare zogeheten Springertuin met meer dan 300 bomen, waaronder zeer waardevolle en eeuwenoude bomen.

Vandaar waarschijnlijk de keuze om de gebouwen in een rij langs de randen van het park te plaatsen. Deze keuze is echter niet legitiem, want in strijd met norm/opdracht 2: *“De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden, dat er sprake is van wonen in een park”*.

Reeds op 11 april 2005 concludeerde de, naar wij nu weten rechtens niet bestaande, Commissie voor Welstand en Monumenten, na bestudering van de maquette van het bouwplan van BAM, dat hier geen sprake is van wonen in een park, maar van de Vondelparksituatie: wonen aan de rand van het park.

Dat we hier niet met een taalkundig spelletje bezig zijn, moge blijken uit het volgende.

B&W stonden voor de taak om artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan nader uit te werken conform artikel 11 WRO. Normaal vindt deze uitwerking plaats voordat een bouwplan is ontwikkeld. Zoals cliënten al vaker hebben aangegeven, is hier de omgekeerde weg gevolgd. Uitgangspunt was het bouwplan van BAM en B&W moesten bij het opstellen van de ontwerp-uitwerking een mouw passen aan alle afwijkingen van het bestemmingsplan. Op blz 4 van de toelichting van de ontwerp-uitwerking (die wegens die vele, door cliënten aangetoonde afwijkingen van het bestemmingsplan niet verder in procedure is gebracht door B&W) lezen we in paragraaf 2.3, waarin de hiervoor geciteerde normen en opdrachten worden herhaald, plots een herschreven norm/opdracht 2: *“De bebouwing wordt op een dusdanige wijze gesitueerd, dat er sprake is van wonen aan een park.”*

De conclusie kan geen andere zijn dan dat ook het college van B&W goed beseften dat het bouwplan van BAM een schending van norm/opdracht 2 betekent. Een naar het oordeel van cliënten onaanvaardbare schending van norm/opdracht 2, omdat door de plaatsing van de grote appartementsgebouwen in een rijtje langs de randen van het park in de eerste plaats de grote kwaliteiten van het onderhavige terrein worden verkwanseld. Paradoxaal genoeg wordt juist door plaatsing van de gebouwen aan de rand de complete monumentale Springertuin omgekapt, omdat alle door het bestemmingsplan geeiste oppervlakte aan water en paden midden op het terrein gesitueerd moeten worden en verder vrijwel alle bomen langs de Bijdorplaan verdwijnen.

Het bouwplan van BAM betekent wonen aan de rand van een niet meer bestaand park.

De maquette laat het zien evenals de plaatjes op de verkoopsite van BAM: waterpartijen, paden, grasveldjes en een enkele boom omsloten door grote appartementsgebouwen.

In dit verband verwijs ik ook naar de gemotiveerde second opinion van de architect Sjoerd Soeters, die overigens niet een subjectief, maar een vakmatig oordeel geeft over het bouwplan van BAM, en bijvoorbeeld ook naar de zienswijzen van de Stichting Bescherming

Erfgoed Zuid Kennemerland, de Bomenstichting, de Stichting Ons Bloemendaal, Milieudefensie en de Nederlandse Vereniging van Tuin- en Landschapsarchitecten.

In de tweede plaats is de schending van norm/opdracht 2 onaanvaardbaar, omdat de plaatsing van de appartementsgebouwen langs de randen van het park in strijd is met een aantal andere voor de herontwikkeling van het voormalig Marinehospitaalterrein wezenlijke normen en opdrachten van artikel 24.

Ik wijs op norm/opdracht 7: *“De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-)bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.”*

In strijd met deze norm/opdracht is tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Ernst Casimirlaan en de bestaande bebouwing aan de Bijdorplaan geen groenbuffer ingericht.

Ook de gemeente Haarlem maakt in haar zienswijzen tegen uw voornemen om mee te werken aan dit bouwplan bezwaar tegen de aanwezigheid van appartementsgebouwen direct langs de Bijdorplaan, waarbij opmerkelijk is dat we het hier hebben over grond die oorspronkelijk tot de gemeente Haarlem behoorde en ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan door Haarlem aan Bloemendaal is overgedragen. Bovendien is opmerkelijk dat we hier te maken hebben met een door beide gemeenten gezamenlijk ontworpen en vastgesteld bestemmingsplan, zodat afwijking van dit plan buiten de gemeente Haarlem om niet aan de orde kan zijn.

Hoe het ook zij, de gemeente Haarlem heeft goed begrepen dat de plaatsing van de gebouwen C, D en E langs de Bijdorplaan in het bouwplan van BAM een fundamentele aantasting op vele onderdelen betekent van het geldende, mede door hem vastgestelde, bestemmingsplan. De gemeente Haarlem schrijft in haar zienswijze van 7 augustus 2007: *“Het mag duidelijk zijn dat het begrip groenbuffer inhoudt dat er een groene zone aanwezig moet zijn tussen de nieuwe bebouwing en de Bijdorplaan. In het huidige plan is voorzien in parkeerplaatsen aan de straat en niet in een groene buffer. Hierdoor ontstaat niet het idee van wonen in een park. Tussen de appartementsgebouwen zijn parkeerplaatsen geprojecteerd en bij een tweede opening tussen de gebouwen een fietsenberging. Dit is duidelijk geen inrichting die op “gelijke wijze” (conform norm/opdracht 8; GW) geschiedt; ook*

is het geen inrichting die de openheid naar het park vanaf de Bijdorplaan bevordert. Het parkachtige karakter van het terrein is naar binnen gekeerd aangelegd met aan de straatzijde, aan de rand van het gebied, de bebouwing. De beoogde groene en open kwaliteit aan de zijde van de overgang van Bloemendaal naar Haarlem wordt daardoor met het huidige plan niet gehaald. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onvoldoende duidelijk waarom deze uitgangspunten los zijn gelaten.”

Zoals ook door de gemeente Haarlem aangegeven betekent de plaatsing van de appartementsgebouwen langs de rand van het terrein in de praktijk, naast de strijd met de norm/opdracht 2 en norm/opdracht 7, ook een afwijking van de glasheldere en dwingende norm/opdracht 8 (tussen de gebouwen moeten groenbuffers komen), alsmede van norm/opdracht 6 (in verband met de te realiseren openheid van het gebied moet de bebouwing op relatief ruime afstand van de Bijdorplaan en de Zijlweg), alsmede van norm/opdracht 40 (de openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd). Ten slotte leidt de plaatsing van de gebouwen langs de randen van het terrein, zoals hiervoor aangegeven, tot de kap van door het bestemmingsplan beschermde waardevolle bomen en dus tot strijd met norm/opdracht 14 en norm/opdracht 39.

8. Geen afstemming op bestaande bouw Zijlweg, Bloemendaalseweg en Ernst Casimirlaan

In de hiervoor al geciteerde norm/opdracht 3 heeft de Raad in artikel 24, eerste lid bepaald dat de te bouwen woningen qua situering, detaillering en materiaalgebruik dienen te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool als op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg. Om te benadrukken hoe belangrijk dit is voor de Raad wordt het in artikel 24, tweede lid, onder d, ten aanzien van de inrichting van het plangebied nogmaals in norm/opdracht 37 in vrijwel gelijke bewoordingen vastgelegd. Volgens deze norm moet er worden afgestemd qua situering, vorm en materiaalkeuze. Over de uitdrukkelijke bedoeling van de Raad kan dus geen enkel misverstand bestaan. Afstemmen op én de Hogeschool én de bestaande bebouwing aan de Zijlweg en de Bloemendaalseweg.

Norm/opdracht 4 voegt daar nog aan toe dat de hoogte en omvang van de appartementensgebouwen in harmonie zullen moeten zijn met de aangrenzende bebouwing. Wat betreft deze twee aspecten zullen de appartementsgebouwen dus ook moeten zijn afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Ernst Casimirlaan.

Of je de 5 appartementsgebouwen van het bouwplan van BAM nu mooi of lelijk vindt, geen discussie kan er zijn over de vraag of deze gebouwen qua situering, detaillering, vorm, materiaalkeuze en omvang al of niet zijn afgestemd op dan wel in harmonie zijn met zowel de Hogeschool als met de bestaande bebouwing aan de Zijlweg, de Bloemendaalseweg en de Ernst Casimirlaan. Iedere leek op architectuurgebied kan zien dat van een dergelijke afstemming op de bestaande bebouwing in Overveen geen sprake is. Volstrekt duidelijk is dat BAM ook geen enkele moeite heeft gedaan om aan deze drie normen en opdrachten van het bestemmingsplan te voldoen.

Hoe belangrijk was deze eis van de Raad zoals neergelegd in de normen/opdrachten 3, 4 en 37 nu eigenlijk?

Vast te stellen is dat dit een heel zwaarwegend punt is geweest voor de Raad.

In het concept-voorontwerp van het bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. van november 2000, lezen we in artikel 23 (thans 24) van de voorschriften voor het voormalig

Marinehospitaal terrein als tekst van de latere norm/opdracht 3:

“De woningen, die in de nabijheid van de unilocatie van de Hogeschool Haarlem zullen worden gebouwd, dienen qua situering, detaillering en materiaalgebruik hierop afgestemd te worden.”

Toen nog uitsluitend op de Hogeschool dus. En ten aanzien van alle gebouwen luidde in het voorontwerp uit 2000 de norm/opdracht aldus: *“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.”*

Welbewust zijn deze ontwerp-teksten later geamendeerd en is norm/opdracht 4 er nog aan toegevoegd, zodat het voormalig Marinehospitaal terrein qua detaillering, vorm, situering en materiaalkeuze niet uitsluitend zou zijn afgestemd op de Hogeschool, maar ook op de bestaande bebouwing aan de Zijlweg en de Bloemendaalseweg. En ten aanzien van de

hoogte en de omvang van de appartementsgebouwen wilde de Raad uitdrukkelijk dat deze zou zijn afgestemd op alle bestaande bebouwing, inclusief die aan de Ernst Casimirlaan.

Het gaat derhalve niet aan dat B&W nu deze welbewust en uitdrukkelijk in het bestemmingsplan gestelde eisen aan de nieuwbouw als onbelangrijk of voor meerdere uitleg vatbaar beschouwen.

Het gaat hier ook niet over mooi of lelijk.

Het gaat er om dat Overveen zijn karakter behoudt en voorkomen wordt dat moderne hogeschoolachtige bouw, of je deze nu mooi of lelijk vindt, over de gemeentegrens van Haarlem de kern van Overveen binnendringt.

Dit heeft de Raad in 2002 bij de vaststelling van het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet gewild.

Vast te stellen is dan ook dat een aantal welstandscriteria vastgesteld voor het Marinehospitaalterrein op grond van artikel 12 van de Woningwet wegens strijd met norm/opdracht 3, norm/opdracht 4 en norm/opdracht 37 van het bestemmingsplan buiten toepassing moeten worden gelaten. De (rechtens niet bestaande) Welstandscommissie heeft dat ten onrechte nagelaten, zoals blijkt uit haar advies van 25 juni 2007. In dat verband wijs ik naar de zienswijze tegen het ontwerp van de integrale herziening van de Welstandsnota zoals opgenomen in zienswijze 55.

Een belangrijk welstandscriterium dat buiten toepassing had moeten blijven betreft het in hoofdstuk 3.6 van de herziening bepaalde over de passende materialen voor de nieuwbouw: "licht stucwerk, licht metselwerk, witte beton, natuursteen, blank hout en glas"; overigens hét bewijs dat de criteria geheel zijn toegeschreven op het bouwplan van BAM.

In ieder geval betreft het hier materialen die in de bestaande bebouwing aan de Zijlweg en de Bloemendaalseweg over het algemeen niet worden aangetroffen met uitzondering van het glas voor de ramen.

Wat bepalen (kort samengevat) de welstandscriteria voor de omliggende wijken en gebieden in Overveen in de Welstandsnota? Ik citeer: "gedifferentieerde gevels, zadeldak, schilddak of

mansardekap, baksteen in aardtinten of aardkleuren, gebakken dakpannen in donkere of rode kleuren. “

Daarmee wordt ook duidelijk wat afstemming op deze bestaande bouw conform het bestemmingsplan zou moeten betekenen.

Afstemming van de nieuwbouw op de bestaande bouw aan de Zijlweg en

Bloemendaalseweg betekent dus geen licht stucwerk of witte beton, geen platte daken, en geen eenvormige appartementsgebouwen op het voormalig Marinehospitaal terrein. Niet omdat dergelijke gebouwen niet mooi zijn, maar omdat dergelijke gebouwen in flagrante strijd zijn met het ook op dit punt glasheldere bestemmingsplan zijn.

De Raad heeft dit bouwplan uitdrukkelijk niet gewild.

Cliënten mogen B&W daar dan ook aan houden.

9. Te groot volume van bouw en grootschalige kap

Niet alles kan tegelijk en zeker niet op een terrein van 2.2 hectare met daarop ook nog een monumentale Springertuin met eeuwenoude en waardevolle bomen.

Als nieuwe ontwikkeling op het terrein, waarin het bestemmingsplan niet voorziet, wil de gemeente Bloemendaal een woonvoorziening voor de Stichting Dol-Fijn met 8 wooneenheden, een ruimte voor groepswonen, een logeerruimte, ruimte voor een slaapwacht, een keuken en een zitruimte. Cliënten juichen dit initiatief toe en wat hen betreft had het er al moeten staan op het voormalig Marinehospitaal terrein.

Als nieuwe ontwikkeling op het terrein, waarin het bestemmingsplan niet voorziet, wil de gemeente Bloemendaal verder een welzijnsvoorziening voor ouderen met circa 200 m² aan werk- en activiteitenruimte. Cliënten juichen ook dit plan toe en het had er al moeten zijn wat betreft cliënten.

Norm/opdracht 20 van artikel 24 van het bestemmingsplan schrijft voor dat het aantal woningen op het voormalig Marinehospitaal terrein minimaal 60 en maximaal 90 dient te bedragen.

En wat doet BAM strevend naar winstmaximalisatie? BAM bouwt 89 woningen en telt de voorziening voor de Stichting Dol-Fijn als één woning, zo uitkomende op het maximaal toegestane aantal van 90 woningen. Het aanzienlijke ruimtebeslag dat de welzijnsvoorziening met zich brengt, wordt gemakshalve gewoon vergeten.

Om te beginnen is vast te stellen dat een dergelijke uitgebreide woonvoorziening voor de toepassing van het bestemmingsplan niet kan tellen als één woning. Verder is deze gang van zaken in strijd met de uitgangspunten en de doelstelling van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld met de hiervoor geciteerde norm/opdracht 6 waarin in verband met de te realiseren openheid van het woongebied en vanwege de ligging in een groene lob c.q. de ecologische structuur wordt geeist dat de bebouwing op relatief ruime afstand van de Bijdorplaan komt.

Daar is hier geen sprake van, BAM bouwt het terrein vol.

Tijdens de algemene beschouwingen van de Raad op 1 november 2007 wierp de fractievoorzitter van de VVD terecht de vraag op of het niet te vol geworden is met deze plannen op het voormalig Marinehospitaalterrein.

De vraag stellen is hem beantwoorden.

Het is inderdaad veel te vol geworden en dat is, zoals gezegd, in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en met meerdere normen gesteld in dat bestemmingsplan. Als direct gevolg van het feit dat BAM het onderste uit de kan wil, worden de gebouwen A en C veel te groot en in strijd met het bestemmingsplan respectievelijk 2 en 3 bouwlagen te hoog, omdat BAM ondanks de toevoeging van de woon- en welzijnsvoorziening toch vrijwel het maximaal toegestane aantal woningen (89) wil bouwen.

Als gevolg hiervan verschijnen er enorme appartementsgebouwen aan de rand van het park.

Als gevolg daarvan sneuvelen 255 van de 309 bomen op het terrein.

Er zal zoals zo vaak in het leven gekozen moeten worden.

Een woonvoorziening, een welzijnsvoorziening (beiden in het bestemmingsplan niet voorzien) en daar bovenop het in norm/opdracht 20 maximaal toegestane aantal van 90 woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

Datzelfde bestemmingsplan staat BAM ook toe uit te gaan van het minimaal aantal van 60 woningen.

Een woonvoorziening, een welzijnsvoorziening en bijvoorbeeld maximaal 70 woningen moet als bovengrens worden beschouwd van wat nog als redelijk en passend binnen een redelijke uitleg van het bestemmingsplan is te achten.

10. Alternatief

Al eerder is gememoreerd dat er een alternatief is waarvoor B&W en de inwoners van Overveen oorspronkelijk hadden gekozen. Ook aan dat eerste schetsontwerp zal nog gesleuteld moeten worden, maar het laat zien dat een ontwerp binnen het huidige bestemmingsplan heel goed mogelijk en veelbelovend is. Met kleinere eenheden die over het terrein zijn verspreid, waarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteiten van het terrein, zoals de monumentale Springertuin en de bomenlaan.

11. Tekst wethouder Heerze in huis aan huis blad

Ten slotte nog een enkel woord over de tekst van wethouder Heerze over twee pagina's in het huis aan huis blad van afgelopen week.

Cliënten volstaan met er op te wijzen dat die twee pagina's nooit kunnen wegpoetsen dat het bouwplan van BAM in flagrante strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat 255 van de 309 bomen op het terrein worden gekapt. Daar gaat het om in deze kwestie en niet, zoals hiervoor al aangegeven, om de vraag of het bouwplan van BAM mooi of lelijk is.

Cliënten gaan uit van het democratisch vastgestelde bestemmingsplan en cliënten mogen er op vertrouwen dat het college van B&W dit bestemmingsplan handhaaft en ook hun belangen dient als inwoners van de gemeente en niet uitsluitend de financiële belangen van een projektontwikkelaar.

Cliënten zijn zoals ze bij voortduring hebben aangegeven voorstander van een snelle realisering van de woonvoorziening van de Stichting Dol-Fijn, van de welzijnsvoorziening, van de sociale woningbouw en van de overige woningbouw.

De vertraging van de herontwikkeling van het terrein is volledig te wijten aan de houding van BAM en aan beoordelingsfouten dan wel procedurele missers van B&W.

Had het college van meet af aan adequaat gehandeld in dit dossier dan was de eerste spa ook wat betreft cliënten allang in de grond gezet op het voormalig Marinehospitaalterrein.

Maar dan wel voor een bebouwing conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan, een bebouwing waar ook de inwoners van Overveen en de toekomstige bewoners reikhalzend naar uit kijken en waar generaties lang van genoten kan worden:

Wonen in een park met eeuwenoude bomen.

Conclusie

Op de in de schriftelijke zienswijzen en op 13 september 2007 en thans mondeling toegelichte gronden verzoeken cliënten niet te bewilligen in het voorliggende bouwplan van BAM.