

Het College van Burgemeester en Wethouders van Bloemendaal

Hoorzitting: 13 september 2007

Onderwerp: Voorgenomen vrijstellingen voormalig Marinehospitaal terrein

PLEITNOTA

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

inzake

de zienswijze d.d. 9 augustus 2007 tegen het
voornemen vrijstellingen ex artikel 19 WRO te
verlenen voor de bouw van negentig woningen
en een ruimte voor sociaal-maatschappelijke
doeleinden met bijbehorende
parkeervoorzieningen alsmede de kap van 255
bomen op het voormalige Marinehospitaal terrein.

1. Inleiding

Namens 133 cliënten, te weten de Vereniging Marinehospitaalterrein en 132 personen, heb ik bij schrijven d.d. 9 augustus 2007 uitvoerig gemotiveerde zienswijzen op 46 punten bij u ingediend.

U zult het cliënten niet euvel duiden als hier – onder een verwijzing daarnaar – getracht wordt het kort te houden en te volstaan met enkele kernbezwaren van cliënten.

2. Algemeen

Aan de hand van de zienswijzen is op voorhand een balans op te maken.

Vast te stellen is dat na de verdwijning van het Marinehospitaal 19 jaar geleden thans een bouwplan voorligt dat niemand wil, en wel om redenen die objectief te verantwoorden zijn, omdat daarbij geweld wordt aangedaan aan de waarden van het terrein die recentelijk ook nog door de gemeente Bloemendaal beschermenswaardig werden geacht, gelet op de in het bestemmingsplan van 2002 opgenomen doelstellingen, opdrachten en normen, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de bebouwing op het terrein in de bestaande omgeving en ten aanzien van de handhaving van het groen op het terrein.

Thans ligt een plan voor waarin vijf enorme appartementsgebouwen worden opgericht die zelfs voor een leek in geen verhouding staan tot de omgeving waarbij nota bene het merendeel van de op het terrein staande bomen wordt gekapt.

Deze merkwaardige uitkomst laat zich alleen maar verklaren door de aanname dat sedert de vaststelling in 2002 van het geldende bestemmingsplan het daarna in feite BAM is geweest die het kennelijk voor wat de ruimtelijke ordening, inrichting en vormgeving van het terrein voor het zeggen heeft gekregen en op grond van – op zichzelf voor haar begrijpelijke – financieel-economische redenen een eigen – en van het bestemmingsplan afwijkende – invulling daarvan heeft gegeven.

Voor deze – vanuit juridisch en maatschappelijk oogpunt ongerijmde – aanname is goede grond, zoals uitvoerig uiteengezet in de zienswijze.

In feite is vast te stellen dat het bouwvoornemen van de BAM leidend is geweest voor de besluitvorming van de gemeente Bloemendaal, dit in strijd met het in 2002 vastgestelde bestemmingsplan, in strijd met bestaande voorschriften en in weerwil van de nota bene door de gemeente zelf met BAM overeengekomen afspraken zoals neergelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.

Zo zijn ook de welstandscriteria voor het terrein niet – zoals wel was voorgeschreven – vooraf door de gemeente vastgesteld en aan de bouwers in spé voorgehouden, maar blijken die eerst na het bouwplan van BAM te zijn opgesteld en – zoals enkele raadsleden in het recente verleden ook al hebben opgemerkt – te zijn toegeschreven op dat bouwplan, met de – bij een dergelijke gang van zaken te verwachten, maar rechtens niet te honoreren – consequentie dat die welstandscriteria niet normerend zijn geweest en zelfs voor een deel manifest in strijd zijn met de normen/opdrachten in het geldende bestemmingsplan.

Ook op andere punten ligt de conclusie voor dat bij de besluitvorming van de gemeente Bloemendaal sprake is geweest van de omgekeerde wereld, waarbij niet de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het vrijstellingenbeleid van de gemeente maar de wensen van BAM de doorslag hebben gegeven, dit in strijd met de belangen van omwonenden en met de waarborgen die door hen aan genoemde voorschriften kunnen worden ontleend.

Die conclusie klemmt temeer nu in een vroegtijdig stadium door genoemde Vereniging de gemeente op deze aspecten is geweest.

Vast te stellen is dat met die bezwaren door de gemeente nimmer iets is gedaan. Volstaan is met de opmerking dat genoemde waarborgen maar elders, zoals bij de rechter, geldend moeten worden gemaakt.

Een dergelijke opstelling van de gemeente is niet te rijmen met de eigen verantwoordelijkheid, waar het gaat om de ruimtelijke ordening ter plekke en de handhaving van de door de gemeente zelf opgestelde voorschriften.

Zelfs ligt de conclusie voor dat cliënten door de gemeente in de luren worden gelegd, zo al niet de conclusie voorligt dat getracht wordt hen een loer te draaien.

Als een voorbeeld daarvan moge dienen de wijze waarop de gemeente tot nu toe is omgegaan met de welstand van het bouwplan.

Zo is in een eerder stadium van de zijde van genoemde Vereniging de gemeente geweest op het – overigens in een besloten vergadering tot stand gekomen – welstandsadvies uit 2005, waaruit geen andere conclusie viel te trekken dan dat de Welstandscommissie het bouwplan van BAM in strijd achtte met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Ter weerlegging daarvan is toen van de zijde van de gemeente het (formele) standpunt ingenomen dat dit welstandsadvies louter zag op welstand en daaraan dus geen verdergaande conclusies konden worden verbonden, dat BAM rekening moest houden met dit advies en dat overigens die welstand later nog in een advies over de bouwaanvraag aan de orde zou komen.

Tot hun verbazing hebben cliënten onlangs moeten constateren dat de gemeente zich van die toezegging niets heeft aangetrokken en ook niet wenst aan te trekken.

Zo hebben cliënten tot hun verbazing moeten constateren dat de Welstandscommissie in een vergadering van 25 juni 2007 het – overigens niet gewijzigde – bouwplan van BAM hebben behandeld, overigens zonder een uitnodiging aan cliënten om zich terzake te doen horen en nota bene zonder de vereiste bekendmaking vooraf van de agendering daarvan.

Het uitvoerig gemotiveerde protest van cliënten tegen deze gang van zaken is zowel door de Welstandscommissie als door de gemeente simpelweg weggewoven, overigens met voorbijgaan aan de uitvoerig gemotiveerde inhoudelijke kritiek dat er in het in juni 2007 uitgebrachte positieve welstandsadvies plots sprake is van een ongemotiveerde omslag en dus van een tegenstrijdigheid met de door dezelfde Commissie eerder uitgebrachte advisering, waarin sprake was van fundamentele, op het bestemmingsplan gebaseerde kritiek op datzelfde bouwplan.

Een dergelijke opstelling van de gemeente bevreemdt, mede gelet op de enorme betrokkenheid die cliënten tot nu toe hebben betoond, en temeer gelet op het – naar men mag aannemen ook door de gemeente beoogde – doel om tot juiste overheidsbesluitvorming te komen waar het gaat om de ruimtelijke ordening en de inrichting van het hier betrokken terrein.

3. Zienswijze ten aanzien van de kapaanvraag

In de uitnodiging voor deze hoorzitting is sprake van behandeling van zienswijzen terzake van de kapaanvraag.

Bij gebrek aan wetenschap moeten cliënten het ervoor houden dat terzake van die kapaanvraag niet de voorgeschreven publicatie heeft plaatsgevonden en (nog) geen gelegenheid is geboden om terzake een zienswijze in te dienen.

Voor het geval dit al anders zou moeten worden gezien, wijzen cliënten hier voor hun zienswijze ten aanzien van de kapaanvraag op hetgeen zij al in de zienswijze d.d. 9 augustus 2007 (bladzijde 40/41, 44 e.v. en 75 e.v.) hebben aangevoerd.

4. Geen ontwerp-besluiten vrijstellingen

In hun zienswijze hebben cliënten al voorop gesteld dat zij – anders dan in uw publicatie van uw voornemen is gesuggereerd – in het door u ter visie gelegde dossier geen ontwerp-besluiten hebben aangetroffen.

Ook in de stukken die u ten behoeve van deze hoorzitting ter inzage heeft gelegd, werden geen ontwerp-besluiten aangetroffen.

Navraag terzake heeft evenmin soelaas geboden.

Cliënten moeten het er dan ook voor houden dat dergelijke ontwerp-besluiten er niet zijn, althans niet voor hen kenbaar zijn.

Dit is in strijd met de Awb.

Zodoende worden cliënten ook ten onrechte beperkt in hun mogelijkheden om een zienswijze c.q. bezwaren in te dienen.

U wenst kennelijk te volstaan met het enkel overleggen van de aanvraag van BAM en de daaraan door BAM ten grondslag gelegde onderbouwing.

Dit laat eens te meer de ongerijmde conclusie toe dat BAM kennelijk als leidinggevend wordt gezien en van de zijde van de gemeente geen nadere besluitvorming dan wel toetsing van de aanvragen en de onderbouwing nodig is.

Zoals gezegd, hier is sprake van de omgekeerde wereld die rechtens niet te tolereren valt.

5. Toepassing artikel 19, tweede lid, WRO

Cliënten vragen hier nogmaals aandacht voor de vraag of de door u voorgenomen toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO de toets der kritiek kan doorstaan.

Die vraag klemt temeer gelet op het feit dat u eerder voor het hier betrokken gebied een procedure tot vaststelling van een uitwerkingsplan (zoals voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan) heeft opgestart.

Die vraag klemt des te meer nu voor een gedeelte van het in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsgebied thans tegelijkertijd een procedure tot vaststelling van een uitwerkingsplan is opgestart.

In de zienswijze is al gewezen op de intrinsieke samenhang van de hier betrokken delen van het in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsgebied, mede gelet op de in de voorschriften van het geldende bestemmingsplan opgenomen maximum- en minimumnormen voor het geheel van het betrokken gebied.

Daaruit is overigens ook af te leiden dat de thans door u voorgestane splitsing van het terrein door de bestemmingsplanmaker niet is of kan zijn bedoeld.

In ieder geval is het ongerijmd dat u aan de consequenties daarvan geheel voorbij gaat.

Bovendien is er in de zienswijze al op gewezen dat met de thans door u voorgestane artikel 19, tweede lid, WRO-procedure ten onrechte voorbij wordt gegaan aan de waarborgen die cliënten aan het geldende bestemmingsplan (zie bijvoorbeeld de daarin opgenomen uitwerkingsplicht en bijvoorbeeld het bouwverbod van artikel 24, derde lid) en aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen ontleen, in het bijzonder ook waar het gaat om een toetsing door Gedeputeerde Staten.

Dit is temeer van belang nu het hier gaat om een recentelijk door de raad van de gemeente Haarlem en door de raad van de gemeente Bloemendaal gezamenlijk vastgesteld bestemmingsplan.

In dit verband is ook gewezen op de door u dan wel BAM gedane – overigens onterechte – suggestie dat het thans zou gaan om het oplossen van vaagheden en onzekerheden van het

bestemmingsplan en het invullen van bepalingen van het bestemmingsplan die voor meerderlei uitleg vatbaar zouden zijn.

Dan ligt het eerder voor de hand en in de rede om aan de gemeenteraden van Bloemendaal en Haarlem voor te stellen tot een herziening van het bestemmingsplan over te gaan tot herstel van de beweerdelijk gemaakte fouten c.q. tot het alsnog invullen van de normen die voor meerderlei uitleg vatbaar zouden zijn, gelet op de bedoeling van de wetgever dat het aan laatstgenoemde organen is om de planologische ordening vast te leggen onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

Daarnaast is nog op te merken dat aan het bestaande breder perspectief (alleen al op te maken uit het feit dat het geldende bestemmingsplan gezamenlijk door Haarlem en Bloemendaal is vastgesteld) in de onderbouwing van BAM ten onrechte geheel voorbij wordt gegaan, zodat alleen daarom al die onderbouwing niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet.

Overigens is saillant dat ook de gemeente Haarlem een zienswijze tegen uw voornemen heeft ingediend.

In dit verband is het toch ongerijmd om te veronderstellen dat voor de hier voorgenomen vrijstellingen zou kunnen worden uitgegaan van een ruimtelijke onderbouwing, waarbij niet ook de gemeente Haarlem is betrokken.

Waar het gaat om de door u voorgestane toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO vragen cliënten nog uw aandacht voor het volgende.

Al eerder heeft u de cultuurhistorische waarden van de Springer-tuin erkend en benadrukt.

Daarnaast staan de monumentale waarden van de Villa vast, alleen al omdat die villa is aangewezen als een Rijksmonument.

Het zal duidelijk zijn dat het voorgenomen bouwplan van BAM gevolgen heeft voor de hier betrokken waarden van Springer-tuin en/of Villa.

Intussen brengt het systeem van de Monumentenwetgeving mee dat het daarin betrokken instrumentarium slechts van toepassing is als een monument zelf daadwerkelijk fysiek wordt aangetast en niet van toepassing is als, zoals hier, in de omgeving gevolgen aan de orde zijn die de monumentale waarden raken.

Daarnaast brengt de systematiek van de door de provincie aangehouden Cultuurhistorische Waardenkaart mee dat een rijksmonument niet op die kaart wordt geplaatst, omdat er van wordt uitgegaan dat de daarbij betrokken waarden voldoende worden beschermd door de Monumentenwetgeving.

Een en ander brengt mee dat er in een geval als dit zich een “gat” in de bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden voordoet, waarvoor geen rechtvaardiging is.

Ook hierin is goede grond gelegen om in een geval als dit geen toepassing te geven aan artikel 19, tweede lid, WRO, maar op grond van artikel 19, eerste lid, WRO een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te vragen.

6. Habitatrichtlijn, Ontheffing Flora- en Faunawet

In de zienswijze (zie zienswijze 45, bladzijde 96 e.v.) is er al op gewezen dat gereede twijfel moet bestaan of de door BAM bij het Ministerie van LNV aangevraagde ontheffing wel kan worden verleend.

Op het hier betrokken terrein komen een aantal soorten voor die ingevolge Bijlage 4 van de zogenaamde Habitatrichtlijn strikt dienen te worden beschermd, op grond waarvan ontheffing slechts kan worden verleend als er geen andere bevredigende oplossing bestaat, sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Cliënten wijzen er op dat met het huidige bouwplan ten onrechte aan een andere bevredigende oplossing wordt voorbijgegaan voor bijvoorbeeld de op het terrein aanwezige, te beschermen, vleermuissoorten, die alle zijn aangewezen op holtes in oude bomen. Ingevolge uw vrijstellingsvoornemen zouden deze bomen worden gekapt. Daarbij worden geen mitigerende of compenserende maatregelen voorgesteld.

Tevens zal duidelijk zijn dat aan het bouwplan per saldo geen voor het milieu gunstige effecten verbonden zijn, als alleen al bedacht wordt dat de daarbij voorgenomen waterpartijen ten koste gaan van bomen en groenmilieu.

Ook op grond hiervan ligt de conclusie voor dat er geen goede grond is om te bewilligen in het hier betrokken bouwplan, nu dit bouwplan alleen al op grond van de Flora- en Faunawet niet kan worden verwezenlijkt.

7. Zinledigheid van voorgenomen vrijstellingen vanwege overige strijd met bestemmingsplan

In de zienswijze (zie zienswijze 4, bladzijde 17 e.v.) is er al op gewezen dat de door u voorgenomen bewilliging in het bouwplan middels de hier betrokken negen vrijstellingen zinledig is, omdat het bouwplan overigens op velerlei punt in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Zo bezien heeft het dan ook weinig zin om lang stil te staan bij de vraag of er wel goede grond is voor de hier betrokken negen vrijstellingen en of daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing voor handen is, als op andere gronden voor dit bouwplan wegens strijd met het geldende bestemmingsplan geen bouwvergunning kan worden verleend.

In de zienswijze d.d. 9 augustus jl. is uitvoerig gemotiveerd uiteengezet dat het hier betrokken bouwplan in strijd is met 26 van de 38 van de in het geldende bestemmingsplan vastgelegde normen/opdrachten (zie bladzijde 24 e.v.).

U bent slechts voornemens voor 9 strijdigheden vrijstellingen te verlenen, zodat de overige strijdigheden van het bouwplan niet worden opgeheven, zodat – ook al zouden de door u voorgenomen vrijstellingen worden verleend – bouwvergunning toch moet worden geweigerd.

In dit verband is tevens van belang dat gelet op de geschiedenis van uw besluitvorming moet worden aangenomen dat bij u nog steeds de bedoeling voorligt de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan (behoudens op de punten van de door u voorgenomen negen vrijstellingen) strikt te handhaven (zie zienswijze 2, bladzijde 6 tot en met 11), zodat mag en moet worden aangenomen dat u terzake geen verdere vrijstellingen meer zult verlenen.

Eerder is door BAM en ook door u gesuggereerd dat van meer strijdigheden (dan op de in de door u voorgenomen negen vrijstellingen betrokken punten) van het bouwplan met het

bestemmingsplan geen sprake zou zijn omdat het daarbij zou gaan om bepalingen die vaag en voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.

Die stellingen zijn niet houdbaar, zoals al uitvoerig uiteengezet in de zienswijze d.d. 9 augustus 2007, en alleen al niet omdat het daarbij voor het overgrote deel gaat het om bepalingen in de voorschriften van het bestemmingsplan die geen enkele vrijheid laten, omdat die zijn geredigeerd als verplichtingen waarvan niet kan worden afgeweken: zoals bijvoorbeeld “de bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden dat er sprake is van wonen in een park”; “de niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-) bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer”; “de ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen onderling dient op gelijke wijze te worden ingericht”; “de waardevolle bomen dienen te worden gehandhaafd”; het parkeren dient in ieder geval niet in het zicht, bij voorkeur in een parkeergarage, plaats te vinden”; “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”; “de op de plankaart binnen het uitwerkingsgebied aangegeven langzaamverkeersroutes dienen te worden gerespecteerd”; “de openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd”; enzovoorts, enzovoorts.

Van deze bepalingen, waarvan met het bouwplan van BAM wordt afgeweken, kan niet gezegd worden dat zij vaag of voor meerderlei uitleg vatbaar zijn; integendeel, het gaat hierbij om helder geformuleerde en objectief toetsbare verplichtingen, waarmee het bouwplan van BAM manifest in strijd is.

8. Welstand

Het welstandstoezicht op het bouwplan van BAM is een schijnvertoning geweest en in strijd met de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal.

Ter toelichting wordt gewezen op het aan deze pleitnota gehechte “Zwartboek”.

Kort samengevat hebben cliënten de volgende bezwaren tegen het welstandstoezicht op het bouwplan van BAM:

- a. Het bouwplan is door BAM ontworpen in 2004/2005 zonder dat er op dat moment welstandscriteria waren voor het desbetreffende terrein, hetgeen wel wordt geeist door de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal; de welstandscriteria werden echter pas eind 2006 door de raad vastgesteld (episode 1);
- b. De Commissie voor Welstand en Monumenten kwam op 11 april 2005 op basis van de door BAM getoonde maquette van het bouwplan tot een uiterst kritisch advies en naar aanleiding van dit advies suggereerde wethouder Bruins Slot in 2005 in de gemeenteraad dat BAM met dit advies rekening moest houden; het bouwplan is echter tot op de dag vandaag niet aangepast, zoals de Commissie voor Welstand en Monumenten in haar jaarverslag 2004-2005, gepresenteerd in januari 2007, ook enigszins zuur opmerkt (episode 2 en 4);
- c. De ook door de Commissie van Welstand en Monumenten in genoemd jaarverslag bekritiseerde “omgekeerde” werkwijze (eerst een bouwplan, dan de welstandscriteria) heeft er toe geleid dat de welstandscriteria toegeschreven zijn op dit bouwplan (en vrijwel geheel zijn overgeschreven uit het door BAM vervaardigde Beeldkwaliteitsplan) en dus niet of nauwelijks normerend zijn (episode 3);
- d. De Commissie voor Welstand en Monumenten was op 11 april 2005 van mening dat de gebouwen A en B te groot zijn en in feite niet – zoals door het bestemmingsplan wel is voorgeschreven – aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg. Maar op 25 juni 2007 is dezelfde commissie plots zonder enige nadere motivering of uitleg van mening dat dezelfde gebouwen A en B wel geheel voldoen aan de welstandscriteria en een “verfijnde schakel” zijn tussen de bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de bebouwing van de Hogeschool. Een en ander kan niet samengaan en de – eerst fundamenteel kritische, later plotsklaps positieve – advisering door de commissie is dus innerlijk tegenstrijdig en ongerijmd (episode 5).
- e. De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft bij haar plots positieve advies over het bouwplan van BAM d.d. 25 juni 2007 gehandeld in strijd met de hoofdoelstellingen van de nieuwe Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal, te weten openbaarheid, transparantie en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

De agenda van de commissie voor 25 juni 2007 stond in strijd met de Welstandsnota Bloemendaal niet in het Bloemendaals Weekblad. De Vereniging Marinehospitaal terrein werd, ondanks haar eerder gebleken grote betrokkenheid bij de welstandsaspecten van het bouwplan van BAM, niet uitgenodigd voor de vergadering van de commissie van 25 juni 2007. Ten slotte weigert de commissie om aan de vereniging een toelichting te geven op haar advies van 25 juni 2007 dan wel om dit advies na hoor en wederhoor te herzien, hoewel de Welstandsnota Bloemendaal die mogelijkheid uitdrukkelijk biedt (episode 6).

Artikel 44 van de Woningwet schrijft voor dat een bouwvergunning moet worden geweigerd indien:

- het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de gemeentelijke welstandscriteria, tenzij B&W van oordeel zijn dat de bouwvergunning niettemin moet worden verleend.

Cliënten zijn dan ook van oordeel dat de bouwvergunning voor het bouwplan van BAM geweigerd moet worden.

Conclusie

Cliënten handhaven dan ook hun eerdere verzoek aan u om tegemoet te komen aan de in hun zienswijzen verwoorde bezwaren en niet te bewilligen in het bouwplan van BAM door het verlenen van de door u voorgenomen vrijstellingen.