

Vereniging Marinehospitaal terrein

Welstandstoezicht in de gemeente Bloemendaal:

“een schijnvertoning en in strijd met de wet”

## EEN ZWARTBOEK



(door BAM Vastgoed vervaardigde maquette van het BAM-plan; in het midden de gebouwen A en B, vooraan de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg; rechts-achter de bestaande bebouwing van de Hogeschool)

**Welstandscommissie op 11 april 2005:** *gebouwen A en B te groot t.o.v. bestaande bebouwing Bloemendaalseweg; gebouwen A en B sluiten niet aan bij bebouwing Bloemendaalseweg;*

**Welstandscommissie op 25 juni 2007:** *gebouwen A en B zijn een verfijnde schakel tussen Bloemendaalseweg en Hogeschool.*

## Inleiding

Het welstandstoezicht door de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal op het bouwplan van BAM Vastgoed op het voormalige Marinehospitaal terrein is een schijnvertoning en in strijd met de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop B&W van de gemeente Bloemendaal vorm geven aan het welstandstoezicht rond dit bouwplan.

Kort samengevat heeft de Vereniging Marinehospitaal terrein de volgende bezwaren tegen het welstandstoezicht op het bouwplan van BAM Vastgoed:

1. Het bouwplan is door BAM Vastgoed ontworpen in 2004/2005 zonder dat er op dat moment welstandscriteria waren voor het desbetreffende terrein, zoals de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal eisen; de welstandscriteria werden pas eind 2006 door de raad vastgesteld (episode 1);
2. De Commissie voor Welstand en Monumenten kwam op 11 april 2005 op basis van de door BAM Vastgoed getoonde maquette van het bouwplan tot een uiterst kritisch advies en naar aanleiding van dit advies verklaarde wethouder Bruins Slot in 2005 in de gemeenteraad dat BAM Vastgoed 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, enigszins zuur opmerkt (episodes 2 en 4);
3. De ook door de Commissie voor Welstand en Monumenten in genoemd jaarverslag bekritiseerde “omgekeerde” werkwijze (eerst een bouwplan, dan de welstandscriteria) leidde er toe dat de welstandscriteria geschreven zijn op dit bouwplan (en vrijwel geheel zijn overgeschreven uit het door BAM vervaardigde Beeldkwaliteitsplan). Ze zijn dus niet of nauwelijks normerend (episode 3);
4. De Commissie voor Welstand en Monumenten is op 11 april 2005 van mening dat de gebouwen A en B te groot zijn en in feite niet aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg, zoals door het bestemmingsplan wel is voorgeschreven. Maar op 25 juni 2007 is de zelfde commissie 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 advisering door de commissie is dus innerlijk tegenstrijdig en ongerijmd (episode 5).

5. De Commissie voor Welstand en Monumenten handelt bij het welstandstoezicht op het bouwplan van BAM Vastgoed in strijd met de hoofdoelstellingen van de nieuwe Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal, te weten openbaarheid, transparantie en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. De vergadering van de commissie van 11 april 2005 is zonder enige nadere motivering of uitleg een besloten vergadering geweest, terwijl de Woningwet openbaarheid van de vergaderingen voorschrijft. De agenda van de commissie voor 25 juni 2007 stond in strijd met de Welstandsnota Bloemendaal niet in het Bloemendaals Weekblad. De Vereniging Marinehospitaalterrein werd ondanks haar eerder gebleken grote betrokkenheid bij de welstandsaspecten van het bouwplan van BAM Vastgoed niet uitgenodigd voor de vergadering van de commissie van 25 juni 2007, en 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.

Artikel 44 van de nieuwe Woningwet schrijft voor dat een bouwvergunning moet worden geweigerd door B&W 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.

De Vereniging Marinehospitaalterrein is van mening dat de bouwvergunning voor het bouwplan van BAM Vastgoed op beide bovengenoemde gronden door B&W van de gemeente Bloemendaal geweigerd moet worden.

## **Uitgangspunten van het nieuwe welstandstoezicht**

### **Een nieuwe Woningwet, een nieuwe Bloemendaalse Welstandsnota**

Op 1 januari 2003 treedt de nieuwe Woningwet in werking waarin het welstandstoezicht op een nieuwe leest wordt geschoeid. Modernisering, openbaarheid, transparantie, democratisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht zijn de hoofddoelstellingen van de wetgever bij deze wetswijziging..

De gemeente Bloemendaal lijkt zijn zaakjes goed voor elkaar te hebben en de gemeenteraad stelt de in artikel 12a van de nieuwe Woningwet voorgeschreven welstandsnota vast: de Welstandsnota Bloemendaal, Januari 2003.

In Hoofdstuk 1 “Beleidsregels betreffende beleidsbepaling, participanten en procedures” van de Welstandsnota worden mooie woorden gesproken. Een greep:

*“De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwplannen rondlopen. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt.” (blz 15)*

*“Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Bloemendaal. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet.” (blz 16)*

*“Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Bloemendaal. Het doel van het welstandsbeleid is: Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.”(blz 16)*

# De praktijk betreffende het Marinehospitaalterrein

## EPISODE 1

Hoe de architect van BAM Vastgoed in 2004 en begin 2005 –in strijd met de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal- volledig zijn gang kan gaan bij het ontwerpen van 5 appartementsgebouwen voor dit terrein zonder dat er vantevoren welstandscriteria zijn vastgesteld

### De feiten

Op grond van artikel 12a van de nieuwe Woningwet bevat de gemeentelijke welstandsnota *“beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.”*

Als de raad van de gemeente Bloemendaal begin 2003 de Welstandsnota Bloemendaal vaststelt staan daar nog geen welstandscriteria voor de bouw op het voormalig Marinehospitaalterrein in. Maar er is wel een apart hoofdstuk gewijd aan de grotere bouwprojecten in de gemeente. In hoofdstuk 3.6 “Welstandscriteria bij grotere (her) ontwikkelingsprojecten lezen we het volgende:

*“De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande structuur en karakteristiek door breken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.*

*Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige in overleg met de commissie.*

*Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.*

*De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.*

*Projecten in ontwikkeling zijn:*

- Park Brederode*
- Marinehospitaal terrein”*

Zoals de wetgever ook heeft bepaald in bovengenoemd artikel 12a van de nieuwe Woningwet, kondigt de gemeente Bloemendaal hier aan dat zij ook bij grote projecten zal werken volgens de wet en de hiervoor geschetste uitgangspunten van de Welstandsnota Bloemendaal.

Nogmaals :

*“De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.”*

### **Hoe is dit vervolgens in de praktijk gegaan?**

In mei 2002 geven Gedeputeerde Staten goedkeuring aan het in januari 2002 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Zijlweg-West e.o, waarin ook het voormalig Marinehospitaal planologisch is ingevuld. In oktober 2002 schrijft de gemeente Bloemendaal vijf projektontwikkelaars aan, die een bod kunnen uitbrengen voor de herontwikkeling van het terrein. Een jaar later, in november 2003, kiezen B&W en de raad voor het plan van BAM Vastgoed, nadat B&W drie maanden eerder nog gekozen hadden voor een ander plan dat ook de sterke voorkeur had van de inwoners van Overveen. Weer een jaar later, eind 2004, keurt de raad de met BAM Vastgoed gesloten Samenwerkingsovereenkomst goed.

Volgens de Welstandsnota Bloemendaal hadden de vijf potentiële opdrachtgevers voor de herontwikkeling van het voormalig Marinehospitaal terrein al in oktober 2002 de welstandscriteria moeten hebben ontvangen.

Echter, als eind 2004 de architect van BAM Vastgoed, na goedkeuring door de raad van de Samenwerkingsovereenkomst, officieel aan de slag kan met het ontwerpen van het bouwplan wordt hij niet gehinderd door welk welstandscriterium dan ook en kan hij in alle vrijheid aan de gang gaan. Dat kan goed uitpakken, hier pakt het heel slecht uit, zoals de Commissie voor de Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal in 2005 zal vaststellen.

## **EPISODE 2**

Hoe wethouder Bruins Slot in de gemeenteraad van een kritisch advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten van 11 april 2005 een “positief advies met zorgpunten” maakt en tevens de suggestie wekt dat hij de kritische opmerkingen van de commissie serieus neemt en hoe er vervolgens niets verandert aan het bouwplan van BAM Vastgoed.

### **De feiten**

In een besloten vergadering op 11 april 2005 buigt de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal, waarvan twee architecten, een restauratie-architect, een architectuurhistorica en een lekenlid deel uitmaken, zich over het door BAM Vastgoed vervaardigde Beeldkwaliteitsplan Marinehospitaal terrein en de maquette van het plan. In haar advies aan de gemeente adviseert de Commissie over het aan de commissie getoonde het volgende:

#### *“Architectuur*

*De commissie merkt op, dat de gebouwen A en B ter plekke van het voormalige Marine Hospitaal in hoogte en volumeomvang een behoorlijke schaalvergroting laten zien t.o.v. de bebouwing aan de Bloemendaalse weg. Dit wordt nog eens versterkt doordat hoogteverschillen en de parcellering, die kenmerkend is voor de bebouwing aan de Bloemendaalseweg, in de gebouwen A en B ontbreken. In die zin sluiten de nieuwe volumes meer aan bij de Hoge School. De getoonde referentiebeelden en ook de tekst in het Beeldkwaliteitsplan spreken van woningen in het groen. Op de plankaart en in de maquette zijn de gebouwen A en B gesitueerd op de voormalige locatie van het Hospitaal en de gebouwen C, D en E langs de Bijdorplaan. Door de gebouwen naar de randen van het gebied te schuiven ontstaat er ruimte voor een volwaardig landschappelijk ingericht groengebied. In feite is dit meer een Vondelparksituatie, maar geen gebouwen in het groen. Dit is een legitieme keuze, maar komt niet overeen met het Beeldkwaliteitsplan. Dat alle woningen zicht hebben op het mooie groen gaat niet op voor gebouw A, dat gesitueerd is tussen de spoorlijn en gebouw B.”*

#### *“Afscheidingen”*

*De afscheidingen tussen openbaar en privé gronden met beukenhagen zijn een passend in parkachtig gebied. Het is onduidelijk of voorkomen kan worden dat hiervan zal worden afgeweken door de toekomstige bewoners.*

#### *“Uitstraling”*

*De commissie kan zich een lichte uitstraling van de gebouwen wel voorstellen, maar spreekt haar zorg uit voor de toepassing van snel verouderende en onderhoudsgevoelige materialen. Als het stucwerk niet regelmatig wordt geschilderd en de betonsteen vervuult, ziet het er al snel armoedig uit. Bij met name bewoning met een vereniging van eigenaren is dit een lastig punt. Door de toepassing van lichte tinten zijn de gebouwen ook meer prominent aanwezig in het groen en tonen omvangrijker.*

#### *“Beeldkwaliteitsplan”*

*Dit beeldkwaliteitsplan vormt volgens de architect een eerste aanzet, welke in de nog uit te werken welstandscriteria wordt aangevuld met uiteindelijke kleuren en materialen. Indien de commissie het beeldkwaliteitsplan en de nader uit te werken welstandscriteria als toetsingskader voor de uiteindelijke bouwplannen dient te hanteren, dan moeten uitgangspunten daarin wel overeenkomen met het bouwplan. Daarin ziet de commissie nu nog teveel discrepanties.*

*In de welstandscriteria zal naast de uitgangspunten over materiaal en kleurgebruik, ook iets gezegd moeten worden over de gebouwtypologie, de korrelgrootte, de aansluiting op het maaiveld (op plint of niet), voor- en achterkant situaties of juist alzijdigheid van de gebouwen, de gebouwontsluiting, de plasticiteit van de gevels, de mate van detaillering (aansluitend op de verfijning van de Bloemendaalseweg of de strakheid van het oostelijk gebied), etc.”*

Op 30 mei 2005 bespreekt de raadscommissie Grondgebied het Beeldkwaliteitsplan Marinehospitaal terrein waarbij ondermeer het volgende wordt gewisseld:

*“De heer Metselaar wil beslist de realisatie niet ophouden maar wil graag weten wat de status van een commissiebesluit is omdat er door de welstandscommissie punten van kritiek worden genoemd. Hij vraagt of hij daar in zijn oordeel rekening mee moet houden. Wethouder Bruins Slot heeft contact opgenomen met de welstandscommissie omdat hij zichzelf dezelfde vraag stelde. De welstandscommissie is positief maar heeft een aantal zorgpunten genoemd, waarvan zij hopen en verwachten dat die meegenomen worden bij de bouwaanvraag.”*

Op 14 juli 2005 wordt het Beeldkwaliteitsplan door de Raad zonder noemenswaardige discussie goedgekeurd, maar niet na wederom een intermezzo tussen beide heren:

*“De heer Metselaar zegt goede nota te hebben genomen van de scherpe kritiek van de Welstandscommissie met name wat betreft gebouw A, dat gesitueerd is tussen de spoorlijn en gebouw B, terwijl gesproken wordt over gebouwen in het groen. Er zal toch wel rekening gehouden moeten worden met de waarschuwing van deze commissie, dat bij het verlenen van de vergunning er nog wel een keer naar gekeken zal worden. Wethouder Bruins Slot reageert dat het advies van de Welstandscommissie inderdaad tot enige oplettendheid en enige bescheidenheid noopt en dat de plannenmakers dat goed beseffen. Dat zal ook doorwerken in de uitwerking zoals die nu gegeven gaat worden.”*

## Hoe is het vervolgens in de praktijk gegaan?

In haar jaarverslag over 2004-2005, dat in januari 2007 door B&W aan de raad wordt aangeboden, merkt de Commissie voor Welstand en Monumenten enigszins zuur op dat haar kritische advies van 11 april 2005 wel heeft geleid tot aanpassing van de tekst van het Beeldkwaliteitsplan, maar niet tot aanpassing van het bouwplan van BAM Vastgoed.

Tijdens de vergadering van de Commissie Grondgebied van de raad op 15 mei 2007 wijst de voorzitter van de Vereniging Marinehospitaal terrein als inspreker nog eens op bovenvermeld advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten en merkt op dat er na 11 april 2005 niets is gebeurd met de kritiek van de commissie. De gebouwen liggen nog steeds niet in het groen en zijn ook nog steeds niet afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg. Kortom, de sussende woorden van de wethouder hebben niets uitgehaald. De Raad is door de wethouder niet serieus genomen.

Het antwoord van de wethouder is formeel en onjuist. Uit het verslag van de vergadering:

*“Wethouder Bruins Slot wil iets dat inspreker opmerkte ontzenuwen: het oordeel van de Welstandscommissie ging niet over het bouwplan, maar over het Referentiekader beeldkwaliteit. Het was overigens slechts een kanttekening; de Welstandscommissie kwam wel tot een positief oordeel.”*

Dit antwoord is formeel, omdat op zichzelf juist is dat de Commissie voor Welstand en Monumenten inderdaad het Beeldkwaliteitsplan besprak, maar er aan wordt voorbij gegaan dat in haar advies de commissie zich mede op basis van de maquette wel degelijk en uitsluitend over het bouwplan als zodanig uitsprak.

Het antwoord is onjuist, omdat de Commissie voor Welstand en Monumenten geen positief oordeel over wat dan ook uitspreekt en zich verder niet beperkt tot een kanttekening. Een goede verstaander leest belangrijke kritiek in het advies.

Hoe het ook zij, het advies van de commissie en alle woorden die daaraan zijn gewijd ten spijt, één ding is al die tijd niet gewijzigd: het bouwplan van BAM Vastgoed. Het plan met de vijf appartementsgebouwen dat de architect van BAM Vastgoed eind 2004/begin 2005 ontwierp zonder gebonden te zijn aan welstandscriteria en dat hij toonde aan de Commissie voor Welstand en Monumenten op 11 april 2005 is hetzelfde plan als waarvoor in maart 2007 bouwvergunning is gevraagd.

### **EPISODE 3**

Hoe B&W vervolgens in 2006 welstandscriteria opschrijven (en deels overschrijven uit het Beeldkwaliteitsplan van BAM Vastgoed), die niet of nauwelijks normerend zijn voor het bouwplan maar slechts in grote lijn weergeven wat de architect van BAM Vastgoed in alle vrijheid heeft bedacht, en hoe vervolgens de gemeenteraad van Bloemendaal deze welstandscriteria vaststelt.

#### **De feiten**

Over deze episode kunnen we kort zijn, hoewel de vaststelling door de raad van de eerste herziening van de Welstandnota Bloemendaal (Gebied 3A, terrein voormalig Marinehospitaal) op 2 november 2006 de nodige voeten in de aarde heeft gehad. Het ontwerp werd door B&W ingediend op 25 november 2005, maar steeds kon de raad zich niet vinden in de wijze waarop B&W de door leden van de Vereniging Marinehospitaalterrein ingediende zienswijzen van een antwoord voorzag.

In het debat op 2 november 2006 is het raadslid Heukels van Liberaal Bloemendaal de enige volksvertegenwoordiger die de rug recht houdt en niet mee doet aan deze poppekast. Uit het verslag van deze raadsvergadering:

*“De heer Heukels zegt dat er met deze nota op z’n minst de indruk wordt gewekt dat de nota naar het ingediende plan is geschreven. De welstandscriteria moeten vastgesteld voordat er plannen liggen. Dat geeft de welstandscommissie de mogelijkheid om met criteria een plan te toetsen.”*

Na een hele summiere discussie keurt de raad de welstandscriteria voor het Marinehospitaalterrein goed met 2 stemmen tegen (LB) en 14 stemmen voor.

Wie de tekst van de eerste herziening van de Welstandnota Bloemendaal er bij pakt, moet vaststellen dat de eerste twee hoofdstukken (Gebiedsomschrijving en Beleid, waaardebepaling en ontwikkeling) vrijwel letterlijk zijn overgeschreven uit het door BAM Vastgoed gemaakte Beeldkwaliteitsplan. Het derde hoofdstuk (Welstandscriteria) is aan het Beeldkwaliteitsplan ontleend en geeft min of meer een beschrijving van de bouwplannen van BAM Vastgoed. Opvallend is de nietszeggenheid van veel criteria: *“Bij nieuwbouw streven naar het vormen van een ensemble van gebouwen in het gebied”*. Of: *“Bij nieuwbouw is de positie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.”* Voor een deel zijn de criteria in strijd met het

bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. en zouden zij op grond van artikel 12 van de Woningwet buiten toepassing moeten blijven: *“Bij nieuwbouw in het noordelijk deel van het gebied kan bebouwing komen die in hoogte vergelijkbaar is met de bebouwing aan de oostzijde van het gebied.”* Zie op dit punt verder Farce 5.

Ten slotte konden de makers van de welstandscriteria in een enkel geval niet heen om de duidelijke bepalingen van het bestemmingsplan en schreven zij toch een criterium op waaraan het bouwplan van BAM Vastgoed evident niet voldoet: *“De nieuwbouw op de oorspronkelijke plaats van het Marinehospitaal vormt een verfijnde schakel tussen de Bloemendaalseweg en de grootschalige gevels van de bebouwing aan de oostrand van het deelgebied”*. Op het voorblad van dit zwartboek valt te zien hoe verfijnd die schakel is, waarbij bedacht moet worden dat alle grijze huizen op de maquette op de voorgrond aan de Bloemendaalseweg niet grijs zijn maar een mooie rode baksteen hebben.

Is dit aanleiding voor de Commissie voor Welstand en Monumenten om bij haar kritische advies van 11 april 2005 te blijven?

#### **EPISODE 4**

Hoe de Commissie voor Welstand en Monumenten in haar jaarverslag over 2004 en 2005, dat in januari 2007 door B&W aan de gemeenteraad wordt gepresenteerd, heel kritisch is over (in het algemeen) het feit dat bij grote projecten in de gemeente Bloemendaal welstandscriteria vooraf niet beschikbaar zijn en (in het bijzonder) over het feit dat de kritische opmerkingen van de commissie over het bouwplan van BAM Vastgoed in 2005 wel hebben geleid tot aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan maar niet van het bouwplan zelf, en hoe wethouder Bruins Slot in het voorwoord van het jaarverslag de kritiek probeert te pareren en daarover in de raadscommissie Grondgebied wordt gekapitteld en spoorlags aanbiedt zijn voorwoord nog eens na te lezen.

#### **De feiten**

In haar jaarverslag over 2004-2005, dat in januari 2007 door B&W aan de raad is gepresenteerd, merkt de Commissie voor Welstand en Monumenten in hoofdstuk 4.5 “Grote herontwikkelingsprojecten” het volgende op:

*“Op het moment zijn er twee vernieuwingsgebieden in ontwikkeling binnen de gemeente Bloemendaal: het Marine Hospitaal terrein/Park Tetrode en het PZ-terrein/Park Brederode. Naast het vaststellen van bestemmingsplannen en stedenbouwkundige uitgangspunten, dienen er ook specifiek welstandscriteria voor deze gebieden geformuleerd te*

*worden. Deze vormen het beoordelingskader voor het advies van de welstandscommissie bij de nieuwbouwplannen.*

*Deze criteria dienen scherp en toetsbaar te worden geformuleerd.*

*Het meest ideaal is wanneer zowel het stedenbouwkundig plan, als de welstandscriteria om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of de welstandscriteria met deze stedenbouwkundige uitgangspunten toepasbaar, c.q. werkbaar zijn. Op deze wijze is de commissie goed voorbereid en geïnformeerd op de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten op het moment dat de eerste nieuwbouwplannen van een vernieuwingsgebied om advies worden voorgelegd. De bedoeling is dat nieuwbouwplannen op deze wijze worden getoetst aan vooraf bestuurlijk vastgestelde uitgangspunten.”*

Dat is prachtig geformuleerd, maar de vraag rijst wel wat er de zin van is om dit zo te formuleren in een jaarverslag dat begin 2007 verschijnt in de wetenschap dat er in ieder geval wat betreft het Marinehospitaal terrein geen criteria vooraf zijn vastgesteld. Deze tekst wekt de suggestie of er wat dit betreft nog van alles mogelijk is. Helaas, welstandstoezicht op het bouwplan van BAM Vastgoed conform de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal is begin 2007 een gepasseerd station. Immers, er zijn vooraf geen welstandscriteria vastgesteld. Wat de commissie rest is in ieder geval trouw te blijven aan haar inzichten uit haar advies van 11 april 2005 en in ieder geval het bouwplan kritisch te toetsen aan de wel nadien vastgestelde criteria. Verderop zullen we zien hoe dat afloopt.

Helaas ontbreekt in het jaarverslag van de commissie of en zo ja welke consequenties de commissie trekt uit de gang van zaken die in strijd is met de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal.

Over het Marinehospitaal terrein maakt de Commissie voor Welstand en Monumenten in hoofdstuk 4.5 de volgende opmerkingen:

*“Bij de invulling voor het Marinehospitaal terrein is op basis van een p.v.e. door de gemeenteraad een keuze gemaakt voor een projectontwikkelaar met een uitgewerkt plan door een architect.*

*Daarna is er door de betreffende architect zelf een Beeldkwaliteitplan geschreven op basis van dat bestaande plan en zijn er vervolgens welstandscriteria opgesteld.*

*De commissie constateerde aanvankelijk een aantal discrepanties tussen de uitgangspunten in het Beeldkwaliteitplan en het voorliggende plan. Daarnaast sprak de commissie haar zorg uit over m.n. de schaalvergroting t.o.v. de bebouwing aan de Bloemendaalseweg, de situering van gebouw A tussen de spoorlijn en gebouw B (geen zicht op het groen) en de toepassing van snel vervuilende, verouderende en onderhoudsgevoelige materialen. Hierna is de tekst van het beeldkwaliteitplan aangepast, niet het plan.*

*Eerlijkheidshalve kunnen we hier vermelden dat deze ‘omgekeerde’ werkwijze illustratief is voor de wijze waar op dit moment in veel gemeenten plannen tot stand komen.*

*Duidelijk is echter ook dat door het ontbreken van een duidelijk van tevoren vastgesteld toetsingskader de commissie weinig handgrepen heeft haar twijfels t.a.v. dit plan goed te onderbouwen en het plan daarop aan te laten passen.”*

In deze passage lijkt de Commissie voor Welstand en Monumenten al min of meer aan te kondigen wat enkele maanden later bij haar definitieve advies over het bouwplan van BAM Vastgoed zal gaan gebeuren. Alsof de commissie wel gedwongen is zich neer te leggen bij een bouwplan dat ze eigenlijk wil afkeuren.

Conclusie: het kritische advies van 11 april 2005 heeft geleid tot aanpassing van een stuk papier, van het Beeldkwaliteitsplan, maar niet tot aanpassing waar het ons allemaal toch om gaat: het bouwplan.

Ten slotte nog wethouder Bruins Slot in het voorwoord van het jaarverslag:

*“In paragraaf 4.5 het verslag signaleert de commissie in de gemeentelijke kaderstelling op het gebied van de welstand (ik bedoel: de blanco pagina’s in de Welstandsnota) een verschuiving van het naar de norm te prefereren vooraf naar het tadeloze achteraf. Ik vraag me af of voor die kritiek goede grond bestaat. De kaderstelling die de Welstandsnota op de beschreven pagina’s bevat, is immers ook een achteraf van de bestaande welstandelijke werkelijkheid afgeleide. Waarop is dan in blanco situaties een claim op een welstandelijk primaat gebaseerd? Eerder zou ik ruimte willen zien voor kaderstelling die, wanneer de gebouwde werkelijkheid er nog niet is, gebaseerd is op een kritische dialoog tussen de ontwerper en de adviescommissie. Interactiviteit is vandaag het sleutelwoord. Dat vraagt van de commissie wel de bereidheid het risico van vuile handen maken onder ogen te zien. Dat kan bij voorbeeld door deelname aan een kwaliteitsteam.... Maar zou je zonder risico’s door het leven moeten gaan?”*

Het komt de wethouder op kritiek te staan vanuit de raadscommissie Grondgebied, die op 13 februari 2007 het jaarverslag 2004-2005 bespreekt:

*“Op vragen uit de commissie antwoordt wethouder Bruins Slot als volgt :*

- a. Aanbevelingen die niet haalbaar zijn, neemt het college niet over (bijv. aanbeveling 8).*
- b. Beperking van verharding is tot op heden niet geregeld in bestemmingsplannen.*
- c. Spreker bestrijdt in zijn voorwoord te hebben bedoeld te zeggen dat de Welstandscommissie over het bouwplan Marinehospitaal terrein geen opmerkingen had doordat er geen toetsingskader was. De Welstandscommissie heeft wel degelijk kritische opmerkingen gemaakt. In zijn voorwoord heeft hij gesteld dat het hier niet anders was dan elders waar de welstandsnota ook alleen de feitelijke werkelijkheid beschrijft. Evenmin heeft hij beoogd te zeggen dat de projectontwikkelaar en de welstandscommissie het samen bepalen. Hij zal het voorwoord daarop nalezen.*
- d. De opmerking over het relatief hoge aantal terugzendingen moet worden gezien in verhouding tot het totaal aantal aanvragen*
- e. Wat de opmerking op de laatste pagina over vergunningvrij bouwen betreft : de welstandscommissie signaleert iets waarmee we moeten zien te leven.*
- f. Hij erkent dat er vóór de Welstandsnota ook welstandsnormen werden gehanteerd.*
- g. De witte pagina’s in de Welstandsnota (Park Brederode en Marinehospitaal terrein) zijn nu gevuld.*
- h. Wanneer het jaarverslag 2006 uit komt, wordt vermeld in dit verslag. (Antwoord: Het verslag komt rond 1 juni 2007.)*

## **EPISODE 5**

Hoe de Commissie voor Welstand en Monumenten in strijd met de Woningwet en de Welstandsnota al haar eerdere kritiek uit haar advies van twee pagina's van 11 april 2005 en uit het jaarverslag 2004-2005 inslikt en in een 8 regelig-advies opeens geheel akkoord is met het bouwplan van BAM Vastgoed; hoe de commissie daarbij "vergeet" het bouwplan daadwerkelijk te toetsen aan de in 2006 vastgestelde welstandscriteria en ten onrechte welstandscriteria die in strijd zijn met het bestemmingsplan niet buiten beschouwing laat, zoals de Woningwet voorschrijft.

### **De feiten**

In haar advies van 25 juni 2007 zet de Commissie voor Welstand en Monumenten in een tekst van 8 regels het kritische en uitvoerige advies van 11 april 2005 van twee bladzijden opzij en gaat akkoord met het BAM-plan, terwijl dit plan, zoals de commissie in haar jaarverslag 2004-2005 opmerkt, niet is gewijzigd ten opzichte van de situatie op 11 april 2005.

In de notulen van haar vergadering van 25 juni 2007, die in deze als de motivering van het advies gelden, schrijft de commissie: *"Het plan voldoet aan de eerste herziening van de Welstandsnota, Gebied 3A, omdat het in overeenstemming is met de criteria ten aanzien van ligging in de omgeving, massa, vorm en detaillering van het gebouw."*

Volgen nog enkele kritische opmerkingen over de gebouwen C en E (een "historische vergissing" volgens twee leden van de commissie!), alsmede over de wenselijkheid van een afwijkende plint en de detaillering, die de commissie als een verarming ervaart.

Hoe het ook zij, de motivering van het advies om akkoord te gaan met dit grote (en omstreden) bouwplan wordt uiteindelijk gevormd door de hierboven geciteerde, nietszeggende volzin, die ook nog eens volledig in strijd is met het oordeel van de commissie over exact hetzelfde bouwplan van 11 april 2005 en waarin niet wordt aangegeven waarom de commissie nu opeens tot een ander oordeel is gekomen.

Om te beginnen moet worden vastgesteld dat een bouwplan dat wordt getoetst aan welstandscriteria, die achteraf zijn geschreven op dat bouwplan (en in dit geval letterlijk grotendeels zijn overgeschreven uit het Beeldkwaliteitsplan van BAM Vastgoed), in de regel zal voldoen aan die criteria. De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft zich daarover beklaagd in haar jaarverslag 2004-2005, maar werkt wel gewoon mee aan deze gang van zaken, die in strijd is met de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal.

Desondanks moet tevens worden vastgesteld dat de in hierboven geciteerde volzin door de commissie geformuleerde conclusie een toetsing aan de feiten op meerdere onderdelen niet kan doorstaan.

Op bijvoorbeeld het door de commissie zelf in haar advies van 11 april 2005 aangebrachte punt, te weten de schaal van de nieuwbouw (gebouwen A en B) ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg, geeft de eerste herziening van de Welstandsnota, gebied 3A, waaraan u heeft getoetst, het volgende welstandscriterium wat betreft "Massa en

vorm van het gebouw”: *“De nieuwbouw op de oorspronkelijke plaats van het Marinehospitaal vormt een verfijnde schakel tussen de Bloemendaalseweg en de grootschalige gevels van de bebouwing aan de oostrand van het deelgebied.”*

Zijn de gebouwen A en B die volgens de commissie blijkens het advies van 11 april 2005 op dat moment *“ter plekke van het voormalige Marine Hospitaal in hoogte en volumeomvang een behoorlijke schaalvergroting laten zien t.o.v. de bebouwing aan de Bloemendaalseweg”* en waarvan u in uw advies opmerkte dat *“doordat de hoogteverschillen en de parcellering, die kenmerkend is voor de bebouwing aan de Bloemendaalseweg, in de gebouwen A en B ontbreken, in die zin de nieuwe volumes meer aansluiten bij de Hoge School”*, zijn die twee, exact hetzelfde gebleven gebouwen A en B nu opeens *“een verfijnde schakel”* tussen Bloemendaalseweg en de bebouwing van de Hogeschool?

Mocht de commissie zich wat de hoogte betreft willen beroepen op een ander welstandscriterium uit genoemde herziening van de Welstandsnota, luidende: *“Bij nieuwbouw in het noordelijk deel van het gebied kan bebouwing komen die in hoogte vergelijkbaar is met de bebouwing aan de oostzijde van het gebied.”*, dan moet worden vastgesteld dat genoemd welstandscriterium in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en zal de commissie dit criterium op grond van artikel 12 van de Woningwet dientengevolge buiten toepassing moeten laten.

In artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is namelijk bepaald dat *“de te bouwen woningen qua situering, detaillering en materiaalgebruik dienen te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool alsmede op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg. De hoogte en omvang van de appartementsgebouwen zullen in dit verband in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing.”*

Kortom, een welstandscriterium dat de hoogte van de nieuwbouw exclusief afstemt op de bebouwing van de Hogeschool is evident in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarbij blijft nog buiten beschouwing dat dit welstandscriterium alleen over hoogte spreekt en niet over volumeomvang.

## **Episode 6**

Hoe de Commissie voor Welstand en Monumenten bij het welstandstoezicht op het bouwplan van BAM Vastgoed in strijd handelt met de hoofdoelstellingen van de nieuwe Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal, te weten openbaarheid, transparantie en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

## **De feiten**

De vergadering van de commissie van 11 april 2005 is zonder enige nadere motivering of uitleg een besloten vergadering geweest, terwijl de Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal openbaarheid van de vergaderingen voorschrijft; in uitzonderingsgevallen is vergaderen achter gesloten deuren voor de commissie mogelijk, maar de keuze voor beslotenheid moet in het advies gemotiveerd worden, hetgeen niet is gebeurd.

De agenda van de commissie voor 25 juni 2007 stond niet in het Bloemendaals Weekblad gepubliceerd, zoals op grond van de Welstandsnota Bloemendaal wel is vereist. De eis van publicatie in het Bloemendaals Weekblad wordt gesteld ten behoeve van burgers die niet beschikken over Internet. Zij kunnen nu niet kennis nemen van de agenda van de commissie en worden gedwongen eens in de veertien dagen voor elke vergadering van de commissie het gemeentehuis te bellen met de vraag of het bouwplan, waarover zij hun visie willen geven aan de commissie, al is geagendeerd door de commissie.

Aangezien er tussen de wel in het Bloemendaals Weekblad gepubliceerde bouwaanvragen en de behandeling in de commissie soms maanden kan zitten (zoals ook in dit geval), kan dit niet gervaagd worden van burgers zonder Internet. De in de Welstandsnota voorgeschreven publicatie van de agenda in het Bloemendaals Weekblad zorgt er voor dat alle burgers op eenvoudige wijze kunnen kennisnemen van de agenda en is in overeenstemming met de doelstellingen van de nieuwe Woningwet en de Welstandsnota Bloemendaal, te weten: democratisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

De Vereniging Marinehospitaalterrein werd ondanks haar eerder gebleken grote betrokkenheid bij de welstandsaspecten van het bouwplan van BAM Vastgoed niet uitgenodigd voor de vergadering van de commissie van 25 juni 2007.

De commissie weigert aan de Vereniging Marinehospitaalterrein om 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 aan betrokkenen uitdrukkelijk biedt.

Overveen, 12 september 2007