

Dorpsraad Bennebroek

Aan

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE Overveen

Bennebroek, 16 augustus 2022

Onderwerp: bezwaarschrift  
Kenmerk beslissing: 1136300, OLO 7397267

Geacht College,

De Dorpsraad Bennebroek tekent bezwaar aan tegen uw beslissing d.d. 07 juli 2023 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een nieuwe grotere villa en het kappen van 6 bomen aan de Willinklaan 2 in Bennebroek, waarbij op grote schaal afwijkingen van het bestemmingsplan worden toegestaan. Het kenmerk van de beslissing is zaaknummer 1136300 OLO 7397267.

De Willinklaan maakt deel uit van Villawijk Het Duin in Bennebroek, hetgeen in de Welstandsnota Bloemendaal wordt aangewezen als "Bijzonder Welstandsgebied".

De Willinklaan is een lommerrijke, groene laan met een goede samenhang van landschap en bebouwing.

Voor de onderbouwing van uw beslissing moeten relevant zijn geweest het vigerende bestemmingsplan, de Structuurvisie 2010, met als voortvloeisel de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 en de Nota Villawijken 2017, alsmede de Welstandsnota Bloemendaal met de bijbehorende toetsingscriteria. Hieronder wordt op al deze aspecten nader ingegaan.

De nieuwbouwvilla waarvoor door u een omgevingsvergunning is verleend, heeft volgens het bouwplan een oppervlakte van 224 m<sup>2</sup> en als gevolg daarvan moeten zes zichtbepalende bomen geroid/gekapt worden.

**Strijdigheid met het bestemmingsplan:**

Het bouwplan is in strijd met een aanzienlijk aantal artikelen van het bestemmingsplan zoals ook is benoemd in de Omgevingsvergunning:

- Strijdigheid met artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan, omdat het niet is toegestaan om (bij)gebouwen te realiseren in de bestemming Tuin;

- Strijdigheid met artikel 17.2.1 lid a van het bestemmingsplan omdat het hoofdgebouw met circa 36,83 m2 buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- Strijdigheid met artikel 17.2.1 lid d van het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane goothoogte van 3,5 meter wordt overschreden met circa 2,38 meter;
- Strijdigheid met artikel 25.2 lid a van het bestemmingsplan, omdat ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd in de bestemming Tuin waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Uw college stelt zich op het standpunt dat voor al deze aspecten binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan staan opgenomen, waarvan met het huidige bouwplan en de daarbij gegeven randvoorwaarden gebruik kan worden gemaakt. Het plan is getoetst, zo stelt u, aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 en nu die toets positief is, is er voor u geen reden meer niet mee te werken aan de aanvraag.

Echter, een besluit tot verlening van een omgevingsvergunning moet in dat kader een goede motivering bevatten, waarin wordt aangegeven waarom de omgevingsvergunning - waarbij een bebouwd oppervlak van 224 m2 wordt toegestaan - ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze ontbreekt in de verleende omgevingsvergunning, in die zin dat uitsluitend gesteld wordt: “De massa van de woning past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden”. De massa moet ook passen en dat doet deze niet op deze plek, maar daar wordt verder inhoudelijk niet op ingegaan. Het is dan ook volstrekt onduidelijk op basis van welke redenen dit plan door u en door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om binnenplannen af te wijken van het plan (art. 3.6 lid 1 onder c Wro). De Dorpsraad Bennebroek is van mening dat in het onderhavige geval sprake is van een zeer ruime mate dan wel excessieve mate van afwijken.

Zoals hierboven reeds gesteld wordt in de Welstandsnota Bloemendaal Villawijk Het Duin in Bennebroek aangewezen als “Bijzonder Welstandsgebied”. Juist in dit “Bijzonder Welstandsgebied” waar de kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving leidende uitgangspunten zijn en ruimtelijke ontwikkelingen alleen worden toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft of verbetert (Structuurvisie Gemeente Bloemendaal), dient uiterst zorgvuldig met het afwijken van het bestemmingsplan te worden omgegaan.

In de Wabo (art. 2.12 lid 1) is hierover opgenomen dat bij binnenplannen afwijken de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Tevens dient op grond van de Awb zorgvuldige belangenafweging te hebben plaatsgevonden alvorens het besluit te nemen.

Er is nóg een strijdigheid met het bestemmingsplan te constateren, welke niet ongedaan kan worden gemaakt met een vrijstelling:

In artikel 16.4.1. onder g. van het bestemmingsplan wordt gesteld dat bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en de geaccidenteerdheid van het terrein mag worden toegebracht. Dat is bij uitvoering van het voorliggende bouwplan zeker wel het geval. Er zullen immers zes zichtbepalende bomen worden gekapt en de strandwal zal worden aangetast, doordat het duin voor een gedeelte zal worden afgegraven.

De Dorpsraad is van oordeel dat aan geen van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Hier kan geen adequate toetsing hebben plaats gevonden voor wat betreft goede ruimtelijke ordening en van een zorgvuldige belangenafweging is evenmin sprake. Immers, de karakteristiek van “Het Duin”, als bijzonder welstandsgebied, wordt teniet gedaan door de grote omvang en oppervlakte van het

bouwplan: de footprint van het huidige pand wordt méér dan verdubbeld en staat in geen verhouding tot de omvang van het perceel. De ruimtelijke kwaliteit blijft niet gelijk en van verbetering daarvan is al helemaal geen sprake.

De Dorpsraad wil wijzen op een uitspraak van de RvS 11 juli 2012 BX 1081, waarin gesteld wordt dat bij het toepassen van een binnenplanse ontheffing het College van B&W niet alleen moet toetsen aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor toepassing van de ontheffing (en daaraan blijkt dus al niet op adequate wijze getoetst te zijn op grond van het bovenstaande), maar ook een afweging van alle relevante belangen moet maken. Duidelijk mag zijn dat deze afweging niet heeft plaatsgevonden.

### **Structuurvisie, Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, Nota Villawijken 2017 en Welstandsnota**

De **Structuurvisie** is de gemeentelijke basis voor de bestemmingsplannen en de Welstandsnota voorziet in het beleid, waaraan de bouwplannen getoetst worden (welstandscriteria). In de Structuurvisie staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen dient kritisch te worden gekeken of deze een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit.

Voortvloeiensels van de Structuurvisie zijn de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 en de Nota Villawijken 2017.

De **Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017** voorziet in concrete toepassingen voor ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente Bloemendaal . Binnen de Dorpenzone wordt beoogd ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan, mits de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft of verbetert. Er wordt in deze Nota expliciet gesteld dat geen medewerking wordt verleend als er een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt.

In de **Nota Villawijken 2017** (enkele villawijken liggen in de dorpenzone, waarbij de Villawijk Het Duin in Bennebroek expliciet wordt genoemd) wordt gesteld dat binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen om aan woonwensen in het geval sloop/nieuwbouw tegemoet te komen. Er wordt echter nadrukkelijk gesteld dat de gemeente mogelijkheid heeft om bij te sturen, bijvoorbeeld als het woongenot van burens teveel wordt aangetast of als voor het bouwplan waardevolle bomen moeten worden gekapt. In de Nota wordt veel waarde gehecht aan behoud van (onbebouwde) kavelgrootte; de in het voorliggende bouwplan voorgestelde (meer dan) verdubbeling van bouwvlak, waar het kavel extensief bebouwd wordt, zou dan ook niet mogelijk mogen zijn.

In de **Welstandsnota** wordt in het algemeen gesteld dat de welstandsbeoordeling van villabebouwing gericht is op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de al aanwezige (historische) karakteristieken van gevels en de samenhang van de bebouwing met zijn omgeving. Het landschappelijke (duin)karakter en de reliëfrijke omgeving vormen een onlosmakelijk onderdeel van het karakter van villagebieden en dienen dan ook meegenomen te worden bij het ontwerp van bebouwing (situering en erfinrichting).

De Villawijk Het Duin in Bennebroek is in de Welstandsnota Bloemendaal aangewezen als bijzonder welstandsgebied en voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 “Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen”. Hierin wordt aangaande de massa en vorm van het gebouw aangegeven dat:

- Bij vervangende nieuwbouw is de massa van de oorspronkelijke omliggende bebouwing richtinggevend;
- Accentuering in bouwhoogte is toegestaan om de eigen identiteit te benadrukken, mits toegepast in eenzelfde stijl als het pand;

- Grote verspringingen in bouw- en goothoogte ten opzichte van de naastgelegen bebouwing dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Duidelijk mag zijn dat met het nu voorliggende bouwplan niet wordt voldaan aan de gestelde criteria in de Welstandsnota en bijgevolg strijdigheid ontstaat met het gestelde in de Structuurvisie. Immers, de massa van de oorspronkelijke omliggende bebouwing wordt niet als norm genomen. Er is geen kwestie van dat de stijl van het oorspronkelijke pand gerespecteerd wordt en er vinden wel degelijk grote verspringingen plaats ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Tevens is in de cultuurhistorisch notitie opgenomen dat binnen “Het Duin” nog landschappelijke sporen zichtbaar zijn van de strandwallen. Deze sporen dienen bij nieuwe ontwikkelingen te worden gerespecteerd en dat is bij de realisatie van dit bouwplan waarbij forse afgravingen van het duin noodzakelijk zijn, niet het geval.

Onbegrijpelijk dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dan stelt in zijn beoordeling dat deze het plan heeft beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte criteria en als gevolg daarvan adviseert akkoord te gaan met de aanvraag en dat uw college daarin is meegegaan.

### **Conclusie**

Duidelijk mag zijn dat met het nu voorliggende bouwplan niet voldaan wordt aan de gestelde criteria in de Welstandsnota. Immers, de massa van de oorspronkelijke omliggende bebouwing wordt niet als norm genomen. Er is geen kwestie van dat de stijl van het oorspronkelijke pand gerespecteerd wordt en er vinden wel degelijk grote verspringingen plaats ten opzichte van de naastgelegen bebouwing.

Gelet op de welstandscriteria - algemeen en specifiek - moet geconcludeerd worden dat er geen sprake kan zijn geweest van een zorgvuldige afweging voor wat betreft het bouwplan, liggend in Bijzonder Welstandsgebied.

- Er is excessief gebruik gemaakt van de afwijkingmogelijkheden om strijdigheid met de bepalingen van het bestemmingsplan op te heffen;
- Daarbij is het bouwplan niet zorgvuldig getoetst aan de toetsingskaders “binnenplans afwijken” van de Wabo;
- Noch is zorgvuldig getoetst aan de welstandscriteria paragraaf 11 (villagebied Bennebroek) artikel 3,4 van de Welstandsnota Bloemendaal, waaraan het bouwplan niet voldoet;
- Noch de voorwaarden van de Structuurvisie, noch die van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017, noch de toetsingscriteria van de Welstandsnota zijn op juiste wijze betrokken bij de beoordeling van het onderhavig bouwplan en bij het besluit om de Omgevingsvergunning voor dit bouwplan te verlenen;
- Uw college heeft geen gebruik gemaakt van de in de Nota Villawijken 2017 genoemde mogelijkheid om het plan “bij te sturen” om op die wijze te voorkomen dat het woongenot van de burens wordt aangetast en waardevolle bomen moeten worden gekapt;
- Er heeft, alvorens tot het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning te komen, geen afweging plaatsgevonden van alle relevante belangen;
- Het belang en de status van het “Bijzondere Welstandsgebied Het Duin”, mét de daarbij gestelde voorwaarden zijn nadrukkelijk uit het oog te verliezen.

De Dorpsraad concludeert aan de hand van alle bovengenoemde punten dat er geen sprake is geweest van een zorgvuldige afweging van alle relevante belangen door het college met betrekking tot het bouwplan. Het bouwplan zal een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit ten gevolge hebben, terwijl in alle relevante beleidsstukken juist gesteld wordt dat dit voorkomen dient te

worden. In dit "Bijzonder Welstandsgebied" moet en kan niet in deze mate afgeweken worden van het bestemmingsplan en in zo excessieve mate gebruik worden gemaakt van de afwijkingmogelijkheden; het college had in redelijkheid niet tot dit besluit kunnen komen en had dan ook geen medewerking moeten verlenen aan realisatie van dit bouwplan.

De Dorpsraad Bennebroek heeft in zijn statuten (art. 4) als doelstelling om op te komen voor en te behartigen het algemeen belang van Bennebroek en zijn inwoners en het bevorderen van de leefbaarheid van Bennebroek en van het welzijn van de inwoners. Daaronder valt vanzelfsprekend ook de zorg voor een goede woonomgeving.

In het belang van een goede welstand van de dorpskern Bennebroek en in dit specifieke geval de Villawijk Het Duin, verzoeken wij u dan ook op grond van bovenstaande ons bezwaarschrift gegrond te verklaren en de verleende omgevingsvergunning in te trekken.

De Dorpsraad is graag bereid het bezwaarschrift tijdens een hoorzitting nader toe te lichten.

Hoogachtend,  
Namens het bestuur van de Dorpsraad Bennebroek,