

Verenigingen van eigenaren Bloemveld I en Bloemveld II
Correspondentie adres

30 mei 2022

Betreft: reactie op commissievergadering van 17 mei 2022 betreffende de behandeling van onze brief van 30 maart over planontwikkeling Park Vogelenzang in Bennebroek en de juridische toetsing van die brief

Aan de leden van de gemeenteraad van Bloemendaal

Geachte leden,

Wij hebben getracht om zoveel mogelijk dossierinformatie te verstrekken aan de vorige gemeenteraad over dit onderwerp. Wij hebben ervaren, dat de informatieverstrekking tussen college en de nieuwe gemeenteraad onvolledig is.

Wij hebben opmerkingen over de lezing van de hr. Wijkhuizen op de commissievergadering van 17 mei 2022, waarbij hij zich baseert op een memorandum van 2 mei 2022 van de huisjurist van de gemeente (zie LIS) bij de beantwoording van onze brief van 30 maart 2022.

De huisjurist van de gemeente stelt, dat het bestemmingsplan in rangorde nr. 1 staat. De anterieure overeenkomst geeft aan, dat het stedenbouwkundig plan nr. 1 staat. Onze vve 's stellen, dat de anterieure overeenkomst op nr 1 staat omdat dit alle documenten verbindt en ook de ontwikkelaar de verplichting oplegt om deze uit te voeren.

De anterieure overeenkomst is niet betrokken bij de toetsing door uw huisjurist.

Uw huisjurist vermeld niets over de samenhang van alle documenten en informeert het college en de raad onvolledig.

De conclusie (punt 40 van het memo) van de huisjurist ziet slechts op de beantwoording van de vraag van de wethouder of een omgevingsvergunning afgegeven of geweigerd mag worden voor woningen vanaf 28 m2. Dit is slechts een toetsing van een zeer beperkt deel van het totale bouwplan en daarmee onvolledig. Over de verplichtingen en nakoming daarvan, die voortvloeien uit hoofde van de acceptatie van de anterieure overeenkomst van 13 mei 2019 schrijft de huisjurist niets omdat dit waarschijnlijk niet in de opdracht stond.

Bestemmingsplan versus anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst verbindt zoals gezegd alle documenten/onderleggers plannen beleidsnotities met elkaar. Onderling zijn er zeer veel verwijzingen, waardoor het minder overzichtelijk is. Zij zijn als zodanig integraal en onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat betekent, dat zij juridische relevantie hebben tot elkaar.

Wij lezen als bewoners en belanghebbenden / buren alle stukken en plannen en toetsen het juridische memorandum van uw huisjurist van 2 mei.

Art 3.4 van de anterieure overeenkomst stelt de rangorde van alle documenten vast en de ontwikkelaar heeft die bepalingen integraal overgenomen dat bij de uitvoering van dit bouwplan o.a de bepalingen van stedenbouwkundig plan van toepassing zijn, waar het de nieuwbouw bij de watertoren betreft. Dit is slechts 1 voorbeeld van de relatie welke de anterieure overeenkomst legt met bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.

Een ander voorbeeld dat de anterieure overeenkomst alle plannen verbindt, is het gegeven, dat de ontwikkelaar zich verplicht heeft, om andere (alle) contractverplichtingen tussen GGZ en gemeente te aanvaarden dus ook de daarin genoemde toepasselijke rangorde van documenten. (art 21 van de anterieure overeenkomst). In het memorandum van uw huisadvocaat is dit niet beschouwd.

Er zijn tal van strijdigheden met het bestemmingsplan of de geest daarvan zoals het aantal parkeerplaatsen wat bij de watertoren 80 stuks zou moeten bedragen (64 bewoners en 16 bezoekers). Bovendien zijn een groot aantal parkeerplaatsen verder dan de vereiste 100 mtr loopafstand van de appartementen.

Er was ten tijde van het participatietraject/focusgroep sprake van een verbod op nieuwbouw bij de watertoren (en dat is nog steeds van kracht) en is als zodanig opgenomen in dit stedenbouwkundig plan, die nu in rangorde naar beneden geplaatst wordt.

Bovendien stond de sociale woningbouw gepland in het historisch kwartet (gebouwen Lokhorst en Beukenhorst) en niet bij de watertoren.

De heer Looman van het kwaliteitsteam heeft daarover in de vergadering van 15 febr. 2022 een uitleg gegeven.

Op 17 mei geeft de hr.Wijkhuizen aan, dat de functie van sociale woningbouw in Lokhorst en Beukenhorst weer een mogelijkheid zou kunnen worden, omdat de zorgwoningen niet doorgaan. Ten principale moet aan u duidelijk zijn, dat in deze gebouwen altijd al sociale woningbouw gepland stond en zo is dat ook aan iedereen gecommuniceerd in het participatietraject.

Daarmee is toch duidelijk dat de gemeente vooral en alleen de ontwikkelaar faciliteert. Er wordt naar hartelust met de inhoud van bouwvlekken gemanipuleerd, waarbij de belangen van de omwonenden en de afspraken die tijdens het participatietraject gemaakt werden, volledig genegeerd worden.

De gemeente gaat mee in achteraf keuzes van de ontwikkelaar welk soort woningen en op welke plaats deze in het park komen. De ontwikkelaar bepaalt, wat er in Bloemendaal gebeurt !

Deze "ontwikkeling" kan er voor zorgen dat de projectontwikkelaar op dit punt voldoet aan de oorspronkelijke afspraken mitsdien toegepast en wij stemmen daar uiteraard mee in, indien in Lokhorst en Beukenhorst de oorspronkelijke sociale huurwoningen terugkomen.

Wij herinneren u eraan, dat het college en de raad bijna unaniem het plan omarmden, dat de 84 sociale huurappartementen in bovengenoemde monumentale panden zouden komen inclusief het hoofdgebouw. (zie hiervoor het artikel in het HD van 12 januari 2017)

Het participatietraject kende ook dit beleid en in die wetenschap werd het bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij zijn er niet gerust op, dat de ontwikkelaar de afspraken zal naleven en een bestendige gedragslijn volgt.

Zoals in de moties gevraagd moet de wethouder de ontwikkelaar hier aan houden. Op dit punt zijn de moties wel degelijk uitvoerbaar.

De discussie over de grootte van de 53 kleine appartementjes bij de watertoren is een eigen leven gaan leiden. Zelfs al wil de ontwikkelaar de appartementen groter bouwen ten koste van het aantal, dan nog is dit strijdig met de afspraken die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst en het daaraan gelieerde stedenbouwkundig plan omdat hetgeen hierover bepaald is in relatie staat tot het bestemmingsplan. Er is over nagedacht en op deze manier is dit plan aan alle omwonenden voorgesteld met respect voor het monumentaal erfgoed en behoud van het parkachtige karakter.

Planschade

Onze opmerkingen over de uitspraak van dreiging van planschade claim naar de gemeente, waarvoor de wethouder in de raadsvergadering van 10 maart waarschuwde, wordt niet toegelicht of beantwoordt.

Wij trekken daaruit de conclusie, dat dit stemmingmakerij was van de wethouder om de motie van H.v.B te ontcrachten of van tafel te krijgen. Een eerlijk antwoord hierop hadden wij op prijs gesteld. Wij ervaren dat u geheel voorbij gaat aan de inhoudelijkheid van onze brief van 30 maart. De rechtspositie en belangen van de Bloemvelders en de burgerij zien wij hiermee geschaad. Wij zijn ten alle tijden bereid om onze standpunten nader te duiden, zodat u tot een afweging kunt komen die onze rechtspositie waarborgt en die procedures tot aan de raad van state kunnen voorkomen.

uitvoerbaarheid moties.

De moties zijn wel gedeeltelijk uitvoerbaar indien de sociale huurwoningen gebouwd worden in die bouwvlek waar nu geen vergunning voor zorgwoningen verleend mag worden (dat was ook het oorspronkelijke plan)

Hier kan de ontwikkelaar aan de afspraken gehouden worden ingevolge het feit dat de ontwikkelaar de volledige contractpositie heeft overgenomen die tussen GGZ en de gemeente zijn overeengekomen. In art. 21 van die anterieure overeenkomst liggen allerlei afspraken vast, zoals sociale woningen overdragen aan een toegelaten instelling. Ook verplicht deze overeenkomst de ontwikkelaar om de rangorde van de documenten te respecteren waar het o.a. gaat over de invulling van de bouwvlek bij de watertoren.

De ontwikkelaar heeft zich dus aan die afspraken te houden, al zegt het bestemmingsplan daar niets over.

Samenvatting:

De juridische conclusie van het memorandum van de huisjurist van 2 mei ziet op een bijzaak. De hoofdzaak waar wij al enige tijd uw aandacht voor vragen " namelijk de ontwikkelaar aan de afspraken houden (moties), het respecteren van afspraken in anterieure overeenkomst en nakoming van hetgeen in het participatietraject werd afgesproken" worden niet behandeld.

Met vr.gr.

Namens alle bewoners van Bloemveld 1 en Bloemveld 2