

Aan de Gemeenteraad van Bloemendaal
Gemeente Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
2051 GJ Overveen
Griffie@bloemendaal.nl

Haarlem, 10 mei 2024

Betreft: ontwikkelingen Bloemendaalseweg 203 te Overveen

Geachte raadsleden,

Met enige verbazing volg ik de ontwikkelingen rond het bouwinitiatief aan de Bloemendaalseweg 203 te Overveen. In 2022 ben ik door de initiatiefnemers en eigenaren van het betreffende perceel gevraagd te adviseren over de mogelijkheid twee nieuwe woningen toe te voegen naast en achter de bestaande woning.

Voor degenen in uw raad die mij niet (meer) kennen: ik heb van 2008 tot 2016 voor uw gemeente gewerkt als planoloog en stedenbouwkundig adviseur. In die hoedanigheid heb ik voor uw raad onder meer de Structuurvisie Bloemendaal geschreven, het bestemmingsplan 'Overveen 2013' inhoudelijk begeleid en de Nota Ruimtelijke beoordeling opgesteld, die op een enkele update na, nog steeds van kracht is. Ook heb ik talloze voorstellen geschreven aan het college van B&W met betrekking tot principeverzoeken, waarbij de Nota Ruimtelijke Beoordeling en Structuurvisie Bloemendaal altijd als leidraad zijn gebruikt. Thans ben ik nog steeds werkzaam in de ruimtelijke ordening en wel bij de gemeente Haarlem als Senior Stedenbouwkundige en Ruimtelijk Strateeg.

Vanuit die rol ben ik oprecht verbaasd dat voornoemde gemeentelijke beleidsdocumenten zo sterk uit hun context worden getrokken door omwonenden zonder dat de gemeente Bloemendaal hierover een helder inhoudelijk standpunt inneemt. Geen enkel beleidsstuk binnen of buiten Bloemendaal is gebaat bij het marchanderen met de inhoud ervan. Beleid dient helder te zijn en helder te blijven vanuit zowel het oogpunt van rechtszekerheid van burgers als het vertrouwen in de overheid.

Structuurvisie

Voor de stelling van omwonenden dat particuliere bouwinitiatieven in de dorpenzone op grond van de structuurvisie geen doorgang zouden kunnen vinden vind ik bijzonder vreemd en doet geen recht aan het beleid dat is opgenomen in de structuurvisie. Het uitgangspunt in de structuurvisie is namelijk helder: In zowel de strand- en duinzone als de landgoederenzone vindt geen nieuwbouw plaats. Ruimtelijke ontwikkelingen worden daarom in de dorpenzone opgevangen. De reden dat dat zo in de structuurvisie is opgenomen, staat op andere plekken vermeld in de visie (p. 39): de strand- en duinzone bestaat voor het overgrote deel uit (beschermde) natuur en de landgoederenzone heeft zijn aantrekkelijkheid en (regionale) onderscheidingsvermogen te danken het feit dat het een exclusief en uniek woonklimaat betreft, waarbij splitsen en versnipperen van de grote percelen met grote woningen niet gewenst is. Dit criterium geldt niet voor de dorpenzone. Sterker nog: de structuurvisie geeft voor de dorpenzone zelfs inhoudelijke uitgangspunten mee voor nieuwbouw: 'nieuwbouw sluit aan bij bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer'.

Het argument dat alleen gebouwd zou mogen worden binnen de zes zoeklocaties is geheel onjuist. Deze zoeklocaties staan helemaal los van het opvangen van ontwikkelingen in de dorpenzone. Dat wordt namelijk duidelijk doordat ook in de landgoederenzone zoeklocaties zijn aangewezen voor woningbouw terwijl hier voor losse particuliere ontwikkelingen een bouwstop geldt. De principes 'zoeklocaties woningbouw' en 'particuliere initiatieven' dienen helder gescheiden te blijven, zoals gewoon in de structuurvisie terug te lezen valt. De genoemde zes projecten waren min of meer toevallig de lopende projecten waar de gemeente destijds aan werkte en die moesten logischerwijs ook een plek krijgen in de structuurvisie.

Bestemmingsplan

Het argument dat de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan is voorzien, is correct. Het zou ook vreemd zijn als de gemeente in 2013 al had voorzien dat initiatiefnemers bijna 10 jaar later een ontwikkelwens naar voren zouden brengen. Bestemmingsplan 'Overveen 2013' is, net zoals alle reguliere bestemmingsplannen in de gemeente Bloemendaal, zogenaamd 'conserverend' opgesteld. Dat wil zeggen dat al het bestaande als zodanig is bestemd zonder extra ontwikkelruimte. In verreweg de meeste gevallen vinden tijdens de looptijd van het bestemmingsplan geen wijzigingen plaats op perceelniveau. Voor de percelen waar wel een ontwikkelwens ontstaat, wordt een losse beoordeling gemaakt op basis van een principeverzoek waarbij aan de structuurvisie wordt getoetst. En dan is het belangrijk in welke zone een initiatief plaatsvindt.

Eerdere gemeentebesluiten

In mijn tijd leidden de meeste aanvragen tot een afwijzing van het initiatief, omdat veel aanvragen plaatsvonden binnen de landgoederenzone. Keer op keer was hierbij het leidende argument dat in de landgoederenzone geen nieuwe woningen mochten worden gebouwd: ontwikkelingen werden immers opgevangen in de dorpenzone. Daarmee impliceert de gemeente toch behoorlijk expliciet dat met initiatieven binnen de dorpenzone anders wordt omgegaan dan in de landgoederenzone. En er zijn ook gewoon duidelijk voorbeelden waarbij de gemeente nieuwe woningen heeft toegestaan in de dorpenzone op grond van de structuurvisie zonder dat daar in een bestemmingsplan rekening mee was gehouden. Ik noem de drie vrijstaande woningen aan de Vogelenzangseweg 81 hier als voorbeeld.

Principeverzoek

Sinds jaar en dag zijn principeverzoeken een manier om (relatief) snel en eenvoudig een beleidstoets aan te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Bloemendaal is hierin zeker niet uniek: er zijn veel gemeenten die een dergelijk instrument kennen om globaal iets te kunnen zeggen over de haalbaarheid van een ruimtelijk initiatief. Het principebesluit is daarmee een nuttig instrument: als een verzoek wordt afgewezen, heeft een initiatiefnemer vaak nog geen hoge kosten gemaakt. En als een verzoek positief wordt beoordeeld, kan het college een aantal voorwaarden meegeven voor verdere ontwikkeling. Dat laatste leidt vaak tot betere plannen omdat al in een vroege fase een inhoudelijke eis kan worden meegegeven, voortkomend uit beleid. Dit staat overigens los van welk bestuursorgaan het uiteindelijk besluit neemt: ook een gemeenteraad heeft baat bij het behandelen van plannen die in een vroeg stadium van extra inhoud zijn voorzien. Het nemen van besluiten over een principeverzoek is een aangelegenheid van het college. Uw raad heeft dat vastgesteld in de nota Ruimtelijke Beoordeling (artikel 1.6). Het laten afhandelen van principeverzoeken door het college vormt een logisch besluit: het college kan immers sneller handelen op kleine verzoeken. Let wel: aan een principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend omdat een wettelijke basis ontbreekt. Ook dat is logisch: een principebesluit vormt feitelijk een toets op beleid dat al door uw raad is vastgesteld.

Participatie

Ook opmerkelijk is de stellingname van bewoners dat er niet is geparticipeerd. Deze stelling is ronduit merkwaardig. Ten eerste hoefde er in het verleden voor de totstandkoming van een principebesluit niet te worden geparticipeerd – enigszins logisch als men bedenkt dat het hier om een beleidstoets handelt. Initiatiefnemers hebben in dit geval, op aanraden van de gemeente, ervoor gekozen om in een heel vroeg stadium omwonenden te informeren. Dit hebben zij heel open gedaan met een lage drempel. Ze hebben hierbij aangegeven wat hun plannen zijn en aan hun burens en verdere omwonenden gevraagd wat zij van de plannen vinden. Dát is de kern van participatie: met een open houding, zonder uitsluiting en in een vroeg stadium informatie en wensen ophalen van burens en buurtgenoten. Het zelf organiseren van participatie is ook een van de pijlers van de nieuwe Omgevingswet. De initiatiefnemers geven daaraan ruim gehoor.

Dat omwonenden te kennen geven dat er niet is geparticipeerd, terwijl er meerdere gespreksverslagen liggen van participatiebijeenkomsten, is ronduit curieus. Wellicht dat omwonenden vasthouden aan de klassieke wijze van inspraak waaruit zienswijzen en mogelijk beroep uit voortkomen tijdens de formele fase van een ontwikkelproces. Dat gaat echter voorbij aan de geest van de Omgevingswet en de voortdurende inzet van de initiatiefnemers in het begeleiden en structureren van het participatietraject, mede op verzoek van de gemeente.

Overigens is participatie alleen vruchtbaar en effectief als partijen er uit willen komen met elkaar. Omwonenden hebben meermaals aangegeven (en dit is ook opgetekend) in (of uit) principe tegen de plannen te zijn, hetgeen het lastig maakt om een inhoudelijke dialoog te voeren. Omwonenden verwijzen vooral naar beleid dat verkeerd zou worden geïnterpreteerd en de vermeend ontbrekende bevoegdheid van het college om te mogen besluiten over een principeverzoek. Gesprekken over de daadwerkelijke inhoud van de plannen blijven daardoor onderbelicht en dat is jammer. Jammer omdat hierdoor vitale informatie over de wensen van omwonenden achterwege blijft voor de verdere planontwikkeling en jammer omdat de participatie hierdoor niet leidt tot een (nog) beter plan. Desondanks blijven initiatiefnemers zich inzetten om op een open manier en met frisse energie de dialoog te blijven voeren met hun buurtgenoten.

Tot slot

Graag wijs ik u erop dat initiatiefnemers géén professionele ontwikkelaars zijn en vanaf het begin af aan hebben aangegeven zelf op het perceel te willen blijven wonen. Het betreft hier een puur particulier initiatief van twee inwoners van Overveen, waarbij zij in de loop van het traject geconfronteerd zijn met onrust in hun eigen buurt doordat de gemeente geen helderheid geeft over de te varen koers. Dit valt hen zwaar. Het leidt ertoe dat de onderlinge verhoudingen in de buurt onder druk staan, terwijl ik ervoor kan instaan dat de initiatiefnemers er alles aan doen om een plan te realiseren dat niet alleen beantwoordt aan de ruimtelijke uitgangspunten die de gemeente Bloemendaal voorstaat op grond van de structuurvisie, maar ook extra stappen heeft gezet zoals het in een vroeg stadium opzetten van een participatietraject en het, inmiddels, aantrekken van een gelauwerde architect die als bijzonder kundig kan worden aangemerkt en meerdere onderscheidingen voor zijn werk heeft mogen ontvangen.

Mocht u behoefte hebben aan een nadere gedachtenwisseling over de door uw raad vastgestelde en door mij geschreven Structuurvisie Bloemendaal, sta ik tot uw beschikking.

Met vriendelijke groet,