

ONS BLOEMENDAAL



Aan het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Bloemendaal

Bloemendaal, 26 september 2023

Betreft: Voorstel tot z.s.m. schrappen van de te ruime afwijkingsbevoegdheid in bestemmingsplan Bennebroek 2016, alsmede tot het aanpassen per 1 januari 2024 van de vergunning vrije bouwregels in de gehele gemeente.

Geacht college, geachte raad,

Met deze brief verzoeken wij u:

1. De te ruime afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Bennebroek 2016 op korte termijn te schrappen.
2. De vergunningvrije bouwregels in de gehele gemeente in te perken. Hiervoor geeft de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 de mogelijkheid.

In het bestemmingsplan Bennebroek 2016 staat een ongebruikelijk ruime afwijkingsbevoegdheid, die in bestemmingsplannen elders in de gemeente niet voorkomt. Het betreft het Bennebroekse villagebied, aangeduid met 'overige zone – wijzigen bouwmassa'. Wij werden ons hiervan bewust toen het bouwplan voor Willinklaan 2 veel stof deed opwaaien. Dit bouwplan is naar de mening van velen, en ook die van ons, niet in verhouding met de kavel.

Het is wel duidelijk geworden dat deze afwijkingsmogelijkheid veel te ruim is, zeker in combinatie met toepassing van vergunningvrij bouwen.

Als in de toekomst meer bewoners gebruik gaan maken van alle afwijkingsbevoegdheden die dit bestemmingsplan nu biedt dan zullen de uitstraling en het karakter van deze villawijk in de toekomst aanzienlijk veranderen. Waarom dit bestemmingsplan veel ruimere afwijkingsbevoegdheden heeft dan andere bestemmingsplannen elders in de gemeente Bloemendaal is niet duidelijk. Wellicht dateert dit nog van vóór de aansluiting van Bennebroek met Bloemendaal.

Ad 1. Schrappen te ruime afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Bennebroek 2016

Deze afwijkingsbevoegdheid luidt als volgt:

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Villagebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - wijzigen bouwmassa' kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1 onder a, d en e om van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, de goothoogte en de bouwhoogte, voor het verplaatsen en/ of het verhogen van de bouwmassa naar twee bouwlagen, al dan niet met een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. het bebouwd grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 30% van het perceel tot maximaal 150 m²;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. het bevoegd gezag kan bepalen dat de afstand van het gewijzigde hoofdgebouw tot een of meer van de perceelgrenzen meer dan 5 meter bedraagt indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit nodig wordt geacht;
- f. het bevoegd gezag kan bepalen dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw minder dan 10 meter bedraagt, indien het peil van het hoofdgebouw tenminste 2 meter hoger is gelegen dan het peil van 1 of beide naastgelegen woning of woningen;
- g. bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en de geaccidenteerdheid van het terrein mag worden toegebracht;
- h. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 advies in bij een ter zake deskundige.

Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan bijvoorbeeld wat de overschrijding van het bebouwingsvlak betreft gemakkelijk leiden tot een verdubbeling van het grondoppervlak (en met de extra verhoogde gootlijn tot een verdrievoudiging van de bouwmassa) van de woning en via toepassing van vergunningvrije aanbouwen en bijgebouwen kan hier nog een aanzienlijke oppervlakte bijkomen. Wij geven als voorbeeld het bouwplan Willinklaan 2 te Bennebroek, waarvoor vergunning is verleend. Van de na toepassing van deze bevoegdheid maximaal toegestane 150 m² grondoppervlak wordt alles benut en van de daarbovenop tot 100 m² toegestane vergunningvrije bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen wordt ook bijna alle ruimte benut. En dan te bedenken dat de huidige bebouwde oppervlakte van het terrein 97 m² is! Het wordt een heel groot gebouw op een in verhouding veel te klein perceel grond met alleen een normale voortuin en verder nog wat strookjes zijtuin en achtertuin. Op deze wijze wordt bovendien onevenredige schade toegebracht aan bomen, natuur- en landschapswaarden en de geaccidenteerdheid van het terrein. Vele Bennebroekers, alsmede onze stichting, hebben met name tegen dit laatste bezwaar gemaakt. Kennelijk verschillen het college c.q. het ambtelijk apparaat met ons van mening over deze schade.

Deze ontwikkeling kan zich in het villagegebied van Bennebroek nog vele tientallen keren gaan voordoen, tenzij u nu ingrijpt. De eenvoudigste manier is om overal in de regels van dit plan deze bevoegdheid te schrappen. De normale flexibiliteit blijft dan, net als elders in de gemeente, nog wel aanwezig door de algemene vrijstellingsbepaling (met name lid c en d) in de planregels, die luidt:

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan van de in het plan genoemde bepalingen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten mits deze niet groter zijn dan 50 m³ en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van de telecommunicatie of het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de zendinstallatie:
 1. een masthoogte heeft die boven het maaiveld niet meer bedraagt dan 40 meter;
 2. in de vorm van een open constructie wordt gerealiseerd;
 3. door meerdere operators wordt medegebruikt;
 4. de daarbij behorende apparatuurkasten ingepast worden in het landschap;
 5. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. **voor de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;**
- d. **voor de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1,50 meter bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder c.**
- e. voor het aanpassen van het beloop of het profiel van wegen indien de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en/of parkeerdruk daartoe aanleiding geeft en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 meter wordt overschreden.

28.2 Eerdere afwijkingen

Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking wordt rekening gehouden met eerder verleende afwijkingen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale afwijkingmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

28.3 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a. de in lid 28.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de in lid 28.1 onder c en d genoemde afwijkingen mogen voorts slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 4. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- c. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een verzoek om afwijking ten aanzien van het bepaalde in 28.3 onder b sub 2, 3 en 4 advies in bij een of meerdere ter zake deskundigen.

Zoals u ziet, is het verlenen van deze vrijstelling aan normen - waaronder een aantal belangenafwegingen - gebonden. Het kan daardoor niet zo zijn dat het honoreren van deze afwijkingmogelijkheden een automatisme mag worden.

Ad 2. Inperken vergunningvrij bouwen

Voorts treedt per 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking. De omgevingsplannen op basis van die wet bieden allerlei mogelijkheden, die er nu nog niet zijn. Zo wordt het dan mogelijk om als gemeente zelf de vergunningvrije regels in te vullen (de zgn. 'Bruidsschat'). Wij vinden het gewenst dat u hiervan per 1 januari 2024 gebruik maakt

Dit is voor de gemeente Bloemendaal een uitkomst om het karakter van onze gemeente te beschermen. We leven in een gemeente met grote – maar zeer karakteristieke en groene – percelen en de landelijke vergunningvrije regels beschermen deze karakteristieke waarden nu niet. Deze 'Bruidsschat' is een uitgelezen kans voor Bloemendaal om dit te herstellen en de regie in eigen hand te nemen.

Samenvattend stellen we u voor genoemde afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Bennebroek 2016 op korte termijn te schrappen en bovendien per 1 januari 2024 gebruik te maken van de mogelijkheid om in het omgevingsplan het vergunningvrij bouwen in te perken (maar dan overal in de hele gemeente)*.

Graag vernemen wij van u wat uw (meerderheid)standpunt in beide kwesties is.

Hoogachtend,

namens het bestuur van Stichting Ons Bloemendaal,



Stichting Ons Bloemendaal

Postbus 31, 2060 AA Bloemendaal

IBAN NL77 ABNA 0562 3202KvK Haarlem 41222111

Email: administratie@onsbloemendaal.nl

www.onsbloemendaal.nl

*In het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt het begrip 'gebouwerf' in het leven geroepen. In de omschrijving wordt ook gesproken over een perceel ingericht 'ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw'. Hieraan is nog toegevoegd: '...waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.' Het is daarom de verwachting dat onder de Omgevingswet bepaalde vergunningvrije bouwmogelijkheden via de planregeling kunnen worden beperkt.