

Aan: de raad van de gemeente Bloemendaal

c.c. het college van B&W van de gemeente Bloemendaal

c.c. Geer Karman (AM), Margot Klompmaker (HD) en Marilou den Outer (BN)

Overveen, 20 augustus 2017

Betreft: uitspraak Voorzieningenrechter d.d. 18 augustus 2017 inzake Bijduinhof

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals u in het Haarlems Dagblad van zaterdag 19 augustus 2017 op de voorpagina heeft kunnen lezen is door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, een bouwstop opgelegd inzake Bijduinhof en heeft zij in de beroepsprocedure het besluit van B&W van 22 mei 2017, waarbij onze bezwaren tegen de twee weigeringen om handhavend op te treden inzake Bijduinhof ongegrond zijn verklaard, vernietigd. B&W zullen opnieuw moeten beslissen op onze bezwaarschriften.

Omdat de uitspraak van de rechter voor de niet-jurist niet eenvoudig te lezen is, sturen wij u voor het gemak het uitvoerige persbericht mee dat wij heden hebben doen uitgaan, waarin de uitspraak wordt samengevat en onze opinie over wat er nu moet gaan gebeuren kort is weergegeven.

Het zal u niet verbazen dat wij uitermate tevreden zijn met deze uitspraak in de bodemprocedure, al blijft de verbazing over het feit dat B&W in december 2016 en januari 2017 niet naar ons hebben geluisterd en de voorzieningenrechter in januari 2017 evenmin tot een juiste beoordeling van ons standpunt is gekomen.

Het is daarbij uitermate pijnlijk om als inwoners van de gemeente Bloemendaal (sommige van ons al hun hele leven, sommige van ons nog maar kort) in januari bij de voorzieningenrechter, in maart bij de Adviescommissie voor de Bezwaarschriften en wederom in augustus 2017 bij de voorzieningenrechter geconfronteerd te worden met een door de gemeente ingeschakelde advocaat, die namens B&W, in goede samenwerking met de advocaat van ontwikkelaar Hillgate en bouwer IBB Kondor, tegen de belangen van de eigen inwoners van de gemeente in, stelselmatig probeert recht te praten wat krom is. Ook ambtenaren van de gemeente Bloemendaal schuwen daarbij zelfs bij de rechter niet een loopje met de waarheid te nemen.

Ronduit bedroevend is dat het oordeel van de voorzieningenrechter van afgelopen vrijdag in de bodemprocedure door ons in december 2016 en januari 2017 in verschillende gesprekken met ambtenaren van de gemeente Bloemendaal, in gesprekken met wethouder Heijink en in verschillende brieven naar B&W naar voren is gebracht. Ambtenaren, wethouder, noch college hebben ons enig moment serieus genomen in hun ijver om ontwikkelaar Hillgate en bouwer IBB Kondor ter wille te zijn. Dat is verontrustend en zorgwekkend. Naar onze vaste overtuiging zijn ambtenaren van de gemeente Bloemendaal in oktober 2016 en nadien het college van B&W akkoord gegaan met majeure wijzigingen in de vergunde bouw zonder een nieuwe vergunningaanvraag te eisen (in strijd met de vaste jurisprudentie van de Raad van State op het punt van “wijzigingen van ondergeschikte aard” waarvoor geen nieuwe vergunning is vereist) omdat Hillgate en IBB Kondor in september 2016 hoge

kosten hadden gemaakt bij de voor hen onverwachte verwijdering van asbest en olie op het bouwterrein en de onwil daarna om dure damwanden te slaan. De hele bouw moest dus uit het grondwater worden getild en de gemeente Bloemendaal werkte daar in strijd met de belangen van de eigen inwoners gretig aan mee.

Voor de gemeenteraad zelve is pijnlijk dat ‘power play’ van het college en de grootste coalitiefractie er toe heeft geleid dat een motie, waarin de lijn van de voorzieningenrechter in haar uitspraak van afgelopen vrijdag, al zichtbaar was, niet werd aangenomen omdat twee coalitiefracties gedwongen werden hun handtekening onder de motie terug te trekken. Aanvaarding en uitvoering van die motie had veel onheil kunnen voorkomen.

Wat moet er nu gebeuren?

Tegenwoordig is de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onverbiddelijk. Dat wat illegaal gebouwd is moet in beginsel worden afgebroken. Dat is slechts anders indien het illegaal gebouwde alsnog kan worden gelegaliseerd. Dat is naar onze vaste overtuiging niet het geval bij het reeds gebouwde in Bijduinhof.

In de eerste plaats omdat de ondergrondse parkeergarage in de reeds uitgevoerde bouw boven “het maaiveld” uitsteekt, hetgeen op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan verboden is. In de voorschriften van het bestemmingsplan grenst “het maaiveld” aan het “bestemmingsplan peil” en zowel boven dat peil als vastgesteld door B&W op 3.42 meter + NAP als boven het door omwonenden voorgestane peil op 3.20 meter + NAP steekt de garage ruimschoots uit. Dat valt niet meer te repareren, want vrijstelling van dit verbod is niet mogelijk. Ook niet in verband met de hierna genoemde toezegging aan de gemeenteraad in 2011 dat van de hoogtematen in het bestemmingsplan Van Wijkgarage geen vrijstelling zal worden verleend.

Verder is de keuze van IBB Kondor en B&W om het “bestemmingsplan peil” in oktober 2016 vast te stellen op 3.42 meter + NAP bij de drempel aan de voorzijde van de woning Bloemendaalseweg 325 in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan en volstrekt willekeurig. Het bestemmingsplan schrijft voor dat dit gebeurt “ter plaatse van de entree”. Omwonenden stellen zich op het standpunt dat hiermee bedoeld wordt op de entree van het poortgebouw van de voormalige Van Wijk-garage. Daartoe verwijzen zij ook naar het voorschrift in het bestemmingsplan dat bepaalt dat de ondergrondse parkeergarage uitsluitend beneden het maaiveld mag worden gebouwd (zie hierboven) “met uitzondering van de entree”, waarmee wordt bedoeld op het poortgebouw waar de ingang van de parkeergarage wordt gerealiseerd. Het “bestemmingsplan peil” ligt hier op 3.20 meter + NAP, welke hoogte ook door Hillgate en IBB Kondor in 2015 is gecommuniceerd als “peil” voor de woningen met projectontwikkelaar AM van het naastgelegen Vijverpark, toen deze ontwikkelaar vroeg hoe hoog de woningen van Bijduinhof zouden komen te liggen. Los daarvan is het volstrekt ongeloofwaardig dat IBB Kondor voor een bouwplan dat in augustus 2014 is vergund en in augustus 2016 had moeten worden opgeleverd, pas in oktober 2016 het “bestemmingplan peil” gaat uitzetten. Het zoeken naar een hoger peil in oktober 2016 was puur een geste ten faveure van de bouwer.

Daar komt nog bij dat IBB Kondor en B&W zich op het standpunt stellen dat het peil “ter plaatse van de entree” (enkelvoud) gelezen moet worden als “ter plaatse van de entrees” (meervoud) van de 9 nieuw te bouwen woningen. Dat schiet niet echt op, want dan ligt het peil van de nieuwe woningen bij het peil van de nieuwe woningen. Dus moesten IBB Kondor en B&W op zoek naar een referentiepunt. Dat vonden ze bij de toevallig (?) hoog gelegen drempel van de woning Bloemendaalseweg 325. Afgezien van het feit dat deze woning geen enkele relatie heeft met de 9 entrees van de nieuwe woningen, biedt het bestemmingsplan geen enkel aanknopingspunt voor het gebruiken van deze

woning als peil. Hetgeen IBB Kondor en B&W daarover tot tweemaal toe bij de rechter en bij de Adviescommissie voor de Bezwaarschriften hebben gesteld met een beroep op blz 22 , noot 13, van de toelichting bij het bestemmingsplan Van Wijkgarage is gebaseerd op een onjuist citaat van artikel 25 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o”, welk plan de onderhavige bouw van 9 woningen mogelijk heeft gemaakt. In de toelichting bij het bestemmingsplan Van Wijkgarage is ten aanzien van de woningen van Bijduinhof in genoemde noot opgenomen dat dit artikel bepaalt dat de “bebouwing qua aard en schaal overeenstemming dient te vertonen met de bestaande omringende bebouwing.” In werkelijkheid staat in genoemd artikel 25 (de in de noot ontbrekende tekst is door ons dik afgedrukt): “De bebouwing dient qua aard en schaal overeenstemming te vertonen met de bestaande omringende bebouwing **en de aangrenzende parkomgeving. Tevens dient zorg gedragen te worden voor een goede aansluiting op de villa Tetterode en de bijbehorende Springertuin.**” Ook dit onjuist citeren van de toelichting bij een bestemmingsplan is naar ons oordeel verontrustend en zorgwekkend.

Uitgaande van het “bestemmingsplan peil” van 3.20 meter + NAP, waar alle stakeholders in deze zaak (Hillgate, IBB Kondor, gemeente Bloemendaal, AM en omwonenden) tot oktober 2016 van uit gingen, komt de thans uitgevoerde bouw uit boven de maximale bouwhoogte van 11 meter. Ook hiervan kan geen vrijstelling worden verleend, omdat B&W in 2011 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Van Wijkgarage aan de gemeenteraad de garantie hebben gegeven dat wat betreft de hoogtematen niet de algemene vrijstellingsregel zou gelden en geen vrijstelling verleend zal worden, omdat op grond van bezonningstudies de maximale bouwhoogte juist was teruggebracht van 12 naar 11 meter.

Ten slotte zal legalisatie van de uitgevoerde bouw stuiten op een veto van de Welstandscommissie, die al in oktober 2016 niet akkoord ging met een verhoging van de tuinkamers met 35 cm omdat daardoor richting Vijverpark in de overgang van de ene wijk naar de andere ontsierende hoge beschoeiingen en perronstukken nodig waren in plaats van schuin aflopende taluds. Met de huidige verhoging van bijna een meter zijn dergelijke ongewenste voorzieningen zeker nodig en nog veel meer ontsierend en dus in strijd met een goede welstand.

Ten slotte nog dit. Verantwoordelijk wethouder Heijink heeft in verschillende debatten over deze kwestie begin 2017 uitgeroepen dat hij zocht naar juridische argumenten om een bouwstop op te leggen. Die argumenten zijn hem toen aangedragen, maar hij wilde ze niet horen. Nu heeft de rechter een bouwstop opgelegd en dragen wij middels deze brief de juridische argumenten aan die moeten leiden tot sloop van het reeds gebouwde. Hoort de wethouder wederom deze argumenten niet, dan zullen wij genoodzaakt zijn weer naar de rechter te stappen en dat zullen we dan ook zeker doen. Een ezel stoot zich in het gemeen niet twee keer aan dezelfde steen!

Met de meeste hoogachting

Mario en Barbara Bik Vijverpark 6 Overveen

Sandra de Gier en Pepijn Fokkinga Vijverpark 12 Overveen

Gerjan de Lange en Annegien Zanen Vijverpark 10 Overveen

Frans en Caroline Folkers Bloemendaalseweg 323 Overveen

Ch. Eldering (directeur Bouwbedrijf Rijniense BV) Zijlweg 13 Overveen

A.Th. M. Eldering (eigenaar percelen) Vijverweg 27 Bloemendaal

Mark en Patricia Janmaat Zijlweg 17 Overveen (eigenaar van Rijksmonument “Villa Tetterode”)

**Contactpersoon: Gerjan de Lange 06-47150295**