

Per e-mail

het college van B&W van de gemeente Bloemendaal

alsmede

de raad van de gemeente Bloemendaal

Amsterdam : 7 maart 2022
Onze referentie : RR/210061/2022/210061-1937276728-68
Inzake : **gemeente Bloemendaal**
E-mail :

Geacht college, geachte leden van de raad,

In verband met het bouwplan 'Binnenweg 27' te Bennebroek vraag ik namens de vergunningaanvrager en ontwikkelaar wederom uw aandacht.

Met belangstelling hebben cliënten op 15 februari jl. de behandeling van voornoemd bouwplan in de commissie Grondgebied gevolgd. Gehoord de beraadslagingen kunnen cliënten zich niet aan de indruk onttrekken dat de leden van de commissie onvoldoende geïnformeerd zijn over de inhoud van het bouwplan en de totstandkoming daarvan. Cliënten hechten er dan ook zeer aan u daaromtrent nader te informeren.

Door zowel uw college als door uw raad wordt, niet ten onrechte, veel waarde gehecht aan het participatieproces. Cliënten zijn dan ook al in een vroeg stadium, ruim voordat de Omgevingsvergunning werd aangevraagd, met het participatieproject aangevangen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inspraaknotitie ten behoeve van de vergadering van de commissie Grondgebied van 18 januari 2022, welke inspraaknotitie volledigheidshalve als **bijlage 1** aan deze brief is gehecht. Anders dan wellicht door uw college en raad wordt gedacht, brengt participatie echter niet met zich mee dat cliënten gehouden zijn om de wensen van omwonenden één op één over te nemen. Een bouwplan moet immers realiseerbaar blijven. Overigens hebben cliënten naar aanleiding van het participatietraject verschillende aanpassingen in het bouwplan doorgevoerd. Zo is ten opzichte van de oorspronkelijke bouwplannen de bouwhoogte alsmede de situering van de woningen op het perceel gewijzigd.

BEZOEKADRES

Gebouw "De Lairesse"
De Lairessestraat 180C
1075 HM Amsterdam

POSTADRES

Postbus 75727
1070 AS Amsterdam

CONTACT

t +31(0)20 305 20 30
f +31(0)20 305 20 31

info@labre.nl
www.labre.nl
KvK nr. 34375394



member of warwick legal network
an international association
of independent law firms
www.warwicklegal.com



Ten aanzien van het bouwplan wordt in de concept-raadsvoordracht verwezen naar de volgende vier gronden waarop uw raad de Verklaring Van Geen Bedenkingen zou kunnen weigeren:

- *De bouwhoogte (bouwhoogte terugbrengen naar 4 meter);*
- *De afstand van de dakkapel aan de oostzijde van het bouwplan (de afstand van deze dakkapel tot de erfgrans zou volgens de bouwtekeningen minder dan 2 meter zijn en dientengevolge strijd opleveren met artikel 5:50 BW – geen venster binnen twee meter van de erfgrans voor zover dit venster uitzicht geeft-);*
- *De breedte van de parkeerplaatsen (de ingetekende parkeerplaatsen zijn 2,4 meter breed, terwijl deze conform de Beleidsnotitie Parkeernormen Bloemendaal 2019 2,5 meter breed moeten zijn);*
- *De ruimtelijke onderbouwing (in de ruimtelijke onderbouwing zou geen rekening zijn gehouden met een verleende – maar nog niet onherroepelijke – vergunning voor de realisatie van kunstlicht op de tennisbanen bij de naastgelegen tennisvereniging Bennebroek).*

Volgens uw college zouden cliënten er vanaf hebben gezien om het bouwplan op de hierboven genoemde onderdelen aan te passen.

In de brief van 11 februari 2022, waarvan een kopie als **bijlage 2** aan deze brief is gehecht, hebben cliënten niet alleen deze voorstelling van zaken genuanceerd, maar ook de weigeringsgronden met betrekking tot de dakkapel, de parkeerplaatsen en de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd weerlegd.

Daaraan wensen cliënten thans het volgende aan toe te voegen.

Hoewel de in het bouwplan opgenomen bouwhoogte niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is de gekozen bouwhoogte niet afwijkend van hetgeen in de directe omgeving wordt aangetroffen. Zo kunnen vergelijkbare bouwhoogten worden aangetroffen bij de woningen aan de Binnenweg 41, 43 en 45. Als **bijlage 3** is aan deze brief een doorsnedetekening gehecht, waarop zowel de bouwhoogten van het bouwplan als de bouwhoogten van voornoemde woningen zijn aangegeven.

Bovendien is de bouwhoogte in het bouwplan – mede – bepaald door de wens om de te realiseren woningen zo klimaatneutraal mogelijk te laten zijn. De woningen zullen worden voorzien van zowel een warmtepomp als van zonnepanelen. Om de zonnepanelen aan het zicht te onttrekken, is op het dak een zogenaamde schijnkap geplaatst. Een doorsnedetekening waarop het vorenstaande zichtbaar is, is als **bijlage 4** aan deze brief gehecht.

Voorts hechten cliënten er aan op te merken dat de strook grond welke volgens uw raad niet aan hen mag worden verkocht, niet noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan. Verwerving van de strook heeft slechts tot doel het bouwplan te optimaliseren. Afzien van deze verkoop door de gemeente Bloemendaal, voor zover juridisch al mogelijk, kan derhalve niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staan.



Het valt cliënten op dat haar weerlegging van de weigeringsgronden geen onderdeel uitmaakt van de stukken welke ten behoeve van de raadsvergadering op 10 maart a.s. noch anderszins zijn geïncorporeerd in deze stukken. Cliënten gaan er vanuit dat uw raad, mede gelet op het bepaalde in artikel 3:2 Awb, bij haar beraadslagingen op 10 maart a.s. deze weerlegging alsnog zal betrekken.

Voor zover uw raad desalniettemin op 10 maart a.s. zal besluiten om een ontwerp-weigering van de Verklaring Van Geen Bedenkingen ter inzage te leggen, zullen cliënten van hun recht gebruik maken om daartegen een zienswijze in te dienen.

Om redenen van formele aard dienen cliënten reeds nu voor alsdan de gemeente Bloemendaal aansprakelijk te stellen voor alle schade welke het gevolg zal zijn van het niet (tijdig) verlenen van de aangevraagde Omgevingsvergunning.

In het vertrouwen u hiermee ten behoeve van de raadsvergadering van 10 maart a.s. voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BIJLAGE 1

Commissie Grondgebied

Inspraaknotitie vergadering dinsdag 18 januari 2022 om 20.00 uur

Geachte leden van de commissie Grondgebied,

1. Namens de ontwikkelaar van het bouwplan aan de Binnenweg 27 te Bennebroek, JGOO B.V., maak ik graag gebruik van de gelegenheid om kort in te kunnen spreken.

Met verbazing heeft de ontwikkelaar kennis genomen van de gang van zaken tijdens de raadsvergadering van 16 december 2021 en de daaruit voortvloeiende motie. De aan de motie ten grondslag gelegde argumenten kan de ontwikkelaar niet onderschrijven.

2. Allereerst het participatieproces. Dit proces is – overeenkomstig de participatieladder – al op 19 november 2018 aangevangen (nota bene bijna één jaar voor datum aanvraag vergunning) via een door de ontwikkelaar gehouden inloopuur. De daarbij door belangstellenden geuite argumenten zijn door de ontwikkelaar schriftelijk vastgelegd, van commentaar voorzien en met de gemeente gedeeld. Ook nadien zijn er verschillende participatiemomenten geweest, waaronder een online meeting op 22 oktober 2020. De daar gestelde vragen zijn wederom door de ontwikkelaar van antwoord voorzien en per e-mail achteraf met de deelnemers gedeeld.

Aansluitend heeft de ontwikkelaar nog getracht met individuele bewoners ter plaatse van het bouwplan af te spreken om de gewisselde argumenten nog nader te bespreken. Deze individuele bewoners hebben daar echter afwijzend op gereageerd.

Dat het participatieproces tekort zou zijn geschoten, is naar het oordeel van de ontwikkelaar dan ook aantoonbaar onjuist.

3. Overigens vertrouw ik Uw commissie, gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 augustus 2021 inzake het bestemmingsplan 'Dennenheuvel 2020' er mee bekend dat participatie geen wettelijk onderdeel is van het besluitvormingsproces, en dus een eventueel gebrek aan participatie niet aan vergunningverlening in de weg kan staan.



4. Dan de meer ruimtelijke argumenten.

De raad van de gemeente Bloemendaal heeft op 6 juli 2017 de 'nota ruimtelijke beoordeling 2017' vastgesteld. Met deze nota is door de raad invulling gegeven aan artikel 6.5 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij heeft de raad, in haar hoedanigheid van planwetgever, categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het gaat daarbij begrijpelijkerwijs om kleine projecten met geen of nauwelijks noemenswaardige ruimtelijke impact.

Anders gezegd, de raad van de gemeente Bloemendaal heeft bij de vaststelling van de nota, welke kwalificeert als een algemeen verbindend voorschrift¹, al een ruimtelijke afweging gemaakt. Nu de nota zelf niet de mogelijkheid geeft om van de daarin opgenomen regels af te wijken, heeft de raad – vanwege de kwalificatie van de nota als algemeen verbindend voorschrift, die bevoegdheid ook niet.

Noch daargelaten dit juridisch argument, past het bouwplan bij uitstek op de voorgestane locatie. Dit volgt ook uit de overwegingen in de Ontwerp-omgevingsvergunning. Het gaat om een bouwplan dat, kort gezegd, ruimtelijk past in de omgeving, en voldoet aan lokale en regionale afspraken over transitie van – voormalige – bedrijfspanden naar woningen.

Dat het bouwplan ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn, is eveneens aantoonbaar onjuist.

5. De ontwikkelaar vertrouwt er op dat via u de raad, gehoord alle relevante argumenten, de op 16 december 2021 aangenomen motie zal herroepen. Mocht dat niet het geval zijn, en naar aanleiding van de motie zal worden besloten om de vergunningaanvraag alsnog te weigeren, zal de ontwikkelaar niet anders kunnen dan gebruik te maken van de rechtsmiddelen welke haar alsdan toekomen.

- Advocaat –

BIJLAGE 2

Per e-mail

het college van B&W van de gemeente Bloemendaal

alsmede

de raad van de gemeente Bloemendaal

Amsterdam : 11 februari 2022
Onze referentie : RR/210061/2022/210061-1937276728-50
Inzake : **De Greef / gemeente Bloemendaal**
E-mail :

Geacht college, geachte leden van de raad,

Op verzoek van zowel de heer J.M. de Greef als op verzoek van JGOO B.V., aanvrager respectievelijk ontwikkelaar van het bouwplan 'Binnenweg 27' te Bennebroek vraag ik uw dringende aandacht voor het volgende.

Door raadpleging van de website van de gemeente Bloemendaal zijn cliënten er pas onlangs mee bekend geworden dat op dinsdag 15 februari a.s. in de commissie Grondgebied de voorgenomen weigering van de zogenaamde verklaring van geen bedenkingen op de agenda staat (als uitvloeisel van de motie van de gemeenteraad van 16 december 2021). Ten behoeve van dit agendaonderwerp zijn voorts een aantal documenten op de website geplaatst, waaronder een concept-raadsbesluit en concept-B&W voorstel, alsmede de nota van beantwoording zienswijzen.

Cliënten spreken allereerst hun onvrede uit over het feit dat zij door uw college noch uw raad rechtstreeks zijn geïnformeerd omtrent het bovenstaande. Voorts spreken cliënten hun onvrede uit over het feit dat, in weerwil van de overweging in het concept-B&W besluit dat de ontwerp-weigering ter inzage zou zijn gelegd, ter inzage legging (nog) niet heeft plaatsgevonden. Gelet op de omstandigheid dat besluitvorming plaatsvindt overeenkomstig de regels van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, bestaat daartoe wel een wettelijke verplichting. Cliënten gaan er dan ook vanuit dat ter inzage legging alsnog zal plaatsvinden, dat zij daarover tijdig worden geïnformeerd, en dat zij vervolgens in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen, en dat deze zienswijze vervolgens betrokken zal worden bij de besluitvorming, ook met betrekking tot de verklaring



van geen bedenkingen. Uw bevestiging dat alsnog dienovereenkomstig zal worden gehandeld, zien cliënten graag per omgaande tegemoet.

Zonder op dit moment volledig te willen en kunnen zijn, wensen cliënten vooruitlopend op deze zienswijze u alvast het volgende voor te houden.

In het concept-B&W besluit wordt aangegeven dat naar aanleiding van de motie en de ingediende zienswijzen cliënten in de gelegenheid zouden zijn gesteld om het bouwplan aan te passen op de volgende onderdelen, doch dat cliënten daarvan zouden hebben afgezien:

- *De bouwhoogte (bouwhoogte terugbrengen naar 4 meter);*
- *De afstand van de dakkapel aan de oostzijde van het bouwplan (de afstand van deze dakkapel tot de erfgrens zou volgens de bouwtekeningen minder dan 2 meter zijn en dientengevolge strijd opleveren met artikel 5:50 BW – geen venster binnen twee meter van de erfgrens voor zover dit venster uitzicht geeft-);*
- *De breedte van de parkeerplaatsen (de ingetekende parkeerplaatsen zijn 2,4 meter breed, terwijl deze conform de Beleidsnotitie Parkeernormen Bloemendaal 2019 2,5 meter breed moeten zijn);*
- *De ruimtelijke onderbouwing (in de ruimtelijke onderbouwing zou geen rekening zijn gehouden met een verleende – maar nog niet onherroepelijke – vergunning voor de realisatie van kunstlicht op de tennisbanen bij de naastgelegen tennisvereniging Bennebroek).*

Deze voorstelling van zaken in het concept-B&W besluit behoeft duidelijk nuancering.

Allereerst is cliënten slechts in algemene bewoordingen verzocht of zij naar aanleiding van 'de ingediende zienswijzen' het bouwplan wilden aanpassen. Ten tijde van dit verzoek waren cliënten nog niet bekend met de nota van beantwoording, en derhalve ook niet bekend met bovengenoemde kennelijk gewenste dan wel noodzakelijke bouwplanaanpassingen. Dat cliënten in de gelegenheid zijn gesteld om de thans expliciet genoemde planonderdelen aan te passen, is dan ook onjuist.

Kennis nemende van de inhoud van de nota van beantwoording valt het cliënten op dat bij de beoordeling van de zienswijzen de ingediende bouwtekeningen van de zijde van de gemeente kennelijk niet zorgvuldig zijn beoordeeld. Ware dit wel het geval geweest, dan had moeten worden vastgesteld dat uit de bouwtekeningen volgt dat de vensters in de dakkapel aan de oostzijde van het bouwplan worden voorzien van vaststaande, gezandstraalde (dus ondoorzichtige), vensters. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5:51 BW, welke bepaling een uitzondering mogelijk maakt op het bepaalde in artikel 5:50 BW.

Ten aanzien van de breedte van de parkeerplaatsen willen cliënten er op wijzen dat de Beleidsnotitie parkeernormen gemeente Bloemendaal 2019, vastgesteld op 4 juli 2019, op het onderhavige bouwplan niet van toepassing is. Immers, uit de Beleidsnotitie volgt dat deze van toepassing is op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herontwikkelingen. De omgevingsvergunningaanvraag met betrekking tot het onderhavige bouwplan dateert echter van voor 4 juli 2019, en voldoet aan de destijds geldende regels.



Het vorenstaande laat uiteraard onverlet de bereid van cliënten om de breedte van de parkeervakken te wijzigen van 2,4 naar 2,5 meter (welk wijziging overigens kwalificeert als een wijziging van ondergeschikte betekenis) worden aangepast.

Voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing heeft cliënte de opsteller daarvan verzocht in verband met de tennisbaan met verlichting de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen. De aanvulling is aan deze brief gehecht (**bijlage**).

Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat vanwege de wens van uw raad om zo spoedig mogelijk te besluiten over de verklaring van geen bedenkingen, de te betrachten zorgvuldigheid onder druk is komen te staan. De verwachting wordt dan ook uitgesproken dat uw raad, maar ook uw college, aan de inhoud van deze brief opvolging zullen geven.

Hoogachtend,

Ramon Ridder | Labré Advocaten

Van: Ramon Ridder | Labré Advocaten
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 15:17
Aan: Ramon Ridder | Labré Advocaten
Onderwerp: verlichting tennisbanen

Van: _____ >
Datum: donderdag 10 februari 2022 om 11:09
Aan: Jack · _____
Onderwerp: project bennebroek

Tennisbanen met verlichting

De VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering noemt een richtafstand van 50 meter tussen nieuwe woningen en een tennisbaan met verlichting, vanwege het aspect 'geluid'. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag om een vergunning is onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt.

Voor het aspect 'verlichting' geldt het volgende. De nieuwe woningen op ca. 25 meter van de tennisbanen gerealiseerd. Tussen de nieuwe woningen en de tennisbanen bevinden zich de weg, de Binnenweg, en een perceel met de bestemming Groen. Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen en de bestaande en planologisch bestemde groenvoorzieningen zorgen voor een afschermend effect. Daarbij zijn de verlichtingsarmaturen naar beneden, op de tennisbaan, gericht. Bestaande woningen zijn op gelijke of kortere afstand van de tennisvelden gesitueerd.

Voor wat betreft dit onderdeel is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

NOTICE: This communication and any attachments ("this message") may contain information which is privileged, confidential, proprietary or otherwise subject to restricted disclosure under applicable law. This message is for the sole use of the intended recipient(s). Any unauthorized use, disclosure, viewing, copying, alteration, dissemination or distribution of, or reliance on, this message is strictly prohibited. If you have received this message in error, or you are not an authorized or intended recipient, please notify the sender immediately by replying to this message, delete this message and all copies from your e-mail system and destroy any printed copies.

BIJLAGE 3

rechter zijgevel
oostgevel

goothoogte nr's 41/43/45

goothoogte nieuwbouw nr 27

TV Bennebroek nr 63

3600

6000

Maatveld / Peil=0

Maatveld / Peil Tennisbaan=0

goothoogte nieuwbouw nr 27

3600

6000

Maatveld / Peil=0

voorgevel
Binnenweg 27
zuidgevel

nr. 45

nr. 43
zuidgevel

nr. 41

goothoogte nr's 41/43/45

Maatveld / Peil=

Project Pell weergave Binnenweg 27 te Bennebroek

Getekend: JMDG
Schaal: 1 : 100

Formaat: A3

Datum: 21 Jan 2019
Projectnr.:

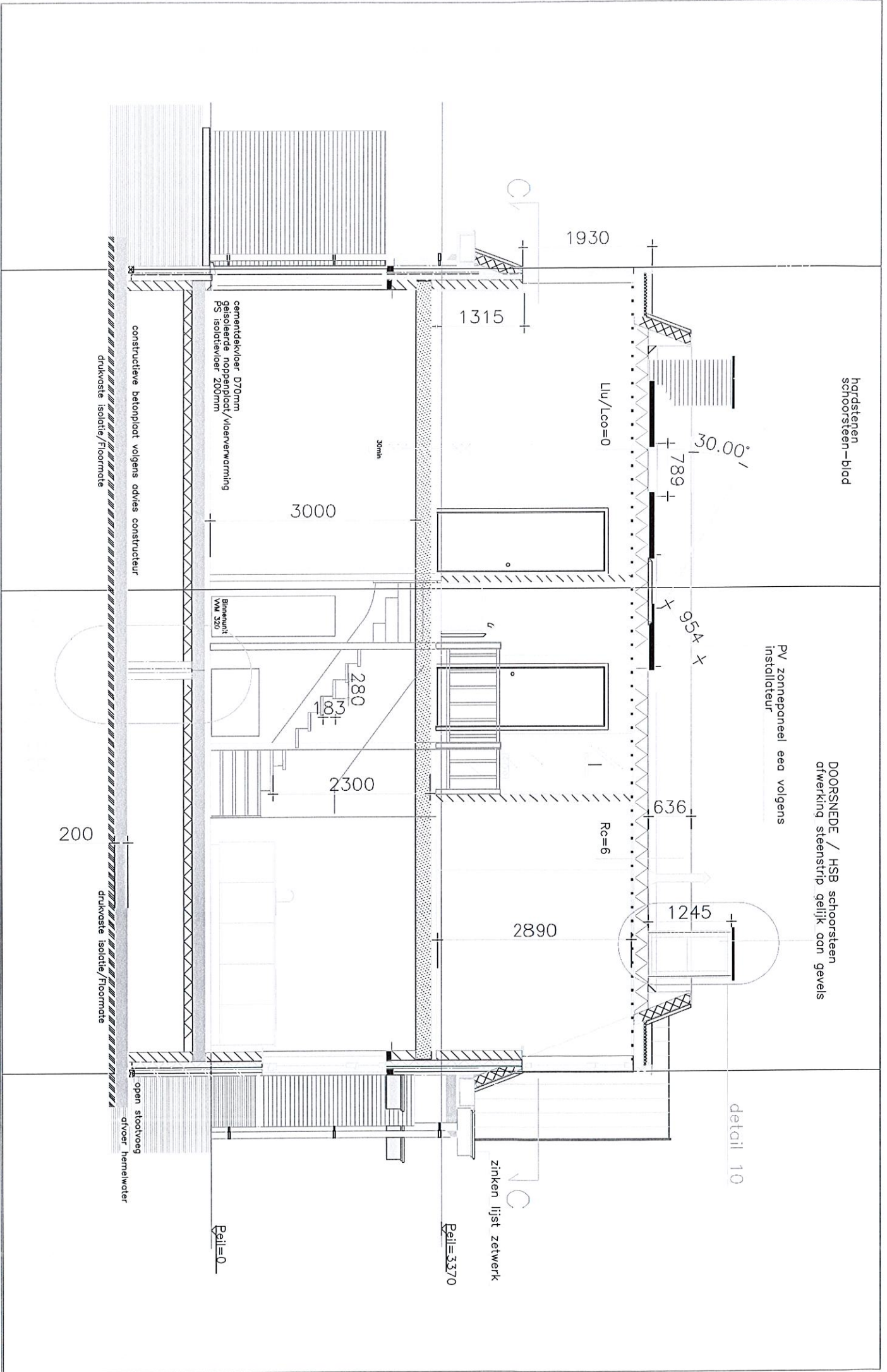
BIJLAGE 4

hardstenen
schoorsteen-blad

DOORSNEDEN / HSB schoorsteen
afwerking steenstrip gelijk aan gevels

PV zonnepaneel eea volgens
installateur

detail 10



BINNENWEG 27
Project: doorsnede zonnepanelen & wp-unit tekening

Getekend: JMDG/Bvdk
Schaal: 1 : 50

Formaat: A3

Datum: 08 okt 2021
Projectnr.: