Per aangetekende post
Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
2051 GJ Overveen

Tevens per mail: gemeente@bloemendaal.nl

BEZWAARSCHRIFT NIEUWE VERGUNNING BIJDUINHOF

Betreft: Bezwaarschrift mw. Zanen e.a. tegen uw besluit d.d. 17 oktober 2017 tot verlening van een omgevingsvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van het project Bijduinhof
Uw kenmerk: 2017017786 (gepubliceerd in de Bekendmakingen gemeente Bloemendaal)

Overveen, 22 oktober 2017

Geacht college,

Bij deze maak ik mede namens de op bijgaande lijst **(bijlage 1; inclusief de machtigingen)** aangegeven bezwaarmakers (hierna: omwonenden), die allen in hun hoedanigheid van eigenaar/bewoner/gebruiker van naastliggende percelen als belanghebbenden in deze kwestie zijn aan te merken, **bezwaar** tegen de door uw college (hierna: B&W) verleende omgevingsvergunning (hierna: vergunning) d.d. 17 oktober 2017 voor het gewijzigd uitvoeren van het project Bijduinhof **(bijlage 2)**.

Omwonenden, die rondom Bijduinhof wonen en/of werken **(bijlage 3)** zijn van oordeel dat deze vergunning verleend is in strijd met:

- de voorschriften van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en met de aard en strekking van deze wet;
- het Besluit omgevingsrecht;
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening;
- de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage 2014”, zoals B&W het noemen (hierna: het BP 2014); de officiële naam van het BP 2014 is volgens artikel 15 van de voorschriften: “Marinehospitaalterrein en Van Wijklocatie” (Marinehospitaal en terrein aan elkaar en locatie in plaats van garage);
- redelijke eisen van welstand;
- het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat overheidsbesluiten wat betreft de motivering op een deugdelijke feitelijke grondslag moeten berusten en bovendien een draagkrachtige motivering moeten bevatten.
- het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel.

Omwonenden zijn dan ook van mening dat B&W deze vergunning nooit hadden mogen verlenen en dat B&W beslissend op dit bezwaarschrift de vergunning alsnog dienen te weigeren. Ter onderbouwing van hun bezwaar wijzen omwonenden op het volgende:

I. ALGEMEEN

1.1 De inhoud van de aanvraag

Op vel 2 van de vergunning (het stuk heeft geen paginanummers; ook een datum ontbreekt) is vermeld dat de aanvraag van de vergunning betrekking heeft op:

1. "Het uitvoeren van het 'bouwkundig' peil van de begane grondvloer van de woningen en afgewerkt binnenterrein op 4.100 meter NAP;"
2. "Het wijzigen van de constructie van de vloer van de stallingsgarage;"
3. "Een beperkte wijziging van het dak van de ronde woning."

Ad 1: "Het uitvoeren van het 'bouwkundig' peil van de begane grondvloer van de woningen en afgewerkt binnenterrein op 4.100 meter NAP;"

Deze omschrijving is onjuist en misleidend. Op vel 6 van de vergunning komt pas de aap uit de mouw en opmerkelijk genoeg alleen daar. Onder de bestemming "Waarde-Archeologie-4" lezen we: "*De grondwerkzaamheden zijn reeds uitgevoerd en de aanvraag tot gewijzigd uitvoeren van het project voorziet in het minder diep aanbrengen van de stallingsgarage dan vooraf is vergund."* Dat is de juiste omschrijving en iedereen betrokken bij deze vergunning (ontwikkelaar, bouwer, B&W, gemeenteraad én omwonenden) weet dat dit zo is. Om de kosten te besparen van het slaan van een dure damwand en van het aanleggen van een betonnen vloer van 30 cm in de parkeergarage (zie ad 2) heeft de bouwer het hele plan bijna een meter omhoog getrokken om zo uit het grondwater te komen en B&W zijn daarbij in oktober 2016 behulpzaam geweest. Na een jaar ontkennen door B&W en de ontwikkelaar (ook voor verschillende rechters) wordt met deze aanvraag en deze vergunning erkend dat is en wordt gebouwd in afwijking van de in 2014 verleende vergunning.

De op vel 2 van de vergunning gegeven omschrijving als hierboven ad 1 weergegeven is dus niet alleen onjuist en misleidend, maar moet bovendien tot de conclusie leiden dat aan de vergunning een groot motiveringsgebrek kleeft . Het is onvoldoende om in deze vergunning alleen aandacht te besteden aan het "peil" en de "hoogte van de parkeergarage", waar in werkelijkheid een compleet bouwplan van 9 woningen uit het grondwater wordt getrokken en bijna een meter omhoog komt, zodat de gedaante van dit bouwplan met name voor de omgeving en de omwonenden aanzienlijk verandert, waarbij <u>als gevolg</u> van het uit het grondwater trekken van het complete bouwplan de woningen opeens op 4.10 meter + NAP worden gebouwd en de ondergrondse parkeergarage niet meer onder het maaiveld ligt.

Daar komt nog bij dat de Wabo en alle daarop gebaseerde uitvoeringsvoorschriften en de voorschriften van het BP 2014 het (in de op vel 2 van de vergunning gegeven omschrijving als hierboven ad 1 weergegeven) gebruikte begrip "*bouwkundig peil*" <u>niet</u> kennen, zoals de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland tijdens de zitting van 16 augustus 2017 ook nadrukkelijk heeft aangegeven. Het "uitvoeren van het 'bouwkundig' peil", als genoemd als onderdeel 1 van de aanvraag (tijdens rechtszittingen door de advocaat van B&W het "inpassen" van de bouwvergunning genoemd) bestaat juridisch niet en is derhalve

in strijd met de Wabo en het BP 2014. Er wordt op grond van de regels een peil vastgesteld en daarop wordt gebouwd. Niet meer en niet minder.
Zowel de ontwikkelaar/bouwer als B&W zijn met deze aanvraag en vergunning dan ook met een cosmetische operatie bezig die moet verhullen dat deze operatie geen enkele steun vindt in de relevante voorschriften en geen juridische basis heeft (zie hierna meer op dit punt).

Ad 2: "Het wijzigen van de constructie van de vloer van de stallingsgarage;"
In hun ijver om pagina's lang hun onjuiste beslissing ten aanzien van het "peil" en de "hoogte van de parkeergarage" te rechtvaardigen, zijn B&W geheel vergeten in de vergunning een overweging te wijden aan dit onderdeel van de aanvraag. Dit betekent dat dit onderdeel van de aanvraag door B&W niet gehonoreerd is (en dat er dus alsnog een betonnen vloer van 30 cm wordt gestort of anderszins handhavend wordt opgetreden door B&W) of dat –als dit onderdeel wel gehonoreerd is- aan de vergunning wederom een motiveringsgebrek kleeft.
Daar komt nog bij dat het omhoogtrekken van het gehele bouwplan van 9 woningen met bijna een meter uit het grondwater en het vervangen van de betonnen vloer door klinkers op een bouwterrein dat al sinds mensenheugenis bekend staat vanwege zijn drassigheid door onder meer kwelwater uit de duinen dat onder de huizen aan de Bloemendaalseweg door op het bouwterrein naar boven komt, voor B&W aanleiding had moeten zijn om in deze vergunningprocedure een keur aan adviesinstanties, zoals de Brandweer, de Milieudienst, Hydrologisch Adviesbureau etc. etc. om advies te vragen over de gekozen "oplossing" wat betreft de vloer in de parkeergarage in verband met de kostenbesparing door ontwikkelaar/bouwer en om op basis van deze adviezen de aanvraag te toetsen aan onder meer het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Uit de vergunning blijkt niet dat B&W hieromtrent advies hebben gevraagd en evenmin dat aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening is getoetst. Op vel 7 van de vergunning lezen we onder het kopje "Bouwbesluit / Bouwverordening" ten aanzien van de complete vergunning: "*Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit."* Deze overweging betekent dat er geen toetsing aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening heeft plaatsgevonden en dus ook niet ten aanzien van het uit het grondwater trekken van het gehele bouwplan en het schrappen van de betonnen vloer in de parkeergarage, hetgeen tot de conclusie moet leiden dat de vergunning reeds hierom niet in stand kan blijven.

Kennelijk ging in deze procedure snelheid boven zorgvuldigheid, want in de 28 werkdagen waarbinnen deze vergunning is verleend is het vragen van advies op dit punt aan relevante instanties niet te realiseren en is het dus ook kennelijk achterwege gebleven. Omwonenden wijzen er op dat als in de toekomst regelmatig de brandweer moet verschijnen om na een stortbui de parkeergarage leeg te pompen ook B&W hiervoor aansprakelijk zijn na de verlening van deze vergunning, mocht deze in stand blijven.

Ad 3: "Een beperkte wijziging van het dak van de ronde woning."
Ook hiervoor geldt dat er in de vergunning niets over te vinden is en dat dit het zoveelste motiveringsgebrek oplevert. Of dit onderdeel van de vergunning is niet verleend.

1.2 Het bouwterrein

Al geruime tijd verkondigen B&W (en de gemeenteadvocaat voor verschillende rechters) onjuiste verhalen over het bouwterrein alsof we hier te maken hebben met een glooiend duinterrein waarbij voor het bepalen van het "peil" (in oktober 2016!) toevlucht gezocht moest worden tot bizarre kunstgrepen, zoals voor het "peil" uitgaan van de bovenkant van de dorpel aan de voorzijde van de woning Bloemendaalseweg 325, terwijl het bouwterrein aan de achterzijde van deze woning ligt. Niets is minder waar.

Deze op 27 maart 2016 gemaakte foto laat zien dat langs de gehele Bloemendaalseweg, waar deze grenst aan het voormalige Marinehsopitaalterrein, de situatie vrijwel hetzelfde is: de weg, een rij huizen en vlak daarachter een steil aflopend talud naar het maaiveld van het voormalig Marinehospitaalterrein circa 2.50 meter lager. Rechts vooraan op deze foto is ten behoeve van de bouw van 4 nieuwe woningen aan de Bloemendaalseweg te zien dat het talud, direct langs de Bloemendaasleweg, verhoogd is met gestort zand met circa 2.50 m. In zuidelijke richting volgt vervolgens de rij huizen gebouwd rond 1900 en daarna het in 1938 gebouwde hoge poortgebouw van de Van Wijkgarage (showroom en ingang) met links en rechts iets lagere woningen. Achter het poortgebouw de Van Wijkgarage (op deze foto een zwarte doos), die 5m hoog is gebouwd op het niveau van het voormalige Marinehospitaalterrein, met eerst een onderste bouwlaag van ca 2.50 meter met opslagruimtes om het hoogteverschil van het talud te overbruggen, zodat de daar bovenop liggende garagevloer gelijk kwam te liggen met de ingang door het poortgebouw.

Op onderstaande op 5 juni 2016 genomen foto is ook heel goed te zien dat het maaiveld waarop in 1938 de Van Wijkgarage is gebouwd (nogmaals bestaande uit twee bouwlagen van totaal 5 meter hoog) op het niveau van het voormalig Marinehospitaalterrein lag en dat uiteraard hetzelfde gold voor het achter de garage gelegen parkeerterrein. Ook is goed te zien dat er op het terrein waar nu Bijduinhof is en wordt gebouwd, op de plek van de oude garage, in het geheel geen sprake is van een glooiend duinterrein, maar van een strak maaiveld waarop de garage is gebouwd. De hoopjes zand op het terrein van Vijverpark zijn

vrijgekomen bij het uitgraven van de bouwvlakken van de te bouwen woningen voor dit bouwplan. Midden op de foto onder de kerk zien we de garage (met dode klimop aan de bovenkant) aansluitend rechts op het hoge poortgebouw, achter de garage lag het parkeerterrein aansluitend op ook het maaiveld van “Villa Tetterode” aan de Zijlweg:

Ten slotte een foto van het parkeerterrein achter de garage; op de achtergrond links “Villa Tetterode”.

Over de hoogte van het oorspronkelijke maaiveld op de plek van het huidige bouwterrein van het Bijduinhof bestaat geen enkele twijfel; het ligt op circa 0.40 meter + NAP (zie toelichting bij BP 2011 blz. 17).

Uit al deze foto's blijkt bovendien overtuigend dat het onjuist is, zoals B&W en de ontwikkelaar/bouwer, sinds oktober 2016 beweren dat door de sloop van de garage het maaiveld en het peil niet meer waren te bepalen, zodat de dorpel van de voorzijde van de woning Bloemendaalseweg no 325 als zodanig dienst moest doen. Een volstrekt ongeloofwaardig verhaal.

1.3 Omgevingsvergunning verlenen is geen boekhoudkundige exercitie

Het verlenen van een omgevingsvergunning is geen boekhoudkundige exercitie en zeker niet als er sprake is van het achteraf legaliseren van een bouw die al grotendeels is gerealiseerd. Na alle ontkenningen van B&W het afgelopen jaar, na alle onzin-verhalen ("de parkeergarage heeft geen dak!"), ook tijdens verschillende rechtszittingen, van de kant van B&W, is deze vergunning een onbegrijpelijk en verbijsterend stuk. Op vel 2 van de vergunning wordt nauwelijks ingegaan op de treurige voorgeschiedenis.

Het verlenen van een omgevingsvergunning (het woord zegt het al) heeft te maken met de "omgeving", raakt de omwonenden van het vergunde bouwwerk of bouwplan. De vergunning verleend in 2014 voor Bijduinhof op grond van het bestemmingsplan "Van Wijkgarage 2011" (hierna: BP 2011) heeft rechten gegeven aan de omwonenden en rechtens te honoreren verwachtingen bij hen gewekt. In oktober 2016 zijn B&W er volstrekt onrechtmatig mee akkoord gegaan dat deze rechten van omwonenden met voeten getreden zijn zonder nieuwe vergunningaanvraag. Nu volstaat kennelijk bij deze vergunning een jaar later de vaststelling dat er 2 cm onder de maximum bouwhoogte gebleven wordt en de vaststelling dat de parkeergarage maar 28 cm boven het maaiveld uitsteekt en weliswaar in strijd is met het BP 2014, maar dat het gebruik er van toch maar gedoogd moet worden.

Het alsnog legaliseren van alle door ontwikkelaar/bouwer gepleegde overtredingen van de verleende vergunning en de voorschriften van het bestemmingsplan –in het midden latend of dat mogelijk is; zie hierna- is in strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. B&W (en ook de gemeenteraad) moeten er dan ook voor zorgen dat deze vergunning alsnog geweigerd wordt en dat de schandvlek, die Bijduinhof is en wordt voor 100 jaar en langer in de historische kern van Overveen, alsnog gesloopt wordt.

Tot slot een citaat wat betreft de Handhaving van het BP 2011; een tekst die in elk bestemmingsplan staat, ook in het BP 2014, en waarvan BW kennelijk niet weten:

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Bij overtredingen van het bestemmingsplan moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

II. HET PEIL

2.1 Artikel 1.54 van de voorschriften behorende bij het BP 2014

De definitie van het "peil" in artikel 1.54 van de voorschriften behorende bij het ter plaatse van het bouwterrein geldende en op de aanvraag betrekking hebbende BP 2014 luidt aldus:

1.54 peil

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil Bijdorplaan': de kruin van de weg van de Bijdorplaan voor zover deze langs de grens van het bestemmingsplan loopt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil Bloemendaalseweg' de kruin van de weg van de Bloemendaalseweg voor zover deze langs de grens van het bestemmingsplan loopt;
c. ter plaatse van gronden zonder aanduiding als bedoeld onder a of b:
    1. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
    2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak;

2.2 Het standpunt van B&W en ontwikkelaar/bouwer sinds oktober 2016

Op vel 4 laatste 3 alinea's en vel 5 eerste alinea van de vergunning beargumenteren B&W waarom het peil op grond van bovengenoemd artikel 1.54, sub c, onder 2, gevonden moet worden bovenaan de dorpel aan de voorzijde van de woning Bloemendaalseweg 325. Dat verhaal kan echter absoluut niet overtuigen en heeft niet of nauwelijks iets te maken met het bepaalde in artikel 1.54. Sterker: het is in strijd met deze bepaling!

Kort samengevat komt het verhaal van B&W op het volgende neer: Bijduinhof is gericht op de Bloemendaalseweg en daarom gaan we voor het bepalen van het peil uit van "de grens van het bouwvlak dat gericht is op de Bloemendaalseweg". Het niveau van het maaiveld ter plaatse van de oude entree van de garage en de naastliggende bebouwing fluctueert en dus komen we uit bij no 325, waar de eerste grondgebonden woning van het bouwplan achter ligt, niet bij de lager gelegen no's 327 of 329 van de entree, en ook niet bij de lagere nummers (no 323 e.v.) omdat het maaiveld daar nog meer oploopt.

Om te beginnen is het bepalen van het peil aan de voorzijde van no 325 regelrecht in strijd met artikel 1.54, sub c, onder 2. Het gaat immers om de gemiddelde maaiveldhoogte ter plaatse van ("….") de "grens van het bouwvlak". De grens van het bouwvlak van Bijduinhof ligt achter woning no 325. Het argument dat in september/oktober 2016 daar vanwege de sloop van de Van Wijkgarage niet gepeild kom worden is niet juist, zoals deze twee foto's van 15 september 2016 laten zien. De bouw lag stil vanwege vervuiling van de grond en achter de woningen en in de poortwoning is het peil nog gewoon aanwezig:

Verder levert de dorpel bij de woning no 325 niet de gemiddelde maaiveldhoogte op, maar de hoogte bij, zoals B&W zelf overwegen in de vergunning, de eerste grondgebonden woning van Bijduinhof. De gemiddelde maaiveldhoogte bij de 5 woningen van Bijduinhof is bij een volgens B&W oplopende hoogte richting de aflopende nummers te vinden ongeveer middenin bij de woning no 321, zoals op deze plattegrond van de bouw van Bijduinhof goed te zien is **(bijlage 4)**.

Ten slotte moet worden vastgesteld dat B&W met de keuze voor no 325 in feite via een omweg alsnog toepassing geven aan artikel 1.54 sub b: de kruin van de Bloemendaalseweg

als peil bij de 'specifieke bouwaanduiding – peil Bloemendaalseweg', zoals toegepast verderop aan de Bloemendaalweg door het opvullen met zand van het talud; deze bepaling is bij Bijduinhof niet van toepassing omdat de specifieke bouwaanduiding op de BP-kaart ontbreekt. Of B&W proberen via een omweg toepassing te geven aan artikel 1.54 sub c onder 1 (de kruin van de Bloemendaalseweg als peil bij de hoofdtoegang als de toegang van de gebouwen onmiddellijk aan de weg grenst). Omdat dit laatste bij Bijduinhof niet het geval is, is deze bepaling ook niet van toepassing.

Kortom, de gemeenteraad heeft in artikel 1.54 wat betreft het peil twee mogelijkheden geboden om het peil op het niveau Bloemendaalseweg te leggen, die beide hier niet van toepassing zijn, maar door het geknoei van B&W met woning no 325 in oktober 2016 komt het peil toch op het niveau Bloemendaalseweg.

Omwonenden zijn van mening dat het in dit geval door B&W toegepaste artikel 1.54, sub c, onder 2, niet kan leiden tot de conclusie dat het peil op het niveau van de Bloemendaalseweg komt te liggen. Als de raad dat had gewild dan had ze dat wel expliciet opgenomen in artikel 1.54 of op de plankaart in het bouwvlak van Bijduinhof wel de 'specifieke bouwaanduiding – peil Bloemendaalseweg' neergezet.

Daar komt nog het volgende bij. Het is volkomen duidelijk dat B&W ook in oktober 2016 slechts een "boekhoudkundige exercitie" hebben uitgevoerd. De bouw moest van de ontwikkelaar/bouwer uit het grondwater gehaald en dat moest als het even kon zonder nieuwe vergunningaanvraag en dus binnen de in 2014 verleende vergunning en binnen het bestemmingsplan. Afgezien van het feit dat dit niet kan –zoals nu wel gebleken is- en in flagrante strijd is met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van "wijzigingen van ondergeschikte aard", die zonder nieuwe vergunning kunnen worden doorgevoerd, moet worden vastgesteld dat de bouwer/ontwikkelaar en B&W moesten schipperen tussen het kunstmatig verhogen van het peil en het verhogen van de bouw. Dat geschipper leidde tot het verhogen van de bouw met 0.68 meter en van het peil van 3.20 meter + NAP in de entree van de garage (waar B&W en ontwikkelaar/bouwer tot oktober 2016 beiden van uitgingen) naar 3.42 meter + NAP (het peil van de bovenkant van de dorpel van no 325 op 3.52 + NAP minus 0.10 meter; **waar staat overigens die aftrek met 0.10 meter in artikel 1.54?**). Deze 0.68 meter plus deze 0.22 meter, samen 0.90 meter waren kennelijk net voldoende om uit het grondwater te komen.

Al met al leidde dit rekenwerk, dit geschipper, dit geknoei er toe dat de woningen met een bouwhoogte van 10.30 gemeten vanaf het kunstmatig gerealiseerde peil van 3.42 meter + NAP inclusief de verhoging met 0.68 meter op een definitieve bouwhoogte van 10.98 meter uitkomen, 2 cm onder de maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter in het BP 2011 en BP 2014. Dit is niet toevallig en van groot belang omdat B&W in 2011 aan de raad hebben toegezegd dat voor een overschrijding van deze 11 meter geen vrijstelling wordt verleend.

Omwonenden wijzen er op dat dit voor omwonenden heel anders ligt: zij mochten er op grond van de in 2014 verleende vergunning op vertrouwen dat de parkeergarage niet boven het (lagere) maaiveld uitkwam en dat de woningen uitgaande van het door B&W en de ontwikkelaar/bouwer in 2015 gecommuniceerde peil van 3.20 meter + NAP 10.30 meter hoog zouden worden en niet op 4.10 meter + NAP gebouwd zouden worden. **Uitgaande van**

het juiste peil van 3.20 meter + NAP komen de woningen overigens nu niet op 10.98 meter uit, maar op 11.20 meter en zijn ze dus te hoog op basis van het BP 2014.

In dat verband schrijven B&W op vel 5, 4e alinea van de vergunning: *"Het project Bijduinhof blijft bij de peilmaatvoering 3.420 + NAP net onder de bouwcontouren van de aaneengesloten woningen van de Bloemendaalseweg."*

Ook dat is, voor wat het waard is, niet waar. Omwonenden wijzen er erop dat bouwer IBB Kondor in het kader van de zitting bij de voorzieningenrechter in januari 2017 het peil van de dorpel van de woning no 325 door het ingenieursbureau "Passe-Partout"op 19 januari 2017 (de zitting in de rechtbank was op 23 januari 2017) heeft laten nameten. Heel zorgvuldig! Het peil van de dorpel is 3.55 meter + NAP **(bijlage 5)**. Na aftrek van de –nergens op gebaseerde- 0.1 meter rest een peil van 3.45 meter + NAP: Bijduinhof komt dus op basis van deze "peilmaatvoering" net **boven** de bouwcontouren van de aaneengesloten woningen van de Bloemendaalseweg uit!

2.3 Het standpunt van B&W en ontwikkelaar/bouwer tot oktober 2016; het op basis daarvan door omwonenden ingenomen standpunt; thans hun secundaire standpunt

In 2014 en 2015 hebben B&W en ontwikkelaar/bouwer het standpunt ingenomen dat het peil voor de onderhavige bouw op 3.20 meter + NAP ligt, zijnde het peil van de entree van het poortgebouw van de Van Wijkgarage (omdat het bij de vergunningverlening in 2014 toepasselijke BP 2011 wat betreft de definities van het peil en van het maaiveld naar deze entree verwijst). Er zijn veel voorbeelden van dat dit standpunt naar buiten is gebracht.

Het meest tot de verbeelding sprekende voorbeeld van de zijde van ontwikkelaar/bouwer is dat ontwikkelaar AM in de loop van 2015 ten behoeve van de toekomstige kopers van de huizen in Vijverpark vraagt hoe hoog de huizen in Bijduinhof gebouwd worden. De ontwikkelaar/bouwer laat daarop in twee mails weten dat dit 3.20 meter + NAP zal zijn, zoals te zien is op de meegestuurde plattegronden, hetgeen AM vervolgens meedeelt aan zijn potentiële kopers **(bijlage 6)**.

B&W schrijven in het verweerschrift (blz 7 onder IV) naar aanleiding van de door omwonenden ingediende bezwaren tegen de in 2014 voor Bijduinhof verleende bouwvergunning dat het peil op grond van het BP 2011 moet worden bepaald "*aan de hand van de entree aan de Bloemendaalseweg"* **(bijlage 7).** Het latere verhaal van B&W dat dit zou berusten op een vergissing is niet geloofwaardig en ook niet acceptabel.

Hoe het ook zij, de opmerkelijke overstap in oktober 2016 van het peil in de entree van de Wijkgarage naar de dorpel bij woning no 325 is in strijd met het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel. B&W hebben de rechtens te honoreren verwachting gewekt dat het peil op 3.20 meter + NAP ligt en B&W hebben daar nu naar te handelen, ook al is het gevolg dat daarmee de maximale bouwhoogte van 11 meter wordt overschreden en de vergunning alsnog geweigerd moet worden, omdat door de toezegging van B&W aan de gemeenteraad gedaan in 2011 vrijstelling van deze hoogtemaat uitgesloten is.

2.4 Het primaire standpunt van omwonenden
Op grond van al hetgeen hiervoor is opgemerkt over het bouwterrein waarop Bijduinhof is en wordt gebouwd (blz 3 t/m 6) en over het peil (blz 7 t/m 10) stellen de omwonenden zich primair op het standpunt dat artikel 1.54 van de voorschriften van het BP 2014 en de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het peil en kunstmatige verhogingen (die niet meetellen) tot de conclusie dwingt dat het maaiveld van het voormalige Marinehospitaalterrein, grenzend aan het voormalige parkeerterrein van de Van Wijkgarage op circa 0.40 meter + NAP en dus grenzend aan het bouwvlak van Bijduinhof, als het peil voor de bouw van Bijduinhof moet gelden. We hebben hier bovendien te maken met openbaar toegankelijk gebied, als bedoeld in artikel 1.54.

Dit standpunt sluit naadloos aan bij het na oktober 2016 door B&W en ontwikkelaar/bouwer ingenomen standpunt dat als "de entree" in de definities van het peil en van het maaiveld in de voorschriften van het BP 2011 is aan te merken de 9 entrees van de in Bijduinhof gebouwde en nog af te bouwen woningen. Dat standpunt kan onmogelijk tot de conclusie leiden dat het peil van deze 9 woningen vervolgens bij de dorpel van één woning ligt en dan nog wel aan de voorzijde van deze woning.

Het standpunt sluit ook naadloos aan bij artikel 25, tweede lid, van de voorschriften behorende bij het in 2002 door de gemeenteraad van Bloemendaal vastgestelde bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o.", het zogeheten "moederplan" dat de bouw van Bijduinhof mogelijk heeft gemaakt **(bijlage 8)**. Dit artikellid bepaalt namelijk dat Bijduinhof "*qua aard en schaal*" overeenstemming moet vertonen met "*de bestaande omringende bebouwing*" (langs de Bloemendaalseweg én de Zijlweg) en met "*de aangrenzende parkomgeving*" (van het voormalige Marinehospitaal, thans Vijverpark Noord). Artikel 25, lid 2 bepaalt tevens dat "*zorg gedragen dient te worden voor een goed aansluiting op de villa Tetterode en de bijbehorende Springertuin"* (thans Vijverpark Zuid).

Dat hiervan geen sprake is bij de huidige bouw van Bijduinhof op 4.10 meter + NAP staat buiten elke discussie, aangezien de parkomgeving en Villa Tetterode, waarbij aansluiting had moeten worden gezocht, op circa 0.40 meter + NAP liggen. **In geen van de na 2002 door de raad vastgestelde bestemmingsplannen met betrekking tot de bouw van Bijduinhof is gevraagd om de "terp van Heijink", 4 meter boven het maaiveld van de omgeving, 4 meter boven de tuinen en terreinen van de omwonenden, leidende tot "Berlijnse muren" aan de Zijlweg-kant, hoge damwanden aan de Vijverparkkant en tot te hoge huizen aan de Bloemendaalseweg kant, die ook nog eens op veel te korte afstand staan.**

In dit verband is het pijnlijk en schrijnend dat de advocaten van B&W en de ontwikkelaar/bouwer tijdens vele rechtszittingen en bij de Adviescommissie misbruik hebben gemaakt van noot 13 op blz 22 van de toelichting bij het BP 2011, waarin –omdat het daar uitsluitend over de hoogte van de nieuwbouw gaat ten opzichte van de hoogte van de woningen aan de Bloemendaalseweg- slechts het eerste element van artikel 25, tweede lid, is geciteerd over het overeenstemming vertonen van Bijduinhof met de omringende bebouwing. De advocaten misbruikten tegen beter weten in dit argument om te betogen dat voor het vaststellen van het peil moet worden aangesloten bij de Bloemendaalseweg. Wie

het hele artikel leest, zoals hierboven weergegeven, ziet dat het eerder omgekeerd is, waar in artikel 25, tweede lid, de aansluiting met de parkomgeving en Villa Tetterode drie keer expliciet wordt genoemd. **Het zoveelste argument om juist te betogen dat het peil van Bijduinhof had moeten liggen op het niveau Vijverpark Noord, op het niveau van Vijverpark Zuid en op het niveau van Villa Tetterode.**

Omwonenden hebben de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gevraagd om in de lopende hoger beroep-procedure dit primaire standpunt van omwonenden in de toetsing te betrekken. Zie het hoger beroepschrift met vermelding van de jurisprudentie over het peil en kunstmatige verhogingen **(bijlage 9)**.

2.5 Het bouwen van de 9 woningen op 4.10 meter + NAP in strijd met artikel 1.48 jo 1.54

Hiervoor onder 1.1 schreven we al "*dat de Wabo en alle daarop gebaseerde uitvoeringsvoorschriften en de voorschriften van het BP 2014 het (in de op vel 2 van de vergunning gegeven omschrijving als hierboven ad 1 weergegeven) gebruikte begrip "bouwkundig peil" niet kennen, zoals de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland tijdens de zitting van 16 augustus 2017 ook nadrukkelijk heeft aangegeven. Het "uitvoeren van het 'bouwkundig' peil, als genoemd als onderdeel 1 van de aanvraag (tijdens rechtszittingen door de advocaat van B&W het "inpassen" van de bouwvergunning genoemd) bestaat juridisch niet en is derhalve in strijd met de Wabo en het BP 2014. Er wordt op grond van de regels een peil vastgesteld en daarop wordt gebouwd. Niet meer en niet minder.*"

Artikel 1.48 van de voorschriften behorende bij het BP 2014 definieert het "maaiveld" aldus:

"*de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels , op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan*".

Het BP 2014 is in juni 2014 van kracht geworden. Dit artikellid bepaalt dus simpelweg dat het "maaiveld" op de hoogte ligt waarop de woningen worden of zijn gebouwd, zoals die hoogte gold op het tijdstip van het van kracht worden van het BP 2014 in juni 2014. Dat kan niet de hoogte 4.10 meter + NAP zijn, waarop de 9 woningen van Bijduinhof zijn gebouwd, want het geknoei met het uit het grondwater trekken van het gehele bouwplan met als gevolg dat de woningen op 4.10 meter + NAP worden gebouwd, is pas van oktober 2016.

Het ligt derhalve voor de hand niet alleen als peil op grond van artikel 1.54, maar ook als maaiveld op grond van artikel 1.48 de door B&W aangehouden peilhoogte van 3.20 meter + NAP te nemen of desnoods de door omwonenden bestreden peilhoogte na het geknoei van oktober 2016 van 3.42 meter + NAP. **De bouwhoogte van 4.10 meter + NAP aanmerken als het maaiveld is dan ook in strijd met artikel 1.48 juncto artikel 1.54 van de voorschriften behorende bij het BP 2014.** Sterker, deze bouw is ook om deze reden in strijd met de Wabo en de uitvoeringsvoorschriften daarvan, omdat de woningen op het peil noch op het maaiveld zijn gebouwd. Ze zweven nog steeds!

Dat B&W zelf van mening zijn dat het maaiveld als bedoeld in artikel 1.48 op 3.42 meter + NAP ligt blijkt uit het gestelde op vel 6 van de vergunning ten aanzien van de ondergrondse

parkeergarage, die niet ondergronds is, en in strijd met het BP 2014 volgens B&W omdat deze 0.28 meter uitsteekt boven –volgens B&W- het "*maaiveld van 3,42 meter + NAP*" (vel 6 van de vergunning, middenin). Zie ook hierna onder III.

Zoals B&W heel goed weten kan in één bouwplan op basis van de voorschriften van één bestemmingsplan geen sprake zijn van twee verschillende maaivelden op verschillende hoogtes.

III. DE ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE / STALLINGSGARAGE

3.1 parkeergarage/stallingsgarage in strijd met BP 2014

Op vel 6 van de vergunning komen B&W tot de conclusie dat de aanvraag van ontwikkelaar/bouwer wat betreft de stallingsgarage in strijd is met de voorschriften van het BP 2014. B&W gaan er vanuit dat de bovenkant van de garage is gelegen op 3.70 meter + NAP en dus 0.28 meter boven het maaiveld op 3.42 meter + NAP uitsteekt, hetgeen op grond van het bestemmingsplan verboden is. Omwonenden zijn er altijd van uitgegaan dat het dak op 3.76 meter + NAP ligt en dan zou de overschrijding 0.34 meter zijn. Uitgaande van het door B&W en ontwikkelaar/bouwer tot oktober 2016 gehanteerde peil op 3.20 meter + NAP is de overschrijding overigens 0.56 meter; bij een peil van 0.40 meter + NAP (het primaire standpunt van omwonenden) is de parkeergarage 3.36 meter te hoog!

3.2 "de zogenoemde „kruimellijst" van gevallen van beperkte planologische betekenis"

Op vel 8 van de vergunning concluderen B&W bovenaan ten aanzien van de stallingsgarage, die door B&W als in strijd met het BP 2014 is beoordeeld, het volgende:

"*Op grond van het bovenstaande menen wij dan ook deze geringe overschrijding van 0.28 meter ten opzichte van peil voor het hoger uitvoeren van de stallingsgarage op grond van van artikel 4, lid 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht juncto 2.12, lid 1 onder a2 Wabo te kunnen verlenen."*

Voor de goede orde: B&W hopen hiermee <u>het gebruik</u> van de illegaal gebouwde stallingsgarage te legaliseren.

Aangezien B&W geen enkele door hen daarbij ingeroepen bepaling citeren, zullen omwonenden dat doen.

Artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo luidt voor zover hier van belang aldus:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo luidt voor zover hier van belang aldus:

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
  - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
  - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
  - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Deze algemene maatregel van bestuur is het Besluit omgevingsrecht en B&W beroepen zich op artikel 4, lid 1, van bijlage 2 van dit besluit, dat aldus luidt:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
  - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m^2;

Blijkens de toelichting op dit artikel 4 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht gaat het bij de toepassing van dit artikel om:

Daarnaast is in artikel 4 van deze bijlage de categorie van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º, van de Wabo, omgevingsvergunning kan worden verleend. Het gaat hier om een voortzetting van de zogenoemde „kruimellijst" van gevallen van beperkte planologische betekenis welke

was opgenomen in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en met toepassing waarvan ingevolge artikel 3.23 van de Wro ontheffing kon worden verleend van het bestemmingsplan.

Omwonenden wijzen er in de eerste plaats op dat B&W hebben verzuimd in de vergunning aan te geven dat voor het legaliseren van het gebruik van de met het BP 2014 strijdige stallingsgarage op grond van het hiervoor geciteerde en door B&W toegepaste artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo op grond van dat artikel de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend "*indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening*".

Dat levert het zoveelste aan de vergunning klevende motiveringsgebrek op.

Bovendien stellen omwonenden zich op het standpunt dat het parkeren in een illegaal gebouwde stallingsgarage <u>altijd</u> in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Er moet en mag in ons land alleen geparkeerd worden in legaal gebouwde parkeergarages. Anders is het eind zoek.

Omwonenden wijzen er voorts op dat artikel artikel 4, lid 1, van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, zoals hiervoor geciteerd en door B&W toegepast, alleen ziet op een bouwwerk of uitbreiding daarvan "*gelegen buiten de bebouwde kom*". Daarvan is in dit geval geen sprake. Het artikellid is wellicht wat ongelukkig geformuleerd, maar als de beperking tot buiten de bebouwde kom alleen zou slaan op de toepasselijkheid van de twee nadere voorwaarden, dan zou dat betekenen dat binnen de bebouwde kom alle bouwwerken of uitbreidingen daarvan zonder beperking op de kruimellijst zouden staan. Dat kan niet de bedoeling zijn, nu de kruimellijst blijkens de hierboven geciteerde toelichting bij artikel 4 slechts "*een beperkte planologische betekenis*" heeft.

In dat verband wijzen omwonenden er op dat het onderhavige geval geheel buiten het kader van de kruimellijst met beperkte planologische betekenis valt. In dat verband wreekt zich, zoals hiervoor al gesteld onder 1.1 "de inhoud van de aanvraag" dat de formulering van de aanvraag ad 1 onjuist en misleidend is. Het omhoog trekken van het gehele bouwplan uit het grondwater heeft niet alleen een overschrijding van de stallingsgarage van 0.28 meter, 0.34 meter, of 0.56 meter, of 3.36 meter tot gevolg, en omwonenden kijken niet alleen tegen deze overschrijding aan, maar door de illegale bouw van de 9 woningen op 4.10 meter + NAP komt er bovenop de garage nog een zandpakket van circa 50 cm voor de tuinen, waar de omwonenden tegen aankijken. Bovendien kijken ze tegen de te hoog gebouwde woningen aan. Dit als van "*beperkte planologische betekenis*" kwalificeren is niets minder dan een gotspe!

De hier in volle omvang geschetste gevolgen voor de omwonenden kunnen dan ook slechts tot de conclusie leiden dat de 8 bullets op vel 7 van de vergunning die het legaliseren van het gebruik van de illegaal gebouwde stallingsgarage moeten rechtvaardigen, niets anders zijn dan een grove bagatellisering van de grote nadelen die de omwonenden van dit illegale en veel te hoge bouwplan ondervinden (los van het feit dat hierboven is aangetoond dat die legalisering juridisch niet kan dan wel niet voldoende gemotiveerd is).

IV. VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN

Op vel 3 van de vergunning besteden B&W even boven het midden aandacht aan het overbruggen van het hoogteverschil "*tussen de bouwlocatie van project Bijduinhof en de woningen aan de Bloemendaalseweg*." B&W verwijzen daarbij naar artikel 2, lid 13 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht, welk artikellid als volgt luidt:

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

13. een constructie voor het **overbruggen van een terreinhoogteverschil** van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;

In de toelichting op dit artikellid wordt het volgende gesteld:

Dertiende onderdeel

Bouwwerken in dit dertiende onderdeel worden ook wel keermuur, walmuur of kademuur genoemd. Het gaat om constructies die terreinhoogteverschillen opvangen en dus grond tegenhouden. Deze categorie bouwwerken (hierna: keermuur) is ten opzichte van het Bblb toegevoegd en wordt daarmee derhalve vergunningvrij. Het terreinhoogteverschil dat ermee mag worden ondervangen mag maximaal 1 m zijn. Gemeten vanaf het niveau waar de grond het laagst is, mag de keermuur niet hoger zijn dan 1 m. Indien sprake is van een kademuur naar een water dient ook het grondpeil (de bodem van de rivier, sloot of andere watergang) te worden aangehouden. Verder geldt dat de keermuur niet boven de grond van het hoogst gelegen terreingedeelte mag uitsteken.

Omwonenden wijzen erop dat in dit artikellid slechts wordt gedoeld op de constructie van het overbruggen en niet het ophogen van het maaiveld van een bouwplan met grond. Daarvoor zal ook in dit geval alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Voorts wijzen omwonenden er op dat op de erfgrens met de woningen aan de Bloemendaalseweg op grond van dit artikellid en de toelichting daarop een kademuur/damwand mag komen, die niet uitsteekt boven het hoger gelegen terreingedeelte van Bijduinhof en die niet hoger dan 1 meter is. Dit geldt ook voor het hoogteverschil tussen Bijduinhof en Vijverpark.

Ten slotte wijzen omwonenden er op dat de "Berlijnse muur" tussen Bijduinhof en de percelen langs de Zijlweg uitsteekt boven het hogere, achter deze muur liggende terreingedeelte van Bijduinhof en veel hoger is dan 1 meter (5 meter), zodat voor deze "Berlijnse muur" en voor vergelijkbare kademuren/damwanden hoger dan 1 meter of uitstekend boven het terrein van Bijduinhof, voor zover nog te bouwen rond Bijduinhof, alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd zal moeten worden.

V. REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND IN 2010

B&W hebben het niet aangedurfd om de nieuwe vergunningaanvraag van de ontwikkelaar/bouwer aan de Welstandscommissie voor te leggen, hoewel ze daar uiteraard toe verplicht waren. **Reeds hierom had de vergunning geweigerd dienen te worden.**

Het is volstrekt duidelijk waarom B&W dit niet hebben aangedurfd. Immers, op 27 oktober 2016 ging de Welstandscommissie niet akkoord met een aan de commissie voorgelegd plan om de zogeheten tuinkamers van de woningen van Bijduinhof te verhogen met 0.35 meter. De commissie was van oordeel dat de damwanden en perronstukken, die hiervan het gevolg

zouden zijn, in plaats van het afgesproken schuine talud in onder meer de overgang van Bijduinhof naar Vijverpark, niet voldoen aan redelijke eisen van welstand (**bijlage 10)**

De huidige aanvraag betreft echter een verhoging van 9 complete woningen met 0.68 meter (bijna het dubbele!) en inmiddels staat vast, zoals ambtenaren van de gemeente Bloemendaal aan omwonenden hebben laten weten, dat er hoge, rechtop staande damwanden komen in de overgang van Bijduinhof naar Vijverpark. De Welstandscommissie zou hier, zo weten ook B&W, nooit mee akkoord zijn gegaan.
Goede raad was duur voor B&W. Tot iemand in het gemeentehuis een oud welstandadvies van 29 april 2010 vond, van ruim 7 jaar geleden (**bijlage 11)**. Volgens B&W kan dat blijkens vel 6 van de vergunning onderaan en vel 7 bovenaan voor de huidige vergunning gebruikt worden, omdat de Welstandscommissie in 2010 een bouwaanvraag voor een bouwplan uit 2010 inzake Bijduinhof heeft goedgekeurd. B&W leggen vervolgens uit waarom dat oude advies uit 2010 nog gebruikt kan worden voor de huidige vergunning 7 jaar later:

"De onderliggende aanvraag is vanuit esthetisch opzicht vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de van rechtswege verleende vergunning, fase 1. Op de aanvraag is derhalve het eerder uitgebrachte advies van toepassing te verklaren."

Omwonenden wijzen er in de eerste plaats op dat natuurlijk niet is vol te houden dat het huidige bouwplan "*vanuit esthetisch opzicht*" vrijwel ongewijzigd is ten opzichte van de eerste bouwaanvraag van 19 maart 2010. De 9 woningen zijn van 3.20 meter + NAP naar 4.10 meter + NAP gegaan. De stallingsgarage is opeens bovengronds gekomen. **Als dat geen majeure wijzigingen zijn met geweldige gevolgen wat betreft de welstand en dus vanuit esthetisch opzicht?**

Daarbij is het volstrekt ongerijmd om in 2017 een Welstandsadvies te gebruiken van 29 april 2010 over een bouwplan, waarvoor op 19 maart 2010 vergunning is aangevraagd en dat steunt op het Wijzigingsplan van B&W op basis van artikel 25, tweede lid, van het bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o", terwijl B&W heel goed weten dat de Raad van State op 19 mei 2010 dit Wijzigingsplan vernietigde onder meer omdat geen afstand van 20 meter is aangehouden tot de omliggende bebouwing. Anders gezegd: jaren lang vele procedurele blunders van B&W en even zovele wijzigingen in het bouwplan sinds 2010, laat slechts één conclusie toe: **in 2017 vraag je bij een nieuwe vergunningaanvraag een nieuw welstandsadvies aan. Punt.**

Ten slotte wijzen omwonenden er op dat B&W het advies van de Welstandscommissie van 29 april 2010 ook niet aan de huidige vergunning in 2017 ten grondslag kunnen leggen omdat het advies uit 2010 inhoudelijk ver onder de maat is. Op 12 maart 2010 vraagt de Welstandscommissie naar een "*nadere studie met betrekking tot de afstemming met de bestaande bebouwing*" (vgl hierboven het opgemerkte over de uitspraak van de Raad van State) en op 29 april 2010 keurt de Welstandscommissie na een volgens het verslag heel kort gesprek in de commissie het plan goed zonder dat blijkt van een ingebrachte nadere studie en zonder dat daar over gesproken wordt.

Al het vorenstaande moet tot de conclusie leiden dat de gevraagde vergunning geweigerd had moeten worden en bij de beslissing op bezwaar alsnog geweigerd moet worden.

VI. TOETSING AAN BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

Op vel 7 van de vergunning stellen B&W dat het "*aannemelijk*" is dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Dat is niet voldoende om een bouwvergunning te kunnen verlenen in ons land en leidt uiteindelijk tot instortende parkeergarages! Vgl de situatie in Eindhoven. Zie verder hetgeen hierover al is opgemerkt op blz 3 van dit bezwaarschrift onder 1.1. ad 2.

Ook dit aan de vergunning klevend gebrek moet tot de conclusie leiden dat de gevraagde vergunning geweigerd had moeten worden en bij de beslissing op bezwaar alsnog geweigerd moet worden.

CONCLUSIE

De door B&W verleende vergunning kan in verband met al het vorenstaande niet in stand blijven. Omwonenden vragen B&W dan ook:

- **omwonenden ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar;**
- **het bezwaar gegrond te verklaren;**
- **de vergunning alsnog te weigeren;**

Omwonenden verzoeken B&W om over dit bezwaar gehoord te worden door de Adviescommissie voor de Bezwaarschriften.

Hoogachtend,

Mr. drs. G.J. de Lange
Gemachtigde

Bijlagen:

1. Lijst met bezwaarmakers inclusief de machtigingen
2. De bestreden beslissing (exclusief bijlagen)
3. Plattegrond van Bijduinhof met daarop aangegeven de percelen van de omwonenden
4. Idem met daarop aangegeven de woningen langs de Bloemendaalseweg (no's 319-329)
5. Bepaling van het peil van de dorpel van Bloemendaalseweg 325 op 17 januari 2017
6. Twee mails van Hillgate aan AM augustus 2015 met peil 3.20 meter + NAP in Bijduinhof
7. Verweerschrift B&W 24 november 2014
8. Artikel 25, tweede lid, van de voorschriften bij het bestemmingsplan "Zijlweg-West e.o."
9. Hoger beroepschrift omwonenden d.d. 13 september 2017
10. Welstandsadvies 27 oktober 2016
11. Welstandsadvies 29 april 2010