

Datum : 22 mei 2017  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2017010609  
Behandeld door : F. Bettink  
Doorkiesnummer : 023-5225608  
Onderwerp : beslissing op bezwaar bouwplan Hartenlustlaan 2, 2a, 4 en 4a  
Verzonden :  
Bijlage(n) : advies Bezwaarschriftencommissie 20 maart 2017

24 MEI 2017

Geachte heer

U maakte bezwaar tegen ons besluit tot het bouwen van 4 appartementen en een ondergrondse parkeergarage aan de Hartenlustlaan 2, 2a, 4 en 4a. In deze brief leest u ons besluit hierover.

**Wij wijzen uw bezwaar af**

Het college besluit, met inachtneming van het advies van de Bezwaarschriftencommissie van 20 maart 2017 na integrale heroverweging:

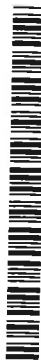
1. het bezwaarschrift niet ontvankelijk te verklaren ten aanzien van de bezwaarde die woonachtig is aan de Rustenburgherweg 20;
2. de overige bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren; en
3. in afwijking van het advies van de Bezwaarschriftencommissie de bezwaren ongegrond te verklaren, omdat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan;
4. het bestreden besluit in stand te laten en aan te vullen met de in het voorstel genoemde motivering en voorwaarde.

De commissie adviseert om de bezwaren op de volgende drie punten gegrond te verklaren:

- Het ontbreken van een archeologisch onderzoek;
- De strijd van de ondergrondse parkeergarage met het bestemmingsplan;
- De strijd van de vermeerdering van woningen met artikel 23.2.1 van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de andere bezwaren wordt geadviseerd deze ongegrond te verklaren. Dit wordt in het advies (2017004657) gemotiveerd uiteengezet. Er wordt dan ook op deze verwezen naar het advies.

De commissie geeft aan dat vanwege strijd met het bestemmingsplan, de vergunning moet worden ingetrokken. Zij gaat echter voorbij aan de regel genoemd in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierin staat dat wanneer een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, deze moet worden aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Op voorhand is dus niet aan te geven dat de



vergunning ingetrokken moet worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan, dient er gekeken te worden of er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Dit wordt in de aanvullende motivering uiteengezet. Het primaire besluit blijft in stand, aangevuld met de onderstaande motivering.

### **Aanvullende motivering:**

#### ***Ontbreken van een archeologisch advies***

Het primaire besluit bevatte geen archeologisch onderzoek. Op 13 mei 2017 hebben wij van Transect: archeologie, erfgoed, ruimte, gevestigd Australiëlaan 5-a Te Utrecht, een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase van 12 mei 2017 ontvangen. Hiermee wordt er voldaan aan de betreffende bepaling in het bestemmingsplan. Onze plaatselijk deskundige op het gebied van archeologie, de heer T. Nieuwenhuizen, heeft tevens naar de onderzoeken gekeken. Hij heeft geadviseerd de volgende voorwaarde op te nemen:

*Aan de vergunning wordt de voorwaarde gesteld dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden moeten worden begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.*

Wij nemen dit advies over en de hierboven genoemde voorwaarde wordt onderdeel van het besluit.

#### ***Ondergrondse parkeergarage***

Anders dan wat de commissie adviseert, is het wel mogelijk om ondergronds te parkeren. Daar waar op de verbeelding de aanduiding 'parkeergarage' is opgenomen, gaat het om een bestaande parkeergarage. Dat sluit het realiseren van een nieuwe parkeergarage op een andere locatie echter niet uit. De mogelijkheid tot ondergronds bouwen wordt gegeven in artikel 35.3 van de planregels. Hierin staat dat *"ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht; indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd"*.

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak, dan wel binnen de direct omringende erven waar bijgebouwen mogen worden opgericht. De gronden van het bouwwerk hebben de bestemming 'Horeca-1' en voor een deel 'Wonen'. Deze gronden zijn mede bestemd voor parkeervoorzieningen. Artikel 1.69 van de planregels geeft de definitie van parkeervoorzieningen: *"elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer"*. Een parkeergarage kan dus worden aangemerkt als parkeervoorziening. De mening van de commissie, dat nergens in het bestemmingsplan het begrip parkeervoorzieningen gelijk wordt gesteld met ondergrondse parkeergarage en dat het begrip parkeervoorzieningen juist moet worden gereserveerd voor als sprake is van parkeren waarbij geen sprake is van ondergronds parkeren, delen wij dan ook niet. Op dit punt kan het advies dan ook niet gevolgd worden.

#### ***Vermeerdering van de woningen***

De commissie geeft in haar advies aan dat het aantal woningen niet kan vermeerderen. Hiervoor zoekt zij aansluiting bij de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan is de functieaanduiding 'Wonen' binnen de Horecabestemming niet uitvoerig gedefinieerd. Dat betekent niet dat er automatisch aangesloten kan worden bij de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen'. De regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' zijn immers niet van toepassing verklaard in de onderliggende bestemming 'Horeca-1'. Dat de functieaanduiding en de bestemming dezelfde naam hebben, is geen reden om de regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing te verklaren.

De juridische betekenis van de functieaanduiding en de verklaring op de verbeelding is afhankelijk van hetgeen over die functieaanduiding en verklaring in de planregels is bepaald. Om daaraan een juridische betekenis te geven, moeten deze volgens vaste jurisprudentie - zoals in de uitspraak ECLI:NL:RVS:2011:BR4625 - in de planregels worden verklaard. In deze uitspraak was de

functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsstructuur indicatief", die is opgenomen binnen een andere bestemming, in het geding. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in dit geval overwogen dat deze aanduiding een juridische betekenis heeft als deze in de planregels wordt verklaard. Ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor wonen. De aanduiding is dus in de planregels van de horecabestemming verklaard. Dit is voor de Afdeling kennelijk een voldoende concreet toetsingskader. Analoog aan deze uitspraak, kan redelijkerwijs worden gesteld dat de aanduiding 'Wonen' binnen de onderhavige Horeca bestemming een concreet toetsingskader biedt. In de uitspraak ECLI:NL:RVS:2014:2309 (r.o. 6.3) komt naar voren, dat wanneer er een functieaanduiding bij een bestemming is toegevoegd, de hoofdbestemming (Horeca-1 met functieaanduiding wonen), met de daarbij behorende planregels, gevolgd moeten worden. Er kan dus geen aansluiting worden gevonden bij de bestemming 'Wonen' (artikel 23), zoals door de commissie wordt geadviseerd. Het bouwplan ligt voor een klein deel binnen de bestemming 'Wonen'. Op dat stuk wordt de ingang van de uitweg gerealiseerd en een uitbouw van een woning. Dit laten de planregels toe. Hetgeen is vergund, past binnen het bestemmingsplan. Het advies kan op dit punt dus niet gevolgd worden.

### **Nadere eisen**

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen nadere eisen te stellen. Het bouwplan valt binnen twee bestemmingen; 'Horeca-1' en 'Wonen'. Volgens de bestemming 'Horeca-1' kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld
- b. de sociale veiligheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor de bestemming 'Wonen' is dat:

- a. en samenhangende straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de instandhouding van bomen;
- f. de instandhouding de geaccidenteerdheid van het terrein.

Het stellen van een nadere eis is een bevoegdheid en geen verplichting. Nadere eisen kunnen niet worden toegepast om eventuele fouten in het bestemmingsplan te herstellen, maar kunnen uitsluitend dienen ter behartiging van de specifiek in de regeling genoemde doelen. Het moet gaan om eisen die aansluiten bij in het plan zelf reeds gestelde regels over het betreffende onderwerp. Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen dan ook geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Het achterste deel en het achterste deel van de zijkant van het perceel heeft de bestemming "Wonen". Op grond van die bestemming kunnen er onder andere nadere eisen gesteld worden ten behoeve van een goede woonsituatie. Uit jurisprudentie volgt dat voor een goede woonsituatie rekening gehouden dient te worden met het in standhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. De bebouwing die hier wordt gerealiseerd, betreft bebouwing van één laag en is deels ook vergunningsvrij. Tevens wordt er een aanbouw van één laag met een kap gerealiseerd. Met betrekking tot de vergunningsvrije delen kunnen wij geen nadere eisen stellen. De laagbouw zorgt naar onze mening niet of nauwelijks voor een verslechtering in de woonsituatie ten opzichte van de huidige situatie. Het bouwplan houdt rekening met de aanwezigheid van voldoende privacy en een redelijke lichttoetreding in de omliggende woningen en op de

omliggende percelen. Om dit na te gaan, is er een bezonningsstudie gemaakt. Ook blijft voldoende privacy aanwezig op zowel de naastgelegen percelen als op het perceel van restaurant Chapeau.

### **Bezonningsstudie**

Er is een bezonningsstudie gemaakt. Hierbij zijn, conform TNO norm, de volgende data gehanteerd: 21 januari, 19 februari, 21 maart, 21 juni, 23 september, 21 oktober, 22 november en 22 december op de tijden 9 uur, 11 uur, 13 uur, 15 uur, 17 uur. In maart, juni en september is ook nog 7 uur toegevoegd en in juni 19 uur. Op deze dagen is er gekeken naar wat het bouwplan betekent voor de bezonning in de aangrenzende percelen en vooral met betrekking tot het pand aan het Kerkplein 26. Naar voren komt dat er in de ochtend minder zon aanwezig is. Daarna is de situatie nagenoeg gelijk, gelijk, dan wel beter. Dit betreft vooral de tuin. Voor de woning zelf verandert er niet veel. Volgens de lichte TNO norm, dient er minimaal 2 uur zon per etmaal in de woning te komen. Voor de strenge norm is dit 3 uur. Vanaf gemiddeld 12 uur is er zon in de tuin en op de gevel en deze blijft er totdat de zon aan het einde van de dag achter de huizen verdwijnt. Er is dus voldoende zon bij de aangrenzende percelen. Ondanks er een geringe verslechtering optreedt, is er geen aanleiding om te concluderen dat er geen goede woonsituatie of beperkte gebruiksmogelijkheden voor de aangrenzende percelen zijn. Het is niet mogelijk om nadere eisen te stellen.

### **Heeft u nog vragen?**

Wethouder Kruijswijk is bereid het besluit mondeling toe te lichten. Hij is hiervoor op maandag 29 mei om 16.00 uur beschikbaar. Wilt u hiervoor contact opnemen met de secretaresse van de wethouder via 023-5225606?

### **U kunt in beroep gaan tegen ons besluit**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u in beroep gaan bij de Rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroep indient binnen zes weken na de verzenddatum boven deze brief.

#### *Zorg dat u de juiste informatie in uw beroep zet*

In uw beroep zet u in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroep schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van deze brief);
- de reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

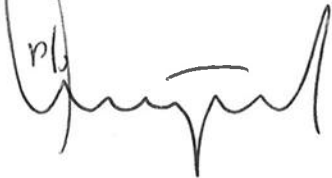
#### *U kunt uw beroep op twee manieren indienen*

- Per post:           Rechtbank Noord-Holland  
                          Sectie Bestuur  
                          Postbus 1621  
                          2003 HAARLEM
- Digitaal:           <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>  
                          U heeft dan een digitale handtekening (DigiD) nodig.  
                          De voorwaarden leest u op de website.

Op grond van artikel 8:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan een voorlopige voorziening, zoals schorsing, worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland (sectie bestuur, Postbus 1621, 2003 BR). Deze kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris

