

Beleid

Leden van de gemeenteraad,
Fractie Zelfstandig Bloemendaal
T.a.v. de heer R.M. Slewe
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 21 juni 2021
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 2021001599
Behandeld door : college
Doorkiesnummer : 023-522 5555
Onderwerp : beantwoording artikel 36 vragen dossier Bijduinhof
Verzonden :
Bijlage(n) :

Geachte heer Slewe,

Op 13 april 2021 ontvingen wij uw raadsvragen over de 'Gang van zaken uitvoering Bijduinhof 2016-2019'. In deze brief leest u onze reactie op uw vragen.

De raad heeft besloten om geen raadsonderzoek in te stellen naar de gang van zaken uitvoering Bijduinhof

De meerderheid van de raad heeft tijdens de raadsvergadering van 22 maart 2021 tegen het daartoe strekkende initiatiefvoorstel van de fracties Vrijzinnig Democratisch Bloemendaal en Zelfstandig Bloemendaal gestemd. Nu de raad heeft besloten geen raadsonderzoek in te stellen, er dus geen onderzoeksvraag is geformuleerd en geen bijbehorend budget is toegekend, zal het college aan de hand van uw vragen niet alsnog een diepgravend en tijdrovend onderzoek instellen.

Omdat er nog vragen leven over de gang van zaken onder de omwonenden van Bijduinhof, maar ook onder raadsleden, wil het college met deze brief trachten om de hoofdlijnen in dit dossier te schetsen en duidelijkheid te geven over een aantal specifieke vraagstukken.

Korte voorgeschiedenis

Voor het bouwplan Bijduinhof is in het verleden tweemaal een bouwvergunning van rechtswege verleend; zowel voor de eerste fase als voor de tweede fase. Het bouwplan past in het bestemmingsplan Van Wijkgarage.

De van rechtswege verleende bouwvergunningen zijn onderwerp geweest van bezwaar. Tegen de beslissing op bezwaar is in eerste instantie door één partij beroep ingesteld. Bouwer/vergunninghouder en eiser in die procedure zijn echter tot een onderling vergelijk gekomen, waarna het beroep is ingetrokken. De bouwvergunningen zijn daardoor begin 2016 onherroepelijk geworden. Vergunninghouder is vervolgens de daadwerkelijke bouw van het plan Bijduinhof gaan voorbereiden.

Openbaarheid van het dossier

U vraagt -kort gezegd- of het college alsnog bereid is om uit eigen beweging het 'complete dossier' openbaar te maken (vraag 1.1 t/m 1.3), zodat naar uw stelling "eindelijk duidelijk wordt wat er allemaal gebeurd is en een begin gemaakt kan worden met de normalisering van de verstoorde verhoudingen in de oude kern van Overveen."

Het 'complete dossier' uit eigen beweging openbaar maken vergt een aanzienlijke belasting van het ambtelijk apparaat dat ten koste zal gaan van de reguliere werkzaamheden. Bovendien zijn de documenten die over dit dossier gaan niet specifiek ondergebracht in één dossier. Het kost dan ook heel veel ambtelijke tijd en inzet om alle documenten op te zoeken. Daarnaast is het college ook bij het uit eigen beweging openbaar maken van documenten gehouden aan de Wob. Oftewel, ieder document moet aan de Wob worden getoetst en eventuele derden, die mogelijk bezwaar zouden kunnen hebben tegen openbaarmaking, moeten om zienwijze worden gevraagd. Zonder opdracht en bijbehorend budget van de raad zal het college dan ook niet overgaan tot actieve openbaarmaking.

Uw vragen 2.1 t/m 2.12 gaan over een (onherroepelijk) Wob-besluit van 19 februari 2018 (2018002850). Dit besluit is genomen naar aanleiding van het Wob-verzoek van 21 november 2017, waarbij - kort gezegd - is gevraagd om openbaarmaking van alle correspondentie/ gespreksverslagen tussen ambtenaren/B&W van Bloemendaal en medewerkers van IBB Kondor/ Hillgate/Mount Koraal over de periode 1 januari 2016 tot 21 november 2017. Op basis van het verzoek zijn 84 documenten aangetroffen. Deze documenten zijn al dan niet gedeeltelijk openbaar gemaakt en inmiddels gepubliceerd op de Open data-website van de gemeente Bloemendaal.

Uit de vragen leidt het college af dat er aan getwijfeld wordt of er niet meer documenten zouden moeten zijn/ openbaar gemaakt hadden moeten worden. Uw stelling dat er slechts 4 e-mails zijn overgelegd is niet juist. Verder merkt het college op dat alleen de documenten die onder de reikwijdte van het Wob-verzoek vallen worden meegenomen bij het besluit. Aannemelijk is dat er meer documenten/e-mails zijn over dit dossier, maar die vallen niet onder de reikwijdte van het betreffende Wob-verzoek. Het college gaat dan ook niet in op de vragen 2.1 t/m 2.8. Dat is uw eigen redenering en gevolgtrekking.

In reactie op vraag 2.11: ingevolge artikel 4:8 van de Awb geldt een verplichting om een belanghebbende om zienswijze te vragen wanneer die naar verwachting bezwaar heeft tegen openbaarmaking. Het college kan dus niet kiezen in welke gevallen er wel en in welke gevallen er niet om zienswijze wordt gevraagd. Daarnaast verplicht de Wob om de gevraagde informatie tegelijk met de bekendmaking van het besluit te verstrekken, tenzij naar verwachting een belanghebbende daartegen bezwaar heeft. Over het algemeen komt dit naar voren bij een reactie op een zienswijze. Hiermee wordt de belanghebbende in de gelegenheid gesteld om rechtsmiddelen aan te wenden tegen de openbaarmaking (bezwaar en voorlopige voorziening).

Het gekozen peil op 3,42 meter +NAP

Inleiding

In de voorschriften bij de bouwvergunning staat vermeld dat het peil - zoals bedoeld in het bestemmingsplan - in overleg met bouw- en woningtoezicht wordt bepaald. Omdat ter plaatse van de voorgestane bouw het aansluitend maaiveld ontbrak, is het maaiveld ter plaatse van de begane grondvloer van de woning Bloemendaalseweg 325 minus 100 mm aangehouden. Deze woning is aangehouden, omdat de vloer van deze woning doorliep in de begane grondvloer van de Van Wijkgarage, de plek waar het bouwplan is gerealiseerd. Het peil is door het college aldus vastgesteld op 3,42 m +NAP.

Een en ander heeft geleid tot verzoeken om handhaving van omwonenden. De handhavingsverzoeken zijn afgewezen en hierna zijn diverse juridische procedures aanhangig gemaakt. Uiteindelijk heeft de

Raad van State in haar uitspraak van 28 november 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3861) een eindoordeel gegeven over de keuze van het peil. De Raad van State oordeelt als volgt:

2.2. *De Afdeling stelt voorop dat er geen rechtsregel is op grond waarvan het peil als bedoeld in het bestemmingsplan in de bouwvergunning dan wel de daarbij behorende tekeningen dient te worden aangegeven. Op de bouwtekeningen is de aanduiding "peil" geplaatst bij de lijn die de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangeeft. De Afdeling is van oordeel dat, gelet hierop, de aanduiding "peil" duidt op het bouwkundig peil, de rekenkundige nullijn. Uit de bouwtekeningen zelf kan niet worden afgeleid dat de nullijn is bedoeld om ook het peil als bedoeld in het bestemmingsplan weer te geven. Dat deze nullijn op de tekeningen is aangeduid als "peil", is daarvoor onvoldoende. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in de voorschriften bij de vergunning tweede fase is bepaald: "het uitzetten en het bepalen van het peil moet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht geschieden." Dit betekent dat het peil ten tijde van het ontstaan van de vergunningen van rechtswege nog niet was vastgesteld en niet is weergegeven op de bouwtekeningen. Anders dan de rechtbank heeft overwogen, betekent het vorenstaande niet dat de vergunningen zijn gegeven voor een gebouw waarvoor geen hoogterestricties gelden, nu de bouwvergunningen van rechtswege impliceren dat het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat de nokhoogte van het bouwplan niet hoger mag zijn dan 11 m.*

De op de bouwtekeningen weergegeven nullijn komt, gelet op het vorenstaande, geen zelfstandige betekenis toe en is bij de beoordeling van de vraag of de woningen in afwijking van de vergunningen worden gebouwd niet relevant. De woningen worden onweersproken conform de bouwkundige maatvoering, zoals weergegeven op de bouwtekeningen, gebouwd. Daarmee zijn de nok- en goothoogte van de woningen respectievelijk 10,30 m en 6,30 m, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit betekent dat de rechtbank ten onrechte tot de conclusie is gekomen dat de woningen in afwijking van de vergunningen worden gebouwd.

[...]

Anders dan [appellant sub 4] en anderen betogen volgt uit de bewoordingen 'ter plaatse van de entree' niet dat hiermee vanzelfsprekend de onderdoorgang van het poortgebouw aan de Bloemendaalseweg is bedoeld, waarmee het peil op 3,20 m +NAP zou liggen. Deze keuze zou, gelet op de bewoordingen van de artikelen 1.41 en 1.47, verdedigbaar kunnen zijn, maar dit betekent niet dat het de enige juiste keuze is. Het college en Mount Koraal en IBB Kondor hebben het peil op 3,42 m +NAP vastgesteld. Daartoe hebben zij gekeken naar het aansluitend maaiveld aan de Bloemendaalseweg, waarbij de eerste grondgeboden woning aan de Bloemendaalseweg, ter hoogte van nummer 325, naast de onderdoorgang als uitgangspunt is genomen.

Naar het oordeel van de Afdeling is het peil door het college, Mount Koraal en IBB Kondor vastgesteld op een wijze die past binnen de bepalingen van de artikelen 1.41 en 1.47 van de planregels. Er is geen grond voor het oordeel dat de gemaakte keuze onredelijk is te achten. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het bestemmingsplan is georiënteerd op de Bloemendaalseweg, zodat het niet onlogisch is dat voor het vaststellen van het peil is aangesloten bij de Bloemendaalseweg. Reeds hierom volgt de Afdeling de stelling dat het peil op 0,40 m +NAP, ter hoogte van het voormalige parkeerterrein, dat niet aan de Bloemendaalseweg is gelegen, dient te worden vastgesteld niet. Het enkele feit dat uit de bewoordingen van die artikelen volgt dat ook een andere keuze verdedigbaar was geweest, maakt niet dat de vaststelling van het peil op de wijze zoals door het college en Mount Koraal en IBB Kondor gedaan, onredelijk is te achten.

Reactie op de vragen

Vraag 3.1: Waarom heeft het college bij het vaststellen van het peil in oktober 2016 niet gekozen voor een andere mogelijkheid als in deze uitspraak genoemd waardoor het bouwplan –nadat het in 2012 al 3 meter omhoog was gekomen- niet nog weer eens met bijna een meter omhoog kwam ten nadele van de omwonenden?

Antwoord: Ten tijde van de bepaling van het peil is er vanuit gegaan dat dit conform de wijze van meten was zoals het bestemmingsplan dat voorschrijft. Dit heeft de Raad van State later in haar uitspraak ook bevestigd. De discussie omtrent het peil kwam pas later aan de orde. Het college heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd per brief van 5 januari 2017 (kenmerk: 2017000449) (zie bijlage).

Vraag 3.2: Waarom heeft het college niet gekozen voor het ook door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State expliciet verdedigbaar geachte peil van 3.20 meter + NAP, zijnde de entree van de oude garage, waarbij het bouwplan evenmin verder omhoog zou zijn gekomen?

Antwoord: Zie uitleg onder 'inleiding' en het antwoord onder vraag 3.1

Vraag 3.3: Kan het college uitleggen waarom de gekozen begane grond vloer van de woning Bloemendaalseweg 325 in het licht van de eerder genoemde voorschriften een logischer en beter te verdedigen peil opleverde dan het peil van 3.20 meter + NAP, zijnde de entree van de oude garage, zonder de nadelige gevolgen van het gekozen peil?

Antwoord: Zie uitleg onder 'inleiding' en het antwoord onder vraag 3.1

Vraag 3.4: Kan het college bevestigen dat de 22 cm hoogteverschil in beide peilen voor de bouwer precies nodig was om uit het grondwater te komen –met aanzienlijke kostenbesparingen- zonder de maximale bouwhoogte van 11 meter te overschrijden, welke in de oorspronkelijke vergunde plannen op 10.30 meter uitkwam en nu precies onder de 11 meter?

Antwoord: De gemeente heeft naar aanleiding van de discussie rond de peilbepaling met belanghebbenden en de ontwikkelaar gesprekken gevoerd om te kijken of er tot een oplossing of een compromis gekomen kon worden. De gemeente kon de ontwikkelaar niet dwingen het bouwplan anders uit te voeren. Tijdens de gesprekken is gebleken dat eventueel lager bouwen in de grond grondwaterproblemen met zich mee kon brengen.

Vraag 3.5: Is het juist dat het ophogen van de bouw met bijna een meter om uit het grondwater te komen bij het peil van 3.20 meter + NAP had geleid tot een bouw waarbij de maximale bouwhoogte wel was overschreden?

Antwoord: Bij een lager peil zou de bouwhoogte niet zijn overschreden; de bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil.

De vergunde ondergrondse parkeergarage

Inleiding

De rechtbank heeft geoordeeld dat het bouwplan op bepaalde onderdelen in afwijking van de bouwvergunningen werd gebouwd, waaronder de ondergrondse parkeergarage (uitspraak d.d. 18 augustus 2017, HAA 17/3047 en 17/3048). Naar aanleiding van deze uitspraak – en hangende de hoger beroepsprocedure bij de Raad van State – is voor deze afwijkingen een omgevingsvergunning aangevraagd en op 17 oktober 2017 is de vergunning (kenmerk: WABO-2017-0223) verleend. Tegen

deze (wijziging)vergunning is bezwaar gemaakt en tevens een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. De voorzieningenrechter heeft bij uitspraak van 27 december 2017 (kenmerk: HAA 17/4736) de voorlopige voorziening afgewezen. Het bezwaar is bij beslissing van 24 juli 2018 ongegrond verklaard. Het tegen de beslissing op bezwaar ingediende beroep is later – door de uitspraak van de Raad van State d.d. 28 november 2018 – door eisers ingetrokken.

Vraag 4.1: Kan het college uitleggen hoe het mogelijk is dat een eenmaal in 2012 en 2014 vergunde bouw voor 9 woningen van Bijduinhof bij de bepaling van het peil bijna een meter omhoog komt?

Antwoord: Deze vraag lijkt te suggereren dat er ten tijde van de vergunningverlening al een peil was bepaald. Dat is niet zo. Wij verwijzen u – nogmaals – naar de uitspraak van de Raad van State:

Uit de bouwtekeningen zelf kan niet worden afgeleid dat de nullijn is bedoeld om ook het peil als bedoeld in het bestemmingsplan weer te geven. Dat deze nullijn op de tekeningen is aangeduid als "peil", is daarvoor onvoldoende. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in de voorschriften bij de vergunning tweede fase is bepaald: "het uitzetten en het bepalen van het peil moet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht geschieden." Dit betekent dat het peil ten tijde van het ontstaan van de vergunningen van rechtswege nog niet was vastgesteld en niet is weergegeven op de bouwtekeningen.

Het bouwplan past, gemeten vanaf het peil van 3,42 +NAP, aan de hoogtebepalingen van het bestemmingsplan.

Vraag 4.2: Waarom is bij de vergunningverlening van de parkeergarage in 2012 en 2014 een vloer van 30 centimeter beton als vloer noodzakelijk geacht en vergund, terwijl deze vergunde vloer na de bepaling van het peil achterwege is gebleven en vervangen is door klinkers zonder aanpassing van de vergunning?

Antwoord: Het is de keuze van de aanvrager welk bouwplan hij aanvraagt. Het college bepaalt niet wat noodzakelijk is, maar toetst in eerste instantie alleen of het bouwplan past binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders. Omdat het oorspronkelijke bouwplan paste binnen de ruimtelijke kaders zijn de vergunningen (van rechtswege) ontstaan (zie hierboven onder 'inleiding'). De reden dat de keldervloer – later - is aangepast, is omdat de oorspronkelijke betonnen keldervloer voor grondwaterproblemen kon gaan zorgen.

Vraag 4.3: Kan het college bevestigen dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Van Wijkgarage" en/of de verleende vergunningen een ondergrondse parkeergarage eisen?

Antwoord: Op grond van het bestemmingsplan "Van Wijkgarage" was ondergronds bouwen toegestaan. De omgevingsvergunning is verleend voor het gehele bouwplan, inclusief parkeergarage. Er gold geen verplichting voor een ondergrondse parkeergarage vanuit het bestemmingsplan. Wel staan in de gemeentelijke bouwverordening eisen voor het realiseren van de bij een bouwplan benodigde parkeerplaatsen. Het uitgangspunt daarbij is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd.

Vraag 4.4: Is het juist dat de parkeergarage in strijd met het bestemmingsplan en/of de verleende vergunningen bovengronds is gebouwd?

Antwoord: De rechtbank heeft in haar uitspraak d.d. 18 augustus 2017, HAA 17/3047 en 17/3048 geoordeeld dat (o.a.) de ondergrondse parkeerkelder in strijd was met de bestemmingsplanregels voor ondergronds bouwen, omdat het dak van de parkeergarage (op het binnenterrein) 0,28 m boven het maaiveld uitstak. Zoals hierboven onder 'inleiding' is toegelicht is hiervoor alsnog een (wijzigings)vergunning verleend.

Vraag 4.5: Wijst het vervangen van 30 cm beton door klinkers als vloer van de garage er niet op dat B&W bij de vergunningverlening van de bouw in 2012 en 2014 nog uitgingen van een bouw bijna een meter lager en wat betreft de parkeergarage in het grondwater?

Antwoord: Nee.

Vraag 4.6: Kan het college bevestigen dat het peil van 3.42 meter + NAP met de daarmee gepaard gaande verhoging van bijna een meter is gekozen om het hele bouwplan uit het grondwater te halen, zodat met een bovengrondse parkeergarage bouwer IBB Kondor aanzienlijke kostenbesparingen kon doorvoeren zoals het vervangen van de vloer met 30 cm beton door klinkers en het achterwege laten van het slaan van damwanden rond het gehele bouwterrein en het twee jaar lang, 7 dagen in de week, 24 uur per dag bemalen van het bouwterrein?

Antwoord: Onduidelijk is wat de vragensteller bedoeld met 'de daarmee gepaard gaande verhoging van bijna een meter'. Wellicht dat de vragensteller doelt op het feit dat het bouwplan is gebouwd op een bouwkundig peil van 4,10 m +NAP. Het bouwplan voldoet nog steeds aan de hoogtematen van het bestemmingsplan, omdat gemeten wordt vanaf het bestemmingsplanpeil van 3,42 +NAP en niet vanaf het door de vergunninghouder gekozen bouwkundig peil.

Verder is onder de alinea 'Het gekozen peil op 3,42 meter +NAP' uiteengezet hoe het peil is gekozen. Kostenbesparingen van de bouwer was geen afweging bij het bepalen van het peil.

Van Wijkterrein heeft een "glooiend karakter"

Het feit is dat er een hoogteverschil bestaat op het terrein tussen de woningen aan de Bloemendaalseweg en het achtergelegen (huidige) Vijverpark. Dit is reeds in de toelichting van het bestemmingsplan 'Van Wijkgarage' erkend. De in de vragen 5.1 t/m 5.6 gelegen stelling dat het glooiende karakter de reden is geweest het peil van de begane grondvloer van Bloemendaalseweg 325 te hanteren is niet juist. Hierboven is onder het kopje 'Het gekozen peil op 3,42 meter +NAP' de reden van het gekozen peil uiteengezet. Het college gaat dan ook niet in op de gestelde vragen.

Optreden wethouder Heijink in raad en commissie in 2017

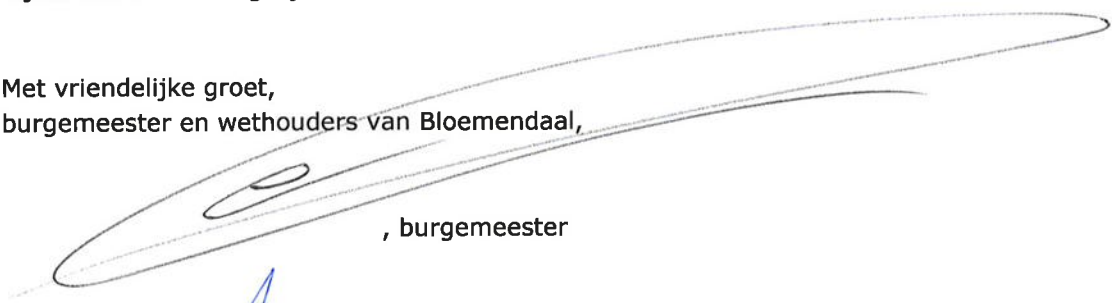
U vraagt het college om specifieke uitlatingen van wethouder Heijink in raads- of commissievergaderingen in 2017 te bevestigen. Raadsleden kunnen de openbare raads- en commissievergaderingen digitaal terugluisteren/kijken via het RIS. Daarnaast heeft het college reeds bij brief van 27 mei 2019 (kenmerk: 2019004845) (zie bijlage) antwoord gegeven op vergelijkbare vragen van de fractie Liberaal Bloemendaal. Het college zal aldus niet ingaan op de vragen 6.1 t/m 6.4.

Tot slot: beschouwing

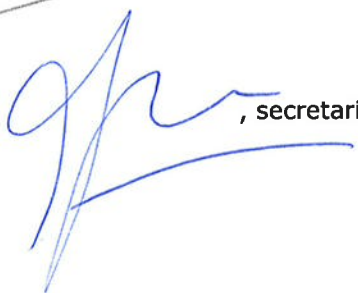
Het college realiseert zich dat het dossier Bijduinhof veel commotie heeft veroorzaakt onder de direct omwonenden en nieuwe bewoners van Bijduinhof. Toch wil het college benadrukken dat zij – naar aanleiding van diverse raadsvragen, Wob-verzoeken en integriteitsmeldingen – geen aanleiding heeft gevonden om aan te nemen dat er in dit dossier sprake is geweest van een 'verborgen agenda' of ander niet-integer handelen, zoals wordt gesuggereerd. Het college heeft zich bij de beoordeling van de bouwplannen steeds gehouden aan de vastgestelde ruimtelijke kaders. Dat belanghebbenden het hier niet mee eens zijn, is hun goed recht. Echter, de omgevingsvergunningen zijn in diverse juridische procedures getoetst.

De hoogste bestuursrechter heeft uiteindelijk geoordeeld dat de bouwvergunningen van het bouwplan Bijduinhof rechtmatig zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris.

