

Advies van de commissie bezwaarschriften gemeente Bloemendaal

1. Inleiding

Dit is het advies van de commissie bezwaarschriften van de gemeente Bloemendaal (hierna: de commissie) over de volgende bezwaarschriften:

betreft bezwaar
van Dorpsraad Bennebroek
 de heer O. de Rooij en mevrouw C. de Rooij-Sinke
 de heer M.A. Kroese
 de heer E.R.M. Brogt en mevrouw J. Brogt
 de heer B.R. van Til
 de heer J.M. Groen, namens hem de heer mr. M.J. Smaling
 de heer S. Grijpstra
 de heer J.H.Th. Geerlings
 de heer A.A.J. de Block
 de heer P.P. Blommers
 Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland
 Stichting Ons Bloemendaal

Ingekomen op respectievelijk 17 augustus 2023, 12 augustus 2023,
 16 augustus 2023, 15 augustus 2023, 31 juli 2023, 27 juli 2023,
 1 augustus 2023, 15 augustus 2023 en 16 augustus 2023

De bezwaren zijn gericht tegen:

het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van
 een villa en het kappen van zes bomen op het perceel Willinklaan 2
 te Bennebroek
van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college)
datum 7 juli 2023

Onder 2 treft u de kern van het advies aan. Onder 3 staat de samenstelling van de commissie. Aansluitend treft u onder 4 het verslag van de hoorzitting aan. De overwegingen en het volledige advies van de commissie staan onder 5. In de bijlage staan de voor de zaak relevante wettelijke bepalingen.

2. Kern van het advies

Het advies strekt ertoe de bezwaren ontvankelijk te verklaren en het besluit van 7 juli 2023 in stand te laten met verdere motivering en zo nodig wijziging van de herplantplicht.

3. Samenstelling commissie

Voor de behandeling van de bezwaren is de commissie als volgt samengesteld: mevrouw mr. L.M.R. Kater (voorzitter), de heer mr. S. Bechinka en de heer mr. A.J. Elbertsen (leden).

Secretaris van de commissie: de heer T.M. Lucas.

4. Verslag van de hoorzitting

Tijdens de hoorzitting op 7 november 2023 hebben bezwaarden, vergunninghouder en het college de gelegenheid gekregen hun standpunten mondeling toe te lichten.

Aanwezig: de voorzitter, leden en secretaris van de commissie;
de heer D.G.M. Duijn, namens Dorpsraad Bennebroek (bezwaarde);
de heer A.A.J. de Block (bezwaarde);
de heer mr. W. Burggraaf namens Stichting Ons Bloemendaal (bezwaarde);
de heer J.H.Th. Geerlings (bezwaarde);
de heer J.M. Groen (bezwaarde);
de heer mr. M.J. Smaling (gemachtigde van de heer J.M. Groen);
mevrouw M. Roos namens Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland (bezwaarde);
de heer E.R.M. Brogt (bezwaarde);
de heer P.P. Blommers (bezwaarde);
de heer mr. J. van den Boomgaard (vertegenwoordiger van het college);
mevrouw mr. V. Luckers (vertegenwoordiger van het college);
de heer J.H.M. van Kampen (vergunninghouder);
de heer H. Zwetsloot (namens vergunninghouder).

De voorzitter opent de zitting en legt uit hoe de behandeling van de bezwaarschriften zal verlopen. Zij licht toe dat de voorzitter en leden van de commissie niet bij de gemeente in dienst zijn. De commissie is een onafhankelijke adviescommissie en adviseert het college over het te nemen besluit op de bezwaarschriften. De secretaris ondersteunt de commissie bij haar werkzaamheden.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Duijn. De heer Duijn geeft aan dat de omgevingsvergunning is verleend op basis van een ruime afwijkingsbevoegdheid, ondanks dat hier sprake is van een natuurgebied. Volgens hem worden er waardevolle bomen gekapt, terwijl de wethouder eigenlijk niet wil afwijken. Het belang van het individu lijkt hier te prevaleren boven het algemeen belang. Daarnaast geeft het college geen verduidelijking noch rechtvaardiging voor de afwijking.

De voorzitter geeft het woord aan de heer De Block. De heer De Block stelt dat er een enorm bouwwerk is vergund, waar geen groen meer bij overblijft. Het is volgens hem een enorm bouwwerk ten opzichte van de kavel en dit past niet in de omgeving. Daarnaast is het plan eerst negatief beoordeeld, waarna er aanpassingen zijn gedaan, die positief zijn beoordeeld door de gemeente. Daarna is het weer teruggebracht in de eerste vorm en goedgekeurd met een paar kleine aanpassingen.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Burggraaf. De heer Burggraaf heeft pleitaantekeningen op papier meegebracht. Hij draagt deze voor en geeft een exemplaar aan de secretaris van de commissie (kenmerk: Bijlage B). Deze aantekeningen worden aan het dossier toegevoegd. De inhoud hiervan vormt onderdeel van dit verslag.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Smaling. De heer Smaling stelt dat er niet wordt voldaan aan de beleidsregels waaraan getoetst is. De herplantplicht mag niet worden meegenomen bij de beoordeling of er sprake is van onevenredige schade aan de landschapswaarden. Volgens de heer Smaling moet er namelijk beoordeeld worden hoe de situatie nu is. Er komen namelijk geen volwassen bomen terug, wat een onevenredige aantasting is.

In aanvulling daarop geeft de heer Smaling aan dat geen gebruik kan worden gemaakt van artikel 13.4.2 van de regels van het bestemmingsplan, voor zover sprake is van een ondergrondse parkeergarage in de bestemming "Tuin". Artikel 13.4.2 gaat over een te bouwen woning, niet over een parkeergarage. Door een parkeergarage onder dit artikel te vergunnen, wordt er ingelezen wat niet is toegestaan. Volgens de heer Smaling had de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moeten worden.

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Roos. Mevrouw Roos stelt dat de motivering van het college onduidelijk en onbegrijpelijk is. Daarnaast stelt zij dat de strandwal waarop de villa gebouwd gaat worden onvoldoende wordt beschermd door het bestemmingsplan. Er wordt meer afgegraven dan is toegestaan, namelijk 500 m² waar 50 m² is toegestaan.

In aanvulling daarop geeft mevrouw Roos aan dat ook niet is voldaan aan de archeologische verplichtingen uit het bestemmingsplan. Het perceel Willinklaan 2 ligt in het gebied met archeologische waarde 3, wat volgens de archeologische matrix betekent dat er een vergunning voor bodemverstoring moet zijn als het oppervlak groter is dan 250 m². Daar is hier volgens mevrouw Roos sprake van.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Brogt. De heer Brogt stelt dat de nieuwe villa zo'n twee tot drie keer zo groot wordt als de huidige villa en dat dit onwenselijk is. Daarnaast zijn de dakoverstekken van de villa te groot om te

voldoen aan het bestemmingsplan. De overhangende daken zijn namelijk meer dan het college aangeeft.

In aanvulling daarop geeft de heer Brogt aan dat er ernstige bezwaren zijn van de omwonenden over de kap van de bomen, vanwege het effect op hun leefomgeving. De natuurwaarden worden negatief beïnvloed door de kap, omdat de groei van nieuwe bomen erg lang duurt op de droge en arme zandgrond. Ook heeft de wethouder toegezegd dat de bomen zouden worden behouden door het opschuiven van de villa. Dit is uiteindelijk niet gebeurd.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Geerlings. De heer Geerlings stelt dat er te ruim gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Overal wordt overheen gefietst. Ook wordt boom 27 niet terug geplant. Daarnaast zal het afgraven voor de kelder ervoor zorgen dat de strandwal op het erf van de heer Geerlings zal verzakken, waardoor de bomen die daar staan om kunnen vallen. Het nieuw te bouwen huis zou volgens de heer Geerlings 5 m opgeschoven moeten worden om de bomen en de strandwal te beschermen. De heer Geerlings uit zijn zorgen en vraagt zich af of er meetapparatuur wordt aangebracht.

De heer Bechinka vraagt aan de heer Geerlings waarom hij geen bomenexpert heeft ingeschakeld. De heer Geerlings geeft aan dat hij niet weet hoe dit afloopt en dat hij dat in een eventueel vervolg misschien wel gaat doen.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Blommers. De heer Blommers stelt dat de wethouder, de heer Wijkhuisen, heeft gegarandeerd dat er niet gekapt zou worden. Dit is de reden dat er geen bomendeskundige is ingeschakeld. De heer Blommers was afgegaan op het woord van de wethouder.

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat het hoofdgebouw met de kelder exact 150 m² is. Over boom 27 stelt hij dat deze niet is meegenomen omdat de boom niet op het perceel Willinklaan 2 staat. Daarnaast zijn de bouwplannen verschoven omdat de bomen bij de heer Geerlings gevaar liepen.

De heer Van den Boomgaard stelt met betrekking tot de bezwaren die gericht zijn tegen het volgens bezwaarden te grote en te veel omvattende bouwwerk dat het college rekening heeft gehouden met de ontwikkeling als villawijk. Er is gebruik gemaakt van de binnenplanse mogelijkheid om af te wijken. Daar is het advies met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit in meegenomen. Dit stelt dat op korte termijn de ruimtelijke kwaliteit afneemt, maar dat dit op termijn wordt hersteld.

Met betrekking tot de dakoverstekken stelt hij dat door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid er een groter bouwoppervlak komt, en daardoor een groter dakoverstek.

De heer Brogt stelt in reactie hierop dat het dak 2,5 m uitsteekt, waar 50 cm overheen gegaan mag worden. Volgens de heer Brogt moeten de dakoverstekken volledig worden meegenomen in de oppervlakteberekening van het bouwvlak, vanwege de toepassing van NEN 2580.

De heer Van den Boomgaard stelt dat met betrekking tot de strandwal er juist meer strandwal bijkomt. Daarnaast is de huidige strandwal niet origineel omdat daar in het verleden al in is gegraven. Ook mag er in het gebied 250 m² worden afgegraven zonder vergunning. Hierbij doet de diepte er niet toe. Als er gegraven wordt in de strandwal, wordt er gevraagd naar archeologisch onderzoek voor bodemdatering, wat niet betekent dat er sprake is van archeologische waarde in de ondergrond.

Met betrekking tot wat de heer De Block eerst stelde over de negatieve afweging, stelt hij dat het plan uiteindelijk positief is beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast stelt de heer Van de Boomgaard dat de strijdigheid met het bestemmingsplan binnenplans is opgelost door de afwijkingsbevoegdheid. Dat deze een nogal grote impact heeft, is logisch aangezien het hier om een villawijk gaat. Villawijken zijn namelijk opvallend.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Zwetsloot. De heer Zwetsloot heeft pleitaantekeningen op papier meegebracht. Hij draagt deze voor en geeft een exemplaar aan de secretaris van de commissie (kenmerk: Bijlage C). Deze aantekeningen worden aan het dossier toegevoegd. De inhoud hiervan vormt onderdeel van dit verslag.

Daarnaast geeft de heer Zwetsloot in reactie op het betoog van de heer Brogt aan dat NEN 2580 uitgaat van dakoverstekken tot 150 cm.

De heer Bechinka vraagt waarom het plan eerst op deze plaats zou komen, daarna is verplaatst, waarna het weer is teruggeplaatst naar de eerste plek. Wat is er veranderd dat er nu wel wordt ingestemd met deze plek?

De heer Van den Boomgaard stelt dat het plan in eerste instantie nog meer naar het perceel van de heer Geerlings toe stond.

De heer De Block stelt dat het aanvankelijke plan negatief is beoordeeld omdat het te groot was, waarna het is opgeschoven. Er is toen commotie ontstaan door het wortelstelsel. Daarna is het plan weer naar rechts getrokken en goedgekeurd, terwijl het eerst negatief was beoordeeld. De heer De Block vraagt zich af wat er is veranderd.

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat er een ander standpunt is ingenomen over de te beschermen bomen. Er is een heroverweging geweest bij de aanvraag.

Er waren eerst twee principeverzoeken, de eerste negatief, de tweede positief. Er is wel degelijk geschoven met het plan.

De heer Burggraaf geeft aan dat de bomen in de jaren '30 zijn geplant, waardoor het heel lang duurt om ze terug te laten groeien met de herplantplicht. Hierdoor is er geen sprake van compensatie.

De heer Bechinka vraagt om een nadere toelichting over de dakoverstekken.

De heer Brogt geeft aan dat het bestemmingsplan qua meting tekortschiet, waardoor je naar NEN 2580 moet kijken. Deze stelt dat dakoverstekken van meer dan 50 cm moeten worden meegenomen. Het bestemmingsplan zegt daar niks over. Het totale oppervlak zou dan uitkomen op 202 m².

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat benedenwaartse projectie niet plaatsvindt, omdat je moet uitgaan van de gevel. De wijze van meten is in artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd. NEN 2580 hoeft niet gebruikt te worden. Alles onder de 150 cm is prima. Dit betekent wel dat het aan de voorkant aangepast kan worden omdat het daar 250 cm uitsteekt.

De heer Elbertsen vraagt de heer Smaling om een nadere toelichting waarom de parkeergarage niet binnenplans gerealiseerd kan worden.

De heer Smaling geeft aan dat de kelder onder bouwwerken valt, waarvoor je kunt afwijken met vergroting van de bouwmassa. Een kelder wordt niet gezien als bouwlaag. Ingevolge artikel 13.1.2 van de planregels is binnen de bestemming "Tuin" een parkeergarage mogelijk als er een aanduiding is.

Daarnaast vraagt de heer Elbertsen aan het college om een nadere uitleg over de vermeende toezegging van de wethouder.

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat de wethouder heeft gesproken met omwonenden. De mening van de wethouder was duidelijk, en er zijn principeverzoeken ingediend en beslissingen genomen. Het kan niet gezien worden als een toezegging.

De heer Elbertsen vraagt verder naar het feit dat er meer gegraven zou worden dan toegestaan.

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat er geen 500 m² kan worden afgegraven, omdat het perceel maar 400 m² groot is. Dit zou betekenen dat er buiten het perceelgrondaf gegraven zou worden.

Mevrouw Roos stelt dat er twee keer wordt gegraven, namelijk voor het huis en voor de kelder.

Daarnaast vraagt de heer Elbertsen om een nadere toelichting over het betoog dat de bouwrechten niet groter mogen worden.

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat het bouwvlak de omvang moet hebben van de huidige woning. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met vergroting van de bouwmassa.

De heer Elbertsen vraagt aan het college waarom er een discrepantie is tussen de bomeneffectanalyse en de afdeling Groen.

De heer Van den Boomgaard geeft aan dat de bomeneffectanalyse het specifiek heeft over vier bomen die gekapt worden. De afdeling Groen heeft het hier niet over omdat ze dit niet als probleem zien. Dit is een kwestie van afweging.

De heer Bechinka vraagt waarom er geen stukken overgelegd zijn over de vermeende erfdienstbaarheid die op het erf ligt.

Mevrouw Roos stelt dat de erfdienstbaarheid geldt op alle panden in het gebied, ten behoeve van Huis te Bennebroek. Zij zegt toe dat zij de akte van erfdienstbaarheid zal toesturen.

De voorzitter dankt daarna de aanwezigen voor hun komst en sluit de hoorzitting.

5. Overwegingen en advies van de commissie

Procedureverloop

De bezwaren zijn gericht tegen het besluit van het college van 7 juli 2023 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een villa en het kappen van zes bomen op het perceel Willinklaan 2 te Bennebroek. Afgezien van de stichtingen Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland (hierna: stichting SBEZK) en Ons Bloemendaal en de vereniging Dorpsraad Bennebroek, wonen alle bezwaarden in de directe omgeving van de locatie.

Naar aanleiding van de hoorzitting heeft de commissie besloten om aanvullende vragen te stellen aan het college. Hierop heeft het college geantwoord op 4 december 2023. De bezwaarden en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Hier is gebruik van gemaakt door de heer Zwetsloot, de heer Brogt en stichting SBEZK.

Ontvankelijkheid

De bezwaren zijn ontvankelijk. Zij zijn gericht tegen een besluit waartegen bezwaar kan worden gemaakt. De bezwaarschriften zijn binnen de bezwaartermijn van zes weken ingediend, bezwaarden zijn belanghebbenden en ook overigens is gebleken dat de bezwaarschriften voldoen aan de eisen die de wet stelt.

Bij de beoordeling van de bezwaren zijn met name de volgende wettelijke bepalingen van belang

Als er een bezwaarschrift is ingediend moet het college op grond van artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) het besluit volledig heroverwegen. De beslissing op het bezwaarschrift moet op grond van artikel 7:12, eerste lid, van de Awb goed worden gemotiveerd. Dit heeft de commissie als uitgangspunt genomen bij het uitbrengen van het advies.

In de bezwaarschriften zijn de volgende bezwaren – samengevat – vermeld

Bezwaargronden van Dorpsraad Bennebroek

1. Het bouwplan is op meerdere punten in strijd met het bestemmingsplan. Er worden (bij)gebouwen en ondergrondse bouwwerken gerealiseerd in de bestemming "Tuin", het hoofdgebouw komt deels buiten het bouwvlak, de maximale goothoogte wordt overschreden.
2. De vergunning geeft onvoldoende ruimtelijke onderbouwing voor de afwijkingen.
3. Van de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken is te excessief gebruik gemaakt. Het is een bijzonder welstandgebied, de ruimtelijke kwaliteit moet gelijk blijven of verbeteren en de voorwaarde is dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en reliëf wordt toegebracht.
4. De karakteristiek van het duin wordt teniet gedaan door de grote oppervlakte van het nieuwe pand.
5. De kap van zes bomen en het afgraven van het duin leiden tot onevenredige schade als bedoeld in artikel 16.4.1, onder g, van de planregels.
6. Er is onvoldoende afweging van alle relevante belangen geweest.
7. Het plan is in strijd met de Welstandsnota.
8. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is onbegrijpelijk.

Bezwaargronden van de heer en mevrouw De Rooij-Sinke en de heer en mevrouw Brogt

9. Het bouwplan is met een oppervlakte van 150 m² 35 m² te groot voor het bouwvlak.
10. Het bouwplan leidt tot onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.
11. Ten onrechte wordt gebruik gemaakt van artikel 17.4.1 van de planregels omdat de belevingswaarde afneemt en de onderbouwing van de aanvrager niet objectief is.
12. Een deel van de kelder en het hoofdgebouw komen in de bestemming "Tuin", waar geen bebouwing is toegestaan.
13. De goothoogte wordt overschreden met 238 cm, waar geen onderbouwing voor is.

14. De aangeplakte dakrand van 170 cm is in strijd met artikel 13.2.2, aanhef en onder g, van de planregels, dat stelt dat er geen overkapping in bestemming "Tuin" mag komen.
15. De binnenplanse afwijking leidt tot een bestemmingswijziging, namelijk van "Tuin" naar "Wonen", waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure nodig is.
16. De bijzondere natuur- en landschapswaarden in de Nota Villawijken zijn genegeerd.
17. De belevingswaarde neemt af door de omvang van de nieuwbouw, waaronder door de kap van drie beeldbepalende eiken.
18. Alle bijbehorende bouwwerken bij elkaar vormen een oppervlakte van 94 m², wat meer is dan wat op de vergunning vermeld is.
19. De dakoverstekken moeten worden meegenomen in de oppervlakteberekening volgens NEN 2580, waardoor het oppervlak te groot is.
20. Het bouwvlak wordt overschreden doordat de dakoverstekken meegeteld dienen te worden in de oppervlakteberekening van het hoofdgebouw en het vergunningsvrije bouwen.
21. Bijbehorende bouwwerken moeten volgens artikel 17.2.2, aanhef en onder c, van de planregels achter de middellijn van het hoofdgebouw komen. De overkapping aan de zuidzijde is hiermee in strijd.

Bezwaargronden van de heer Kroese, de heer Van Til, de heer Grijpstra, de heer Geerlings, de heer De Block en de heer Blommers

22. De ondergrondse bouwwerken komen deels in de bestemming "Tuin" waar geen gebouwen zijn toegestaan.
23. De overstekende daken zijn groter dan 50 cm.
24. Het plan is in strijd met de Welstandsnota, namelijk door het verlies van beeldbepalende particuliere erfbeplanting, de aantasting van de strandwal en omdat de hoofdmassa niet aansluit bij de overige hoofdmassa's en het karakter van het landschap en reliëf niet is meegenomen in het ontwerp.
25. De ruimtelijke kwaliteit vermindert en het plan is daardoor in strijd met de structuurvisie van Bloemendaal.

Bezwaargronden van de heer Groen

26. Artikel 17.4.1 van de planregels voor het ondergrondse bouwwerk in de bestemming "Tuin" mag niet gebruikt worden. Dit geldt alleen voor de bestemming "Wonen". De uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure had dus moeten worden toegepast.
27. Het bouwplan leidt tot onevenredige schade aan natuur- en landschapswaarde, ondanks de herplantplicht. Ook leidt het tot onherstelbare schade aan het reliëf.
28. Het plan conflicteert op een aantal punten met de Welstandsnota.

Bezwaargronden van Stichting Bescherming Erfgoed Zuid-Kennemerland

29. De omgevingsvergunning is in strijd met de erfgoedwaarden die op het perceel Willinklaan 2 liggen.
30. Er wordt meer zand afgegraven dan toegestaan volgens het bestemmingsplan.
31. Er moet volgens de archeologische waarde van het perceel een vergunning voor bodemverstoring zijn, welke niet is afgegeven.

Bezwaargronden van Stichting Ons Bloemendaal

32. Het bouwplan leidt tot onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden.
33. Eiken nummers 4 en 6 mogen niet gekapt worden, omdat ze een beeldbepalende en monumentale waarde hebben en omdat de motivering van de vergunning onjuist en onvolledig is.
34. De afdeling Groen is niet deskundig wat betreft de natuur- en landschapswaarden van het terrein in relatie tot het gehele gebied.

De commissie geeft hieronder haar advies over de bezwaren

(Door de vele bezwaargronden worden de bezwaargronden per onderwerp besproken. De nummers van de bezwaargronden zijn aangegeven achter het onderwerp.)

Bezwaren over de ruimtelijke kwaliteit, Welstand en belangenafweging (nummers 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 17, 24, 25, 27, 28, 32, 33 en 34)

Voor de commissie is niet in geschil dat het bouwplan strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bennebroek 2016 (hierna: bestemmingsplan). In wat onder andere de dorpsraad naar voren heeft gebracht, leest de commissie niet dat de dorpsraad bestrijdt dat het bouwplan mogelijk gemaakt kan worden met toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Het college heeft die afwijkingsbevoegdheden ook toegepast. Anders dan de dorpsraad stelt, is de commissie van mening dat het college op juiste wijze toepassing heeft gegeven aan die bevoegdheden.

Voor de toepassing van art. 17.4.1 van de planregels is onder andere nodig dat er advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige. Dat hierover een externe deskundige had moeten adviseren, leest de commissie niet met zoveel woorden in artikel 17.4.1, onder h, van de planregels. Er is een plantoets, een advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en een beoordeling kapvergunning door de afdeling Groen. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie bijvoorbeeld een uitspraak van 2 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:625, r.o. 7.1) dat een bestuursorgaan op een advies van een deskundige mag afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Indien een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde

redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, mag het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op het advies afgaan. De commissie acht het advies voldoende.

Daarbij is van belang dat er een gemotiveerd positief advies van de ARK ligt van 25 mei 2023 en dat het college zich daarop heeft mogen baseren. Er wordt geen tegenadvies van een deskundige overgelegd en wat de Dorpsraad tegen het advies aanvoert, leidt volgens de commissie niet tot de conclusie dat dit advies ondeugdelijk of onvolledig is.

Daarnaast leest de commissie niet in het advies van de ARK dat de situatie aan de Willinklaan ongewijzigd moet blijven. Het college heeft hierover juist gesteld dat in deze wijk ruimte wordt gegeven voor villabebouwing. Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden voor de realisering van grote vrijstaande villa's. Dat is de gewenste ontwikkeling van dit gebied volgens de gemeenteraad. Het is dus niet zo dat de nieuwe woning met dezelfde omvang als die van de omliggende woningen moet worden gebouwd.

Wat betreft de afgraving van het duin, is de commissie niet gebleken dat hier een onevenredige aantasting plaatsvindt. Waar de dorpsraad artikel 16.4.1 noemt, gaat het om artikel 17.4.1, met eenzelfde regeling. Dat hier onevenredige schade aan de geaccidenteerdheid van het terrein plaatsvindt, acht de commissie niet gebleken. Daarvoor moet sprake zijn van een evident geval. Er wordt afgegraven, maar dat dit onevenredig is, is de commissie niet gebleken en de dorpsraad heeft dit anders dan zijn stelling ook niet onderbouwd. De commissie merkt op dat het hier gaat om een woonperceel met daarop al een woning waarbij voor de nieuwe woning extra afgegraven wordt. Verder voldoet het bouwplan aan de regels voor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".

Er wordt daarnaast gesteld dat sprake is van strijd met de structuurvisie door een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit. Strijd met de structuurvisie Bloemendaal is de commissie niet gebleken. Dit plan valt in de dorpenzone van de Structuurvisie. Dit betekent dat de ruimtelijke kwaliteit niet mag afnemen. Het college toetst de ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van het bouwplan. De ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden. Het college heeft in de vergunning een uitgebreide onderbouwing over de ruimtelijke kwaliteit gegeven en dit positief beoordeeld. De commissie ziet geen aanleiding om deze onderbouwing niet te volgen.

Het aanzicht van het perceel zal met de nieuwbouw zeker anders zijn, met gevolgen voor de belevingswaarde van de omwonenden. Dat is echter geen reden om niet in te stemmen met het bouwplan. Dat het bouwplan leidt tot een onacceptabele aantasting van de belangen van de omwonenden in de zin van uitzicht, privacy of bezonning is voor de commissie niet komen vast te staan. Ook heeft het college gesteld dat hier sprake is van een villagegebied. Dit brengt mee dat een deel van de belangenafweging over ruimtelijke kwaliteit in dat licht mag worden gezien. Het uiterlijk van de nieuwe woning past in de diversiteit van de omgeving.

De commissie is verder van mening dat de gestelde onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden niet aannemelijk is gemaakt. Wel is de commissie van mening dat het college nader moet motiveren waarom het heeft volstaan met een herplantplicht voor bomen met een (magere) stamomtrek van 18/20. De commissie heeft kennis genomen van het advies van Duifhuizen Boomadviesbureau. Hierin staat het advies dat de vier aan te planten bomen een minimale stamomtrek moeten hebben van 25-30 cm en een hoogte van ongeveer 6 m. In het bestreden besluit is niet gemotiveerd waarom hiervan is afgeweken. Duidelijk is dat het lang zal duren voordat de nieuwe bomen het ontstane verlies van de beeldbepalende bomen enigszins compenseren. De commissie kan zich, gelezen het advies van Duifhuizen, voorstellen dat de herplantplicht op bomen met een grotere stamomtrek betrekking krijgt en dat daarbij ook uitdrukkelijk grondverbetering van het plantgat wordt voorgeschreven. In zoverre kan mogelijk ook aan een aantal bezwaarden op dit punt worden tegemoet gekomen.

Dat het college naar de mening van de commissie de zwaarte van de gestelde herplantplicht nader dient te motiveren en zo nodig aan te passen, betekent evenwel niet dat de commissie Stichting Ons Bloemendaal volgt in haar standpunt dat het bouwplan veranderd moet worden om de bomen 4 en 6 te behouden. Eerder heeft de commissie al overwogen dat ze het college kan volgen in zijn standpunt dat het bouwplan mogelijk gemaakt kan worden. Bomen 4 en 6 kunnen dan niet behouden blijven. De schade die hierdoor ontstaat, wordt gecompenseerd door de herplantplicht. De commissie realiseert zich dat het lang zal duren voordat de oude situatie terug is, maar dat is een tijdelijke situatie en een onvermijdelijk gevolg van het instemmen met het bouwplan. Hierbij kan helpen de herplantplicht te verzwaren door een grotere stamomtrek te verlangen met daarbij grondverbetering.

Bezwaren over afwijken van bestemming "Tuin" en de gevolgde procedure (nummers 1, 12, 15, 22 en 26)

Wat betreft de ondergrondse parkeergarage is toepassing gegeven aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee deze binnen de bestemming "Tuin" mogelijk is gemaakt.

De commissie volgt het college in zijn standpunt dat terecht toepassing is gegeven aan de reguliere procedure. Anders dan de heer Groen stelt, is voor het mogelijk maken van de parkeergarage binnen de bestemming "Tuin" toepassing gegeven aan artikel 13.4.2 van de planregels. Dit artikel verwijst ook nog expliciet naar toepassing van artikel 17.4.1. Dat betekent dat sprake is van toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarvoor de reguliere procedure van toepassing is.

Bezwaren omtrent de bouwregels (nummers 9, 13, 18 en 21)

Op basis van artikel 17.4.1, onder c, mag het bouwvlak worden vergroot tot 150 m². Daarnaast is de maximaal toegestane goothoogte 6,5 meter volgens de

planregels. Niet duidelijk wordt hoe volgens bezwaarden de goothoogte wordt overschreden met 238 cm en waarom dit niet mag. De maximale toegestane goothoogte in het villagegebied is volgens art. 17.2.1, d, van het bestemmingsplan 6,5 meter en dit wordt niet overschreden.

De commissie kan daarnaast het verweer volgen van het college wat betreft de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. De commissie is van mening dat het plan in overeenstemming is met 17.2.2. van het bestemmingsplan inclusief vergunningsvrije bouwwerken ex art. 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Volgens art. 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht begint het achtererfgebied voor de vergunningsvrije bouwwerken 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw. Dit betekent dat de bijbehorende bouwwerken niet achter de middellijn gebouwd hoeven te worden. Ook dit beroep kan niet slagen.

Bezwaren over de dakoverstekken (nummers 14, 19, 20 en 23)

Wat betreft de vraag of de dakoverstekken meegerekend moeten worden bij het bepalen van het bouwoppervlak van de woning, volgt de commissie het college in zijn nadere uiteenzetting.

De artikelen 2.5 en 2.9 van de planregels bepalen dat het oppervlak wordt berekend tussen de buitenwerkse gevelvlakken. Volgens die wijze van berekening is het oppervlak 150 m². Bezwaarden hebben betwist dat er sprake is van 150 m² omdat de dakoverstekken moeten worden meegerekend. Dit zou betekenen dat het bouwoppervlak te groot is. Bezwaarden voeren aan dat gebruik moet worden gemaakt van NEN 2580 omdat de wijze van meten onduidelijk is.

Artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt dat de wijze van meten volgens het Bouwbesluit leidend is. Wanneer het Bouwbesluit geen uitsluitel geeft, zijn de planregels van toepassing. Het Bouwbesluit geeft geen uitsluitel over de berekening van het bouwoppervlak. Hierin wordt alleen gerefereerd naar NEN 2580 voor de bepaling van het gebruiksoppervlak. Voor de commissie is daarom vast komen te staan dat de bestemmingsplanregels leidend zijn, namelijk de artikelen 2.5 en 2.9 van de planregels. Deze stellen dat de buitenzijde van de gevels de oppervlakte bepalen. Hierdoor is het bebouwd grondoppervlak 150 m².

Gesteld kan worden dat omdat de dakoverstekken de buitenzijde van de gevels zover overschrijden, dat deze de ruimte omhullen aan de buitenzijde en dit de oppervlakte moet bepalen. Ondanks dat de commissie dit niet zo ziet, kan hiervoor wel naar NEN 2580 gekeken worden om de bebouwde terreinoppervlakte te berekenen.

Wat betreft het bebouwde terreinoppervlak heeft NEN 2580 bepalingen over uitkragende constructiedelen (zoals entree-verkappingen en dakoverstekken). Pas als aan de volgende eisen is voldaan, worden de uitkragende constructiedelen tot de overbouwde terreinoppervlakte gerekend:

- oppervlakte van de verticale projectie van het uitkragend deel op het horizontaal vlak moet groter of gelijk zijn dan 4 m²;
- de diepte van het uitkragend deel moet groter of gelijk zijn dan 0,75 m;
- de diepte van het uitkragend deel moet groter of gelijk zijn dan de halve netto hoogte onder het uitkragend deel.

Hieruit volgt dat de dakoverstekken van 90 cm niet worden meegeteld omdat ze hoger hangen dan 180 cm. Ook de overstekken van 2,5 m, die zijn voorzien worden niet meegeteld, omdat deze op een hoogte van 5,9 m hangen. Dit betekent dus dat ook op basis van NEN 2580, als deze al als uitgangspunt genomen zou moeten worden, het bebouwde grondoppervlak 150 m² blijft.

Uit wat de heer Brogt aanvoert over artikel 25.4.1, aanhef en onder c, van de planregels volgt niet dat de overstekken meegerekend moeten worden ter bepaling van het bebouwd grondoppervlak van het hoofdgebouw. Overstekken tot 50 cm kunnen bij een bouwplan buiten beschouwing blijven, voor zover het gaat om bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen. In dit geval is toepassing gegeven aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 17.4.1. Dat maakt al dat artikel 25.4.1 in zoverre niet aan de orde is, wat het college ook in zijn verweerschrift heeft aangegeven. Het voorschrift geldt namelijk bij overschrijding van de bestemmingsgrens.

Er staat in die bepaling ook geen verbod op dakoverstekken groter dan 50 cm. Dat de overstekken in dit geval groter zijn dan 50 cm, doet er niet aan af dat het college op juiste wijze aan de hand van artikel 2 de oppervlakte heeft bepaald. Wat de heer Brogt stelt over artikel 1, tweede lid, onder c, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, maakt dat niet anders, al omdat het hier om een bouwwerk gaat dat met vergunning mogelijk is gemaakt.

Bezwaren over de erfdiensbaarheid (nummer 29)

Uit de door de stichting ingezonden akte maakt de commissie niet op dat deze zich verzet tegen de voorgenomen afgraving voor de nieuwe woning. Voor zover al moet worden aangenomen dat het college deze akte bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden moest betrekken, verzet de akte zich niet tegen verplaatsing van zand binnen elk perceel voor woningbouw. Dat dit zand niet mag worden afgevoerd vanaf het perceel, zoals de stichting stelt, leest de commissie niet met zoveel woorden in de akte. Daarbij komt dat de verkavelingssituatie nu een geheel andere is dan in de tijd toen de akte is opgemaakt. Wat in de akte staat, is dan ook geen evidente privaatrechtelijke belemmering om het bouwplan uit te voeren. Het beroep op de akte kan dan ook niet slagen.

Bezwaren over bodem en grond (nummers 30 en 31)

De commissie merkt op dat in het bestemmingsplan geen bijzondere beschermende regeling is opgenomen die zich verzet tegen opgravingen zoals voorgenomen met het bouwplan. Haar is niet gebleken dat het bestemmingsplan de maximale

hoeveelheid af te graven grond regelt. Alleen bij toepassing van de gebiedsaanduiding "overige zone – wijzigen bouwmassa" moet het college bezien of aan de geaccidenteerdheid van het terrein onevenredige schade wordt toegebracht. Zoals de commissie hierboven al heeft overwogen, is daarvan in dit geval niet gebleken.

Een vergunning voor bodemverstoring met het oog op de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" is ten slotte niet aan de orde omdat onder de in artikel 19 van de planregels gestelde maten wordt gebleven. De oppervlakte van de woning is minder dan 250 m².

Proceskosten

In artikel 7:15, tweede lid, van de Awb staat dat de kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend worden vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Als het college alsnog besluit de herplantplicht te verzwaren door bijvoorbeeld een grotere stamomtrek te verlangen, en het besluit in deze zin wordt aangepast, adviseert de commissie de proceskosten aan de heer Groen te vergoeden overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht: 2 punten à € 624,00 per punt, totaal € 1.248,00, waarvan 1 punt voor het bezwaarschrift en 1 punt voor het verschijnen op de hoorzitting. Als de bezwaren niet leiden tot wijziging van het besluit, is er geen aanleiding de kosten van bezwaar te vergoeden.

Kortom, de commissie adviseert op basis van alle informatie om

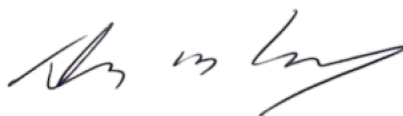
1. alle bezwaren ontvankelijk te verklaren;
2. de zwaarte van de herplantplicht nader te motiveren;
3. de overige bezwaren ongegrond te verklaren;
4. afhankelijk van de motivering over de herplantplicht het besluit al dan niet aan te passen;
5. afhankelijk daarvan aan de heer Groen een vergoeding van proceskosten toekennen, zoals hierboven vermeld.

Overveen, 17 mei 2024,

De commissie bezwaarschriften van de gemeente Bloemendaal,



mr. L.M.R. Kater
voorzitter



T.M. Lucas
secretaris

Bijlage wettelijke bepalingen

Invoeringswet Omgevingswet

Artikel 4.3. (besluit op aanvraag)

Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het oude recht, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing:

- a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
- b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

Bestemmingsplan Bennebroek 2016

Art. 2 Wijze van meten

De wijze van meten volgens het Bouwbesluit is leidend. Wanneer het Bouwbesluit geen uitsluitel geeft, zijn de volgende regels van toepassing op de wijze van meten:

...

2.5 Het oppervlak van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/ of buitenzijde van de constructie van een ondergronds bouwwerk, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 Bebouwd grondoppervlak (BGO)

Het bebouwd grondoppervlak wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en/ of de buitenzijde van de constructie van een ondergronds bouwwerk die de betreffende ruimte(n) omhullen.

Art. 13 Tuin

13.4.2 Villagegebied

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder lid 13.2.1 voor het bouwen van een woning, indien toepassing wordt gegeven aan artikel 16.4.1 of artikel 17.4.1 en de nieuw te bouwen woning hierbij deels of geheel in de bestemming Tuin wordt gesitueerd.

Artikel 17 Wonen – 2

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Villagegebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - wijzigen bouwmassa' kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1 onder a, d en e om van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, de goothoogte en de bouwhoogte, voor het verplaatsen en/ of het verhogen van de bouwmassa naar twee bouwlagen, al dan niet met een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

- c. het bebouwd grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 30% van het perceel tot maximaal 150 m²;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. het bevoegd gezag kan bepalen dat de afstand van het gewijzigde hoofdgebouw tot een of meer van de perceelgrenzen meer dan 5 meter bedraagt indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit nodig wordt geacht;
- f. het bevoegd gezag kan bepalen dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw minder dan 10 meter bedraagt, indien het peil van het hoofdgebouw tenminste 2 meter hoger is gelegen dan het peil van 1 of beide naastgelegen woning of woningen;
- g. bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en de geaccidenteerdheid van het terrein mag worden toegebracht;
- h. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 advies in bij een ter zake deskundige.

19.2 Bouwregels in dubbelbestemming Archeologie - 3

19.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken , geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

19.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.4 Overschrijding bouwgrenzen

25.4.1 Algemeen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

...

c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en overbouwingen, mits zij de gevelrooilijn niet meer dan 50 cm overschrijden;

artikel 2, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht, specifiek lid f

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

...

f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1°.in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,

2°.in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,

3°.in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,