

PERSBERICHT

Rechtbank N-H legt bouwstop op inzake bouwplan Bijduinhof te Overveen.

Omwonenden krijgen eindelijk gelijk: “alsnog legaliseren is niet mogelijk”

De uitspraak

De Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, heeft afgelopen vrijdag 18 augustus 2017 een bouwstop opgelegd inzake het bouwplan Bijduinhof in Overveen. De voorzieningenrechter, door 12 omwonenden van Bijduinhof gevraagd om een voorlopige voorziening, deed direct uitspraak in de beroepsprocedure en zette inhoudelijk het oordeel van de voorzieningenrechter van 25 januari 2017, die voor de periode van de bezwaarprocedure geen bouwstop oplegde, in duidelijke bewoordingen opzij.

Besluit B&W van Bloemendaal in bodemprocedure vernietigd

De rechter geeft in haar uitspraak de omwonenden gelijk. Het besluit van B&W van de gemeente Bloemendaal van 22 mei 2017, waarbij de bezwaren van de omwonenden tegen de twee weigeringen van B&W om handhavend op te treden tegen de bouw, werden afgewezen, en waartegen de omwonenden in beroep waren gekomen bij de rechtbank, wordt door de rechter in de bodemprocedure vernietigd.

Bijduinhof in afwijking van de verleende vergunning te hoog gebouwd

De rechter komt op grond van een redelijke uitleg van de bouwtekeningen bij de in 2014 verleende bouwvergunning tot de conclusie dat het daarop aangeduide “peil” niet alleen het “bouwkundig peil” is (zoals ontwikkelaar Hillgate, bouwer IBB Kondor en B&W hebben gesteld), maar ook het “bestemmingsplan peil” (zoals de omwonenden hebben aangegeven). Er van uitgaande dat bij de vergunningverlening de maximale bouwhoogte is getoetst, komt het standpunt van B&W, de ontwikkelaar en de bouwer er volgens de rechter op neer dat vergunning is verleend voor een “zwevend gebouw”. De rechter volgt de uitleg van B&W c.s. dus niet. Niet in geschil is, aldus de rechter, dat bij de bouw van Bijduinhof er in afwijking van de verleende vergunning voor is gekozen het “bouwkundig peil” niet te laten samenvallen met het “bestemmingsplan peil”. De woningen worden namelijk gebouwd op 4.10 meter + NAP, terwijl het “bestemmingsplan peil” volgens B&W c.s. op 3.42 meter + NAP ligt en volgens de omwonenden op 3.20 meter + NAP. Daarmee staat, aldus de rechter, vast dat in afwijking van de verleende vergunning wordt gebouwd

Bouwstop

Op de zitting van de rechtbank heeft het college van B&W desgevraagd verklaard dat het college, als de rechter zou concluderen dat in afwijking van de verleende bouwvergunning is gebouwd, naar de voorlopige inschatting van het college niet zou overgaan tot het opleggen van een bouwstop, omdat de geconstateerde afwijking waarschijnlijk zou kunnen worden gelegaliseerd en het project inmiddels al grotendeels is gerealiseerd, zodat geen nut meer bestaat een bouwstop op te leggen.

De rechter verwerpt beide argumenten. De vraag of legalisatie mogelijk is, aldus de rechter, is niet relevant bij de vraag of een bouwstop kan worden opgelegd. De omstandigheid dat het project al grotendeels is gerealiseerd maakt naar het oordeel van de rechter evenmin dat geen aanleiding zou zijn tot het opleggen van een bouwstop, omdat een bouwstop er juist toe strekt te voorkomen dat verder wordt gebouwd in afwijking van een verleende vergunning. De rechter ziet aanleiding om zelf

een bouwstop op te leggen tot twee weken nadat B&W een nieuw besluit hebben genomen op de bezwaarschriften van omwonenden nu het besluit van 22 mei 2017 is vernietigd.

Commentaar omwonenden

De 12 omwonenden die beroep hebben ingesteld tegen het besluit van B&W van 22 mei 2017 en om een voorlopige voorziening (bouwstop) hebben gevraagd, zijn tevreden over de uitspraak van de voorzieningenrechter. Omwonenden: *“Het is natuurlijk heel goed dat de rechter onze uitleg van “het peil” in de bouwtekeningen bij de vergunning in de bodemprocedure heeft overgenomen, het besluit van B&W heeft vernietigd en een bouwstop heeft opgelegd. Anderzijds is het natuurlijk heel pijnlijk dat wij onze standpunten al in januari 2017 uitvoerig hebben toegelicht aan ambtenaren van de gemeente Bloemendaal en aan de verantwoordelijke VVD-wethouder Nico Heijink. Men heeft gewoon niet naar ons geluisterd. Ook de voorzieningenrechter is in januari 2017 niet tot een goede beoordeling van ons standpunt en de merites van de zaak gekomen. Heel pijnlijk. Voor het college van B&W van Bloemendaal is het een regelrechte blamage!*

De omwonenden gaan er vanuit dat het reeds gebouwde nu zal worden afgebroken, omdat legalisatie van de reeds uitgevoerde bouw om meerdere redenen niet mogelijk is. Omwonenden: *“We hebben hierover een uitgebreide brief aan de gemeenteraad geschreven en de hoop uitgesproken dat er deze keer wel naar ons geluisterd wordt. Een ezel stoot zich in het gemeen niet twee keer aan dezelfde steen!*

De omwonenden gaan er verder vanuit dat B&W bij het nemen van hun nieuwe beslissing op de twee bezwaarschriften van omwonenden de normale procedure volgen, inclusief het vragen van advies aan de Adviescommissie voor de Bezwaarschriften en het horen van omwonenden. Zou Hillgate een nieuwe bouwvergunning aanvragen dan gaan omwonenden er vanuit dat B&W een zienswijze-procedure volgen en omwonenden horen over deze aanvraag alvorens daarop te beslissen. Ook zal dan de Welstandscommissie advies moeten geven. Ten slotte dringen omwonenden er op aan dat B&W in deze niets doen buiten de gemeenteraad om. Omwonenden: *“Al begin 2017 bleek dat er een meerderheid van de raad voor een bouwstop was, maar door te dreigen met aftreden werd de motie die om een bouwstop vroeg niet aangenomen. Nu de interpretatie van de door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen in deze kwestie aan de orde is, moet de raad zich er ook mee bemoeien. Bovendien is dit dossier niet in goede handen bij dit college van B&W alleen, zo is de laatste maanden én jaren wel gebleken! Maar ze kunnen zich revancheren en nu eindelijk eens aan de belangen van de omwonenden en dus van de eigen inwoners denken in plaats van aan de belangen van de bouwer en de ontwikkelaar. Het is natuurlijk rampzalig voor de kopers van de 9 woningen, maar afbraak is de enige optie”.*

Mario en Barbara Bik Vijverpark 6 Overveen

Sandra de Gier en Pepijn Fokkinga Vijverpark 12 Overveen

Gerjan de Lange en Annegien Zanen Vijverpark 10 Overveen

Frans en Caroline Folkers Bloemendaalseweg 323 Overveen

Ch. Eldering (directeur Bouwbedrijf Rijnierse BV) Zijlweg 13 Overveen

A.Th. M. Eldering (eigenaar percelen) Vijverweg 27 Bloemendaal

Mark en Patricia Janmaat Zijlweg 17 Overveen (eigenaar van Rijksmonument “Villa Tetterode”)

Contactpersoon: Gerjan de Lange 06-47150295

Overveen, 20 augustus 2017

Bijlage: 1

Bijlage:

Korte samenvatting van de dragende overwegingen van de rechter in uitspraak Bijduinhof d.d. 18 augustus 2017 met betrekking tot het peil:

Bouwkundig peil en bestemmingsplan peil

Het geschil spitte zich toe op de vraag of de aanduiding “peil” op de bouwtekeningen behorend bij de in 2014 van rechtswege verleende bouwvergunning voor Bijduinhof alleen het “bouwkundig peil” aangeeft, zoals B&W van de gemeente Bloemendaal, ontwikkelaar Hillgate en bouwer IBB Kondor beweren, of ook het “bestemmingsplan peil” laat zien, zoals de omwonenden al sinds december 2016 beweren. Het “bouwkundig peil” is een bouwkundige benaming voor de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer, van waaruit de maten in het werk worden bepaald. Met het “bestemmingsplan peil” wordt het conform het bestemmingsplan te bepalen peil van het bouwterrein aangegeven.

De rechter geeft de omwonenden gelijk omdat er vanuit moet worden gegaan dat B&W bij het verlenen van de bouwvergunning in 2014 hebben beoordeeld of aan de voorschriften van het bestemmingsplan met betrekking tot de maximale bouwhoogte was voldaan. Volgens de rechter brengt een redelijke uitleg van de bouwtekeningen bij de verleende vergunning met zich mee dat de aanduiding “peil” zowel de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer (het “bouwkundig peil”) als de bovenkant van het aangrenzende terrein (het “bestemmingsplan peil”) aanduidt. Dat het peil ten tijde van de verlening van de bouwvergunning nog niet was uitgezet, doet daar volgens de rechter niet aan af. Het gaat er om dat bij de beoordeling of aan de planvoorschriften met betrekking tot de bouwhoogte wordt voldaan op grond van die voorschriften moet worden gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, aldus de rechter in haar uitspraak.

Zou de aanduiding “peil” op de bouwtekeningen bij de bouwvergunning alleen een “bouwkundig peil” zijn, zoals B&W, Hillgate en IBB Kondor stellen, dan zou dit volgens de rechter tot een uitkomst leiden dat de bouwvergunning ziet op een gebouw waarvoor geen beperkingen wat betreft de hoogte gelden anders dan de onderlinge hoogtematen op de bouwtekening. Dan zou sprake zijn van een bouwvergunning voor een “zwevend gebouw”. Die uitleg volgt de rechter dus niet. De conclusie van de rechter is dan ook dat onder “peil” op de bouwtekeningen redelijkerwijs naast het “bouwkundig peil” ook het “bestemmingsplan peil” moet worden begrepen.

Bouwen in afwijking van de vergunning

Niet in geschil is, aldus de rechter, dat bij de bouw van Bijduinhof er voor is gekozen het “bouwkundig peil” niet te laten samenvallen met het “bestemmingsplan peil”. Het “bouwkundig peil” van de woningen ligt op 4.10 meter + NAP: dat is 0.68 meter hoger dan het door IBB Kondor en B&W in oktober 2016 uitgezette “bestemmingsplan peil” (op 3.42 meter + NAP) en 0.90 meter hoger dan het door omwonenden voorgestane “bestemmingsplan peil” (op 3.20 meter + NAP). Daarmee staat, aldus de rechter, vast dat in afwijking van de verleende vergunning wordt gebouwd. De rechter laat in het midden of 3.42 meter + NAP dan wel 3.20 meter + NAP het juiste “bestemmingsplan peil” is omdat in beide gevallen in afwijking van de verleende bouwvergunning wordt gebouwd.