

GEMEENTE BERGEN
INGEKOMEN

31 JAN 2025

Raad van de gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN NH

Datum
30 januari 2025

Ons nummer
202403847/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. A.J. Raap
070-4264398

Onderwerp
Bergen
Bp. Laanweg 55-57 Schoorl en
omgevingsvergunning

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 13 februari 2025 worden behandeld op een zitting.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Soort procedure

Soort procedure

Soort procedure Nadere stukken

Beroep/Hoger beroep

Nadere stukken

Zaaknummer 202403847/1/r1

Behandelend ambtenaar mw. A.J. Raap

Heeft dit dossier betrekking op een beroepszaak of een hoger beroepszaak? Beroep

Bestreden besluit

Beroep

Maak uw keuze Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Bestuursorgaan College van burgemeester en wethouders

In welke gemeente is het bestuursorgaan gevestigd? bergen nh

Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Wat is het kenmerk van het besluit? D760601

Waarover gaat de zaak? Bp. Laanweg 55-57 Schoorl en omgevingsvergunning

Gronden

Gronden

U kunt uw redenen/gronden in onderstaand vlak invullen.

Hierbij wil ik kenbaar maken dat ik tijdens de rechtszitting naast mijzelf wij ons ook laten vertegenwoordigen door:

Ing. F. Zomers
Zomers RO & Planschade advies
Oudendijk 17
1871VB Schoorl

Ook stuur ik nog reactie op verweerschrift gemeente, aanvullende stukken en pleitnotitie mee.

De mogelijkheid bestaat ook om de redenen/gronden als bijlage toe te voegen. Selecteer daarvoor onderstaand vinkje.

Ik stuur redenen/gronden als digitale bijlage mee.

Indiener

Keuzemenu

Gegevens indiener Ik treed op voor mijzelf

Gegevens indiener

Voorletter(s) M.

Tussenvoegsel

Achternaam Spaander

Is het adres een Nederlands adres? Ja

Nederlands adres Ja

Postcode 1871 BK

Huisnummer 59

Huisnummertoevoeging

Straatnaam Laanweg

Woonplaats Schoorl

Is bovenstaand adres ook het correspondentieadres? Ja

Adres ook correspondentieadres Ja

Telefoonnummer 0627222584

Telefoonnummer2

Faxnummer

Bijlage(n)

Bijlage**Bijlage type**

nadere stukken

Bijlage

laanweg pleitnota en aanvullingen getekend.pdf

Bijlage**Bijlage type**

nadere stukken

Bijlage

laanweg pleitnota en aanvullingen ongetekend.pdf

Bijlage**Bijlage type**

overige bijlage(n), indien gewenst

Bijlage

aanmelding F. Zomers.pdf

Verzenden**Afhandeling****Referentienummer**

5421-4165

Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Zaaknummer: 202403847/1/R1

Datum: 30-1-2025

Geachte Raad van State,

Hierbij maak ik kenbaar dat ik mij tevens laat vertegenwoordigen tijdens de zitting door:

Ing. F. Zomers

Zomers RO & Planschade advies

Oudendijk 17

1871 VB Schoorl

Hoogachtend,

namens de omwonenden

Menno Spaander

Laanweg 59, 1871 BK Schoorl

Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Schoorl, 28 januari 2025.

Betreft procedure met uw kenmerk 202403847/1/R1.

Betreft reactie op verweerschrift gemeente en aanvullende stukken en pleitnotitie.

Geachte Raad van State,

Het dossier Laanweg 55-57 ademt gelezen het verweerschrift van de gemeente inmiddels een geur van geknutselde besluitvorming waarbij het winstbejag van de ontwikkelaar Arjan Putter | BV kennelijk hoger staat dan het algemeen belang van de omwonenden en er met de goede ruimtelijke ordening en het consistente en vastgestelde beleid van de gemeente een loopje kan worden genomen. Het voorliggende plan is in strijd met de rechtszekerheid van omwonenden.

Blijkens kadastrale natrekking heeft De firma Putter | BV (Molenwerf 12A 1911 DB Uitgeest) in 2015 de onroerende zaken Schoorl C1587 (erf en tuin), C1411 (bedrijvigheid en industrie) en C1383 (bedrijvigheid (horeca) verworven voor de totale koopsom van euro 405.000,-.

Het bouwdoossier, opgevraagd bij de gemeente Bergen, bevat uitsluitend de tekeningen en vergunningen van voor 2015. Van de bouwaanvraag (inclusief de publicaties ervan) inzake de voorliggende ontwikkeling ontbreekt ieder spoor. Hoe wordt bezwaarde dan geacht een goed gemotiveerd beroepsschrift op te stellen als essentiële informatie hem wordt onthouden? Eerst op 24 januari 2025 zijn de relevante tekeningen alsnog door de gemeente toegestuurd en worden fouten in de besluitvorming nog meer duidelijk zichtbaar

Het oorspronkelijke bouwplan Laanweg 55 (1923) bevat een woonhuis met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7,6 meter. Dat plan en de daarna gerealiseerde vergrotingen van die woning werden geacht passend te zijn binnen de ruimtelijke kwaliteit van de Laanweg. Zie daarvoor ook de woningen Nummers 51, 53, 59 en 61. Het is derhalve onbegrijpelijk dat (of waarom) nu wordt meegewerkt aan een megalomaan plan wat daar in maatvoering totaal van afwijkt. Het vorige bestemmingsplan kent immers de volgende tekst:

5.2.1. Bebouwingspatroon

Voor het gehele plangebied is behoud uitgangspunt. Incidentele versterking van het bestaande bebouwingspatroon kan alleen onder **stringente** voorwaarden plaatsvinden.

En voor de Laanweg specifiek geldt:

1. *Dam- en Laanweg Schoorl*
2. - Behoud van het overwegend **vrijstaande** en semivrijstaande **karakter** van bebouwing.
3. - Nieuwe woningbouwmogelijkheden zijn uitsluitend mogelijk indien het **overwegende losstaande karakter** van de bebouwing gehandhaafd blijft en de woningen qua schaal, typologie en maat in te passen zijn in de omgeving.

Met een dergelijke tekst is het nu voorliggende plan derhalve in strijd met die regels, met een goede ruimtelijke ordening en totaal niet passend in de omgeving.

Dat Rho in de tekst probeert het megalomane plan te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing door op een blokkendoos schaamgeveltjes toe te passen blijkt derhalve slechts misleidend, suggestief en onjuist: Een mooie artistimpressie is onvoldoende om van vastgesteld beleid af te wijken.

Rho: "Met de ontwikkeling wordt aangesloten op het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de straat. Er is gekozen voor één volume waarin gebruik wordt gemaakt van twee zadeldaken, waardoor het vanaf de straat lijkt alsof het om twee gebouwen gaat. Hiermee sluit het gebouw beter aan bij het straatprofiel. Voor de zijgevels is gekozen voor een afwijkend tussenprofiel waardoor het lijkt alsof het om twee woongebouwen gaat. Hiermee sluit het gebouw beter aan bij de grootte van de naastgelegen woningen. De maximale bouwhoogte van het huidige gebouw en naastgelegen woningen is nu 10 meter. Het beoogde gebouw heeft een bouwhoogte van 10,5 meter".

Bij de in deze tekst aangegeven ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de straat is immers geen enkele aansluiting gevonden. Er is eveneens geen sprake van zadeldaken maar van mansarde daken en grote delen zijn voorzien van een plat dak. De eerder gerealiseerde bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Laanweg is 7,6 meter waar het bestemmingsplan weliswaar meer (10 meter) toestaat maar dit nergens is gerealiseerd. Zie ook de foto's in de bijlage.

Onmiskenbaar is dat het nieuwe gebouw geenszins aansluit bij het karakter van de straat: bestaande vrijstaande woningen met een goothoogte van circa 3,5 meter en een kap; totale bouwhoogte 7,6 meter.

Het gebouw sluit eveneens totaal niet aan bij het waardevolle dorpse karakter: "Het dorpse karakter is hier kenbaar doordat er voornamelijk woningen staan. De woningen zijn vrijstaand en zijn voorzien van een zadeldak die gepositioneerd is naar de weg. (Bron Rho)".

Het voorliggende plan kent in tegenstelling tot hetgeen in het plan staat vermeld een samengestelde mansardekap met dakopbouwen en bevat andere vreemde uitsteeksels en een enorm (5 meter breed) versprongen verbindend gedeelte voorzien van een 9 meter hoog plat afgedekt dak en waardoor t.o.v het dorpse karakter er een enorme afwijkende bouwmasa ontstaat waarin ook nog eens wonen achter wonen wordt toegepast.

Het nu op de versprongen voorgevel aangebrachte platte dak heeft aan de voorzijde een breedte van circa 5 meter en kent een goothoogte van 9 meter waar dus eerder een goothoogte van maximaal 4 meter was toegestaan. Op vooral sluwe wijze is voor dit gedeelte de goothoogte bepaling in het nieuwe bestemmingsplan niet van toepassing verklaard. De gemiddelde lezer vindt deze, alleen op de digitale plankaart gegeven, maatvoering niet. Een maatvoering die dus niet uitgaat van de in het plan genoemde goothoogte. Een goothoogte is anders dan de regels vermoeden op delen van de bebouwing hier nu immers niet van toepassing.

Dergelijke bebouwing is daarmee ook in strijd met de rechtszekerheid welke het oude plan aan omwonenden bood, het wijkt totaal af van de bestaande dorpse structuur.

Het gemeentelijk beleid staat het "wonen achter het wonen" niet toe: Zie onderstaande publicatie:



Overheid.nl

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR607367>

18 jan 2018 — **Geen wonen achter wonen** (algemeen beleid). Beide woningen (of appartementen) dienen dan ook gesitueerd te zijn aan een straatzijde/voorgevel. Ook deze afwijking van de beleidsregels kan niet worden gepasseerd middels een omschrijving van een woningbehoefte.

Met projectnummer 20210009 is door Rho adviseurs in opdracht van Aannemersbedrijf J.M. Putter (dus niet in opdracht van de gemeente) het nu betwiste bestemmingsplan opgesteld. Het meest opvallende daarin is dat het voorliggende bouwplan alsnog qua goot- en boeibord hoogte niet past binnen de grenzen van dit postzegel bestemmingsplan waardoor het besluit dient te worden vernietigd.

Essentiele kenmerkende omschrijvingen uit recente andere gemeentelijke bestemmingsplannen waaronder de omschrijving van goothoogte en kap zijn in dit "Putter plan" even weggelaten. Ogenschijnlijk simpele details waar gemakkelijk overheen wordt gekeken in de enorme brei van stukken echter essentieel voor wat nu in besluitvorming is gebracht.

Bestemmingsplan oud: Voor **alle** bouwonderdelen geldt:

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

Tussen de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren en:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld;

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

Bestemmingsplan nieuw: Slechts voor slechts een gedeelte van het bouwvlak geldt:

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

En 3.2.2.f;

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, mits:
 1. de afstand tot de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de dakkapel is voorzien van een plat dak;

3. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan $\frac{2}{3}$), de goot van de dakkapel als goothoogte wordt aangemerkt.

In de voorliggende situatie is derhalve aan beide zijden van het gebouw sprake van boeidelen en goothoogten en constructiedelen die alsdan bepalend zijn voor de goothoogte: de werkelijke goothoogte van het plan bedraagt dan aan de zijgevels 9 meter waar nu maximaal 6 meter is toegestaan (voorheen 4 meter) en aan de voorzijde eveneens 9 meter waar voorheen ook 4 meter was toegestaan. De dwarsdoorsnede B-B van de tekening spreekt daarin boekdelen. De gemiddelde lezer denkt dat deze algemene bepaling inzake de maximale goothoogte daarmee ook aan de voorzijde van toepassing is. Dat blijkt niet het geval nu op de plantekening van het bestemmingsplan voor het 9 meter hoge plat afgedekte gedeelte deze regels niet van toepassing zijn.

Anders is dit ook bij de overgang tussen dit plat afgedekte gedeelte en de mansarde kap: daar ontstaat een goothoogte (druplijn) van 9 meter welke niet is toegestaan volgens de plankaart.

Het bouwplan voldoet door de enorme uitstekende bouwdelen aan de zijkanten alsnog niet binnen de grenzen zoals deze eerder in de regels voor goothoogte zijn bepaald.

Het gemak waarmee deze afwijkingen door de gemeente nu zijn gepasseerd grenst derhalve aan onbehoorlijk bestuur en geknutselde kavelplanologie.

Ook het onleesbaar afdrukken van de maatvoeringtekeningen moet kennelijk deze enorme maatoverschrijdingen verhullen. Het suggestief op de tekeningen aangeven dat de goothoogte 4.250 bedraagt blijkt aperte onzin en strookt niet met hetgeen in de wijze van meten in het bestemmingsplan is gesteld. Bij de correcte uitvoering van de planregels is de goothoogte immers met een werkelijke maat van 8.95 en 9 meter veel hoger. Zie daarvoor ook het platte dak gedeelte op de slaapkamers op de tweede verdieping.

Balkons en terrassen op alle verdiepingen betekenen niet alleen een grove aantasting van de privacy van direct omwonenden. Dergelijke balkons komen aan de Laanweg helemaal niet voor en gemeente Bergen is normaliter zeer, zeer terughoudend met het verlenen van medewerking aan balkons. Een Balkon komt bij andere bebouwing aan de Laanweg dan ook niet voor. Dat balkons bij appartementen gebouwen niet ongebruikelijk zijn is bekend maar dergelijke bebouwing past niet in het straatbeeld of het dorpse karakter van de Laanweg. Het voorzien van een ondoorzichtig scherm neemt de gewraakte inkijk en inbreuk op de privacy niet weg. Op de gewaarmerkte bouwtekeningen staan op de tweede verdieping ter plaatse van de dakkapellen terrassen aangegeven waar deze in de aanzichten slechts als dakkapel zijn getekend. Deze tegenstrijdigheden dienen allereerst te worden weggenomen. Waarom hier überhaupt balkons wordt toegestaan kan alleen worden verklaard met de term "aperte willekeur".

Bergingen: de plankaart kent een aparte strook waar de bergingen mogen worden gebouwd. Tevens is een verklaring opgenomen dat bergingen uitsluitend in deze strook mogen worden gebouwd. In de bouwtekeningen staan 10 bergingen getekend die in deze strook zijn geprojecteerd. Er zijn echter twee bergingen die tegen de hoofdmassa, buiten de daarvoor

bestemde strook, zijn vergund. Ook dit is niet toegestaan. Ook om die reden dient deze omgevingsvergunning te worden vernietigd.

Economische uitvoerbaarheid:

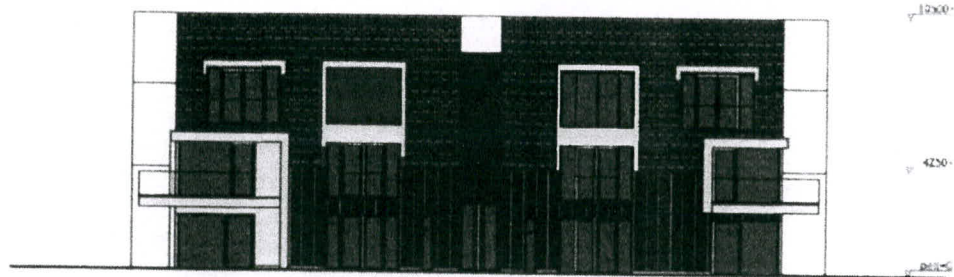
Volgens het verweerschrift van de gemeente betekent het wegvallen van een enkele woning reeds dat het voorliggende project economisch niet uitvoerbaar is. Een dergelijke niet middels een berekening onderbouwde verklaring moet dan de motivering betekenen van het besluit.

Tegenover het bouwplan staat een bouwkaal voor een vrijstaande woning te koop: vraagprijs 500.000,- op de locatie Laanweg 55-57 kunnen 2 van dergelijke meer passende kavels worden uitgegeven baten dan 1 miljoen euro. Kostprijs 405.000,-. Op zeer eenvoudige wijze kan meer passende bebouwing worden gerealiseerd. Ook is dit besluit op dat onderdeel derhalve niet juist en onzorgvuldig gemotiveerd.

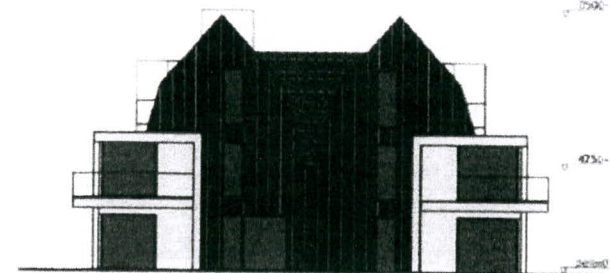
Putter heeft het pand jarenlang bewust in een sterk verwaarloosde toestand gebracht om op die wijze nu medewerking te verkrijgen voor een niet in zijn omgeving passend plan. Ook die handelwijze dient door uw Afdeling ten zeerste te worden afgewezen.

Het realiseren van slechts een fractie van de appartementen die dan gericht op de voorzijde dienen te zijn, zouden op deze plek maximaal moeten worden toegelaten. Voor de noodzaak om tot 10,5 meter hoog te bouwen blijkt geen enkele valide reden te bestaan. De extra hoogte tussen 9,0 en 10,5 meter is immers blijkens de tekeningen slechts niet noodzakelijke holle ruimte.

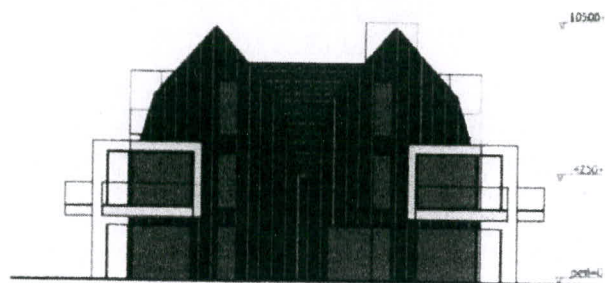
Onderstaand nog even de tekeningen en impressie uit het bestemmingsplan: Het betreft een gebouw met een frontbreedte (excl. Balkons) aan de voorzijde van 14,25 meter en aan de achterzijde van 17,25 meter een diepte van 28,25 meter en een goothoogte van 9 meter: Een enorme bouwmasa ten opzichte van omliggende bebouwing.



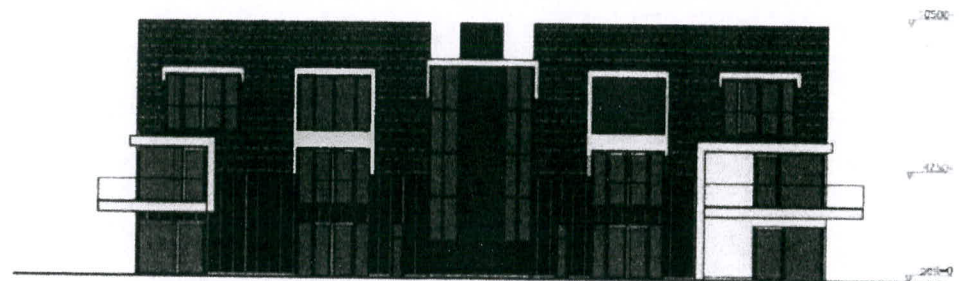
LINKER ZIJGEVEL (WEST)



ACHTERGEVEL (NOORD)



VOORGEVEL (ZUID)



RECHTER ZIJGEVEL (OOST)



DOORSNEDE

Schaal: 1:200
GEVELS EN DOORSNEDE
wijziging K: 31-08-2021

Onmiskenbaar feit is dat de gevelopbouwen in de zijgevels een goot of boeiboord of daaraan te stellen bouwwerken een hoogte hebben van bijna 9 meter en het platte dakgedeelte van het gebouw een hoogte heeft van circa 9 meter. De boeibord delen aan de dakopbouwen kennen een hoogte van circa 9 meter deze maten zijn totaal afwijkend van de maximaal toegestane maximale maat van voorheen 4 meter.

Voor de maximale bouwhoogte van het bouwplan 10.500 is gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Een deugdelijke draagkrachtige motivering daartoe inzake de noodzakelijkheid van het gebruik van dit besluit ontbreekt.

Het resultaat is een in alle opzichten megalomane afwijkende bebouwing met kennelijk als enige doel winstmaximalisatie.

Parkeren. De parkeerbehoefte is door Rho bepaald op 20 parkeerplaatsen. Voor het overschrijden van de grens tussen openbare gemeentegrond en privé terrein is een inrit/uitrit vergunning noodzakelijk. Deze vergunning is voor wat betreft de nu 3 langs de stoep gelegen parkeerplaatsen niet verleend en kan ook niet verleend worden nu een perceel slechts 1 in/uitrit mag kennen (zie recente beroepsprocedure Heereweg 77 te Schoorl waarin uw Afdeling een inrit naar vergelijkbare parkeerplaatsen op aangeven van de gemeente juist heeft verboden). Het gelijkheidsbeginsel is hier van toepassing. Deze 3 parkeerplaatsen mogen derhalve niet worden gebruikt of worden meegeteld als vooraf al zodanig duidelijk is dat voor een inritvergunning geen medewerking zal worden verleend. Dit nog even los van de aantasting van het dorpse karakter waarbij aan de Laanweg nergens sprake is van dergelijk langsparkeren op eigen terrein gelegen direct naast het voetpad. Recent zijn nog middels aanschrijvingen illegaal aangelegde in/uitritten aan de Laanweg op last van de gemeente verwijderd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel kan dan nu op korte afstand niet worden meegewerkt aan deze parkeerplaatsen.

De plaats van de monumentale boom die moet blijven staan staat slechts "indicatief" getekend. De werkelijke plaats maakt een parkeerplaats direct naast de boom onmogelijk waardoor er geen 20 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Asbest: het gepresenteerde onderzoek stelt dat er geen asbest aanwezig is. Echter het bestaande pand dateert uit 1923. Indertijd en daarna waren de kitranden rond de ramen mogelijk voorzien van asbesthoudende vezels. Bij bijvoorbeeld Heereweg 77 Schoorl werd om die reden een volledige asbest sanering opgedragen door de gemeente. Heel bijzonder is het dat hier dan dergelijke feiten even worden gepasseerd. Er is sprake van onvolledig onderzoek en willekeur.

Burenakkoord

Recente colleges van B&W hebben gesteld dat voor afwijkende bouwvoornemens er sprake moest zijn van een burenakkoord. In de voorliggende zaak is er geen burenakkoord sterker de buren zijn tegen deze megalomane bebouwing. Ook hier is sprake van willekeur en het afwijken van het beleid van de gemeente.

Zonne/schaduw diagrammen: De zwarte schaduwvlekken op naburige percelen zie vooral bij Laanweg nr 59 zijn op bepaalde momenten van het jaar meer dan buitensporig. Rho noemt de kapperszaak een kapperszaak met bovenwoning: De realiteit is anders: De woning bevindt zich grotendeels op de begane grond en heeft een achterliggende zeer zonnige tuin die door de megalomane bebouwing dan in "duisternis" wordt gehuld.

Ook dergelijke door de gemeente en Rho naar de positieve besluitvorming toegeschreven teksten maken dat het plan en de omgevingsvergunning onvoldoende en onzorgvuldig zijn gemotiveerd waardoor deze besluiten niet in stand kunnen en mogen blijven.

Stikstof problematiek.

Het intern salderen zoals in dit besluit expliciet feitelijk is toegepast en is geaccordeerd is niet toegestaan. Omdat het pand al jaren niet meer in gebruik is en door Putter BV in sterk vervallen staat is gebracht is er immers ook geen referentie situatie aanwezig. De voorliggende rapportage voorziet daarin niet. Ook de voorgestelde bouwwijze voorziet in een sterke lokale toename van de "stikstof depositie" welke hier niet toelaatbaar is. Zie voor het intern salderen ook de zeer recente uitspraak inzake intern salderen van de Raad van State. Deze uitspraak heeft terugwerkende kracht en geldt derhalve ook voor de nu voorliggende zaak zeker nu de activiteit slopen en bouwen nog niet is aangevangen.

Het voorliggende bouwvoornemen is niet anders dan een onder samengestelde kapvormen vermomde flat die totaal afwijkt van de langs de Laanweg gelegen bebouwing veelal bestaande uit een bouwlaag met zadeldak.

Coördinatie besluit

Het coördinatiebesluit was het handelskenmerk van de toenmalige wethouder Valkering. Inmiddels zijn alle andere door hem op deze manier genomen besluiten door uw Afdeling vernietigd. Ook dit besluit dient derhalve nu volledig te worden vernietigd.

Voorwaarde voor een coördinatie besluit is dat de besluitvorming inzake de aanvraag omgevingsvergunning en de aanvraag bestemmingsplanwijziging nagenoeg gelijktijdig plaatsvinden. Het nadeel is dat een dergelijk besluit dus ook betekent dat het gehele besluit kan worden vernietigd. Hoe kan het zijn dat dezelfde opdrachtgever een bouwplan aanbiedt die niet in het door dezelfde opdrachtgever opgestelde bestemmingsplan past?

Het coördinatiebesluit inzake het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan gelezen het bovenstaande niet in stand blijven.

Hoogachtend,
M.Spaander tevens gemachtigde van omwonenden
Laanweg 59
1871 BK Schoorl

Bijlagen: foto's google maps van de bestaande bebouwing



Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Schoorl, 28 januari 2025.

Betreft procedure met uw kenmerk 202403847/1/R1.

Betreft reactie op verweerschrift gemeente en aanvullende stukken en pleitnotitie.

Geachte Raad van State,

Het dossier Laanweg 55-57 ademt gelezen het verweerschrift van de gemeente inmiddels een geur van geknutselde besluitvorming waarbij het winstbejag van de ontwikkelaar Arjan Putter | BV kennelijk hoger staat dan het algemeen belang van de omwonenden en er met de goede ruimtelijke ordening en het consistente en vastgestelde beleid van de gemeente een loopje kan worden genomen. Het voorliggende plan is in strijd met de rechtszekerheid van omwonenden.

Blijkens kadastrale natrekking heeft De firma Putter | BV (Molenwerf 12A 1911 DB Uitgeest) in 2015 de onroerende zaken Schoorl C1587 (erf en tuin), C1411 (bedrijvigheid en industrie) en C1383 (bedrijvigheid (horeca) verworven voor de totale koopsom van euro 405.000,-.

Het bouwdoossier, opgevraagd bij de gemeente Bergen, bevat uitsluitend de tekeningen en vergunningen van voor 2015. Van de bouwaanvraag (inclusief de publicaties ervan) inzake de voorliggende ontwikkeling ontbreekt ieder spoor. Hoe wordt bezwaarde dan geacht een goed gemotiveerd beroepsschrift op te stellen als essentiële informatie hem wordt onthouden? Eerst op 24 januari 2025 zijn de relevante tekeningen alsnog door de gemeente toegestuurd en worden fouten in de besluitvorming nog meer duidelijk zichtbaar

Het oorspronkelijke bouwplan Laanweg 55 (1923) bevat een woonhuis met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7,6 meter. Dat plan en de daarna gerealiseerde vergrotingen van die woning werden geacht passend te zijn binnen de ruimtelijke kwaliteit van de Laanweg. Zie daarvoor ook de woningen Nummers 51, 53, 59 en 61. Het is derhalve onbegrijpelijk dat (of waarom) nu wordt meegewerkt aan een megalomaan plan wat daar in maatvoering totaal van afwijkt. Het vorige bestemmingsplan kent immers de volgende tekst:

5.2.1. Bebouwingspatroon

Voor het gehele plangebied is behoud uitgangspunt. Incidentele versterking van het bestaande bebouwingspatroon kan alleen onder stringente voorwaarden plaatsvinden.

En voor de Laanweg specifiek geldt:

1. *Dam- en Laanweg Schoorl*
2. - Behoud van het overwegend vrijstaande en semivrijstaande karakter van bebouwing.
3. - Nieuwe woningbouwmogelijkheden zijn uitsluitend mogelijk indien het overwegende losstaande karakter van de bebouwing gehandhaafd blijft en de woningen qua schaal, typologie en maat in te passen zijn in de omgeving.

Met een dergelijke tekst is het nu voorliggende plan derhalve in strijd met die regels, met een goede ruimtelijke ordening en totaal niet passend in de omgeving.

Dat Rho in de tekst probeert het megalomane plan te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing door op een blokkendoos schaamgeveltjes toe te passen blijkt derhalve slechts misleidend, suggestief en onjuist: Een mooie artistimpressie is onvoldoende om van vastgesteld beleid af te wijken.

Rho: "Met de ontwikkeling wordt aangesloten op het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de straat. Er is gekozen voor één volume waarin gebruik wordt gemaakt van twee zadeldaken, waardoor het vanaf de straat lijkt alsof het om twee gebouwen gaat. Hiermee sluit het gebouw beter aan bij het straatprofiel. Voor de zijgevels is gekozen voor een afwijkend tussenprofiel waardoor het lijkt alsof het om twee woongebouwen gaat. Hiermee sluit het gebouw beter aan bij de grootte van de naastgelegen woningen. De maximale bouwhoogte van het huidige gebouw en naastgelegen woningen is nu 10 meter. Het beoogde gebouw heeft een bouwhoogte van 10,5 meter".

Bij de in deze tekst aangegeven ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de straat is immers geen enkele aansluiting gevonden. Er is eveneens geen sprake van zadeldaken maar van mansarde daken en grote delen zijn voorzien van een plat dak. De eerder gerealiseerde bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Laanweg is 7,6 meter waar het bestemmingsplan weliswaar meer (10 meter) toestaat maar dit nergens is gerealiseerd. Zie ook de foto's in de bijlage.

Onmiskenbaar is dat het nieuwe gebouw geenszins aansluit bij het karakter van de straat: bestaande vrijstaande woningen met een goothoogte van circa 3,5 meter en een kap; totale bouwhoogte 7,6 meter.

Het gebouw sluit eveneens totaal niet aan bij het waardevolle dorpse karakter: "Het dorpse karakter is hier kenbaar doordat er voornamelijk woningen staan. De woningen zijn vrijstaand en zijn voorzien van een zadeldak die gepositioneerd is naar de weg. (Bron Rho)".

Het voorliggende plan kent in tegenstelling tot hetgeen in het plan staat vermeld een samengestelde mansardekap met dakopbouwen en bevat andere vreemde uitsteeksels en een enorm (5 meter breed) versprongen verbindend gedeelte voorzien van een 9 meter hoog plat afgedekt dak en waardoor t.o.v het dorpse karakter er een enorme afwijkende bouwmassa ontstaat waarin ook nog eens wonen achter wonen wordt toegepast.

Het nu op de versprongen voorgevel aangebrachte platte dak heeft aan de voorzijde een breedte van circa 5 meter en kent een goothoogte van 9 meter waar dus eerder een goothoogte van maximaal 4 meter was toegestaan. Op vooral sluwe wijze is voor dit gedeelte de goothoogte bepaling in het nieuwe bestemmingsplan niet van toepassing verklaard. De gemiddelde lezer vindt deze, alleen op de digitale plankaart gegeven, maatvoering niet. Een maatvoering die dus niet uitgaat van de in het plan genoemde goothoogte. Een goothoogte is anders dan de regels vermoeden op delen van de bebouwing hier nu immers niet van toepassing.

Dergelijke bebouwing is daarmee ook in strijd met de rechtszekerheid welke het oude plan aan omwonenden bood, het wijkt totaal af van de bestaande dorpse structuur.

Het gemeentelijk beleid staat het “wonen achter het wonen” niet toe: Zie onderstaande publicatie:



Overheid.nl

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR607367>

18 jan 2018 — **Geen wonen achter wonen** (algemeen beleid). Beide woningen (of appartementen) dienen dan ook gesitueerd te zijn aan een straatzijde/voorgevel. Ook deze afwijking van de beleidsregels kan niet worden gepasseerd middels een omschrijving van een woningbehoefte.

Met projectnummer 20210009 is door Rho adviseurs in opdracht van Aannemersbedrijf J.M. Putter (dus niet in opdracht van de gemeente) het nu betwiste bestemmingsplan opgesteld. Het meest opvallende daarin is dat het voorliggende bouwplan alsnog qua goot- en boeibord hoogte niet past binnen de grenzen van dit postzegel bestemmingsplan waardoor het besluit dient te worden vernietigd.

Essentiele kenmerkende omschrijvingen uit recente andere gemeentelijke bestemmingsplannen waaronder de omschrijving van goothoogte en kap zijn in dit “Putter plan” even weggelaten. Ogenscheinlijk simpele details waar gemakkelijk overheen wordt gekeken in de enorme brei van stukken echter essentieel voor wat nu in besluitvorming is gebracht.

Bestemmingsplan oud: Voor **alle** bouwonderdelen geldt:

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

Tussen de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren en:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld;

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

Bestemmingsplan nieuw: Slechts voor slechts een gedeelte van het bouwvlak geldt:

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

En 3.2.2.f;

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, mits:
 1. de afstand tot de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de dakkapel is voorzien van een plat dak;

3. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan $\frac{2}{3}$), de goot van de dakkapel als goothoogte wordt aangemerkt.

In de voorliggende situatie is derhalve aan beide zijden van het gebouw sprake van boeidelen en goothoogten en constructiedelen die alsdan bepalend zijn voor de goothoogte: de werkelijke goothoogte van het plan bedraagt dan aan de zijgevels 9 meter waar nu maximaal 6 meter is toegestaan (voorheen 4 meter) en aan de voorzijde eveneens 9 meter waar voorheen ook 4 meter was toegestaan. De dwarsdoorsnede B-B van de tekening spreekt daarin boekdelen. De gemiddelde lezer denkt dat deze algemene bepaling inzake de maximale goothoogte daarmee ook aan de voorzijde van toepassing is. Dat blijkt niet het geval nu op de plantekening van het bestemmingsplan voor het 9 meter hoge plat afgedekte gedeelte deze regels niet van toepassing zijn.

Anders is dit ook bij de overgang tussen dit plat afgedekte gedeelte en de mansarde kap: daar ontstaat een goothoogte (druplijn) van 9 meter welke niet is toegestaan volgens de plankaart.

Het bouwplan voldoet door de enorme uitstekende bouwdelen aan de zijkanten alsnog niet binnen de grenzen zoals deze eerder in de regels voor goothoogte zijn bepaald.

Het gemak waarmee deze afwijkingen door de gemeente nu zijn gepasseerd grenst derhalve aan onbehoorlijk bestuur en geknutselde kavelplanologie.

Ook het onleesbaar afdrukken van de maatvoeringstekeningen moet kennelijk deze enorme maatoverschrijdingen verhullen. Het suggestief op de tekeningen aangeven dat de goothoogte 4.250 bedraagt blijkt aperte onzin en strookt niet met hetgeen in de wijze van meten in het bestemmingsplan is gesteld. Bij de correcte uitvoering van de planregels is de goothoogte immers met een werkelijke maat van 8.95 en 9 meter veel hoger. Zie daarvoor ook het platte dak gedeelte op de slaapkamers op de tweede verdieping.

Balkons en terrassen op alle verdiepingen betekenen niet alleen een grove aantasting van de privacy van direct omwonenden. Dergelijke balkons komen aan de Laanweg helemaal niet voor en gemeente Bergen is normaliter zeer, zeer terughoudend met het verlenen van medewerking aan balkons. Een Balkon komt bij andere bebouwing aan de Laanweg dan ook niet voor. Dat balkons bij appartementen gebouwen niet ongebruikelijk zijn is bekend maar dergelijke bebouwing past niet in het straatbeeld of het dorpse karakter van de Laanweg. Het voorzien van een ondoorzichtig scherm neemt de gewraakte inkijk en inbreuk op de privacy niet weg. Op de gewaarmerkte bouwtekeningen staan op de tweede verdieping ter plaatse van de dakkapellen terrassen aangegeven waar deze in de aanzichten slechts als dakkapel zijn getekend. Deze tegenstrijdigheden dienen allereerst te worden weggenomen. Waarom hier überhaupt balkons wordt toegestaan kan alleen worden verklaard met de term "aperte willekeur".

Bergingen: de plankaart kent een aparte strook waar de bergingen mogen worden gebouwd. Tevens is een verklaring opgenomen dat bergingen uitsluitend in deze strook mogen worden gebouwd. In de bouwtekeningen staan 10 bergingen getekend die in deze strook zijn geprojecteerd. Er zijn echter twee bergingen die tegen de hoofdmassa, buiten de daarvoor

bestemde strook, zijn vergund. Ook dit is niet toegestaan. Ook om die reden dient deze omgevingsvergunning te worden vernietigd.

Economische uitvoerbaarheid:

Volgens het verweerschrift van de gemeente betekent het wegvallen van een enkele woning reeds dat het voorliggende project economisch niet uitvoerbaar is. Een dergelijke niet middels een berekening onderbouwde verklaring moet dan de motivering betekenen van het besluit.

Tegenover het bouwplan staat een bouwkaavel voor een vrijstaande woning te koop: vraagprijs 500.000,- op de locatie Laanweg 55-57 kunnen 2 van dergelijke meer passende kavels worden uitgegeven baten dan 1 miljoen euro. Kostprijs 405.000,-. Op zeer eenvoudige wijze kan meer passende bebouwing worden gerealiseerd. Ook is dit besluit op dat onderdeel derhalve niet juist en onzorgvuldig gemotiveerd.

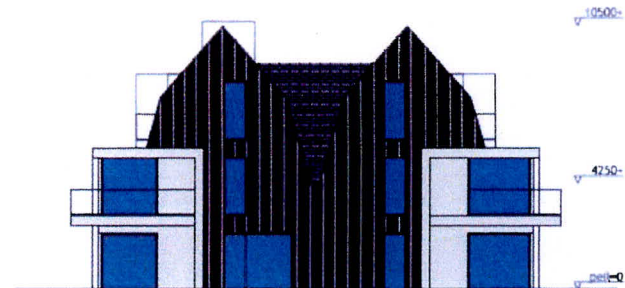
Putter heeft het pand jarenlang bewust in een sterk verwaarloosde toestand gebracht om op die wijze nu medewerking te verkrijgen voor een niet in zijn omgeving passend plan. Ook die handelswijze dient door uw Afdeling ten eerste te worden afgewezen.

Het realiseren van slechts een fractie van de appartementen die dan gericht op de voorzijde dienen te zijn, zouden op deze plek maximaal moeten worden toegelaten. Voor de noodzaak om tot 10,5 meter hoog te bouwen blijkt geen enkele valide reden te bestaan. De extra hoogte tussen 9,0 en 10,5 meter is immers blijkens de tekeningen slechts niet noodzakelijke holle ruimte.

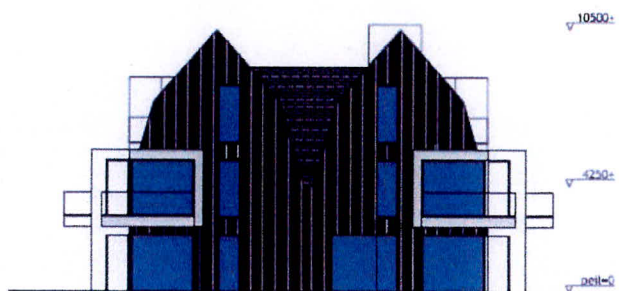
Onderstaand nog even de tekeningen en impressie uit het bestemmingsplan: Het betreft een gebouw met een frontbreedte (excl. Balkons) aan de voorzijde van 14,25 meter en aan de achterzijde van 17,25 meter een diepte van 28,25 meter en een goothoogte van 9 meter: Een enorme bouwmassa ten opzichte van omliggende bebouwing.



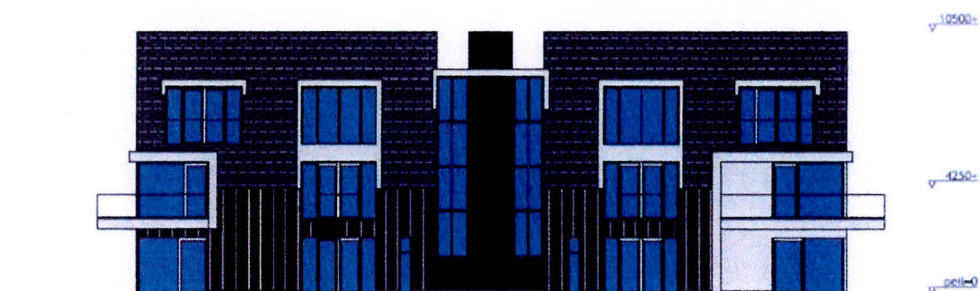
LINKER ZIJGEVEL (WEST)



ACHTERGEVEL (NOORD)



VOORGEVEL (ZUID)



RECHTER ZIJGEVEL (OOST)



DOORSNEDE

Schaal: 1:200
 GEVELS EN DOORSNEDE
 wijziging K: 31-08-2021

Onmiskenbaar feit is dat de gevelopbouwen in de zijgevels een goot of boeiboord of daaraan te stellen bouwwerken een hoogte hebben van bijna 9 meter en het platte dakgedeelte van het gebouw een hoogte heeft van circa 9 meter. De boeibord delen aan de dakopbouwen kennen een hoogte van circa 9 meter deze maten zijn totaal afwijkend van de maximaal toegestane maximale maat van voorheen 4 meter.

Voor de maximale bouwhoogte van het bouwplan 10.500 is gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid. Een deugdelijke draagkrachtige motivering daartoe inzake de noodzakelijkheid van het gebruik van dit besluit ontbreekt.

Het resultaat is een in alle opzichten megalomane afwijkende bebouwing met kennelijk als enige doel winstmaximalisatie.

Parkeren. De parkeerbehoefte is door Rho bepaald op 20 parkeerplaatsen. Voor het overschrijden van de grens tussen openbare gemeentegrond en privé terrein is een inrit/uitrit vergunning noodzakelijk. Deze vergunning is voor wat betreft de nu 3 langs de stoep gelegen parkeerplaatsen niet verleend en kan ook niet verleend worden nu een perceel slechts 1 in/uitrit mag kennen (zie recente beroepsprocedure Heereweg 77 te Schoorl waarin uw Afdeling een inrit naar vergelijkbare parkeerplaatsen op aangeven van de gemeente juist heeft verboden). Het gelijkheidsbeginsel is hier van toepassing. Deze 3 parkeerplaatsen mogen derhalve niet worden gebruikt of worden meegeteld als vooraf al zodanig duidelijk is dat voor een inritvergunning geen medewerking zal worden verleend. Dit nog even los van de aantasting van het dorps karakter waarbij aan de Laanweg nergens sprake is van dergelijk langsparkeren op eigen terrein gelegen direct naast het voetpad. Recent zijn nog middels aanschrijvingen illegaal aangelegde in/uitritten aan de Laanweg op last van de gemeente verwijderd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel kan dan nu op korte afstand niet worden meegewerkt aan deze parkeerplaatsen.

De plaats van de monumentale boom die moet blijven staan staat slechts "indicatief" getekend. De werkelijke plaats maakt een parkeerplaats direct naast de boom onmogelijk waardoor er geen 20 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Asbest: het gepresenteerde onderzoek stelt dat er geen asbest aanwezig is. Echter het bestaande pand dateert uit 1923. Indertijd en daarna waren de kitranden rond de ramen mogelijk voorzien van asbesthoudende vezels. Bij bijvoorbeeld Heereweg 77 Schoorl werd om die reden een volledige asbest sanering opgedragen door de gemeente. Heel bijzonder is het dat hier dan dergelijke feiten even worden gepasseerd. Er is sprake van onvolledig onderzoek en willekeur.

Burenakkoord

Recente colleges van B&W hebben gesteld dat voor afwijkende bouwvoornemens er sprake moest zijn van een burenakkoord. In de voorliggende zaak is er geen burenakkoord sterker de buren zijn tegen deze megalomane bebouwing. Ook hier is sprake van willekeur en het afwijken van het beleid van de gemeente.

Zonne/schaduw diagrammen: De zwarte schaduwvlekken op naburige percelen zie vooral bij Laanweg nr 59 zijn op bepaalde momenten van het jaar meer dan buitensporig. Rho noemt de kapperszaak een kapperszaak met bovenwoning: De realiteit is anders: De woning bevindt zich grotendeels op de begane grond en heeft een achterliggende zeer zonnige tuin die door de megalomane bebouwing dan in "duisternis" wordt gehuld.

Ook dergelijke door de gemeente en Rho naar de positieve besluitvorming toegeschreven teksten maken dat het plan en de omgevingsvergunning onvoldoende en onzorgvuldig zijn gemotiveerd waardoor deze besluiten niet in stand kunnen en mogen blijven.

Stikstof problematiek.

Het intern salderen zoals in dit besluit expliciet feitelijk is toegepast en is geaccordeerd is niet toegestaan. Omdat het pand al jaren niet meer in gebruik is en door Putter BV in sterk vervallen staat is gebracht is er immers ook geen referentie situatie aanwezig. De voorliggende rapportage voorziet daarin niet. Ook de voorgestelde bouwwijze voorziet in een sterke lokale toename van de "stikstof depositie" welke hier niet toelaatbaar is. Zie voor het intern salderen ook de zeer recente uitspraak inzake intern salderen van de Raad van State. Deze uitspraak heeft terugwerkende kracht en geldt derhalve ook voor de nu voorliggende zaak zeker nu de activiteit slopen en bouwen nog niet is aangevangen.

Het voorliggende bouwvoornemen is niet anders dan een onder samengestelde kapvormen vermomde flat die totaal afwijkt van de langs de Laanweg gelegen bebouwing veelal bestaande uit een bouwlaag met zadeldak.

Coördinatie besluit

Het coördinatiebesluit was het handelskenmerk van de toenmalige wethouder Valkering. Inmiddels zijn alle andere door hem op deze manier genomen besluiten door uw Afdeling vernietigd. Ook dit besluit dient derhalve nu volledig te worden vernietigd.

Voorwaarde voor een coördinatie besluit is dat de besluitvorming inzake de aanvraag omgevingsvergunning en de aanvraag bestemmingsplanwijziging nagenoeg gelijktijdig plaatsvinden. Het nadeel is dat een dergelijk besluit dus ook betekent dat het gehele besluit kan worden vernietigd. Hoe kan het zijn dat dezelfde opdrachtgever een bouwplan aanbiedt die niet in het door dezelfde opdrachtgever opgestelde bestemmingsplan past?

Het coördinatiebesluit inzake het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan gelezen het bovenstaande niet in stand blijven.

Hoogachtend,
M.Spaander tevens gemachtigde van omwonenden
Laanweg 59
1871 BK Schoorl

Bijlagen: foto's google maps van de bestaande bebouwing