

## MEMO

Aan: A. Bongenaar & A. Van Nood (Stichting (ter Bescherming en versterking van de) (cultuurhistorische, agrarische en natuurwaarden) omgeving(van de) Ruïne van Brederode)

Van: Sebastiaan Levelt & Lucia Tellegen (Wieringa Advocaten)

Datum: 16 augustus 2022

Inzake: SORB/Wibaut 2 42185

---

### 1. Voorgeschiedenis

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('de Afdeling') heeft in diens uitspraak van 1 september 2021<sup>1</sup> een tweemaal<sup>2</sup> vastgesteld bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de bouw van twee villa's voor Brederoodseweg 41 vernietigd.

Sinds 2016 is een aantal burgers en organisaties zich gaan buigen over de plannen voor drie villa's voor Brederoodseweg 41. Zij hebben aangetoond dat de plannen niet alleen te grofmazig en ongepast waren voor de kwetsbare omgeving van de Ruïne van Brederode, maar ook waren gestoeld op onjuiste data ten aanzien van taxaties van grond en villa's. In de loop van de tijd zijn diverse taxaties, onderzoeken en berekeningen aan de betrokken overheden ter hand gesteld op basis waarvan de (speculatie)winst van circa € drie miljoen werd aangetoond. De provincie en gemeente hebben dat tot nu toe niet in willen zien. Ten onrechte, blijkt uit de motivatie voor de vernietiging van het bestemmingsplan door de Afdeling.

De uitspraak van de Afdeling zou de gemeente en de provincie er bewust van gemaakt moeten hebben dat er financiële belangen spelen die ondergeschikt lijken te worden gemaakt aan de ruimtelijke belangen. Dat maakt de besluitvorming onzuiver. Om dit de provincie en de gemeente voor te blijven houden, actualiseert de Brederode Coalitie thans de indertijd verrichte taxaties. Naar verwachting zal daaruit naar voren komen dat de initiatiefnemer met het aangepaste bouwplan nog steeds aanstuurt op een forse winst.

Na de uitspraak van de Afdeling heeft in november 2021 overleg plaatsgevonden tussen gemeente, provincie, initiatiefnemer en de Brederode Coalitie. Daarbij zijn de uitgangspunten van alle betrokkenen geïnventariseerd, maar is het niet tot een evaluatie van het procesverloop over de afgelopen zes jaar gekomen en is het ook niet tot een gezamenlijke analyse van kwaliteiten en gevoeligheden van het plangebied gekomen. Wel heeft de provincie aangegeven dat de in de tussentijd toegekende status van Bijzonder Provinciaal Landschap vraagt om het in stand houden van de openheid en de ruimtelijke kwaliteit. Na dit overleg heeft geen nadere afstemming met de Brederode Coalitie meer plaatsgevonden. Toen de Brederode Coalitie in maart 2022 contact zocht met de gemeente over de status van de ideeën van de Coalitie voor de omgeving van de Ruïne van Brederode bleek dat de initiatiefnemer en gemeente en provincie al in nauw overleg waren over de bouwmogelijkheden voor kavel Brederoodseweg 41. Met behulp van een beroep op de Woo kwam de in de tussentijd gevoerde discussie boven tafel.

---

<sup>1</sup> ABRvS 1 september 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:1956](https://www.ecli.nl/rvs/2021/1956).

<sup>2</sup> Bij besluit van 22 mei 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Brederoodseweg 41" vastgesteld. Bij besluit van 24 juni 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Brederoodseweg 41" opnieuw, gewijzigd vastgesteld.

Initiatiefnemer Wibaut B.V. ('Wibaut') bleek haar bouwplannen voor de Brederoodseweg 41 te hebben aangepast, in die zin dat in plaats van de voorgenomen bouw van drie villa's nog maar twee villa's worden voorgesteld. De totale oppervlakte van de twee villa's in het aangepaste bouwplan is echter vrijwel gelijk gebleven aan de oppervlakte van de drie villa's in het oorspronkelijke bouwplan.

## **2. Memorandum Lexence**

Het door Wibaut ingeschakelde advocatenkantoor Lexence heeft ter onderbouwing een memorandum geschreven waarin wordt betoogd dat het college kan kiezen voor het aanpassen van het bestaande ontwerpplan, zij het dat het noodzakelijk is om de onderzoeken te actualiseren.

Dit memorandum vraagt om een nadere analyse aan de hand van de procesrechtelijke en materiële kaders. Onze conclusie is dat indien Wibaut met een aangepast plan wederom de steun van Provincie en Gemeente zou krijgen opnieuw de procedure van afdeling 3.4 Awb zal moeten worden doorlopen (paragraaf 3). Tevens zal een nieuw coördinatiebesluit moeten worden genomen (paragraaf 7). Daarnaast kunnen er vraagtekens gezet worden bij de ontvankelijkheid van (nieuwe) aanvragen zijdens Wibaut (paragraaf 4).

Voorts is de conclusie van Lexence, dat een aangepast plan (inhoudelijk) binnen de beleidskaders past, niet aannemelijk gemaakt. Ongeacht van welke regeling gebruik wordt gemaakt, vast staat dat in landelijk gebied (en bijzonder provinciaal landschap) herbestemming van gronden met bestemming 'agrarisch met waarden' naar 'wonen' slechts in uitzonderlijke gevallen is toegestaan en niet bedoeld kan zijn om speculatie met gronden te accommoderen.

Cruciaal is dat er geen sprake is van bestaande bedrijfsbebouwing zoals bedoeld in de Omgevingsverordening (paragraaf 5a). Hiervoor is van belang dat Wibaut de bedrijfsbebouwing al heeft gesloopt voordat de vernietigde omgevingsverordening onherroepelijk werd, en over de sloopwerkzaamheden uitdrukkelijk heeft verklaard dat deze los staan van het bouwproject ('Deze werkzaamheden hebben nog geen betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan Brederoodseweg 41 [...] Ook als de woningbouwontwikkeling onverhoopt geen doorgang kan vinden, zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en het perceel opgeschoond worden') (paragraaf 5b). Bovendien is in het geheel niet aannemelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap in het geheel niet zullen worden aangetast. Al bij enige aantasting van de kernkwaliteiten is de aanwezigheid van een groot algemeen belang voorgeschreven. Dat belang is niet gesteld, en het is ook niet geloofwaardig dat een dergelijk belang alsnog gesteld kan worden.

In de gesprekken met de gemeente en met de provincie dreigt Wibaut met de realisatie van de planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Duingebied' biedt. Een aanvraag hiertoe wordt als drukmiddel gebruikt om de gemeente en de provincie tot medewerking te bewegen. Hierover merken wij op dat het vexatoir kan zijn om een aanvraag waarvan vaststaat dat niet feitelijk niet uitgevoerd kan worden en dat de aanvrager deze ook niet wil uitvoeren als drukmiddel te gebruiken om ten behoeve van eigen financieel gewin. Wibaut dient deze aanvraag in te trekken. En het zou oneigenlijk zijn als de gemeente en provincie deze aanvraag bij de besluitvorming betrekken (paragraaf 6).

### 3. De procedure

Lexence schrijft in haar memorandum van 3 december 2021 onder randnummer 1.3 dat er (weer) een ontwerpbestemmingsplan voorligt, waarop een nieuw vaststellingsbesluit dient te worden genomen. Ook onder randnummer 3.1 stelt Lexence dat het verdedigbaar is dat voor een plaanpassing niet opnieuw een ontwerpplan ter inzage gelegd hoeft te worden. Dit wordt verder niet onderbouwd. Uit rechtspraak blijkt ook dat deze stelling niet zonder meer juist is.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling<sup>3</sup> is het bestuursorgaan in beginsel vrij om, na vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan, de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waarin het uit een oogpunt van zorgvuldige voorbereiding van een besluit, mede gelet op de aard en ernst van de gebreken die tot vernietiging hebben geleid en het verhandelde in die eerste procedure, niet passend moet worden geoordeeld indien het bevoegd gezag ermee volstaat terug te vallen op de eerdere procedure en niet een nieuw ontwerpbesluit opstelt en ter inzage legt. Te denken is aan het geval er ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan sprake is van een wezenlijk ander plan en als de wijzigingen niet van ondergeschikte aard zijn.

Als Wibaut het opnieuw doorlopen van de procedure van afdeling 3.4 van de Awb wil voorkomen, dan zal zij dus moeten motiveren dat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan of dat de wijzigingen van ondergeschikte aard zijn. In het memorandum van Lexence wordt deze motivering niet gegeven.

Een vergelijking kan worden gemaakt met de bijzonder casuïstische rechtspraak over het gaande een bezwaarprocedure wijzigen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Van een ondergeschikte wijziging kan bijvoorbeeld niet worden gesproken als een aanvraag voor een windturbine met een ashoogte van 40 meter wordt aangepast naar 35 meter. Het verschil in hoogte is zodanig groot dat de windturbine in betekenende mate afwijkt van de turbine die bij indiening van de aanvraag was voorzien, aldus de Afdeling.<sup>4</sup> Dat de lagere windturbine een geringere planologische uitstraling heeft, kan er volgens de Afdeling niet aan afdoen dat de gedaantewijziging van dien aard is dat sprake is van een ander bouwplan. Ook kan volgens de Afdeling niet van hetzelfde bouwplan worden gesproken als een aanvraag ziet op een bouwplan voor het oprichten van een wooncomplex met twintig appartementen die vervolgens zou moeten worden aangepast door vermindering van de te grote bouwmassa en aansluiting van een asymmetrisch lessenaars dak op de omgeving.<sup>5</sup> Een ingrijpende wijziging van een bouwplan betreft ook het aanbrengen van twee deuren in een tuinberging, waardoor de berging kan worden gebruikt voor het stallen van een auto, aldus de Afdeling.<sup>6</sup> Verder zij gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 4 december 2013.<sup>7</sup> Hier heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid geweigerd aan appelland een bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een dakterras en dakopbouw met bijbehorend hekwerk. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid heeft zich volgens de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat er - gelet op de strijd met het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand - geen realistische alternatieven zijn voor het bouwplan, waarbij nog van hetzelfde bouwplan gesproken kan worden.

---

<sup>3</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS 23 december 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3939](#) en ABRvS 6 juni 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:1835](#).

<sup>4</sup> ABRvS 27 april 2005, [ECLI:NL:RVS:2005:AT7451](#), r.o. 2.4.

<sup>5</sup> ABRvS 29 april 2008, [ECLI:NL:RVS:2008:BD0779](#), r.o. 2.4.1.

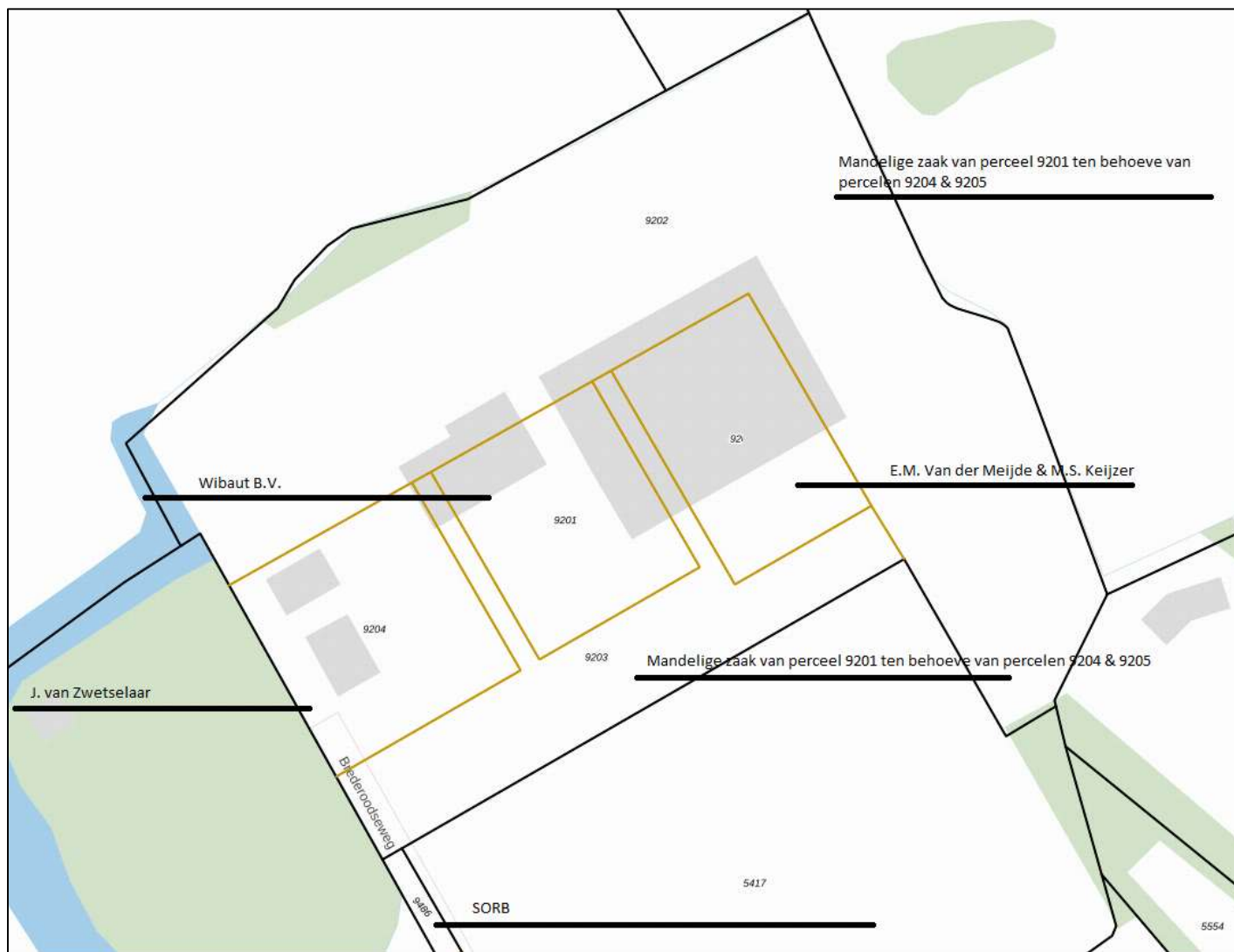
<sup>6</sup> ABRvS 15 oktober 2008, [ECLI:NL:RVS:2008:BF9007](#).

<sup>7</sup> ABRvS 4 december 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:2255](#), r.o. 6.1.

Hoewel de casusposities in de voormelde uitspraken verschillen van het onderhavige geval, kunnen de lijnen die daaruit volgen ook daarop worden toegepast. Op basis van die lijnen kan worden geconstateerd dat de wijziging die Wibaut voor ogen heeft, niet van ondergeschikte aard zijn. Door de wijzigingen in verhouding tot het oorspronkelijke bouwplan kan redelijkerwijs niet meer van hetzelfde bouwplan gesproken worden. Niet alleen wordt één villa niet gerealiseerd, de twee overgebleven villa's krijgen een significant groter oppervlakte tot een grondmaat die met een-laags ruimtebeslag van circa 500 m<sup>2</sup> per villa wat voor Nederland ongebruikelijke proporties zijn. Er zijn door de wijziging wezenlijke gevolgen voor de bouwmassa, de maatvoering, de constructie en het visuele aspect. Er zijn ook volledig nieuwe tekeningen, constructieberekeningen en rapportages nodig. In dat verband is het ook relevant om te benoemen dat er inmiddels een nieuwe provinciale Omgevingsverordening is vastgesteld, die, zoals Lexence ook beaamt, geen Ruimte-voor-ruimte regeling meer kent. Een wezenlijk gedeelte van de juridische toets dient dus opnieuw te worden gedaan. Dat is bij uitstek iets waar belanghebbenden zich in een voorfase (middels de procedure van afdeling 3.4 van de Awb) over moeten kunnen uitlaten.

#### 4. Belang(hebbenden)

Onder de veronderstelling dat het bestemmingsplan de toets van de Raad van State wel zou doorstaan, heeft Wibaut een deel van de gronden al doorverkocht aan derden. De nieuwe kadastrale grenzen volgen de contouren van het oorspronkelijke bouwplan (zie figuur 1). Ook de op percelen met nummers 9202 en 9203 gevestigde mandeligheid gaat volledig uit van drie verschillende eigenaren, die zich dienen te verenigen in een stichting.<sup>8</sup>



De vraag rijst daarom of Wibaut in dit stadium wel belang heeft bij een aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan en/of de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunningen. Daartoe zal Wibaut aannemelijk moeten maken dat het bouwplan ondanks de eigendomspositie verwezenlijkt kan worden.<sup>9</sup> Vooral nog is het volstrekt onduidelijk wat de verhoudingen tussen de betrokken organisaties en personen zijn.

<sup>8</sup> Akte houdende bestemming tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) en houdende vestiging erfdiensbaarheid van overpad.

<sup>9</sup> ABRvS 15 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2717](https://ecli.nl/RVS:2018:2717).

In dit kader zij er ook op gewezen dat Wibaut nutsvoorzieningen en riolering wil aanleggen op gronden die in eigendom zijn van SORB (perceel met nummer 9486). Wibaut heeft daar geen toestemming voor gevraagd of verkregen. Zonder deze toestemming kan Wibaut deze nutsvoorzieningen en riolering niet aanleggen en is het de vraag of het project uitvoerbaar is. Wibaut zal zich daarover eerst tot de civiele rechter moeten wenden.

## 5. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

In het memorandum constateert Lexence terecht dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening ('PRV') inmiddels plaats heeft gemaakt voor de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 ('de Omgevingsverordening'). Het gewijzigde bouwplan zal aan de Omgevingsverordening moeten worden getoetst. Lexence heeft aan de hand van artikel 6.9 en 6.46 van de Omgevingsverordening betoogt dat het gewijzigde bouwplan die toets kan doorstaan. Op dat betoog zal hierna worden gereageerd.

### a) *Werkingsgebied MRA Landelijk gebied*

Op grond van artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

De provincie stelt een maximum van twee burgerwoningen omdat zij verdere verstedelijking van het landelijk gebied geen wenselijke ontwikkeling acht. De gedachte hierachter is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, vaak ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Onder voorwaarden is een maximum aantal van twee burgerwoningen toegestaan. De voorwaarde ziet op een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-) bebouwing. Verder geldt als voorwaarde dat de nieuwe burgerwoningen de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mag beperken.

Cruciaal zijn leden c en d van artikel 6.9 lid 2 van de Omgevingsverordening. Lexence reageert in haar memorandum op de stelling van de Provincie dat aan deze voorwaarde niet kan worden voldaan omdat de agrarische opstallen in het verleden al zijn gesloopt. Dit standpunt treffen wij ook in interne documenten van de provincie:

*"De voorwaarde ziet toe op een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-)bebouwing. We vinden het niet in de geest van de regeling dat wij gaan meewerken aan een constructie dat iemand virtueel gaat slopen. Planologische mogelijkheden, verharding of reeds in het verleden gesloopte bebouwing kan men immers niet (nogmaals) slopen."*

Ons inziens – dat komt indirect ook naar voren in het memorandum van Lexence – vereist artikel 6.9 lid 2 sub c een verband tussen de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en het plan dat voorziet in een functiewijziging van een – in dit geval – agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen. Dat verband kan echter in het voorliggende geval niet gelegd worden. Lexence schrijft zelf al dat de bedrijfsbebouwing is gesloopt ten behoeve van het vernietigde bestemmingsplan Brederoodseweg 41 dat voorzag in drie villa's. Dat plan is thans van de baan. De bedrijfsbebouwing kan dan niet óók worden gesloopt ten behoeve van een wezenlijk nieuw plan.

Het is overigens frappant dat Lexence deze stelling inneemt. Lexence heeft namens Wibaut in de eerdere correspondentie uitdrukkelijk bevestigd dat de sloop van de bedrijfsbebouwing losstaat van de uitvoering van het oorspronkelijk bouwplan van drie villa's:

Middels deze brief wil ik u mededelen dat cliënten (Wibaut) in 2020 de bestaande bebouwing op het perceel Brederoodseweg 41 zullen slopen, het perceel zullen opschonen en gereed zullen maken voor eventuele verdere (bouw-)werkzaamheden. Deze werkzaamheden hebben nog geen betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan "Brederoodseweg 41" biedt: er zullen in 2020 geen woningen en andere bouwwerken gebouwd worden. Ook als de woningbouwontwikkeling onverhoopt geen doorgang kan vinden, zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en het perceel opgeschoond worden.

en

Zoals in de brief van 28 juli jl. aan mr. Tellegen ook al is aangegeven, is dit rapport weliswaar de achterliggende reden waarom dit jaar wordt gestart met de onderhavige werkzaamheden, maar steeds (ook in latere e-mails) is duidelijk aangegeven dat de werkzaamheden die nu gaan plaatsvinden ook zullen geschieden als de woningbouw niet door zou mogen gaan. Voorbereidende werkzaamheden (inzake bouwrijp maken) waarvoor (voor zover nodig) nog een aanlegvergunning is aangevraagd, zullen natuurlijk ook niet worden uitgevoerd zolang de benodigde vergunning er niet is.

Het lijkt erop alsof Lexence zich in het memorandum beroept op een gelegenheidsargument. Gedane zaken nemen echter geen keer. Nu Wibaut heeft bevestigd dat de sloop van de bedrijfsbebouwing los staat van de woningbouwontwikkeling, is óók geen verband aanwezig tussen de sloop van de bedrijfsbebouwing en nog volgende aangepaste ruimtelijke besluiten voor Brederoodseweg 41.

Onder de PRV gold een vergelijkbaar stramien. In een uitspraak uit 2018<sup>10</sup> heeft de Afdeling overwogen dat uit artikel 16 van de PRV een directe samenhang is vereist tussen het verwijderen van storende bebouwing die feitelijk aanwezig is geweest en de oprichting in ruil daarvoor van een of meer compensatiewoningen. Dit sluit ook aan bij de strekking van de regeling, zoals die onder meer tot uiting komt in de hiervoor aangehaalde passage uit de artikelsgewijze toelichting. De regeling voorziet in compensatie om sloop van storende bebouwing te stimuleren om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te kunnen bewerkstelligen. Om te kunnen beoordelen of een dergelijke kwaliteitswinst kan worden behaald, zal de te slopen bebouwing moeten kunnen worden afgezet tegen de

<sup>10</sup> ABRvS 21 november 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3820](https://www.eclis.nl/uitspraken/2018/2018-3820).

nieuw op te richten bebouwing. Naarmate het langer geleden is dat bebouwing feitelijk is verwijderd, valt minder gemakkelijk na te gaan of wordt voldaan aan het criterium dat die bebouwing als niet passend in het landschap moet worden beschouwd of in verval is geraakt. Deze tijdsspanne tussen de sloop van de bestaande bebouwing en de vaststelling van het beoogde woningbouwplan kan ook maken dat het verband tussen het verwijderen van de bebouwing en de herontwikkeling van de locatie diffuus is geworden en een samenhangende beoordeling van de met het wijzigingsplan te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst niet meer mogelijk is. Deze tijdsspanne kan temeer klemmen als men ten tijde van het verwijderen van de bebouwing niet zonder meer op mocht vertrouwen dat zij ter compensatie hiervan twee burgerwoningen op de percelen mocht bouwen. Het planologische regime dat dergelijke woningen mogelijk maakte, was immers nog niet onherroepelijk.

Lexence gaat overigens ook voorbij aan de bij de Omgevingsverordening als bijlage 1 opgenomen begrippenlijst. Onder 15 wordt bestaand als volgt gedefinieerd:

- a. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling rechtmatig aanwezig;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een omgevingsvergunning toegestaan of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van op dat moment geldende regels moet of kan worden verleend;
- c. of op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende bepaling op grond van een geldend ruimtelijk plan toegestaan.

De Omgevingsverordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 22 oktober 2020. Op die datum was de bedrijfsbebouwing al door Wibaut gesloopt (a). Op die datum was geen bedrijfsbebouwing toegestaan op grond van een omgevingsvergunning (b). En op die datum gold geen ruimtelijk plan dat bedrijfsbebouwing toestond (c). Op 22 oktober 2020 was het (later vernietigde) bestemmingsplan Brederoodseweg 41 immers al vastgesteld en in werking getreden. Bestemmingsplan Brederoodseweg 41 kwam in de plaats van bestemmingsplan Duingebied. Wibaut heeft zich op enig moment zelfs nog verzet tegen een poging van onder andere SORB om het bestemmingsplan Brederoodseweg 41 te laten schorsen. Dus ook op basis van het begrip 'bestaand' zoals uitgelegd in de Omgevingsverordening, kan de reeds gesloopte bedrijfsbebouwing niet als zodanig worden opgevat.

#### b) *Bijzonder provinciaal landschap*

Naast dat de projectlocatie gelegen is in landelijk gebied, is het ook gelegen in een gebied dat is aangemerkt als Bijzonder provinciaal landschap. Op grond van artikel 6.46 lid 3 Omgevingsverordening bevat een ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Evenwel kan een ruimtelijk plan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast (lid 4). Zo de voorkomende kernkwaliteiten wel worden aangetast, kan ingevolge lid 8 een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling slechts mogelijk worden gemaakt indien er onder meer sprake is van een groot openbaar belang.

In het memorandum verwijst Lexence terecht naar een alinea uit bijlage 6 (Bpl Zuid-Kennermerland) bij de Omgevingsverordening, waarin specifiek kernkwaliteiten van de Ruïne van Brederode beschreven worden.

*"Ruïne van Brederode is een belangrijk middeleeuws monument. Ruimtelijke ontwikkelingen die afbreuk doen aan de beleving van de ruïne en de verhouding van de ruïne tot de groene ruimte waar deze in staat verstoren. zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.. De ruïne heeft deze*



*neutrale groene ruimte om zich heen nodig om tot zijn visuele expressie te komen. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zeer terughoudend ingepast te worden in de groene setting."*

Het is dus van belang om nauwkeurig na te gaan of hier genoemde kernkwaliteiten (in welke mate dan ook) worden aangetast of niet. Zodra er ook maar sprake is van een geringe aantasting van de kernkwaliteiten, verspringt de bevoegdheid van lid 4 naar lid 8 van artikel 6.46 en zal een groot openbaar belang moeten worden aangetoond om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Lexence neemt aan dat de realisatie van het gewijzigde bouwplan in zijn totaliteit géén aantasting van de kernkwaliteiten tot gevolg heeft zonder daar inhoudelijk op in te gaan. Ook hier wreekt zich dat de bedrijfsbebouwing al enkele jaren geleden gesloopt is, zodat het niet vast te stellen is of het aangepaste bouwplan daadwerkelijk tot een ruimtelijke kwaliteitswinst leidt.

In dit verband zij ook gewezen op een tweetal lopende onderzoekstrajecten die door de Provincie Noord-Holland worden gecoördineerd en die onder meer betrekking hebben op Brederoodseweg 41. Het betreft ten eerste het archeologisch onderzoek dat in de omgeving van de Ruïne van Brederode is uitgevoerd en waarvan de eerste resultaten uitwijzen dat het oorspronkelijke kasteel mogelijk op een andere plek lag, en in ieder geval een veel groter ruimtebeslag had dan de huidige contouren van de Ruïne van Brederode doen vermoeden. In het kader van dat onderzoek bestaat de wens om ook Brederoodseweg 41 bij het onderzoek te betrekken. Daarnaast heeft de provincie aangekondigd om hydrologisch onderzoek te laten uitvoeren in de binnenduinrand (waartoe ook de betreffende kavel behoort). De provincie heeft de minnelijke aan- en uitkooptrajecten van veeteeltbedrijven en manége-houders uitgesteld teneinde vast te kunnen stellen welke eisen aan extensief beheer gesteld gaan worden. De onderzoeksresultaten kunnen daar licht op gaan werpen.

## **6. Alternatief plan Wibaut**

Wibaut houdt het college en de provincie voor dat – als geen medewerking wordt verleend aan het gewijzigde bouwplan – zij de maximale planologische mogelijkheden uit het voor deze locatie herleefde bestemmingsplan 'Duingebied' willen benutten. Het is ook de vraag hoe realistisch dit scenario is, aangezien er sprake is van gesplitste kavels met verschillende eigenaren.

Het bestemmingsplan Duingebied maakt een kas mogelijk dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten mogelijk van zo'n 1.500 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter alsook een bedrijfswoning van zo'n 90 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. Daarbij gelden wel beperkingen vanuit de dubbelbestemmingen Geomorfologie en Archeologie (2).

SORB heeft contact gehad met een land- en tuinbouwadviseur en de vraag voorgelegd of een dergelijk complex op een dergelijke kavel met de vraagstukken van bereikbaarheid, logistiek en buurtoverlast op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te exploiteren in het huidige tijdsgewricht. De adviseur gaf aan dat voor een bedrijfseconomisch rendabele bedrijfsvoering veel grotere complexen noodzakelijk zijn die op locaties liggen die perfect bereikbaar zijn. Dit komt ook door de bestaande wet- en regelgeving inzake stikstofuitstoot, geluidsoverlast, lichtoverlast, verkeersoverlast. Na de zomer zal een verdere uitwerking van dit punt voorhanden zijn.

Hierover merken wij op dat het vexatoir kan zijn om een aanvraag waarvan vaststaat dat niet feitelijk niet uitgevoerd kan worden en dat de aanvrager deze ook niet wil uitvoeren als drukmiddel te gebruiken om ten behoeve van eigen financieel gewin. Wibaut dient deze aanvraag in te trekken. En het zou oneigenlijk zijn als de gemeente en provincie deze aanvraag bij de besluitvorming betrekken.

### **7. Coördinatiebesluit**

Op 24 november 2016 heeft de gemeenteraad van Velsen het zogenaamde Coördinatiebesluit Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Brederoodseweg 41 ('het Coördinatiebesluit') vastgesteld. Uit het raadsmemo van 3 november 2016 blijkt dat de gemeenteraad transparantie voor belanghebbenden en de mogelijkheid om de ruimtelijke procedure te versnellen, beoogt. Door de coördinatie wordt de samenhang tussen de verschillende besluiten zichtbaar.

In artikel 2 lid 1 van het Coördinatiebesluit is bepaald dat het (alleen) van toepassing is op het coördineren van de voorbereiding van een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen met het besluit over een of meer daarmee samenhangende omgevingsvergunningen, met daarin in ieder geval de activiteit bouwen van een bouwwerk opgenomen, al dan niet met aan de omgevingsvergunning en/of aan het bestemmingsplan gerelateerde vergunningen en ontheffingen voor zover deze betrekking hebben op het project Brederoodseweg 41. Omdat het project Brederoodseweg is gedefinieerd als het project omvattende de planrealisatie van drie (en niet twee) woningen, is het Coördinatiebesluit niet ook van toepassing op het gewijzigde bouwplan van Wibaut. Als de gemeenteraad het doel van transparantie en een versnelde procedure nog steeds onderschrijft voor het gewijzigde bouwplan, dan zal zij een nieuw coördinatiebesluit moeten nemen.

Hierbij zij er op gewezen dat de door Wibaut verkregen kapvergunning en vergunning voor civiele werkzaamheden nog niet onherroepelijk zijn (het bezwaar van SORB daartegen is ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard) en dat Wibaut de vergunning voor de aan te leggen grondwal nog niet heeft aangevraagd.

Kortom, er moeten nog heel wat vragen worden beantwoord en knopen worden doorgehakt voordat er sprake kan zijn van bespreken van de voor- en nadelen van een bouwplan. Het zou de transparantie en de efficiency van de besluitvorming ten goede komen als de gemeenteraad inderdaad een nieuw coördinatiebesluit neemt.