

College van Burgemeester en Wethouders
der gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam

mr. W.M.J.M. Heijltjes
Postbus 1392
6501 BJ Nijmegen

Nijmeegsebaan 140
Heilig Landstichting

(024) 381 66 90
(06) 51 32 96 00

26 februari 2018

heijltjes@heijltjes.nl
www.heijltjes.nl

Inzake : HSB/advies

Ref.nr. : 120134.03.01.JC.18-00002626

Betreft : aanbesteding locatie Kohnstammschool

Geacht college,

In aansluiting op eerdere contacten met uw gemeente heeft cliënte HSB er inmiddels kennis van genomen dat er een alternatief plan voor de Kohnstammlocatie door een andere partij (Finch Buildings BV) is ingediend.

Zoals u bekend is, o.m. uit contacten met uw organisatie, is HSB verre van gelukkig met deze ontwikkeling. Namens HSB heb ik daar ook tegen geprotesteerd. HSB heeft inmiddels circa een jaar geleden zich ingespannen om tot een voor Monnickendam zo mooi mogelijk plan te komen binnen de gestelde randvoorwaarden van de aanbesteding. Dat plan is vervolgens bij u ingediend.

U hebt gesteld dat het plan niet aan de voorwaarden zou voldoen omdat de realisatie binnen de "kruimelgevallenregeling" vereist zou zijn, doch dat blijkt wetstechnisch niet mogelijk en dus – voor zover dit al gezien moet worden als bindende voorwaarde in de aanbesteding – nietig.

Voor alle duidelijkheid voeg ik bij een samenvatting van deze regeling alsmede een samenvatting van jurisprudentie. De conclusie: er mag geen vergunning worden verleend als geen gebouw staat (zoals hier). Er is dan eerst een bestemmingsplanwijziging met bijbehorende procedure nodig.

HSB heeft in goed overleg met uw organisatie geprobeerd dit misverstand op te helderen. Cliënte heeft zich daarbij, als winnaar van de aanbesteding, steeds haar rechten voorbehouden, maar er alles aan gedaan om deze kwestie niet te laten escaleren.

Cliënte ziet thans met lede ogen aan dat er een ander plan bij u is neergelegd door een derde partij. Cliënte constateert dat dat plan (op meerdere punten) niet aan de voorwaarden van de aanbesteding voldoet. Daarmee wordt het gelijkheidsbeginsel geweld aan gedaan.

Dit alternatieve plan van Finch kan, anders dan in het voorstel thans wordt gesuggereerd, niet via de kruimelgevallenregeling!

Stichting Derdengelden Heijltjes Advocaten: NL77 RABO 0135 8663 75 (Rabobank Groesbeek)
BIC: RABONL2U

Heijltjes Advocaten is een maatschap van besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de maatschap wordt uitbetaald, te vermeerderen met het eigen risico dat Heijltjes Advocaten volgens de voorwaarden van die verzekering draagt. BTW nr. 800390854

Niettemin wenst cliënte alsnog een poging te wagen om met u op minnelijke basis tot overeenstemming te komen. Cliënte verwacht daartoe van u de ruimte te krijgen daar de kwaliteit van haar plan hoger ligt en dat is van primair belang, zeker ook voor de inwoners van Monnickendam.

Het gaat immers om het eindproduct dat straks op de Kohnstammlocatie zal verschijnen welke woningen er vervolgens 50 jaar of langer zullen staan.

HSB doet dit in de overtuiging dat zij een betere woonkwaliteit, bouwkwaliteit en esthetische kwaliteit biedt. Ik voeg de vogelvluchtperspectieven van de beide plannen bij. Daar kan niet aan voorbij gegaan worden. Ook op het punt van duurzaamheid scoort het plan van HSB beter dan het nu ingediende alternatief. De EPC van het plan van HSB is – (min!) 0.2 voor de vrije sectorwoningen.

Kortom, HSB is stellig overtuigd – en met haar vele anderen – dat haar plan de inwoners van Monnickendam – zowel zij die in het plan gaan wonen als zij die er decennia lang tegenaan moeten kijken – iets moois te bieden heeft.

Dat belang van de inwoners blijkt ook uit de verkoopleidraad, zie punt 4.2 over de eisen aan het plan:
“..dient een sterk karakter te hebben dat kan steunen op de waardering van de Monnickendammers”.

Ook de Welstandsnota Waterland bevat dergelijke passages:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. (blz. 7 Welstandsnota Waterland)

Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving (blz. 8)

In de welstandsvoorschriften specifiek voor Monnickendam, blz. 32:

Woningen worden in het algemeen gekenmerkt door metselwerk (aardtinten) en houten kozijnen..... elementen die in de oorspronkelijke karakteristieke woningbouw van Waterland voorkomen, zoals veel gebruik van hout, kleinschaligheid en zadeldaken.

.....

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan deze basiskwaliteit.

Het alternatief plan voldoet niet aan deze criteria in de door u en de Raad vastgestelde regelgeving.

Ik voeg daar op persoonlijke titel aan toe regelmatig uw omgeving te bezoeken en te genieten van de bijzonder sfeer van land en dorpen/stadjes. Dat verklaart wellicht voor u mijn meer dan vakmatige betrokkenheid. Ik zou het ook persoonlijk erg jammer vinden indien zo'n bebouwing zoals die nu alternatief wordt voorgesteld, niet meer onderscheidend werkt van een willekeurige stadsuitbreiding van bijv. Amsterdam. De plaatselijke sfeer van Monnickendam zou juist versterkt moeten worden.

Zie de “Woonvisie Waterland 2020” vastgesteld 23 december 2015:

“De negen kernen in de gemeente (Broek in Waterland, Ilpendam, Katwoude, Marken, Monnickendam, Overleek, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude) hebben ieder hun eigen karakter. Deze eigenheid wordt gekoesterd. Behoud van het karakter is het uitgangspunt”. (Blz. 7)

Het alternatief plan van Finch staat ook haaks op uw Woonvisie Waterland!

Bij dit alles gelieve u zich te realiseren dat de calculatie van dit plan thans een jaar geleden heeft plaatsgevonden in het kader van het in de aanbesteding uit te brengen bod. Daarmee is uiteraard niet gesteld dat die bieding van thans een jaar oud in beton gegoten is, zeker niet gezien de inmiddels plaatsgevonden prijsontwikkeling. Daar heeft ook de thans zich aandienende derde gebruik van gemaakt.

Daarom meld ik u voor alle duidelijkheid dat HSB bereid is om de bieding van deze derde te matchen.

Doch als gezegd gaat het in deze niet (alleen) om het financiële aspect doch ook en vooral om de kwaliteit van wonen en aanzicht voor de komende decennia.

Ik neem de vrijheid deze brief in te brengen voor de eerstvolgende raadsvergadering over dit onderwerp.

Met vriendelijke groet
en hoogachting,



W.M.J.M. Heijltjes

Kruimelgevallenregeling: korte samenvatting van de relevante teksten.

De kruimelgevallenregeling staat in artikel 4 bijlage II bij het BOR (Besluit OmgevingsRecht).

Hieronder de relevante tekstdelen van

- bijlage II bij het BOR
- dan artikel 4

In artikel 4 wordt verwezen naar enige bepalingen uit de Wet (de Wabo oftewel de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, waar het Besluit onder hangt). Die bepalingen zijn eveneens hieronder in deze samenvatting opgenomen.

Daarna volgt de conclusie.

Besluit omgevingsrecht

Geldend van 01-01-2018 t/m heden 04-01-2018

Bijlage II. Behorende bij de [artikelen 2.3, 2.5a en 2.7](#)

Aanwijzing van categorieën gevallen waarin:

- –voor bouwactiviteiten, planologische gebruiksactiviteiten en activiteiten met betrekking tot een rijksmonument geen omgevingsvergunning is vereist,
- –voor **planologische gebruiksactiviteiten** een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) kan worden verleend

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet](#) waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

[De wet: Artikel 2.12

- 1Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet](#), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit **niet in strijd** is met een **goede ruimtelijke ordening** en:
 - a.indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - **1°**.met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - **2°**.in de **bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen**, of
 - **3°**.in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Hoofdstuk 2. De omgevingsvergunning

§ 2.1. Verbodsbepalingen, bevoegd gezag, gefaseerde vergunning, deelvergunning en revisievergunning

Artikel 2.1

- **1**Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - **a**.het bouwen van een bouwwerk,
 -
 - **c**.het **gebruiken van gronden of bouwwerken** in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid](#), of [4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening](#) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan [artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet](#),]

Tot zover volgt uit vorenstaande: een omgevingsvergunning voor afwijken van het verbod van art. 2.1 – verbod gebruik in strijd met bestemmingsplan – kan volgens zie hierna lid 9 worden verleend, (mits bebouwde oppervlakte of bouwvolume niet worden vergroot) voor:

Lid 9.het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, (mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;)

Lid 9 vormt de kern van de kruimelgevallenregeling:

- het mogen gebruiken van bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan
- het uitvoeren van bouwactiviteiten (...in samenhang...) is aan dat mogen gebruiken ondergeschikt en slechts een afgeleide daarvan.

Alleen binnen deze randvoorwaarden mag een omgevingsvergunning worden verleend.

W. Heijltjes
15 januari 2018

NOTITIE

Van : Wim Heijltjes
Datum : 15 januari 2018
Ref.nr. : 181001.01 SP.18-00000724
Betreft : Demarcatie toepassingsbereik van de kruimelgevallenregeling bij nieuwbouw
Overzicht vanuit de jurisprudentie

1.

Rechtbank Den Haag uitspraak d.d. 12 december 2016 (ECLI: NL: RBDHA: 2016: 15032).

De garage van een nog te bouwen woning kan geen "bijbehorend bouwwerk" zijn want er is geen "bestaand bouwwerk" dus de kruimelgevallenregeling is niet van toepassing.

2.

De kwestie betreft de aanvraag voor een vergunning voor een woning met daarbij een garage in de gemeente Zoetermeer. Bij besluit van 2 februari 2016 heeft het gemeentebestuur aan de aanvrager een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning met garage/bijkeuken. Bij besluit van 1 juli 2016 is een door een derde ingebracht bezwaar ongegrond verklaard. De derde heeft tegen dit besluit beroep ingesteld bij de rechtbank.

3.

De volgende situatie met betrekking tot het bouwplan is hier aan de orde:

- de woning is nog niet gebouwd en daarvoor is nu juist de onderhavige omgevingsvergunning aangevraagd (en in eerste instantie ook verleend);
- de garage moet gelden als bijgebouw en daarvoor wordt – wegens strijd met het bestemmingsplan – de kruimelgevallenregeling toegepast en op die basis vergunning verleend.

4.

De rechtbank overweegt "*.. dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel dus ook geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk.*"

(N.B. de rechtbank toetst de garage ook nog aan de vraag of dit een bouwvergunningsvrij dan wel een licht-bouwvergunningplichtig bouwwerk is, maar dat is terzake deze garage niet aan de orde.)

Dan vervolgt de rechtbank: "*Nu het hier aangevraagde bouwplan niet kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk, was het College niet bevoegd om de omgevingsvergunning met toepassing van ... [lees: de kruimelgevallenregeling] ... te verlenen.*"

5.

Kort samengevat beslist de rechtbank dat de kruimelgevallenregeling alleen kan worden toegepast bij een bestaand (hoofd)gebouw. De rechtbank verklaart het beroep gegrond en het besluit van het College wordt vernietigd.

- - - - -

6..

Rechtbank Nood-Holland uitspraak 26 januari 2017 (ECLI: NL: RBNHO: 2017: 448).

Door Aldi is bij de gemeente Hollands Kroon een vergunning aangevraagd voor de bouw van een Aldi supermarkt te Wieringerwerf.

7.

De rechtbank overweegt ten principale als volgt:

"Eisers bouwplan voorziet echter niet in het wijzigen van het gebruik van het bestaande gebouw maar in het – na afbraak van de bestaande bebouwing – oprichten van nieuwe bebouwing. Het negende lid maakt het niet mogelijk voor een dergelijk plan met toepassing van artikel 2.12, 1^e lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen. Het negende lid ziet op het wijzigen van het gebruik van gebouwen, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten. Daarbij dient het te gaan om bestaande gebouwen. De rechtbank verwijst daarbij naar de Nota van Toelichting bij ... [verwijzing naar de kruimelgevallenregeling] ... waar is vermeld dat de wijziging van dit artikelonderdeel betrekking heeft op de mogelijkheid om aan bestaande gebouwen (al dan niet tijdelijk) een andere functie te geven." [Onderstreping WH]

8.

Vervolgens en ten overvloede:

"Omdat het niet mogelijk is met toepassing van het negende lid omgevingsvergunning te verlenen voor het deel van de nieuwbouw dat zich binnen het bouwvlak bevindt, behoeft het standpunt dat voor de resterende bebouwing vergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, geen bespreking meer."

9.

Ook in dit geval waarin dus éérs sloop van het bestaande en vervolgens algehele nieuwbouw zal plaatsvinden, concludeert de rechtbank dat er geen sprake is van een *verbouwing* van een bestaand gebouw.

Daarnaast is het ook nog eens geen *bijbehorend* bouwwerk ten aanzien van andere bebouwing die verder nog in de vergunningaanvraag is opgenomen.

* * *



Finch Buildings



HSB Bouw en Ontwikkeling Volendam

