

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de stichting Stichting Dorpsraad Driehuis, gevestigd te Driehuis,
2. de vereniging Bewonersvereniging De Luchte, gevestigd te Driehuis,
3. de stichting Stichting Ons Dorpsgezicht, gevestigd te Driehuis,
appellanten,

en

gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 oktober 1996 heeft de gemeenteraad van Velsen, op voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 1996, vastgesteld het bestemmingsplan "Driehuis-Zuid".

Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Namens verweerders is bij besluit van 3 juni 1997, nr. 96-714000, voor de eerste maal beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van tegen dit besluit ingestelde beroepen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bij uitspraak van 15 februari 1999, nr. E01.97.0393, het besluit van verweerders van 3 juni 1997 vernietigd met instandlating van een deel van de rechtsgevolgen van het besluit.

Verweerders hebben bij hun besluit van 24 augustus 1999, nr. 99/11918, opnieuw beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Dit besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit hebben appellante sub 1 bij brief van 12 oktober 1999, bij de Raad van State ingekomen op 19 oktober 1999, appellante sub 2 bij brief van 11 november 1999, bij de Raad van State ingekomen op 15 november 1999, en appellante sub 3 bij brief van 16 november 1999, bij de Raad van State ingekomen op 18 november 1999, beroep ingesteld. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 17 april 2000 hebben verweerders een verweerschrift ingediend.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van appellanten sub 2 en 3, van burgemeester en wethouders van Velsen en van de Stichting Eigen Woningbezit. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 september 2000, waar appellante sub 1, vertegenwoordigd door R. Waage, voorzitter van deze appellante, appellante sub 3, vertegenwoordigd door H.J. van Spanje, voorzitter van deze appellante, en verweerders, vertegenwoordigd door mr. F. Arents, ambtenaar der provincie, zijn verschenen.

Voorts zijn als partij gehoord de raad van de gemeente Velsen, vertegenwoordigd door H. Kloosterman en D. Hooft, ambtenaren der gemeente, en de Stichting Eigen Woningbezit en de Stichting Wooncentrum Middeloo, beide vertegenwoordigd door drs. C.A. de Voogd, gemachtigde. Appellante sub 2 heeft schriftelijk meegedeeld niet bij de zitting aanwezig te kunnen zijn.

2. Overwegingen

2.1. Op 3 april 2000 zijn in werking getreden de Wet tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 1 juli 1999 (Stb. 302) en het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 van 15 oktober 1999 (Stb. 447). Uit artikel VI, tweede lid, van genoemde wet volgt dat dit geschil, nu het ontwerp van het plan ter inzage is gelegd vóór 3 april 2000, moet worden beoordeeld aan de hand van het vóór die datum geldende recht.

2.2. Bij haar eerdere uitspraak heeft de Afdeling de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit van verweerders van 3 juni 1997 in stand gelaten behoudens voor zover het twee plandelen met de bestemmingen "Wonen", "Erf", "Tuin" en "Verkeer" betreft.

Uitsluitend over de genoemde plandelen dienden verweerders derhalve een nieuw besluit te nemen.

Voorzover de bezwaren van appellanten zich richten tegen de gevoerde procedures op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen: WRO) of tegen de vaststelling van het streekplan Kennemerland, blijven deze buiten behandeling, aangezien alleen het besluit van verweerders van 24 augustus 1999 inzake de twee plandelen ter beoordeling voorligt.

2.3. Het plan heeft betrekking op de zuidelijke rand van het dorp Driehuis in de gemeente Velsen. Het ene plandeel waarover opnieuw diende te worden beslist, ligt in het verlengde van de Albert Verweyalaan en wordt in het plan aangeduid als 'Het Potlood'. Het maakt de bouw mogelijk van een appartementengebouw met 25 woningen voor senioren. De appartementen zijn inmiddels met gebruikmaking van de procedure van artikel 19 van de WRO gebouwd. Het andere plandeel, aangeduid als de locatie Middeloo, ziet op een complex van 5 appartementengebouwen voor senioren met in totaal circa 105 woningen en ligt in het verlengde van de Lodewijk van Deysellaan. Verweerders hebben de plandelen opnieuw goedgekeurd.

2.4 *De bezwaren tegen het gebouw 'Het Potlood'*

2.4.1. Appellante sub 2, Bewonersvereniging De Luchte, heeft bezwaar tegen de bouw van 'Het Potlood' omdat dit gebouw te dicht bij De Luchte is gesitueerd. Daardoor ontbreekt de zichtlijn vanuit de Albert Verweyalaan waarover in de toelichting van het plan wordt gesproken. Voorts is appellante van mening dat het plandeel voor een deel in het aangrenzende bestemmingsplan "Driehuis" ligt.

2.4.2. Verweerders zijn van oordeel dat het gebouw 'Het Potlood' uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is en dat er op die plaats kan worden gesproken van een stedenbouwkundige afronding van Driehuis. De zichtlijn waarover de toelichting van het plan spreekt, is door de huidige situering van het gebouw niet meer aanwezig.

2.4.3. Uit de situering van het gebouw 'Het Potlood' op de plankaart blijkt dat niet voldaan is aan de passage in de toelichting op het plan, waarin staat dat vanuit de Albert Verwey laan een zichtlijn op het parkje (onderdeel van de bufferzone tussen Driehuis en Santpoort-Noord) gerespecteerd dient te worden. Deze zichtlijn is er bij de huidige situering van 'Het Potlood' niet. De toelichting is kennelijk niet aangepast aan de vastgestelde plankaart, welke iets afwijkt van de aanduiding van de grens van het plangebied en van de plaats van het gebouw op een kaartje in de toelichting bij het ontwerpplan. De toelichting maakt echter geen onderdeel van het plan uit. De afstand tussen het gebouw 'Het Potlood', en de uiterste punt van het gebouw De Luchte bedraagt circa 20 m. Niet is gebleken dat deze afstand onaanvaardbaar is. In vorm en uiterlijk wijkt 'Het Potlood' af van De Luchte, zo heeft het gemeentebestuur aangevoerd. Naar het oordeel van de Afdeling wordt er, ook al is er geen zichtlijn vanuit de Albert Verwey laan, wel voldaan aan het uitgangspunt van het plan dat er bij De Luchte en 'Het Potlood' visueel gezien geen sprake dient te zijn van een aaneengesloten wand. Verweerders behoeften derhalve vanwege het ontbreken van de genoemde zichtlijn aan dit plandeel geen goedkeuring te onthouden.

2.4.4. Wat de grens van het plan betreft, bestaat bij appellante kennelijk onduidelijkheid welk plan van kracht is voor het oostelijk deel van het terrein van 'Het Potlood', dat ook in het bestemmingsplan "Driehuis" uit 1983 ligt. Met de inwerkingtreding van het onderhavige plan is voor het gehele plandeel waarop het gebouw 'Het Potlood' is gesitueerd, het bestemmingsplan "Driehuis-Zuid" van kracht en niet meer gedeeltelijk het bestemmingsplan "Driehuis". Er bestaat derhalve geen onzekerheid over de vraag welk bestemmingsplan ter plaatse van kracht is. Ook hierin behoeften verweerders geen reden te zien goedkeuring aan het plandeel te onthouden.

2.4.5. Ook overigens ziet de Afdeling in hetgeen appellante heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is voorbereid of genomen in strijd met enige geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel met enig algemeen rechtsbeginsel. Dit beroep is derhalve ongegrond.

2.5. *De bezwaren tegen het plandeel Middelloo*

2.5.1. Appellante sub 1, de Stichting Dorpsraad Driehuis, en appellante sub 3, de Stichting Ons Dorpsgezicht, kunnen zich niet verenigen met de goedkeuring door verweerders van het plandeel dat betrekking heeft op de locatie Middelloo. Zij wijzen erop dat dit plandeel op grond van het streekplan is gelegen in het binnenduinrandgebied en deel uitmaakt van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Met de bebouwing van deze locatie wordt naar hun mening afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en gehandeld in strijd met het provinciale en landelijke beleid ten aanzien van verstedelijking. Voorts bestrijden zij de noodzaak van de bouw van dit grote complex voor senioren op deze plaats en wijzen zij, indien er een noodzaak zou zijn voor een dergelijk complex, op alternatieve locaties. Tevens wijzen zij op het in de nabijheid gelegen landgoed Beeckestijn en op het feit dat het terrein een

archeologische vindplaats is van hoge waarde. Ten slotte wijst appellante sub 3 op een ander plan voor bebouwing in de binnenduinzandzone, waaraan verweerders geen goedkeuring hebben verleend.

2.5.2. Verweerders zijn van oordeel dat het plandeel in overeenstemming is met het streekplan Kennemerland. Voorts blijkt uit onderzoeken naar hun oordeel dat er een groot gebrek is aan seniorenwoningen in Velsen en in de regio Haarlem. Door situering van Middeloo in het verlengde van de bestaande bebouwing wordt de omgeving naar hun oordeel niet onaanvaardbaar aangetast. Het gebied ligt weliswaar in de binnenduinzandzone en de PEHS, doch verweerders merken op dat niet kan worden voorbijgegaan aan het feit dat ter plaatse op grond van het voorgaande bestemmingsplan een bouwrecht lag en dat er bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over beperking van dit bouwrecht tot de nu goedgekeurde locatie. De archeologische waarde van het plandeel kan volgens verweerders worden behouden. Het monumentale karakter van het landgoed Beeckestijn wordt door de bouwplannen niet geschaad, aldus verweerders.

2.5.3. De locatie Middeloo ligt aan de zuidoostzijde van Driehuis. Ter plaatse ligt thans een weiland met opgaande beplanting aan diverse zijden. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften kunnen binnen de bestemming "Wonen" in dit plandeel uitsluitend meergezinshuizen worden gebouwd. Ingevolge artikel 5, derde lid, onder d, tezamen met de aanduidingen op de plankaart mogen vijf gebouwen worden opgericht met voor het grootste deel vier bouwlagen. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 5, vijfde lid, met bepaalde beperkingen, bevoegd vrijstelling te verlenen tot een maximum van vijf bouwlagen indien dit op de plankaart is aangeduid. De bedoelde aanduiding is aan vier van de vijf gebouwen gegeven. Aan de voorzijde van twee gebouwen alsmede als verbinding tussen de verschillende gebouwen ligt een strook waar slechts in één bouwlaag mag worden gebouwd. Voorts is bij één der gebouwen de aanduiding "in woongebieden inpasbare beroepen toegestaan" opgenomen. Aan het plandeel ten noorden van de woonbestemming is de bestemming "Verkeer" gegeven met de aanduiding "p89", hetgeen het minimaal te realiseren aantal openbare parkeerplaatsen aangeeft. Op het resterende plandeel ligt de bestemming "Tuin".

Ten noorden, oosten en zuiden van Middeloo liggen eveneens graslanden met groensingels of verspreide beplanting ertussen. Het aan de noordzijde van Middeloo gelegen weiland behoort inclusief de groensingel die de scheiding vormt met het plandeel Middeloo tot het als rijksmonument aangewezen landgoed Beeckestijn. Aan de noordelijke zijde van dit weiland vormt de Kweekensteinsweg de grens met het parkbos van het landgoed. De graslanden in het plangebied hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden".

Ten westen van het plandeel ligt de bestaande bebouwing van Driehuis. Tussen het plandeel en deze bebouwing is een ontsluitingsweg voorzien in een voor het overige tot "Groen" bestemd plandeel. De afstand tussen de bestaande en de voorziene bebouwing bedraagt circa 60 m. De bebouwing nabij het plangebied bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen,

met aan de zuidelijke grens daarvan aan de Lodewijk van Deysellaan twee grote complexen, het reeds genoemde gebouw De Luchte, een serviceflat voor ouderen, en het verzorgingshuis Huis ter Hagen. De voorziene bebouwing van Middeloo is circa 220 m lang en 20 tot 40 m breed en de bouwhoogte kan circa 15 m worden. Het plandeel staat haaks op de bebouwing aan de oostelijke zijde van het bestaande dorp en dringt daardoor diep door in het aanwezige groengebied.

2.5.4.1. In het streekplan Kennemerland, partiële herziening streekplan ANZKG voor IJmond en Zuid-Kennermerland (hierna te noemen: het streekplan), dat door provinciale staten van Noord-Holland is vastgesteld op 14 december 1998, is het plandeel voor Middeloo binnen de contouren van het stedelijk gebied gebracht. Volgens paragraaf 1.3 van het toetsingsdeel van het streekplan wordt met de contouren voor het stedelijk gebied een stedenbouwkundige en landschappelijke afronding in de (verre) toekomst beoogd. Buiten de contouren mag geen verdere verstedelijking plaatsvinden. In paragraaf 1.2 van hetzelfde deel van het streekplan wordt als één van de speciale aandachtspunten bij het beleid van de compacte stad genoemd dat hoogbouw in principe mogelijk is. Rekening zal worden gehouden met de maat en schaal van de bebouwde omgeving en met de cultuurhistorische gegevens. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt vervolgens opgemerkt dat de provincie de bouwhoogte zal toetsen aan de visuele invloed van nieuwe bebouwing op het landschap. Vooral aan de randen van de bebouwing moet wel zorgvuldig met de bouwhoogte worden omgegaan, aldus het streekplan.

2.5.4.2. Verweerders hebben in het bestreden besluit uitgesproken dat de locatie Middeloo deel uitmaakt van de PEHS en behoort tot het binnenduintrandgebied. Dit volgt ook uit afbeelding 5 in het streekplan. Voorts ligt het plandeel volgens de tot het streekplan behorende kaart 'Overzicht randvoorwaarden en belemmeringen' in een bodembeschermingsgebied en behoort het tot een archeologisch terrein met hoge of zeer hoge waarde. Verweerders hebben in hun besluit aangegeven dat het plandeel op grond van een inventariserend onderzoek lijkt te behoren tot een archeologische vindplaats van hoge waarde. Volgens paragraaf 2.2 van het toetsingsdeel van het streekplan is het hoofddoel voor de PEHS het duurzame en samenhangende behoud, herstel, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid. De hoofddoelstelling houdt in dat de samenhang van de PEHS in principe niet door ontwikkelingen als verstedelijking en infrastructuur wordt verbroken. Op plaatsen waar de PEHS toch moet wijken voor andere ontwikkelingen van zwaarwegend belang, zal bekeken worden op welke manier deze ontwikkelingen kunnen worden ingepast of gecompenseerd door natuur- en landschapsbouw of herstel van ecologische relaties. In paragraaf 2.2 wordt ten aanzien van bodembeschermingsgebieden gezegd dat het beleid voor die gebieden is gericht op duurzame instandhouding van gebieden die extra bescherming behoeven vanwege hun waardevolle bodem en/of waardevolle elementen die primair door de bodem zijn bepaald. Op grond van paragraaf 5.1. van het toetsingsdeel, waarin concrete criteria voor toetsing van plannen voor

bodembeschermingsgebieden zijn opgenomen, is in deze gebieden in principe onder meer grootschalige bebouwing niet toegestaan. Daaraan is toegevoegd dat het bodembeschermingsbelang niet bij voorbaat prevaleert in de afweging. Andere sectoren zullen dan wel moeten aantonen dat hun belangen in een concreet geval zwaarder wegen dan het belang van de bescherming van de bodem, waarna de provincie de belangen tegen elkaar zal afwegen.

Ingevolge paragraaf 2.4 onder A van het toetsingsdeel van het streekplan voert de provincie voor het binnenduinrandgebied ten zuiden van het Noordzeekanaal een terughoudend beleid op het punt van verstedelijking. Verstedelijking is niet mogelijk tenzij het gebeurt in de vorm van nieuwe buitenplaatsen. Het behoud van aanwezige graslanden en landgoederen en het herstel van (half)natuurlijke binnenduinrand-landschappen staat voorop. In hoofdstuk 3 van het toetsingsdeel van het streekplan wordt over archeologische terreinen van hoge waarde gezegd dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waar mogelijk behouden dienen te blijven en ingepast dienen te worden in de nieuwe ruimtelijke structuur. Om te voorkomen dat waardevolle informatie verloren gaat, moeten overblijfselen die onder het maaiveld liggen, zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door inventarisatie worden gelokaliseerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven, moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving. De terreinen van hoge en zeer hoge waarde moeten worden beschermd door bestemmingsplannen.

2.5.4.3. Volgens de inleiding op het toetsingsdeel van het streekplan bevat dit deel beleidsstandpunten, waarvan een aantal als van wezenlijk belang zijnde beslissing is aangeduid. De hiervoor weergegeven onderdelen van het streekplan behoren niet tot de van wezenlijk belang zijnde beslissingen, met uitzondering van hetgeen over de contouren voor het stedelijk gebied is weergegeven. Van de van wezenlijk belang zijnde beslissingen mag volgens het streekplan uitsluitend na een streekplanherziening worden afgeweken. Aan beleidsstandpunten houden gedeputeerde staten in beginsel vast, maar zij kunnen, mits goed gemotiveerd, hiervan afwijken, aldus het streekplan.

2.5.5. Appellanten hebben aangevoerd dat het plandeel Middeloo in strijd is met een aantal standpunten in het streekplan. Appellante sub 3 is tevens van mening dat het streekplan nog niet in werking is getreden, aangezien het nog niet onherroepelijk is. De Afdeling merkt op dat een streekplan ingevolge artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht na de bekendmaking van het besluit waarbij het is vastgesteld, in werking treedt. Alleen indien ten aanzien van een bepaald onderdeel door de Voorzitter van de Afdeling is bepaald dat de werking wordt opgeschort, is een streekplan in zoverre niet in werking. Ten tijde van het nemen van het besluit door verweerders was de werking van het streekplan wat betreft de locatie Middeloo niet geschorst.

2.5.6. De Afdeling constateert dat de locatie op grond van het streekplan zowel behoort tot het stedelijk gebied als tot de PEHS. De doelstellingen zoals die in het streekplan voor deze twee gebieden worden verwoord, zijn tegengesteld en kunnen dus niet beide tegelijk voor één locatie worden nagestreefd. De Afdeling zal moeten bezien aan welke van de doelstellingen

en bijbehorende beleidsuitspraken voor dit geval het meeste gewicht toekomt.

In paragraaf 9.3. van het toetsingsdeel van het streekplan is als motivering voor het brengen van de locatie binnen de contouren van het stedelijk gebied gegeven, dat rekening is gehouden met het toekomstige woningbouwplan Middeloo en dat gedeputeerde staten op 3 juni 1997 goedkeuring hebben gehecht aan het bestemmingsplan Driehuis-Zuid, waarin dit bouwplan is opgenomen. Zoals aan het begin van deze uitspraak is opgemerkt, is het besluit van verweerders van 3 juni 1997 kort na de vaststelling van het streekplan vernietigd en zijn de rechtsgevolgen wat betreft het onderdeel Middeloo niet in stand gelaten. In zoverre komt aan het motief om de locatie Middeloo binnen de genoemde contouren te brengen minder gewicht toe. Verweerders hebben in hun besluit bevestigd dat het gebied (ook) deel uit maakt van de PEHS. De Afdeling is derhalve van oordeel dat uitgegaan moet worden van een ingreep in de PEHS waartoe is besloten bij de vaststelling van het streekplan. Dit ontslaat verweerders niet van de plicht het plan te toetsen aan wat in het streekplan voor ingrepen in de PEHS is bepaald. Kort gezegd houdt dit in dat er een zwaarwegend belang moet zijn waarvoor de PEHS moet wijken, en dat in dat geval gezien moet worden hoe een ingreep kan worden ingepast of gecompenseerd.

2.5.7. Verweerders hebben in hun bestreden besluit als reden voor de goedkeuring van het plandeel aangevoerd dat zij niet voorbij konden gaan aan de bestuurlijke afspraken die zij in het verleden met het gemeentebestuur hebben gemaakt over deze bouwlocatie. In het voorgaande bestemmingsplan "Agrarisch gebied West en Zuid", vastgesteld op 16 november 1960, lag op het plandeel Middeloo en het ten noorden daarvan gelegen weiland de bestemming "Ziekenhuis". Verweerders hebben gemeend dat, ook al was deze bestemming niet gerealiseerd en zou deze ook niet gerealiseerd worden, sprake was van bestaande bouwrechten. De afspraken hielden in dat het gemeentebestuur een deel van het gebied met de ziekenhuisbestemming tot agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden zou bestemmen, indien verweerders medewerking zouden verlenen aan het plandeel Middeloo. Op die manier zou de aantasting van de PEHS en het cultuurhistorisch waardevolle gebied beperkter zijn dan bij realisering van de voorheen geldende bestemming, zo hebben verweerders aangevoerd.

De Afdeling is van oordeel dat, zoals reeds vele malen door haar is uitgesproken, aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Niet valt in te zien waarom dit uitgangspunt, dat ten aanzien van burgers regelmatig wordt gehanteerd, in dit geval niet zou gelden. Daarbij neemt de Afdeling bovendien in aanmerking dat het voorgaande plan bijna 40 jaar oud is en dat het beleid met name ten aanzien van het behoud van natuur en landschap en ten aanzien van verstedelijking sedertdien aanzienlijk is gewijzigd.

Verweerders hebben zich derhalve ten onrechte beroepen op de afspraken met het gemeentebestuur. Hierin hebben zij geen zwaarwegend belang kunnen zien.

2.5.8. Voorts hebben verweerders in hun besluit aangevoerd dat er behoefte is aan nieuwbouw van seniorenwoningen en dat alternatieve locaties met een vergelijkbare capaciteit ontbreken.

Appellanten hebben dit bestreden.

Volgens de cijfers in het streekplan overtreft de bouwcapaciteit tot 2010 in het streekplangebied ruim de taakstelling tot 2010. Anders dan verweerders in hun verweerschrift stellen, is bij deze berekeningen gezien afbeelding 2: 'woningbouwcapaciteit' het plan Middeloo buiten beschouwing gebleven. Op grond van deze cijfers bestaat er dus geen behoefte aan de bouw van het complex. Volgens verweerders bestaat er in de regio Haarlem een groot tekort aan geschikte ouderenhuisvesting. Indien Driehuis in dit geval al tot die regio moet worden gerekend, is het de vraag of juist in Driehuis een dergelijk complex nodig is. Voor Haarlem en naaste omgeving zijn in het streekplan een groot aantal nieuwbouwlocaties opgenomen. Niet is aangetoond dat op deze locaties geen voor ouderen geschikte woningen zouden kunnen worden gebouwd. Anderzijds wijzen verweerders erop dat ouderen graag in hun eigen omgeving willen blijven wonen, zodat het van belang is dat in Driehuis voor de ouderen daar gebouwd wordt. Uit de stukken blijkt dat in Driehuis reeds een serviceflat aanwezig is (gebouw De Luchte), alsmede dat op twee andere bouwlocaties die in het plan Driehuis-Zuid zijn opgenomen, ook reeds 73 voor senioren bedoelde appartementen zijn gebouwd. Daarnaast is er een verzorgingshuis en een verpleeghuis in Driehuis. Uit de stukken is niet gebleken dat er in Driehuis zelf een grote behoefte bestaat aan meer appartementen voor zelfstandig wonende senioren.

Indien van een verdere behoefte aan seniorenwoningen zou worden uitgegaan, hebben appellanten voor mogelijke alternatieven onder meer gewezen op de locatie van het verpleeghuis Velserduin dat naar IJmuiden zal worden verplaatst. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit waren hiervoor vergevorderde plannen. Voorts hebben appellanten op de Vinex-wijk Velserbroek gewezen, waar nog gebouwd wordt. Ook zouden er verspreid in Driehuis kleinschaliger complexen met seniorenwoningen kunnen worden gebouwd, aldus appellanten.

Van een onderzoek naar alternatieve locaties door verweerders is niet gebleken. Aangezien er een zwaarwegend belang moet worden aangetoond voor een ingreep in de PEHS, kan een dergelijk onderzoek naar het oordeel van de Afdeling in dit geval niet worden gemist. Hierbij had ook de mogelijkheid van het bouwen op verschillende plaatsen in Driehuis betrokken kunnen worden. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat het noodzakelijk is om het complex Middeloo aaneen te bouwen in plaats van op verschillende locaties. Er is immers niet aangetoond waarin de woningen in dit complex verschillen van de al gebouwde seniorenwoningen die in diverse aparte gebouwen zijn gerealiseerd. Voorts is niet aangetoond dat er bepaalde zorgvoorzieningen aan de bewoners zullen worden geboden waarvoor het nodig is het complex in de nabijheid van verzorgingshuis Huis ter Hagen te bouwen.

In de behoefte aan nieuwbouw van seniorenwoningen en het ontbreken van alternatieven konden verweerders derhalve evenmin een zwaarwegend belang zien dat een aantasting van de PEHS zou rechtvaardigen.

2.5.9. Appellanten zijn wat betreft de aantasting van de omgeving van mening dat het bouwplan zowel het half-open en groene gebied buiten de bestaande dorpsbebouwing als het dorpskarakter van Driehuis aantast. Het gemeentebestuur en verweerders zijn van oordeel dat de grootschalige bebouwing van de zuidrand van Driehuis wordt voortgezet met het complex Middelloo en dat het daarom passend in de omgeving kan worden genoemd. Er is volgens verweerders voldoende rekening gehouden met natuur en landschap. De Afdeling neemt aan dat verweerders hierbij mede doelen op de inpassing die volgens het streekplan nodig is.

Uit de stukken blijkt dat van voortzetting van de grootschalige bebouwing alleen zou kunnen worden gesproken bij beoordeling van de situatie gezien vanuit het zuiden. Vanuit de andere zijden gezien is er sprake van een in visueel opzicht overheersend, geïsoleerd, element in het half-open weidegebied, zoals de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening in haar deskundigenverslag naar aanleiding van de beroepen tegen het eerste besluit omtrent goedkeuring heeft opgemerkt. Daaraan doet niet af dat er een bomenrij blijft staan ten noorden van het plandeel. Gezien de grootschaligheid van het complex en de hoogte van circa 15 m, zullen de gebouwen door de aanwezige beplanting alleen vanuit het noorden gezien enigszins aan het zicht worden onttrokken, en dan nog alleen zolang de bomen in blad staan. Het complex kan volgens het genoemde deskundigenverslag ook niet als passend bij het dorpskarakter van Driehuis worden aangemerkt, aangezien de dorpsbebouwing overwegend bestaat uit vrijstaande en aaneengebouwde eengezinswoningen, in ieder geval aan de oostkant van Driehuis. Dat er reeds twee grootschalige complexen aan de zuidrand van Driehuis staan doet hieraan niet af. Ook deze complexen vormen in feite een inbreuk op het karakter van Driehuis, zo blijkt uit de stukken. Verweerders spreken in dit verband over dominante bebouwing en geven in het bestreden besluit aan dat een verder terugtrekkende bebouwing - wat die term ook precies inhoudt - op de locatie Middelloo uit een oogpunt van natuur en landschap wenselijk zou kunnen zijn. Van een goede inpassing van de bouwlocatie is derhalve niet gebleken.

In de toelichting op het plan is aangegeven dat de graslanden hoge actuele en potentiële natuurwaarden bezitten. Voor het verloren gaan van de aanwezige waarden is geen compensatie in het plan opgenomen. Verweerders zijn van mening dat dit niet nodig was, zo hebben zij ter zitting meegedeeld, aangezien in de hele provincie naar locaties voor compensatie van aantastingen kan worden gezocht.

Voorts is niet gebleken dat verweerders rekening hebben gehouden met de maat en schaal van de bebouwde omgeving, de cultuurhistorische gegevens en de visuele invloed van de bouwhoogten op het landschap, met name aan de randen van de bebouwing, zoals in het streekplan bij het beleid van de compacte stad is bepaald.

In dit verband moet voorts worden geconstateerd dat de hoogte van 15 m die in de stukken wordt genoemd voor de gebouwen, niet de maximale hoogte hoeft te zijn. In artikel 5, derde lid, onder d, van de planvoorschriften is wel een maximaal aantal bouwlagen voorgeschreven, maar geen maximale bouwhoogte. Ingevolge artikel 1, vijftiende lid, van de planvoorschriften wordt een zolder niet onder een bouwlaag begrepen. Voor meergezinshuizen wordt in artikel 5, derde lid, onder d, niet voorgeschreven

dat er bij het maximale aantal bouwlagen geen kap mag worden gerealiseerd, zoals dat voor eengezinshuizen is vermeld. Derhalve kan er boven de vijfde bouwlaag nog een kap worden gebouwd, waarvan de hoogte niet is bepaald. Hierdoor is niet duidelijk welke hoogte de gebouwen maximaal kunnen bereiken. De desbetreffende bepaling is dan ook in strijd met de rechtszekerheid.

2.5.10. Appellanten hebben ook op de archeologische waarden van de locatie gewezen. Het terrein komt, naar de Rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek appellante sub 3 heeft meegedeeld, in aanmerking te worden aangewezen als beschermd archeologisch monument. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit was de locatie niet aangewezen als beschermd monument, zodat op dat moment de Monumentenwet geen bescherming bood voor het gebied. Verweerders gaan uit van een vindplaats van hoge waarde. Zij hebben gesteld dat, nu de archeologische waarden op een diepte tussen 1,20 en 3,00 m beneden maaiveld liggen, de vindplaats kan worden behouden indien de bouwput zelf de archeologische waarden niet raakt. In het plan is geen aandacht geschonken aan de archeologische waarden van het gebied en in de planvoorschriften zijn geen bepalingen opgenomen ter bescherming van die waarden. Er was op het moment dat verweerders goedkeuring aan het plan gaven geen andere beschermingsregeling voor het gebied van toepassing. Het terrein wordt derhalve door het bestemmingsplan niet beschermd, zoals in het streekplan als opdracht staat.

2.5.11. Voorts voeren appellanten nog aan dat door het bouwplan het uitzicht vanaf het landgoed Beekestijn en het daar aanwezige parkbos negatief wordt beïnvloed en daarmee de waarde van dit landgoed wordt geschaad. Over de invloed van het complex op het landgoed Beekestijn wordt in de plantoelichting niets gezegd. Volgens verweerders is die invloed te verwaarlozen, omdat het complex visueel wordt afgeschermd. Wel zijn verweerders van oordeel dat het complex van invloed zal zijn op het noordelijk gelegen weiland, maar zij achten dat niet onaanvaardbaar. Het monumentale karakter van het landgoed wordt volgens hen niet aangetast. Het landgoed behoort eveneens tot de PEHS. Aan de bescherming van de landgoederen in de binnenduinzandzone wordt zowel in het streekplan als in het gemeentelijk beleid, onder meer verwoord in de Structuurvisie Velsen 1993-2005, groot belang gehecht. Over de visuele afscherming is hiervoor al overwogen dat die slechts ten dele zal zijn. Er is niet onderzocht hoe groot de invloed zal zijn op het noordelijk gelegen weiland en of er daarnaast van andere nadelige invloeden op het landgoed sprake zal kunnen zijn. Daarvoor is niet uitsluitend bepalend dat het plandeel buiten het aanwijzingsgebied van het monument ligt. In dit verband is eveneens van belang dat volgens het streekplan het landgoed Beekestijn ook onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet dient te worden gebracht. Die bescherming kan zich ook uitstrekken tot de aangrenzende gebieden. Nu een volledig onderzoek van de gevolgen voor het landgoed Beekestijn van het bouwplan niet heeft plaatsgevonden, kan de afweging van de belangen van het landgoed tegen

de andere in het geding zijnde belangen niet voldoende zorgvuldig zijn geweest.

2.5.12. Gezien hetgeen hiervoor is overwogen komt de Afdeling tot de slotsom dat niet is voldaan aan de voorwaarden die het streekplan noemt voor ingrepen in de PEHS. Het plan betekent een wezenlijke aantasting van het bestaande, volgens alle beleidsstukken beschermenswaardige, landschap dat onderdeel uitmaakt van de PEHS en van de binnenduinrandzone. Voor de ingreep is geen zwaarwegend belang aangetoond, terwijl ook niet aan de andere voorwaarden van het streekplan voor inbreuk op de PEHS is voldaan. Het voorziene complex doet voorts afbreuk aan het bestaande dorpskarakter van Driehuis en kan niet in overeenstemming worden geacht met hetgeen in het streekplan is bepaald over het beleid van de compacte stad. De archeologische waarde van het gebied wordt in het plan niet beschermd en de gevolgen voor het landgoed Beekestijn zijn niet zorgvuldig genoeg onderzocht. Verweerders hebben bij afweging van alle betrokken belangen dan ook in redelijkheid niet tot hun besluit kunnen komen voorzover het betreft het plandeel Middeloo.

De beroepen van appellante sub 1 en 3 zijn gegrond. Het besluit dient te worden vernietigd vanwege strijd met artikel 3:4, tweede lid, en artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht voorzover het betreft het plandeel Middeloo, zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende en gewaarmerkte kaart. Tevens ziet de Afdeling aanleiding om zelf voorziende goedkeuring te onthouden aan het genoemde plandeel.

2.5.13. Het bezwaar van appellante sub 3 dat in een ander besluit verweerders geen bebouwing in de binnenduinrandzone hebben toegestaan alsmede haar bezwaar inzake eventuele nadelige invloed van het plandeel op de waarde van de huizen nabij het plangebied, behoeven gezien het voorgaande geen bespreking meer.

2.6. Verweerders dienen op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen van appellante sub 1 en 3 gegrond;
- II. vernietigt het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 24 augustus 1999, nr. 99/11918, voor zover het betreft de goedkeuring van een plandeel met de bestemmingen "Wonen", "Verkeer" en "Tuin", zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- III. onthoudt goedkeuring aan het plandeel genoemd onder II;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dit is vernietigd;
- V. verklaart het beroep van appellante sub 2 ongegrond;
- VI. veroordeelt gedeputeerde staten van Noord-Holland in de door appellanten sub 1 en 3 in verband met de behandeling van het beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van ieder *f* 66,40; het bedrag dient door de provincie Noord-Holland te worden betaald aan appellanten sub 1 en 3;
- VII. gelast dat de provincie Noord-Holland aan appellanten sub 1 en 3 het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht (*f* 450,00 voor appellante sub 1 en *f* 450,00 voor appellante sub 3) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. Cleton, Voorzitter, en mr. P.J.J. van Buuren en dr. J.J.C. Voorhoeve, Leden, in tegenwoordigheid van mr. H.E. Troost, ambtenaar van Staat.

w.g. Cleton
Voorzitter

w.g. Troost
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 oktober 2000

177-234.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,