



## **Notitie Vereniging Vrienden van het Gooi, 11 november 2020**

### **Woongebouw Driftweg t.o. 125 te Naarden**

### **Analyse van de juridische stand van zaken**

#### **I Algemeen**

Voor de locatie Driftweg tegenover nummer 125, kadastraal bekend onder nummer perceel B 1351, zijn omgevingsvergunningen aangevraagd voor het oprichten van:

1. Een woongebouw met 37 appartementen. Het gebouw beslaat het hele bouwvlak van 25 bij 35 meter en heeft een kubieke inhoud van 32.670 m<sup>3</sup> en een hoogte van 33 meter.  
Aanvraag gepubliceerd op 26-08-2020.
2. Een woongebouw met 13 appartementen. Ook dit gebouw beslaat het hele bouwvlak van 25 bij 35 meter. De totale inhoud bedraagt: 14.306 m<sup>3</sup>.  
Aanvraag gepubliceerd op 28-07-2020.

N.B. er is sprake van nog een derde aanvraag. Daarvan is nog geen publicatiedatum bekend.

Het bouwwerk zal volgens de aangevraagde vergunning worden gesitueerd op een aangegeven bouwvlak van 25 bij 35 m<sup>2</sup> met de bestemming woondoeleinden II in het bestemmingsplan "Buitengebied 1<sup>e</sup> herziening" van de gemeente Naarden, vastgesteld in 2008. Deze vlek wordt volledig omsloten door een gebied dat valt onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN) die in het bestemmingsplan de bestemming 'bosgebied' heeft.

#### **II Vergunning binnen het geldende bestemmingsplan (reguliere procedure)**

Voor de functie Woondoeleinden II is in de regels het volgende opgenomen.

##### Artikel 8. Woondoeleinden II

###### Bestemmingsomschrijving:

De op de kaart voor woondoeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. grote woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1;
2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daarbij behorende:
3. tuinen, erven en terreinen;
4. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

###### Beschrijving in Hoofdlijnen:

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

###### Toetsingscriteria:

###### Hoofdgebouwen

- a. Bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen wordt gelet op de bebouwingsstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.
- b. Volledige herbouw van hoofdgebouwen moet op de plek van het bestaande woonhuis plaatsvinden, tenzij de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd. Er kunnen in dat geval

nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij wordt gestreefd naar de meest passende locatie in relatie tot de bebouwingsstructuur van de omgeving.

Bebouwingsbepalingen opgenomen:

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
  - b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
  - c. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
  - d. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud van minder dan 1000 m<sup>3</sup> mag worden vergroot tot een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
  - e. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud meer dan 1000 m<sup>3</sup>, mag met 20% van de bestaande inhoud worden uitgebreid of mag worden herbouwd tot ten hoogste 120% van de bestaande inhoud;
  - f. de afstand van een hoofdgebouw tot een perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de afstand tot een perceelgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
  - g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
  - h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
  - i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

Nadere eisen:

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.

Vrijstellingsbepalingen:

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in lid C sub 1 onder g en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 10,00 m, mits: - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 sub C en J; 2. het bepaalde in lid C sub 1 onder i en sub 2 onder g en toestaan dat de dakhelling van hoofd- en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°, mits: - met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in artikel 3 lid 3 sub C en J;

Artikel 3

Algemene Beschrijving in Hoofdlijnen.

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven. Deze algemene Beschrijving in Hoofdlijnen staat naast hetgeen specifiek in de Beschrijving in Hoofdlijnen bij de bestemmingen is opgenomen. De specifieke Beschrijvingen in Hoofdlijnen bevatten aanvullende bepalingen op de algemene Beschrijving in Hoofdlijnen.

C. Bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het in-standhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Voorts wordt gestreefd naar een landelijke bouwvorm. Daarbij kan in het algemeen worden gedacht aan één tot anderhalve bouwlaag met kap. Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Platte daken zullen slechts incidenteel worden toegestaan. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

J. Landschappelijke waarden:

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. het tot stand brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied.

Volgens de begripsomschrijvingen in het bestemmingsplan is een woonhuis:

Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Er zijn in het bestemmingsplan voor Woondoeleinden I en II geen bepalingen opgenomen om te bouwen als er geen sprake is van een bestaande bebouwing. Op het perceel aan de Driftweg bevindt zich geen bestaande bebouwing. Reden voor de ontwikkelaar, en naar het zich laat aanzien ook voor de gemeente Gooise Meren, om te stellen dat er geen beperkingen zijn aan het volume van een nieuw te bouwen woongebouw, noch aan het aantal woningen in zo'n gebouw en dat alleen criteria ten aanzien van goothoogte en dakhelling dienen te worden gevolgd. Daarmee zouden, althans

volgens de ontwikkelaar, met gebruikmaking van de vrijstellingen ten aanzien van de gothoogte en de dakhellingen, beide aanvragen voldoen aan de regels van het bestemmingsplan.

In deze redenering zijn de volgende punten van belang.

1. Is, gezien het gestelde in artikel 3, de beschrijving in hoofdlijnen, de stelling dat de aanvragen voldoen aan de regels in het bestemmingsplan correct?
2. Is het juist dat er op de bouwvlek aan de Driftweg nooit een gebouw aanwezig is geweest?
3. Hoe kan het dat er geen bepalingen zijn voor het bouwen op een lege kavel?

**Ad 1. Is, gezien het gestelde in artikel 3, de beschrijving in hoofdlijnen, de stelling dat de aanvragen voldoen aan de regels in het bestemmingsplan correct?**

De ontwikkelaar stelt dat er een positief advies is van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (welstand). Gezien de reacties tot nu toe van de wethouder van GM lijkt het erop dat het gemeentelijk apparaat deze mening deelt.

Welstandsadviezen zijn aanvechtbaar, ook bij de rechter, maar de uitkomst is onzeker. Dat geldt in ieder geval voor het tweede plan met 13 appartementen.

**Ad 2. Is het juist dat er op de bouwvlek aan de Driftweg nooit een gebouw aanwezig is geweest?**

Uit onderzoek naar de geschiedenis van de locatie blijkt dat het waarschijnlijk is dat er op deze plek *de facto* nooit een woning heeft gestaan.

**Ad 3. Hoe kan het dat er geen bepalingen zijn voor het bouwen op een lege kavel?**

De eerste herziening in 2008 is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied die niet van invloed was op het perceel aan de Driftweg. De herziening betreft voornamelijk onderdelen van het bestemmingsplan uit 2005 waar door de provincie goedkeuring aan was onthouden. De toelichting en de bijlagen bij het bestemmingsplan Buitengebied uit 2005 zijn dus van toepassing op de bouwvlek.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan uit 2005 is de kavel aan de Driftweg niet onbesproken gebleven. Van belang is de Nota van beantwoording op de zienswijzen en het overleg ex artikel 10 WRO (oude wet).

In het kader van het art. 10 overleg heeft de provincie Noord-Holland op de in het bestemmingsplan opgenomen woningbouw mogelijkheden op de stuwwal buiten de rode contour gesteld dat dat in strijd is met het streekplan en dat deze bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan dienen te worden verwijderd. Dit betreft o.a. de bouw kavel aan de Driftweg.

Ook de Rijksplanologische Dienst reageerde afwijzend op de bouw mogelijkheden binnen de EHS. In de Nota Inspraak en Overleg art. 10 Bro, die deel uitmaakt van de besluitvorming op het bestemmingsplan, reageerde de gemeente als volgt:

“De bedoelde bouw mogelijkheid vloeit voort uit de thans nog geldende bestemmingsplanregeling. De grondeigenaren beschikken daarmee over destijds mede door de provincie goedgekeurd bouwrecht, wat op dit moment de waarde van de gronden bepaalt. Dat aan het bouwrecht nog geen uitvoering is gegeven komt voor risico van de eigenaren zelf. Maar uit recente jurisprudentie van de AB RvS mag worden afgeleid dat de Afdeling in dergelijke gevallen reeds uitgaat van een bestaande woning.”

Daarmee komt de gemeente Naarden tegemoet aan de eis van de provincie dat er in het bestemmingsplan Buitengebied 2005 op de stuwwal buiten de rode contour geen nieuwe woningbouw mogelijkheden zijn zonder dat er sprake is, althans *de jure*, van bestaande bebouwing. Op 10 november 2005 hebben GS van Noord-Holland het bestemmingsplan goedgekeurd, met uitzondering van eerdergenoemde onderdelen, maar inclusief de bouwlocatie aan de Driftweg.

Het is, gezien de eis die de provincie destijds stelde dat op de stuwwal buiten de rode contour geen mogelijkheid kan zijn voor nieuwe woningbouw, correct dat er in het bestemmingsplan voor de

bestemmingen Woondoeleinden I en II geen regels zijn opgenomen voor het bouwen op onbebouwde kavels. Uitsluitend ver- en aanbouw dan wel herbouw zijn toegestaan. Op de locatie aan de Driftweg waarvoor de plannen zijn ingediend, zijn dus de regels van herbouw van toepassing.

### **III Vergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan (uitgebreide procedure)**

Nu het bouwplan niet kan worden vergund binnen de regels van het geldende bestemmingsplan kan, indien een nieuw bestemmingsplan niet aan de orde is, gebruik worden gemaakt van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de WABO: de uitgebreide procedure.

Het plan moet dan worden getoetst aan dezelfde wet- en regelgeving als een bestemmingsplan en een vergelijkbare procedure doorlopen.

1. Hoe verhouden deze aanvragen zich, gezien het aantal woningen, tot de verstedelijkingsnorm en de regels ten aanzien van de rode contour?
2. Hoe verhouden deze aanvragen zich tot de regionale afstemming?
3. Hoe verhouden deze aanvragen zich tot het feit dat het omliggende gebied in het bestemmingsplan in zijn geheel is aangewezen als NNN?

#### **Ad 1. Hoe verhouden deze aanvragen zich, gezien het aantal woningen, tot de verstedelijkingsnorm en de regels ten aanzien van de rode contour, c.q. de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied?**

Beide bouwplannen zijn gesitueerd op een locatie met de bestemming Woondoeleinden II. De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan betreffen de omvang van het te bouwen woongebouw en het aantal woningen.

Aangezien de locatie zich bevindt buiten het bestaand stedelijk gebied – de locatie bevindt zich volgens het geldende bestemmingsplan buiten de rode contour en wordt geheel omgeven door gebied dat is bestemd als ‘Bosgebied’ en dat deel uitmaakt van het NNN – moet het plan getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking volgens het Bro.

Volgens de laddertoets Bro is een toevoeging van een woningaantal van meer dan 11 in ieder geval een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat geldt voor beide bouwplannen.

De plannen moeten ook worden getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening die een eigen, strengere laddertoets kent en die bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied een beperking aan het aantal nieuw te bouwen woningen (maximaal 2) stelt (art 5c PRV) en die een regionale afstemming vereist (art. 5a PRV).

#### **Ad 2. Hoe verhouden deze aanvragen zich tot de regionale afstemming?**

Bij artikel 5 van de PRV heeft de provincie een uitvoeringsregeling vastgesteld. Voor woningbouw stelt deze regeling het volgende:

## Artikel 2 Woningbouw

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:
  - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
  - b. geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan;
  - c. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;
  - d. zijn onderwerp van monitoring, en;
  - e. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.
3. Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:
  - a. de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
  - b. in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
  - c. is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
  - d. geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen en;
  - e. is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.

De locatie aan de Driftweg is opgenomen in de plancapaciteit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met een aantal van 20 woningen. Echter, in de woonvisie van de gemeente Goois Meren noch in andere besluiten van de gemeente is de locatie aan de Driftweg opgenomen. Dat geldt ook voor de regionale woonvisie van de Regio Gooi en Vecht. Uit een verklaring van de heer Boom, wethouder van de gemeente Huizen, blijkt dat in ieder geval bij het College van de gemeente Huizen het plan voor de Driftweg niet bekend is.

Voor wat betreft de MRA het volgende. Bij de gegevens over de plancapaciteit voor woningbouw binnen het gebied van de MRA meldt de website van de MRA het volgende:

*De gegevens onder het thema plancapaciteit zijn uitsluitend gebaseerd op de door de gemeenten ingevulde gegevens via [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl). Voor opmerkingen of vragen over deze gegevens dient u zich te vervoegen bij de betreffende gemeente.*

Met ander woorden: de MRA stelt niet verantwoordelijk te zijn voor de in de lijst opgenomen plannen. Er kunnen dus ook geen rechten aan worden ontleend als zou zijn voldaan aan artikel 5a van de PRV.

### **Ad 3. Hoe verhouden deze aanvragen zich tot het feit dat het omliggende gebied in het bestemmingsplan in zijn geheel is aangewezen als NNN?**

Het bouwplan is gesitueerd binnen de bestaande bouwvlek. Het feit dat het NNN over de bouwvlek ligt moet worden gezien als een abuis in de vaststelling van het NNN. Het bestemmingsplan was er voordat de EHS (=NNN) werd vastgesteld en bovendien prevaleert in het ruimtelijk recht het bestemmingsplan.

Ingegrepen in het NNN, zoals de aanleg van paden, verhardingen, graafwerkzaamheden e.d., kunnen worden uitgevoerd met een vergunning van B en W. Voor de bereikbaarheid van een gebouw dat in een NNN-gebied ligt is dat noodzakelijk. Voor overige aanpassingen buiten de bouwvlek is dat nog maar de vraag. Daar is sprake van bijvoorbeeld tuinaanleg, terrassen en parkeerplaatsen bij de woningen zoals die zijn voorgesteld in de beide bouwplannen. Het bestemmingsplan geeft aan dat dergelijke voorzieningen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd.