



Vereniging Vrienden van het Gooi
Postbus 1080
1270 BB Huizen

Aan de gemeente Gooise Meren
Brinklaan 25
1404 EP Bussum

Op 17 januari 2022 afgegeven op het gemeentehuis, met bericht van ontvangst
Per mail verzonden aan: bestuurssecretariaat@gooisemeren.nl
en vergunningen@gooisemeren.nl

Onderwerp: Bezwaar op omgevingsvergunning

Huizen, 17 januari 2022

Geacht College,

De VVG maakt hierbij bezwaar tegen de door de gemeente Goois Meren op 10 januari 2022 afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op een aangegeven bouwvlak op het perceel aan de Driftweg Kadastraal perceel B 1351 te Naarden (Driftweg), met het kenmerk HZ_WABO-20-1890. De aanvraag is gedateerd 12 nov 2020.

De VVG stelt zich statutair tot doel het bijzondere eigen karakter van de natuur, de landschappelijke en stedelijke gebieden en het cultureel erfgoed in het Gooi en omstreken zo goed mogelijk te beschermen en om duurzame ontwikkeling te bevorderen.

Algemeen

De locatie aan de Driftweg is gelegen op de Naardereng en maakt onderdeel uit van de stuwwal. Het bouwplan is volgens de aanvraag met 37 woningen, een omvang van 23.885 m³ en een hoogte van 36 m te omvangrijk. Ongewenste aantasting van de omringende natuur, die valt onder het Natuur Netwerk Nederland, lijkt onvermijdelijk.

Het bouwplan is onjuist getoetst aan het bestemmingsplan en aan de welstandsnota.

Postbus 1080
1270 BB Huizen

www.vriendenvanhetgooi.nl
info@vriendenvanhetgooi.nl

NL23 RABO 0339 9313 88
KvK 40516078



Gezien het aantal woningen dat volgens de vergunning kan worden toegevoegd is ook sprake van nieuwe verstedelijking buiten de rode contour. Dit is in strijd met de op met moment van de aanvraag van kracht zijnde Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Bepalingen bestemmingsplan

Volgens de vergunning is het bouwplan getoetst aan de 'Eerste herziening bestemmingsplan buitengebied' van de gemeente Naarden dat is vastgesteld in 2008. Deze herziening is een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Naarden uit 2005, het moederplan. Het bestemmingsplan Buitengebied 2005 is een conserverend bestemmingsplan en biedt slechts in beperkte mate mogelijkheden voor ontwikkeling.

Na de vaststelling van het moederplan door de gemeente Naarden in 2005 is door de provincie goedkeuring onthouden aan delen van het plan. Voor deze terreinen is in 2008 de eerste herziening van het plan vastgesteld.

In de herziening zijn de regels uit het moederplan integraal overgenomen en slechts aangepast voor zover noodzakelijk in het kader van de herziening. De terreinen waar de herziening op van toepassing is zijn op de plankaart aangegeven met een rode contour.

Voor het overige blijft het moederplan uit 2005 van toepassing en ook de bijbehorende documenten, waaronder de toelichting, het besluitdocument en de beantwoording van de zienswijzen en het overleg art-10 Bro. Dat deze documenten niet op de site 'ruimtelijke plannen', noch op de site van de gemeente Gooise Meren beschikbaar zijn, doet daar niet aan af. Wij sturen deze documenten mee als bijlage.

Volgens de plankaart valt het bouwplan binnen een geïsoleerd bouwvlak waarvoor de bestemming Woondoeleinden II van toepassing is. Het bouwvlak zelf heeft een oppervlakte van 875 m2 en maakt onderdeel uit van een terrein dat gelegen is op de Naardereng. Voor dat terrein geldt bestemming 'Bosgebied'. Het is ook onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).

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

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.

Artikel 3 lid 3. Algemene criteria

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 maatvoeringeisen zal hierop worden gelet.



Platte daken zullen slechts incidenteel worden toegestaan. Voorts moet in zijn algemeenheid verstening 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.

Artikel 8. Woondoeleinden II

A. 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.*

B. 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.*

C. Bebouwingsbepalingen:

- 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 m³ mag worden vergroot tot een inhoud van maximaal 1000 m³;*



- e. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud meer dan 1000 m³, 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.*

D. 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.

Volgens de begripsomschrijvingen in het bestemmingsplan, artikel 1, 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.

Toepassing regels bestemmingsplan

Artikel 3 lid 3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen.

Het vergunde bouwwerk bestaat uit een appartementencomplex met volgens de aanvraag 37 woningen, gebouwd in 11 lagen, met een hoogte van 36 meter en een omvang van 23.885 m³. Een bouwwerk dat valt onder de term hoogbouw.

Volgens de algemene beschrijving in hoofdlijnen kan redelijkerwijs niet worden gesteld dat het vergunde bouwplan zich verdraagt met het 'samenhangend bebouwingsbeeld' noch met het 'landelijk karakter' van de Naardereng, niet in omvang en niet in bouwvorm.

Ook is het bouwen van een complex van 37 woningen met een hoogte van 36 meter op de Naardereng is niet in overeenstemming met het gestelde dat in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Er is sprake van verstedelijking in het buitengebied. Daar voorziet het bestemmingsplan niet in.

In de toelichting - waarnaar wordt verwezen in de regels - wordt bij woondoeleinden II - waar de bestemming van het betreffende bouwvlak onder valt - gerefereerd aan de bestaande situatie in de woonbuurt Bikbergen. Een buurt met ruime vrijstaande villa's en op een aantal plekken twee-onder-één-kap woningen. De gemiddelde hoogte van de villa's is 10 tot 12 meter. Gezien de beschrijving in hoofdlijnen dient het bouwplan zich hiertoe te verhouden. Aangezien het bouwvlak zich op enige afstand van de buurt Bikbergen bevindt is ook de toets op het stedenbouwkundig en landschappelijk karakter van de Naardereng van belang voor de samenhang met de bestaande situatie. De Naardereng is voor het overgrote deel aangewezen als Natuurgebied. De aanwezige bebouwing is schaars en bestaat uit een beperkt aantal woonhuizen, vallend onder de bestemming Woondoeleinden I, vaak min of meer verscholen in het groen. Deze huizen zijn een maatje kleiner



van omvang dan de villa's in Bikbergen. Tenslotte staat er op het westelijk deel van Naardereng een aantal landhuizen. Deze zijn ook als zodanig bestemd.

Niet in de villabuurt Bikbergen, noch op de Naardereng zelf, zijn referenties te vinden voor het vergunde appartementencomplex. Een samenhangend bebouwingsbeeld kan dan ook niet worden herkend. Nu dit niet het geval is, is het bouwplan strijdig met artikel 3 van de regels.

Artikel 8

In de bebouwingsbepalingen wordt met de punten 'd' en 'e' de omvang van de gebouwen binnen woondoeleinden II bepaald. Voor gebouwen met een bestaande inhoud van meer dan 1000 m³ is uitbreiding tot een maximum van 120% toegestaan. Voor gebouwen van minder dan 1000 m³ is de maximum omvang ten hoogste 1000 m³. Het bestemmingsplan beoogt hiermee de maximum omvang van de gebouwen binnen Woondoeleinden II te beperken tot 1000 m³ tenzij reeds een gebouw met een grotere omvang aanwezig is.

Deze stelling wordt ondersteund door het gestelde in de toelichting bij het moederplan onder punt 7.4.6 (moederplan).

Woondoeleinden I en II:

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen Woondoeleinden I en II. Het onderscheid ligt in de locatie en de daaraan gerelateerde maximum oppervlakte. De maximum inhoudsmaat van de woningen met Woondoeleinden I is 450 m³ tenzij de woningen nu reeds groter zijn, dan mag de maximum maat 120% van de huidige maat bedragen. De maximum inhoudsmaat van de woningen met de bestemming Woondoeleinden II, in de villawijk Bikbergen gesitueerd, is 1000 m³ tenzij deze nu reeds groter zijn. In dat geval mag de maximum inhoudsmaat 120% van de huidige maat bedragen.

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor nieuw te bouwen woningen binnen woondoeleinden II op plekken waar niet reeds een woning staat. Bij de Toetsingscriteria Hoofdgebouwen worden onder a. en b. verbouw, uitbreiding en volledige herbouw genoemd. Nieuwbouw is terecht geen item.

In deze situatie van kennelijke onduidelijkheid mag van B&W worden verwacht dat zij die duidelijkheid verschaffen. Temeer gezien binnen artikel 8 onder D van het bestemmingsplan B&W de mogelijkheid wordt geboden om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, rekening houdend met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3. Ten onrechte hebben B&W van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt. Immers zowel artikel acht 'd' en 'e' als artikel 3 lid 3 geven daarvoor voldoende aanleiding.

Nu het vergunde bouwplan een omvang heeft die 24 maal zo groot is als de omvang van de andere woningen binnen de bestemming hebben B&W ruimte geboden voor een ontwikkeling die zich niet verdraagt met de doelstellingen van het bestemmingsplan en verzuimd zorg te dragen voor een goede en evenwichtige ruimtelijke ordening.



Welstand

De Welstandsnota van de gemeente Gooise Meren is opgesteld in opdracht van B&W en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren. Deze is leidend voor beoordelingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (Welstandscommissie). In de welstandsnota van de gemeente Gooise Meren vallen zowel de Naardereng als de wijk Bikbergen onder gebied 23 'Bosgebied'.

Uitgangspunten in het bestemmingsplan, de landelijke bouwvorm en een groot woonhuis met één tot anderhalve bouwlaag en een kap, zijn in de welstandsnota identiek beschreven: villa's, met één tot twee lagen, bij voorkeur met kap.

Gevels zijn in principe van baksteen en bij uitzondering van stucwerk of houten rabatdelen. Daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet. Indien geen baksteen wordt gebruikt is de uitzondering stucwerk of houten rabatdelen.

Onder 'Waardebepaling en ontwikkeling' stelt de nota o.a. het volgende.

Het gebied heeft cultuur- en architectuurhistorische waarde. Grootschalige ontwikkelingen worden niet verwacht. Het welstandsbeleid is gericht op bescherming en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken.

Voorts is het gebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

In de bijzondere welstandsgebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van onder meer het bosachtige karakter, individualiteit en representativiteit van de bebouwing. Het in de welstandsnota voorgeschreven materiaalgebruik is traditioneel.

In het onderhavige bouwplan is van deze uitgangspunten weinig terug te vinden. Immers er is sprake van een grootschalige ontwikkeling. De landelijke bouwvorm van één tot twee bouwlagen met een kap is niet terug te vinden. Ook de individualiteit van de bebouwing ontbreekt.

Het standpunt van B&W dat de gevraagde vergunning past binnen het bestemmingsplan heeft de welstandscommissie geen ruimte geboden om het bouwplan daadwerkelijk te toetsen aan het gestelde in de welstandsnota.

In de materialisering en de zeer moderne uitstraling van het gebouw zijn de uitgangspunten van de welstandsnota niet gevolgd. De kap bestaat uit een toevoeging van nog eens negen bouwlagen die niet onderscheidend zijn van de onderliggende etages. Het middendeel is een schuine gevel en aan de uiteinden is sprake van gestapelde etages. Alle bouwlagen zijn rondom - zowel langs de uitkragende balkons als langs de schuine gevel uitgevoerd met een deels verticale beplating. Dat dit als passend wordt gezien binnen de termen van de welstandsnota, namelijk "de afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht", stelt een serieuze toets door de commissie ter discussie.

Het plan is niet in overeenstemming met de in de welstandsnota opgestelde regels en daarmee in strijd met het beleid van de gemeente Gooise Meren.



Het perceel B1351 aan de Driftweg en de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2005

Woonhuizen die vallen onder de bestemming Woondoeleinden II bevinden zich uitsluitend in de wijk Bikbergen, met één uitzondering: het perceel B 1351 aan de Driftweg. Binnen de wijk Bikbergen zijn alle percelen die vallen onder Woondoeleinden II bebouwd. Op het perceel aan de Driftweg bevindt zich de enige plek met een bestemming Woondoeleinden II die niet bebouwd is.

Bij de vaststelling van het moederplan in 2005 is aan die locatie speciale aandacht besteed en daar zijn besluiten over genomen die bepalend zijn voor de toegestane bebouwing.

Het perceel B1351 aan de Driftweg valt niet binnen de met rood omlinjnde terreinen waarvoor de herziening van 2008 van toepassing is. Voor de onderhavige vergunning is dus het moederplan uit 2005 maatgevend.

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Naarden is op 23 maart 2005 gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het concept-ontwerp zoals dat ter visie had gelegen. Eén van de in het besluitdocument opgenomen wijzigingen betrof de onderhavige locatie aan de Driftweg (bijlage 1). De wijziging luidt als volgt:

De locatie Driftweg t.o. 125 de bestemming te wijzigen in Woondoeleinden II en op deze locatie een landhuis van de gevraagde afmetingen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan heeft van 5 maart 2004 tot en met 2 april 2004 ter visie gelegen. In deze periode heeft ook het zogeheten overleg ex art. 10 Bro plaatsgehad.

Het verslag van het artikel 10-overleg maakt - net als het besluitdocument - zoals al eerder gesteld, samen met de nota van zienswijzen, deel uit van de besluitvormende documenten bij het bestemmingsplan en is daar als zodanig onderdeel van.

Bij de totstandkoming van het moederplan in het kader van het overleg ex art. 10 Bro heeft de provincie N-H met verwijzing naar het toen vigerende streekplan laten weten dat de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied, met name op de stuwwal, i.c. de Naardereng, niet wordt toegestaan.

Nota van zienswijzen en overleg art 10

Blz. 33:

Reactie prov. N-H, onder d:

In de toelichting is opgenomen dat op de stuwwal nog een paar woningbouwmogelijkheden uit oude plannen zijn opgenomen. Daar het betreffende gebied buiten de rode contour ligt en de toename van stedelijke functies buiten de rode contour niet mogelijk is ingevolge het streekplan dienen deze bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan te worden verwijderd;

Beantwoording gemeente:

De bedoelde bouwmogelijkheid vloeit voort uit de thans nog geldende bestemmingsplanregeling (bestemmingsplan Valkeveen 1976). De grondeigenaren beschikken daarmee over een destijds mede door de provincie goedgekeurd bouwrecht, wat op dit moment de economische 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 ABRvS mag worden afgeleid dat de Afdeling in dergelijke gevallen reeds uitgaat van een bestaande woning. Uiteraard kan dit bouwrecht nu weer worden geschrapt,



doch dat roept met name gevolgen met zich mee voor de economische waarde van de gronden, het vertrouwensbeginsel en de relatie met bestaande rechten. Daarom is ervoor gekozen de bouwrechten in stand te laten en uit te blijven gaan van de bestaande situatie. Er is ooit, voorafgaand aan de introductie van de rode contouren, ingestemd met de bouw van een woonhuis op de gegeven locaties. Er is geen reden om hierin nu een gewijzigd standpunt in te nemen.

Blz. 35: De Rijks Planologische Dienst heeft in datzelfde kader eveneens bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid tot bouw van nieuwe woningen op de stuwwal. In de beantwoording op de reactie van de RPD verwijst de gemeente naar de beantwoording aan de provincie.

Met de stelling van de gemeente dat er, met verwijzing naar jurisprudentie van de ABRvS, sprake is van een bestaand bouwrecht en dat daaruit mag worden afgeleid dat de Afdeling in dergelijke gevallen uitgaat van een bestaande woning, formuleert de gemeente Naarden bij de vaststelling van het plan Buitengebied 2005 wat er in dat plan wordt verstaan onder 'bestaande woning' met name waar het de functies woondoeleinden I en II betreft.

Het in het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Buitengebied 2005 genoemde bouwplan voor de locatie aan de Driftweg valt expliciet onder deze formulering van een bestaande woning. Het feit dat de gemeente Naarden bij de verwijzing naar de jurisprudentie van ABRvS de betreffende uitspraak van de ABRvS niet nader heeft gedeut, doet daar niet aan af nu deze stelling niet is bestreden, niet door de provincie, noch door anderen.

De gemeente Naarden maakt daarmee de bouw van een woning aan de Driftweg mogelijk, maar verzet zich niet tegen het verbod van de provincie op de bouw van nieuwe woningen op de stuwwal. Er zijn in het bestemmingsplan dan ook geen regels opgenomen voor de realisering van nieuw te bouwen woningen in dit gebied.

Overigens hebben wij geconstateerd dat de volgende tekst in de uitspraken van de ABRvS sinds 2014 meer dan honderdmaal voorkomt en daarmee deel uitmaakt van de vaste rechtspraak van de ABRvS.

In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

In de uitspraak onder zaaknummer ECLI:NL:RVS:2013:870 van 1 november 2012 wordt dit standpunt bevestigd en meer concreet gemaakt.

De Afdeling stelt voorop dat zo goed als een bestaand bouwwerk in beginsel bij de vaststelling van een bestemmingsplan als zodanig dient te worden bestemd, ook een bouwwerk dat weliswaar nog niet is opgericht, maar wel onherroepelijk is vergund, in het plan als zodanig dient te worden bestemd.



Geschiedenis van het bouwvlak en de 'bestaande woning'

De totstandkoming van het bouwvlak aan de Driftweg kent een uitgebreide geschiedenis. Voor het perceel aan de Driftweg tegenover nummer 125 (kadastraal bekend als perceel B 1351) was in het bestemmingplan Valkeveen 1976 eerste herziening de bestemming "Bos" en "stoeterij, tevens landschappelijk waardevol terrein" vastgesteld. De aangegeven locatie is gelegen tegen de zuidelijke begrenzing van het perceel. (Bijlage 2, plankaart 1976). De stoeterij en de bedrijfswoning worden echter nooit gebouwd.

In voorgaande jaren heeft het terrein gediend ten behoeve van de handel in dieren, waaronder jachtluipaarden en circuspaarden. Op het terrein bevinden zich dan schuren, hokken en een stacaravan. Een situatie die door de gemeente als "rommelig" wordt ervaren. Al in het jaar 2000 vraagt architect C.G.M. Hofstee uit Laren namens zijn opdrachtgever K. Kooij of er twee woonhuizen gebouwd mogen worden. Het college wijst dit verzoek af "omdat een dergelijke toename van verstedelijking als ongewenst is aangemerkt". (Bijlage 3)

De aanvrager houdt vol. Tijdens de inspraakprocedure voor het toen nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in 2002 verzoekt de heer Kooij nu om een landhuis te mogen bouwen op het perceel, maar dan op een andere locatie dan de plek die is aangewezen voor de stoeterij met bedrijfswoning. Opnieuw wijst de gemeente het verzoek af. Echter in 2003 bericht de gemeente aan de heer Kooij alsnog bereid te zijn tot medewerking aan het gevraagde bouwplan, met name gezien het feit dat het plan voorzag in een kwalitatieve verbetering van de rommelige situatie. Dit onder voorwaarde van een succesvol verlopen procedure ex art. 19 Bro. (Bijlage 4).

Het zonder meer opnemen van een nieuwe bouwlocatie was niet in overeenstemming met het streekplan, noch met de uitgangspunten van de gemeente zelf, waarbij nieuwe bebouwing met woonhuizen in het buitengebied niet was toegestaan.

Er was weliswaar een bestaand bouwrecht aan de Driftweg, maar dat bevond zich op een andere plek dan het gevraagde landhuis. Ook kwam het bestaande bouwrecht voor een stoeterij met bedrijfswoning niet overeen met het nieuwe bouwplan. Kortom om te kunnen spreken van een bestaand bouwrecht moest de oude plek worden ingeruild voor de nieuwe.

Een wijziging van het vigerende bestemmingsplan uit 1976 middels een procedure ex artikel 19 Bro kon ervoor zorgen dat er bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied kon worden voldaan aan de stelling dat er voor de Driftweg sprake was van een bestaande woning volgens een uitspraak van de ABRvS.

Als in mei 2004 B&W na instemming van de gemeenteraad besluiten in te stemmen met het voeren van een procedure ex artikel 19 Bro met als doel het oprichten van het door de heer Kooij gevraagde landhuis aan de Driftweg (Bijlage 5), is het nieuwe bestemmingsplan inmiddels in procedure.

Het bestemmingsplan heeft van 5 maart 2004 tot en met 2 april 2004 ter visie gelegen. Volgens de wettelijke procedure gold gedurende 12 weken het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied als toetsingskader voor aanvragen. Tot eind juni dus.

Uiteindelijk heeft de gemeente in de raadsvergadering van 18 november 2004 besloten om met gebruikmaking van de procedure ex artikel 19 Bro in te stemmen met de bouw van een landhuis op de locatie, die thans in het bestemmingsplan Buitengebied staat aangegeven met de bestemming



Woondoeleinden II. (Bijlage 6). De wettelijke proceduretijd voor het nieuwe bestemmingsplan is dan verlopen. Het bestemmingsplan uit 1976 is daarmee opnieuw toetsingskader.

De aanvraag voor het bouwplan, volgens het ontwerp van de architect C.G.M. Hofstee, heeft van 3 december t/m 31 december 2004 ter visie gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Naarden, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan op 23 april 2005, ook de gelopen artikel-19 procedure geaccordeerd. Daarop heeft de gemeente een verklaring van geen bezwaar aangevraagd bij de provincie (Bijlage 7). Deze werd afgegeven op 29 juli 2005 (Bijlage 8). De gemeente Naarden heeft op 3 oktober 2005 een bouwvergunning verleend aan de heer Kooij (Bijlage 9).

GS hebben op 8 november 2005, zij het met een aantal onthoudingen, goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan (Bijlage 10). Op dat moment is - met instemming van de provincie - voor het bouwvlak aan de Driftweg de verleende bouwvergunning onherroepelijk. Daarmee is er dus sprake van een bestaande woning ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Niet is gebleken dat deze vergunning, ondanks het feit dat het landhuis aan de Driftweg nooit is gebouwd, ooit is ingetrokken. Daarmee is ook de omvang die het bestemmingsplan biedt voor de bouw van een woonhuis aan de Driftweg bepaald: de afmetingen van het vergunde landhuis.

Onmiskienbaar is dat zowel de gemeente Naarden als de provincie Noord-Holland uitgebreid inspanningen hebben verricht om tegemoet te komen aan de wensen van de toenmalige eigenaar van het perceel aan de Driftweg. Dit in een proces waarbij het voorkomen van verdere uitbreiding van woningbouw op de Naardereng is afgewogen tegen de wens om recht te doen aan eerdere bestaande bouwrechten, maar ook om andere ongewenste ontwikkelingen op het betreffende perceel te voorkomen. Voor de bestemmingsregels is de bouwlocatie aan de Driftweg, gezien de omvang van het bouwplan, toegevoegd aan de bestemming Woondoeleinden II. De bouw van een appartementencomplex van de omvang zoals thans is vergund is - in de context van het vastgestelde bestemmingsplan - specifiek een ongewenste ontwikkeling zijn op de Naardereng.

B&W hebben ten onrechte nagelaten zich te vergewissen van de inhoud van de bij het bestemmingsplan Buitengebied 2005 behorende stukken, zoals de toelichting waar in de regels naar wordt verwezen en het besluitdocument en de Nota Inspraak en Overleg artikel 10, waaruit het ontbreken van regels voor nieuwbouw binnen de bestemming Woondoeleinden II kunnen worden verklaard.

Ook heeft de gemeente nagelaten de bijbehorende stukken toegankelijk te maken op de site van <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> evenals op de site van de gemeente zelf.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het bouwvlak maakt onderdeel uit van een perceel dat in zijn geheel is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Zo ook het bouwvlak zelf. Omdat het vastgestelde bestemmingsplan in juridische zin prevaleert boven de aanwijzing als NNN is het bouwvlak op zich rechtmatig. Dat neemt niet weg dat het direct daarop aansluitende terrein rondom het bouwvlak wel als zodanig is aangewezen. Zowel in het bestemmingsplan als volgens de in het kader van de Provinciale



Ruimtelijke Verordening vastgestelde Wezenlijke Kenmerken en Waarden heeft dat terrein de bestemming Bosgebied.

Met het bouwplan wordt het bouwvlak volledig benut. Ruimte voor erffuncties zijn daardoor niet aanwezig. De toegang tot de ingang van het complex bestaat uit een gebouwde helling die buiten het bouwvlak valt en dus binnen het NNN. Zo ook de toerit tot de ondergrondse parkeergarage. Het moge zo zijn dat in het plan in de ondergrondse parkeervoorziening voldoende ruimte aanwezig is voor bewoners, een parkeervoorziening voor bezoekers, bezorgers en hulpdiensten lijkt te ontbreken. De verwachting dat dergelijke voorzieningen zullen terechtkomen in het NNN-gebied lijkt reëel.

Door de provincie Noord-Holland is een kaart uitgegeven waarop staat aangegeven welke terreinen in Noord-Holland vallend onder het NNN in particulier bezit zijn en (nog) niet zijn gerealiseerd volgens de bijbehorende zogeheten Wezenlijke Kenmerken en Waarden: <https://geoapps.noord-holland.nl/kaartenportaal/apps/webappviewer/index.html?id=3bf7c24fa65f49bab055654bdd01e130>. (Bijlage 11) Het terrein aan de Driftweg is er daar één van.

In het ontwerp voor het bouwplan is het hele terrein rondom het appartementencomplex aangeduid als tuin. De provincie gaat uit van volledige realisering van de nog niet ingerichte NNN-terreinen in 2027. Het bouwplan tast zowel in fysieke zin als in de ontwikkelingsmogelijkheden de doelstellingen van het NNN aan.

Gemeenten dragen verantwoordelijkheid voor de uitvoering en de handhaving van de provinciale verordening waaronder i.c. de bescherming van het NNN.

Ten onrechte hebben B&W bij de beoordeling van het plan geen of onvoldoende rekening gehouden met de consequenties voor het NNN.

Verstedelijking

B&W van de gemeente Goiose Meren hebben bij het verlenen van onderhavige vergunning geen gebruik gemaakt van hun bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van een bouwwerk en hebben evenmin hebben onderzocht of uit de op het bestemmingsplan van toepassing zijnde - en daar ook onderdeel van uitmakende - documenten verklaard kan worden hoe en waarom regels voor nieuwbouw onder de bestemming Woondoeleinden II ontbreken. Daarmee hebben B&W een ontwikkeling toegestaan die, gezien de omvang en gezien het aantal te bouwen woningen (namelijk meer dan 11) volgens de vaste rechtspraak van de ABRvS valt aan merken als nieuwe verstedelijking.

Het in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2005 vergunde bouwwerk omvat zoals hierboven gesteld slechts één woning.

De nieuwe verstedelijking valt buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied (binnen de termen van het bestemmingsplan 'rode contour'). De bouw van het vergunde complex verdraagt zich dan ook niet met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is voldoende reden om aan te nemen dat het bouwplan een toets aan de PRV niet kan doorstaan. Met het afgeven van de vergunning hebben B&W, door te stellen dat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, quod non, het feit



dat er de facto sprake is van ongewenste verstedelijking genegeerd. Daarmee hebben B&W gehandeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Provinciale leidraad landschap en cultuurhistorie

Door de provincie Noord-Holland is in 2018 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld als bijlage en toetsingscriterium bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De leidraad is bij vaststelling van de Provinciale Omgevingsverordening ongewijzigd overgenomen.

Over het Gooi schrijft de nota o.a. het volgende.

Openheid en ruimtebeleving

Het Gooi is dicht bebost. De heidevelden en de restanten van de engen en zanderijen vormen hierbinnen open ruimten. Ondanks de hoge bebouwingsgraad oogt het ensemble groen en lommerrijk door de beplanting in en rond de kernen. Op diverse plekken loopt het groen in de kernen over in het landschap. Vanaf de heidevelden is er nauwelijks zicht op de bebouwing. Er is sprake van een 'illusielandschap'. Alleen de hogere elementen als de televisietoren en watertorens zijn zichtbaar boven de boomtoppen.

Opvallend is dat bij de meer planmatig ontwikkelde wijken in kernen als Hilversum en Bussum de overgang naar het (afwisselend open en gesloten) landschap zorgvuldig zijn vormgegeven, terwijl bij de villaparken in de bosrijke gebieden nauwelijks sprake is van een overgang. Ook in Huizen en Naarden waar het omringende landschap veel opener is, zijn de overgangen (randen) van de wijken zorgvuldig ontworpen met opgaand groen.

Het 'illusielandschap' van Het Gooi met weinig zichtbare bebouwing op de heidevelden blijft intact

Hoewel de helft van Het Gooi verstedelijkt is, is de beleving anders. Wandelend en fietsend door bos en over hei ontstaat de indruk van een aaneengesloten natuurgebied. Het systematisch opnemen van bebouwing in de bosgordel heeft hiertoe geleid.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het groen houden van randen van open gebieden.*
- Pas bebouwing in achter de groene randen, zodat de indruk van aaneengesloten groengebieden blijft bestaan.*
- Voor bebouwing direct aan de rand is de hoogte van de bomen en de dichtheid van de beplanting van belang. Bouw aan de rand niet hoger dan de 'boomgrens' (ca. 15 meter). In de richting van het centrum van de kernen is hogere bebouwing mogelijk, mits de bebouwing onzichtbaar blijft vanaf de heideterreinen.*

Gemeenten dragen verantwoordelijkheid voor de uitvoering en de handhaving van de provinciale verordening, waaronder i.c. de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Door geen gebruik te maken van de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van een bouwwerk hebben B&W een bouwwerk van 36 meter hoogte toegestaan op de Naardereng. Dat is 15 tot 20 meter boven de boomgrens. De verdiepte ligging van het terrein maakt dat niet goed.



Daarmee hebben B&W, de richtlijnen van de provincie ten aanzien van de instandhouding van het Gooise illusielandschap ten onrechte genegeerd.

Voorkennis grondeigenaar

In de eigendomsakte van koper staat letterlijk vermeld (Bijlage 12):

“Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woonhuis met aanhorigheden. Hij is voornemens de daartoe eventueel noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplan te entameren en/of de noodzakelijke vergunningen aan te vragen. Hij aanvaardt ten volle het risico dat noodzakelijke wijzigingen van bestemmingsplan en/of vergunningen niet of niet geheel zullen kunnen worden verkregen. Hij is bekend met het feit dat volgens het vigerende bestemmingsplan thans een woonhuis met een inhoud van ten hoogste één duizend kubieke meter (1.000 m³) op het verkochte mag worden gerealiseerd.”

Wij hebben de gemeente al op 21-08-2020 van deze bepalingen op de hoogte gesteld. Hoewel deze bepalingen geen derdenwerking hebben heeft de gemeente verzuimd de achtergrond van deze bepaling te onderzoeken, hetgeen wij beoordelen als onzorgvuldig handelen.

Bezwaar

De VVG maakt bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex aan de Driftweg onder nummer HZ_WABO-20-1890 omdat de vergunning strijdig is met het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2008 van de gemeente Naarden en - voor zover van toepassing - het moederplan: het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Naarden uit 2005.

- De vergunning is niet in overeenstemming met uitgangspunten van het bestemmingsplan zoals beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen volgens de artikelen 3 en 8 van het bestemmingsplan, evenmin met het gestelde in de toelichting bij het bestemmingsplan (moederplan 2005), waar in de regels naar wordt verwezen.
- De vergunning verhoudt zich niet met bestaande bebouwing op de stuwval noch met het landelijk karakter van de Naardereng, niet in omvang en niet in bouwvorm.
- De Bouwvorm, het karakter, de inpassing in de omgeving, noch de materialisering passen binnen de regels zoals gesteld in de Welstandsnota van de gemeente Gooise Meren.
- B&W hebben ten onrechte geen gebruik gemaakt van de bevoegdheid volgens artikel 8 om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, noch met het aantoonbare oogmerk van het bestemmingsplan volgens artikel 8 onder 'd' en 'e' en artikel 3 lid 3 om de volumes van de woningen die in het bestemmingsplan vallen onder Woondoeleinden II te beperken.
- B&W hebben ten onrechte nagelaten om, bij het ontbreken van regels voor nieuwbouw in artikel 8, na te gaan in hoeverre er aanwijzingen zijn die dat ontbreken kunnen verklaren.
- B&W hebben met name verzuimd de daartoe voor de hand liggende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2005 behorende stukken, zoals de toelichting waar in de regels naar wordt verwezen, het besluitdocument en de Nota Inspraak en Overleg artikel 10, te raadplegen.

- B&W hebben de het bestaan van een eerder afgegeven onherroepelijke bouwvergunning voor de locatie aan de Driftweg niet onderkend, noch de status daarvan als bestaande woning.
- De gemeente heeft nagelaten de bijbehorende stukken toegankelijk te maken op de site van <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> noch op de site van de gemeente zelf.
- B&W hebben, door geen gebruik te maken van de bevoegdheid nadere eisen te stellen, ruimte geboden voor een ontwikkeling die zich niet verdraagt met de doelstellingen van het bestemmingsplan en daarmee verzuimd zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- B&W hebben bij de beoordeling van het omgevingsplan geen of onvoldoende rekening gehouden met de consequenties voor het NNN.
- B&W hebben, door geen gebruik te maken van de bevoegdheid nadere eisen te stellen, ruimte geboden voor een onevenredige toename van het aantal woningen, in strijd met de regelgeving ten aanzien van verstedelijking buiten het bestaande bebouwde gebied.
- B&W hebben, door geen gebruik te maken van de bevoegdheid nadere eisen te stellen, met het negeren van de richtlijnen volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geen rekening gehouden met het behoud van het Gooise illusielandschap.

Hoogachtend,



J. Metz, voorzitter



A.L. van Elten, plv secretaris

v