

Behandeld door

035 207 0000

vergunningen@gooismeren.nl

Stichting Natuur en Landschap het Gooi

Datum 14 juli 2022

Zaaknummer

pagina 1 van 1

Onderwerp Beslissing op bezwaar
Betreft Appartementencomplex aan de Driftweg

Geachte

Op 18 februari 2022 ontvingen wij uw bezwaarschrift tegen het besluit voor de bouw van een appartementencomplex gelegen op het perceel kadastraal bekend B1351 te Naarden (Driftweg). In deze brief leest u onze beslissing op uw bezwaarschrift.

Bezwaarschriftencommissie

Uw bezwaarschrift is overeenkomstig de bepalingen van de "Verordening behandeling Bezwaarschriften" om advies voorgelegd aan de Commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie). De commissie heeft ons geadviseerd het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren (p. 3-4). Het advies is bijgevoegd als bijlage 1. Tevens ontvangt u een afschrift van het verslag van de hoorzitting d.d. 21 april 2022 als bijlage 2.

Beslissing

Wij hebben besloten om het advies van de commissie over te nemen. De aanvraag is tussentijds gewijzigd. Het bouwplan is ten aanzien van de hoogte, aantal appartementen en het uiterlijk gewijzigd. Derhalve is het college met de commissie eens dat er sprake is van wijzigingen in de aanvraag van niet-ondergeschikte aard (p. 8).

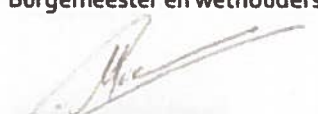
Conclusie

Gelet op het advies van de commissie, verklaart het college uw bezwaar gegrond. De vergunning wordt door het college herroepen.

Beroep

Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Midden-Nederland. Tevens kunt u, indien u beroep heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. In de bijlage bij deze brief leest u meer over de beroepsprocedure.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren



Gemeentesecretaris



Burgemeester

1/2

Bijlage

Beroepsprocedure

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank. Dat doet u binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat het beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

U stuurt uw beroepschrift naar:

- Rechtbank Midden-Nederland;
- Sector bestuursrechtspraak;
- Postbus 16005;
- 3500 DA Utrecht.

In uw beroepschrift vermeld u in ieder geval:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u het beroepschrift geschreven hebt;
- Een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep instelt;
- De gronden van het beroep;
- Uw handtekening.

Voorlopige voorziening

Ons besluit geldt ook tijdens de beroepsprocedure. Als u wilt dat het besluit niet ingaat, dan kunt u om een voorlopig voorziening of schorsing vragen bij de rechtbank. Dat is een voorlopige beslissing om ons besluit niet in te laten gaan.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

- De voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland;
- Sector bestuursrechtspraak;
- Postbus 16005;
- 3500 DA Utrecht.

U kunt ook beroep instellen of een voorlopige voorziening vragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

2/2

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gooise Meren
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Ter attentie van de heer [REDACTED]
Brinklaan 35
1404 EP BUSSUM

Behandeld door
[REDACTED]
[REDACTED]

16 JUNI 2022

Onderwerp Advies over de bezwaren inzake de omgevingsvergunning
voor het bouwen van een appartementencomplex
Driftweg

Datum 16 juni 2022
Uw kenmerk
Zaaknummer [REDACTED]
Pagina 1 van 21

Geacht college,

Inleiding

Hierbij brengt de bezwaarschriftencommissie (commissie) haar advies uit met betrekking tot de bezwaren van:

- Vereniging Vrienden van het Gooi;
- Stichting Behoud Gooise Heide;
- Stichting Goois Natuurreservaat;
- Stichting Natuur en Landschap het Gooi;
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen;
- Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland;
- De Stichting Naarder Eng;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Naarden;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;
- [REDACTED] te Huizen;

- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen
- [redacted] te Naarden;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;
- [redacted] te Huizen;

gericht tegen uw besluit van 10 januari 2022, waarin een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend als Naarden, sectie B, nummer 1351 (Driftweg).

Procedureverloop

- Op 12 november 2020 is door [redacted] een aanvraag ingediend voor het bouwen van het appartementencomplex;
- De aanvraag is hangende de procedure door aanvrager gewijzigd, in de zin dat nieuwe bouwtekeningen zijn ingediend met een gewijzigd ontwerp.
- Op 7 december 2020 zijn ontbrekende stukken opgevraagd waarna op 28 januari 2021 door aanvrager verzocht is om verlenging van de termijn voor het indienen van de ontbrekende stukken. Op 16 september 2021 zijn voor de tweede keer ontbrekende gegevens opgevraagd, welke op 29 september 2021 zijn ingediend.
De beslistermijn is op 17 maart 2021 verlengd met 6 weken. Op 21 mei 2021 is de termijn opgeschort met 16 weken, op 13 september 2021 met 3 weken, op 11 oktober 2021 met 26 dagen en op 8 november 2021 nog met 30 dagen.
- Op 6 en 20 oktober, 17 november en op 1 december 2021 is het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E). Op 1 december 2021 is een positief advies uitgebracht;
- De omgevingsvergunning (het bestreden besluit) is bij besluit van 10 januari 2022 verleend waarna het besluit op 12 januari 2022 is gepubliceerd in het Gemeenteblad;
- Op 21 april 2022 vond de hoorzitting plaats. Diverse bezwaarden en onder meer vergunninghouder waren hierbij aanwezig. Een verslag van de hoorzitting is bij dit advies gevoegd.

Ontvankelijkheid

Het besluit van 10 januari 2021, waarin de omgevingsvergunning wordt verleend, is een besluit in de zin van artikel 1:3 juncto artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat op grond van artikel 7:1 Awb tegen dit besluit bezwaar bij u kan worden gemaakt.

Tijdigheid

Ingevolge artikel 6:9 Awb, is een bezwaarschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Artikel 6:7 Awb bepaalt, dat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift zes weken bedraagt, waarbij ingevolge artikel 6:8 Awb de termijn aanvangt met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. De termijn om bezwaar te maken eindigde op 21 februari 2022. Dat wil zeggen, dat 21 februari 2022 de laatste dag was dat de bezwaren tijdig konden worden ingediend.

Het bezwaar van [REDACTED] te Huizen) is gedateerd op 4 maart 2022 en bij de gemeente ingekomen op 7 maart 2022. Het is hiermee buiten de bezwarentermijn ingekomen.

Het bezwaar van [REDACTED] te Huizen) is ook gedateerd op 4 maart 2022 en ingekomen op 7 maart 2022.

Aan beiden is gevraagd naar de reden van de te late indiening. Er is niet gebleken van verschoonbare redenen op basis waarvan de bezwaren alsnog in behandeling dienen te worden genomen. De bezwaren van [REDACTED] dienen dan ook niet-ontvankelijk verklaard te worden omdat ze niet verschoonbaar te laat zijn ingediend.

Belanghebbenden

Om te bepalen of de andere bezwaarden belanghebbenden zijn bij het bestreden besluit, dient te worden beoordeeld of zij een rechtstreeks bij het besluit betrokken belang hebben. Deze vraag dient te worden beoordeeld aan de hand van de afstand waarop de woningen van bezwaarden van het project zijn gelegen, het zicht dat zij hebben op het project en de ruimtelijke uitstraling die het project heeft op het plaatselijke landschap. In dat verband is van belang dat het project voorziet in het oprichten van een woongebouw met een hoogte van 36 meter. De oppervlakte van het appartementengebouw bedraagt 830 m². Bij het gebouw wordt een inrit gerealiseerd. Het gebouw ligt in een kuil, die is ontstaan door afgraving en die ongeveer 7,25 meter lager ligt. Het perceel is omzoomd met groen waaronder volwassen bomen. De eiken aan de Driftweg hebben een hoogte van rond de 15-17 meter. Met betrekking tot de sparren merkt de commissie op dat de maaiveldhoogte van de kuil ongeveer 1 meter is. De hoogste boom aan de rand van de kuil is 22 meter. Dit maakt dat de sparren maximaal 21 meter hoog zijn. Vanuit de omgeving is geen volledig rechtstreeks zicht op het totale bouwplan.

De commissie is van oordeel, dat bezwaarden [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rechtstreeks in hun belangen worden geraakt doordat ze vanuit hun woning (beperkt) zicht

hebben op het te bouwen appartementengebouw. Tevens is de ruimtelijke uitstraling van het te bouwen gebouw, door de hoogte, dusdanig dat de belangen van deze bezwaarden rechtstreeks bij het besluit zijn betrokken.

Ter zitting is naar voren gebracht dat [REDACTED] hoewel woonachtig aan [REDACTED] gronden in eigendom heeft naast het bouwperceel. Dit is door andere partijen niet bestreden, zodat de commissie er vanuit gaat dat ook de belangen van [REDACTED] rechtstreeks bij het bestreden besluit zijn betrokken.

De commissie is daarnaast van oordeel, dat de Vereniging Vrienden van het Gooi, de Stichting Goois Natuurreservaat, de Stichting Natuur en Landschap het Gooi en de Stichting Behoud Gooise Heide belanghebbenden zijn, gelet op hun statutaire doelstellingen en feitelijke werkzaamheden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen acht de commissie ook ontvankelijk, gelet op het feit dat zij opkomen voor het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening binnen de gemeente Huizen. Nu het plan dicht bij de gemeentegrens ligt (ongeveer 130 meter) zijn de gevolgen van het bouwplan binnen de gemeente Huizen vast te stellen. De gemeente Huizen heeft dan ook een direct betrokken belang.

Met betrekking tot het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland overweegt de commissie dat zij opkomen voor de goede ruimtelijke ordening binnen de provincie Noord-Holland en dat zij vanuit de Wet ruimtelijke ordening, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bevoegdheden hebben om algemene of specifieke eisen te stellen aan ruimtelijke besluiten van de gemeenten. In dit geval heeft de provincie gebruik gemaakt van de bevoegdheid om met het oog op een goede ruimtelijke ordening regels te stellen in verordeningen (waaronder in de Omgevingsverordening NH2020) betreffende het landschap. Het bestreden besluit kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke ordening van het grondgebied van de provincie, nu daarmee een appartementencomplex kan worden gebouwd in een gebied met natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden terwijl de provincie dat, gelet op de uitleg van het bestemmingsplan in relatie tot de omgevingsverordening een ongewenste ontwikkeling vindt. De provincie Noord-Holland heeft dan ook een direct betrokken belang in deze procedure.

Ook overigens voldoen deze bezwaarschriften aan de daarvoor geldende vereisten, zodat deze bezwaarden in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.

De anderen bezwaarden zijn naar het oordeel van de commissie geen belanghebbenden in deze procedure, omdat zij geen of slechts zeer beperkt zicht hebben op het te bouwen appartementencomplex. Het zicht op het gebouw wordt deels ontnomen door de tussenliggende begroeiing. Een aantal belanghebbenden woont ook op een grotere afstand dan 120 m. van de locatie. De ruimtelijke uitstraling van het woongebouw kan bij de woningen van deze bezwaarden, gelet op onder meer de afstand, beperkt worden geacht. De bezwaren van [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dienen dan ook naar het oordeel van de commissie niet-ontvankelijk te worden verklaard omdat zij geen belanghebbenden zijn in deze procedure.

Gronden van het bezwaar

Samengevat zijn de volgende gronden van bezwaar naar voren gebracht:

1. Het besluit is in strijd met artikel 3 lid 1.3 onder A en B, lid 3 onder C en J 'Algemene beschrijving in hoofdlijnen' van het bestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Buitengebied' (hierna: bestemmingsplan). Het plan past onder meer niet binnen het bebouwingsbeeld van de omgeving.
2. In artikel 8 'Woondoeleinden II' van het bestemmingsplan staan voorschriften ten aanzien van verbouw, uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen of volledige herbouw. In dit geval gaat het om nieuwbouw, dit maakt dat artikel 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan niet het juiste toetsingskader is. Als artikel 8 van het bestemmingsplan wel van toepassing is, had de plantoelichting geraadpleegd moeten worden. Het maximum bouwvolume is niet bepaald in de voorschriften, maar hiervoor kon de plantoelichting geraadpleegd worden.
3. Er is sprake van herbouw, niet van nieuwbouw. Er stonden opstallen (een voormalige stoeterij met dienstwoning).
4. Er is niet getoetst aan provinciaal beleid. Daarnaast ligt het gebied in een Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN) gebied, hier is geen rekening mee gehouden alsmede de (toekomstige) doelstellingen van de NNN.
5. De gemeente Gooise Meren heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' met bijbehorende stukken niet getoetst aan voornemend plan en nagelaten om het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' toegankelijk te maken via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl' of via de gemeentelijke website.
6. In artikel 8 lid C.1 sub f van het bestemmingsplan is uitgegaan van het begrip perceelsgrens (kadastrale perceel). Er moet echter worden uitgegaan van 'bouwperceel' en 'bouwperceelgrens' zoals opgenomen in het bestemmingsplan in de definities.
7. In artikel 8 onderdeel A van de voorschriften van het bestemmingsplan is geen 'groot woonhuis' bedoeld, maar een 'grote woning'. Hierdoor is de aanvraag niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. In de motivering is het begrip 'woonhuis' in artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan onjuist gehanteerd.
8. De aanvraag zag niet op de bouw van een woning maar wooneenheden.
9. Er is geen sprake van een hoofdgebouw, maar één ongedeelde bouwwerk. Verder veronderstelt een hoofdgebouw de aanwezigheid van bijgebouwen. Er is ook geen sprake van een woonhuis.
10. Aan artikel 8 lid B onder a en b van de voorschriften van het bestemmingsplan is ten onrechte niet getoetst. Het plan heeft een consoliderend karakter en is zodoende niet ingericht op nieuwbouw.

11. In de voorschriften zijn geen afmetingen bepaald inzake het bouwvolume. Het college had om die reden acht moeten slaan op het raadsbesluit uit d.d. 23 maart 2005 inzake de afmetingen.
12. Er is geen sprake van een dakvlak en er wordt niet voldaan aan de goothoogte en de dakhelling zoals deze opgenomen zijn in artikel 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan.
13. Er had een nieuwe aanvraag ingediend moeten worden omdat de aanvraag is gewijzigd. Zo zijn de bouwhoogte, de vorm en het bouwvolume gewijzigd.
14. Het staat het college niet vrij om een aanvraag om 37 koopwooneenheden te honoreren en daarbij akkoord te gaan met een omgevingsvergunning voor 17 koopwooneenheden. Daarnaast staan het aantal wooneenheden niet benoemd in de omgevingsvergunning, dit is in strijd met art. 3:2, 3:2, 3:9, 3:46 en 3:47 Awb.
15. Het college heeft geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van het bouwplan.
16. Het plan is in strijd met de welstandsnota van de gemeente Gooise Meren, in strijd met de bouwverordening Gooise Meren 2016 en in strijd met het Bouwbesluit. Nu hulpdiensten het bouwwerk niet kunnen bereiken omdat de vergunde weg en inrit onvoldoende sterk zijn en geen goede afwatering hebben.
17. De natuur op het perceel zal verdwijnen als gevolg van het gebouw. Dit zijn bijvoorbeeld dassen, vossen, reeën, bosuil en vlinders.
18. Gelet op de natuurwaarden en waargenomen soorten had er een nieuwe quickscan flora & fauna moeten plaatsvinden, omdat het laatste onderzoek dateert van 5 februari 2020. Ook is de quickscan niet langer houdbaar omdat daarin wordt aangenomen dat er geen bomen worden gekapt. Verder is er geen nader onderzoek verricht naar de ransuil voorafgaand aan de werkzaamheden, mede omdat er een boom is gekapt inmiddels. Tijdens de start van de werkzaamheden heeft er geen ecologische begeleiding plaatsgevonden. Bovendien is er geen onderzoek verricht naar vleermuizen en is er geen verlichtingsplan opgesteld met betrekking tot de vleermuizen.
19. Het plan is in strijd met het Europees Landschapsverdrag en het Verdrag van Florence van de Raad van Europa, van 20 oktober 2000, waaraan Nederland is gehouden. Ook is het besluit in strijd met het Internationale VN-Verdrag van Rio de Janeiro, van 5 juni 1992.
20. De commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (hierna: CRK&E) heeft de overwegingen voor de aanvaardbaarheid van het bouwwerk gemaakt, terwijl zij slechts mag adviseren over welstand en erfgoed.
21. Het advies van de commissie CRK&E is in strijd met de artikelen 3:2, 3:4, 3:9, 3:46, 3:47 Awb. Zij hebben slechts de architect en de initiatiefnemer naar hun opvatting gevraagd en de omgeving niets gevraagd.
22. Door het gebouw zal er veel (verkeers)overlast ontstaan voor de omwonenden.
23. De ontsluiting van het gebouw zal worden gerealiseerd op een andere bestemming, namelijk de bestemming 'Bosgebied'.
24. Het besluit is in strijd met artikel 3:2, 3:4, 3:46, 3:47 en 3:9 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

25. Er is geen enkel maatschappelijk belang die dit besluit rechtvaardigt nu de natuur en het landschap worden gebruikt als verleidingsmiddel voor de bezittende klasse. Daar wordt het oplossen van de woningnood niet mee opgelost.
26. De bewoners hebben een bosgebied als omgeving en zullen deze feitelijk gebruiken als hun 'tuinkamer'. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.
27. Er bestaat in het kader van 'wateraspecten' veel onzekerheden en er ontbreekt een noodzakelijk onderzoek dat ingaat op relevante aspecten ten aanzien van water. Hierom had de vergunning niet mogen worden verleend.
28. Het verkennend bodemonderzoek is onvolledig en voldoet niet aan de eisen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd voor een oppervlakte van 625m² terwijl het bouwvlak 875m² is. Ook voldoet de boordiepte niet gezien er is uitgegaan van een maximale diepte van 3m. terwijl de graafdiepte voor het vergunde plan 7m. bedraagt.
29. Er is een nieuwe Aeries-berekening nodig, nu er in de week van 13 januari 2022 een nieuwe versie bekend is gemaakt.
30. Het vergunde gebouw is gelegen in een zandafgraving die de bestemming 'Bosgebied' heeft. Hierop is artikel 6 van het bestemmingsplan van toepassing.

Wettelijk kader

Zie bijlage.

Overwegingen

Bezwaar is gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend als Naarden, sectie B, nummer 1351 (Driftweg).

Op 12 november 2020 is de aanvraag ingediend. Aangevraagd worden nieuwbouwappartementen, bestaande uit 37 koopwooneenheden.

In het bestreden besluit is het volgende toegekend:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend als B1351 te Naarden (Driftweg). Het gaat om de activiteit bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wijziging van de aanvraag

De aanvraag is tussentijds door aanvrager gewijzigd (naar aanleiding van opmerkingen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed). De vorm van het gebouw is gewijzigd door het gebruik van andere materialen, de hoogte is teruggebracht van 43 naar 36 meter en het aantal appartementen is teruggebracht van 37 naar 17. Aan iedere verdieping zijn terrassen toegevoegd.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:378) is geen nieuwe aanvraag nodig als de wijziging van het bouwplan van ondergeschikte aard is. De vraag of de wijziging van ondergeschikte aard is, moet per concreet geval

worden beantwoord. Om te bepalen of iets als een wijziging van ondergeschikte aard kan worden aangemerkt, worden meestal de volgende criteria gehanteerd:

- de aard en de omvang van de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan;
- de wijziging van de ruimtelijke uitstraling.

Ook uit vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer ECLI:NL:RVS:2015:3805) volgt dat indien de wijziging van de oorspronkelijke aanvraag zodanig ingrijpend is dat redelijkerwijs niet meer van hetzelfde bouwplan kan worden gesproken, daarvoor een nieuwe aanvraag moet worden ingediend. Die situatie doet zich bijvoorbeeld voor als de uiterlijke verschijningsvorm van het voorziene bouwplan en de ruimtelijke uitstraling ervan, door de bedoelde wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke vergunde bouwplan in behoorlijke mate gewijzigd zijn.

De commissie concludeert, dat er sprake is van een bouwplan dat ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag aanzienlijk gewijzigd is, nu zowel de hoogte van het gebouw, als het aantal appartementen en ook het uiterlijk van het gebouw aanzienlijk zijn gewijzigd. De aard en omvang van de wijzigingen ten opzichte van het originele plan zijn fors. Door het gewijzigde plan is de ruimtelijke uitstraling ook gewijzigd. De commissie is dan ook van oordeel, dat nu het bouwplan dusdanig is gewijzigd, er een nieuwe aanvraag had moeten worden ingediend. Gelet hierop komt de commissie tot de conclusie dat de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven.

Hoewel hiervoor is geconcludeerd dat de aanvraag tussentijds dermate ingrijpend is gewijzigd dat voor het gewijzigde ontwerp een nieuwe aanvraag had moeten worden ingediend en de vergunning reeds om die reden niet in stand kan blijven, ziet de commissie aanleiding om in te gaan op verschillende andere bezwaren die verband houden met de uitleg van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit aangezien de behandeling daarvan relevant is bij de beoordeling van een eventuele nieuwe aanvraag voor het gewijzigde ontwerp.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied eerste herziening" en het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen Gooise Meren".

Als een plan volledig past in het bestemmingsplan, dan moet een omgevingsvergunning worden verleend. Het bouwplan moet worden getoetst aan artikel 2.10, lid 1 van de Wabo. Het gaat hierbij om een zogenoemd limitatief-imperatief stelsel. Beoordeeld moet worden of zich één of meer weigeringsgronden uit artikel 2.10, eerste lid van de Wabo voordoen.

Bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening

Op het betreffende perceel liggen de bestemmingen 'Woondoeleinden II' en 'Straalpad 65 meter'.

Woondoeleinden II

De op de kaart voor Woondoeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor grote woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daar bijbehorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (artikel 8 van de planregels).

8/21

Vervolgens bepaalt artikel 8, lid C, onder 1 van de planregels:

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.

Straalpad

Naast de bestemming Woondoeleinden II is ook de bestemming Straalpad van toepassing. In artikel 33 van de planregels wordt bij deze bestemming bepaald, dat voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de kaart als zodanig aangegeven straalpad, de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken niet meer dan de op de kaart aangegeven maximale hoogte in meters zal bedragen. De maximale hoogte op de kaart bedraagt 65 meter.

Woonhuis

In bezwaar is aangegeven dat er geen sprake is van een woonhuis.

Artikel 8, onderdeel A spreekt over grote woonhuizen. Het begrip woonhuis wordt in artikel 1.78 van de planregels gedefinieerd als: "Een gebouw dat 1 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." Hiermee voldoet het plan aan de definitie woonhuis. Dat de planwetgever mogelijk een andere reikwijdte van het begrip voor ogen heeft gestaan doet daar niet aan af.

Wooneenheden

In bezwaar is gesteld, dat de aanvraag niet ziet op een woning maar wooneenheden.

Op het aanvraagformulier is door aanvrager aangegeven (bij de vraag of het gaat om één of meer woningen) dat het gaat om meerdere woningen en is aangegeven dat het gaat om nieuwbouwappartementen. Gelet op de grote toename van het vloeroppervlakte, het bebouwd

9/21

oppervlakte, de tekeningen en het feit dat er appartementen worden aangevraagd, is het de commissie duidelijk dat het gaat om één woonhuis in de zin van het bestemmingsplan.

Hoofdgebouw

In bezwaar is aangegeven, dat er geen sprake is van een hoofdgebouw, maar van een ongedeeld bouwwerk.

Artikel 1.42 van de planregels bepaalt de definitie van een hoofdgebouw:

"Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt."

Nu het te bouwen complex kan worden aangemerkt als het belangrijkste bouwwerk op dit bouwperceel voldoet het aan deze omschrijving.

Nieuwbouw

In bezwaar is gesteld, dat er geen sprake is van nieuwbouw, maar van herbouw. Er stonden al opstallen van een voormalige stoeterij met dienstwoning.

Nu er momenteel sprake is van een braakliggend terrein, is er geen sprake van herbouw. Artikel 8, lid C, onder 1 van de planregels is dan ook van toepassing, nu dit artikel gaat over het bouwen van een hoofdgebouw (niet over het verbouwen van een bestaand gebouw).

Hierbij merkt de commissie ook nog op dat artikel 13 van de planregels bepaalt dat een bestaande woning, een woning is bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan. Ten tijde van de eerste terinzagelegging stonden de opstallen er niet (meer).

Perceelsgrens

In bezwaar is aangegeven, dat in artikel 8 lid C. 1 sub f van het bestemmingsplan is uitgegaan van het begrip 'perceelsgrens' (kadastrale perceel) maar dat er moet worden uitgegaan van 'bouwperceel' en 'bouwperceelgrens' zoals opgenomen in de definities van het bestemmingsplan.

In het betreffende artikel wordt het woord perceelsgrens gebruikt, wat letterlijk dient te worden gelezen. De begrippen bouwperceel en bouwperceelgrens zijn andere begrippen die hier niet van toepassing zijn.

Bouwvolume

In de voorschriften zijn geen afmetingen bepaald inzake het bouwvolume. Het college had volgens bezwaarmakers om die reden acht moeten slaan op het raadsbesluit d.d. 23 maart 2005 inzake de afmetingen.

Nu er in het bestemmingsplan geen bouwvolume is bepaald, hoeft daar ook niet aan te worden getoetst.

10/21

Eerder verstrekte omgevingsvergunning/overgangsrecht

In bezwaar is naar voren gebracht, dat er reeds een omgevingsvergunning is afgegeven (voor een landhuis) voor het betreffende perceel en daarom geen nieuwe vergunning kan worden verleend, dit conform de anti-dubbeltelbepaling ingevolge artikel 36 van de planregels

"Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing"

Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in artikel 2.5.2 van de Bouwverordening. Deze bepalingen beogen te voorkomen dat grond voor de bouw mogelijkheden meermalen in aanmerking wordt genomen. Dit betekent dat bij een eventuele kadastrale splitsing van de in het geding zijnde gronden geen extra bouw mogelijkheden ontstaan. Die situatie doet zich in de onderhavige zaak niet voor.

Artikel 4.2 bepaalt vervolgens, dat bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan, krachtens de Woningwet, bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mogen worden, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot.

De commissie concludeert, dat het overgangsrecht zoals geformuleerd in artikel 4.2 er toe strekt om bestaande rechten te beschermen. Na de vaststelling van de eerste herziening is er een rechtsgeldige regeling gekomen voor het hele plangebied (Eerste herziening Buitengebied 2008). Het bestemmingsplan laat de bouw van een gebouw toe. Daardoor wordt niet toegekomen aan het overgangsrecht (artikel 4.2). Het eerder mogelijk vergunde bouwplan is kennelijk, zo concludeert de commissie, niet goed overgenomen in het bestemmingsplan 2005 en de eerste herziening in 2008, maar dit doet geen afbreuk aan de bestaande bouw mogelijkheden.

Goothoogte en dakhelling

Voor de goothoogte moet worden voldaan aan artikel 8, lid C, onder 1, sub g van de planregels. Hierin is bepaald, dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6,50 m zal bedragen. Het begrip "goothoogte" is in het bestemmingsplan niet nader omschreven. Wel is in artikel 2, aanhef en onder 2.2, geregeld op welke wijze de goothoogte moet worden gemeten. Deze moet worden gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend. Daaruit blijkt dat de planwetgever niet noodzakelijkerwijs de plaats waar de regengoot is aangebracht bepalend heeft geacht voor de goothoogte, maar de plaats waar het water vanaf driipt, of waar een boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel is aangebracht. Hieruit volgt dat de planwetgever een onderscheid heeft willen maken tussen de gevel en de dakvlaklijn van een bouwwerk (Vgl. de Afdeling van 19 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3032).

Voor de dakhelling moet worden voldaan aan artikel 8, lid C, onder h en i van de planregels. Hierin is bepaald, dat de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen. Het begrip "dakhelling" is

11 / 21

in het bestemmingsplan gedefinieerd als "de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak" (artikel 2, onder 4). Het begrip dakvlak is in het bestemmingsplan niet gedefinieerd. Nu een omschrijving van het begrip dakvlak in het bestemmingsplan ontbreekt, houdt een redelijke uitleg van het plan in, dat het dakvlak bij een hellend dak wordt gevormd door het hellende dak (vgl. AVRvS 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3853). Voorts mag bij de beantwoording van de vraag of is voldaan aan de eisen omtrent de dakhelling betekenis worden gehecht aan de verschijningsvorm van het bouwplan (Vgl. ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:929).

De commissie overweegt dat het bouwplan, zoals vergund, voorziet in een alzijdig gebouw met vrijwel rondom overhangende balkons op de tien verdiepingen. Alleen ter plaatse van de middelste gedeeltes van de zijaanzichten van het gebouw zijn geen balkons voorzien en loopt de zijkant van het gebouw in een rechte lijn van boven schuin naar beneden. Op dit hellende gedeelte zijn ramen voorzien. Dit hellende gedeelte met ramen (en zonder balkons) beslaat 50% van de zijkanten van het gebouw. De andere 50% bestaat derhalve uit balkons, die de hellende lijn onderbreken. De voor- en achterkant van het gebouw zal volgens het ontwerp van onder tot boven volledig worden voorzien van balkons aan de gevels.

De hiervoor beschreven verschijningsvorm van het bouwplan in aanmerking nemende constateert de commissie dat geen sprake is van een onderscheid tussen gevel en dakvlaklijn. Evenmin kan een hellend dakvlak nog duidelijk worden waargenomen, zo de zijkanten met raampartijen al als dakvlak kunnen worden getypeerd. De commissie is van oordeel dat het hellingspercentage van het dak dient te worden berekend aan de hand van het hoogteverschil tussen de uiterste punten van het dak. Indien de denkbeeldige lijn tussen die punten echter, zoals in dit geval vanwege de balkons, wordt doorbroken door substantiële hoogteverschillen kan niet met deze meetwijze worden volstaan en dient bij de berekening van het hellingspercentage, mede gelet op de definitie van het begrip dakhelling in het bestemmingsplan, rekening te worden gehouden met deze hoogteverschillen (Vgl. ABRvS 18 september 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3165). Indien met deze hoogteverschillen rekening wordt gehouden, wordt het maximale hellingspercentage overschreden. De commissie acht het bouwplan op dit punt dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Uit de verklaringen van partijen op de zitting en de bouwtekeningen leidt de commissie voorts af dat de balkons de functie hebben om het regenwater te verzamelen, waarna het water via buizen (hoewel bedekt met beplating) van buiten naar een interne afvoer loopt. Hiermee wordt er feitelijk een goot aangebracht, althans een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel, die daadwerkelijk een functie heeft in het verzamelen en afvoeren van regenwater, dat daarna pas intern verder wordt afgevoerd. De commissie is daarom van oordeel dat de balkons in aanmerking moeten worden genomen bij het bepalen van de goothoogte in de zin van de planregels. Hierbij betreft de commissie dat de balkons volgens het ontwerp de voor- en achtergevel volledig en een groot deel van de zijkanten van het gebouw in beslag zullen nemen. In zoverre wijkt deze casus af van de zaak die heeft geleid tot de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4465), waarbij voor het oordeel van de Afdeling, dat een balkon niet kon worden aangemerkt als goot, boeiboord of druiplijn (of een daaraan gelijk te stellen constructiedeel), van belang werd geacht dat het balkon slechts een beperkt deel van de gevel in beslag nam. De commissie

12/21

is dan ook van oordeel dat de goothoogte wordt bepaald door de hoogte van het hoogste balkon dat in het ontwerp veel hoger ligt dan 6.50 meter. Het bouwplan is op dit punt eveneens in strijd met het bestemmingsplan.

Beschrijving in hoofdlijnen en nadere eisen

In het bezwaarschrift is naar voren gebracht dat het plan niet voldoet aan de beschrijving in hoofdlijnen, dan wel dat ten onrechte geen gebruik is gemaakt van de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. De commissie onderschrijft het standpunt van het college, dat de beschrijving in hoofdlijnen geen concreet bouwvoorschrift opzij kan zetten. Zie hiertoe onder meer ECLI:NL:RVS:2004:AO2402, rechtsoverweging 2.6, waarin de Afdeling overweegt dat een beschrijving in hoofdlijnen de wijze weergeeft waarop de doeleinden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Weliswaar is een beschrijving in hoofdlijnen – mits duidelijk en concreet geformuleerd – in beginsel geschikt om als aanvullend toetsingskader voor bouw aanvragen te dienen, doch een dergelijke toetsing kan er niet toe leiden dat een concreet bebouwingsvoorschrift uit het bestemmingsplan opzij gezet kan worden.

De commissie stelt echter vast dat in het bestreden besluit niet aan alle relevante bepalingen ten aanzien van de beschrijving in hoofdlijnen is getoetst. Zo is wel getoetst aan artikel 3 lid 3 onder J, maar niet aan de overige in artikel 3, lid 3, opgenomen "Algemene Criteria".

In bezwaar is aangegeven, dat het college gebruik had moeten maken van zijn bevoegdheid om nadere eisen te stellen. In de pleitnota wordt gesteld dat het college op grond van het bestemmingsplan geen juridische mogelijkheden heeft om aanvullende eisen te stellen. Ook is het volgens het college niet mogelijk om bebouwingsrechten in te perken op grond van de nadere eisenregeling en gaat het hier om een discretionaire bevoegdheid.

In het bestemmingsplan is in artikel 8 het volgende bepaald:

"D. 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." Het artikel verwijst terug naar artikel 3 lid 3.

De commissie overweegt dat de motivering van het college onvolledig is, nu alleen is getoetst aan onderdeel C (bebouwingsbeeld). Artikel 3 lid 3 bevat echter nog meer onderwerpen die aanleiding kunnen geven om een nadere eis te stellen, waaronder in het bijzonder de verkeerskundige situatie, de landschappelijke waarden, natuurlijke waarden en de cultuurhistorische waarden.

De commissie adviseert het college dan ook bij een beoordeling van een eventuele nieuwe aanvraag rekening te houden met de kennelijke bedoelingen van de planwetgever, zoals deze is verwerkt in de beschrijving in hoofdlijnen, zijnde een onderdeel van de planregels waaraan via de beschrijving in hoofdlijnen wel kan worden getoetst. Tevens dient uw college ten aanzien van alle algemene criteria na te gaan of en in hoeverre er aanleiding kan bestaan om nadere eisen te stellen.

Bosgebied

In bezwaar is aangegeven, dat het vergunde gebouw gelegen is in een zandafgraving die de bestemming 'Bosgebied' heeft. Hierop is artikel 6 van het bestemmingsplan van toepassing. De commissie overweegt evenwel, dat het vergunde gebouw in de bestemming Woondoeleinden II en Straalpad gelegen is. Hieraan dient te worden getoetst.

Bouwbesluit

In bezwaar is naar voren gebracht, dat het plan niet voldoet aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit, nu de bestaande inrit en de vergunde toegangsweg niet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een verbindingsweg ten behoeve van hulpverleningsdiensten. De inrit is onvoldoende breed en onvoldoende in de hoogte vrijgehouden en de weg is niet sterk genoeg voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 15 ton en heeft geen goede afwatering (de grindweg zit opgesloten in een stalen bak).

Het is de commissie onvoldoende duidelijk geworden of de verbindingsweg voldoet aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit in die zin dat de verbindingsweg 5 meter breed is en tenminste over een breedte van 3,5 meter verhard is. Ook tegen de verleende vergunning voor de aanleg van de weg is bezwaar gemaakt en de commissie heeft in het advies daarop onder meer aangegeven, dat er voor de stalen bak waar de weg in komt te liggen een bouwvergunning is vereist. Hiermee wordt niet voldaan aan het Bouwbesluit.

Tevens is naar voren gebracht dat het bouwplan eveneens niet voldoet aan artikel 6.38 van het Bouwbesluit, op grond waarvan bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig zijn dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

De commissie overweegt ten aanzien van de opstelplaats, zoals bedoeld in artikel 6.38 van het Bouwbesluit, dat ter zitting is gebleken dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd en dat een opstelplaats daarmee in de bestemming Bosgebied komt te liggen. Voor zover de opstelplaats kan worden aangemerkt als infrastructurele voorziening is een aanlegvergunning vereist. Deze is niet verleend, noch aangevraagd. Het bouwplan voldoet om die reden nu niet aan het Bouwbesluit.

Overige bezwaargronden

Gelet op het bovenstaande, concludeert de commissie dat de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven. Om bouwactiviteiten uit te mogen voeren zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend. Het ligt voor de hand om de materiële aspecten van een dergelijke nieuwe aanvraag, indien aan de orde, te toetsen (aan de dan geldende wet- en regelgeving) op het moment dat deze aanvraag voorligt. Om deze reden blijven de overige gronden van bezwaar hier buiten beschouwing.

14/21

Advies

Op grond van bovenstaande feiten en overwegingen adviseert de commissie u:

1. met betrekking tot de ontvankelijkheid, de bezwaren ingediend door

[Redacted]

college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland ontvankelijk te verklaren.

De bezwaren ingediend door

[Redacted]

niet ontvankelijk te verklaren;

2. met betrekking tot de gegrondheid, het bezwaar gegrond te verklaren;
3. het bestreden besluit van 10 januari 2022 te herroepen en de aanvraag alsnog af te wijzen;
4. met de bekendmaking aan bezwaarden en aan vergunninghouder van het op het bezwaar genomen besluit dit advies en het verslag van de hoorzitting (inclusief de pleitnotities) mee te zenden.

Hoogachtend,

De Commissie voor de bezwaarschriften,
de Algemene kamer,
de secretaris,

de plv. voorzitter,

[Redacted signature]

Bijlage

Wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:9

Indien een besluit berust op een onderzoek naar feiten en gedragingen dat door een adviseur is verricht, dient het bestuursorgaan zich ervan te vergewissen dat dit onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 3:47

1. De motivering wordt vermeld bij de bekendmaking van het besluit.
2. Daarbij wordt zo mogelijk vermeld krachtens welk wettelijk voorschrift het besluit wordt genomen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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;
 - b. (...)
 - c. (...)

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk

16/21

- waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
 - c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
 - d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
 - e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening

Artikel 1.42

Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

Artikel 1.78

Woonhuis

Een gebouw, dat één woning onvat, 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

17/21

Artikel 2, tweede lid

Goothoogte

de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

Artikel 2, vierde lid

De dakhelling

De dakhelling: de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Artikel 3, onder 1.2, onderdeel A

Gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, alsmede de bescherming van de instandhoudingdoelstellingen van de richtlijngebieden (zie toelichting paragraaf 4.2 en de begrenzing op de plankaart). Uitgangspunt hierbij is het instandhouden van de gebieden en het waar nodig treffen van passende maatregelen om de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet te verslechteren en om geen storende factoren op te laten treden die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van de vogelrichtlijngebieden, een significant gevolg zouden kunnen hebben. Behalve met dit plan zal ook afstemming gezocht worden met Europese Richtlijnen (Habitat- en Vogelrichtlijn), de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet, het Programmabeheer en de Landinrichtingswet. Tevens zal bij de bescherming afstemming worden gezocht met de beheersplannen van de betreffende natuurorganisaties.

Artikel 3, onder 1.2, onderdeel D

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen soort en zoals aangewezen in de Habitatrichtlijn en krachtens de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt, dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing krachtens de Flora- en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing is de Habitatrichtlijn toetsingskader.

Artikel 3, onder 1.3, onderdeel A

Gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen (zoals omschreven in hoofdstuk 3.2. van de toelichting) en het waarborgen van de dynamiek daarvan.

Artikel 3, onder 1.3, onderdeel B

Nieuwe elementen in het landschap dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de omgeving, hetzij door afschermende beplanting, hetzij door een verantwoorde situering of vormgeving ten opzichte van de structuurbepalende en individuele elementen van het landschap en de cultuurhistorische waarden.

Artikel 3, derde lid, onderdeel C

Bebouwingsbeeld :

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden 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 niet name in relatie tot toegevoegde functies.

Artikel 3, derde lid onderdeel J

Landschappelijke waarden

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

Artikel 3, derde lid onderdeel K

Natuurlijke waarden

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

Artikel 3, derde lid onderdeel L

Cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische c.q. archeologische waarden van het buitengebied.

Artikel 8, lid A

Bestemmingsomschrijving

A. 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 daarbijbehorende;
3. tuinen, erven en terreinen;
4. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 8, lid C, onder 1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

3. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
4. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;

19/21

5. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
6. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud van minder dan 1000 m³ mag worden vergroot tot een inhoud van maximaal 1000 m³;
7. 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;
8. 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;
9. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
10. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
11. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

Artikel 8, lid 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 niet name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.

Artikel 33 Straalpad

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de kaart als zodanig aangegeven straalpad, zal de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken niet meer dan de op de kaart aangegeven maximale hoogte in meters bedragen.

Artikel 36

Anti dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 42

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan, krachtens de Woningwet, bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren

Artikel 4.1

Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Beknopt Verslag van : Hoorzitting Commissie voor de bezwaarschriften, Algemene kamer
Onderwerp : Bezwaarschrift tegen het collegebesluit van 10 januari 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw nabij Driftweg te Naarden

Datum : 21 april 2022

Plaats : Gemeentehuis Gooise Meren te Bussum, Raadzaal

Aanwezig commissie : Voorzitter (plv.) :
Leden :
Secretaris :

Aanwezige bezwaarden,
die tevens het woord hebben
gevoerd :

Aanwezig namens
bestuursorgaan : De heer en namens
het college van burgemeester en wethouders

Aanwezige derde-
belanghebbenden :

voorzitter van de commissie, opent de zitting en heet de aanwezigen welkom. Hij zet uiteen wat de gang van zaken tijdens de hoorzitting zal zijn en licht vervolgens toe dat de commissie in het kader van het nemen van een besluit op de bezwaarschriften het college van advies dient.

vraagt met betrekking tot de ontvankelijkheid aan de vertegenwoordiger van de gemeente Huizen of er door het college een procesbesluit is genomen. geeft aan dat het bezwaar door het college is vastgesteld. vraagt of daar stukken van zijn, waarop de heer Klompmaker aangeeft dat het bezwaar door hen is ondertekend. Aan de vertegenwoordiger van de provincie vraagt of er een procesbesluit is van gedeputeerde staten. geeft aan dat deze besluitvorming binnen de provincie is gemandateerd. Het besluit is derhalve langs de portefeuillehouder gegaan.

merkt op dat in bezwaar is aangegeven dat er in het verleden al een bouwvergunning zou zijn afgegeven en daarom zou het gaan om een bestaand bouwwerk. geeft namens het college aan dat het niet gaat om een bestaand bouwwerk.

_____ geeft aan vragen te hebben over de goothoogte en het begrip druiplijn. Hoe is de constructie precies opgebouwd, wat is de goothoogte? _____ geeft aan dat er sprake is van 50% terras en 50% dakvlak. Het dakvlak komt volgens vergunninghouder uit in de goot op een hoogte van 6,5 meter. De terrassen worden intern afgewaterd. De voorzitter vraagt wat de functie is van de goot op 6,5 meter? Is het de goot van het hele dakvlak? Gaat het om één dakvlak? _____ laat een brochure zien met daarop foto's van het gebouw.

_____ vraagt vanaf welk niveau de hoogte is gemeten? Het gebied ligt in een kuil. _____ geeft aan dat gemeten is vanaf het aansluitende maaiveld. Hij merkt ook op dat er nooit een vergunning is verleend voor een gebouw op deze locatie in het verleden. Er is alleen een "artikel 19 procedure" geweest.

_____ merkt op dat het omliggend terrein ook gebruikt gaat worden. Dit is bosgebied. Bewoners zullen hier gebruik van moeten maken, bijvoorbeeld om het gebouw te bereiken. _____ geeft hierop aan, dat het college moet toetsen op wat is gevraagd. Er is geen ruimte om te toetsen aan de omliggende bestemming. Daarvoor kan aanvrager een aparte aanvraag indienen. Hierop vraagt _____ of vergunninghouder het risico loopt dat er nog een aanvraag moet worden gedaan? Ook vraagt hij wat het beoogde gebruik is. _____ geeft aan dat bedoeld is om te wandelen. Deze percelen worden niet verkocht. Het gaat om een totaal kavel. Het veld is eigenlijk gewoon een grasveld. Er staat geen boom op.

_____ geeft met betrekking tot de welstandstoetsing aan dat hij gezien heeft dat er vier adviezen zijn uitgebracht. Hij vraagt aan de gemeentelijk vertegenwoordiger of hij wil toelichten aan welke criteria is getoetst. _____ geeft aan dat er getoetst is aan bijzondere welstandscriteria. _____ merkt op dat in het advies wordt gesproken over gevelbekleding boven de 12 meter en vraagt hoe zich dat verhoudt tot de vastgestelde goothoogte van 6,5 meter. Is het gevelbekleding of ligt het op het dakvlak?

Met betrekking tot de wijziging van de aanvraag merkt _____ op, dat in één van de bezwaren een plaatje te zien is van een soort "tribune" gebouw en het uiteindelijk vergunde plan. _____ geeft aan dat het idee eerder was om een sociaal gericht gebouw te realiseren, het houten gebouw. Uiteindelijk is gepoogd het gebouw te laten passen in de omgeving en op de locatie. Het is een heel proces geweest met welstand. _____ bevestigt dat er verschil is tussen het oorspronkelijke plan en het uiteindelijk vergunde plan.

_____ vraagt of er één wijziging van de aanvraag is geweest of meerdere? _____ geeft aan dat er meerdere wijzigingen zijn ingediend. Op een bepaald moment is er een pauze ingelast en is er eerst overleg geweest over de vorm. Uiteindelijk is het plan vergund.

_____ geeft aan dat er een wijziging van het bestemmingsplan nodig is of een afwijkingsprocedure, met minimaal een raadsbesluit en afstemming met de buurt.

Aan de toetsing bestemming Straalpad kom je niet toe omdat de bestemming woningen niet is toegestaan. _____ is benieuwd wanneer de vergunninghouder op de koffie komt, omdat de ontsluiting van het perceel over grond van de gemeente Huizen loopt. Er is een uitritvergunning nodig. Dit is ook aangegeven bij de gemeente Gooise Meren, maar hier is niet op gereageerd.

Hierop merkt _____ op dat er wel overleg is geweest met de gemeente Huizen. _____ vraagt of het geen obstakel vormt dat de ontsluiting van het perceel over Huizer grondgebied loopt. _____ merkt op, dat de initiatiefnemer zich al een paar keer gemeld heeft bij het college van de gemeente Huizen, maar daar werd het contact afgehouden. _____ vult aan dat er sprake zal zijn van beperkte verkeersbewegingen. _____ geeft hierop aan dat de gemeente Huizen daar over gaat.

2/7

_____ geeft aan dat de aanvraag formeel is gewijzigd. Er is sprake van een andere tekening, het aantal woningen is verminderd, er zijn balkons bijgekomen en de hoogte is verminderd. _____ bevestigt dat de wijzigingen daarop zagen.

_____ heeft in de bezwaren gelezen dat er discussie is over de vraag of het gaat om nieuwbouw, of volledige herbouw. Hij vraagt zich af wat precies het verschil is? Wat is nieuwbouw of volledige herbouw? _____ geeft aan dat het gaat om artikel 8 van de planregels. Daarin staat dat voor een nieuw woonhuis een aanvraag kan worden ingediend. Nu er niets is gebouwd op het perceel gaat het om nieuwbouw.

_____ vult aan dat er alleen sprake is van herbouw als er al wat heeft gestaan. Dat is niet het geval.

De voorzitter merkt het volgende op. Uit de toelichting van het bestemmingsplan eerste herziening 2008 blijkt dat er sprake is van één rechtsgeldige regeling in combinatie met bestemmingsplan buitengebied 2005. Een aantal percelen uit het plan is opnieuw van een regeling voorzien. Het oude plan uit 2005 is gewoon blijven bestaan. Zijn de planregels voor woondoeleinden identiek? _____

_____ geeft aan, dat er beoogd is om een herziening te maken maar dat er een volledige set aan voorschriften is vastgesteld. Hierdoor kom je niet toe aan het bestemmingsplan 2005. De planregels zijn integraal vastgesteld. Het is een volledig nieuw bestemmingsplan geworden. De heer Goossens merkt op dat hij als aanvrager kijkt naar het actuele bestemmingsplan.

De voorzitter heeft vragen met betrekking tot de nadere eisen regeling. Deze regeling geeft een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen bijvoorbeeld met betrekking tot de situering en de maatvoering. Heeft het college overwogen om deze nadere eisen op te leggen? _____ geeft aan dat de nadere eisen regeling daar niet voor is bedoeld. Deze is bedoeld voor bijvoorbeeld een gebouw op de hoek en een verkeersonveilige situatie. Er lag in dit geval een aanvraag voor een veel groter bouwwerk, wat mede op verzoek van de welstandscommissie is bijgesteld. Het lag niet voor de hand om de nadere eisen regeling in te zetten.

_____ geeft aan hij een lang traject met welstand heeft gelopen om te komen tot een bijzonder plan. Naar het plan is zorgvuldig gekeken. Vergunninghouder stelt zich op het standpunt dat er mooi materiaal wordt gebruikt en er iets bijzonders wordt gecreëerd.

De voorzitter geeft aan dat het bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouder de bevoegdheid geeft om nadere eisen te stellen aan de maatvoering en situering van de bebouwing. Hij vraagt aan de gemeente of het klopt dat de stelling is, dat het plan dat er nu ligt bijna het maximaal mogelijke is en dat beperken daarvan niet kan. _____ geeft aan dat dit klopt. De voorzitter vraagt of het bouwwerk het gehele bouwvlak beslaat, of dat er nog ruimte wordt overgehouden. _____ merkt op, dat het parkeren gaat plaatsvinden onder het gebouw. Het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt volledig benut.

De voorzitter vraagt of er ruimte is voor wat volgens het Bouwbesluit nodig is, zoals bijvoorbeeld een opstelplaats voor brandweerwagens. _____ geeft aan dat daar ruimte voor is. Dit valt buiten het bosgebied, het gaat om vrije vlakken op het terrein. De voorzitter merkt op dat deze niet zijn aangegeven op de tekening. Hij vraagt hoe getoetst is aan de bepalingen van het Bouwbesluit? _____ geeft aan dat infrastructurele voorzieningen toe worden gelaten volgens het bestemmingsplan. Artikel 6, lid 1, sub 5 bepaalt dit. De voorzitter geeft aan dat er toch moet worden getoetst worden aan het Bouwbesluit. _____ merkt op, dat het standpunt van het college is, dat een brandweeropstelplaats past binnen de bestemming Bosgebied.

Er wordt een vraag gesteld over de balkons. Het dakvlak bestaat voor 50% uit balkons. Hoe zit dit? _____ geeft aan dat de balkons aan voor- en achtergevel hangen en aan de zijkanten die het dak vormen. Het gaat, voor zover het de zijkanten betreft, om 50% van het dakvlak. Met 50% blijft het volgens vergunninghouder ondergeschikt. _____ vult aan dat het college het heeft nagemeten en dat het inderdaad 50% is en daarmee ondergeschikt. De voorzitter merkt op dat het bestemmingsplan geen regels bevat over balkons. Is de gedachte dat als er sprake is van meer dan 50% er dan geen dakvlak is? _____ antwoordt dat de gedachte is dat het dan niet ondergeschikt

en daarmee geen dakvlak (meer) is. De voorzitter vraagt of er ook balkons zitten voor het ononderbroken vlak. [REDACTED] geeft hierop aan dat het glas is met een strook idee, het is een hellend vlak.

[REDACTED] merkt op dat hij geen dingen heeft gehoord die afbreuk doen aan het bezwaar. Dat er geen nadere eisen zijn gesteld, doet afbreuk aan de bedoeling en intentie van woondoeleinden. Er is geen rekening gehouden met andere belangen in de omgeving. Er heeft daardoor geen belangenafweging plaatsgevonden. Dit had wel moeten, midden in een natuurgebied waar een groot en hoog gebouw wordt gerealiseerd. [REDACTED] vraagt zich af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goede leefomgeving? De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan, al de afweging van een goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt. De vergunningverlening is uitvoering van het bestemmingsplan. [REDACTED] geeft hierop aan, dat artikel 2.12, lid 1 van de Wabo bepaalt, dat vergunningverlening alleen mogelijk is bij een goede ruimtelijke ordening.

[REDACTED] licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage is bijgevoegd en geeft aanvullend aan dat de bouwaanvraag die er lag niet is ingetrokken. Dit had wel zo moeten zijn. Twee bouw aanvragen op één locatie kan niet. Er is nog steeds geen besluit van intrekking van de eerste vergunning. Het anti cummulatie-beding bepaalt dat er geen twee aanvragen kunnen worden gedaan voor één locatie. De planvoorschriften zijn gebaseerd op Bikbergen, daar staan alleen maar villa's. In de voorschriften is het begrip dakhelling niet omschreven. Dit is een gebrek. Volgens [REDACTED] is een dakhelling in bouwkundige termen een dakafdekking van een gebouw. De gevel die getekend is, is geen dak. Het is een gevel. Het mag niet vergeleken worden met een dak. De goothoogte is ook een punt.

[REDACTED] licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage bij dit verslag is gevoegd. In aanvulling hierop geeft hij aan dat er sprake is van een limitatief imperatief stelsel. Het gaat daarmee om een gebonden beschikking. Deze stelling van het college klopt in principe. Er is echter ruimte in het bestemmingsplan om een afweging te maken, bijvoorbeeld door het toevoegen van nadere eisen. Het ligt aan de gemeente dat we te maken hebben met een sterk verouderd bestemmingsplan. In 2008 heeft een herziening plaatsgevonden van het plan van 2005. Het plan voldoet al lang niet meer aan de actualiseringsverplichting van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente voldoet niet aan de implementatietermijnen. Als er een goed actueel bestemmingsplan was geweest, dan had er een ordentelijke procedure plaats kunnen vinden. Er is sprake van strijd met de bestemming. Dat de toelichting geen zelfstandige werking heeft klopt, maar de toelichting wordt een paar keer in de regels gehaald en heeft daardoor bindende werking. Het is gek dat er zo weinig regels zijn over nieuwbouw. Het gaat overal over vervangende bouw. Het lijkt een fout van destijds. Er is een inhoudsmaat van 1000 m3 mogelijk, zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak uit 2014. Hier is niet op gereageerd door het college in de pleitnota. Het college verwijst naar ECLI:NL:RVS:2004:AO2402, dat is hier niet van toepassing. Volgens het college kunnen heel beperkt eisen worden opgelegd. Naar het idee van de provincie is het artikel niet zo beperkt bedoeld, niet alleen bij vrijstellingen/binnenplannen afwijken.

[REDACTED] merkt op dat de provincie heeft gesteld dat het bestemmingsplan een innerlijke tegenstrijdigheid bevat. Waar zit die tegenstrijdigheid precies in? [REDACTED] verwijst naar artikel 8 met de bestemmingsomschrijving gericht op het handhaven van de huidige situatie. De plantoelichting van het plan 2005 is uitgeschreven. Het bevat gedetailleerde beschrijvingen over herbouw, maar niet over complete nieuwbouw. [REDACTED] vat samen, dat de bedoeling van de planwetgever niet goed is uitgewerkt. De heer Damen vult aan dat de bedoeling was de huidige situatie handhaven, maar in de bouwregels wordt de deur wagenwijd opengezet voor dit plan. De uitspraak uit 2014, laat zien dat de Raad van State het ook zo ziet. Er zou niet meer mogelijk zijn dan 1000 m3.

[REDACTED] licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage bij dit verslag is gevoegd.

4/7

_____ geeft aan dat de aanvraag formeel is gewijzigd. Er is sprake van een andere tekening, het aantal woningen is verminderd, er zijn balkons bijgekomen en de hoogte is verminderd. _____ bevestigt dat de wijzigingen daarop zagen.

_____ heeft in de bezwaren gelezen dat er discussie is over de vraag of het gaat om nieuwbouw, of volledige herbouw. Hij vraagt zich af wat precies het verschil is? Wat is nieuwbouw of volledige herbouw? _____ geeft aan dat het gaat om artikel 8 van de planregels. Daarin staat dat voor een nieuw woonhuis een aanvraag kan worden ingediend. Nu er niets is gebouwd op het perceel gaat het om nieuwbouw.

_____ vult aan dat er alleen sprake is van herbouw als er al wat heeft gestaan. Dat is niet het geval.

De voorzitter merkt het volgende op. Uit de toelichting van het bestemmingsplan eerste herziening 2008 blijkt dat er sprake is van één rechtsgeldige regeling in combinatie met bestemmingsplan buitengebied 2005. Een aantal percelen uit het plan is opnieuw van een regeling voorzien. Het oude plan uit 2005 is gewoon blijven bestaan. Zijn de planregels voor woondoeleinden identiek? _____ geeft aan, dat er beoogd is om een herziening te maken maar dat er een volledige set aan voorschriften is vastgesteld. Hierdoor kom je niet toe aan het bestemmingsplan 2005. De planregels zijn integraal vastgesteld. Het is een volledig nieuw bestemmingsplan geworden. _____ merkt op dat hij als aanvrager kijkt naar het actuele bestemmingsplan.

De voorzitter heeft vragen met betrekking tot de nadere eisen regeling. Deze regeling geeft een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen bijvoorbeeld met betrekking tot de situering en de maatvoering. Heeft het college overwogen om deze nadere eisen op te leggen? _____ geeft aan dat de nadere eisen regeling daar niet voor is bedoeld. Deze is bedoeld voor bijvoorbeeld een gebouw op de hoek en een verkeersonveilige situatie. Er lag in dit geval een aanvraag voor een veel groter bouwwerk, wat mede op verzoek van de welstandscommissie is bijgesteld. Het lag niet voor de hand om de nadere eisen regeling in te zetten.

_____ geeft aan hij een lang traject met welstand heeft gelopen om te komen tot een bijzonder plan. Naar het plan is zorgvuldig gekeken. Vergunninghouder stelt zich op het standpunt dat er mooi materiaal wordt gebruikt en er iets bijzonders wordt gecreëerd.

De voorzitter geeft aan dat het bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouder de bevoegdheid geeft om nadere eisen te stellen aan de maatvoering en situering van de bebouwing. Hij vraagt aan de gemeente of het klopt dat de stelling is, dat het plan dat er nu ligt bijna het maximaal mogelijke is en dat beperken daarvan niet kan. _____ geeft aan dat dit klopt. De voorzitter vraagt of het bouwwerk het gehele bouwvlak beslaat, of dat er nog ruimte wordt overgehouden. De _____ merkt op, dat het parkeren gaat plaatsvinden onder het gebouw. Het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt volledig benut.

De voorzitter vraagt of er ruimte is voor wat volgens het Bouwbesluit nodig is, zoals bijvoorbeeld een opstelplaats voor brandweerwagens. _____ geeft aan dat daar ruimte voor is. Dit valt buiten het bosgebied, het gaat om vrije vlakken op het terrein. De voorzitter merkt op dat deze niet zijn aangegeven op de tekening. Hij vraagt hoe getoetst is aan de bepalingen van het Bouwbesluit? _____ geeft aan dat infrastructurele voorzieningen toe worden gelaten volgens het bestemmingsplan. Artikel 6, lid 1, sub 5 bepaalt dit. De voorzitter geeft aan dat er toch moet worden getoetst worden aan het Bouwbesluit. _____ merkt op, dat het standpunt van het college is, dat een brandweeropstelplaats past binnen de bestemming Bosgebied.

Er wordt een vraag gesteld over de balkons. Het dakvlak bestaat voor 50% uit balkons. Hoe zit dit? _____ geeft aan dat de balkons aan voor- en achtergevel hangen en aan de zijanten die het dak vormen. Het gaat, voor zover het de zijanten betreft, om 50% van het dakvlak. Met 50% blijft het volgens vergunninghouder ondergeschikt. _____ vult aan dat het college het heeft nagemeten en dat het inderdaad 50% is en daarmee ondergeschikt. De voorzitter merkt op dat het bestemmingsplan geen regels bevat over balkons. Is de gedachte dat als er sprake is van meer dan 50% er dan geen dakvlak is? _____ antwoordt dat de gedachte is dat het dan niet ondergeschikt

en daarmee geen dakvlak (meer) is. De voorzitter vraagt of er ook balkons zitten voor het ononderbroken vlak. [REDACTED] geeft hierop aan dat het glas is met een strook idee, het is een hellend vlak.

[REDACTED] merkt op dat hij geen dingen heeft gehoord die afbreuk doen aan het bezwaar. Dat er geen nadere eisen zijn gesteld, doet afbreuk aan de bedoeling en intentie van woondoeleinden. Er is geen rekening gehouden met andere belangen in de omgeving. Er heeft daardoor geen belangenafweging plaatsgevonden. Dit had wel moeten, midden in een natuurgebied waar een groot en hoog gebouw wordt gerealiseerd. [REDACTED] vraagt zich af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goede leefomgeving? De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan, al de afweging van een goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt. De vergunningverlening is uitvoering van het bestemmingsplan. [REDACTED] geeft hierop aan, dat artikel 2.12, lid 1 van de Wabo bepaalt, dat vergunningverlening alleen mogelijk is bij een goede ruimtelijke ordening.

[REDACTED] licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage is bijgevoegd en geeft aanvullend aan dat de bouwaanvraag die er lag niet is ingetrokken. Dit had wel zo moeten zijn. Twee bouwaanvragen op één locatie kan niet. Er is nog steeds geen besluit van intrekking van de eerste vergunning. Het anti cummulatie-beding bepaalt dat er geen twee aanvragen kunnen worden gedaan voor één locatie. De planvoorschriften zijn gebaseerd op Bikbergen, daar staan alleen maar villa's. In de voorschriften is het begrip dakhelling niet omschreven. Dit is een gebrek. Volgens Van Dale is een dakhelling in bouwkundige termen een dakafdekking van een gebouw. De gevel die getekend is, is geen dak. Het is een gevel. Het mag niet vergeleken worden met een dak. De goothoogte is ook een punt.

[REDACTED] licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage bij dit verslag is gevoegd. In aanvulling hierop geeft hij aan dat er sprake is van een limitatief imperatief stelsel. Het gaat daarmee om een gebonden beschikking. Deze stelling van het college klopt in principe. Er is echter ruimte in het bestemmingsplan om een afweging te maken, bijvoorbeeld door het toevoegen van nadere eisen. Het ligt aan de gemeente dat we te maken hebben met een sterk verouderd bestemmingsplan. In 2008 heeft een herziening plaatsgevonden van het plan van 2005. Het plan voldoet al lang niet meer aan de actualiseringsverplichting van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente voldoet niet aan de implementatietermijnen. Als er een goed actueel bestemmingsplan was geweest, dan had er een ordentelijke procedure plaats kunnen vinden. Er is sprake van strijd met de bestemming. Dat de toelichting geen zelfstandige werking heeft klopt, maar de toelichting wordt een paar keer in de regels gehaald en heeft daardoor bindende werking. Het is gek dat er zo weinig regels zijn over nieuwbouw. Het gaat overal over vervangende bouw. Het lijkt een fout van destijds. Er is een inhoudsmaat van 1000 m3 mogelijk, zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak uit 2014. Hier is niet op gereageerd door het college in de pleitnota. Het college verwijst naar ECLI:NL:RVS:2004:AO2402, dat is hier niet van toepassing. Volgens het college kunnen heel beperkt eisen worden opgelegd. Naar het idee van de provincie is het artikel niet zo beperkt bedoeld, niet alleen bij vrijstellingen/binnenplannen afwijken.

[REDACTED] merkt op dat de provincie heeft gesteld dat het bestemmingsplan een innerlijke tegenstrijdigheid bevat. Waar zit die tegenstrijdigheid precies in? [REDACTED] verwijst naar artikel 8 met de bestemmingsomschrijving gericht op het handhaven van de huidige situatie. De plantoelichting van het plan 2005 is uitgeschreven. Het bevat gedetailleerde beschrijvingen over herbouw, maar niet over complete nieuwbouw. [REDACTED] vat samen, dat de bedoeling van de planwetgever niet goed is uitgewerkt. [REDACTED] vult aan dat de bedoeling was de huidige situatie handhaven, maar in de bouwregels wordt de deur wagenwijd opengezet voor dit plan. De uitspraak uit 2014 laat zien dat de Raad van State het ook zo ziet. Er zou niet meer mogelijk zijn dan 1000 m3.

[REDACTED] licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage bij dit verslag is gevoegd.

4/7

_____ geeft aan dat ze ook zicht heeft op het gebouw, de bomen die er tussen staan zijn geen groenblijvende bomen. De hele winter zal er vrij uitzicht op het gebouw zijn. Daarnaast zal het gebouw boven de bomen uitkomen. Er is niet gecommuniceerd met de omwonenden.

_____ merkt op dat er geen sprake is van beperkt zicht, zij kijkt recht in de kuil. Er staat nu een keet. _____ ziet alles. Vanuit haar tuin en huis kijkt zij op tegen een flat die bijna 30 meter boven het maaiveld uitsteekt. In de pleitnota wordt voorgesteld om de _____ niet-ontvankelijk te verklaren. _____ heeft grond in eigendom in de nabijheid van het bouwperceel. Vanuit zijn perceel is het ongeveer 10 a 15 meter van het gebouw af. Er wordt gesproken over 30 meter hoge sparren, veel groen maar de gemeente heeft niet gecontroleerd wat het zicht is, hoe het met de bomen is gesteld. In 2016 is _____ al in het gemeentehuis geweest om te vragen wat er gaat gebeuren. Ze is geschrokken van het plan voor het appartementencomplex. In 2017 is er een vergadering op het stadhuis geweest waarbij _____ haar ontsteltenis heeft uitgesproken. Bestemming Woondoeleinden I is gewijzigd naar Woondoeleinden II, dit was de truc. Er is geen sprake van herbouw dus kan oneindig de lucht in worden gebouwd. De gemeente was erg enthousiast over de plannen en luisterde nauwelijks naar de bezwaren. _____ heeft vaak gebeld naar de gemeente, maar kreeg nooit iets te horen. Per ongeluk hoorde ze dat er een groot gebouw gaat komen. De gemeente verschuilt zich achter gecreëerde commissies.

De voorzitter vraagt wanneer de bestemming is veranderd van woondoeleinden I naar II?

_____ antwoordt dat dit voor 2005 is gebeurd. Om het landhuis te kunnen bouwen is indertijd de bestemming veranderd.

_____ geeft aan dat ze de schrijver is van het boek 'het Hooge Nest'.

In 2012 is ze in het Hooge Nest gaan wonen. Ze wilde iets bijzonders maken door alles in de omgeving in kaart te brengen. Door met iedereen te praten die er mee te maken heeft gehad heeft ze zorgvuldig onderzoek willen doen. Ze is in gesprek gegaan met onder meer kinderen van onderduikers en verzetsmensen. De vraag die _____ heeft, is of met het bouwplan iets bijzonders wordt neergezet voor de ontwerpers of voor zoveel mogelijk mensen. De omwonenden zijn nooit benaderd. _____ heeft haar naam en telefoonnummer achtergelaten bij de gemeente. De gemeente is nooit komen kijken en heeft nooit gevraagd wat de omwonenden er van vinden. Als de toren er zal staan, is er nooit meer zicht op die plek van het Hooge Nest zonder dat je die toren in je ooghoeken hebt. _____ is zelf 15 jaar advocaat en jurist geweest. Van belang is zelf nadenken en niet alleen de regels volgen. Voor de gemeente Gooise Meren is dit een stuk niemandsland geweest. Er wordt altijd denigrerend gedaan over die hoek alsof die wijk niet goed genoeg is. Als het plan bijvoorbeeld voor het Spiegel bedoeld was, was het heel anders gegaan.

_____ verklaart dat hij tegenover de kuil woont en er zicht op heeft. De gemeente zou buiten de benauwde regelgeving moeten treden. Iedereen weet dat het een natuurgebied is waarbij het conserveren en behouden van de natuur het uitgangspunt is. Je mag verwachten dat het bebouwingsbeeld gerespecteerd wordt. Als er dan ineens hoogbouw wordt voorgesteld denk je dat er toch iets verkeerd zit in het plan, het zou niet moeten mogen. _____ is teleurgesteld. Als je als burger iets verkeerd doet ten opzichte van de overheid zit er druk op het herstellen van een fout. Dat gebeurt hier niet. Waar is de reactie van de gemeente om de waeffout te herstellen? Het college had niet in alle redelijkheid tot dit besluit kunnen komen als ze niet gebonden was aan het limitatief en imperatief stelsel. In de gemeenteraad is geen enkele steun voor dit plan.

_____ licht het bezwaar toe aan de hand van een pleitnota, welke als bijlage bij dit advies is gevoegd. Aanvullende merkt hij op dat er op 3 oktober 2005 (kenmerk ROB 2002 255) een vergunning is verleend. De procedure in 2008 met betrekking tot het bestemmingsplan was alleen voor percelen waar geen goedkeuring aan was verleend. Het gaat niet om een volledige procedure. De toelichting 2005 is van toepassing. In het bestreden besluit inzake de weg wordt dit door gemeente zelf aangehaald. Deze toelichting is nergens te vinden. Niet op de site en niet op Ruimtelijke plannen.nl. De stichting ziet de noodzaak voor een nieuwe aanvraag. Het gaat niet om wijzigingen van ondergeschikte aard. Het betreft een geheel nieuw ontwerp. De hoogte en het aantal appartementen is gewijzigd en terrassen zijn toegevoegd. De afstand van 120 meter die door de gemeente wordt

aangehouden om te beoordelen of iemand belanghebbend is, is zeer dubieus. Alles zal te zien zijn als er geen begroeiing is. Er is ook sprake van strijdigheid met het Bouwbesluit, te weten met artikel 6:37 inzake de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten. De bestaande inrit voldoet niet. De vergunde weg voldoet ook niet aan de eisen van het Bouwbesluit. Het voldoet niet aan de breedte en hoogte boven de kruin. De vergunde weg is niet sterk genoeg voor voertuigen en er is geen goede afwatering. Het gaat om grind in een stalen bak. Deze bak vult zich met water. Het plan is strijdig op drie onderdelen. De grote vraag is wat de definitie van een woonhuis is. Wat wordt bedoeld met 2 of meer? Oneindig? Er is geen sprake van een dakvlak met een hellingshoek tussen de 30 en 60 graden. Er is wel een definitie van het begrip goothoogte, maar geen definitie van het begrip goot. [REDACTED] merkt op, dat er een Natura 2000 voortoets moet plaatsvinden. Het college heeft een onderzoeksverplichting naar mogelijke schade aan Natura 2000. Er is wel contact opgenomen inzake aanvullende vragen, maar er is geen contact opgenomen met Rijkswaterstaat. Er is sprake van een ondeugdelijke quickscan naar natuur en flora. Er is geen daadwerkelijk vleermuisonderzoek gedaan, volgens het protocol waar ook bijvoorbeeld de provincie zich aan houdt. Een door de stichting uitgevoerd deskundige tegenonderzoek laat zien dat er sprake is van een ontoelaatbare verstoring met name door de verlichting.

De voorzitter vraagt of het college een Natura 2000 onderzoek kan betrekken bij de aanvraag? [REDACTED] antwoordt dat de provincie het bevoegd gezag is, maar als een vergunning wordt aangevraagd, is het aan de gemeente om ook een oordeel te geven over een vooronderzoek natuurbescherming.

[REDACTED] geeft aan dat voorgesteld wordt om [REDACTED] niet ontvankelijk te verklaren. Zijn zicht op het bouwplan is een afstand van ongeveer 30 meter. Het bouwwerk komt echter boven de bomen uit, zo is er zicht op. De Wabo kent een aanhaakplicht. Het bestemmingsplan is uit 2005, dit is in 2008 herzien, er zijn overwegingen opgenomen. De bestemming woondoeleinden II is alleen hier en in de wijk Bikbergen opgenomen. Dit is een consoliderende bestemming. Er is geen rekening gehouden met nieuwbouw. Met het huidige plan is zeker geen rekening gehouden. Gekeken moet worden naar de bedoeling van het plan, niet alleen maar naar de voorschriften. De bestemming woondoeleinden II bepaalt, dat alle bebouwing binnen de bouwperceelgrens staat, in dit geval is echter het hele bouwvlak benut. Het bouwplan is te groot. Op sommige punten heeft het college de bepalingen heel letterlijk interpreteert.

[REDACTED] merkt op dat de gemeente iets had kunnen doen met nadere eisen. Waarschijnlijk zijn ze nooit op de Driftweg geweest, daar rijden ze hard. Er is geen zicht op het pad. Het is smal, de 4,5 meter wordt op veel stukken niet gehaald. Waarom zijn er geen nadere eisen gesteld? Het gaat om een gevaarlijke situatie. Het zogenaamde dak is een glazen vlak. De goothoogte kan geen 6,5 meter zijn, want dan zou het water vanaf 35 meter afwateren op een gootje op 6,5 meter. Dat heet een lawine. De gebruiker van een aanpalend perceel is begonnen met een hekwerk. De gemeente geeft aan dat het hek te hoog is, dat kan kennelijk niet. Dit plan kan wel zomaar. De achteruitgang is aan de Driftweg, het gebouw zit volledig in het zicht van anderen dus het uitsluiten van bezwaarden klopt niet.

[REDACTED] merkt op dat de goothoogte op de tiende etage zit, dit maakt het tot een flat. Stellen dat de goothoogte op 6,5 meter zit is waanzinnig. Er zijn twee lijnen gevolgd, artikel 3 algemene beschrijving, de beschrijving in hoofdlijnen en artikel 8. De conclusie is dat dezelfde methode is gebruikt als door de IND bij asielzaken. Gezocht is naar afwijzingsgronden, om de afwijzing rond te krijgen. Alles wat redelijk zou zijn om over na te denken wordt op een onredelijke wijze kapot gemaakt. Artikel 3 algemene beschrijving, is de maatstaf. Hoe reageert het college? Drie regels, met de karakteristieken is rekening gehouden, zachte overgangen, ronde vormen, etc. Het heeft niets te maken met natuur. Een rapport uit 2019 is gebruikt en is opgeleukt. Er is geen nieuw onderzoek gedaan. Er zijn vier dassenpijpen, welke nog werden gebruikt. Waarom doet het onderzoeksbureau dit?

[REDACTED] merkt op dat de provincie een aantal maal is langs is geweest met de gemeente samen. Het bestaand bouwvlak is 1000 kuub. Er staan bomen om het perceel heen, het gebouw wordt steeds kleiner. Accoya zit niet op de gevel, er moet mee gebouwd worden. De brandweer is bepalend in dit soort gevallen. Brandklasse B is nodig en daarom wordt nu bamboe gebruikt. [REDACTED]

geeft verder aan dat als hij een stuk grond koopt en aan de gemeente vraagt wat er mag, er uitgegaan wordt van de letterlijke tekst. Er zijn camerabeelden van mensen op het terrein.

_____ heeft de uitspraak van de Raad van State uit 2014 nagekeken. Deze gaat over een hoogte van een dakgoot. In 2015 is gezegd dat het bouwvlak mag worden volgebouwd. Het bouwplan is zeer grondig tot stand gekomen. Op de Driftweg kijk je tegen bomen aan, het dak wordt steeds kleiner, het is een soort verticale tuin. Hoe hoger hoe kleiner, het doet mee met de boomtoppen. Er is gekeken naar de omgeving.

_____ geeft aan dat een goede ruimtelijke ordening hier niet van toepassing is, dit speelt alleen bij een afwijkingsbesluit. _____ denkt dat er meerdere aanvragen voor hetzelfde perceel kunnen worden aangevraagd, cumulatie kan. Voor wat betreft het ontbreken van een artikel over de dakhelling verwijst hij naar artikel 2. De provincie heeft het er over dat het bestemmingsplan 2008 fout is. Dan had gedeputeerde staten goedkeuring moeten onthouden. De Omgevingswet is in aantocht en daarom wordt er nu geen nieuw bestemmingsplan opgesteld. Om te bepalen wie belanghebbende is in deze bezwaarprocedure, is gemeten met behulp van een luchtfoto. De afstand van de woningen naar het bouwvlak is gemeten. Gekeken is of er zicht is vanuit de woningen op het bouwplan. De grenzen zijn hierbij wat ruimer getrokken dan gemiddeld.

_____ geeft aan dat er met Rijkswaterstaat contact is geweest, er is geen vergunning nodig.

_____ vindt dat _____ teveel vragen beantwoordt die eigenlijk voor de gemeente bedoeld zijn. _____ heeft een belang, die wil gaan bouwen.

_____ merkt nogmaals op dat er sprake is van een eerder definitief vergunde bouwvergunning.

De commissie constateert dat partijen niets meer hebben toe te voegen aan hetgeen zij in deze zaak naar voren hebben gebracht en zal in de raadkamer beraadslagen over het uit te brengen advies aan het college van burgemeester en wethouders.

De Commissie voor de bezwaarschriften,
Algemene kamer,
de secretaris

de plv. voorzitter,

