

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gooise Meren
Postbus 6000
1400 HA BUSSUM

Tevens per mail vooruit: vergunningen@gooisemeren.nl

REFERENTIE: 1757/ SB	BETREFT: Gronden bezwaar	BEHANDELD DOOR/TEL. mw. mr. S.G.A. de Boer
DOSSIER: Bouwplan Driftweg	UW REFERENTIE: HZ_WABO-20-1890	035-5431333 saskia@hbradvocaten.nl

Baarn, 3 maart 2022

Geacht college,

Tegen het besluit d.d. 10 januari 2022 heb ik namens mijn cliënten, de Stichting Naarder Eng en diverse omwonenden (hierna samen aan te duiden als: de stichting), bezwaar gemaakt. Bij bericht d.d. 21 februari 2022 heeft u mij in de gelegenheid gesteld om dit bezwaar uiterlijk op 7 maart 2022 aan te vullen. Hieronder voldoe ik daaraan en geef ik de inhoudelijke gronden van het bezwaar weer.

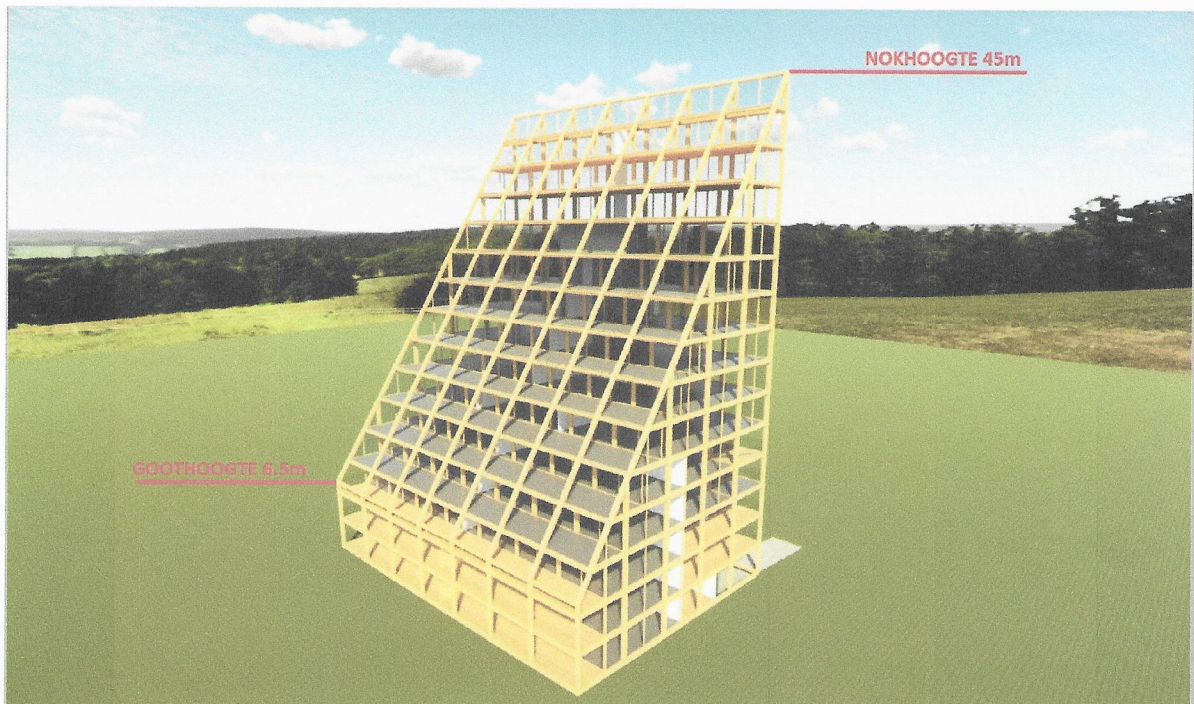
De gronden houden het volgende in.

Er is strijd met het bestemmingsplan, Bouwbesluit, provinciale regelgeving en regelgeving op het gebied van natuur en milieu om verschillende redenen:

- A. Er is sprake van een nieuw bouwplan waarvoor een nieuwe aanvraag moet worden ingediend;
- B. Er wordt geen woonhuis als bedoeld in het bestemmingsplan gebouwd;
- C. In strijd met de bestemming wordt het bos als tuin en voor andere niet-toegestane activiteiten gebruikt;
- D. De gehanteerde dakhellingen voldoen niet aan het vereiste percentage en ook de goothoogte voldoet niet aan de vereisten van het bestemmingsplan;
- E. De bestaande toegangsweg voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit en de aangevraagde toegangsweg kan niet worden aangelegd;
- F. Er is sprake van ontoelaatbare verstoring van vlermuizen en de natuuronderzoek quickscan is ondeugdelijk;
- G. Een voortoets ontbreekt die eventuele negatieve effecten van grondwater activiteiten op het Natura 2000 gebied Gooimeer Zuidoever onderzoekt;
- H. Het bodemonderzoek volstaat niet;
- I. De aerius berekening volstaat niet.

Ad A: Nieuw bouwplan

Voor het perceel aan de Driftweg, kadastraal bekend B1351 te Naarden, beter bekend als: “de kuil”, zijn de afgelopen jaren verschillende bouwaanvragen gedaan. Uiteindelijk heeft uw college beslist op de aanvraag die als geheel is behandeld onder Wabo nummer 20-1890. Deze aanvraag dateert van 12 november 2020. Uit de aanvraag en de daarbij op dat moment behorende bijlagen blijkt dat een appartementencomplex in de vorm van een tribune, met één stijl hellende kant en 3 rechte zijden. Het gebouw is 43 meter hoog. Aangevraagd worden 37 woningen. Op de bijbehorende tekeningen staan 31 appartementen ingetekend.



Nadien is de aanvraag aanzienlijk gewijzigd. Op 30 september 2021 is een geheel ander plan ingediend.

Het betreft nu een rond glooiend gebouw in de vorm van een pagode met en 2 glooiend aandoende schuine zijden en 2 min of meer rechte zijden. Het gebouw meet nu 36 meter hoog.

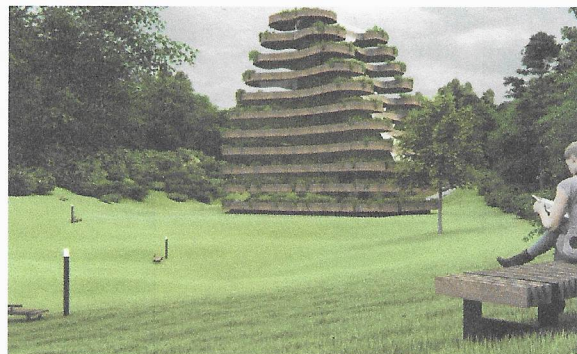
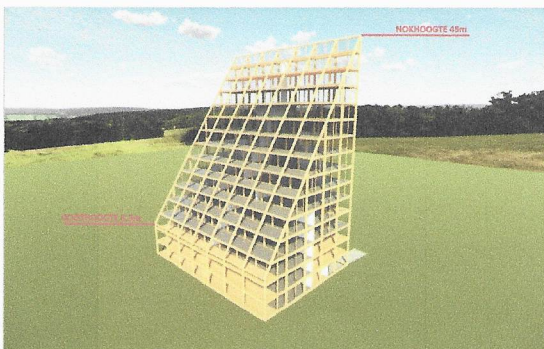
Omdat de gewijzigde tekeningen nog steeds onder de aanvraag van 12 november worden geschaard, blijft de aanvraag dus formeel 37 woningen betreffen.

Uit de gewijzigde tekeningen en de tekst op de website van de gemeente [Dossier - Bestuur - Gemeente Gooise Meren](#) wordt echter opgemaakt dat het nu nog om 17 woningen gaat.



In de aanvraag staat een aangevraagd gebruiksoppervlak van 5.178 m² en een verblijfsoppervlak van 4.168 m² en een (bruto) inhoud van 23.885 m³ vermeld. Het is onwaarschijnlijk dat daarvan met de ingrijpende wijzigingen nog sprake van is.

Het uiterlijk en aanzien van het gevraagde te vergunnen gebouw zijn met deze aangepaste tekeningen aanzienlijk gewijzigd. Dat geldt ook voor de aantallen woningen. Het verschil tussen 37 of 17 is enorm en dat heeft consequenties voor het gehele plan en voor de impact op de omgeving. De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling van de plannen verschillen aanzienlijk. Voor wat betreft de verschillen tussen hetgeen oorspronkelijk op 12 november 2020 is aangevraagd en de wijzigingen daarop van 30 september 2021 kan daarom niet gesproken worden van wijzigingen van ondergeschikte aard. Volgens vaste jurisprudentie¹ is een nieuwe aanvraag nodig als sprake is van zodanige wijzigingen van de aanvraag dat niet meer gesproken kan worden van wijzigingen van ondergeschikte aard.



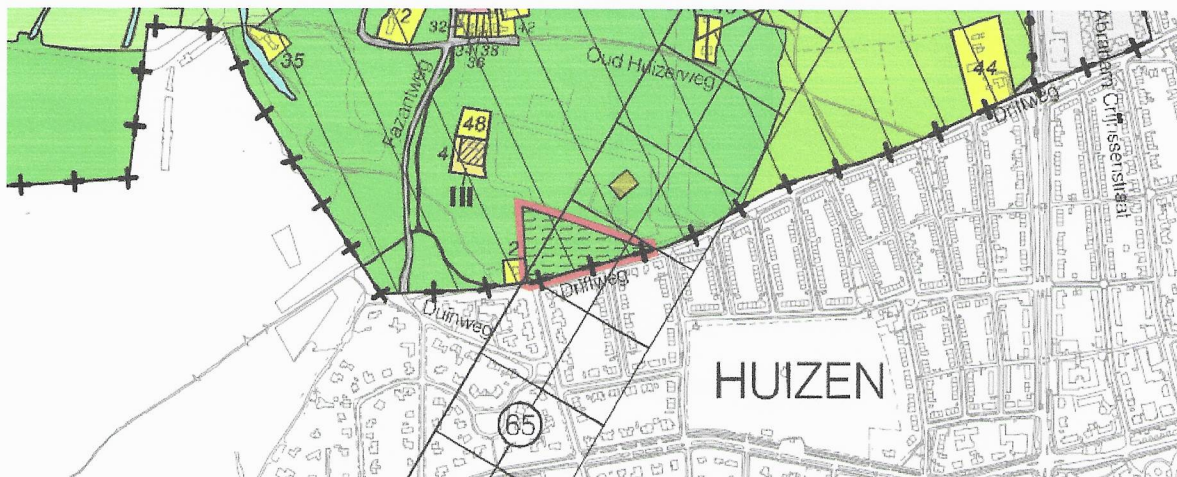
¹ 10 september 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BF0323, recent nog eens bevestigd in de uitspraak van 24 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:372

Met het besluit van 10 januari 2022 is daarmee niet besloten op de oorspronkelijke aanvraag, voor hetgeen nu is vergund had een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

Indien en voor zover alsnog een nieuwe aanvraag zal worden gedaan voor de pagode, is van belang dat in dat geval tevens getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie Noord-Holland, die op 17 november 2020 in werking is getreden. Daarop ga ik verderop onder de behandeling van de toegangsweg nader in.

Ad B Bestemming bouwerrein: Woonhuis

Van toepassing is het bestemmingsplan "1^e herziening Bestemmingsplan Buitengebied" uit 2008. De verbeelding op de plankaart ziet er als volgt uit:



De bestemming van het okergele bouwblok, gelegen vlak boven de rood omrande driehoek, luidt: "woondoeleinden II" (artikel 8). Het bouwblok is omgeven door de bestemming "bosgebied" (artikel 6).

Op grond met de bestemming "Woondoeleinden II" is het volgende toegestaan:

- 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.*

Op het perceel mag één, vrijstaand, hoofdgebouw worden gebouwd, dat uitsluitend woonhuizen mag bevatten. Voor het hoofdgebouw geldt (volgens artikel 8, onderdeel C1) dat

“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,

Toegestaan is dus een groot woonhuis, dat in beginsel 1000 m³ mag behelzen. Toegestaan is niet een appartementencomplex met 17, 31 of 37 woningen. Voor zover uit de planregels niet letterlijk opgemaakt zou kunnen worden dat ter plaatse een woning gebouwd mag worden, geldt dat uit de plan-systematiek en de totstandkomingsgeschiedenis van dit bestemmingsplan dat daaruit wel moet worden afgeleid dat ter plaatse enkel één (groot) (land)huis (terug)gebouwd mag worden.

Destijds was uitdrukkelijk bedoeld dat een enkel landhuis mogelijk werd gemaakt, getuige de opgenomen wijziging in het ontwerp van het bestemmingsplan: gevraagd werd “een landhuis van de gevraagde afmetingen mogelijk te maken”. Daarvoor bestond een concreet bouwplan, uiteindelijk vergund op 3 oktober 2005. De gemeente is ten tijde van de vaststelling daarom uitgegaan van een - dit - eerder bestaand recht om dit enkele landhuis te bouwen. Daaropvolgend is door het college van Gedeputeerde Staten goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan Buitengebied 2005.

De interpretatie van het begrip woonhuis kan niet zover worden opgerekt dat daar waar de bestemming expliciet voor een concreet vergund landhuis is bedoeld, opgerekt kan worden naar de bouw voor 17, 31 of zelfs 37 appartementen. Dat is eens te meer van belang aangezien in het bestreden besluit blijkbaar op vele aspecten gemeend is de planvoorschriften zodanig op te rekken en uit te leggen dat uiteindelijk een vergunning wordt verleend voor een bouwwerk waarvan in een oogopslag duidelijk is dat dit nooit vergund had mogen worden.

De stichting verwijst in dit kader bijvoorbeeld naar hetgeen zij over de dakhelling, gebruik als privétuin van het bosgebied en de toegangsweg naar voren brengt.

Ter motivering van de stelling dat enkel een enkel woonhuis, en geen appartementencomplex, gebouwd mag worden verwijst de stichting naar het betoog dat de gemeente Huizen bij het bezwaar van 21 januari, verzonden op 8 februari, 2022 heeft ingediend en tevens naar het bezwaar d.d. 17 januari 2022 met bijlagen dat de Vereniging Vrienden van 't Gooi heeft ingediend.

Deze argumentatie omtrent de toegestane bouw van een enkele woning beschouwt zij als hier herhaald en ingelast.

De vergunning had dus niet mogen worden verleend. Daar komt bij, dat de uitvoering daarvan ook niet mogelijk is. Om een kolossaal appartementencomplex midden in het bosgebied, tevens NNN gebied, te bouwen, zijn vele bouwactiviteiten en af- en aanrijdend verkeer met zwaar materieel

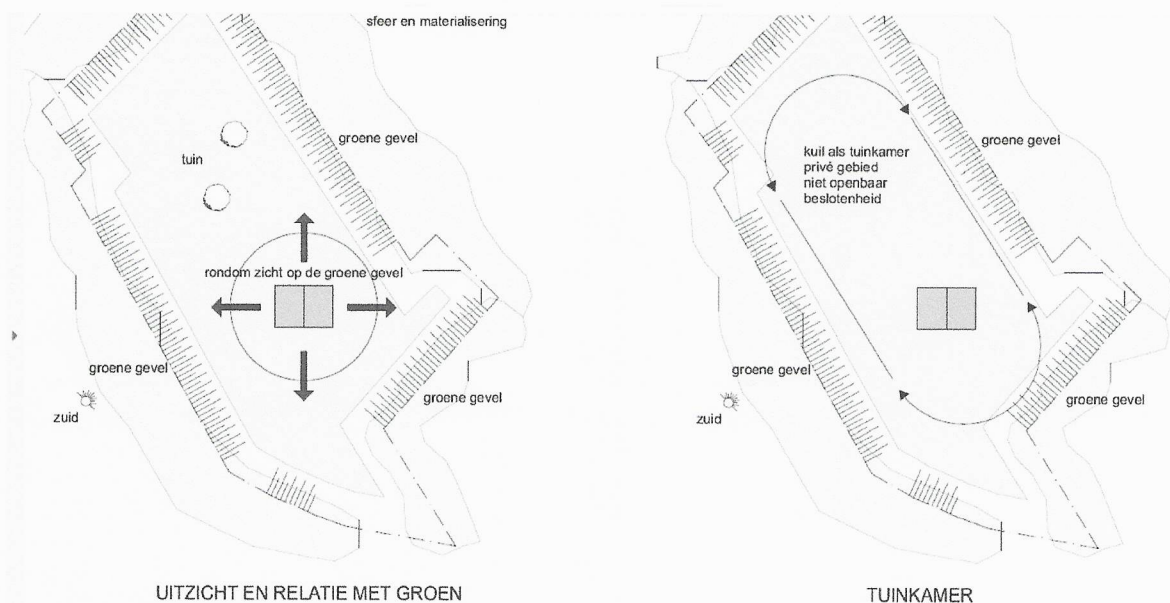
vereist. Deze activiteiten zijn in strijd met de bestemming van de grond die om het bouwperceel is gelegen, en waarvan het gebruik noodzakelijk is om het bouwproject te realiseren.

Voor een verdere uiteenzetting van de (on)mogelijkheden van gebruik van grond met de bestemming Bosgebied verwijs ik naar hetgeen aansluitend hieronder ten aanzien van het gebruik van het omliggend terrein, en verderop ten aanzien van de (geprojecteerde) toegangsweg omtrent de bestemming Bosgebied naar voren wordt gebracht.

Daaruit volgt, dat de vergunning niet in dit gebied mag worden uitgevoerd. Deze had dus ook niet verleend mogen worden.

Ad C: Gebruik omliggend bosgebied als tuin en voor andere niet-toegestane activiteiten

Daar komt bij dat blijkens de ingediende stukken bij de aanvraag het bosgebied rond het appartementencomplex blijktbaar als privétuin zal worden gebruikt. Op p. 8 van het stuk "Plan definitief Naarden 30-9-2021" staat op p. 8 het volgende ingetekend:



Dit stuk ligt nu niet als bijlage bij het bestreden besluit ter inzage, maar daaruit blijkt uiteraard wel wat de bedoeling is en hoe het in de praktijk ook zal gaan: de bewoners hebben geen tuin, wel een bosgebied als omgeving, en zullen dat feitelijk als hun "tuinkamer" gaan gebruiken. Het "Plan definitief" wordt als **bijlage 2** hierbij gevoegd.

Dit is om verschillende redenen in strijd met de bestemming: de om het bouwvlak heen gelegen grond is bestemd als Bosgebied (artikel 6). Grond die bestemd is als bosgebied mag gebruikt worden voor "het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het bosgebied". Gebruik als tuin is iets heel anders en past niet binnen deze bestemming. Gebruik als tuin, erf en terrein is juist alléén toegestaan op grond met de

bestemming Woondoeleinden II zelf (op grond van artikel 8A onder 3), dus binnen het bestemmingsvlak. Dat de aanvrager er voor kiest om het gehele bestemmingsvlak te bebouwen past strikt genomen binnen de bestemming Woondoeleinden II, maar daarmee is dan al het gebruik ten behoeve van deze woondoeleinden daarbuiten niet meer toegestaan.

Hieronder wordt bij het onderwerp “toegangsweg” op de bestemming Bosgebied nader ingegaan.

Daarnaast geldt dat grond met de bestemming Woondoeleinden II buiten 25 meter van het woonhuis niet als erf mag worden gebruikt (artikel 8 onder F, vijfde lid). Voor zover met gebruik als privé tuin niet van een erf gesproken zou kunnen worden komt het gebruik van het bos vanwege het gebruik voor dagrecreatieve voorzieningen dan feitelijk neer op recreatie, terwijl deze bestemming nu juist niet op het bosgebied is gelegd.

Daarnaast zal het omliggend bosgebied zonder twijfel gaan worden gebruikt als ruimte voor laden en lossen voor het appartementencomplex, in voorkomende gevallen voor opstelplaats van de brandweer (zie hierna over het Bouwbesluit), en in het kader van gebruik van bodemenergie. Dit is allemaal in strijd met de bestemming bosgebied.

Ook hier is weer duidelijk dat een appartementencomplex zoals dat met de omgevingsvergunning is voorzien om vele redenen niet binnen de voorschriften en de bedoeling van het bestemmingsplan past. Bedoeld is om alle activiteiten die met wonen te maken hebben ook binnen het bestemmingsvlak plaats te laten vinden. Daarvan zal hier geen sprake zijn. Als op voorhand al duidelijk is dat grond of een bouwwerk anders gebruikt zal worden dan aangevraagd, of daarover voldoende getwijfeld kan worden, en dat andere gebruik niet past binnen het bestemmingsplan, moet de aanvraag volgens vaste jurisprudentie² worden afgewezen.

Ad D: Dakhelling en goothoogte

Op grond van artikel 8, onderdeel C onder i mag de dakhelling minimaal 30° en ten hoogste 60° bedragen.

Het bouwplan voldoet niet aan deze bepaling. Evenmin is duidelijk hoe de goothoogte is bepaald en waarom deze aan de maximum door het bestemmingsplan toegestane hoogte zou voldoen.

Allereerst ga ik in op de dakhelling.

Het bestemmingsplan geeft geen definitie van een dak, dakgoot of dakvlak.

De omschrijvingen voor het meten bepalen het volgende in artikel 2, onder 4:

de dakhelling: de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

² Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1829

Het begrip dakvlak is in dit bestemmingsplan niet gedefinieerd. Uit de jurisprudentie en de definities uit “Van Dale” kan het volgende worden afgeleid.

Over het begrip “dakvlak” oordeelt de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (hierna: de Afdeling)³:

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 en bij een plat dak door het platte dak. Een andere uitleg zou ertoe leiden dat voor gebouwen met platte daken uitsluitend de voorgeschreven maximale bouwhoogte zou gelden. Dit zou de voorschreven maximale goothoogte zinledig maken.

Er is bij het onderhavige bouwplan geen sprake van een “hellend dak”, er is sprake van vele op elkaar gestapelde appartementen met elk hun eigen afzonderlijke platte dak waarna steeds opnieuw weer een hoek ontstaat. Per appartement wordt het dak gevormd door de bovengelegen platte constructie. Er is dus sprake van een getrapte constructie, niet van een dakvlak voor het geheel.

Dat blijkt ook uit een andere uitspraak van de Afdeling⁴:

Bij het betwisten van het gemeten hellingspercentage stelt de Raad van State, in een geval waarin is voorgeschreven hoe het hellingspercentage moet worden berekend:

Dat betekent 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 zou worden doorbroken door substantiële hoogteverschillen, kan niet met deze meetwijze worden volstaan en dient bij de berekening van het hellingspercentage rekening te worden gehouden met deze hoogteverschillen. Anders dan [wederpartij] stelt, hoeft echter niet elke oneffenheid op het dakvlak te worden meegenomen bij het bepalen van het hellingspercentage.

In het onderhavige bouwplan wordt het ingetekende hellingspercentage steeds met grote hoeken en substantiële hoogteverschillen onderbroken. Dat is niet toegestaan, althans in dat geval kan niet worden gesproken van een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°.

Ten slotte bekijkt de Afdeling de uiterlijke verschijningsvorm van een plan in zijn totaliteit op grond waarvan bekeken wordt welke onderdelen deel uit maken van een dak⁵:

³ Uitspraak 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3853

⁴ Uitspraak 18 september 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3200

⁵ Uitspraak 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:929

De rechtbank heeft in dit verband terecht overwogen dat, gelet op de uiterlijke verschijningsvorm en de bewuste keuze van het materiaal, de randen deel uitmaken van het dak.

In dit geval was in eerste instantie sprake van uitstekende dakdelen die niet tot het dak gerekend mochten worden. Nadat deze delen tegen het dak “aangeplakt” werden en daar een gelijke lijn mee vormden, mochten ze tot het dak gerekend worden. Daarvan is in het onderhavige geval juist geen sprake: er zijn per verdieping aanzienlijk uitstekende delen.

Verder is het zo dat de Raad van State bij het ontbreken van definities kijkt naar het normale spraakgebruik, en met name de “Dikke Van Dale” er dan bij betreft.

Daarin verwijst het woord dakvlak naar dakschild. Een dakschild is volgens Van Dale

“elk van de hellende zijstukken van een dak”.

In dit geval kan onmogelijk worden gesproken van een hellend zijstuk.

Hoogstens zijn er per verdieping steeds opnieuw hellende zijstukken, die elk opnieuw met een nieuwe hoek beginnen.

Ten overvloede vermeld de stichting hier nog, dat de aanwezigheid van de uitstekende delen in alle gevallen mee moet worden beschouwd aangezien deze delen niet vergunningvrij kunnen worden aangebouwd.

Kortom: hier is geen sprake van een dak of dakvlak waarvan de helling voor het geheel kan worden gemeten op 30° tot 60°.

Dan de goothoogte.

Deze wordt (in artikel 2, tweede lid) in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

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;

Ook daaraan wordt in dit bouwplan niet aan voldaan.

Op de tekening van de gevels en plattegronden is halverwege de derde “rand” vanaf het maaiveld een lijn getrokken met “goothoogte + 6.500 m”. Daarop of daaruit blijkt op geen enkele manier dat daarmee wordt voldaan aan de vereisten uit de definitie.

Per verdieping zijn in de onderhavige constructie immers goten en druiplijnen.

Naar de mening van de stichting is duidelijk dat in het onderhavige bouwplan niet gesproken kan worden van een dakhelling van 30° tot 60°. Voor zover er toch aanleiding zou zijn om dit begrip nader te interpreteren en mogelijk op te rekken, is van belang dat dit oprekken ook al is gebeurd bij de aanvraag op zich en bij het begrip “woonhuis”. Hierboven is betoogd dat het oorspronkelijk aangevraagde bouwplan niet gezien kan worden als het uiteindelijk vergunde bouwplan. Ook is betoogd dat het bouwplan niet gezien kan worden als woning als bedoeld in het bestemmingsplan. Voor zover dat met de nodige interpretatie toch mogelijk zou zijn, is wel duidelijk dat het niet de bedoeling van de planwetgever is geweest om een groots appartementencomplex mogelijk te maken met ook nog eens een getrapte opeenstapeling van woningen, waar een denkbeeldige lijn die steeds onderbroken wordt dan een dakhelling zou vormen. Deze dubbele interpretatie kan niet in de planvoorschriften worden ingelezen.

Ad E: De bestaande toegangsweg voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit en de aangevraagde toegangsweg kan niet worden aangelegd

De huidige situatie is dat er een smalle toegangsweg is van de openbare weg (de Driftweg) naar het grasland onder aan de weg. Er is op dit moment geen weg tussen het einde van de smalle toegangsweg en het bouwvlak.

Voor de weg vanaf het einde van de bestaande smalle toegangsweg naar het gebouw is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning is verleend op 26 januari 2022, echter voor slechts een deel daarvan. De stichting maakt daar in een afzonderlijk bezwaar ook bezwaar tegen en verwijst hier naar dat afzonderlijke bezwaar.

Deze vergunning had evenmin verleend mogen worden. Zowel het bestemmingsplan als provinciale regelgeving staan daaraan in de weg. Als er geen deugdelijke toegangsweg is, kan vervolgens de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex op grond van het Bouwbesluit niet worden verleend.

Het perceel ligt ingesloten in een gebied met de bestemming “Bosgebied” (artikel 6). De toegangsweg is geprojecteerd op gronden met deze bestemming. Deze gronden dienen voor

- 1. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het bosgebied*
- met daaraan ondergeschikt:*
- 5. infrastructurele voorzieningen;*
- 6. openbare nutsvoorzieningen;*

Voor het graven in de grond en aanbrengen van oppervlakteverhardingen zoals wegen en het aanleggen van leidingen is een aanlegvergunning vereist. Deze kan enkel worden verleend als geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, bos-, natuur- en landschapsfunctie plaatsvindt.

De afweging daarvoor heeft niet plaatsgevonden, of althans is de belangenafweging onjuist uitgevallen.

Over deze bestemming bosgebied schrijft de toelichting bij het bestemmingsplan (p. 42 en p. 49):

“Op de stuwwal staat bescherming van de huidige en landschappelijke waarden voorop. Daartoe is gekozen door de bestaande bosgebieden een aparte bestemming "Bosgebied" te geven. ”

“Voor het bosgebied staat behoud van het areaal aan bos voorop.”

Een aan te leggen toegangsweg, van maar liefst 5 meter breed en ruim 120 meter lang, past op geen enkele wijze binnen deze bestemming



Voor zover al een aanlegvergunning kan worden overwogen, zullen daarvoor afwegingen moeten worden gemaakt met betrekking tot de natuurlijke waarden, de Europese natuurwetgeving (Habitat- en Vogelrichtlijn), het NatuurNetwerkNederland (NNN), en het karakteristieke landschap (artikel 6F3 en artikel 3 onder 1 sub 1.2 en onder 1 sub 1.3, van de beschrijving in hoofdlijnen). Tevens zal bij de bescherming afstemming moeten worden gezocht met de beheersplannen van de betreffende natuurorganisaties. Daarnaast moet het positieve effect van de vergunning worden afgewogen tegen de negatieve gevolgen voor de andere functies. Ook dat is niet gebeurd.

Daar komt bij dat de weg is gelegen in een NNN-gebied:



Het gehele perceel ligt in het NNN gebied, de toegangsweg loopt door reeds gerealiseerd natuurnetwerk, voor het rode gebied geldt dat dit nog verder moet worden gerealiseerd.

Voor alle kleuren geldt dat de provincie hier bevoegd gezag is indien er aantasting van het gebied kan plaatsvinden. Dat daarvan sprake is bij een ingrijpende verharding en de wens om een brede toegangsweg midden in een bosgebied te realiseren spreekt voor zich. Van enige instemming van de provincie Noord-Holland is niet gebleken.

In dit kader zal gehele aanvraag getoetst moeten worden aan de Omgevingsverordening NH 2020: voor de omgevingsvergunning voor bouwen vanwege het feit dat een nieuwe aanvraag moet worden gedaan, zie boven bij het onderwerp aanvraag, en voor de aanlegvergunning voor de weg vanwege het feit dat deze is aangevraagd op 20 oktober 2021. Daaraan is niet getoetst. In het bijzonder is sprake van strijd met artikel 6.43 van deze Omgevingsverordening.

Het aanleggen van een toegangsweg is dus niet mogelijk. Dat betekent dat de toegangsweg niet kan worden aangelegd, en het gebouw dan dus niet voldoende bereikbaar zal zijn.

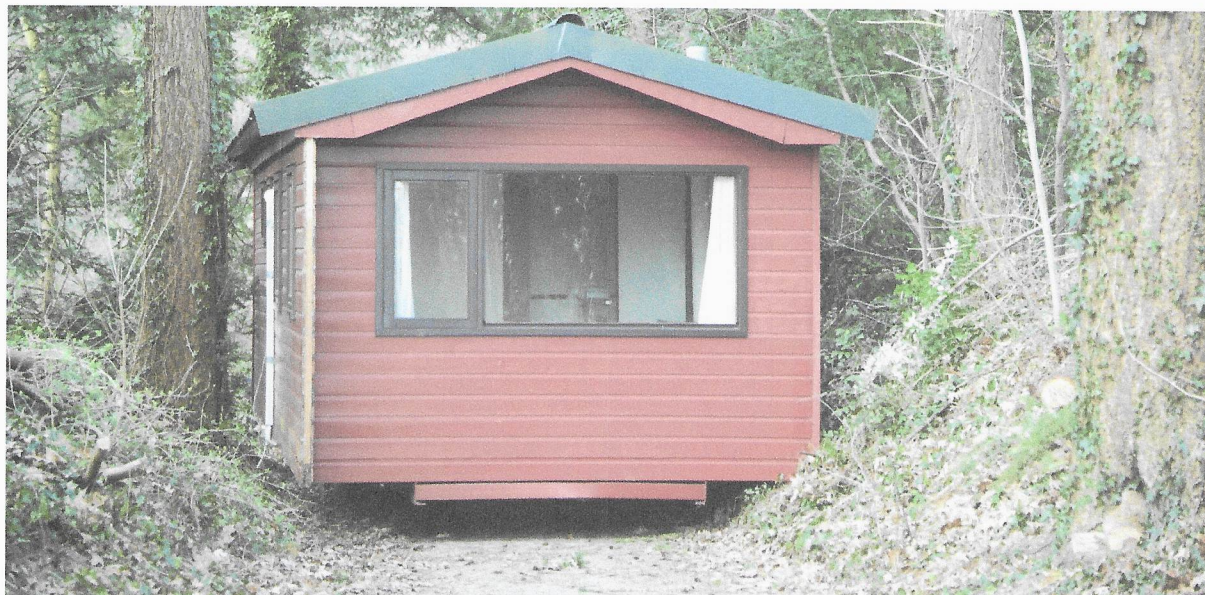
Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor bouwen evenmin verleend kan worden.

Uit artikel 6.35 Bouwbesluit volgt dat een woning bereikbaar moet zijn voor hulpdiensten, bijvoorbeeld de brandweer. Verder bepaalt het Bouwbesluit (in artikel 6.37) dat tussen de toegang van een woning en de openbare weg een verbindingsweg ligt die geschikt is voor de voertuigen van de hulpdiensten. Het Bouwbesluit vereist onder andere dat deze verbindingsweg een breedte heeft van ten minste 4,5 meter en een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter). Daaraan voldoet het bestaande pad niet.

Die verbindingsweg hoeft er alleen maar niet te liggen als de toegang tot de woning maximaal 10 meter van een openbare weg ligt (het bouwplan is verder weg gelegen), of als de aard, ligging of

gebruik van de woning naar het oordeel van het bevoegd gezag geen verbindingsweg vereist. Voor 17, of 31, of 37 woningen is een goede toegangsweg onbetwist vereist. Vast staat, dat de bestaande smalle toegangsweg niet volstaat.

De recent richting het terrein gebrachte bouwkeet is klem komen te zitten op het pad en kan er niet overheen, laat staan hulpdiensten:



Vanwege het ontbreken van (toestemming voor) een deugdelijke toegangsweg zal de omgevingsvergunning voor bouwen dan ook moeten worden geweigerd. Dit komt eveneens naar voren uit jurisprudentie: uit een uitspraak van de Afdeling⁶ blijkt dat een omgevingsvergunning voor bouwen om deze reden kan worden geweigerd.

Tenslotte geldt ook in dit kader dat mogelijk voor de weg niet dieper dan 30 cm diep zal worden gegraven, maar dat er wel kabels en leidingen naar het appartementencomplex zullen worden aangelegd. Daarvoor moet wel dieper worden gegraven. Of dit onder het wegdek gebeurt is de stichting niet bekend, maar logisch lijkt dit wel. In dat geval is er ook voor het aanleggen van de weg dus nog een afweging in het kader van de archeologie vereist. Ook die ontbreekt.

Bovendien zal de weg in technisch opzicht niet volstaan. De vergunde weg is niet sterk genoeg voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 15 ton, en heeft geen goede afwatering heeft: de grindweg zit "opgesloten" in een stalen bak. Zelfs wanneer de weg zoals deze is vergund aangelegd zou mogen worden, voldoet deze dus niet aan twee belangrijke eisen van het Bouwbesluit, namelijk

⁶ 24 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1266

het geschikt zijn voor motorvoertuigen van ten minste 15 ton, en het beschikken over een goede afwatering.

Ad F: Ontoelaatbare verstoring van vleermuizen, ondeugdelijke quickscan

In het gebied zitten diverse beschermde diersoorten, waaronder verschillende soorten vleermuizen. Deze zullen ontoelaatbaar worden verstoord. In de quickscan wordt terecht vermeld dat foerageerfuncties en vliegroutes verstoord zullen worden. Het onderzoek vult daarop enkel aan dat er geen “essentiële” functies en routes verstoord zouden worden.

De stichting bestrijdt dit en toont middels eigen deskundig onderzoek aan dat er ontoelaatbare verstoring plaatsvindt. Het rapport van natuuronderzoeker F. van der Vliet d.d. 15 februari 2022 wordt als **bijlage 3** hierbij gevoegd.

Daarbij is tevens van belang dat de quickscan suggereert dat de verstoring voorkomen zou kunnen worden door het gebruiken van “vleermuisvriendelijke verlichting”. Dit gaat om te beginnen al niet op voor het appartementencomplex zelf. Een dergelijke voorwaarde is niet opgenomen en bovendien niet te handhaven. Dan zouden alle individuele bewoners een bepaalde lichtvorm in hun woning moeten gebruiken. Daarnaast wordt de vorm van verlichting blijkbaar aanbevolen voor de grond om het appartementencomplex heen. Die grond maakt geen deel uit van de aanvraag, maar vormt zo wel onderdeel van het bestreden besluit. Daarmee is uw college buiten de aanvraag getreden. Op deze grond mag bovendien vanwege de bestemming daarvan: bosgebied, in het geheel geen verlichting in welke vorm dan ook worden geplaatst.

Aangezien verlichting van de omgeving noodzakelijk is, is het plan niet uitvoerbaar.

De stichting stelt verder dat de het natuuronderzoek onvolledig en ondeugdelijk is omdat gericht veldonderzoek naar de verschillende beschermde soorten ontbreekt. Gericht veldonderzoek moet worden uitgevoerd voor elke beschermde soort waarvoor geldt dat geschikt habitat aanwezig is en het plangebied binnen het reguliere verspreidingsgebied ligt. De locatie Kadastraal perceel B1351 te Naarden (Driftweg) valt in het reguliere verspreidingsgebied van, en heeft een geschikte habitat voor, een groot aantal beschermde soorten waaronder verschillende soorten vleermuizen, boommarter, das en eekhoorn en meerdere soorten beschermde vogels zoals boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer en wespandief.

Het gerichte veldonderzoek moet uitgevoerd worden voor elke van de beschermde soorten, door een deskundige met specifieke expertise omtrent de soort die wordt onderzocht, en gebruikmakend van specifieke protocollen.

Tenslotte stelt de stichting, gesteund door het rapport van Van der Vliet (zie bijlage 3), dat het niet aannemelijk is dat de aangetroffen ransuil nog in de nabijheid zal gaan nestelen tijdens de bouwactiviteit of als een gebouw er eenmaal zou staan. Voor dassen kan De Kuil een voedsellocatie zijn. Als er bij de oostrand een appartementengebouw zou verrijzen dan zullen dassen de omgeving mijden.

De uitgevoerde quickscan kan in ieder geval niet gezien worden als voortoets in het kader van de Wet Natuurbescherming. Nu met de quickscan niet wordt uitgesloten dat er geen negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied of op beschermde diersoorten zullen optreden, had een passende beoordeling moeten worden gemaakt. Ook dat is ten onrechte achterwege gelaten.

Ad G. Een voortoets die eventuele negatieve effecten van grondwater activiteiten op het Natura 2000 gebied Gooimeer Zuidoever onderzoekt ontbreekt

Om zekerheid te hebben over de uitvoering van het plan überhaupt kan worden toegestaan is een voortoets vereist. Deze toets ontbreekt. Gelet op het feit dat het bouwplan is geprojecteerd in de dichte nabijheid van het Natura 2000-gebied Gooimeer Zuidoever had deze toets moeten worden uitgevoerd. De stichting heeft hierover contact gezocht met het bevoegd gezag. Rijkswaterstaat heeft schriftelijk bevestigd, dat de toets is vereist. Een afschrift van het bericht van Rijkswaterstaat d.d. 20 december 2021 wordt als **bijlage 4** hierbij gevoegd.

Op grond van deze toets had moeten worden uitgesloten dat de bouwactiviteiten (die invloed hebben op het grondwater) geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000 gebied. Het ontbreken van deze toets, dan wel het ontbreken van zekerheid omtrent de effecten, heeft als consequentie dat de vergunning geweigerd had moeten worden. In ieder geval was de vereiste informatie dus niet compleet.

Als toelichting daarop geldt het volgende.

Het grondwater in de Kuil zit vlak onder de oppervlakte. De grondwaterstand ligt op -0,26 m NAP (bron: Geotechnisch Onderzoek Fugro, 13 februari 2020). Het maaiveld ligt daar maar circa 1,0 meter boven het grondwaterpeil. De keldervloer van het gebouw ligt circa 6 meter onder NAP en daarmee ruim (circa 5,75 m) onder het grondwaterpeil. Om het gebouw aan te leggen moet mogelijk zelfs nog dieper gegraven worden dan de diepte van de keldervloer.

De aanleg van het appartementencomplex en andere bouwactiviteiten zullen effect hebben op het grondwater door verschillende activiteiten:

- Het onttrekken van grondwater bij de aanleg van de kelder
- Het retourneren van grondwater in de grond
- De aanleg van een 'gesloten' bodemenergiesysteem
- De aanleg van weg(en) en andere infrastructuur (riool, elektra, etc.)

Voor deze activiteiten had een vergunning moeten worden aangevraagd als niet kan worden uitgesloten dat de activiteiten de kwaliteit aantasten van natuurlijke habitats of de habitats verslechteren (van een Natura2000 gebied), of als niet kan worden uitgesloten dat de activiteiten een verstorend effect hebben op de plant- en diersoorten waarvoor het (Natura 2000) gebied is aangewezen

Het Natura 2000 gebied Gooimeer-Zuid is gevoelig voor 'lozingen en onttrekkingen van grondwater' en deze lozingen en onttrekkingen hebben mogelijk een negatief effect op het instandhoudingsdoel van het Natura 2000 gebied. Voor RWS, de toezichthoudende organisatie, is het toezicht op lozingen en onttrekkingen van grondwater in Gooimeergebied een "speerpunt".⁷

Uit de artikelen 6, derde lid Habitat Richtlijn, 2.7, eerste en tweede lid Wet natuurbescherming (Wnb) volgt dat moet worden beoordeeld of een plan of project zelfstandig of in combinatie met andere plannen of projecten (mogelijk) significante gevolgen kan hebben, dat wil zeggen gevaar kan opleveren voor het halen van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied. Per activiteit zal steeds moeten worden gezien of het behalen of behouden van de doelstellingen in het geding is. Dit vraagt om maatwerk. Vrijwel nooit kan op voorhand worden bepaald of een bepaalde activiteit wel of geen significant effect op de natuurwaarden heeft.

Het is in de onderhavige situatie bekend dat:

- De afstand tussen de Kuil en het Natura 200 gebied Gooioever Zuid slechts 1,16 km bedraagt
- Een bemalingsadvies niet is gemaakt
- Er een groot 'waterdebiet' (toevoer van grondwater) zal ontstaan
- Het grondwater hoogstwaarschijnlijk naar het noorden stroomt (d.w.z. van de Kuil in de richting van het Gooimeer). In het bodemonderzoek dat onderdeel is van het besluit tot gunning staat (op p. 3):
"Op basis van de literatuurgegevens is een stromingsrichting af te leiden vanaf het Gooi naar zuidelijk Flevoland. De stromingsrichting is niet eenduidig. In het eerste watervoerend pakket stroomt het grondwater in noordoostelijke tot zuidoostelijke richting."
- De bodem bestaat uit zandlagen waardoor het grondwater snel (horizontaal) stroomt
- Het verkennend bodemonderzoek laat zien:
 - In de vaste bodem: overschrijding van de achtergrondwaarde voor PAK
 - Ziltige zandlagen
 - In het grondwater: verhoogd gehalte van barium

Er bestaan in het kader van de wateraspecten zoveel onzekerheden en er ontbreekt op alle relevante aspecten ten aanzien van water noodzakelijk onderzoek, met name wat betreft mogelijke negatieve gevolgen voor Natura 2000 gebied Gooimeer Zuidoever, dat de vergunning daarom niet had mogen worden verleend.

Ad H: Onvolledig bodemonderzoek

⁷ Zie Handhavingsplan IJsselmeergebied – Handhavingsbeleid 2016 – 2021), opgesteld in samenwerking tussen de bevoegde gemeenten, provincie, omgevingsdienst en RWS
<https://rwsnatura2000.nl/gebieden/ijsselmeergebied/ijs documenten/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1631365>

Ook het verkennend bodemonderzoek dat is bijgevoegd bij de aanvraag is onvolledig en voldoet niet aan de eisen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd voor een oppervlakte van 625m² (zie paragraaf 2.2 van het onderzoek) terwijl het bouwvlak aanzienlijk groter is: 875m². Aanvullend, het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd met een maximale boordiepte van 3 meter (zie paragraaf 3.1 van het onderzoek) terwijl de beoogde graafdiepte in het vergunde plan aanzienlijk dieper is (circa 7 meter). Op basis van dit onderzoek had de vergunning dus niet verleend mogen worden.

Ad I: Aerius berekening niet actueel

In de week van 13 januari 2022 is een nieuwe versie van aerius calculator gaan gelden. Daarvoor is ruim voorafgaand aan deze datum al veel publiciteit geweest. Daarom kan besluitvorming over het onderhavige project niet volstaan met een aeriusberekening die al dateert van september 2021 en het bestreden besluit had niet op 10 januari 2022 op basis van onvoldoende bekende gegevens mogen worden genomen.

Er is dus een nieuwe berekening nodig. In ieder geval zal voorafgaand aan een besluit op bezwaar een nieuwe berekening aanwezig moeten zijn.

Aangezien inmiddels weer strengere eisen gelden en er in de zeer dichte nabijheid Natura 2000-gebieden aanwezig zijn, staat op voorhand niet vast dat de vergunning verleend kan worden of in stand kan blijven.

Conclusie

Het plan had niet vergund mogen worden. Er had een nieuwe aanvraag gedaan moeten worden. Voor zowel de oorspronkelijke aanvraag, als het onderdeel van de aanvraag waarop een besluit is genomen, geldt dat het plan om diverse redenen in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast is het plan in strijd met het Bouwbesluit, de provinciale regelgeving en natuurwetgeving. De stichting verzoekt uw college daarom om de aanvraag in heroverweging alsnog te weigeren.

Ten slotte voeg ik de statuten van de Stichting Naarder Eng als **bijlage 5** hierbij. Gelet op de doeleindenomschrijving en de feitelijke activiteiten van de stichting kan zij als belanghebbende worden aangemerkt.

Met vriendelijke groet,



S.G.A. de Boer
Advocaat