

Pleitnotitie Stichting Naarder Eng (21 april 2022)

Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

De Stichting Naarder Eng heeft bezwaarschriften ingediend tegen zowel de omgevingsvergunning voor het bouwen van appartementen als tegen de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een weg naar het nog niet bestaande appartementencomplex.

In aanvulling op deze bezwaarschriften, en in reactie op de twee pleitnotities van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren, willen we u graag attent maken op het volgende:

A. Appartementencomplex

1. Noodzaak nieuwe aanvraag

Ad 18. Het college betoogt dat de wijzigingen aan het bouwplan van ondergeschikte aard zijn en dat daarmee geen nieuwe aanvraag nodig is. Zij wijst erop dat de vorm is veranderd door gebruik van andere materialen, dat de kap een bescheiden onderdeel vormt in het gehele bouwplan en dat door de afstand van 120 meter tot belanghebbenden alle wijzigingen als ondergeschikt van aard kunnen worden beschouwd.

De stichting wijst erop dat de vorm niet is veranderd door gebruik van andere materialen maar door een geheel nieuw ontwerp. De hoogte is van 43 naar 36 meter teruggebracht, het aantal appartementen is van 37 naar 17 gegaan, en aan iedere verdieping zijn terrassen toegevoegd. Er is, kortom, sprake van een geheel ander gebouw, zowel in vorm als in ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling van het pand. In dat geval kan er niet meer gesproken worden van hetzelfde bouwplan en is een nieuwe aanvraag noodzakelijk, volgens vaste jurisprudentie. De afstand van 120 meter is geen beletsel om de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitstraling van een gebouw met deze afmetingen en volume waar te nemen.

2. Strijdigheid met bouwbesluit en bestemmingsplan

In haar verweer stelt het college bij Ad 1: “het bouwplan past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan” en voert aan dat geen van de limitatieve weigeringsgronden van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, zich voordoen. De stichting bestrijdt dat:

Ten eerste voldoet het bouwplan niet aan art 6.37 van het Bouwbesluit dat toeziet op de bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten. Zowel de bestaande inrit als de vergunde weg, waarvan de vergunning nog niet onherroepelijk is, voldoen niet aan de eisen van het Bouwbesluit. De bestaande inrit voldoet niet aan de eisen dat deze weg 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. De vergunde weg, die aansluit op de bestaande inrit, voldoet niet aan de volgende twee eisen: ze is niet sterk genoeg voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 15 ton, en heeft geen goede afwatering; de grindweg zit als het ware “opgesloten” in een stalen bak. [Kortom: de basiseisen voor de bereikbaarheid voor Hulpdiensten ...]

Ten tweede: in dit bestemmingsplan wordt als woonhuis gedefinieerd: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Deze definitie is van toepassing op woonhuizen, toegestaan voor de bestemming Woondoeleinden II waarvan hier sprake is.

De vraag rijst wat bedoeld wordt met “twee of meer woningen”: is dat een oneindig aantal, of is er een grens aan en waar ligt die grens dan en op grond van welke bepalingen wordt die grens vastgesteld? Wordt bij deze onzekerheid de Toelichting en de Algemene Bepalingen weer relevant, waarin gestreefd wordt naar een evenwichtig bebouwingsbeeld dat bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met een kap? De stichting is van mening dat bij deze onzekerheid niet op voorhand kan worden gesteld dat de aanvraag past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze redenering is ook van toepassing bij het verweer van de het college Ad 8.

Ten derde (Ad 14): De stichting heeft aangevoerd dat er bij het ontwerp geen sprake is van een dakvlak met een hellingshoek tussen de 30 en 60 graden. Het dak wordt immers mede gevormd door de terrassen of balkons op elke verdieping, die elk een zelfstandig en substantieel element vormen, met eigen hoeken, en die mede als dak dienen voor de onderliggende laag appartementen.

Het college voert hier alleen aan dat er een lijn getrokken is op de tekeningen waardoor een kustmatig snijvlak van dak en gevel wordt gecreëerd. De stichting kan hierin geen dakvlak zien en evenmin een weerlegging van de aangevoerde redenering, ondersteund door verschillende uitspraken van de Raad van State, als aangegeven onder D van het ingediende bezwaarschrift.

Ten vierde (Ad 19). De stichting heeft als bezwaar aangevoerd dat niet kan worden opgemaakt uit de tekeningen dat de goothoogte op 6,5 meter ligt en volgt daarbij de in het bestemmingsplan gegeven definitie van “goothoogte”.

Het college voert in haar verweer ten onrechte aan dat het bestemmingsplan geen definitie kent van “goothoogte”. Dan voert het college aan dat goothoogte ook de plaats kan zijn waar het water vanaf druipt, conform uitspraken van de Raad van State. Daarmee zou dan het ontwerp voldoen aan de vereisten in het bestemmingsplan. Wanneer we deze redenering volgen, zou ook het bovenste terras of balkon de plaats kunnen zijn waar water vanaf druipt. Het bovenste balkon/ terras is gelegen op de 9^e of 10^e verdieping, ruim boven de 6,50 meter gezien de hoogte van het gebouw: 36 meter.

3. Noodzaak van Natura 2000 voortoets

Als het gaat om het moeten uitvoeren van een voortoets over mogelijke negatieve effecten van het bouwplan voor Natura 2000 gebied Gooimeer Zuidoever, heeft het college bij dit bouwplan een onderzoeksverplichting. In ons bezwaarschrift hebben we toegelicht welke feiten ten grondslag liggen aan onze overtuiging dat een voortoets nodig is ten aanzien van mogelijke negatieve effecten via het grondwater.

Daarnaast hebben we ook een reactie van Rijkswaterstaat ontvangen dat een voortoets in dit geval nodig is en dit vermeld in ons bezwaarschrift.

In plaats van het bezwaar terzijde te schuiven had het college, vanwege haar onderzoeksverplichting, juist contact moeten opnemen met Rijkswaterstaat voor een aanvullende reactie; net zoals het college dat wel heeft gedaan met bijvoorbeeld Ecochore en Hunneman Milieu Advies Raalte B.V. Door dat niet te doen, voldoet het college niet aan haar onderzoeksverplichting.

4. Ondeugdelijke quickscan natuuronderzoek

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.

Een belangrijke lacune in de quickscan is dat er geen vleermuisonderzoek in het plangebied heeft plaatsgevonden. Daarom is het niet duidelijk of en welke vleermuissoorten in de omgeving aanwezig zijn en wat de effecten van het gebouw en verlichting op de populaties vleermuizen zal kunnen hebben. De conclusie uit de quickscan dat er geen “essentiële” functies en routes verstoord zouden worden is derhalve voorbarig.

Gericht veldonderzoek moet worden uitgevoerd voor elke beschermde soort waarvoor geldt dat geschikt habitat aanwezig is en het plangebied binnen het reguliere verspreidingsgebied ligt. Daarbij moet gebruikt gemaakt worden van protocollen zoals het Vleermuisprotocol. Dat is in dit geval niet gebeurd.

Onze stichting toont middels eigen deskundig onderzoek aan dat er ontoelaatbare verstoring zal plaatsvinden. Dit onderzoek is uitgevoerd door natuuronderzoeker F. van der Vliet. In tegenstelling tot de suggestie in de pleitnotitie van het college is de heer van der Vliet niet op het privéterrein van de heer Goossens geweest.

B. Ten aanzien van de toegangsweg:

1. Noodzaak van nieuwe aanvraag

Wij zijn van mening dat een nieuwe aanvraag had moet worden ingediend. Uit het aanvraagformulier blijkt dat het gaat om een weg van 15cm diepte. De door het college vergunde weg heeft een diepte die twee keer zo groot is, namelijk 30 cm, en is voorzien van een stalen bak. Beide wijzigingen zijn redelijkerwijs niet van ondergeschikte aard. Het gaat bijvoorbeeld om een verdubbeling van de grond die uitgegraven moet worden en een tweemaal zo grote aantasting van de bodem.

2. Strijdigheid met bestemmingsplan Buitengebied.

Het vergunde plan voor de weg is op meerdere punten in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied.

Ten eerste, het college stelt dat de vergunde weg geldt als een infrastructurele voorziening. Echter, het begrip ‘infrastructurele voorziening’ is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. Ook het woordenboek Van Dale bevat geen definitie van het begrip ‘infrastructurele voorziening’.

Daarom moet gekeken worden naar wat de Toelichting van het bestemmingsplan 2005 hierover staat. Paragraaf 7.4.7 gaat over Infrastructuur. In deze paragraaf wordt onder Infrastructuur verstaan:

- Bestemming Verkeersdoeleinden voor verharde wegen, paden en parkeervoorzieningen
- Bestemming Fiets- en voetpaden
- Bestemming Spoorwegdoeleinden opgenomen voor de overige infrastructuur in het plangebied.
- Bestemmingen voor Aandachts- zones spoorweglawaaï, Aandachtszones industrielawaaï en aandachtszones wegverkeerslawaaï
- Bestemming Nuts- en buisleidingen
- Bestemming Straalpad

Uit de verbeelding bij het bestemmingsplan blijkt dat de bestemming Verkeersdoeleinden alleen wordt gebruikt voor openbaar toegankelijke wegen, paden, en parkeervoorzieningen.

Het combineren van de informatie van de verbeelding en de Toelichting leidt tot de conclusie dat een toegangsweg over eigen terrein niet geldt als een infrastructurele voorziening. Daarom is de vergunde weg in strijd met het bestemmingplan.

Ten tweede, in het geval dat een infrastructurele voorziening wordt aangelegd, moet een belangenafweging worden gemaakt tussen i) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het bosgebied, en ii) het belang van de infrastructurele voorziening. De belangenafweging die het college heeft gemaakt is ontoereikend.

In het bestemmingplan worden de natuurlijke waarden gedefinieerd als “de abiotische en biotische waarden van een gebied”. Deze omschrijving omvat, volgens Van Dale, alle levende- en niet-levende waarden van een gebied. Bij de abiotische waarden gaat om aspecten als stilte, donkerte, en bodemgesteldheid.

De gemaakte belangenafweging heeft geen aandacht besteed aan de abiotische waarden, en is daarom onvoldoende. Uit de Toelichting (2005) blijkt het grote belang dat de plantwetgever toekende aan natuurwaarden in het algemeen en bodemwaarden in het bijzonder:

Paragraaf 5.1: ..“....een groot deel van de stuwwal aan de oostzijde van Naarden is door de provincie aangewezen tot bodembeschermingsgebied. Bodembeschermingsgebieden zijn gericht op het tegengaan van aantasting van bodemkundige waarden. Hiervoor zal in dit bestemmingsplan ter plaatse van de bodembeschermingsgebieden geen grootschalige bebouwing, industriële of recreatieve ontwikkelingen, alsmede ingrepen in de bodem die het bodemreliëf aantasten (aanlegvergunningstelsel) worden toegestaan.”

Kadastraal perceel B1351 in Naarden valt in zijn geheel onder het door de provincie aangewezen tot bodembeschermingsgebied. Ingrepen in de bodem die het bodemreliëf aantasten (aanlegvergunningstelsel) zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van de 'biotische waarden' (levende waarden), is de Quickscan naar onze mening onvoldoende. Zo bevat de quickscan geen analyse van de negatieve effecten van het verkeer over de vergunde weg voor beschermde soorten. Het gaat hierbij zowel om het bouwverkeer, dat door de ontwikkelaar in een eerdere aanvraag is geschat op meer dan 9.000 voertuigbewegingen (waarvan meer dan 2.000 met zwaar of middelzwaar vrachtverkeer) als het verkeer van bewoners, bezoekers en leveranciers in de gebruiksfase.

3.Strijdigheid met bestemmingsplan Archeologie

Volgens artikel 6.3.1 van de planregels van het paraplubestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren' is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen uit te voeren op een grotere diepte dan 30 cm.

Om een half-verharde weg aan te leggen die in een stalen bak ligt om 30 cm diepte, is het onvermijdelijk dat er dieper gegraven moet worden dan 30 cm. Ten eerste is het praktisch onmogelijk om zo te graven dat er precies 30 cm diep wordt gegraven om een bak van 30 cm diepte in te plaatsen. Er is altijd een veiligheidsmarge nodig bij het graven.

Ten tweede is het zeer waarschijnlijk dat er een extra funderings-laag (van puin) nodig is onder de stalen bak. Gesprekken met bedrijven die gespecialiseerd zijn in half-verharding bevestigen dit.

Conclusie

Zowel het plan voor de bouw van een appartementencomplex als het plan voor de aanleg van een weg had niet vergund mogen worden.

In beide gevallen had een nieuwe aanvraag gedaan moeten worden.