

Aan: de Gemeenteraad Gooise Meren

Kopie: het College van Burgemeester en Wethouders

Naarden, 3 augustus 2021

Geachte Leden van de Gemeenteraad Gooise Meren,

Als vertegenwoordiger van direct belanghebbenden richt de Stichting Naarder Eng zich tot u met het dringende verzoek om hoogbouw op de locatie "De Kuil" aan de Driftweg in Naarden te voorkomen.

#### *De aanleiding*

Op 1 juli 2020 ontving de gemeente Gooise Meren een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex aan de Driftweg in Naarden, op de locatie Kadastraal perceel B-1351. Het ontwerp voorzag in een woontoren van 33 meter hoogte op een perceel met de bestemming Bosgebied. Het is gelegen in een historisch Goois landschap dat in het bestemmingsplan ook als Bosgebied, Natuurgebied en Agrarisch gebied met Natuurwaarden aangegeven wordt. De provincie heeft deze oude zandafgraving aangemerkt als NNN gebied en als aardkundig monument. In gebieden met deze bestemmingen gaat het belang van natuurwaarden en de conservering van de natuur boven andere belangen.

De gemeente informeerde de aanvrager dat de aanvraag in strijd was met het bestemmingsplan ter plekke en dat de behandeling daarom volgens de uitgebreide procedure zou gaan: gemeenteraad en provincie moeten dan een verklaring van geen bezwaar afgeven.

De aanvraag werd op 28 juli 2020 gepubliceerd en veroorzaakte een storm van verontwaardiging: partijen in Gooise Meren, de gemeente Huizen en de Provincie wisten nergens van, terwijl de omwonenden niet betrokken en zelfs niet geïnformeerd waren over het project. De breed gedeelde mening was (en is nog steeds) dat op deze beschermde natuurgronden een dergelijk gebouw niet past. Er werd een petitie gestart door omwonenden om dit project te stoppen; de petitie is aangeboden aan de wethouder in augustus 2020 en werd uiteindelijk door bijna 4000 mensen gesteund. Uit gesprekken met de verschillende fracties van de raad Gooise Meren werd ons duidelijk dat er geen steun was voor hoogbouw op deze locatie.

Onze conclusie was dat de Raad vermoedelijk niet de vereiste verklaring van geen bezwaar zou afgeven voor deze aanvraag.

*We zijn een jaar verder; hoe is het er nu eigenlijk mee?*

De gemeente Gooise Meren heeft de projectontwikkelaar geïnformeerd dat alleen aanvragen in behandeling zullen worden genomen die, naar het oordeel van de gemeente, binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen en dus via een reguliere procedure kunnen worden behandeld. Voor vergunning van de aanvraag is dan niet een verklaring van geen bezwaar vanuit de Raad nodig.

De Raad is daarmee buiten het traject van besluitvorming geplaatst.

De projectontwikkelaar heeft daarna nog twee andere aanvragen ingediend: in augustus/september 2020 voor een 15 meter hoog gebouw, dat kort daarop een 28 meter hoge versie kreeg, al snel “de Kerstboom” gedoopt, en in november voor een 43 meter hoog gebouw, “de Tribune”.

De aanvragen voor de Toren, de Kerstboom en de Tribune zijn allen actief; echter, de aanvraag voor de Toren zal niet worden behandeld en de termijnen bij de aanvraag voor de Kerstboom zijn verlopen. Blijft over als enige serieuze aanvraag de Tribune, gepubliceerd op 30 november 2020. Inmiddels zijn van dit ontwerp een aantal varianten gekomen die wij ook niet allemaal gezien hebben. Alle voorgestelde projecten delen één kenmerk: hoogbouw, die zal uitsteken boven de omringende bomen.

Al acht maanden is de gemeente zich aan het beraden op wat er nu in het bestemmingsplan wel en niet is toegestaan. En al die tijd wacht de buitenwereld, uw Raad, de gemeente Huizen, de omwonenden, natuurliefhebbers, belanghebbende organisaties en de Provincie, op de uiteindelijke uitkomst.

*Waarom duurt dat nu zo lang? Is het zo ingewikkeld? En waarom wordt er zo weinig informatie gedeeld, is er geen transparantie of zelfs participatie?*

Dat laatste moet u echt, en met klem, aan de wethouder vragen.

Het ligt inderdaad niet eenvoudig; de uitgangspunten voor en richtlijnen in het bestemmingsplan voor dit buitengebied zijn allen gericht op bescherming en conservering van natuurwaarden en landschap. De norm voor bebouwing in het gebied, indien toegestaan, is anderhalve bouwlaag met een kap; laagbouw dus (Bestemmingsplan Buitengebied Art 3C, Welstand Gooise Meren 2019 Bosgebied, Gebied 23). Bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Buitengebied in 2005 en de Eerste Herziening in 2008 heeft de beschermingsconstructie in het plan onvoldoende aandacht gekregen van B&W en gemeenteraad van Naarden; voor dit specifieke perceel is de bescherming in het bestemmingsplan ronduit zwak.

Op dit perceel was oorspronkelijk de bouw van een stoeterij met bedrijfswoning toegestaan. In 2001 werd het terrein verkocht en de nieuwe eigenaar wilde daar graag een landhuis op bouwen. De gemeente was bereid om dat te faciliteren, evenals de provincie, in ruil voor het opruimen van de rommelige schuurtjes en stallen van de stoeterij. Een bouwrecht wordt toegekend op een vlak van 25 bij 35 meter via een artikel 19 WRO oud procedure. De bestemming op de bouwvlek is dan Woondoeleinden I. Op verzoek van de eigenaar wordt de bouwvlek verplaatst en kort voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied in 2005, wordt ambtshalve ingezet op een wijziging van de bestemming naar Woondoeleinden II, die verder alleen in de wijk Bikbergen voorkomt. De Provincie geeft een verklaring van geen bezwaar.

In september 2005 verleent de gemeenteraad van Naarden vrijstelling ex artikel 19 voor de bouw van een landhuis van circa 2000 m<sup>3</sup> op dit perceel met bestemming Woondoeleinden II.

Nooit is het de bedoeling geweest om hoogbouw mogelijk te maken; de hele procedure is opgezet met als doel dat de eigenaar een mooie villa, een landhuis, zou kunnen bouwen in ruil voor het oplossen van een voor Gemeente en Provincie ongewenste situatie, namelijk de vervallen stoeterij.

Het beleid van zowel de gemeente Naarden als van de Provincie was, en is nog steeds, dat geen nieuwbouw, en zeker geen verstedelijking, mocht plaatsvinden in het buitengebied. De Raad van de gemeente Naarden heeft goedkeuring gegeven aan het laten bouwen van bovengenoemd landhuis. De Raad heeft echter nooit goedkeuring willen geven aan bouwmogelijkheden die hoogbouw en/of verstedelijking mogelijk zouden maken.

#### *Wat betekent de bestemming Woondoeleinden II?*

De bestemming Woondoeleinden II geeft de mogelijkheid een groot woonhuis te bouwen, gedefinieerd als “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.” (Artikel 1.75 Voorschriften Bestemmingsplan Buitengebied Naarden 2005). En met deze definitie is de mogelijkheid voor appartementen in een gebouw geschapen.

Woondoeleinden II kent een limiet voor volume bij herbouw en verbouw: 1000 m<sup>3</sup> of 20% meer dan de bestaande bebouwing. In het geval van nieuwbouw is er geen limiet voor volume vastgesteld. Verder mag de goothoogte niet boven de 6,50 meter liggen en moet er een dakvlak zijn met een hoek tussen 30 en 60 graden. Nogmaals: voor nieuwbouw is er geen limiet op de inhoud van een gebouw vastgesteld in het door de Raad vastgestelde bestemmingsplan.

Deze grote onzorgvuldigheid laat ruimte voor interpretaties van het bestemmingsplan die volledig in strijd zijn met alle uitgangspunten en richtlijnen waar het bestemmingsplan voor dit gebied op gebaseerd is: bescherming en behoud van natuur en landschappelijke waarden.

Waarschijnlijk heeft niemand in 2005 en 2008 kunnen vermoeden dat juist deze grote onzorgvuldigheid heeft geleid tot het indienen van drie aanvragen van een omgevingsvergunning voor hoogbouw op een plek waar moeite is gedaan de bouw mogelijk te maken van een nooit gerealiseerde villa.

#### *Hoe gaat de gemeente om met de aanvragen?*

Na publicatie van de eerste aanvraag bleek onmiddellijk dat er geen draagvlak is voor een hoogbouw appartementencomplex. Naar onze waarneming niet bij de Raad, niet bij de provincie, niet bij de omwonenden en niet bij de gemeente Huizen die medewerking moet verlenen aan de ontsluiting. Een onlangs door de Raad van de gemeente Huizen unaniem aangenomen motie heeft dit nogmaals duidelijk gemaakt.

Het algemene oordeel is dat in een natuurgebied geen plaats kan zijn voor hoogbouw. Dat sluit naadloos aan bij de uitgangspunten en richtlijnen voor het gebied en voor het bestemmingsplan.

Ook de gemeente heeft een keuze in de benadering van deze omstreden voorstellen:

- Negatief (het is strijdig met alle uitgangspunten) Een keuze voor het belang van natuur en de omgeving en er wordt getracht tot een ander ontwerp te komen dat recht doet aan belangen van natuur en betrokkenen als omwonenden.
- Elke andere opstelling is in feite positief; een keuze die eigenlijk alleen recht doet aan het belang van de projectontwikkelaar en niet aan de natuurlijke waarden of belangen van

overige betrokkenen waaronder omwonenden. Een dergelijke opstelling laat die overige partijen in verbazing en onbegrip achter. En verontwaardiging.

De gemeente heeft tot dusverre de plannen voor hoogbouw positief benaderd en zelfs verdedigd bij monde van de wethouder: “er mag meer dan men denkt, men moet rekening houden met hoogbouw, er zijn drie aanvragen gedaan en één daarvan zal worden vergund”. Zoals u weet: alle aanvragen betreffen hoogbouw.

De Provincie heeft de gemeente voorts gewezen op de noodzaak een door de Provincie goedgekeurd uitgebreid ecologisch onderzoek naar het voorkomen van beschermde diersoorten in het perceel te laten uitvoeren en de effecten die de voorgestelde bebouwing daarop zou hebben. Voordat de Omgevingsdienst NHN het ecologisch onderzoek heeft goedgekeurd, mag geen aanvang worden gemaakt met enige bouwwerkzaamheden.

*Waarom lijkt de gemeente te kiezen voor het belang van de projectontwikkelaar?*

Er is tot dusverre helaas geen transparantie over dit proces en de overwegingen van de gemeente; niet naar omwonenden en, naar wij begrijpen, ook niet naar de gemeente Huizen.

Er is ook geen enkele participatie van omwonenden en belanghebbenden in dit fel omstreden project, ondanks meerdere verzoeken daartoe.

Er worden twee argumenten gebruikt: het argument “er mag meer dan u denkt” en het argument dat de gemeente schade claims wil vermijden. Een onderbouwing of een rechtvaardiging voor deze argumenten is tot nu toe niet gegeven.

Een claim kan alleen ingediend worden als toezeggingen niet worden gehonoreerd. Zijn er dan toezeggingen gedaan? Welke toezeggingen, door wie, welke functionaris, op welke wijze? De projectontwikkelaar claimt te mogen bouwen tot zover de bomen reiken. Is daarvoor een toezegging gedaan?

Waar is die zorg voor claims op gebaseerd? Een open vraag die de wethouder dient te beantwoorden indien gesteld door de gemeenteraad.

*Kan de gemeenteraad invloed uitoefenen op het proces van besluitvorming om zo de nooit gewilde hoogbouw te vermijden?*

Ja, dat kan zeker. Er is namelijk nog een vierde aanvraag, en die betreft de ontsluitingsweg.

Om bij de bouwvlek te komen moet in ieder geval ook binnen het perceel een weg worden aangelegd dan wel verbreed en uitgebreid. Die weg wordt aangelegd over Bosgebied, tevens NNN gebied. Dat is in strijd met de bepalingen in het Bestemmingsplan (Art 6 A, Art 6 B sub 1.2.) en provinciale regels voor het NNN gebied. Dat betekent dat deze aanvraag via een uitgebreide procedure behandeld moet worden. Voor vergunning van de aanvraag is dan een verklaring van geen bezwaar nodig van u, de gemeenteraad.

**Als u ook vindt dat op deze plek van het Gooi, in dit beschermde natuurgebied, geen hoogbouw kan worden toegestaan, kunt u als gemeenteraad reeds nu aangeven dat u de aanleg van de ontsluitingsweg niet zult ondersteunen en niet de vereiste verklaring van geen bezwaar zult afgeven.**

Wij, als vertegenwoordigers van omwonenden en de 4000 ondertekenaars van de petitie Stop Woontoren Driftweg, roepen u op zich te mengen in deze discussie en dit voornemen nu al kenbaar te maken aan de wethouder, voordat er een besluit genomen wordt over één van de aanvragen.

Als controlerend orgaan van de gemeente kan de raad een fundamentele rol vervullen door het duidelijk kenbaar maken van uw mening en de dwingende vraag eventueel gedane toezeggingen openbaar te maken.

De kracht van de gemeenteraad is onlangs aangetoond door de opdracht van de Raad van de gemeente Huizen aan het eigen College van B&W om de voorliggende hoogbouw aan de Driftweg met inzet van alle relevante middelen te trachten tegen te houden.

Uiteindelijk bepaalt U, de Raad.

De omwonenden van het perceel zijn niet alleen mensen wonend in Huizen. Ook inwoners van uw gemeente, wonend in het buitengebied van de Naarder Eng, zijn grote belanghebbenden in dit dossier. Als Stichting vertegenwoordigen wij allen die de natuurwaarden van de Naarder Eng willen behouden.

Wij hopen dat we kunnen rekenen op de ondersteuning van u, als volksvertegenwoordigers, zodat een transparant en verantwoord beleid in deze kwestie kan worden gewaarborgd.

Graag zijn wij beschikbaar om onze zienswijze te verduidelijken.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Stichting Naarder Eng.