

Zienswijze

op het ontwerp-bestemmingsplan

J. van Woensel Kooylaan 26-E,

Gemeente Gooise Meren

Inhoud

1. Inleiding/achtergrond
2. Korte geschiedenis van het vigerend bestemmingsplan
3. Korte geschiedenis van het perceel Naarden C-2735
4. Kanttekeningen bij/bezwaren tegen het Ontwerpbestemmingsplan
 - a. Conflict met diverse bepalingen van het vigerend bestemmingsplan
 - (i) *‘Woondoeleinden II’-bepalingen*
 - (ii) *Algemene Criteria, sub D*
 - (iii) *Algemene Criteria sub J*
 - b. Participatie
 - c. Ecologische rapportage & Natuur
 - d. Infrastructuur
 - e. Stikstof depositie
5. Conclusies & aanbevelingen
6. Ondertekening
7. Bijlagen

1. Inleiding/achtergrond

Uw college heeft het ambtelijk advies d.d. 7 januari 2021 terzake van het door de eigenaar opgestelde Ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Naarden C-2735 overgenomen en het betreffende ontwerp op 24 februari 2021 ter inzage gelegd. Het ontwerp heeft onder omwonenden tot grote beroering geleid en zij hebben zich verenigd in een informele belangengroep (“Omwonenden”) waarvan de ondergetekenden de initiatiefnemers zijn.

Genoemd ambtelijk advies is voornamelijk gebaseerd op de in opdracht en voor rekening van de eigenaar opgestelde ‘toelichting’. Omwonenden zijn van mening dat deze toelichting - en daarmee ook het ambtelijk advies - onvolledig en deels onjuist is. Dit brengt met zich mee dat het college-besluit het ontwerp te steunen, op onjuiste/onvolledige gronden genomen is. Eén en ander zal in de onderhavige Zienswijze worden onderbouwd.

In het kort concluderen Omwonenden tot verwerping van het ontwerp met volledige instandhouding van het thans vigerende bestemmingplan.

2. Korte geschiedenis van het vigerend bestemmingsplan

Van oudsher kent de wijk Bos van Bredius/Bikbergen een uitermate landelijke en ruime opzet. Het straatbeeld wordt bepaald door ruime tot zeer ruime percelen met dito woonhuizen. Begin jaren 80 was er weinig vraag naar dit soort woningen. Het voorbeeld van de kadastrale opsplitsing van het landgoed Dennenrust, kreeg snel navolging in de buurt. Verontrust over de versnippering die dit met zich meebracht hebben wijkbewoners bij de Gemeente Naarden aangedrongen op maatregelen ten behoeve van het behoud van het karakter van de wijk. De Gemeente Naarden heeft zulke maatregelen toegezegd en in opvolgende bestemmingplannen vormgegeven door verschillende voorschriften. Aanvankelijk bevatten deze voorschriften eisen aan de omvang of situering van de percelen, later aan de daarop te realiseren bebouwing (‘Woondoeleinden II’). In het nog betrekkelijk kortgeleden vastgestelde en thans vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied Naarden wordt het gedeelte waar de wijk Bos van Bredius/Bikbergen onder valt, beschreven in artikel 8 paragraaf A onder 1:

“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, zoals genoemd in bijlage 1.”

3. Korte geschiedenis van het perceel Naarden C-2735

Perceel Naarden C-2735 maakt weliswaar deel uit van het ‘bestemmingsvlak’ Jan van Woensel Kooylaan 26/D, maar betreft kadastraal een afsplitsing van het perceel met huisnummer 28. In 1990 heeft de eigenaar van dit toen nog ongesplitste perceel dit verkocht aan projectontwikkelaar Brummer Onroerend Goed BV die het perceel in tweeën splitste met de bedoeling op het afgesplitste deel een woning te realiseren, althans het afgesplitste perceel als bouwgrond te kunnen verkopen. Brummer’s bij de gemeente Naarden terzake ingediende plannen ketsten echter af op de eerder in de jaren ‘80 in overleg met de buurt in het bestemmingsplan opgenomen beperkingen. Het perceel is vervolgens volledig speculatief overgenomen door de huidige eigenaar, Majoor Project Ontwikkeling BV (“MPO”). Eigenaar/UBO van MPO is de heer J.B.P. Hoogeboom, inmiddels gepensioneerd projectontwikkelaar te Laren, die de directie heeft toevertrouwd aan Heyen Makelaars BV te Naarden. Van zowel de UBO als van Heyen Makelaars kan worden gezegd dat ze wisten wat ze kochten. Verscheidene keren heeft MPO getracht de gemeente Naarden/Gooise Meren te vermurwen met bouwplannen. De laatste twee vergunningaanvragen dateren van respectievelijk 2019 en 2020. Beide aanvragen werden echter door de Gemeente afgeweerd.

Vanuit omwonenden is in de loop der jaren getracht het perceel over te nemen. Gesprekken ketsten echter voortdurend af op een weinig realistische vraagprijs.

Ondertussen ontwikkelde het perceel zich tot een oase van natuur en rust. Het bosachtige terrein herbergt ringslangetjes, steenmarters, uilen en ander gevogelte omgeven met verschillende bomen met als hoogtepunt een prachtige 180-jarige beuk.

4. Kanttekeningen bij/bezwaren tegen het Ontwerp-bestemmingsplan

a. Conflict met overige bepalingen van het vigerend bestemmingsplan

Het thans voorliggende verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan m.b.t. J. van Woensel Kooylaan 26^E betreft het specifieke verzoek om op het betreffende perceel een kleine woning met een oppervlakte van 105 m² en één bouwlaag te mogen bouwen. Het bouwen van een groot woonhuis is niet mogelijk, gezien de beperkingen die het perceel zelf met zich meebrengt. Wijkbewoners verzetten zich tegen het ontwerp omdat het inbreuk maakt op diverse bepalingen van het bestemmingsplan dat van toepassing is in de rest de wijk, de ruime opzet van de wijk aantast en een ongewenst precedent vormt verdere versnippering van de buurt.

i. *‘Woondoeleinden II’-bepalingen*

Woondoeleinden II wordt -als eerder opgemerkt - in het vigerend bestemmingplan gedefinieerd als zijnde bedoeld voor grote woningen. Het is evident dat de plannen van initiatiefnemer daarmee naar letter en strekking in strijd zijn. De afmetingen, vorm, ligging en begroeiing van het perceel maken echter dat voor een grotere woning geen ruimte is.

Perceel C-2735 grenst verder enkel met de oprit aan de openbare weg. In de jaren ‘80 moest ieder perceel nog met minimaal 30 meter direct aan de openbare weg liggen. De splitsing van de percelen was daarom van meet af in strijd met de letter en geest van de sedert de jaren ‘80 vigerende bestemmingsplannen. Waar in die tijd nog een economische reden kon worden aangevoerd voor splitsing (er was in die tijd weinig vraag naar grote woonhuizen op dito percelen) is daarvan momenteel ook zeker geen sprake meer. Integendeel: het vigerend bestemmingsplan beschermt het karakter van de wijk en daarmee ook de waarde van haar woningen. Het is bepaald onwenselijk thans een precedent te scheppen voor met dit bestemmingsplan in strijd zijnde plannen.

ii. *Bestemmingsplan, 3. Algemene Criteria, sub D*

In het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied Naarden staat onder 3, Algemene Criteria sub D het volgende vermeld:

Woonsituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening gehouden te worden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Omwonenden zijn van oordeel dat een woning, gebouwd op deze locatie en met het aspect en uiterlijk dat de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging voor ogen heeft, de privacy van de bewoners van de te bouwen woning, alsook de privacy van de naaste burens, in het bijzonder de privacy van de bewoners van de woning op perceel 2734 ernstig in het gedrang brengt. Immers, de woonkamer van het perceel 2735, alsmede de woonkamer van het perceel 2734 hebben direct zicht op elkaar, en dat bij een onderlinge afstand van 10 meter.

iii. Bestemmingsplan, 3. Algemene Criteria, sub J

Voorts vermeldt het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Naarden bij 3. Algemene Criteria sub J het volgende ten aanzien van landschappelijke waarden:

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

Naar het oordeel van omwonenden zal de woning die op perceel 2735 naar de wens van aanvrager opgericht zal worden, de landschappelijke waarden van het buitengebied ernstig doen verminderen. De te bouwen woning zal als kleine woning op een voor het gebied klein perceel, ogen als een tussen de omringende grote woonhuizen “ingepropte” recreatiewoning. Hierdoor worden de landschappelijke waarden van het gebied ernstig aangetast. Ook treedt hierdoor een verdere verstening van het buitengebied op, terwijl in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied de wens tot voorkóming van verdere verstening uitdrukkelijk genoemd wordt.

b. Participatie

Het collegevoorstel d.d. 7. Januari 2021 vermeldt onder het kopje ‘7. *Communicatie en Participatie*’ dat initiatiefnemer naast-omwonenden van het perceel heeft geïnformeerd over het plan en dat slechts één van hen bezwaren zou hebben. Omwonenden vermoeden dat de opsteller van het collegevoorstel hierbij op het verkeerde been is gezet door de initiatiefnemer en hechten als **bijlage 1** aan een briefje dat slechts aan twee adressen in de buurt werd verstuurd. Dat betrof twee van de drie direct aanpalende percelen. Daarmee lijkt initiatiefnemer te vergeten dat de omwonenden van andere nabije percelen, en zelfs omwonenden uit de hele wijk concrete belangen hebben bij het bewaren van het ruimtelijk karakter van de buurt als geheel.

Het is duidelijk dat het briefje zelf moeilijk gezien kan worden als een uitnodiging in gesprek te gaan over de plannen. Bij eerdere vergunningsaanvragen heeft de buurt nimmer verzuimd overleg te voeren met de gemeente, maar zulke plannen werden altijd weer teruggetrokken danwel door de gemeente uit het hoofd van aanvrager gepraat.

Hoewel van eerdere pogingen nooit aankondiging aan de buurt werd gedaan, hebben ontvangers van het briefje van 13 januari 2021 gemeend af te kunnen wachten tot er weer een nieuwe vergunningsaanvraag zou worden ingediend om niet wéér op een te verre bal te hoeven lopen. Dit mede omdat Heyen Beheer zich in eerdere contacten niet erg constructief of zelfs maar hoffelijk opstelde.

Participatie is voor de wijziging van een bestemmingsplan niettemin van constitutioneel belang: zonder participatie geen wijziging. Dit blijkt o.m. uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4209) waarin wordt bepaald dat de Gemeente geen medewerking aan een bestemmingsplan hoeft te verlenen indien de initiatiefnemer verzuimd heeft de buurt in zijn plannen te betrekken.

Ook van de zijde van de gemeente zelf zijn in de ontwerpfase geen inspanningen geleverd om onder de omwonenden draagvlak te creëren voor de plannen van de initiatiefnemer. Uit de mondelinge toelichting van de heer Staps, interim-medewerker van de gemeente Gooise Meren hebben Omwonenden wel begrepen dat de gemeente de initiatiefnemer had opgedragen hen te betrekken in zijn ontwerp.

Dat, zoals het collegevoorstel vermeldt, de buurt actief zou hebben “aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan” wordt door ondertekenaars van deze zienswijze ontkend. Zij maken zonder uitzondering uitdrukkelijk bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de daarin voorziene - danwel enige andere - bebouwing van het perceel Naarden C 2735.

c. Ecologische rapportages & Natuur

Omwonenden betwijfelen de kwaliteit van het ecologisch onderzoek van initiatiefnemer. Zij achten het allereerst moeilijk voorstelbaar dat de gemeente Gooise Meren - ware deze zelf initiatiefnemer geweest - zich had durven verlaten op het oordeel van een eenmansbureau. Dat gaat dan meer over de onafhankelijkheid van een zo klein bureau dan om de deskundigheid.

Niet geheel verrassend daarom, lijkt het verrichte onderzoek lacunair en oppervlakkig. Het bestond uit een bezoek van 3 kwartier van één man aan het terrein, die onder meer een wildcamera, gericht op een hoek van het terrein, plaatste en na een aantal dagen weer kwam weghalen. Er vond - voor zover Omwonenden hebben kunnen nagaan - geen navraag bij één of meerdere van de omwonenden plaats over de in de afgelopen tijd gesignaleerde fauna op het terrein.

Hoe dit ook zij, het bevreemdt omwonenden dat van vrijwel dagelijks waargenomen zoogdieren, reptielen, knaagdieren, marterachtigen en vogels, geen sprake zou zijn. Bij wijze van voorbeeld toont figuur 1 de schade veroorzaakt door een steenmarter onder de motorkap van een auto op een naburig perceel in het vroege voorjaar van 2020 en figuren 2 en 3 eerder deze maand genomen foto's van op het perceel gelegen dagrustplaatsen van een steenmarter.

Een enkele keer is de aanwezigheid van een adder en zeer regelmatig die van ringslangetjes in het gebied vastgesteld, bijvoorbeeld door een achtergebleven huid. Tegen schemer verschijnen talloze vleermuizen aan de hemel. De aanwezigheid van Rans- en Bosuilen (en onlangs vermoedelijk zelfs van een Oehoe) vormt verder bewijs van talrijke aanwezigheid van knaagdieren en padden (prooi). Dit alles was eenvoudig bij de buurtbewoners na te vragen geweest. Ondertekenaars zien dan ook graag dat de gemeente opdracht geeft tot een gedegen, eigen onderzoek vooraleer besloten zou worden tot vaststelling van het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan.



Fig 1 Marterbezoek niet altijd leuk



Fig 2` Dagrustplaats marter (foto mrt 2021)



Fig 3 idem

Naast een interessante populatie van beschermde diersoorten, wijzen Omwonenden graag op de al niet minder bijzondere flora. Vrij centraal op het perceel bevindt zich een eeuwenoude, monumentale beukenboom (*fagus sylvatica*). Daarnaast bevindt zich net zo'n monumentale en eeuwenoude beukenboom vlak naast het perceel, op het perceel, kadastraal bekend als 2417. De stammen van deze bomen hebben beide een omtrek van ruim 1 meter. Beide bomen hebben kruinen die het perceel Van Woensel Kooylaan 26^E tezamen voor het overgrote deel bedekken, zie hiertoe ter illustratie de luchtfoto op bladzijde 22 van de toelichting bij de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan. De wortelstelsels van deze beide bomen hebben, geprojecteerd op het grondoppervlak, ongeveer eenzelfde uitgebreidheid en locatie als de kruinen dat hebben. Dat brengt met zich mee dat bebouwing van het terrein met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid schade zal toebrengen aan deze beide monumentale beuken en het voortbestaan van deze bomen in gevaar zal brengen. Meer dan eens is in de buurt gebleken dat in de nabijheid van een boom bouwen uiteindelijk tot het afsterven van die boom leidt. Verder onverklaarbare ziektes dienen zich vaak pas vele jaren later aan.

Op het perceel bevindt zich verder een aantal naaldbomen met een geschatte leeftijd van meer dan 50 jaar. Deze naaldbomen hebben een stamdiameter die bij deze bomen oploopt tot 39 cm, op 1,30 m hoogte gemeten. In de toelichting bij de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan wordt ten onjuiste vermeld dat deze naaldbomen een stamdiameter van 20 cm hebben. Het betreffen derhalve deels zeer grote naaldbomen. In de toelichting op het ontwerp wordt vermeld dat voor het realiseren van een woonhuis op dit perceel geen bomenkap noodzakelijk is. Dit is onjuist: al deze naaldbomen zullen moeten worden gerooid om op het perceel een woning te kunnen realiseren. Ook naaldbomen vallen onder het kapverbod dat in de buurt vigeert.

Het gedeelte van het buitengebied waar het betreffende perceel ligt, wordt verder gekenmerkt door een gemengd bomenbestand, bestaande uit loofbomen en naaldbomen. Met name de naaldbomen populatie heeft het momenteel zwaar zoals de medewerkers van de Gemeentewerken zullen beamen. Een oorzaak is wetenschappelijk niet vastgesteld, maar enig verband met de naar maatstaven van goed natuurbeheer veel te hoge stikstofgehalten in het gebied, ligt voor de hand. Door het rooien van alle naaldbomen op het betreffende perceel gaat op deze plek het karakter van gemengd loof- en naaldbos ten volle verloren, wat naar ons oordeel zeer onwenselijk is.

Tenslotte wijzen Omwonenden op het feit dat de geplande toegang tot het perceel aan de J. van Woensel Kooylaan momenteel geblokkeerd wordt door een aantal volwassen eiken die zeker ook gekapt dienen te worden indien deze zal moeten dienen als inrit voor auto's. Al met al zal bebouwing leiden tot totale vernieling van het leefgebied van thans aanwezige fauna en flora.

d. Infrastructuur

De ruimtelijkheid ten spijt, is de wijk Bos van Bredius/Bikbergen niet berekend op het aantal huizen dat er reeds thans is gerealiseerd. De ontsluiting van de wijk in vrijwel alle richtingen vindt plaats via drukke en veelal gevaarlijke splitsingen/kruisingen; de riolen lopen over; de KPN kabel die er ligt dateert van vóór oorlog (!) en is te dun voor de meest gangbare data-abonnementen en ook de mobiele dekking van het gebied toont plaatselijk blanco plekken. Het wegdek is hobbelig en vaak te smal. Dat laatste is de prijs die gretig betaald wordt voor een prachtige laan met eeuwenoude beuken, maar beperkt evengoed de hoeveelheid verkeer die de wijk aan kan. Het doodlopend stukje straat waaraan de ontsluiting voor het perceel C-2735 wordt voorzien vormt op dit alles geen uitzondering. Op figuur 4 ziet u hoe de berm is uitgesleten door bezoekend verkeer. Via dit stukje straat ontsluiten thans 7 percelen. Figuur 5 toont hoe zeer de toplaag van het wegdek te lijden heeft onder dit reeds thans voortdurend toenemend verkeer.



Fig 4 Vuilniswagens en ander zwaar verkeer rijdt door de berm



Fig 5 Toplaag is volledig verdwenen

Zes percelen ontsluiten momenteel in clusters van drie aan het kleine pleintje. Aan één van die clusters zal volgens het ontwerp een vierde ontsluiting worden toegevoegd. Een illustratie van het weinig riante straatbeeld dat daarmee ontstaat door alleen al het parkeren op eigen erf vindt u in figuur 6. Omwonenden wijzen er echter op dat het in de toelichting bij het ontwerp voorgestelde woonhuis bij realisatie zeer beperkte mogelijkheid biedt om op eigen terrein te parkeren. Dat betekent dat gasten en dienstverleners zullen moeten parkeren op het vaak toch al overvolle pleintje. Veel erger is echter dat met een toenemend aantal verkeersbewegingen in dit stukje straat, ook de veiligheid daarvan onder druk komt te staan.



Fig 6 Parkeren bewoners. Situatie heden; het concept bestemmingsplan voegt ter hoogte van de bomen tussen de rechtse en middelste auto nog een vierde uitrit toe.

e. Stikstofdepositie

Omwonenden hebben uit de ter beschikking gestelde documenten geen duidelijkheid kunnen verkrijgen omtrent de vraag of de impact van stikstofdepositie op nabijgelegen natuurgebieden voldoende is onderzocht. Het beeld dat Omwonenden hieromtrent hebben, is dat deze vraag in het geheel niet onderzocht is. Er is in elk geval niet over gerapporteerd.

Hoewel niet deskundig op het gebied, hebben de buurtbewoners in voorbije jaren een snelle achteruitgang van de natuur kunnen waarnemen. De heide vergrast in hoog tempo, volwassen bomen worden door ziekte geveld. Over de afkalvende populatie hoge grove dennen (ooit een de buurt kenmerkende verschijning) werd eerder al een opmerking gemaakt. Deze hoge grove dennen verdwijnen, maar keren in hun hoge vorm niet terug omdat de grove den slechts omhoog groeit in dichte bebossing. Dit alles lijkt te wijzen op te hoge stikstofgehalten in de lucht. Omwonenden verlangen over het onderwerp van onderzoek naar de effecten van stikstofdepositie nadere informatie van de gemeente, vooraleer een beslissing genomen kan worden door de gemeente over de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. Conclusies & aanbevelingen

Op grond van het voorgaande concluderen Omwonenden tot verwerping van het volledige aan de raad voor te leggen ontwerp-bestemmingsplan. Tengevolge van het feit dat eigenaar/initiatiefnemer verzuimd heeft de Omwonenden in het thans voorliggende ontwerp (en alle voorgaande bouwplannen) te betrekken is het animo van de buurt om zich opnieuw met deze eigenaar te verstaan tot ver beneden nul gedaald. Zij vraagt de Raad van de Gemeente Gooise Meren dan ook het ertoe te leiden dat aan het perceel de bestemming vrije natuur wordt gegeven.

6. Ondertekening

Als contactpersoon voor bovenstaande initiatiefnemers en voor de informele
belangengroep “Omwonenden JvWK26/E” kunt u de

=====

Bijlage 1.



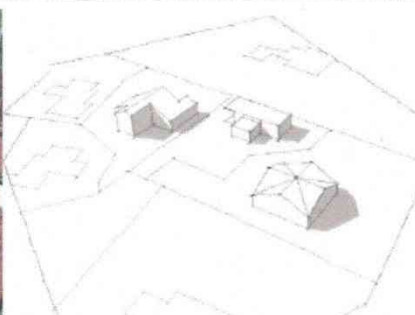
Bewoners van de
NAARDEN

Bussum, 13 januari 2021

Beste burens,

Zoals u weet zijn wij eigenaar van het perceel aan Van Woenselkooylaan 26^E.
We hebben een aantal jaren geleden al contact gehad en aangegeven dat we op termijn wel plannen hebben met het perceel.

Inmiddels is het zover en hebben we een vergunning aangevraagd voor een kleinschalig natuur inclusief woonhuis met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Het doel is dat zoveel mogelijk bestaand groen gehandhaafd blijft en het huis wegvalt in de omgeving. Onderstaand gevisualiseerd hoe dit er ongeveer uit moet komen te zien.



Het leek ons netjes u doormiddel van dit schrijven te informeren. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan hoor ik dat uiteraard graag,

Met vriendelijke groet,