

A: Kroniek van het Raadsvoorstel

Als enige wijk in Gooise Meren (en voorheen in Naarden) geldt voor de wijk Bos van Bredius Noord de bestemming 'Woondoeleinden II'. Deze bestemming weerspiegelt oude "bestemmingsvoorschriften" die stammen uit het de jaren '30 van de vorige eeuw. In een uiterst lezenswaardig artikel over het Landgoed Dennenoord (waarvan het perceel dat onderwerp is van het raadsvoorstel ooit deel uitmaakte) van de Naardense stadskronieker Henk Schaftenaar, valt te lezen hoe de Naardens gemeentearchitect Deernik indertijd *"een grote tussenruimte waarbij het natuurschoon geen geweld zou worden aangedaan"* garandeerde

In hetzelfde artikel vermeldt Schaftenaar hoe mede-oprichter van Hofstede 'Oud-Bussem', Floris Vos, deze voorschriften in het Handelsblad in context plaatste: *"Een villaatje op 1.000 meter, zoals er in deze omgeving al vele staan. Dat had dr. Janssen (stichter van het landgoed Dennenoord, red) nu juist willen weren."*

In 1962 werd een compromis bereikt en werd van Dennenoord een negental percelen afgesplitst van elk ca. 2.000m². Eén daarvan was het perceel C1982 waarop het huis met huisnummer 28 is gerealiseerd. Het perceel waarop het Raadsvoorstel ziet, werd in 1991 – met Heyen Makelaars als zowel aankopend als verkopend makelaar- *als tuingrond* afgesplitst van dit perceel C1982 en verkocht aan Majoor Project Ontwikkeling BV, toen nog in eigendom van de Larense projectontwikkelaar Hogenboom, onder de verzekering dat er in de toekomst een bouwvergunning op zou kunnen worden verkregen. Aanvragen daartoe liepen echter steevast stuk op de strijdigheid met opvolgende Naardense bestemmingsplannen, waarin de oude afspraken en bestemmingsvoorschriften sinds de tumultueuze splitsing van de het restant van Dennenoord in het midden van de jaren '80 waren vastgelegd. Hogenboom heeft Heyen uiteindelijk gedwongen het perceel (middelrijk) van hem terug te kopen.

Nu in de capaciteit van eigenaar, vindt Heyen dat het bestemmingsplan zélf (en dus de bijna 100 jaar oude afspraken met de buurtbewoners) er dan maar aan moeten geloven. Heyen heeft door eigen adviseurs maar zonder enige participatie van de wijk, een concept bestemmingsplanwijziging opgesteld welke tot grote onrust in de wijk heeft geleid. Met 18 wijkbewoners werd een gezamenlijke zienswijze opgesteld. Deze zienswijze heeft echter veel breder draagvlak en niet alleen onder naast omwonenden. In de zienswijze concludeert de wijk zeer nadrukkelijk tégen de bestemmingswijziging op grond van afwegingen terzake van leefbaarheid, natuur, participatie en infrastructuur.

Het gemeentehuis heeft de zienswijze van de wijkbewoners voorgelegd aan Heyen Beheer die weinig woorden meer aan haar dupliek vuil wilde maken:

"Wat betreft de participatie heb ik de mensen ook eerder mondeling gesproken. 1 van de burens is nog recent op bezoek geweest bij ons op kantoor. Later heb ik nog bij de directe burens een brief door de deur gedaan. Nooit geen reactie op gehad verder. Verder kunnen we gewoon parkeren op eigen terrein. Als het moet kunnen we het huis ergens anders bouwen en op locatie monteren zodat stikstof geen probleem hoeft te zijn."

Met niet méér dan deze schamele paar woorden heeft Heyen op de zienswijze van de wijkbewoners gereageerd. Tot verbazing van de wijk wist het gemeentehuis deze summiere dupliek niettemin uit te breiden tot de Nota Beantwoording Zienswijzen die u werd toegezonden. Dat roept vragen op omdat men van de gemeente zou mogen verwachten dat ze een wat meer terughoudende positie zou innemen bij voorstellen tot bestemmingswijzigingen die afkomstig zijn van een enkele grondspeculant en die zoveel weerstand oproepen van de wijkbewoners.

Wij zeggen u dank voor uw uitnodiging maar beseffen dat er vanavond niet veel ruimte is voor uitgebreid debat. Wij beperken ons daarom graag even tot onze belangrijkste stellingen. Wij zijn van mening dat de wijziging juridisch geen stand zal houden. Niettemin hopen wij dat uw raad hier haar eigen verantwoordelijkheid neemt.

B. Belangrijkste argumenten tegen voorstel

Belangenafweging

Natuurlijk moet je een bestemmingsplan kunnen wijzigen. Dat vereist echter wel een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen. In dit geval dus een afweging van de belangen van een hele wijk en van de direct omwonenden versus die van een individuele belegger die als geen ander weet welke afspraken van wijkbewoners en gemeente al bijna 100 jaar ten grondslag liggen aan het vigerend bestemmingsplan. Deze afweging ontbreekt volledig in het voorstel.

Splitsing van een perceel is doorgaans slechts in het belang van de vertrekkende terwijl de achterblijvers blijven zitten met de iedere keer weer iets verder achteruitgaande buurt.

Participatie

Gezien het feit dat hier sprake is van een initiatief van een individueel bedrijf dat participatie volledig achterwege had gelaten, had het gemeentehuis wat neutraler en mogelijk zelfs kritischer moeten staan tegenover niet of slecht beargumenteerde stellingen van de initiatiefnemer en al helemaal tegenover stellingen van door de initiatiefnemer betaalde bureautjes. In plaats daarvan heeft het de initiatiefnemer herkansing op herkansing geboden en diens standpunten niet in twijfel durven trekken. De belangen van de buurtbewoners en de door hen naar voren gebrachte feiten daarentegen worden ongemotiveerd genegeerd of terzijde geschoven met equivalenten van doodoeners als “dat zien wij anders”. Het gemeentehuis gedroeg zich in deze kwestie meer als belanghebbende dan als vertegenwoordiger van het algemene belang. De nota beantwoording is daardoor tendentiekus en op onderdelen slordig en onjuist. Wij verwijzen naar de voorbeelden in de laatste paragraaf van onderhavig schrijven.

In een geval als dit, waar bij de derde-initiatiefnemer sprake is van bekendheid met bezwaren tegen een voorgenomen bestuursbesluit, voldoet een enkele korte kennisgeving volstrekt niet aan de criteria voor passende participatie. Dan ligt afwijzing van de voorstellen van de initiatiefnemer voor de hand (zie Zienswijze voor relevante jurisprudentie). Nu blijkt dat het gemeentehuis zelf ook door Heyen Beheer op het verkeerde been werd gezet, kan de gemeente eigenlijk niet anders dan verdere medewerking aan het initiatief te ontfeggen.

Daar komt nog bij dat dit niet een aanvraag van een eenvoudige bouwvergunning maar een voorstel tot wijziging van een kernbepaling van het vigerende bestemmingsplan betreft. Dat is van een andere orde waarbij een briefje aan alleen de bewoners van de drie aanpalende erven natuurlijk alleen al niet volstaat gezien het feit dat een bestemmingsplan een hele wijk aangaat en niet alleen de aanpalende erven.

Juridisch

Wellicht ter onderstreping van het belang van de bestemming Woondoeleinden 2, bevat het vigerend bestemmingsplan geen (‘binnenplanse’) wijzigingsclausules voor deze bestemming zoals het dat wel bevat voor ‘Woondoeleinden 1’ en andere bestemmingen. Dat betekent dat niet met een vereenvoudigde of verkorte procedure kan worden afgeweken van deze bepalingen.

De wijk is van mening dat het voorstel in rechte geen stand zal kunnen houden maar ook dat deze kwestie niet juridisch zou moeten worden beslecht. Bos van Bredius Noord vertrouwt erop dat uw Raad haar maatschappelijke rol vervult en zelf het voorstel van Heyen Beheer naar de prullenbak verwijst.

C. Lijst van onjuist- & onvolledigheden in de NBZ

- Ook in de NBZ durft het gemeentehuis vol te houden dat de ruim 100 jaar oude beuken op het perceel en de erfgrans behouden blijven bij realisatie van de conceptuele bouwplannen. Het wortelsysteem van beuken weerspiegelt de takkenkrans van de boom. Beuken wortelen redelijk oppervlakkig en de grond onder de krans dient derhalve goed 'doorwortelbaar' en gedraineerd te zijn. Gezien de omvang van de krans van de beuken in combinatie met de vorm beperkte afmetingen van het terrein, is er maar één conclusie mogelijk en dat is dat de oude en kwetsbare beuken zullen afsterven bij realisatie van de plannen. Deze beuken maken nog deel uit van de oorspronkelijke beukenlaan die over het landgoed Dennen Noord liep. De overige beuken werden slachtoffer van bouwongelukjes of brandden in 1984 samen met de villa Dennen Noord zelf af na een feestje van de projectontwikkelaar.
- De NBZ vermeldt dat slechts tien personen de Zienswijze hebben ondertekend. De Zienswijze werd echter door 18 bewoners gezamenlijk opgesteld (hetgeen resulteerde in de grote hoeveelheid argumenten). Het kost geen enkele moeite om deze door een ruime meerderheid van de wijk te laten ondertekenen maar indieners meenden dat hun eigen handtekeningen in dit stadium zouden moeten volstaan.
- Het concept-plan en de NBZ gaan er vrijwel volledig aan voorbij dat de voorgestelde wijziging eenvoudig een verandering is van bestemming 'tuin' naar bestemming 'woning'. De bestemming 'woning' komt echter helemaal nergens in plangebied Naarden vóór en zo wordt -naast Woondoeleinden 1 en 2- voor dit ene perceel een voor het plangebied Naarden geheel nieuwe woonbestemming gecreëerd. Aan deze nieuwe bestemming, worden vervolgens volstrekt eigen eisen gesteld die ook nog eens regelrecht strijdig zijn met de voorschriften die van toepassing zijn bij bestemming "woondoeleinden 2", die voor de rest van de wijk Bos van Bredius geldt. De NBZ stapt hier moeiteloos overheen terwijl dit de kern van het bezwaar is van de wijk.
- De NBZ stelt dat andere percelen in de wijk zich niet lenen voor splitsing terwijl buiten het perceel C1982 (Jan van Woensel Kooylaan 28, waarvan het perceel 2735 is afgesplitst) geen enkele van de in 1962 al van het toenmalige landgoed Dennen Noord afgesplitste percelen tot op heden verder gesplitst zijn en deze zich met hun ca. 2.000m² dus allemaal nog lenen voor opsplitsing in twee ruime percelen van 1.000m² met bouwvlakken voor woningen die wél binnen de criteria van Woondoeleinden II blijven. Zie het kaartje in de bijlage.
- Het conceptplan en de NBZ hanteren een niet bestaand huisnummer (26-E) waarmee de suggestie wordt gewekt dat de afsplitsing een soort van 'open eindje' is van de opsplitsing in 1985 van het perceel Naarden, sectie C 1983. Dit perceel kon in vijf percelen worden gesplitst omdat werd voldaan aan het toenmalig gestelde vereiste dat ieder perceel met minimaal 30 meter aan de openbare weg grensde (de Floris Voslaan liep indertijd nog door tot aan de Bollelaan). Deze aldus naar de letter binnen de regels gesplitste percelen kregen vervolgens de huisnummers 26 tot en met 26D. Echter, het perceel waarvoor nu een geheel eigen bestemmingsplan wordt voorgesteld, betreft de afsplitsing van een deel van de tuin van het voormalig perceel C1982 (met woonhuis nummer 28) in 1991-'92. Huisnummer 28/B zou daarom méér voor de hand hebben gelegen. Omdat dit afgesplitste stuk tuin voor minder dan 30 meter aan de openbare weg grensde, ketsten de aanvragen voor bestemmingswijziging voor dit perceel reeds direct na afsplitsing in 1992. De latere vereisten van 'woondoeleinden 2' boden de eigenaar ook al geen soelaas.
- Er wordt in de NBZ gesteld dat splitsing van het bestemmingsvlak stedenbouwkundig inpasbaar is. Dat lijkt een wat gratuite stelling. Zeker wanneer je bedenkt dat het perceel slechts voor zo'n drie meter aan de openbare weg grenst. Dat is "kruip-door-sluip-door" waar ze op een VINEX-locatie voor zouden passen op één van de mooiste en meest gewilde locaties van Nederland.

- Het gemeentehuis plaatst in de NBZ een foto van het schuurtje om aan te tonen dat de volwassen eik en beuken bij de oprit behouden kunnen blijven maar de kadasterpalen geven aan dat de uitrit van nummer 28 schuin voor het schuurtje wegloopt en dat enkele van de bomen op de foto links voor schuurtje de inrit van het perceel gedeeltelijk blokkeren. De betreffende eiken en beuken zullen moeten worden gekapt om een ongehinderde uitrit te kunnen realiseren.
- In de NBZ wordt simpelweg ontkend dat sprake zou zijn van een aantasting van de privacy van de bewoners van naburige percelen. Nu begrijpen de wijkbewoners zeer wel dat hun woningen bovengemiddeld veel privacy bieden. Het behoeft echter geen betoog dat die privacy ook een belangrijke pijler is onder het gebruiksgenot van hun woning en dat daar ook flink voor betaald is. Juist privacy is wat onze wijk speciaal maakt en niet te ontkennen valt dat bij realisatie van de plannen, de privacy en daarmee economische waarde van de aanpalende percelen een forse deuk oploopt.
- Leugenachtig is de stelling van Heyen Beheer dat er méér communicatie heeft plaatsgevonden over het voorliggend voorstel dan het briefje van CDA-kamerlid Derk Bosman. De opmerking in de NBZ dat “het enkele feit dat de ontwikkelaar de omgeving niet goed zou hebben geïnformeerd geen reden kan zijn om geen medewerking te verlenen” staat haaks op de jurisprudentie van de HR over dit ontwerp en is een klap in het gezicht van de buurtbewoners.
- Gezien het in de zienswijze door wijkbewoners naar voren gebrachte bezwaar dat de kwaliteit en onafhankelijkheid van zzp-onderzoekers lastig te monitoren en controleren is, zouden wij verwachten dat in de NBZ het onderzoek van de gemeente daarnaar geheel of gedeeltelijk zou worden gedeeld. Het gemeentehuis verkiest echter ongemotiveerd te stellen geen reden te hebben om te twifelen aan de deskundigheid van de goede man. Die reden is echter juist gelegen in het feit dat kwaliteit en onafhankelijkheid voor eenmanszaken nu eenmaal lastig zijn te bewaken. Wat pijnlijk opvalt, is dat de Gemeente de suggestie van de betreffende man dat de wijkbewoners vals bewijs overleggen, simpelweg kopieert en opneemt in de NBZ.
- Ergerlijk is dat de NBZ de in de zienswijze gesignaleerde infrastructurele problemen onbenoemd laat danwel deze glashard ontkent. Bij een forse bui staan grote dele van de straat steevast blank en kan het riool het niet aan, moderne voorzieningen als internet en mobiele dekking scoren ver onder de maat en onderhoud is ronduit slecht. De gemeente ontkent zelfs dat de toplaag van het asfalt over zeker de helft van het pleintje voor nrs 26c -34 voor de helft is verdwenen. Feit is dat in de dagen voor deze vergadering een bejaarde bewoonster van het pleintje een gat in haar hoofd viel toen zij struikelde over één van de vele oneffenheden op het pleintje. De conclusie van dit alles is dat de infrastructuur achterblijft bij de tijd en het toenemend gebruik.