

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

**Naam en fractie:** Marieke le Noble, Hart voor BNM  
**Datum indiening:** 2 september 2021  
**Datum antwoord:** 15 september 2021  
**Onderwerp:** Bouwplannen Driftweg

### Inleiding

In september 2021 verstrijkt de deadline voor een besluit voor het ingediende bouwplan voor de Driftweg. Hart voor BNM heeft de volgende vragen over deze bouwplannen:

#### Vraag 1

Verwacht de gemeente een besluit te nemen voor de deadline, of is de verwachting dat het moment van besluit opnieuw wordt uitgesteld of opgeschort?

#### Antwoord

Voordat wordt ingegaan op de gestelde vragen wil het college een aantal algemene bestuursrechtelijke zaken met u delen die verband houden met de ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Op de locatie van de Driftweg is een vigerend bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Naarden en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland.

Een bestemmingsplan regelt het gebruik en het bouwen op gronden binnen de plangrenzen. Tot een bestemmingsplan wordt herzien, een voorbereidingsbesluit wordt genomen geeft dit rechtszekerheid voor grondeigenaren en omwonenden. Zij kunnen hieraan rechten ontleen. In dit bestemmingsplan is voor het bedoelde perceel een woonbestemming met bouwmogelijkheden opgenomen.

De wetgever heeft het wettelijk stelsel zo ingericht dat na vaststelling van het bestemmingsplan, het college het bevoegde orgaan is om vergunningen te toetsen en vervolgens te verlenen of te weigeren zolang dit past binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan.

De ingediende aanvraag voor omgevingsvergunning die past binnen het bestemmingsplan wordt aan een beperkt aantal onderdelen getoetst op grond van de wet. Zoals het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand en het bouwbesluit.

Als aan deze onderdelen wordt voldaan moet het college de vergunning te verlenen, dit is een zogenaamde gebonden beschikking.

Tegen een verleende of geweigerde vergunning staan rechtsmiddelen open in de vorm van bezwaar, beroep en hoger beroep.

De gemeenteraad komt in deze gevallen geen bevoegdheid toe.

De aanvraag zal conform de wettelijke bepalingen worden behandeld. De deadline zal, in overleg met de aanvrager, nogmaals worden opgeschort.

#### Vraag 2

Het geldende bestemmingsplan geeft via artikel 3 lid 3 de mogelijkheid om aanvullende eisen ten aanzien van plaats en afmetingen te stellen aan het bouwplan, om natuurbehoud, landschappelijke waarden, en een gewenst bebouwingsbeeld te waarborgen. In de Beschrijving en Hoofdpijnen wordt een bebouwingsbeeld beschreven dat uitgaat van maximaal anderhalve bouwlaag met een kap. Specifiek zegt de Toelichting: *"gestreefd dient te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Voorts wordt gestreefd naar een landelijke bouwvorm. Daarbij kan in het algemeen*

- a. Maakt het college gebruik van de mogelijkheid tot aanvullende eisen om natuurbehoud en het daarbij behorende bebouwingsbeeld te waarborgen?
- b. Zo ja, welke extra eisen worden gesteld?
- c. Zo nee, waarom niet?
- d. Verwacht het college een risico op planschade wanneer aanvullende eisen conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan daartoe biedt, en zo ja, hoe hoog schat het college deze schade?

### Antwoord

Het college heeft op grond van het bestemmingsplan geen juridische mogelijkheden om aanvullende eisen te stellen voor natuurbehoud. Ook is het niet mogelijk om bebouwingsrechten in te beperken op grond van de nadere eisenregeling.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (voorheen toelichting, voorschriften en plankaart). Tussen deze onderdelen van het bestemmingsplan bestaat een juridische verhouding. Uitsluitend de regels en verbeelding hebben een juridische binding, de toelichting nadrukkelijk niet. De toelichting kan de regels (lees de bouwmogelijkheden) niet inperken.

Het perceel Driftweg valt binnen bestemmingen Bosgebied en Woondoeleinden 2. Woondoeleinden 2 staat in artikel 8 van het bestemmingsplan.

In dit artikel is een bevoegdheid van het college opgenomen, het is een discretionaire bevoegdheid. Dit is een bevoegdheid maar het is geen plicht deze bevoegdheid toe te passen.

Citaat "Nadere Eisen" uit artikel 8 van het bestemmingsplan:

*"Nadere eisen*

*D. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 3.*

Het artikel verwijst terug naar artikel 3 lid 3.

C. Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Voorts wordt gestreefd naar een landelijke bouwvorm. Daarbij kan in het algemeen worden gedacht aan één tot anderhalve bouwlaag met kap. Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Platte daken zullen slechts incidenteel worden toegestaan. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

De onderstreepte zin laat zien dat pas aan de nadere eisen wordt toegekomen als er wordt afgeweken van de maatvoeringseisen. Bij dit plan wordt er niet afgeweken van maatvoeringseisen en komen we niet aan deze eisen toe. De bouwregels gaan voor een nadere eisen regeling en mogen niet bouwmogelijkheden die bij recht zijn toegekend door het bestemmingsplan inperken.

Het bouwplan heeft een bouwblok waarbinnen gebleven moet worden, daarnaast heeft het omringende deel van het perceel een andere bestemming.

De grondslag voor planschade is gelegen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) indien er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nu ontwikkeld wordt voor de Driftweg moet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dan is planschade niet aan de orde.

**Vraag 3**

- a. Is het college verplicht deze verklaring van geen bezwaar te verlenen?
- b. Speelt de raad een rol bij het verlenen van deze verklaring?
- c. Is er een risico op planschade wanneer deze verklaring niet wordt verleend, en zo ja hoe hoog wordt die geschat?

#### Antwoord

De bosbestemming staat infrastructurele voorzieningen toe bij recht. Dit betekent dat er een toegangsweg kan worden aangelegd op grond van het bestemmingsplan.

#### Vraag 4

De huidige bouwaanvraag voorziet in een gebouw waarbij het bouwvlak maximaal wordt bebouwd. De huidige bouwaanvraag voorziet niet in een toevoeging van tuin, paadjes, of (toegang tot) parkeren. Het geldende bestemmingsplan heeft buiten het bouwvlak uitsluitend de bestemming Bosgebied en staat daarmee aanleg van tuin, wegen of parkeren niet toe.

- a. Houdt het college bij het besluit rekening met de onmogelijkheid van de toevoeging van dergelijke voorzieningen buiten het bouwvlak en de impact op bereikbaarheid en leefbaarheid die dit tot gevolg heeft?
- b. Zo nee, wat zijn de consequenties van een vergund bouwproject dat niet kan voorzien in bovenstaande onderwerpen en daarmee niet toegankelijk en leefbaar is?

#### Antwoord

Het plan voorziet in appartementen. Appartementen hebben een buitenruimte in de vorm van een balkon of een loggia. Geen tuin. Het gebouw voorziet in ondergronds parkeren en niet in parkeren op maaiveld.

De bosbestemming staat infrastructurele voorzieningen toe bij recht.

In een bosbestemming is nadrukkelijk wel het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik toegestaan.

#### Vraag 5

Bij projecten in het verleden (bijvoorbeeld recent de Albert Grootlaan) is aangegeven dat een te smalle toegangsweg een beperking oplevert voor de toegestane bouwintensiteit op een perceel, onder andere vanuit het oogpunt van brandveiligheid. In het geval van de Albert Grootlaan was het bijvoorbeeld niet mogelijk meer dan 2 woningen te vergunnen. De toegangsweg naar het perceel van de Driftweg is gelijk aan of smaller dan die bij de Albert Grootlaan.

Geldt hier eenzelfde restrictie en zo nee, waarom niet?

#### Antwoord

Het advies inzake de Albert Grootlaan richtte zich op een eerder plan met meerdere woningen/ appartementen waarbij er geen vluchtmogelijkheden waren omdat het een volledig omsloten binnenterrein betrof. Dat leidde tot een negatief advies.

Daar is hier geen sprake van gelet op de omvang van het terrein. Er zijn meer dan voldoende mogelijkheden om te vluchten.