

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.

Beantwoording is openbaar/~~niet openbaar~~ (doorhalen wat niet van toepassing is).

Naam en fractie: Jelmer Kruyt, Goois Democratisch Platform
Datum indiening: 12 januari 2022
Datum antwoord: 11 april 2022
Onderwerp: Verleende vergunning voor bouwplan Driftweg Naarden

Inleiding

Wij hebben begrepen dat het college een vergunning heeft verleend voor het bouwplan aan de Driftweg in Naarden. Hierover heeft onze fractie in het verleden meerdere keren art. 33 vragen gesteld en er middels een motie op aangedrongen om omwonenden, de gemeente Huizen én de raad van Gooise Meren meer en beter te betrekken. Nu de vergunning verleend is, hebben wij opnieuw een aantal vragen, temeer het college slechts zeer summier informatie beschikbaar heeft gesteld waaruit wij kunnen afleiden hoe de overweging tot het verlenen van deze vergunning tot stand is gekomen.

Vraag 1

Waarom is het vigerende bestemmingsplan uit 2005 (met partiële herziening in 2008) niet tijdig geactualiseerd? (max. na 10 jaar)

Antwoord

Dit is een afweging geweest tussen prioriteit en capaciteit. De plicht om 10-jaarlijks te actualiseren is met het oog op de Omgevingswet vervallen.

Vraag 2

Welke concrete toezeggingen zijn er in de beginfase van de procedure door de gemeente gedaan?

Antwoord

In het verleden is een intentie overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor een ander bouwplan met een lagere bouwhoogte, maar met een groter ruimtebeslag. Als gevolg van de ontstane commotie heeft het college destijds aangegeven niet te zullen meewerken aan een bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat nu is vergund is rechtstreeks passend in het bestemmingsplan.

Kort voor de vaststelling van het bestemmingsplan in 2005 is ambtshalve ingezet op een wijziging van de bestemming op de bouwvlek van woondoeleinden I naar woondoeleinden II. Dat voorstel tot wijzigen van de bestemming heeft niet ter inzage gelegen en heeft grote, wellicht onvoorziene, consequenties gehad. Het maakt een appartementencomplex mogelijk, waar waarschijnlijk juist bedoeld was om dergelijke ontwikkelingen tegen te houden. Hierbij de volgende vragen:

Vraag 3

Erkent het college dat hier destijds een grove fout is gemaakt? Zo ja, wanneer kreeg de gemeente dat in de gaten en wat heeft de gemeente vervolgens gedaan om dit te herstellen? Of wat zijn de overwegingen geweest om niets te doen, de onbedoelde planregels in stand te houden en uiteindelijk mee te werken aan deze planontwikkeling? Waarom is hierover nooit eerder verantwoording afgelegd?

Antwoord

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Naarden heeft het bestemmingsplan vastgesteld en de provincie heeft het bestemmingsplan goedgekeurd. Tegen de goedkeuring stond beroep open bij de Raad van State. Als een bouwplan past binnen het bestemmingsplan, dan is het college gehouden de bouwvergunning te verlenen. Dat volgt uit het systeem van de wet. In dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Vraag 4

Vindt de wethouder dat het vergunde plan in lijn is met de intenties van de in het bestemmingsplan opgenomen planregels?

Antwoord

Het college vindt dat het plan juridisch gezien passend is. Het bouwplan zoals ingediend door de initiatiefnemer is getoetst aan regels die gelden voor de ter plaatse geldende bestemming. Het plan is passend binnen deze regels.

Vraag 5

Waarom is bij toetsing uitgegaan van nieuwbouw i.p.v. verbouw/herbouw? Mede gelet op de procedure in 2005 met inbreng van de provincie.

Antwoord

Het betreft momenteel een braakliggend terrein waardoor niet van verbouw of herbouw kan worden gesproken. Er zal dus moeten worden uitgegaan van nieuwbouw. Ook ten tijde van de vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan was er ter plaatse sprake van een braakliggend terrein. Van herbouw kan derhalve geen sprake zijn.

Vraag 6

Kan de wethouder uitleggen hoe het vergunde plan voldoet aan de max. goothoogte van 6,5 meter?

Antwoord

Het college vindt dat de goothoogte 6,5 meter bedraagt zoals aangegeven op de doorsnede van het bouwplan. De goothoogte van het zadeldak bevindt zich uitsluitend aan de onderzijde van het dak. Bepalend is de plaats waar het water van de goot afdruipt.

Vraag 7

Het college heeft de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan plaats en afmetingen van een bouwwerk, waarom is daarvan geen gebruik gemaakt?

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 perken op grond van de nadere eisenregeling.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. 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 bouwmogelijkheden) niet inperken.

Het perceel Driftweg valt binnen de bestemmingen 'Bosgebied' en 'Woondoeleinden 2'. De regels voor de bestemming 'Woondoeleinden 2' zijn opgenomen in artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan. In dat artikel is een bevoegdheid van het college opgenomen. Dit is een discretionaire bevoegdheid. Dit is een bevoegdheid maar het is geen plicht om 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. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het stellen van nadere eisen de ingevolge het bestemmingsplan toegestane bouwmogelijkheden niet mag belemmeren.

Vraag 8

Vindt de wethouder dat in het plan sprake is van een in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht samenhangend bebouwingsbeeld, met het streven naar een landelijke bouwvorm?

Antwoord

Het college vindt dat het bouwplan past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Verder is positief welstandsadvies uitgebracht door het CRKE. Het bouwplan is meermaals aangepast om aan het advies van CRKE tegemoet te komen.

Vraag 9

Heeft het college het advies van de CRKE ter discussie gesteld/overwogen hier gemotiveerd van af te wijken? Waarom wel of niet?

Antwoord

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed. De CRK&E heeft het bouwplan vier keer beoordeeld op 6 oktober, 20 oktober, 17 oktober en 1 december 2021. Op 1 december 2021 is door de commissie positief geadviseerd. Zij is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen. Het bouwplan voldoet hiermee aan de redelijke eisen van welstand.

Vraag 10

Hoe staat dit plan in verhouding tot de gemeentelijke taak om natuur te beschermen en te conserveren?

Antwoord

Het gaat hier om een reguliere vergunningsaanvraag, waarbinnen een ecologische toets is uitgevoerd waaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Vraag 11

In hoeverre voldoet het bouwplan aan de woonvisie en de daarin genoemde onderverdeling van type woningen?

Antwoord

Het gaat om een reguliere bouwvergunningsaanvraag. Toetsen aan de woonvisie is niet aan de orde.

Vraag 12

Hoe kijkt het college terug op de wijze waarop omwonenden tot nu toe zijn betrokken in het proces? En in hoeverre had de gemeente daarin meer kunnen betekenen?

Antwoord

De eerste schetsontwerpen pasten niet in het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is opnieuw naar de tekentafel gegaan om een bouwplan te laten tekenen dat passend is in het bestemmingsplan. Gezien het plan passend is binnen het bestemmingsplan, is er geen verplichting geweest om omwonenden te betrekken.

Vraag 13

Hoe kijkt het college terug op de wijze waarop contact is onderhouden met de buurgemeente Huizen?

Antwoord

De afgelopen 1,5 jaar heeft op ambtelijk en bestuurlijk niveau op de nodige momenten contact over de voortgang van deze vergunning plaatsgevonden met de gemeente Huizen.

Vraag 14

Mag onze fractie een kopie ontvangen van de anterieure overeenkomst.

Antwoord

Voor de reguliere vergunning is geen anterieure overeenkomst opgesteld.