

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Gooise Meren  
T.a.v. de afdeling VTH, [REDACTED]  
Brinklaan 35  
1404 EP BUSSUM

Behandeld door

[REDACTED]  
[REDACTED]  
15 MEI 2023

**Onderwerp** Advies inzake bezwaarschriften gericht tegen verleende  
omgevingsvergunning oprichten GEBOUW Driftweg

Datum 15 mei 2023  
Uw kenmerk  
Zaaknummers 333763 e.v.  
Pagina 1 van 22

Geacht college,

### Inleiding

Hierbij brengt de Bezwaarschriftencommissie haar advies uit met betrekking tot de bezwaarschriften gericht tegen het namens uw college genomen besluit van 8 november 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw op het kadastraal perceel B1351 te Naarden (Driftweg).

### Procedureverloop

Op 13 juli 2022 is door de heer [REDACTED] een aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van vorengenoemde appartementengebouw.

Van de aanvraag van de omgevingsvergunning is kennisgeving gedaan via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) in het Gemeenteblad van 29 juli 2022.

Van het verlengingsbesluit op vorengenoemde aanvraag is kennisgeving gedaan via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) in het Gemeenteblad van 27 september 2022.

Bij besluit van 8 november 2022 is de omgevingsvergunning verleend. Het besluit is per gelijke datum middels verzending bekendgemaakt aan de aanvrager.

Van de verlening van de omgevingsvergunning is kennisgeving gedaan via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) in het Gemeenteblad van 15 november 2022.

Tegen uw besluit van 8 november 2022 zijn bezwaarschriften ingediend door:

1. [REDACTED], bij brief van 2 december 2022 en aangevuld bij brief van 6 februari 2023;
2. [REDACTED], bij brief van 12 december 2022;
3. [REDACTED] namens het college van burgemeester en wethouders van Huizen, bij brief van 9 december 2022;
4. [REDACTED], bij brief van 13 december 2022;
5. [REDACTED] bij brief van 13 december 2022 en aangevuld bij brief van 3 januari 2023 namens:
  1. [REDACTED]
  2. [REDACTED]
  3. [REDACTED]
  4. [REDACTED]
  5. [REDACTED]

6. [REDACTED] bij brief van 14 december 2022;
7. Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland, bij brief van 14 december 2022;
8. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
9. [REDACTED] bij brief van 14 december 2022,
10. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
11. [REDACTED] bij brief van 14 december 2022;
12. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
13. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
14. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
15. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
16. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
17. [REDACTED], bij brief van 19 december 2022;
18. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
19. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
20. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
21. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
22. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
23. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
24. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
25. [REDACTED] bij brief van 14 december 2022;
26. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
27. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
28. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
29. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
30. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
31. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
32. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
33. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
34. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
35. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
36. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
37. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
38. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
39. [REDACTED], bij brief van 19 december 2022 en aangevuld bij brief van 10 januari 2023;
40. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
41. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
42. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
43. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022,
44. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
45. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022;
46. [REDACTED], bij brief van 14 december 2022.

In het kader van de behandeling van de bezwaarschriften zijn partijen in de gelegenheid gesteld om op 16 februari 2023 door de commissie te worden gehoord. Op de hoorzitting werd u vertegenwoordigd door [REDACTED], [REDACTED] van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving en [REDACTED] van de afdeling Projecten Gebiedsontwikkeling. Voor een korte en zakelijke samenvatting van de hoorzitting wordt verwezen naar het bijgevoegde verslag.

Naar aanleiding van het verhandelde ter zitting, werd afgesproken dat namens het college nog nadere stukken ingediend moesten worden, waarop de overige partijen binnen twee weken schriftelijk konden reageren.

De desbetreffende stukken zijn namens uw college ingediend op 16, 20 en 22 maart 2023 en aan het bezwaardossier gevoegd. De daarop ontvangen schriftelijke reacties van enkele bezwaarders zijn eveneens aan het bezwaardossier gevoegd.

### **Ontvankelijkheid**

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een besluit in de zin van artikel 1:3 juncto artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent ingevolge artikel 7:1 van de Awb, dat tegen dit besluit bezwaar bij uw college kan worden gemaakt.

### *Tijdigheid*

Krachtens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Ingevolge artikel 6:8 van de Awb vangt de termijn aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Dit is in casu geschied door verzending van het besluit op 8 november 2022 aan de aanvrager.

De termijn vangt dus aan op 9 november 2022 en is geëindigd op 20 december 2022.

Alle hierboven genoemde bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en voldoende gemotiveerd. Ook overigens voldoen de bezwaarschriften aan de daarvoor geldende vereisten.

### *Belanghebbenden*

Met betrekking tot de vraag of de bezwaarders als belanghebbenden bij het bestreden besluit aangemerkt kunnen worden, overweegt de commissie het volgende.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) eerder heeft overwogen in de uitspraak van 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:783, geldt als uitgangspunt dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die een besluit toestaat, in beginsel belanghebbende is bij dat besluit. Het criterium "gevolgen van enige betekenis" dient als correctie op dit uitgangspunt.

Gevolgen van enige betekenis ontbreken als de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (onder andere geur, geluid, licht, trilling, emissie en risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge

samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn. Overigens geldt op grond van vaste jurisprudentie dat bewoners en eigenaren van aangrenzende percelen altijd aangemerkt worden als belanghebbenden.

Het onderhavige project voorziet in het oprichten van een woongebouw met een hoogte van 36 meter. De oppervlakte van het appartementengebouw bedraagt 830 m<sup>2</sup>. Bij het gebouw wordt een nieuwe weg gerealiseerd. Het gebouw ligt in een kuil, die is ontstaan door afgraving en die ongeveer 7,25 meter lager ligt. Het perceel is omzoomd met groen, waaronder volwassen bomen. De eiken aan de Driftweg hebben een hoogte van rond de 15-17 meter. Met betrekking tot de sparren merkt de commissie op dat de maaiveldhoogte van de kuil ongeveer 1 meter is. De hoogste boom aan de rand van de kuil is 22 meter. Dit maakt dat de sparren maximaal 21 meter hoog zijn. Vanuit de omgeving is geen volledig rechtstreeks zicht op het totale bouwplan.

Met betrekking tot de vraag of de belangen van omwonende bezwaarden rechtstreeks zijn betrokken bij het litigieuze besluit, dient overeenkomstig vaste jurisprudentie (zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2018:2396), te worden bepaald aan de hand van de afstand waarop de woningen van bezwaarden zijn gelegen tot het project, het zicht dat zij hebben op het project en de ruimtelijke uitstraling die het project heeft op de omgeving. In soortgelijke gevallen is een afstandscriterium gehanteerd van 100 meter, waarbij de afstand werd gemeten vanaf de rand van het perceel tot het bouwplan.

Gelet op het vorengaande concludeert de commissie dat omwonenden die bezwaar hebben ingediend en die aan genoemd afstandscriterium voldoen en/of enig zicht hebben op het beoogde appartementengebouw, aangemerkt dienen te worden als belanghebbende bij het bestreden besluit. De commissie overweegt voorts op dit punt dat - zoals hiervoor al is opgemerkt - bewoners en/of eigenaren van aangrenzende percelen op grond van vaste jurisprudentie altijd aangemerkt worden als belanghebbenden.

Met uw college is de commissie van mening dat de bezwaarden genoemd onder de nrs. 1, 4, 5.1, 17 en 39, te weten de rechtspersonen: [REDACTED]

[REDACTED]), gelet op hun statutaire doelstellingen en feitelijke werkzaamheden als belanghebbenden dienen te worden aangemerkt bij het bestreden besluit. De commissie gaat er hierbij van uit dat de onderscheidenlijke besturen hebben ingestemd met het indienen van een bezwaarschrift.

Met betrekking tot het bezwaar ingediend namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen, overweegt de commissie dat deze bezwaarde opkomt voor het algemene belang van een goede ruimtelijk ordening in de gemeente Huizen. Het bouwplan ligt op ca. 130 meter vanaf de gemeentegrens. De gevolgen van het bouwplan zijn binnen deze buurgemeente vast te stellen. Er is voor de gemeente Huizen een direct betrokken belang bij het bestreden besluit.

Met betrekking tot het bezwaar ingediend door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, overweegt de commissie dat deze bezwaarde opkomt voor de goede ruimtelijke ordening binnen de



14. De aanvrager van de omgevingsvergunning had voorkennis over de beperkte bouwmogelijkheden. Het college heeft naar aanleiding hiervan geen onderzoek verricht naar de vraag of de aangevraagde vergunning past binnen het bestemmingsplan.
15. De toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, staat noch op de website van de gemeente Gooise Meren noch op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gepubliceerd. Dit is in strijd met artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).
16. Het college heeft het stellen van nadere eisen voor het besluit d.d. 8 november 2022 nagelaten.
17. Het besluit d.d. 8 november 2022 is in strijd met provinciaal beleid.
18. De AERIUS-berekening (uitgevoerd door: ██████████) d.d. 21 oktober 2022 bevat onjuiste aannames.
19. De breedte van het appartementengebouw overschrijdt de breedte van het bouwvlak.
20. De erffuncties vallen in de bestemming 'Bosgebied' en zijn derhalve in strijd met het bestemmingsplan.
21. De activiteiten die plaatsvinden op het perceel B1351 te Naarden (Driftweg) zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar en dienen derhalve in één vergunning behandeld te worden.
22. Het college heeft geen voorwaarden opgenomen in haar besluit d.d. 8 november 2022 om de resultaten uit de Quick scan Flora & Fauna te waarborgen.
23. Het bouwplan voldoet niet aan het Bouwbesluit 2012.
24. Het besluit d.d. 8 november 2022 voldoet niet aan artikel 2.5.2 van de Bouwverordening Gooise Meren 2016.
25. Het besluit d.d. 8 november 2022 is in strijd met het paraplubestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren'.

### Overwegingen

*Wettelijk kader (zie de bijlage bij dit advies)*

#### *Algemene overwegingen en overwegingen ten aanzien van de bezwaren*

De bezwaren zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw op het perceel kadastraal bekend als Naarden, sectie B, nummer 1351 (Driftweg).

Op 13 juli 2022 is de aanvraag ingediend. Aangevraagd worden nieuwbouwappartementen, bestaande uit 17 koopwoningen.

In het bestreden besluit is het volgende toegekend:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw op het perceel kadastraal bekend als B1351 te Naarden (Driftweg). Het gaat om de activiteit bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De commissie overweegt dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' het toetsingskader geldt uit artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. Dit toetsingskader komt er, kort gezegd op neer, dat uw college de omgevingsvergunning alleen toetst aan het bestemmingsplan, de redelijke

eisen van welstand, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Deze vier toetsingsgronden zijn limitatief en imperatief van aard. Dat houdt in dat uw college de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' móet weigeren als het bouwplan in strijd is met één of meer van deze toetsingsgronden en dat uw college de omgevingsvergunning móet verlenen als géén sprake is van strijd met deze toetsingsgronden. Indien dat laatste het geval is, kan uw college niet een ruimer toetsingskader hanteren en zal uw college aan een belangenafweging dus niet toekomen. Dit wordt ook wel een gebonden beschikking genoemd.

Gelet op het vorengaande ziet de commissie zich gesteld voor de vraag of zich één of meer weigeringsgronden uit artikel 2.10, eerste lid van de Wabo zich voordoen.

De commissie stelt vast dat op het onderhavige bouwplan van toepassing zijn de bestemmingsplannen "1 e herziening bestemmingsplan Buitengebied Naarden" (hierna: het bestemmingsplan) en "Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren" (hierna: de parkeernormen).

#### *Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren*

Met betrekking tot het bezwaar dat niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernormen en de CROW-normen, overweegt de commissie dat op basis van de nadere stukken het aannemelijk is dat er 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hetgeen meer is dan wettelijk vereist. Het is aan uw college om hier tijdens de bouwfase op te controleren.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening*

Op het betreffende perceel liggen de bestemmingen 'Woondoeleinden II' en 'Straalpad 65 meter'.

#### *Woondoeleinden II*

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, aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daar bijbehorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (artikel 8 van de planregels).

Vervolgens bepaalt artikel 8, lid C, onder 1 van de planregels:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- d. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud van minder dan 1000 m<sup>3</sup> mag worden vergroot tot een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
- e. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud meer dan 1000 m<sup>3</sup>, mag met 20% van de bestaande inhoud worden uitgebreid of mag worden herbouwd tot ten hoogste 120% van de bestaande inhoud;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot een perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de afstand tot een perceelgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;

- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

#### *Straalpad*

Naast de bestemming Woondoeleinden II is ook de bestemming Straalpad van toepassing. In artikel 33 van de planregels wordt bij deze bestemming bepaald, dat voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de kaart als zodanig aangegeven straalpad, de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken niet meer dan de op de kaart aangegeven maximale hoogte in meters zal bedragen. De maximale hoogte op de kaart bedraagt 6,5 meter.

#### *Woonhuis en nieuwbouw*

De commissie stelt allereerst vast dat het bouwplan voldoet aan de definitie 'woonhuis' en dat er geen sprake is van 'wooneenheden'. Bovendien is er volgens de commissie sprake van nieuwbouw.

De commissie overweegt hierover als volgt.

Artikel 8, lid A van de planregels spreekt over grote woonhuizen. Het begrip woonhuis wordt in artikel 1, lid 78 van de planregels gedefinieerd als: "Een gebouw dat 1 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."

Hiermee voldoet het plan aan de definitie woonhuis. Dat de planwetgever mogelijk een andere reikwijdte van het begrip voor ogen heeft gestaan doet daar niet aan af, nu de letterlijke uitleg van de planregels leidend is.

Op het aanvraagformulier is door aanvrager aangegeven dat het gaat om 17 koopwoningen en is aangegeven dat het gaat om nieuwbouw. Gelet op de grote toename van het vloeroppervlak, het bebouwd oppervlak, de tekeningen en het feit dat er appartementen worden aangevraagd, is het de commissie duidelijk dat het gaat om één woonhuis in de zin van het bestemmingsplan.

De commissie is van mening dat er geen sprake is van herbouw, maar van nieuwbouw ondanks dat er ooit op het perceel opstallen van een voormalige stoeterij met dienstwoning stonden.

De commissie overweegt hierover het volgende.

Momenteel is er sprake van een braakliggend terrein waardoor er derhalve geen sprake is van herbouw.

Artikel 8, lid C, onder 1 van de planregels is dan ook van toepassing, nu dit artikel gaat over het bouwen van een hoofdgebouw (niet over het verbouwen van een bestaand gebouw).

Hierbij merkt de commissie ook nog op dat artikel 1, lid 13 van de planregels bepaalt dat een woning bestaand is ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan. Ten tijde van de eerste terinzagelegging stonden de opstallen er niet (meer).

#### *Hoofdgebouw*

De commissie stelt voorts vast dat er sprake is van een 'hoofdgebouw' en niet van een 'ongedeeld bouwwerk'.

Artikel 1, lid 42 van de planregels bepaalt de definitie van een hoofdgebouw:

"Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt."

Nu het te bouwen complex kan worden aangemerkt als het belangrijkste bouwwerk op dit bouwperceel, het is immers het enige bouwwerk op het perceel, concludeert de commissie dat het voldoet aan deze omschrijving.

#### *Perceelsgrens*

Met betrekking tot de vraag of er terecht is uitgegaan van het begrip 'perceelsgrens' zoals genoemd in artikel 8, lid C.1 sub f van de planregels of dat er uitgegaan had moeten worden van 'bouwperceel' en 'bouwperceelsgrens' zoals opgenomen in de definities van het bestemmingsplan, overweegt de commissie dat in het betreffende artikel het woord perceelsgrens wordt gebruikt, wat letterlijk dient te worden gelezen. De begrippen bouwperceel en bouwperceelsgrens zijn andere begrippen die hier niet van toepassing zijn.

#### *Bouwwolume*

In de planvoorschriften zijn geen afmetingen bepaald inzake het bouwwolume. De commissie concludeert dat nu er in het bestemmingsplan geen bouwwolume is bepaald, daar ook niet aan hoeft te worden getoetst.

#### *Eerder verstrekte omgevingsvergunning/overgangsrecht*

In bezwaar is naar voren gebracht, dat er reeds een omgevingsvergunning is afgegeven (voor een landhuis) voor het betreffende perceel en daarom geen nieuwe vergunning kan worden verleend, dit conform de anti-dubbeltelbepaling ingevolge artikel 36 van de planregels:

"Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing."

Een vergelijkbare bepaling is opgenomen in artikel 2.5.2 van de Bouwverordening. Deze bepalingen beogen te voorkomen dat grond voor de bouwmogelijkheden meermalen in aanmerking wordt genomen. Dit betekent dat bij een eventuele kadastrale splitsing van de in het geding zijnde gronden geen extra bouwmogelijkheden ontstaan. Die situatie doet zich in de onderhavige zaak niet voor.

Artikel 42 bepaalt vervolgens, dat bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan, krachtens de Woningwet, bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mogen worden, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot.

De commissie concludeert, dat het overgangsrecht zoals geformuleerd in artikel 42 er toe strekt om bestaande rechten te beschermen. Na de vaststelling van de eerste herziening is er een rechtsgeldige regeling gekomen voor het hele plangebied (Eerste herziening Buitengebied 2008). Het bestemmingsplan laat de bouw van een gebouw toe. Daardoor wordt niet toegekomen aan het overgangsrecht (artikel 42). Het eerder mogelijk vergunde bouwplan is kennelijk, zo concludeert de

commissie, niet goed overgenomen in het bestemmingsplan 2005 en de eerste herziening in 2008, maar dit doet geen afbreuk aan de bestaande bouw mogelijkheden.

Met uw college is de commissie van mening dat er meerdere vergunningen naast elkaar kunnen bestaan. Zie hiervoor de door uw vertegenwoordiger aangehaalde jurisprudentie (uitspraak van Rechtbank Amsterdam van 20 november 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:8910).

Het is de commissie tijdens de behandeling van het bezwaar niet duidelijk geworden of er daadwerkelijk eerder een vergunning is verleend. Mocht dit zo het geval zijn, dan geeft de commissie u in overweging om deze in te trekken.

#### *Peil*

Ingevolge artikel 1, lid 6o onder a van de planregels wordt onder 'peil' verstaan:

a. indien op het land wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;

In artikel 2, lid 2 van de planregels is bij de wijze van meten voor het bepalen van de bouwhoogte bepaald:

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

In het onderhavige geval is sprake van een glooiend verloop van het maaiveld. Gelet op de formulering van de definitiebepaling van peil waarin is bepaald dat het gaat om de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein, gaat het om de hoogte van het terrein na afronding van de werkzaamheden.

De hoofdtoegang van het bouwwerk grenst niet direct aan de weg. Derhalve moet worden uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein. Zie hiervoor: ECLI:NL:RVS:2020:2800, ECLI:NL:RVS:2019:2811, ECLI:NL:RVS:2021:673, ECLI:NL:RVS:2019:1736.

Voor de vraag hoe het begrip 'peil' moet worden uitgelegd sluit de Afdeling, nu het bestemmingsplan daarover niets anders heeft geregeld, in dit geval aan bij de jurisprudentie over de soortgelijke meetregel in artikel 1, tweede lid, aanhef en onder b, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarover heeft de Afdeling (onder meer in de uitspraak van 21 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2811) overwogen dat gezien deze meetregel de hoogte moet worden gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitend afgewerkt terrein.

Zoals ook blijkt uit de nota van toelichting (Stb. 2010, 143, blz. 138), gaat het om de staat van het direct aan het bouwwerk aansluitend terrein zoals dat na voltooiing van de bouw is afgewerkt.

Op deze hoofdregel bestaat één uitzondering. Die geldt in de situatie dat aangebrachte plaatselijke ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk niet bij het verdere verloop van het terrein passen en niet noodzakelijk zijn voor de bouw van het bouwwerk. In dat geval moeten die ophogingen of verdiepingen buiten beschouwing worden gelaten bij de bepaling van de hoogte van het bouwwerk.

Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1736, heeft overwogen is deze aanvulling blijkens de toelichting toegevoegd om ongewenste omzeiling van de hoofdregel te voorkomen. Te denken valt bijvoorbeeld aan het aanleggen van een kunstmatige plaatselijke ophoging, uitsluitend met het oog op verhoogde plaatsing van een bouwwerk. Hierdoor oogt de op de verhoging geplaatste bebouwing hoger dan passend is bij het verdere verloop van het terrein. Daarom moet in dergelijke gevallen bij de bepaling van de bouwhoogte zo'n plaatselijke terreinverhoging aan de voet van een bouwwerk buiten beschouwing blijven.

In de pleitnotie wordt namens uw college het volgende naar voren gebracht:

*"Voor zover appellanten stellen dat de goothoogte op 7,5 meter ligt, is het volgende van belang. In de planvoorschriften is de definitie van 'peil' bepaald: Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein (artikel 1 'Begripsbepalingen', lid 6o) . Dat peil zal te zijner tijd in het werk worden bepaald in overleg met gemeente en bouwer. Het 'peil = o' zoals op de tekening dient daar op aan te sluiten. Het college blijft op het standpunt dat de hoogte van de goot voor dit bouwplan 6,50 meter bedraagt."*

De commissie overweegt dat het gebruikelijk is dat het peil in het werk samen met de gemeentelijke toezichthouder wordt uitgezet. Feit is dat het bouwplan qua maatvoering (goothoogte) in de uitvoering moet voldoen.

Nu niet in geschil dat het terrein een maaiveld kent dat verschilt qua hoogtes - hetgeen ook wordt bevestigd in de mail van 16 maart 2023 - kan de commissie uw redentatie en de verwijzing naar de jurisprudentie volgen voor het uitgangspunt voor het bepalen van het peil.

#### *Goothoogte*

Voor de goothoogte moet worden voldaan aan artikel 8, lid C, onder 1, sub g van de planregels. Hierin is bepaald, dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6,50 m zal bedragen. Het begrip "goothoogte" is in het bestemmingsplan niet nader omschreven. Wel is in artikel 2, aanhef en onder 2.2, van de planregels geregeld op welke wijze de goothoogte moet worden gemeten. Deze moet worden gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend. Daaruit blijkt dat de planwetgever niet noodzakelijkerwijs de plaats waar de regengoot is aangebracht bepalend heeft geacht voor de goothoogte, maar de plaats waar het water vanaf druipt, of waar een boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel is aangebracht. Hieruit volgt dat de planwetgever een onderscheid heeft willen maken tussen de gevel en de dakvlaklijn van een bouwwerk (Vgl. de uitspraken van de Afdeling: ECLI:NL:RVS:2018:3032, ECLI:NL:RVS:2004:AQ6011, ECLI:NL:RVS:2020:1465 en ECLI:NL:RVS:2019:2879. Ook in deze uitspraken was het begrip "goothoogte" in de verschillende bestemmingsplannen niet nader omschreven. Wel was - net als in het onderhavige geval - in de planregels geregeld op welke wijze de goothoogte moet worden gemeten: *niet de plaats waar de regengoot is aangebracht, bepalend heeft geacht voor de goothoogte, maar de plaats waar het water vanaf druipt, of waar een boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel is aangebracht.*

De commissie is van mening dat de conclusie die uit deze uitspraken gehaald kan worden is, dat het bepalend is via welke goot het hemelwater hoofdzakelijk afwatert. Met afwateren wordt hier bedoeld

het daadwerkelijk van het gebouw afstromen. In het geval van het appartementencomplex is dat de goot op 6,5 meter (zie met name uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:2879). Het water gaat namelijk van de balkons gaat via de spuwers naar deze goot en via deze goot verlaat het hemelwater het gebouw. Verder is er geen andere constructie meer die water via bijvoorbeeld een aparte leiding of goot direct afwatert van of via het gebouw.

#### *Dakhelling*

Voor de dakhelling moet worden voldaan aan artikel 8, lid C, onder h en i van de planregels. Hierin is bepaald, dat de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen. Het begrip "dakhelling" is in het bestemmingsplan gedefinieerd als "de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak" (artikel 2, onder 4). Het begrip dakvlak is in het bestemmingsplan niet gedefinieerd. Nu een omschrijving van het begrip dakvlak in het bestemmingsplan ontbreekt, houdt een redelijke uitleg van het plan in, dat het dakvlak bij een hellend dak wordt gevormd door het hellende dak (vgl. ABRvS 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3853). Voorts mag bij de beantwoording van de vraag of is voldaan aan de eisen omtrent de dakhelling betekenis worden gehecht aan de verschijningsvorm van het bouwplan (Vgl. ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:929).

De commissie overweegt dat het bouwplan, zoals vergund, voorziet in een alzijdig gebouw met overhangende balkons op de tien verdiepingen. Alleen ter plaatse van de middelste gedeeltes van de zijanzichten van het gebouw zijn geen balkons voorzien en loopt de zijkant van het gebouw in een rechte lijn van boven schuin naar beneden. Op dit hellende gedeelte zijn ramen voorzien. Dit hellende gedeelte met ramen (en zonder balkons) beslaat 50% van de zijkanten van het gebouw. De andere 50% bestaat derhalve uit balkons, die de hellende lijn onderbreken.

Ter zitting is door uw vertegenwoordigers uitgelegd dat de balkons zich bevinden aan de linker- en rechtergevel, dat de gevels aan de voor- en achterzijde recht zijn, dat de zwarte balken die te zien zijn op de tekening deels balkon zijn en dat de koperen banden architectonisch van aard zijn en ongeveer 25 cm. vanuit de gevel uitsteken.

Voor het bepalen van de dakhelling ziet de commissie zich gesteld voor de vraag of de balkons al of niet een ondergeschikt bouwonderdeel zijn en overweegt daarover het volgende.

Op de plattegrondtekeningen uit bijlage 9 is te zien dat de balkons op de begane grond en eerste verdieping volledig rondom het gebouw lopen. Op de tweede verdieping lopen de balkons voor ongeveer 75 procent rondom het gebouw en pas vanaf de derde verdieping worden de balkons ongeveer 50 procent van de zijgevels. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat de balkons qua omvang niet een ondergeschikt bouwonderdeel zijn. Qua uiterlijke verschijningsvorm acht de commissie de balkons, met name vanwege de koperen banden van de balkons die op iedere verdieping volledig rondom het gebouw doorlopen, evenmin een ondergeschikt bouwonderdeel.

De hiervoor beschreven verschijningsvorm van het bouwplan in aanmerking nemende constateert de commissie dat geen sprake is van een onderscheid tussen gevel en dakvlaklijn. Evenmin kan een hellend dakvlak nog duidelijk worden waargenomen, zo de zijkanten met raampartijen al als dakvlak kunnen worden getypeerd. De commissie is van oordeel dat het hellingspercentage van het dak dient te worden berekend aan de hand van het hoogteverschil tussen de uiterste punten van het dak. Indien de denkbeeldige lijn tussen die punten echter, zoals in dit geval vanwege de balkons, wordt doorbroken

door substantiële hoogteverschillen kan niet met deze meetwijze worden volstaan en dient bij de berekening van het hellingspercentage, mede gelet op de definitie van het begrip dakhelling in het bestemmingsplan, rekening te worden gehouden met deze hoogteverschillen (Vgl. ABRvS 18 september 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3165). Indien met deze hoogteverschillen rekening wordt gehouden, wordt het maximale hellingspercentage overschreden. De commissie acht het bouwplan op dit punt dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

#### *Beschrijving in hoofdlijnen en nadere eisen*

In het bezwaarschrift is naar voren gebracht dat het plan niet voldoet aan de beschrijving in hoofdlijnen, dan wel dat ten onrechte geen gebruik is gemaakt van de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. De commissie onderschrijft het standpunt van het college, dat de beschrijving in hoofdlijnen geen concreet bouwvoorschrift opzij kan zetten. Zie hiertoe onder meer ECLI:NL:RVS:2004:AO2402, rechtsoverweging 2.6, waarin de Afdeling overweegt dat een beschrijving in hoofdlijnen de wijze weergeeft waarop de doeleinden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Weliswaar is een beschrijving in hoofdlijnen – mits duidelijk en concreet geformuleerd – in beginsel geschikt om als aanvullend toetsingskader voor bouwaanvragen te dienen, doch een dergelijke toetsing kan er niet toe leiden dat een concreet bebouwingsvoorschrift uit het bestemmingsplan opzij gezet kan worden.

De commissie stelt vast dat in het bestreden besluit aan alle relevante bepalingen ten aanzien van de beschrijving in hoofdlijnen is getoetst.

#### *Quick scan flora en fauna*

Met betrekking tot de uitgevoerde quick scan flora en fauna overweegt de commissie dat namens uw college op 16 maart 2023 een "Addendum Gebiedenbescherming Driftweg Naarden" is overgelegd, waarbij alsnog getoetst is aan abiotische waarden en natuurwaarden. In dit addendum wordt geconcludeerd dat gezien de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000- gebied het Eemmeer en Gooimeer Zuidoever, een negatief effect op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied uitgesloten wordt. Hierdoor is geen nader onderzoek of nadere afweging noodzakelijk.

De commissie is van mening dat uw college zorgvuldig onderzoek heeft verricht naar de flora en fauna. De specifieke punten die in de bezwaren en tijdens de hoorzitting aan de orde kwamen zijn meegenomen in het addendum. Nu er ook geen deskundige tegenadviezen zijn ingediend, concludeert de commissie dat uw college de uitkomsten van de quick scan en het addendum ten grondslag kunt leggen aan uw besluit tot het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning.

#### *Stikstof/Aeriusberekeningen*

Op 16 maart 2023 is namens uw college een nieuwe Aerius-berekening overgelegd. De commissie is echter van mening dat bezwaarden voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat de uitgangspunten die aan de geactualiseerde Aerius berekening ten grondslag liggen niet compleet zijn dan wel niet voldoende onderbouwd, aangezien de aanleg van de weg niet is meegenomen evenmin de werking van machines die benodigd zijn voor het aanbrengen van damwanden en waterglasinjectie. Hiermee komt de commissie tot de conclusie dat de in de berekening gebruikte aannames onvolledig zijn.

#### *Bouwbesluit 2012*

In bezwaar is naar voren gebracht, dat het plan niet voldoet aan de artikelen 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012, nu de bestaande inrit en de vergunde toegangsweg niet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een verbindingsweg ten behoeve van hulpverleningsdiensten en het ontbreken van opstelplaatsen. De inrit is onvoldoende breed en onvoldoende in de hoogte vrijgehouden en de weg is niet sterk genoeg voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 15 ton en heeft geen goede afwatering.

Ten aanzien van de bezwaargrond dat de weg niet voldoet aan de eisen van artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012 merkt de commissie het volgende op.

Uit de nadere stukken is gebleken dat de weg niet voldoet aan de in artikel 6.37 voorgeschreven breedte.

In een nadere reactie heeft uw college een advies overgelegd van de brandweer, waaruit blijkt dat de weg wel voldoet aan de benodigde breedte en draaglast voor de tankspuitauto van de brandweer, welke in het geval van brand ter plaatse ingezet zal worden. Hiermee lijkt een beroep te worden gedaan op de mogelijkheid van een gelijkwaardige oplossing zoals opgenomen in artikel 1.3. van het Bouwbesluit 2012. De weg voldoet wel aan de functionele eisen die gesteld worden blijkens de nader overgelegde reactie van de brandweer.

Indien uw college van mening is dat sprake is van gelijkwaardigheid, dient dit in de beslissing op bezwaar nader gemotiveerd te worden.

Op dit moment concludeert de commissie dat het voorliggende besluit op dit onderdeel niet gedragen wordt door de motivering van het besluit op dit onderdeel.

Ten aanzien van de bezwaargrond dat het bouwplan niet voldoet aan artikel 6.38 van het Bouwbesluit 2012 omdat er niet is voorzien in opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, overweegt de commissie het volgende.

Allereerst stelt de commissie vast dat uit het bezwaardossier niet is gebleken dat de brandweer heeft geadviseerd over opstelplaatsen.

Het is de commissie gebleken dat het bouwvlak volledig wordt bebouwd en dat een opstelplaats daarmee in de bestemming Bosgebied komt te liggen. Voor zover de opstelplaats kan worden aangemerkt als infrastructurele voorziening is een aanlegvergunning vereist. Deze is niet verleend, noch aangevraagd. Het bouwplan voldoet om die reden nu niet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### *Bodemwarmtepomp*

Uit het nader overgelegde BENG-adviesrapport is gebleken dat het bouwplan voorziet in een bodemwarmtepomp van 82 kWh. Niet valt op te maken of het gaat om een gesloten bodemenergiesysteem of een open bodemenergiesysteem. Indien het gaat om een systeem buiten de inrichting, dan bestaat hiervoor een vergunningplicht dan wel meldingplicht. De commissie kan niet vaststellen of dergelijke vergunningaanvragen dan wel meldingen zijn gedaan.

Voor de commissie is voorts niet duidelijk waar de bodemwarmtepomp met bijbehorend buizenstelsel wordt geplaatst en of hier bijvoorbeeld nog een aanlegvergunning op grond van het bestemmingsplan dient te worden aangevraagd, dan wel dat hiervoor van het bestemmingsplan dient te worden afgeweken.

De commissie stelt op grond van het vorengaande vast dat de onderhavige aanvraag voor wat betreft de bodemwarmtepomp niet compleet is.

#### *Overige bezwaargronden*

Gelet op de vorengaande overwegingen, concludeert de commissie dat de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven. Om bouwactiviteiten uit te mogen voeren zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend. Het ligt voor de hand om de materiële aspecten van een dergelijke nieuwe aanvraag, indien aan de orde, te toetsen (aan de dan geldende wet- en regelgeving) op het moment dat deze aanvraag voorligt. Om deze reden blijven de overige gronden van bezwaar hier buiten beschouwing.

#### **Verzoek om proceskostenvergoeding**

Ten aanzien van de verzoeken om vergoeding van de in deze bezwaarprocedure gemaakte kosten, overeenkomstig artikel 7:15, tweede lid, van de Awb, overweegt de commissie het volgende. De commissie concludeert dat er sprake is van herroeping van het bestreden besluit wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid, waardoor er gelet op artikel 7:15, tweede lid, van de Awb grondslag bestaat voor een proceskostenvergoeding. De verzoeken daartoe dienen te worden toegewezen.

#### **Advies**

Op grond van bovenstaande feiten en overwegingen adviseert de commissie u:

1. met betrekking tot de ontvankelijkheid, de bezwaarden die voldoen aan de ontvankelijkheidseisen zoals behandeld onder het kopje 'Ontvankelijkheid', ontvankelijk te verklaren in hun bezwaren en de overige bezwaarden niet-ontvankelijk te verklaren in hun bezwaren;
2. met betrekking tot de gegrondheid, de bezwaren gegrond te verklaren;
3. het bestreden besluit van 8 november 2022 te herroepen en de aanvraag alsnog af te wijzen;
4. de verzoeken om vergoeding van de proceskosten toe te wijzen;
5. met de bekendmaking aan (gemachtigde van) bezwaarden en aan derde-belanghebbende vergunninghouder van de op de bezwaren genomen besluiten dit advies en het verslag van de hoorzitting (inclusief de pleitnotities) mee te zenden.

Hoogachtend,  
De Commissie voor de bezwaarschriften,  
de Algemene kamer,  
de secretaris, de plv. voorzitter,

**Bijlage** bij het advies inzake de bezwaarschriften gericht tegen het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementengebouw nabij Driftweg te Naarden

*Wettelijk kader*

\* Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

**Artikel 2.1**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
  - a. het bouwen van een bouwwerk;
  - b. (...)

**Artikel 2.10**

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
  - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
  - b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
  - c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
  - d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
  - e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een

aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

\* Bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening:

**Artikel 1.42**

Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**Artikel 1.78**

Woonhuis

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 2, tweede lid**

Goothoogte

de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

**Artikel 2, vierde lid**

De dakhelling

De dakhelling: de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**Artikel 3, onder 1.2, onderdeel A**

Gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, alsmede de bescherming van de instandhoudingdoelstellingen van de richtlijngebieden (zie toelichting paragraaf 4.2 en de begrenzing op de plankaart). Uitgangspunt hierbij is het instandhouden van de gebieden en het waar nodig treffen van passende maatregelen om de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet te verslechteren en om geen storende factoren op te laten treden die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van de vogelrichtlijngebieden, een significant gevolg zouden kunnen hebben. Behalve met dit plan zal ook afstemming gezocht worden met Europese Richtlijnen (Habitat- en Vogelrichtlijn), de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet, het Programmabeheer en de Landinrichtingswet. Tevens zal bij de bescherming afstemming worden gezocht met de beheersplannen van de betreffende natuurorganisaties.

**Artikel 3, onder 1.2, onderdeel D**

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen soort en zoals aangewezen in de Habitatrichtlijn en krachtens de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt, dat

er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing krachtens de Flora- en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing is de Habitatrichtlijn toetsingskader.

**Artikel 3, onder 1.3, onderdeel A**

Gestreefd wordt naar het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen (zoals omschreven in hoofdstuk 3.2. van de toelichting) en het waarborgen van de dynamiek daarvan.

**Artikel 3, onder 1.3, onderdeel B**

Nieuwe elementen in het landschap dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de omgeving, hetzij door afscherpende beplanting, hetzij door een verantwoorde situering of vormgeving ten opzichte van de structuurbepalende en individuele elementen van het landschap en de cultuurhistorische waarden.

**Artikel 3, derde lid, onderdeel 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.

**Artikel 3, derde lid onderdeel J**

Landschappelijke waarden

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

**Artikel 3, derde lid onderdeel K**

Natuurlijke waarden

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

**Artikel 3, derde lid onderdeel L**

Cultuurhistorische waarden

Ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische c.q. archeologische waarden van het buitengebied.

## Artikel 8, lid A

### Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. 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;
  2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daarbijbehorende:
  3. tuinen, erven en terreinen;
  4. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## Artikel 8, lid C, onder 1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

2. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
3. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
4. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
5. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud van minder dan 1000 m<sup>3</sup> mag worden vergroot tot een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
6. een hoofdgebouw met een bestaande inhoud meer dan 1000 m<sup>3</sup>, mag met 20% van de bestaande inhoud worden uitgebreid of mag worden herbouwd tot ten hoogste 120% van de bestaande inhoud;
7. de afstand van een hoofdgebouw tot een perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de afstand tot een perceelgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
8. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
9. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
10. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

## Artikel 8, lid D

Nadere eisen

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.

## Artikel 33 Straalpad

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de kaart als zodanig aangegeven straalpad, zal de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken niet meer dan de op de kaart aangegeven maximale hoogte in meters bedragen.

## Artikel 36

Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan

uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### **Artikel 4.2**

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan, krachtens de Woningwet, bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

\* Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren

#### **Artikel 4.1**

Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

\* Bouwbesluit 2012:

#### **Artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling**

1 Aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

2 Aan het in artikel 8.2, tweede lid, gestelde voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien de bouw- en sloopwerkzaamheden anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid en bescherming van de gezondheid bieden als is beoogd met het in dat lid gestelde voorschrift.

3 Een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in het eerste lid wordt bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden.

4 Een in het eerste lid bedoelde gelijkwaardige oplossing voor een aansluiting op het distributienet voor warmte als bedoeld in artikel 6.10, derde lid, heeft ten minste dezelfde mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu als wordt bereikt met de in het warmteplan voor die aansluiting opgenomen mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu.

#### **Artikel 6.37. Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten**

1 Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

2 Het eerste lid is niet van toepassing:

- op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
- op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- op een lichte industrie functie uitsluitend voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
- indien de toegang tot het bouwwerk op ten hoogste 10 meter van een openbare weg ligt, of
- indien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid vereist.

3 Tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anderszins bepaalt heeft een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid:

- a. een breedte van ten minste 4,5 meter;
- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en
- d. een doeltreffende afwatering.

4 Een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid is over de in het derde lid voorgeschreven hoogte en breedte vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

5 Hekwerken die een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.

#### **Artikel 6.38. Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen**

1 Bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zijn zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de

bluswatervoorziening kan worden gelegd.

2 Het eerste lid is niet van toepassing:

- op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090;
- op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- een lichte industriefunctie uitsluitend voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m<sup>2</sup>, bepaald volgens NEN 6090, of
- indien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag geen opstelplaatsen als bedoeld in het eerste lid vereist.

3 De afstand tussen een opstelplaats als bedoeld in het eerste lid en een brandweeringang als bedoeld in artikel 6.36, eerste lid, is ten hoogste 40 m.

4 Een opstelplaats voor brandweervoertuigen als bedoeld in het eerste lid is over de voorgeschreven hoogte en breedte als bedoeld in artikel 6.37, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.

5 Hekwerken die een opstelplaats als bedoeld in het eerste lid afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.

**Beknopt Verslag van** : Hoorzitting Commissie voor de bezwaarschriften, Algemene kamer

**Onderwerp** : Bezwaarschrift tegen het collegebesluit van 8 november 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw op het kadastraal perceel B1351 te Naarden (Driftweg)

**Datum** : 16 februari 2023, 17.30 – 20.40 uur

**Plaats** : Gemeentehuis Gooise Meren te Bussum, Raadzaal

**Aanwezig Commissie** : Voorzitter (plv.) : ██████████  
Leden : ██████████  
██████████ ██████████  
Secretaris : ██████████

**Aanwezig Bezwaarden die het woord hebben gevoerd** : ██████████  
██  
██  
██  
██  
██  
██  
██

**Aanwezig Bestuursorgaan** : Namens het college van burgemeester en wethouders zijn aanwezig ██████████ van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) en ██████████ ██████████ van de afdeling Projecten Gebiedsontwikkeling. ██████████ van de afdeling VTH toont afbeeldingen van het bouwplan op de videowall (groot presentatiescherm)

**Aanwezig Derde belanghebbende** : ██████████ (vergunninghouder) en ██████████ (architect)

**Voorts aanwezig** : Diverse overige bezwaarden en toehoorders

Om 17.30 uur opent de ██████████, voorzitter van de commissie, de zitting en heet de aanwezigen welkom.

Hij zet uiteen wat de gang van zaken tijdens de hoorzitting zal zijn en licht vervolgens toe dat de commissie in het kader van het nemen van het besluit op de bezwaarschriften, het college van burgemeester en wethouders van advies dient.

De commissie start met het stellen van vragen aan de vertegenwoordigers van het college:

De commissie vraagt waarin het onderhavige bouwplan verschilt ten opzichte van het vorige bouwplan.

Allereerst wordt de door de vertegenwoordiger overgelegde pleitnotitie als herhaald en ingelast beschouwd.'

██████████ ██████████ vertelt dat bouwplan nu voorziet in waterspuwers en voorts zijn de hoogtes van de balkons iets verhoogd, maar dit valt binnen het Bouwbesluit.

Deze wijziging is aangebracht naar aanleiding van de vorige hoorzitting in verband met de









██████████ zegt dat uit de planregels blijkt dat niet alleen de soorten onderzocht moeten worden, maar dat er ook afstemming gezocht moet worden met de Ecologische Hoofdstructuur etc.

██████████ zegt dat het onderzoek inhoudelijk wordt betwist.

██████████ zegt dat er niet is gekeken naar artikel 2 van de Habitatrichtlijn.

De commissie vraagt of er een tekening is van het aantal parkeerplaatsen in de kelder. Voorts wordt gevraagd naar de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Is er een verkeerde norm gebruikt? Uitgaande van 17 appartementen x 2,1 (norm koop, duur segment) = afgerond 36 parkeerplaatsen. In het verkeersadvies staat 32 parkeerplaatsen.

De heer ██████████ antwoordt dat het bouwplan voorziet in 70 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, hetgeen voldoende is.

Een tekening van de parkeerkelder wordt op de videowall getoond.

De commissie zegt dat het welstandsadvies stamt uit 2020/2021 en ziet op het vorige bouwplan. Had het onderhavige bouwplan niet opnieuw getoetst moeten worden door de welstand?

██████████ antwoordt dat dit niet nodig was, omdat de waterspuwers een ondergeschikte wijziging betrof.

De commissie zegt dat er wel 2 voorwaarden waren, maar dat die niet staan in het besluit.

██████████ antwoordt dat deze voorwaarden al zijn verwerkt in de tekening.

In de tweede termijn wordt het volgende naar voren gebracht.

██████████ zegt dat het welstandsadvies onvolledig is, want niet kan worden vastgesteld dat er getoetst is aan de objectgerichte welstandscriteria en de gebiedsgerichte welstandscriteria. Uit het welstandsadvies blijkt slechts dat aan de algemene welstandscriteria is getoetst.

██████████ zegt dat alle drie de criteria worden genoemd in het welstandsadvies.

██████████ zegt dat de 3 bijlagen behorende bij de BENG-toets ontbreken.

██████████ zegt dat als de bijlagen nog niet zijn gepubliceerd op de website van de gemeente, dit alsnog zo spoedig mogelijk zal gebeuren.

██████████ zegt dat het bestemmingsplan uit 2005 van toepassing is en dus niet het bestemmingsplan met 1<sup>e</sup> herziening. De toelichting 2005 staat echter niet op de gemeentelijke website terwijl deze wel van belang is.

██████████ zegt dat de 1<sup>e</sup> herziening een totale herziening van het bestemmingsplan is.

██████████ zegt dat onder ad. 12 van de pleitnotitie van de gemeente staat dat er sprake is van 'veel opgaand groen'. Er staan echter weinig sparren en de eiken zijn kaal in de winter. Haar eigen sparren zijn door de droogte aangetast door sparrenroest. Het op te richten gebouw wordt dus niet aan het zicht onttrokken. Het grondwaterpeil zal nog meer verstoord raken, waardoor alle sparren – ook de sparren in De Kuil – zullen uitdrogen en dood gaan.

██████████ vraagt of alle punten uit de diverse overgelegde pleitnotities aan de orde zijn geweest.

De commissievoorzitter vat samen dat er diverse zaken aan de orde zijn gekomen waarvoor het college nadere stukken in zal dienen. Het betreft dan in ieder geval het inmeten van de toegangsweg, de verharding van de weg, de ARIUS-berekening en de bijlagen behorende bij de BENG-rapportage.

Met de [REDACTED] wordt afgesproken dat hij de stukken binnen 3 weken bij de commissiesecretaris indient. Overige partijen worden vervolgens in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken schriftelijk op de stukken te reageren.

De commissie constateert dat partijen niets meer hebben toe te voegen aan hetgeen zij in deze zaak naar voren hebben gebracht en zal in de raadkamer beraadslagen over het uit te brengen advies aan het college van burgemeester en wethouders.

De Commissie voor de bezwaarschriften,  
Algemene kamer,  
de secretaris                      de plv. voorzitter,



