

Nota Zienswijzen  
VVGB Locatie voormalig stadskantoor  
Naarden

## Inhoudsopgave

Nota Zienswijzen.....	1
VVGB Locatie voormalig stadskantoor Naarden .....	1
1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
Bijlagen.....	16
Nadere stukken:.....	16

## **1. Inleiding**

Vanaf 26 oktober tot en met 7 december 2018 heeft conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de ontwerpverklaring van geen bedenking en ontwerpbesluit omgevingsvergunning perceel Raadshuisstraat 2 te Naarden ter inzage gelegen. Beide documenten hebben betrekking op de herontwikkeling van de locatie stadskantoor Naarden.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 4 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het besluit en/of de verklaring van geen bedenkingen.

De zienswijzen zijn als bijlage opgenomen bij deze nota.

## 2. Zienswijzen

Ontvangen zienswijzen waren de volgende:

1. SRK rechtsbijstand
2. Raadhuisstraat 5, 1411 EC Naarden
3. Raadhuisstraat 17, 1411 EC Naarden
4. Raadhuisstraat 9, 1411 EC Naarden

De zienswijzen van de instanties en personen die gereageerd hebben zijn in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '***cursief en vet***' weergegeven.

**1.**

Indiener zienswijze:

SRK Rechtsbijstand

**Zienswijze**

**a. De vrees bestaat dat het pand uit 1700 niet bestand is tegen de bouwwerkzaamheden en bouwverkeer**

Reactie gemeente:

De vrees van de indiener ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de beoordeling van de voorliggende aanvraag aan de orde komen. Hart van Naarden (HvN) zal een nulmeting doen alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Eventuele schade die door de bouw zal ontstaan kan hierdoor inzichtelijk worden gemaakt en indien aan de orde kan voor herstel worden gezorgd. Daarnaast worden trilmeters geplaatst. Zodra deze een alarm afgeven worden de werkzaamheden gestaakt en naar een oplossing gezocht. Deze wijze van handelen is opgenomen in het BLVC-plan welke door de gemeente is getoetst en akkoord bevonden.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**b. Vanwege de ziekte van mevrouw beschikt men over een invalide parkeerplaats in de Gansoordstraat. Het is van belang dat de woning voldoende bereikbaar en toegankelijk blijft.**

Reactie gemeente:

De invalidenparkeerplaats wordt, in overleg met de bewoners tijdens de bouw verplaatst naar de Turfpoortstraat aan de overzijde van het pand, 15 meter verderop. Het pand blijft middels een looppad dat voor de veiligheid met een hek wordt afgezet toegankelijk. De vitrine, deel Gansoordstraat van de juwelier blijft hierdoor ook bereikbaar. Dit is opgenomen in het BLVC-plan welke door de gemeente is getoetst en akkoord bevonden.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**c. Door de onduidelijkheid van de aan en afvoerroute bouwverkeer vreest men economische schade**

Reactie gemeente:

Het BLVC-plan biedt helderheid over de aan- en afvoerroute. De Marktstraat zal altijd openblijven. De Gansoordstraat wordt in het bouwproces maximaal 4 keer volledig, 10 halve dagen en 34 maal periodes van maximaal 2 uur afgesloten. Dit wordt tijdig bekend gemaakt. Zie hiervoor het BLVC-plan.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**d. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar consequenties voor de omgeving waardoor de ontwikkeling dan ook niet kan plaatsvinden**

Reactie gemeente:

Aanvrager heeft met een ruimtelijke onderbouwing, onderzoek naar de verscheidende omgevingsaspecten en het opstellen van een BLVC plan rekenschap gegeven van de in de omliggende omgeving betrokken belangen. De gemeente heeft deze rapporten beoordeeld en volgt deze. De gemeente is het daarom niet eens met de stelling dat geen of onvoldoende onderzoek is gedaan naar de consequenties voor de omgeving. Duidelijk is dat de ontwikkeling belangen van bewoners en bedrijven in de omgeving op korte en lange termijn raakt. Een ontwikkeling van deze omvang in een krappe kern brengt altijd enige vorm van overlast mee. Gelet op de betrokken (algemene) belangen van een ontwikkeling op deze locatie en de overlast van vooral tijdelijke duur

acht de gemeente de belangen van omwonenden echter niet onevenredig geraakt. Het bouwplan geeft voorts blijk van een goede ruimtelijke inpassing (zie hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing), waarmee ook op langere termijn belangen van omwonenden niet onevenredig worden geraakt. Voorts valt niet in te zien dat artikelen 1, 2 of 8 van het EVRM door de vergunningverlening worden geschonden, noch is dat door de indiener van de zienswijze nader gemotiveerd.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

- e. verklaring van geen bedenkingen is ten onrechte afgegeven. De raad heeft de verklaring van geen bedenkingen niet gemotiveerd. De raad had zich moeten laten adviseren door een onafhankelijke derde.**

Reactie gemeente:

Aan de totstandkoming van een verklaring van geen bedenkingen(VVGB) bestaan geen vormvereisten. De raad dient vanuit zijn primaat over ruimtelijke ordening de verklaring af te geven, voor zover de afwijkingen van het bestemmingsplan daartoe nopen. De initiatiefnemer heeft de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aangetoond. Deze onderbouwing is met de stukken aan de raad toegezonden, zodat de raad hiervan kennis heeft genomen. In het raadsvoorstel zijn alle strijdigheden van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt en is gemotiveerd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Niet valt in te zien dat de VVGB kortzichtig zou zijn. Evenmin is duidelijk wat de indiener van de zienswijze bedoeld met de "juiste kritische toonzetting". De VVGB is weloverwogen door de raad afgegeven. Dat de raad een andere mening is toegedaan dan de indiener maakt niet dat de raad niet kritisch is geweest op de beoordeling van het plan, noch zijn daar aanwijzingen voor.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

- f. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing en van belangen verstrengeling omdat de locatie voormalig stadskantoor Naarden gemeentelijke bezit is.**

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze mening niet omdat zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het bestemmingsplan dat daarvoor gold reeds een wijzigingsbevoegdheid is en was opgenomen die de omzetting van de bestemming "Maatschappelijk" naar de bestemming "Wonen" onder voorwaarden (waar aan blijkens de Ruimtelijke Onderbouwing wordt voldaan) mogelijk maakt. Dit is in lijn met de Vesting Visie waarin het zogenaamde Halter model is opgenomen, waarbij straten gelegen achter de Marktstraat worden aangewezen voor de functie wonen. Het onderhavige plan voldoet daaraan. Bovendien blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit wél dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing/ordening. Er wordt daarin ingegaan op alle relevante beleids- en omgevingsaspecten die nodig zijn voor een afweging van alle belangen. Door een aantal "bestemmingsplan technische eisen" en duurzaamheidseisen kon niet volledig voldaan worden aan de regels uit het bestemmingsplan welke van toepassing zijn op de bestemming "Wonen". Hierdoor werd het noodzakelijk om een verklaring van geen bedenking voor het plan af te geven. Daarnaast is het plan gekozen in een zeer zorgvuldig proces waarbij de inwoners van de Vesting nadrukkelijk betrokken zijn geweest. Hierdoor is de gemeente van mening dat er sprake is van een breed gedragen plan en geen sprake van belangenverstrengeling.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**g. De aanmeldnotitie MER is te laat ingediend.**

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer heeft tijdig een aanmeldnotitie verstrekt. De aanmeldnotitie staat ook als document genoemd in de conceptbeschikking

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**h. Een bouwplan met 21 woningen inclusief een stadstuin in de vesting komt indiener als erg ambitieus over en hij vreest voor al het bouwverkeer**

Reactie gemeente:

Het plan past in de korrel, de structuur en opbouw van de vesting. Dit blijkt onder andere uit het advies van de CRK&E dat als bijlage bij deze nota is gevoegd. Daarnaast past het plan in de regels conform het bouwbesluit. Het plan is als winnaar in een beoordelingsproces unaniem door de gemeente zowel als omwonenden naar boven gekomen. De gemeente deelt dan ook niet de mening dat het plan erg ambitieus zou zijn. Vrees voor bouwverkeer kan de gemeente volgen. De gemeente heeft daarom geëist dat er een BLVC-plan moest worden opgesteld zodat het hele bouwproces van te voren goed doordacht zou worden waardoor en sprake zal zijn van een strak georganiseerd project waarbij rekenschap is gegeven met de beperkingen die bouwen in een krappe kern met zich meebrengt

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**i. De onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is te algemeen en dient verder onderbouwd te worden.**

Reactie gemeente:

In de regio Gooi en Vechtstreek is er sprake van een woningbehoefte van ca 10.000 nieuwe woningen tot en met 2030, bron [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl). Onderhavig plan is daarin ook opgenomen. In de planmonitor op de genoemde website is ook waar te nemen dat de woningbehoefte met alle plannen die zijn opgenomen tot 2030 nog lang niet wordt gedekt.

De 21 woningen die gepland staan op de onderhavige locatie vormen een klein doch belangrijk onderdeel van de planmonitor. Dit omdat in de vesting niet echt locaties voorhanden zijn waar woningen toegevoegd zouden kunnen worden. Zoals de ruimtelijke onderbouwing dan ook weergeeft, geeft deze ontwikkeling een boost aan de vesting zelf. Het plan voorziet zowel in eengezinswoningen als appartementen in het middel dure en dure segment. Doorstroming kan dan ook bereikt worden. De andere locatie, gemeentehuis Muiden, die tegelijkertijd op de markt werd gezet is uitsluitend bedoel voor het sociale segment, waar ook met de toevoeging van ca 40 woningen aan voldaan gaat worden. De kaders door de raad verbonden aan de herontwikkeling van de locaties werden vastgesteld voordat de lokale woonvisie werd vastgesteld en staan daardoor op zichzelf. De onderbouwing is dan ook toereikend.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**j. Er wordt niet voldaan aan de duurzaamheidseisen van de gemeente met name omdat er niet gasloos gebouwd gaat worden.**

Reactie gemeente:

De raad van de gemeente Naarden heeft twee duurzaamheidseisen verbonden aan de kaders van de ontwikkeling, te weten:

- *Met betrekking tot duurzaamheid wordt energieneutraliteit gewenst*
- *De te bouwen woningen, de te verbouwen gebouwen moeten klimaatbestendig en rainproof*

*zijn*

Het plan dat voorligt voldoet aan deze eisen. Gasloos is wettelijk niet verplicht omdat de aanvraag voor 1 juli 2018 bij de gemeente is ingediend. Gasloos is echter wel terdege onderzocht maar in de monumentale vesting nu niet mogelijk gebleken.

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn geen relevant aspect omtrent de ruimtelijke afweging. Ondanks dat er zoveel mogelijk wordt voldaan aan de gestelde ambities op dit gebied maken de monumentale omgeving en de ondergrond het niet mogelijk om volledig aan de ambities te voldoen.

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**k. Een goedkeuring van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed(RCE) ontbreekt.**

Reactie gemeente:

Het plan is voorgelegd en akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRK&E). Zij hebben het plan getoetst aan de welstandsnota, waarin een specifiek voor de vesting van toepassing zijnde regiem is opgenomen welke aangeeft waaraan plannen in het beschermde stadsgezicht moeten voldoen. Omdat het plan voldoet aan deze eisen kan de CRK&E zelfstandig oordelen.

De RCE adviseert alleen bij wijzigingen van Rijksmonumenten:

- (gedeeltelijke) sloop
- ingrijpende wijziging
- functiewijziging van het pand of een deel daarvan als dit gepaard gaat met een ingrijpende wijziging
- Reconstructie

Het stadskantoor Naarden is geen Rijksmonument.

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**l. Een sloopvergunning ontbreekt.**

Reactie gemeente:

De sloopvergunning wordt separaat aangevraagd en beoordeeld. NB De aanvraag is inmiddels ingediend. De werkzaamheden aangaande de sloop zijn al wel opgenomen in het BLVC-plan.

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**m. Onderdelen parkeren en verkeer zijn onvoldoende gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing.**

Reactie gemeente:

Een bouwplan dient te voldoen aan haar eigen parkeerbehoefte. Om dit te kunnen bepalen moet worden voldaan aan parkeernormen. De gemeente sluit hierbij aan de CROW richtlijnen zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De stallinggarage kent 35 parkeerplekken. De behoefte conform de norm is 36 plekken. Hieruit volgt dat er 1 parkeerplaats in de openbare ruimte moet worden gevonden. Het parkeeronderzoek wijst uit dat de parkeerdruk in de omgeving dusdanig is dat er voldoende ruimte is om deze ene parkeerplaats op te vangen in de openbare ruimte, ook tijdens het maatgevende tijdstip. Bovendien wijst het onderzoek uit dat er als gevolg van de ontwikkeling een aanmerkelijke verbetering in de parkeerdruk in de openbare ruimte optreedt. Het meewegen van nieuwe en/of alternatieve aanlooproutes is derhalve niet aan de orde.

Ten aanzien van het onderwerp verkeer wordt altijd ingezoomd op het eindresultaat c.q. de planologische situatie die wordt mogelijk gemaakt. Bouwverkeer is van tijdelijke aard en is daarom



opgenomen in het BLVC- plan. Momenteel wordt in de gemeente gewerkt aan een mobiliteitsplan. De vesting wordt hierin ook nader onderzocht.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**n. Akoestische onderbouwing is niet toereikend**

Reactie gemeente:

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wgh geluidzones waarbinnen de geluidhinder aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. Het bouwplan bevindt zich aan een weg met een 30km/u regiem. Nader onderzoek is dan ook niet vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen.

Er wordt voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot geluidwering. Hiermee wordt gezien de geluidbelasting van 56 dB op de begane grond, 53 dB op de 1<sup>e</sup> verdieping en 51 dB op de 2<sup>e</sup> verdieping een alleszins aanvaardbaar binnen niveau gehaald.

Voor wat betreft het stemgeluid is hier geen sprake van een schoolplein. Het terras bij het vestinghotel bevindt zich aan de zijde van de Marktstraat waardoor deze wordt afgeschermd door de bestaande bebouwing. Het is daarom geen relevante geluidsbron en welke onderdeel hoeft te zijn van het akoestisch onderzoek om het woon- en leefklimaat van de woningen te beoordelen.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**Ecologisch onderzoek is niet toereikend**

Reactie gemeente:

De gemeente is van oordeel dat de uitgevoerde onderzoeken terdege en door deskundige bureaus zijn uitgevoerd. Uit het aanvullende ecologisch onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Tevens wordt geconcludeerd dat deze soort er kan blijven vliegen en foerageren, zowel tijdens de werkzaamheden als erna. De tegenspraak waarop gedoeld wordt in het geval van vleermuizen is niet gevonden. De aanwezigheid van vleermuizen vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Vanuit het deelaspect ecologie en natuurbescherming is er geen aanleiding om de effecten van sloop en nieuwbouw op de onderneming van de indiener van de zienswijze te onderzoeken, in tegenstelling tot de effecten op de lindeboom. In het kader van relevante deelaspecten zoals milieuzonering is de onderneming van de indiener van de zienswijze wel in het onderzoek meegenomen.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid is niet toereikend.**

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze mening niet. De uitgesproken vrees voor blokkades en afsluitingen zijn goed in kaart gebracht in het BLVC-plan. Dat er sprake zal zijn van hinder is onvermijdelijk. Echter is en wordt van alles aangedaan om dit in goede banen te leiden en tot een minimum te beperken. Deze tijdelijke hinder is meegenomen in de afweging van de gemeente om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en de eventuele invloed hiervan op de onderneming van de indiener van de zienswijze valt onder het ondernemersrisico. Daarnaast zijn allerlei schades in bouwprocessen verzekeraar onder de zogenaamde CAR verzekering. Deze is dan ook afgesloten. Ook de nul-meting voor aanvang van de werkzaamheden biedt een goede onafhankelijk basis voor het geval er onverhoopt schades zouden ontstaan. Ten aanzien van planschade wordt opgemerkt dat uit de

planschaderisicoanalyse van SAOZ van december 2017 volgt dat er geen sprake is van vergoedbare indirecte schade. Voor het geval dat toch planschade voor vergoeding in aanmerking komt is met de ontwikkelaar een verhaalsovereenkomst gesloten, waarmee de uitvoerbaarheid is geborgd.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**o. Het plan voldoet niet aan de erf en afstandseisen van de bouwverordening, artikelen 2.5.15 en 2.5.17**

Met de invoering van de Reparatiewet BZK (Stb. 2014, 458) zijn alle stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening per 1 juli 2018 komen te vervallen. Het bestemmingsplan is bij de beoordeling van het initiatief leidend en voor wat betreft de afwijkingen is de ruimtelijke aanvaardbaarheid in zijn algemeenheid en voor wat betreft stedenbouw in het bijzonder in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond.

**p. Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.**

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze mening niet. Zie bijgevoegd advies van de CRK&E, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van Welstand.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**q. Archeologisch onderzoek ontbreekt.**

Reactie gemeente:

Het plan is getoetst aan de archeologische waardenkaart. Hieruit blijkt de verwachting op een hoge trefkans. Echter dit kan pas onderzocht worden nadat gebouw gesloopt is. In de uitvoering is dat onderzoek dan ook opgenomen. Na de injectie van de bouwput is er een maand ingepland om dit onderzoek uit te voeren. NB omdat de grond reeds geroerd is bij de bouw van het stadskantoor richt het onderzoek zich op de laag tussen de 1,50 meter en 3,30 meter diepte. Er wordt vervolgens naar bevinden gehandeld.

In de omgevingsvergunning is bepaald dat medewerking aan de vergunning is verleend onder de voorwaarde dat het archeologische onderzoek conform het vorenstaande wordt uitgevoerd.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**Een advies van de hulpdiensten ontbreekt bij de beoordeling van de afdeling Mens & Omgeving van het bouwplan.**

Reactie gemeente:

De consultatie van de hulpdiensten van bouwplannen vormt een vast onderdeel van de toetsing van bouwplannen. Dit heeft zowel voor het bouwplan an sich als voor het BLVC-plan plaatsgevonden. Omdat HvN de hulpdiensten reeds had betrokken bij het nader uitwerken van de plannen zijn alle adviezen verwerkt in de ingediende aanvraag.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**r. Het onderzoek naar het al dan niet noodzakelijk zijn van een ontheffing op grond van de Flora en Faunawet is niet afgerond en derhalve is het niet duidelijk of deze nodig dan wel verleend is.**

Reactie gemeente:

De gemeente deelt deze mening niet. Het onderzoek is afgerond en vormt onderdeel van de

ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek, inclusief het veldonderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is van significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Door het nemen van maatregelen kunnen de effecten van de sloop en nieuwbouw op de monumentale lindeboom worden beperkt. Het aspect ecologie en de monumentale lindeboom vormen dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**Algehele conclusie op de zienswijze van SKR.**

**De gemeente ziet op basis van alle punten uit de ingediende zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.**

**2.**

Indiener zienswijze:

Raadhuisstraat 5 , 1411 EC Naarden

**a. De parkeerplaatsen zijn los te koop en niet exclusief voor de toekomstige bewoners waardoor er meer verkeersbewegingen gaan ontstaan.**

Reactie gemeente:

Ongeacht aan wie de eigenaar van een parkeerplaats wordt zal er sprake zijn van tussen de 149 en maximaal 164 autoritten per etmaal. Het stadskantoor in functie genereerde tussen de 211 en 252 autoritten per etmaal. Dus per saldo is er sprake van en minder autoriten per etmaal, bron kencijfers CROW. De Raadhuisstraat kent nu tussen de 300 en 500 autoritten per etmaal, bron ruimtelijke onderbouwing. Totaal blijft het aantal autoritten ruim beneden de 1000 per dag terwijl een erftoegangsweg normaliter er tussen 4000 en 6000 per etmaal aan kan, bron CROW kencijfers. Het aantal verkeersbewegingen is en blijft aanvaardbaar.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast**

**b. Ons woongenot zal worden aangetast gedurende de bouwwerkzaamheden, waarvoor wij een adequate financiële compensatie op zijn plaats achten, omdat:**

- **een bouwhek op maximaal 4 meter van ons huis zal staan**
- **zware vrachtwagens voor ons huis gaan rijden**
- **er veel geluidsoverlast zal zijn.**
- **Ons huis zal voor ons en onze gasten slecht bereikbaar zijn.**

Reactie gemeente:

De vrees van de indiener ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de beoordeling van de voorliggende aanvraag aan de orde kunnen komen. Echter het staat buiten kijf dat de bouwwerkzaamheden hinder zullen veroorzaken. Er is door HvN van alles aangedaan om deze tot een minimum te beperken. Daarnaast is men gehouden aan wettelijke voorschriften. Een daarvan is dat de bouwplaats afgezet moet worden door een bouwhek. Dit hek wordt zo ver als mogelijk van uw woning geplaatst. De Raadhuisstraat wordt voor het deel vanaf de Marktstraat tot aan Raadhuisstraat 7 voor autoverkeer afgesloten. Voor voetgangers en fietsers blijft de Raadhuisstraat vanaf de Marktstraat toegankelijk. Voor de Raadhuisstraat 5 zullen geen vrachtauto's rijden. Zie hiervoor het BLVC-Plan. Voor het aan- en afvoeren van materialen zullen vrachtauto's met een maximale lengte van 12 meter de Raadhuisstraat tot aan nummer 3 kunnen inrijden, achterrait, niet verder.

Bouwwerkzaamheden moeten voldoen aan artikel 8.3 bouwbesluit:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#) heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Raadhuisstraat 5 zal voor bewoners en gasten altijd per fiets en te voet toegankelijk zijn.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**c. Wij stellen op voorhand de gemeente aansprakelijk voor de te lijden directe en indirecte schade veroorzaakt door trillingen, niet gebruik kunnen maken van de straat, vochtprobleem door realisatie van de stallinggarage**

Reactie gemeente:

Deze zienswijze ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de beoordeling van de voorliggende aanvraag aan de orde kunnen komen. Uitvoeringsaspecten zijn van privaatrechtelijke aard en vormen daarom geen onderdeel van de omgevingsvergunning. De gemeente wijst deze aansprakelijkheid ten volle af.

De schades als die er zouden ontstaan zijn voor rekening en risico van HvN. Voor aanvang van de werkzaamheden zal door een onafhankelijke partij een nul-meting worden uitgevoerd. Mochten er schades ontstaan dan biedt dit een basis om deze op te baseren. Daarnaast is de aannemer, verzekerd. Allerlei schades in bouwprocessen zijn namelijk verzekeraar onder de zogenaamde CAR verzekering. Deze is dan ook van afgesloten.

Daar bovenop heeft HvN heeft zorgvuldig gekozen voor een zo min mogelijk schadeveroorzakend bouwproces.

Uw souterrain is waterdicht. Daardoor zal geen schade ontstaan ook al stijgt de grondwaterstand. Overigens zijn wij van mening dat de grondwaterstand niet zal stijgen door het toevoegen van de satllingsgarage Mocht de grondwaterstand, tegen de verwachting in, wel stijgen zal het souterrain niet gaan drijven omdat de bovenbouw van de woning (begane grond, en verdiepingen) zwaar genoeg om het souterrain op zijn plaats te houden.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**d. Wij zullen structureel hinder gaan ondervinden van de autolampen van auto's die uit de stallingsgarage**

Reactie gemeente:

Er is een lichtstudie uitgevoerd en er zijn extra maatregelen genomen om de gevreesde hinder zoveel mogelijk te voorkomen. De garagedeur gaat pas open op het moment dat het punt met de

hellingshoek van 7 % wordt bereikt. De lichten schijnen dan op een hoogte van de onder de rand van de raam van Raadhuisstraat nummer 5. Daarbovenop wordt de onderzijde van de deur dicht uitgevoerd om hinder van schijnende lampen te voorkomen. Met deze maatregelen acht de gemeente voldoende tegemoetgekomen aan de belangen van de indiener.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**e. De verkeersbewegingen zullen significant gaan toenemen en dat is niet meegewogen.**

Reactie gemeente:

Zie reactie op 2a hierboven.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**f. Het openen en sluiten van de garagedeuren zal vermoedelijk tot overlast gaan leiden.**

Reactie gemeente: de deur is een speedgate deur. Deze is geruisloos mits goed onderhouden. Dit laatste zal onder de verantwoordelijkheid van de Vve gaan vallen en zij kunnen op het onderhoud worden aangesproken.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**Algehele conclusie op de zienswijze van Raadhuisstraat 5.**

**De gemeente ziet op basis van alle punten uit de ingediende zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.**

**3.**

Indiener zienswijze:

Raadhuisstraat 17, 1411 EC Naarden

**a. De stukken zijn incompleet Sloopplan ontbreekt**

Reactie gemeente: De sloopvergunning wordt separaat aangevraagd en beoordeeld. De werkzaamheden aangaande de sloop zijn al wel opgenomen in het BLVC-plan.

NB de aanvraag sloopvergunning is inmiddels ingediend.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**b. De gebruikte kadastrale tekening is niet juist.**

Reactie gemeente: de tekeningen zijn gemaakt op basis van een recente kadastrale ondergrond, hierop zijn de grenzen juist opgenomen. Niet valt in te zien dat hierdoor een fout is ontstaan. De indiener heeft in de zienswijze ook niet aangegeven waar de onjuistheid in zit zodat daar geen onderzoek naar gedaan kan worden.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**c. Onderbouwing parkeerdruk klopt niet, Komst vesting hotel en woningen Raadhuisstraat 3 en 5 zijn niet meegenomen.**

Reactie gemeente: De parkeerdrukmeting heeft net voor de officiële opening van het hotel plaatsgevonden. Maar naast de toevoeging van het hotel en de 2 woningen is het stadskantoor

verdwenen. Het stadskantoor kende een parkeerdruk van 59 parkeerplaatsen, het hotel van 9, de 2 woningen van 4 parkeerplaatsen en de 21 woningen van 36 waarvan er 35 in de stallingsgarage worden voorzien. Daarnaast zullen als gevolg van de stallingsgarage 1 of 2 parkeerplaatsen in de Raadhuisstraat gaan verdwijnen, zie het antwoord op 3d hieronder. Er is dus per saldo sprake van  $4 + 36 + 8 + 2 - 59 - 35 = -44$  parkeerplaatsen minder parkeerdruk. De parkeerdruk van het stadskantoor kende wel, op alle raadsvergaderingen en bewonersbijeenkomsten etc. in de avonden na, een grotere intensiteit op de werkdagen. De parkeerdrukmeting geeft echter wel als conclusie dat het druk is in de vesting, maar dat er altijd wel een parkeerplaats te vinden is. De onderbouwing volstaat derhalve.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**d. Door de stallingsgarage zullen er parkeerplaatsen verdwijnen in de Raadhuisstraat.**

Reactie gemeente: De verwachting is dat 1 wellicht 2 parkeerplaatsen zullen gaan verdwijnen door de komst van de stallingsgarage. De exacte uitmeting zal plaatsvinden na opening hiervan. In de praktijk zal dan getoetst worden hoe de draaicirkel uitpakt en de parkeerplaatsen opnieuw vormgegeven. Echter het verdwijnen van 1 of 2 plekken is aanvaardbaar gezien de uitkomst van de parkeerdrukmeting en gezien het gegeven dat het stadskantoor in die functie een grotere druk op de beschikbare parkeerplaatsen kon hebben.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**e. In de aanvraag omgevingsvergunning staat dat 1m3 grond wordt afgevoerd . Klopt dit aangezien er stallingsgarage gemaakt gaat worden?**

Reactie gemeente: Het klopt dat er niet 1m3 maar 2800m3 grond wordt afgevoerd. Deze omissie in de omgevingsvergunning is inmiddels hersteld. Voor de ruimtelijke onderbouwing is dit aspect echter niet relevant.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**f. In de aanloop was er sprake van een openbare binnentuin. In het plan is die niet terug te vinden.**

Reactie gemeente: de tuin is een openbaar toegankelijke binnentuin geworden in de verdere uitwerking van het plan.

**Conclusie:**

**Het plan wordt NIET aangepast.**

**Algehele conclusie op de zienswijze van Raadhuisstraat 17.**

**De gemeente ziet op basis van alle punten uit de ingediende zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.**

**4.**

Indiener zienswijze:

Raadhuisstraat 9, 1411 EC Naarden

- a. Er ontstaat een grotere parkeerdruk. Kunnen er maatregelen getroffen worden om de bewoners te ontlasten en chaos te voorkomen. Door een vaste parkeerplaats per woning, een overdekte fietsenstalling, daadwerkelijke plaatsen van auto in de stallingsgarage.**

Reactie gemeente: Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen. Zie antwoord op zienswijze 3c ten aanzien van de parkeerdruk en 2a over de verkeersbewegingen. Er wordt dus geen parkeerchaos verwacht en derhalve is er geen reden om vaste parkeerplaatsen toe te wijzen. De gemeente kent voorts geen beleid t.a.v. toekennen van vaste parkeerplaatsen voor bewoners van een straat of t.a.v. overdekte fietsenstallingen. Afdwingen van het gebruik van parkeerplaatsen in een stallingsgarage is juridisch niet mogelijk. Er kan slechts een beroep worden gedaan op het moreel appel van de eigenaren. In stallingsgarage worden voor de woningen bergingen voorzien waarin de fietsen van de bewoners gestald kunnen worden.

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**b. Sloopplan ontbreekt.**

Reactie gemeente:

De sloopvergunning, waar het sloopplan onderdeel van is, wordt separaat aangevraagd en beoordeeld. In het BLVC is hier echter al wel rekening meegehouden. Het BLVC is door de gemeente getoetst en akkoord bevonden.

Nb de aanvraag sloopvergunning is inmiddels ingediend.

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**c. Een plan hoe de bouw wordt uitgevoerd, hoe de aan-en afvoer van de bouwmaterialen plaatsvindt en hoe de bouwplaats wordt ingericht ontbrak bij de ter inzagelegging.**

Reactie gemeente: de opmerking is juist. Inmiddels is dat hersteld, Een BLVC-plan is opgesteld waarin al deze punten zijn opgenomen. De gemeente heeft dit BLVC-plan beoordeeld en akkoord bevonden. De zienswijze ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de beoordeling van de voorliggende aanvraag aan de orde kunnen komen.

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**d. Niet duidelijk is of de Raadhuisstraat wordt afgesloten voor het autoverkeer of niet.**

Reactie gemeente

In het BLVC-plan, dat tijdens de ter inzage legging nog niet gereed was maar nu wel is dit opgenomen. De Raadhuisstraat blijft echter via een omweg bereikbaar per auto via de Gansoordstraat, Pijlstraat en de Huizerpoortstraat of via de Markstraat en de Regenboogstraat.

De zienswijze ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de beoordeling van de voorliggende aanvraag aan de orde kunnen komen

***Conclusie:***

***Het plan wordt NIET aangepast.***

**e. Niet duidelijk is waar de aannemers(s), onderaannemer(s) en ander bij de bouw betrokken partijen hun auto's gaan parkeren.**

Reactie gemeente Alle genoemde partijen wordt verzocht te parkeren op het Adriaan Dortsmansplein. Indien hier geen parkeerplaats voorhanden is wordt uitgeweken naar Nieuw Molen. Hierbij wordt een moreel appel op hen gedaan. Dit is opgenomen in het BLVC plan.

De vrees van de indiener ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de

beoordeling van de voorliggende aanvraag aan de orde kunnen komen.

**Conclusie:**

***Het plan wordt NIET aangepast.***

***Algehele conclusie op de zienswijze van Raadhuisstraat 9.***

***De gemeente ziet op basis van alle punten uit de ingediende zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.***

***Algehele conclusie op alle ingediende zienswijzen.***

***De gemeente ziet op basis van alle punten uit de ingediende zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.***

## **Bijlagen**

Ontvangen zienswijzen:

1. SRK rechtsbijstand
2. Raadhuisstraat 5, 1411 EC Naarden
3. Raadhuisstraat 17, 1411 EC Naarden
4. Raadhuisstraat 9, 1411 EC Naarden

## **Nadere stukken:**

1. Advies CRK&E
2. Lichtstudie



**Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (eindadvies d.d. 12-9-2018)**

adres : Raadhuisstraat 2 te Naarden  
omschrijving aanvraag : het slopen van het voormalig stadskantoor met uitzondering van de entreepartij,  
het nieuw bouwen van woningen, appartementen en een ondergrondse  
stallingsgarage alsmede het realiseren van een inrit naar deze stallingsgarage  
datum vergadering : 1 augustus 2018  
ons kenmerk : HZ\_WABO-18-0900  
voorzitter : ir. R. Petersma  
leden : mw. drs. I. Oosterheerd  
: Ir. C.M.J.E. Bossier  
secretaris : mw. C.M. Wiegmans  
casemanager GM : K. Visser (afwezig)  
ambt. ondersteuning : mw. A. Derksen, projectleider

**Onderwerp**

Het betreft een advies van de CRK&E aan het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van het voormalig stadskantoor met uitzondering van de entreepartij, het nieuw bouwen van woningen, appartementen en een ondergrondse stallingsgarage alsmede het realiseren van een inrit naar deze stallingsgarage. Het welstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: Gebied 4, Vesting Naarden, bijzonder welstandsniveau, beschermd stadsgezicht.

**Beoordelingscriteria volgens de Welstandsnota 2016 Gooise Meren (vastgesteld d.d. 27-1-2016)**

1. Objectgerichte welstandscriteria
2. Gebiedsgerichte welstandscriteria
3. Algemene welstandscriteria: zie toelichting

**Advies:**

12-9-2018: akkoord  
01-8-2018: niet akkoord, tenzij

**Toelichting**

Aanwezig: dhr. Van der Weerd, architect en dhr. Hennipman, aanvrager

Het plan is eerder op 4 juli 2018 met de commissie besproken. De commissie was in grote lijnen akkoord. Voor wat betreft de nieuwe voorstellen van steenkeuze voor de drie panden aan de Gansoordstraat en het fabriekspand aan de Raadhuisstraat en de verdere uitwerking van de detaillering wordt het plan nu nog ter advisering aan de commissie voorgelegd.

De architect licht de aanpassingen van de detailleringen en de steenkeuzes met de getoonde monsters toe. Voor de drie panden aan de Gansoordstraat A1, A2 A3, is gekozen voor een vlakkere steensoort met een strakkere handvorm en roodbruine kleur (steen P33-Kooy) waarbij een zandkleurige terugliggende voeg wordt toegepast. De panden A1 en A2 krijgen een gelijke voeg en pand A3 een afwijkende voeg. Voor het fabriekspand C1 aan de Raadhuisstraat is gekozen voor een beter passende strakkere steen met een bruintint waarbij een grijze 3 mm terugliggende voeg wordt toegepast (steen: roodgrijs hardgraauw vormbak - Van Bommel).

De aanvrager en architect geven aan dat de commissie eerder geadviseerd heeft om schuiframen toe te passen. De wens van de aanvrager is om toch draaikiep-ramen toe te passen. Met de getoonde voorbeelden waarin het verschil nauwelijks zichtbaar is, gaat de commissie akkoord.

De commissie is verheugd over het eindresultaat en de zorgvuldige uitwerkingen van de materialisering en detailleringen. De commissie heeft geconstateerd dat de detailleringen zijn aangepast conform het vorige advies en stelt vast dat de aanvullende detaillering daarbij aansluit. Zij is akkoord met de getoonde steen- en voegkeuzes voor de drie panden A1, A2 en A3 in de Gansoordstraat en het fabriekspand C1 in de Raadhuisstraat.

Indien detail 27 nog wordt aangepast en de reling van de loggia achter de borstwering wordt gemonteerd i.p.v. op de nokvorsten, is de commissie akkoord met het plan. De commissie is tevens akkoord met de sloop van het voormalige stadskantoor met uitzondering van de entreepartij. De waarden van het beschermd stadsgezicht worden met de sloop en de realisatie van het plan niet aangetast.

---

De secretaris van de CRK&E d.d. heeft op 12-9-2018 geconstateerd dat detail 27 is aangepast conform het advies van de commissie d.d. 1-8-2018, hiermee is het plan akkoord.





05 dec 2018 / 000007

Gemeente Gooise Meren  
 t.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren  
 t.a.v. het college van burgemeester en wethouders van de  
 gemeente Gooise Meren  
 Postbus 6000  
 1400 HA BUSSUM

✕ PER AANGETEKEND SCHRIJVEN  
 ALSMEDE PER GEWONE POST

Zoetermeer, 4 december 2018

Uw kenmerk:	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen; en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden
Ons dossiernummer:	D2008982
Behandeld door:	mr. Ramon (R.) Brouwer, Advocaat Bestuursrecht/Civil recht
Telefoonnummer:	079-3303250
Email:	Ramon.Brouwer@srk.nl
Betreft:	Zienswijze Van Baal Juweliers en de heer en mevrouw H. van Baal te Naarden

Geacht college, geachte gemeenteraad,

### **Inleiding**

#### ***Partijen / besluiten / zienswijze***

1. Door dezen en derhalve tijdig dient ondergetekende, de heer mr. R. Brouwer, kantoorhoudende te (postbus 3020, 2700 LA) Zoetermeer, ten kantore van de stichting Stichting Schaderegelingkantoor voor Rechtsbijstandverzekering, Van Baal Juweliers, gevestigd en kantoorhoudende te (1411 EA) Naarden, gemeente Gooise Meren, aan de Marktstraat 12 als ook de heer en mevrouw H. van Baal, woonachtig aan voornoemd adres (hierna: Van Baal), een zienswijze in tegen:
  - ***het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ten behoeve van het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden, met alle daarbij behorende toestemmingen; en***
  - ***de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren.***

Van Baal kan zich niet verenigen met het voorgenomen project omdat in onvoldoende mate rekening is gehouden met zijn belang om zijn bedrijf zonder overlast in welke vorm dan ook te exploiteren, als ook met zijn belangen als bewoner om zonder inperking op het woon- en leefklimaat te wonen. Vanuit die situatie verzet Van Baal zich dan ook met de beoogde ontwikkelingen aan de Raadhuisstraat 2.

2. Indien het college en de initiatiefnemer bereid zijn om gehoor te geven aan de wensen / eisen van Van Baal om ongestoord zijn bedrijf te kunnen voortzetten, zo min mogelijk een belasting te vormen op zijn woon- en leefklimaat en daarvoor het nodige in afspraken te vervatten, is Van Baal bereid zijn bestuursrechtelijke mogelijkheden tegen het beoogde project te heroverwegen. Van Baal staat dus open voor overleg, maar ziet zich onder de huidige omstandigheden genoodzaakt zich te verzetten tegen het beoogde project.

***Toelichting feitelijke situatie***

3. Van Baal exploiteert als juwelier zijn winkel / werkplaats en bewoont zijn woning aan de Marktstraat 12 te Naarden, direct om de hoek van het oude stadhuis van de voormalige gemeente Naarden. De locatie aan de Raadhuisstraat 2 is smal en de omgeving is niet bestand tegen zwaar bouwverkeer. De ingang van de woning en zijn invalidenparkeerplaats bevinden zich in de eveneens smalle Gansoordstraat, welke mogelijk een uitvalsweg is voor bouwverkeer. De vrees bestaat dat wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd er schade kan ontstaan aan het pand van Van Baal. Het pand, althans de fundering, dateert van omstreeks 1700 en is gewoonweg niet bestand tegen zwaar bouwverkeer of zware sloop- en bouwwerkzaamheden. Van Baal heeft destijds voor de eigen verbouwing een funderingsonderzoek laten plaatsvinden en uit dit onderzoek kwam naar voren dat als opbouw op de verdieping op de begane grond slechts houtskeletbouw kon worden toegepast vanwege de beperkte belasting op de bestaande fundering. Daarnaast bestaat de vrees dat de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden via de Gansoordstraat waardoor de bereikbaarheid van de woning een lastige kwestie wordt voor Van Baal. Vanwege ziekte van mevrouw Van Baal beschikt hij over een invalidenparkeerplaats aan de Gansoordstraat. Deze is noodzakelijk om op die locatie te kunnen leven, anders is de woning onvoldoende bereikbaar / toegankelijk. Het is dan ook van eminent belang dat de parkeerplaats beschikbaar blijft en de woning via de Gansoordstraat toegankelijk is.
4. Er wordt niet of nauwelijks helderheid verschaft over de aan- en afvoerroute voor het bouwverkeer. Van Baal is erg afhankelijk van publiek dat langs / over de Marktstraat komt. Indien de Marktstraat en/of de Gansoordstraat voor korte of langere duur wordt afgesloten vanwege het bouwverkeer, dan zal Van Baal daar direct schade van gaan ondervinden, nog los van de fysieke schade aan het pand als het zware bouwverkeer voorbij komt, zoals door de trillingen die het veroorzaakt. Tevens beschikt Van Baal over een invalideparkeerplaats op de (vermoedelijke) route naar de bouwplaats, wat eveneens een aanzienlijke belemmering in de privésfeer inhoudt. Alles bij elkaar heeft Van Baal er geen vertrouwen in dat hij ongeschonden door de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Raadhuisstraat en/of de

Gansoordstraat zal komen. Naar het oordeel van Van Baal mag het niet zo zijn dat een partij onder deze omstandigheden wordt bevoordeeld ten nadele van een andere partij. Een evenwichtige besluitvorming dient te voorzien in mogelijkheden voor bouw voor de initiatiefnemer en zoveel als mogelijk vrijwaring van schade bij Van Baal, voor zover mogelijk binnen de reikwijdte van de besluitvorming.

5. Vandaar dat Van Baal dan ook opkomt tegen de ontwerpen die deel uitmaken van de beoogde besluitvorming. Voor zover op voorhand al zou worden gewezen op nadeelcompensatie wegens afsluiting van de Marktstraat of andere belangrijke ontsluitingswegen waarvan Van Baal afhankelijk is voor zijn publiek en in privé, merkt Van Baal op dat hij juist wenst te voorkomen dat hij voor zijn vergoeding aangewezen is op dergelijke verzoeken. De ervaring leert dat het normaal maatschappelijk risico / ondernemersrisico een aanzienlijk percentage kent en het veelal een lang en juridisch getouwtrek oplevert. Indien men niet in staat is om tot een voor alle betrokken partijen aanvaardbare oplossing, kan niet gesteld worden dat het college en de gemeenteraad in redelijkheid tot de beoogde besluitvorming kan komen.

### **Zienswijze**

#### **Algemeen**

6. Aangezien in de bekendmaking onderscheid wordt gemaakt tussen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (hierna: de vvgb) en de ontwerp-omgevingsvergunning (hierna: de omgevingsvergunning), zal dat onderscheid hier in de zienswijze ook gemaakt worden. Vervolgens zullen bij de behandeling van de omgevingsvergunning de afzonderlijke toestemmingen en ruimtelijk relevante aspecten worden besproken. Eerst zal worden ingegaan op de vvgb, daarna op de omgevingsvergunning.
7. Voorts zij hier nogmaals opgemerkt dat in de besluitvorming niet of nauwelijks enige aandacht wordt besteed aan de belangen van Van Baal. Zoals aangegeven wenst Van Baal gevrijwaard te worden ingeval van fysieke schade aan zijn pand, al zal dat wellicht een civielrechtelijke aangelegenheid zijn, en dient er een duidelijk plan te zijn, zoveel als mogelijk vastgelegd in handhaafbare voorschriften ten behoeve van het bouwverkeer, zodat de Marktstraat en/of de Gansoordstraat en de aanloop op de winkel en woning van Van Baal niet of nauwelijks enige hinder ondervindt van de voorgenomen ontwikkeling. Zolang de belangen van Van Baal niet optimaal zijn gewaarborgd, verzet Van Baal zich tegen de beoogde ontwikkeling. De enige wijze waarop dan nog kan worden tegemoet gekomen aan zijn belangen is dat de ontwikkeling dan niet plaatsvindt. Als meer algemene grond stelt Van Baal dan ook vast dat de beoogde besluitvorming geen recht doet aan het bepaalde in artikel 3:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de consequenties voor de omgeving ex artikel 3:2 van de Awb en dat de inhoud de besluitvorming niet kan dragen zodat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en draagkrachtige motivering. In die zin wordt dan ook aangesloten bij de jurisprudentie waarbij EVRM

(Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens) / Unierecht (recht van de Europese Unie)-conforme interpretatie ter bescherming van de belangen van derden, zoals Van Baal, meer in het bijzonder artikel 2 en artikel 8 EVRM en artikel 1 van het Eerste Protocol (EP) bij het EVRM.<sup>1</sup>

### **Verklaring van geen bedenkingen**

#### **Procedure**

8. Aangezien hier sprake is van omgevingsvergunning die verleend wordt op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is een verklaring van geen bedenkingen nodig als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Deze verklaring kan zowel project-specifiek zijn, als bedoeld in het eerste lid van artikel 6.5, of kan voortvloeien uit een meer algemene verklaring waarin de gemeenteraad categorieën heeft aangewezen waarvoor geen verklaring nodig is. Kennelijk is voor deze omgevingsvergunning wel een vvgb nodig. Typisch is dat in de verklaring wordt aangegeven, althans de verklaring zoals Van Baal deze heeft aangetroffen in het bestuursinformatiesysteem van de gemeente, dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend als de vvgb definitief is geworden. Het wordt als volgt aangegeven in het raadsvoorstel:

*“1. Vaststellen van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het herontwikkelen van de locatie Stadskantoor Naarden, Raadhuisstraat 2 te Naarden.  
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen definitief en kan het college de omgevingsvergunning verlenen.”*

9. Hieruit begrijpt Van Baal dat nu hij een zienswijze heeft ingediend tegen de vvgb de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

#### **Inhoudelijk**

10. Meer inhoudelijk wordt niet of nauwelijks een overweging gegeven ten aanzien van de verklaring van geen bedenkingen. Van Baal begrijpt dat de raad unaniem heeft ingestemd met het ontwerp van de vvgb, maar het komt van Van Baal voor dat op zijn minst overwegingen worden gegeven waarom de raad de verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het enkele feit dat het mogelijk is om een omgevingsvergunning af te geven binnen de gestelde kaders en voldoende overwegingen te vinden die een rechtvaardiging geven voor de onderdelen die buiten die kaders vallen, maakt de besluitvorming op zichzelf nog niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. In die zin sluit Van Baal aan bij staande jurisprudentie over het vinden van een rechtvaardiging voor een afwijking van een bestemmingsplan en een

---

<sup>1</sup> Zie onder meer HvJ EG 29 april 2004, C-371/02, ECLI:EU:C:2004:275 (Björnekulla Fruktindustrier); en ook EHRM 22 oktober 2009, 3572/06 (Pauli /Kroatië); recent in de Nederlandse jurisprudentie ABRS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3578;

werkelijke goede ruimtelijke ordening.<sup>2</sup> Voorts verwijst Van Baal naar hetgeen onder duurzaamheid wordt aangegeven in deze zienswijze. De inhoud daarvan dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

11. Voorts stelt Van Baal zich op het standpunt dat het meer zuiver was geweest als de vvgb tot stand was gekomen aan de hand van een advies van een onafhankelijke derde. Het betreft hier een project waar de gemeente ook een deel in heeft, nu het eigen vastgoed betreft en waarbij college en raad in een eerder stadium ook zijn betrokken, zoals het project initiatiefplan afstoten stadskantoor en het participatieplan. In die zin lijkt de besluitvorming dan ook met deze vvgb te zijn vastgesteld in strijd met het bepaalde in artikel 2:4 van de Awb, de schijn van vooringenomenheid.

#### **Conclusie**

12. Naar het oordeel van Van Baal is de vvgb veel te kortzichtig en zonder de juiste kritische toonzetting afgegeven voor onderstaand project. Bovendien kan men zich afvragen of het in casu ook niet zuiverder was geweest als de gemeenteraad zich ten behoeve van de vvgb had laten adviseren door een onafhankelijke derde, nu het hier ook deels een gemeentelijk project betreft, waar de raad eveneens een grote stem in heeft gehad. Voorts meent dat Van Baal dat de vergunning alleen al vanwege deze zienswijze niet meer kan worden verleend, nu zulks de procedurele consequentie betreft die men heeft gekoppeld aan een zienswijze tegen de vvgb.

#### **Ontwerp-omgevingsvergunning**

##### **Algemeen**

13. De omgevingsvergunning zelf bestaat uit een aantal afzonderlijke toestemmingen, te weten:

- *het bouwen van een bouwwerk;*
- *het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;*
- *een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet met betrekking tot het uitvoeren van handelingen die gevolgen kunnen hebben op in de Flora- en faunawet aangewezen objecten;*
- *Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening;*
- *een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen;*

14. De volgorde in de zienswijze zal iets afwijken van de volgorde in de ontwerp-omgevingsvergunning. Eerst zal worden ingegaan op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening; daarna het bouwen van een bouwwerk; dan het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een

---

<sup>2</sup> Zie bv. ABRS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2779;



bestemmingsplan etc. is bepaald; dan de uitweg en; tot slot de ontheffing van de Flora- en Faunawet tot het uitvoeren van handelingen die gevolgen kunnen hebben op in de Flora- en Faunawet aangewezen objecten.

### **Procedureel / ontbreken aanmeldnotitie uit hoofde van de Wijzigingsrichtlijn**

15. Het Besluit-m.e.r. is sinds de Wijzigingsrichtlijn-m.e.r.<sup>3</sup> gewijzigd. Uit hoofde van de deze Wijzigingsrichtlijn dient voor elke activiteit een vorm-vrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing te worden genomen, die vervolgens aan de aanvraag dient te worden toegevoegd als een aanmeldnotitie. Doel en strekking hier is om bij projecten, waarvan men kan aannemen dat er significante gevolgen zijn voor de omgeving, het een en ander alvast in beeld te brengen. Nu er wel geconcludeerd is dat er een ontheffing nodig is van de Flora- en Faunawet ligt het voor de hand dat een dergelijke notitie voor aanvang / voor de aanvraag noodzakelijk is. Nu een dergelijke aanmeldnotitie / m.e.r.-beslissing ontbreekt moet de aanvraag niet-ontvankelijk worden verklaard en/of buiten toepassing worden gelaten. Het bevreemdt Van Baal overigens wel dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat deze aanmeldnotitie niet nodig is. Tegelijkertijd wordt in de concept-stukken aangegeven dat deze aanmeldnotitie er wel zou zijn, maar deze ontbreekt dus. Bij gebrek aan wetenschap stelt Van Baal dat de aanmeldnotitie wel degelijk noodzakelijk is, maar dat deze ontbreekt en/of onvoldoende toereikend is. Bovendien zou deze zijn toegevoegd in een later stadium, terwijl de aanvraag vergezeld zou moeten gaan van deze aanmeldnotitie, dus bij aanvraag d.d. mei 2018.

### **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

#### ***Algemeen***

16. Het beoogde bouwplan voorziet in de realisatie van zestien appartementen, vijf stadsvilla's en een parkeerkelder. Het bouwblok bestaat uit twee verdiepingen en een kapverdieping. Er komen daarmee 21 woningen bij. De gemeente schaaft de appartementen onder het dure huursegment en vijf woningen in het middenkoopsegment en dat allemaal op de beperkte oppervlakte (en onder de oppervlakte) van het oude stadskantoor, waarbinnen ook een stadstuin wordt aangelegd. Van Baal ziet vooral de beperkte manoeuvreerbaarheid van gemotoriseerde voertuigen en vreest vooral het bouwverkeer. Het project komt hem in zijn algemeenheid ook erg ambitieus voor.

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 sub 2 Besluit ruimtelijke ordening)***

17. Zowel op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een rol. In de ruimtelijke onderbouwing wordt met name ingezoomd op de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave en -ruimte. In de onderbouwing wordt het een en ander benoemd, maar blijft het vooral steken in algemeenheden, doch de conclusie is dat de 21 woningen passen. Het ligt voor de hand dat als deze 21 woningen worden

---

<sup>3</sup> Richtlijn 2014/52/EU (wijzigingsrichtlijn m.e.r. d.d. 16 mei 2017);

gerealiseerd, er elders geen 21 woningen kunnen worden gerealiseerd. Er dient dan ook inzichtelijk te worden gemaakt wat de woningbouwopgave is, wat de woningbouwruimte is (in absolute aantallen) en hoeveel er overblijft na (fictieve) realisatie van de 21 woningen. Het kan niet zo zijn dat er een algemene opgave of ruimte is van 500 woningen en dat de conclusie is dat na de (fictieve) realisatie er nog altijd een ruimte overblijft van ongeveer 500 woningen. Wanneer het plan definitief (en onherroepelijk) is dan zou uit de onderbouwing moeten blijken dat er – gelet op het voorbeeld hierboven – nog 479 woningen gerealiseerd kunnen worden binnen de opgave / ruimte die afgesproken is. Overigens ligt het ook voor hand om dit aantal te passen bij het aantal dat nog meer op stapel staat, zoals de genoemde realisatie van 33 sociale huurwoningen in het oude kantoor van de gemeente Muiden, zodat er voor die periode nog (479 minus 33 woningen) 446 woningen te realiseren zijn. Gelet op de categorisering in type woningen en woningvragers zou ook binnen die afzonderlijke groepen het rekensommetje gemaakt moeten worden.

18. Dat er wellicht een actuele behoefte is aan woningen is in zijn algemeenheid wel aan te nemen, maar nu voor een specifiek project de actuele behoefte in kaart moet worden gebracht, dient dan ook meer specifiek te worden ingegaan op de wijze waarop dit bouwplan zou voorzien in die actuele behoefte en welke consequenties dat heeft voor de behoefte gemeente- en/of regiobreed. Anders komt men steeds weer terug op die algemene behoefte en algemene hoeveelheden, wat de motivering verre van draagkrachtig maakt. Nu huidige motivering eveneens in die algemeenheden blijft steken, kan niet zonder meer worden aangenomen dat het bouwplan voorziet in de actuele behoefte. Graag ziet Van Baal in de motivering duidelijk hoeveel woningen er gerealiseerd dienen te worden per type woning, per type woningvragers, per gebied en hoeveel er dan nog overblijft na de realisatie van het onderhavige bouwplan. Op die manier is het ook eenvoudig te toetsen aan de gemeentelijke woonvisie en de Vestingsvisie, waarbij termen als leefbaarheid en rust van belang zijn, maar voor Van Baal ook detailhandel.

#### **Duurzaamheid**

19. In de toelichting over duurzaamheid wordt eveneens bevestigd wat Van Baal opvalt, namelijk het verwerken van algemeenheden. Onder het kopje 'Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren' wordt een algemeen verhaal weergegeven over duurzaamheid, terwijl in het raadsvoorstel bij de verklaring van geen bedenkingen wordt aangegeven:

*“Met ingang van 1 juli 2018 is het wettelijk verplicht gasloos te bouwen, er mogen bij nieuwbouw geen aansluitingen op het gasnetwerk meer worden opgenomen in woningen. De aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het Stadskantoor Naarden is ingediend op 30 mei 2018, dus ruim voor de wettelijke datum waarop geen gasaansluitingen in woningen meer mogen worden toegepast. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is het derhalve nog toegestaan gasaansluitingen te realiseren.”*

20. Het niet-gasloos bouwen is dan ook in strijd met de eigen beleidsdoelstellingen. Daarnaast ook met de programmabegroting 2018-2022 die in de raad is vastgesteld in de vergadering van 8 november 2017. Daarin is onder meer door de raad vastgesteld onder programma 4, onder 4.2 vastgesteld dat:

*“Duurzaamheid is het uitgangspunt bij investeren in zowel bestaande als nog te bouwen woningen. Bij nieuwbouwprojecten gaan we proactief aan de slag met het onderwerp energietransitie. We onderzoeken of toekomstige nieuwbouwwijken gasloos ontwikkeld kunnen worden.”*

21. Uit niets blijkt dat er enig onderzoek naar gasloos realiseren van het project heeft plaatsgevonden. Uit de opmerking bij het raadsvoorstel voor de vvgb lijkt eerder een slaak van opluchting te volgen, terwijl hier juist sprake is van gemeentelijk vastgoed, waarbij gevraagd kan worden van een partij die gaat ontwikkelen dat er zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Naar het oordeel van Van Baal wordt niet voldaan aan de duurzaamheidsdoelstellingen die gemeente zich heeft gesteld en derhalve ook wordt er ook gehandeld in strijd met dit beleid.

#### ***Ruimtelijke inpassing***

22. Ondanks dat Van Baal de keuze in de bouwstijl goed kan volgen en mogelijk ook passend is binnen de kwaliteit van de vesting, ontbreekt het aan een deugdelijk advies en/of aanwijzing en/of goedkeuring van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De vesting van Naarden is ook een rijkswege aangewezen beschermd stadsgezicht. Uit de stukken blijkt niet dat sprake is van een adviesvraag aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Weliswaar bestaat daar op grond van het bestemmingsplan ook geen grondslag voor, maar gelet op de importantie en de bijzondere kwaliteit van deze specifieke omgeving zou zulk een verplichting moeten volgen uit hoofde van een goede ruimtelijke ordening.
23. In ieder geval volgt uit het bestemmingsplan zelf wel dat de (gemeentelijke) commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed advies dient te geven, in ieder geval voor het slopen, zoals volgt uit het bepaalde in artikel 18.4.1 e.v. van het bestemmingsplan ‘Vesting’. Overigens blijkt ook de toestemming voor het slopen te ontbreken.
24. Voorts wordt niet of nauwelijks rekenschap gegeven aan de omvang van het totale bouwplan in relatie tot het vorige gebruik. Het totaal van 21 woningen op zo’n kleine oppervlakte komt Van Baal erg ambitieus en erg druk voor. Dit wordt onder de ruimtelijke inpassing niet of nauwelijks meegewogen, zodat op dat punt, evenals het gebrek aan deugdelijk advies van de eigen commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (uit hoofde van het bestemmingsplan), als ook van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (uit hoofde van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening), het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

***Parkeren en verkeer***

25. Wat opvalt aan het parkeeronderzoek (Verkeershuis) en de bepaling van de parkeerbehoefte is dat er tegenstrijdigheden inzitten, dan wel op sommige punten niet te volgen is.

Als eerste merkt Van Baal op dat de gehanteerde parkeernormen niet te volgen zijn. Er wordt aangegeven dat er elf woningen zijn in de categorie flat/appartement; vijf woningen in de categorie woning / sociale huurwoning; en vijf grondgebonden woningen. Waar de vijf woningen in de categorie woning / sociale huurwoning vandaan komen is onduidelijk. In de toelichting worden de woningen (niet de stadsvilla's) nog ingedeeld als allemaal appartementen in het dure huursegment en wordt voldaan aan de verhouding met sociale huurwoningen door de realisatie van 33 sociale huurwoningen in Muiden. Naar het oordeel zit hier een fout bij de beoordeling en dient er voor alle appartementen dezelfde parkeernorm te worden toegepast, ongeacht de grootte van het appartement.

Verder wordt de parkeernorm zelf niet gemotiveerd, behalve dan dat het gelegen is in een gebied 'rest bebouwde kom', wat Van Baal gelet op de parapluherziening kan volgen, doch neemt niet weg dat de gekozen kencijfers nader gemotiveerd dienen te worden, zoals in diezelfde parapluherziening ook wordt aangegeven. Uit de nota van het Verkeershuis blijkt niet zozeer waarom welke norm wordt gehanteerd, maar wordt slechts aangegeven hoe er geparkeerd wordt in de vesting.

Daar komt Van Baal dan ook bij het advies van Verkeershuis. Enerzijds wordt daarin aangegeven dat er voldoende parkeerruimte is, maar tegelijkertijd ook dat er op sommige punten / momenten een aanzienlijke parkeerdruk is. Nu wordt dat vooral gemotiveerd door te stellen dat er verkeer geparkeerd wordt, maar waar dat dan precies uit blijkt, wordt niet nader aangegeven. Ook wordt geen rekening gehouden met aanlooproutes die men bereid is om te nemen, zodat elders in de vesting geparkeerd wordt of zou kunnen worden. Van Baal stelt dan ook vast dat het onderzoek op zichzelf wel een interessant beeld geeft, maar geen antwoord geeft op vragen die voortvloeien uit dit bouwplan of oplossingen biedt ten aanzien van het parkeren en verkeer.

26. Op dit punt meent Van Baal dan ook dat het onderdeel parkeren en verkeer onvoldoende gemotiveerd is om te kunnen spreken van een toereikende ruimtelijke onderbouwing. Voorts vindt Van Baal het teleurstellend dat er geen onderzoek is gedaan ten behoeve van het bouwverkeer en het ontzien / ontlasten van de omwonenden en ondernemers in de buurt. In het kader van een integraal onderzoek had dat naar het oordeel van Van Baal er ook deel van moeten uitmaken. Er wordt met name gefocust op het eindresultaat, terwijl wellicht het grootste probleem zich bevindt op de weg naar het eindresultaat. Er is een duidelijk onbalans in de belangenafwegingen die in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ook daarop dienen te zien.

***Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï)***

27. Het onderzoek naar het geluid kan Van Baal moeilijk volgen. Enerzijds wordt geconstateerd dat er normen niet worden gehaald, tegelijkertijd wordt aangegeven dat bouwplan wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat een nader besluit ten behoeve

van hogere waarden achterwege kan blijven. Uit jurisprudentie volgt dat zelfs al blijft een project binnen bepaalde normen er dan nog niet per definitie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er dient nog altijd een motivering daarop te volgen. Nu wordt geconstateerd dat normen niet worden gehaald, maar als motivering wordt nu gegeven dat de norm van 63 dB niet wordt overschreden het plan verder kan worden uitgevoerd. Het komt Van Baal wat kort en weinig toereikend voor.

28. Daarnaast blijkt niet dat rekening is gehouden met andere geluidsbronnen, zoals stemgeluid. Dat maakt het akoestisch onderzoek al te beperkt. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat er een uitvoerige akoestische rapportage wordt opgesteld om alle geluidsaspecten in beeld te brengen.<sup>4</sup>
29. De conclusie is dan ook de akoestische situatie onvoldoende onderzocht is en daardoor onvoldoende toereikend is om te kunnen dienen als ruimtelijke onderbouwing voor onderhavig bouwplan.

#### ***Ecologie / natuurbescherming***

30. Ten aanzien van de ecologie en natuurbescherming wordt opgemerkt dat er vleermuizen zijn geconstateerd en dat de leefomstandigheden van de vleermuizen nadelig wordt beïnvloed door de verwijdering van het huidige pand. Desalniettemin wordt gesteld dat de vleermuizen geen hinder zullen ondervinden van deze situatie. Het onderzoek en de conclusie is dan ook tegenstrijdig met elkaar. Van Baal meent dan ook dat het onderzoek onvoldoende toereikend is ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan.
31. Voorts vindt Van Baal het op zijn minst merkwaardig dat er ten behoeve van de oude lindeboom een uitvoerig onderzoek heeft plaatsgevonden om de effecten van de sloop en nieuwbouw in kaart te brengen, terwijl de effecten van de sloop en nieuwbouw voor de onderneming van Van Baal niet of nauwelijks enige aandacht krijgt.

#### ***Financiële uitvoerbaarheid***

32. Onder het kopje van de financiële uitvoerbaarheid wordt slechts ingegaan op de planschaderisico's, maar er wordt geen aandacht besteed aan risico's die voortvloeien uit verzoeken om nadeelcompensatie uit andere hoofden. Van Baal vreest langdurige afsluitingen en blokkades van de Markstraat, Gansoordstraat en omliggende straten voor de realisatie van het bouwplan. Nu zulks niet of nauwelijks betrokken is bij de besluitvorming is de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende gemotiveerd en wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6., eerste lid, aanhef en onder f, van het Bro.<sup>5</sup> De financiële uitvoerbaarheid beperkt zich niet slechts tot planschadeclaims en/of een sluitende exploitatiebegroting. Naar het oordeel van Van Baal

---

<sup>4</sup> Zie bv. ABRS 13 november 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1952);

<sup>5</sup> Zie ook: ABRS 12 maart 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AF5595)

dient ook nadeelcompensatie en het risico op claims uit andere hoofden te worden meegewogen. Daarvan is in casu onvoldoende gebleken.

#### ***Conclusie***

33. Naar het oordeel van Van Baal is de ruimtelijke onderbouwning niet toereikend om te kunnen dienen als draagkrachtige motivering voor het onderhavige bouwplan en dient op basis hiervan dan ook de omgevingsvergunning alsnog geweigerd te worden.

#### **Het bouwen van een bouwwerk**

##### ***Algemeen***

34. Naar het oordeel van Van Baal kan met de ontoereikende vvgb en de toestemming afwijken van het bestemmingsplan ook de toestemming voor het bouwen niet worden gegeven. Desalniettemin zal Van Baal ingaan op de afzonderlijke, nog overgebleven toetsingskaders, namelijk de gemeentelijke bouwverordening, Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand.

##### ***Gemeentelijke bouwverordening***

35. Ondanks dat de gemeentelijke bouwverordening grotendeels is overgegaan in bestemmingsplannen, lijkt het erop dat de bouwverordening nog altijd van kracht is. In deze bouwverordening worden enkele afstandsnormen gegeven, zoals de afstanden tussen bebouwingen, van minimaal een meter (2.5.17) en maten voor erven (2.5.15). Bij de stukken zit wel een toets aan het Bouwbesluit, maar een toets aan deze normen is niet teruggevonden. Naar het oordeel van Van Baal is daarmee niet voldaan aan artikel 2.10, eerste lid, onder b, van de Wabo.

##### ***Bouwbesluit***

36. Ten aanzien van het Bouwbesluit heeft een uitvoerige toets plaatsgevonden. Van Baal ziet op dit moment geen aanleiding dat zulks onvoldoende en incorrect is uitgevoerd.

##### ***Redelijke eisen van welstand***

37. In de stukken heeft Van Baal geen uitvoerig gemotiveerd advies teruggevonden, behalve dan dat het college het oordeel is toegedaan dat het zorgvuldig tot stand zou zijn gekomen en dat het voldoende concludent is. Bij gebrek aan wetenschap – Van Baal vermoedt dat sprake is van een zogenaamd stempeladvies – stelt Van Baal dat het bouwplan niet in overeenstemming is met de specifieke, bijzondere welstandseisen, en dat het qua omvang, massa, kleurstelling, detaillering en materiaal eveneens niet in overeenstemming is met de eerder genoemde eisen.

#### ***Conclusie***

38. De toestemming bouwen kan niet worden afgegeven ten behoeve van onderhavig bouwplan.

**Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald**

***Ontbreken adviezen***

39. Deze toestemming vloeit voort uit de bepalingen artikel 17.4.1 (Waarde – Archeologisch verwachting) en artikel 18.3.1.b (Waarde – Cultuurhistorie) is voor het ontgronden, bodemverlagen of afgraven en ophogen een omgevingsvergunning nodig. In het concept wordt aangegeven dat voor beide een archeoloog nodig is. Dat is op zichzelf juist, maar deze dient zich op voorhand ook uit te laten, zoals volgt uit de artikelen 17.4.3 en 18.4.4 van het bestemmingsplan Vesting. Deze ontbreken zodat deze toestemming bij een gebrek aan de adviezen niet kunnen worden verleend onder de huidige situatie. Bovendien is niet toetsbaar of de betrokken deskundige(n) zich op juiste wijze hebben vergewist van de situatie en een concludent advies kunnen geven.

***Ook voor sloop***

40. Uit hoofde van artikel 18.4. dient ook voor sloop een deskundige zich uit te laten en dient ook een dergelijke toestemming te worden gevraagd. Uit de Van Baal bekende stukken blijkt niet of niet genoegzaam dat sprake is van een dergelijke aanvraag, advies en toestemming, zodat op voorhand het bouwplan ook niet uitvoerbaar kan worden geacht.

***Conclusie***

41. De toestemming(en) voor de bedoelde werken zijn onvoldoende aangevraagd, onvoldoende onderbouwd en niet volledig verleend (het slopen). Het maakt het werk op voorhand al niet uitvoerbaar.

**Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen**

***Algemeen***

42. Het toetsingskader voor de uitweg wordt gevormd door artikel 1:8 en 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV). Het is verboden zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken. De vergunning wordt slechts geweigerd a. het verzoek voldoet aan de regelingen van het bestemmingsplan; b. het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt niet aangetast; c. de bruikbaarheid van de weg wordt niet verminderd; d. het aantal parkeerplaatsen vermindert niet; e. het veilige en doelmatig gebruik van de weg blijft onveranderd; f. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente blijft voldoende gewaarborgd;

***Beoordeling***

43. Volgens het college kan de vergunning worden verleend omdat het advies van de afdeling Mens en Omgeving positief is. Het komt Van Baal echter voor dat de politie eveneens een advies dient te geven ten behoeve van de uitweg. Het beoordelen of de veiligheid van de weg in het geding is, ligt naar het oordeel binnen het beoordelingskader van de politie. Verder is

naar het oordeel van Van Baal niet helder hoe de afdeling Mens en Omgeving tot het oordeel komt dat de bruikbaarheid van de weg niet wordt aangetast, als ook niet de omgeving door de uitweg.

**Conclusie**

44. De uitwegvergunning kan naar het oordeel van Van Baal niet worden verleend, nu de bruikbaarheid, de omgeving en de veiligheid onvoldoende gewaarborgd zijn.

**Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet**

45. Naar het oordeel van Van Baal kan op dit moment de ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nog niet worden verleend. In de quickscan wordt het volgende aangegeven:

*“Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist. Een dergelijk onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode maart t/m september.”*

46. Van Baal is niet bekend met het bedoelde onderzoek voor de periode maart t/m september, zodat een dergelijke ontheffing dus ook niet verleend kan worden. Voorts is Van Baal niet bekend enig ander onderzoek behalve de quickscan die ook deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing bij de te verlenen omgevingsvergunning. Nu het ontbreekt aan toereikend onderzoek, advies en motivering meent Van Baal dat de ontheffing dan ook niet verleend kan worden.

**Conclusie**

47. Ook de ontheffing kan niet worden verleend meent Van Baal, wat dan ook de uitvoering van het gehele bouwplan onmogelijk maakt.

**Conclusie**

48. Uit het bovenstaande blijkt genoegzaam hoe Van Baal tegen de voorgenomen besluitvorming aankijkt. Daarbij brengt hij in herinnering dat zolang zijn belangen als winkelier (exploitaie) en bewoner (toegankelijkheid woning, invalidenparkeerplaats, feitelijke uitvoering bouwplan, geen overlast, oplossing bouwschade) onvoldoende zijn gewaarborgd ten aanzien van dit plan. De enige oplossing is dat het bouwplan überhaupt niet wordt uitgevoerd. Indien partijen in overleg en met vastgelegde afspraken en/of schriftelijke, handhaafbare voorwaarden aan de vergunning en andere documentatie tot oplossing kunnen komen is Van Baal bereid om anders tegen de kwestie aan te kijken. Nu er niet of nauwelijks enige aandacht is besteed aan zijn



positie en zijn belangen volhardt hij in zijn standpunten en handhaaft hij zijn verzet tegen het bouwplan.

49. Namens Van Baal verzoek ik uw college dan ook de vergunning en andere toestemmingen te weigeren en de gemeenteraad alsnog de vvgb te heroverwegen, zodat er geen vergunning verleend kan worden.

Met vriendelijke groet,  
SRK Rechtsbijstand



mr. Ramon (R.) Brouwer  
Advocaat Bestuursrecht/Civiel recht  
Afwezig: woensdag

Gemeente Gooise Meren  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 6000  
1400 HA BUSSUM



04 dec 2018 / 000016

Naarden, 3 december 2018

Betreft: Zienswijze herbestemming voormalig stadskantoor Naarden Vesting

Geachte dames, heren,

Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze delen aangaande uw voornemen een omgevingsvergunning te verlenen voor het (ten dele) slopen van het voormalig stadskantoor, het nieuw bouwen van woningen, appartementen en een ondergrondse stallingsgarage alsmede het realiseren van een inrit naar deze stallingsgarage gelegen aan de Raadhuisstraat 2 te Naarden.

Het onderhavige voormalige Stadskantoor ligt aan de overzijde van onze woning en op minder dan 10 meter afstand van onze voordeur zal de in- en uitrit van de stallingsgarage komen die onderdeel uitmaakt van de herbestemming van het voormalig Stadskantoor. Wij verwachten wel degelijk veel hinder te gaan ondervinden als gevolg van 1) de langdurige bouwwerkzaamheden en 2) de herstemming van het voormalige Stadskantoor. Overigens vragen wij ons af of de bouw van de nieuwe parkeergarage wel gezien kan worden als herbestemming wonen, immers, de parkeerplaatsen zijn los te koop niet exclusief voor de toekomstige bewoners van het nieuw te bouwen complex. Daarmee worden een aantal aannames in de analyses Ruimtelijke Onderbouwing (projectnummer, 20180158, datum 6-7-2018 en 9-10-2018) die u heeft laten maken anders. Immers, de verkeersbewegingen zijn dan niet enkel en perse verbonden aan de woonfunctie van het gebouw. Wij verzoeken het college dan ook de aannames die ten grondslag liggen aan de voorgenomen Verklaring van geen Bedenkingen kritisch te herzien.

Wij voorzien persoonlijke hinder als gevolg van de voorgenomen activiteiten en wijzigingen. Deze hinder wordt niet dan wel onvoldoende geadresseerd in de voormelde analyses Ruimtelijke Onderbouwing.

Wij hebben vernomen dat er 18 maanden een bouwhek op max 4 meter voor onze woning geplaatst gaat worden. Gedurende 18 maanden zullen zware vrachtwagens voor ons huis rijden en er zal veel geluidsoverlast zijn als gevolg van de werkzaamheden. Ons woongenot zal daardoor behoorlijk afnemen. Ook is onze woning gedurende de bouw niet bereikbaar per auto en zeer moeilijk bereikbaar voor onszelf en onze gasten, zelfs te voet. Dit vinden wij niet acceptabel.

Wij zijn sinds mei 2016 de eigenaren en sinds februari 2018 de trotse bewoners van Raadhuisstraat 5, maar hadden echt nog even nagedacht over de koop als wij wisten dat dit aan de orde zou zijn. We verwachten dat de Gemeente en of de planontwikkelaar ons op adequate wijze financieel gaat compenseren voor deze overlast.

Voorts stellen wij de Gemeente middels dit schrijven op voorhand aansprakelijk voor mogelijke te lijden directe en indirecte schade aan onze woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Bijvoorbeeld doch niet uitputtend: abnormale trillingen van de ondergrond door zwaar verkeer zijn te voorzien, hetgeen op geen enkele manier gebruik kan maken van onze straat aangezien deze te smal is; voorts is het onduidelijk of door de bouw van de ondergrondse parkeergarage sprake zal zijn van een stijgend waterpeil wat kan leiden tot vochtproblemen in onze woning, waar het souterrain als woonkamer is voorzien. Wij zien deze punten niet geadresseerd in de genoemde analyses waardoor wij niet begrijpen dat het College zonder meer een Verklaring van geen Bedenkingen voornemens is te verstrekken.

Structureel verwachten wij grote overlast te gaan krijgen van de autolampen die in onze woning gaan schijnen bij het verlaten van de parkeergarage middels de hellingsbaan. Tevens zullen de verkeersbewegingen significant gaan toenemen in de Raadhuisstraat die toch al vrij smal is. Deze verkeersbewegingen zullen vanwege de smalle straat, de aanwezigheid van een oude lindenboom en de bestaande parkeerplaatsen zeer complex zijn. Dit is niet in kaart gebracht in de voornoemde analyses.


Ook het openen en sluiten van de garagedeuren zal vermoedelijk geluidsoverlast gaan geven.

Al met al was dit niet te voorzien op het moment dat wij onze nieuw gebouwde woning kochten en zal leiden tot een significante waardedaling van onze woning waar wij adequate compensatie voor verwachten. In het planschade rapport dat in uw opdracht is opgesteld is hiervoor ons inziens onterecht niet voorzien en zijn onjuiste conclusies getrokken op dit punt.

Wij willen graag pro actief door de gemeente op de hoogte gehouden worden van de gemeentelijke gang van zaken betreft het nieuwbouw project Het Hart van Naarden, zodat wij officieel een bezwaar kunnen indienen wanneer de termijn van 6 weken ingaat.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

 d.d. 3-12-2018

Lida van der Does  
Ted Schoningh  
Raadhuisstraat 5  
Naarden Vesting

# Bewijs van ontvangst

Ondergetekende,

Jeannette Van Houten-Anneveld, medewerk(st)er van het Klant Contact Centrum verklaart op 4 december 2018 om 11:15 uur een brief, gericht aan het College van burgemeester en wethouders te hebben ontvangen van:

Naam : A.H.G. van der Does

Adres : Raadhuisstraat 5

Postcode en woonplaats : 1411 EC Naarden

Telefoonnummer :

Mobiel nummer : 06-27898661

E-mail adres : lidavddoes@ziggo.nl

Onderwerp van de brief : Bezwaar tegen bestemmingsplan woningen oud stadskantoor

Ondergetekende zorgt er voor dat deze brief ter registratie wordt aangeboden, waarna de brief zo spoedig mogelijk in behandeling wordt genomen door de desbetreffende afdeling.

Hoogachtend,



Medewerk(st)er Klant Contact Centrum

- 4 DEC. 2018



From: **DIV** <div@gooisemereren.nl>  
To: **DIV** <div@gooisemereren.nl>  
Subject: FW: Betreft zienswijze ontwerp besluit omgevingsvergunning voor het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden  
Date: 10.12.2018 08:44:26 (+0100)  
Attachments: Zienswijze Stadskantoor Naarden.pdf (2 pages)

---

**Van:** Jan Feenstra <[j.a.feenstra@f-z-e.nl](mailto:j.a.feenstra@f-z-e.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 7 december 2018 21:13

**Aan:** secretariaat <[bestuurssecretariaat@gooisemereren.nl](mailto:bestuurssecretariaat@gooisemereren.nl)>

**Onderwerp:** Betreft zienswijze ontwerp besluit omgevingsvergunning voor het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden

Geachte gemeente secretaris en andere leden van het college,

Middels deze email wil ik u op de hoogte stellen van het volgende;

Als bezorgd burger heb ik op 4 december 2018, via PostNL, per aangetekende brief een zienswijze verzonden met betrekking tot het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden. Dit is dus ruim op tijd aangezien een aangetekende brief doorgaans de volgende werkdag na verzending aangeboden wordt. Vandaag 7 december heb ik, middels een track and trace controle, geconstateerd dat PostNL voornemens is om deze brief pas op 10 december aan te bieden. Aangezien dit na 7 december 2018( het einde van de ter inzage legging periode) is stuur ik u deze zienswijze al vast per e-mail. De getekende versie volgt dus maandag volgens PostNL.

Ik vertrouw er op U zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Jan Feenstra

Jan Feenstra  
Raadhuisstraat 17  
1411 EC Naarden

College van Burgemeester en Wethouders Gooise Meren  
Postbus 6000  
1400 HA Bussum

Betreft; Zienswijze met betrekking tot het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor het perceel  
Raadhuisstraat 2 te Naarden

Naarden, 3 december 2018

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Bij deze wil ik een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden. Er zijn een aantal redenen waarom ik deze zienswijze indien. U vindt deze redenen met motivatie verder in dit schrijven.

De plannen die ter inzage liggen op het stadhuis in Bussum heb ik op vrijdag 30 november 2018 ingezien. Overigens na een bezoek aan de balie van toezicht en handhaving op 16 november 2018, waar ik op dat moment van het kastje naar de muur gestuurd werd omdat daar niet alle stukken lagen. De mevrouw die mij toen te woord stond vertelde mij dat ze mij niet verder kon helpen en dat ik de heer K. Visser moest hebben, die op dat moment niet aanwezig was. Na een mail wisseling met de heer Visser vertelde hij dat de gevraagde stukken bij de receptie ter inzage lagen. Op 30 november bleek dat ook nu niet alle stukken compleet waren. Ik heb op 30 november telefonisch contact gehad met de heer Visser en deze beaamde dat niet alles compleet was. Daarnaast bleek dat de gebruikte kadastrale tekening niet up to date was. Hierdoor is het voor mij als burger niet mogelijk om een goed beeld te krijgen. Ik vroeg de heer Visser of hij mij op de hoogte kon houden als de stukken wel compleet en volledig waren. Ik hoorde de heer Visser zeggen. " Als u mij over een week of twee belt dan laat ik u wat weten." Dit is echter na 7 december en te laat om nog een zienswijze in te dienen.

#### **Mijn redenen om deze zienswijze in te dienen:**

1. De stukken zijn niet compleet. Onder andere het sloopplan ontbreekt, en ook is er niet te vinden wat de mogelijke effecten zijn voor de omwonenden. Dit is naar mijn mening essentieel, om een ontwerp besluit te kunnen nemen.
2. De gebruikte kadastrale tekening is niet de meest recente. Met ander woorden het is een oude tekening, waarop kadastergrenzen staan die niet juist zijn.
3. In de M.E.R. bijlage word gesproken dat er geen extra parkeerdruk ontstaat, de parkeerdruk zou zelfs naar beneden gaan. Ik mis de onderbouwing daarvan. Er komen immers 21 wooneenheden bij waarvan de bewoners ongetwijfeld 1 of meer auto's zullen hebben en niet verplicht kunnen worden om van de parkeergarage gebruik te maken. Dan heb ik het nog niet over de bezoekers van deze nieuwe wooneenheden. Ik merk hierbij op dat de parkeerdruk na de komst van het Vesting Hotel, en de percelen Raadhuisstraat 5 en 7 ook al flink hoger is geworden voor de bewoners in de directe omgeving!!! Deze laatste ontwikkeling is niet meegenomen in de rapportage.

4. Met betrekking tot het maken van een uitgang. Daar staat dat er daardoor geen parkeerplaatsen zullen verdwijnen. Dat is iets wat ik toejuich, maar daardoor zal het onmogelijk worden om uit de parkeergarage te rijden.

5. In de aanvraag bij werk of werkzaamheden uitvoeren, wordt aangegeven dat er grond afgevoerd gaat worden. Dit zou om 1m<sup>3</sup> gaan. Lijkt mij wat weinig voor de aanleg van een parkeergarage. Deze hoeveelheid is dus onjuist.

6. In de aanloop van de ontwikkeling is de huidige bewoners beloofd dat er een binnentuin zou komen. De doorgang van de Nieuwe steeg naar de Duivensteeg kun je geen binnentuin noemen.

Samengevat is door bovenstaande tekortkomingen het niet mogelijk om de effecten van de sloop, bouw en realisatie voor de omgeving in te schatten. Gezien de vorige verbouwingen en nieuwbouw in de Raadhuisstraat te Naarden is het essentieel dat er duidelijkheid is voor een ieder. Daarnaast kan het niet zo zijn dat wij als bewoners in de directe omgeving vooral overlast gaan krijgen en daar niets voor terug krijgen.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de omgevingsvergunning niet te verlenen totdat de stukken compleet en juist zijn. Zodat alle belanghebbende alle stukken kunnen inzien om tot een volledig beeld te komen.

Ik ga ervan uit dat u mij over het verdere verloop van deze procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Jan Feenstra

# Nico Baas

Raadhuisstraat 9, 1411 EC, NAARDEN | 06-13310963 | najbaas@gmail.com

**1 december 2018**

College van burgemeester en wethouders  
Postbus 6000  
1400HA BUSSUM



04 dec 2018 / 000013

## **Geacht College van burgemeester en wethouders,**

Middels dit schrijven geven wij onze zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het perceel Raadhuisstraat 2 te Naarden. Onze zienswijze zetten wij uiteen in de volgende punten:

1. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen, punt d. het aantal parkeerplaatsen vermindert niet
  - Het aantal parkeerplaatsen in de Raadhuisstraat zal niet afnemen, echter de bouw van 21 woningen/appartementen zal een negatief effect hebben op de parkeermogelijkheden in de Raadhuisstraat. Parkeermogelijkheden die al zeer beperkt zijn. De recente realisatie van het Hotel en 2 woonhuizen heeft de parkeerdruk al vergroot. Daarnaast is de straatbouw van de Raadhuisstraat dusdanig dat parkeren in de straat de doorrijmogelijkheden al ernstig beperkt. De boogde realisatie van 35 onderkelderde parkeerplaatsen zal zeer waarschijnlijk niet toereikend zijn, in de wetenschap dat tegenwoordig het merendeel van de huishoudens 2 auto's hebben. Een beeld dat zeer zeker ook past bij de te realiseren 21 woningen/appartementen.
  - Hoe garandeert de gemeente Gooise Meren dat in de Raadhuisstraat in licht van bovenstaande geen chaos ontstaat door een tekort aan parkeerplaatsen?
  - Daarnaast wordt bij een aantal woonobjecten geen parkeerplaats aangeboden en moet die apart gekocht worden. Het is zeker niet ondenkbaar dat niet iedereen de vanaf prijs van Euro 40.000 kan en wil betalen, hetgeen de parkeerdruk gevolgiijk doet toenemen
  - Het is ook niet geheel ongebruikelijk dat ondanks de aangekochte parkeerplaatsen, de auto's alsnog aan de straat worden geparkeerd bijvoorbeeld vanuit oogpunt gemak. Is er een 'verplichting' om je auto ook daadwerkelijk in de parkeerkelder te plaatsen voor de bewoners die parkeerplaatsen hebben gekocht?
  - Wij zouden graag willen pleiten dat wij, maar wellicht geldt dit ook voor de andere bewoners in de Raadhuisstraat één eigen vaste parkeerplek voor de deur hebben. Wat zijn de mogelijkheden hiervoor nu, danwel op termijn?
  - Tevens zouden wij willen pleiten om bij de realisatie van dit plan ruimte te realiseren voor een 'overdekte' fietsenstalling. Hierdoor kunnen fietsen worden geconcentreerd op een vaste plek en wordt voorkomen dat deze op diverse plaatsen gestald worden. Plaats dit tevens in het licht van de geschetste bouw van de Raadhuisstraat en de dreigende toename van de parkeerdruk.
  
2. Het ontwerpbesluit betreft 'het slopen van het voormalige stadskantoor met uitzondering van de entreepartij, het nieuw bouwen van woningen, appartementen en een ondergrondse stallingsgarage alsmede het realiseren van een inrit naar deze stallingsgarage gelegen aan de Raadhuisstraat 2 te Naarden



- Na inzage van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen en overige stukken én na een geplande afspraak voor overleg met een ambtenaar dd 26 november jl van 10.30 – 11.00, hebben wij zelf en na overleg met de betreffende ambtenaar geconstateerd dat:
  - Een nader sloopplan ontbreekt, waardoor het onduidelijk is op welke wijze de sloop van het stadskantoor wordt vormgegeven; wat de consequenties voor de directe omgeving daarvan zijn; op welke wijze vorm en inhoud aan de sloop wordt gegeven en wat de consequenties hiervoor zijn voor de bereikbaarheid van de Raadhuisstraat. Door het ontbreken hiervan, kunnen wij hier niet onze zienswijze op geven
  - Daarnaast wordt gesteld dat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor een 5-tal punten zoals verwoord. Daar is niet vermeld het slopen van het bouwwerk, waarmee wij veronderstellen dat dit geen onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning en mede daardoor hier niet op kunnen reageren middels een zienswijze
  - Uit de plannen blijkt tevens niet op welke wijze het nieuw bouwen wordt vormgegeven met betrekking tot de aanvoer van materialen en de inrichting van de bouwplaats. Een plan, behorend bij een project van deze omvang ontbreekt, mede waardoor wij hier niet onze zienswijze op kunnen geven
  - Tijdens een presentatie voor de buurt is door de projectontwikkelaars gesuggereerd dat de Raadhuisstraat vanaf de Marktstraat tot aan de Godelindeboom voor de duur van de bouw wordt afgesloten en ingericht zou gaan worden als bouwplaats. Wij zien dit weliswaar niet terug in de voorliggende plannen, maar wanneer hier op de een of andere manier toch op deze manier invulling aan wordt gegeven, maken wij daar ernstig bezwaar tegen. Een belangrijke reden is dat wij zelf met de planvorming voor herontwikkeling van Raadhuisstraat 9 bezig zijn en verwachten hier binnenkort een omgevingsvergunning voor te gaan in te dienen. Een afsluiting van de Raadhuisstraat vormt een ernstige belemmering van dit plan, waardoor aan- en afvoer van materialen niet mogelijk is. Wij pleiten dan ook voor het open houden van de Raadhuisstraat
  - In de voorliggende stukken zien wij nergens terug waar de betrokken aannemer(s), onderaannemers en andere bij de bouw betrokken partijen hun auto's gaan parkeren. De ervaring leert dat dit dicht bij de bouw wordt gedaan. Zoals eerder gesteld (punt 1) is hiervoor geen ruimte. Wij pleiten ervoor om deze buiten de vesting te parkeren.

**Met vriendelijke groet,**



**Nico Baas**  
**p/a Wezeboom 1, 1261VM BLARICUM**