

**Aangetekend**  
Gemeente Gooise Meren  
het College van burgemeester en wethouders  
Postbus 6000  
1400 HA Bussum

L.J. Wildeboer  
Advocaat | Counsel  
N.G.M. Valkering  
Juridisch Medewerker  
M 06 54268874  
06 17364817  
E l.wildeboer@houthoff.com  
k.valkering@houthoff.com  
Postbus 75505 1070 AM Amsterdam  
Gustav Mahlerplein 50 Amsterdam

Amsterdam, 15 december 2022  
Onze ref: 650001137/28923859.1

Geachte college,

Namens cliënte, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen (de "**Gemeente Huizen**"), die te dezer zake domicilie kiest te Amsterdam aan het Gustav Mahlerplein 50 (postbus 75505, 1070 AM Amsterdam), ten kantore van Houthoff Coöperatief U.A., van wie advocaat mr. ing. L.J. Wildeboer en juridisch medewerker mr. N.G.M. Valkering als haar gemachtigden zijn aangesteld, met het recht van substitutie, tekenen wij door deze – en mitsdien tijdig – bezwaar aan tegen de op 8 november 2022 door uw college verleende omgevingsvergunning.

Op 8 november 2022 heeft u besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een appartementengebouw<sup>1</sup> aan de Driftweg te Naarden<sup>2</sup> (de "**Omgevingsvergunning**"). Dit besluit draagt uw kenmerk HZ\_WABO-22-144, heeft zaaknummer 2428483 en is, blijkens uw besluit, aan de aanvrager verzonden op 8 november 2022. De Gemeente Huizen kan zich, om redenen hierna verwoord, met de Omgevingsvergunning niet verenigen.

## 1. Inleiding

1.1. Aan de Gemeente Huizen is het belang toevertrouwd voor de ruimtelijke ordening van haar gemeente.<sup>3</sup> Dit belang ondervindt gevolgen van enige betekenis voortvloeiend uit de Omgevingsvergunning die voorziet in de voorgenomen bouw van een zeer aanzienlijk

---

<sup>1</sup> Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("**Wabo**").

<sup>2</sup> Kadestraal bekend Naarden, sectie B, nummer 1351.

<sup>3</sup> Zie ook: Rb. Midden-Nederland 26 juni 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:2384.

bouwwerk in een bosrijk natuurgebied, pal aan de grens met de gemeente Huizen, waarop de bewoners in de direct daarnaast gelegen woonwijk, op grondgebied van de gemeente Huizen, rechtstreeks zicht hebben. Het vergunde bouwplan heeft, zo lijkt onmiskenbaar het geval te zijn, aanmerkelijke uitstraling op de ruimtelijke ordening van de gemeente Huizen, waarbij onder meer kan worden gewezen op milieu- en natuurwaarden, zicht, ruimtelijke consistentie en verkeersaantrekkende werking.<sup>4</sup>

- 1.2. Door de Gemeente Huizen wordt benadrukt dat zij de samenwerking met uw gemeente altijd als constructief heeft ervaren/ervaart en die constructieve samenwerking graag wenst voor te zetten. De Gemeente Huizen ziet zich echter genoodzaakt, ter behartiging van het aan haar toevertrouwde belang, op te komen tegen de Omgevingsvergunning.

## 2. Bestemmingsplan

- 2.1. De Gemeente Huizen stelt zich op het standpunt dat de Omgevingsvergunning op verschillende onderdelen in strijd is met het ter plaatste geldende bestemmingsplan '1e Herziening bestemmingsplan Buitengebied' (het "**Bestemmingsplan**"), omdat (kort samengevat):

- (i) De Omgevingsvergunning niet voldoet aan de Algemene beschrijving in hoofdlijnen;
- (ii) De Omgevingsvergunning voorziet in meerdere woningen terwijl een juiste uitleg van het bestemmingsplan slechts ruimte biedt voor één woning;
- (iii) De omgevingsvergunning voorziet in een grotere goothoogte en maximaal dakhellingspercentage dan het bestemmingsplan toelaat;
- (iv) Ten behoeve van de Omgevingsvergunning ten onrechte geen nadere eisen zijn gesteld;
- (v) Het Bestemmingsplan, voor zover het het bouwplan volgens de verleende omgevingsvergunning toelaat, berust op een kennelijke misslag.

- 2.2. Voor alles stelt de Gemeente Huizen, met uw bezwaarschriftencommissie, vast dat het Bestemmingsplan moet worden uitgelegd met inachtneming van de kennelijke bedoeling van de planwetgever.<sup>5</sup> De planwetgever heeft bij de eerste vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied in 2005 over de locatie waar de Omgevingsvergunning op ziet, expliciet besloten een landhuis mogelijke te maken, namelijk door aan te geven:

---

<sup>4</sup> Zie ook: ABRS 6 mei 2005, ECLI:NL:RVS:2015:1424 en ABRS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2816.

<sup>5</sup> Advies bezwaarschriftencommissie inz. Driftweg d.d. 16 juni 2022, p.13.

*“Op de locatie Driftweg t.o. 125 de bestemming te wijzigen in Woondoeleinden II en op deze locatie een landhuis van de gevraagde afmetingen mogelijk te maken.”<sup>6</sup>*

De kennelijke bedoeling van de planwetgever is hiermee volgens de Gemeente Huizen helder. De planwetgever wenste een (1) landhuis van een specifieke gevraagde afmeting positief te bestemmen en geen hoogbouw, zoals het appartementencomplex waarvoor thans een omgevingsvergunning is verleend.

### 2.3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen

2.3.1. De Omgevingsvergunning is in strijd met artikel 3 van het Bestemmingsplan dat ziet op de zogenaamde 'Algemene beschrijving in hoofdlijnen' (de "ABiH").

2.3.2. Uit jurisprudentie volgt dat een beschrijving als de ABiH in beginsel geschikt is om als aanvullend toetsingskader voor bouwaanvragen te dienen, doch dat een dergelijke toetsing er niet toe kan leiden dat een concreet bebouwingsvoorschrift uit het bestemmingsplan opzij gezet kan worden.<sup>7</sup>

2.3.3. Blijkens de overwegingen bij de Omgevingsvergunning bevat het Bestemmingsplan geen concrete bebouwingsvoorschriften voor wat betreft de maximale inhoud of de dakhoogte voor het te realiseren project.<sup>8</sup> De ABiH kan dus – onder meer voor die onderdelen waarvoor geen concrete voorschriften zijn gesteld – dienen als aanvullend toetsingskader voor de aanvraag. Deze beschrijving maakt namelijk, mede gelet op wat hierover in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is opgenomen, deel uit van een bestemmingsplan en kan bindende bepalingen bevatten.<sup>9</sup>

2.3.4. Het bouwplan zoals voorzien in de Omgevingsvergunning is – evident – in strijd met de ABiH. Namelijk:

- (i) De ABiH streeft naar het zoveel mogelijk voorkomen van verstening van het buitengebied.<sup>10</sup> Echter, de Omgevingsvergunning voorziet juist in een – forse – verstening van het buitengebied.
- (ii) De ABiH gaat uit van een landelijke bouwvorm waarbij in het algemeen kan worden gedacht aan één tot anderhalve bouwlaag met kap.<sup>11</sup> De Omgevingsvergunning ziet echter op een 36 meter hoog kolossaal appartementencomplex.

---

<sup>6</sup> Besluit gemeenteraad Naarden d.d. 23 maart 2005 (op voorstel nummer RV04.89), inzake vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, p. 9.

<sup>7</sup> Zie bijv.: ABRvS 28 januari 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AO2402.

<sup>8</sup> Zie: Omgevingsvergunning, p.8.

<sup>9</sup> Zie bijv.: ABRvS 26 juni 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AN5555; ABRvS 29 januari 2003, BR 2003/207 m.nt. H.J. de Vries.

<sup>10</sup> Artikel 3, lid 3, onder C, Bestemmingsplan.

<sup>11</sup> Artikel 3, lid 3, onder C, Bestemmingsplan.

- (iii) De ABiH geeft de opdracht mee te streven naar het in stand houden c.q. het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.<sup>12</sup> De Omgevingsvergunning voorziet echter in een volledig met het bestaande bebouwingsbeeld contrasterende bovenmaatse woontoren.
- (iv) De ABiH verplicht dat ten aanzien van de plaats en afmetingen van een bouwwerk rekening wordt gehouden met het in stand houden c.q. het tot stand brengen van de landschappelijke/natuurlijke waarden van het buitengebied.<sup>13</sup> De Omgevingsvergunning is beslist in strijd met deze verplichting nu zij een enorm bouwwerk te midden van het Natuur Netwerk Nederland mogelijk maakt.
- (v) De ABiH brengt met zich mee dat een bouwplan moet bijdragen aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen (zoals omschreven in hoofdstuk 3.2. van de toelichting op het Bestemmingsplan) en de dynamiek daarvan moet waarborgen.<sup>14</sup> De Omgevingsvergunning voorziet in een futuristisch bouwsel dat op geen enkele manier aansluiting vindt bij de aanwezige karakteristieke landschapstypen, noch bijdraagt aan behoud, herstel of ontwikkeling van de karakteristieke landschapstypen.
- (vi) Laatstelijk volgt uit de ABiH dat het bestemmingsplan erop is gericht de natuurgebieden en/of kwetsbare gebieden te beschermen.<sup>15</sup> De met de Omgevingsvergunning vergunde bouw van een appartementencomplex midden in het Natuur Netwerk Nederland verhoudt zich hier niet mee.

De motivatie die uw college in de overwegingen bij de Omgevingsvergunning geeft kan de hierboven beschreven strijdigheid met de ABiH niet wegnemen. Dat komt ten eerste omdat uw college in uw uitleg van de ABiH ten onrechte de kennelijke bedoeling van de planwetgever zoals omschreven onder §2.2 niet meeneemt. Ten tweede komt dit omdat uw college de bebouwingsmogelijkheden die u in het bestemmingsplan leest te veel als uitgangspunt neemt terwijl het bestaan van die bebouwingsmogelijkheden nu juist (mede) afhankelijk zijn van het toetsingskader uit het ABiH. Ten derde komt dit omdat uw college de vereisten die volgen uit de ABiH rond de ruimtelijke integratie van het bouwplan in de omgeving,<sup>16</sup> gebruikt als motivatie om diverse andere eisen uit de ABiH

---

<sup>12</sup> Artikel 3, lid 3, onder C, Bestemmingsplan.

<sup>13</sup> Artikel 3, lid 3, onder J en K, Bestemmingsplan.

<sup>14</sup> Artikel 3, lid 1.3., onder A, Bestemmingsplan.

<sup>15</sup> Artikel 3, lid 1.6., onder B, Bestemmingsplan.

<sup>16</sup> Artikel 3, lid 1.3., onder B, Bestemmingsplan.

te passeren. Deze eisen kunnen elkaar echter niet wederzijds verzachten maar moeten ieder afzonderlijk worden vervuld.

2.3.5. Nu de Omgevingsvergunning in strijd is met de ABiH kan de Omgevingsvergunning niet, althans niet ongewijzigd, in stand blijven.

#### 2.4. Woonhuizen

2.4.1. In artikel 8 onderdeel A van de voorschriften van het Bestemmingsplan is geen 'groot woonhuis' bedoeld, maar een 'grote woning'.

2.4.2. Blijkens de verbeelding behorend bij het Bestemmingsplan hebben de gronden waarop de Omgevingsvergunning ziet de bestemming 'Woondoeleinden-II'. Volgens artikel 8.A van het Bestemmingsplan zijn de op de kaart voor Woondoeleinden-II aangewezen gronden bestemd voor:

*"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, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde."*

2.4.3. Hoewel het vaste jurisprudentie is dat de redactie van planregels in beginsel leidend is voor de duiding en uitleg van een bestemmingsplan,<sup>17</sup> kan in dit geval niet, onder enkele verwijzing naar de definitiebepalingen in artikel 1 van de planregels, gesteld worden dat sprake is van een zonder meer 'duidelijke tekst'. Hierna wordt dat toegelicht.

2.4.4. De bestemming 'Woondoeleinden II' moet gelezen worden in samenhang met de bestemming 'Woondoeleinden I' waar eerstgenoemde bestemming een afgeleide van vormt. In de bestemming Woondoeleinden I wordt ook de term 'woonhuizen' gebruikt echter deze bestemming voorziet in een expliciet verbod op het gebruiken van een 'woonhuis' voor meer dan een woning.<sup>18</sup> Hieruit volgt dat met het begrip 'woonhuizen'/'woonhuis' zoals dat in artikel 7 van de planregels is gebruikt, is bedoeld hetgeen in artikel 1.77 is gedefinieerd als 'woning'; dus: een woonruimte geschikt voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Immers, zou de in artikel 7 van de planregels gebruikte term 'woonhuizen'/'woonhuis' uitgelegd moeten worden zoals in de definitie van artikel 1.78, dan zou de bepaling innerlijk inconsistent en niet begrijpelijk zijn. De daar opgenomen definitie van 'woonhuis' maakt immers gebruik voor meerdere woningen al mogelijk. Dat is kennelijk in artikel 7 niet bedoeld door de planwetgever, hetgeen blijkt uit de daarin opgenomen uitdrukkelijke bepaling dat voor gebruik van een woonhuis (woning) voor meer dan één woning (meer dan één huishouden) vrijstelling van burgemeester en wethouders nodig is. Hetzelfde moet worden geoordeeld voor

---

<sup>17</sup> ABRvS 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3579; zie voor een vergaand voorbeeld: ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2833.

<sup>18</sup> Artikel 7.G lid 2 Bestemmingsplan.

artikel 8 (Woondoeleinden-II), dat – nu deze bepalingen beide (als enige) zien op de concrete woonbestemming binnen het plan – op dezelfde wijze als artikel 7 moet worden uitgelegd.

Bovenstaande uitleg die maakt dat het begrip 'grote woonhuizen' in artikel 8.A worden gelezen als 'grote woningen', strookt ook (juist) met de plansystematiek. Immers, in artikel 8 van de planregels:

- (i) wordt gesproken over 'het bestaande woonhuis' (op het Perceel heeft voorheen een grote woning c.q. boerderij gestaan (volgens de plandefinitie dus: 'een woning, en geen 'woonhuis'); deze was ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan mogelijk reeds geamoveerd; er heeft nooit een appartementencomplex (of gebouw met meerdere woningen (een 'woonhuis' in de zin van de definitie van 1.78)) gestaan; in die zin was er dus nooit een bestaand 'woonhuis'; van belang is voorts op te merken dat er in het plangebied geen appartementencomplexen onder deze bestemming zijn gebracht, doch slechts grote villa's en landhuizen; zie specifiek de detailinzet op de plankaart verwijzend naar Bikbergen);
- (ii) ontbreekt een aanduiding van een maximale nokhoogte (dat is immers niet nodig als het gaat om een landhuis ofwel grote woning voor een enkel huishouden; met een goothoogte van 6,5 meter en een voorgeschreven dakhelling blijft de nokhoogte altijd binnen voor woningen normale proporties, hetgeen niet strookt met de in de Vergunning vergunde maximale hoogte van 36 meter);
- (iii) wordt uitgegaan van een hoofdgebouw met in beginsel een inhoud van niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> (hetgeen wel past bij een 'groot woonhuis', maar niet bij een appartementencomplex, daar de inhoud van een dergelijk complex een veelvoud van dit volume zou bedragen).

2.4.5. Nu de Omgevingsvergunning in strijd met het Bestemmingsplan voorziet in een 'Woonhuis' (meerdere woningen) en niet in een 'Woning' (een woning) kan de Omgevingsvergunning niet, althans niet ongewijzigd, in stand blijven.

## 2.5. Goothoogte en dakhelling

2.5.1. Er wordt niet voldaan aan de goothoogte en de dakhelling zoals deze opgenomen zijn in artikel 8 van het Bestemmingsplan.

2.5.2. Uit artikel 8, lid C.1 onder g van het bestemmingsplan volgt dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6,50 m mag bedragen. Voorts blijkt uit artikel 8, lid C.1 onder h en i van het Bestemmingsplan dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen.

2.5.3. Door uw Bezwaarschriftencommissie is terecht geconstateerd dat de goothoogte – in deze specifieke casus – wordt bepaald door de hoogte van het hoogste balkon dat in het bouwplan (veel) hoger ligt dan 6,50 m waardoor het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.<sup>19</sup> De minimale constructieve wijzigingen die zijn doorgevoerd in de hernieuwde aanvragen maken dit niet anders. Daarmee is het bouwplan op dit punt nog steeds in strijd met het bestemmingsplan.

Uw bezwaarschriftencommissie heeft eveneens terecht geconstateerd dat het maximale dakhellingspercentage wordt overschreden door de substantiële hoogte verschillen in het bouwplan.<sup>20</sup> Ook op dit punt maken de minimale constructieve wijzigingen niet dat de strijdigheid met het Bestemmingsplan wordt weggenomen.

2.5.4. Nu de Omgevingsvergunning in strijd is met de in het Bestemmingsplan opgenomen goothoogte en het maximale dakhellingspercentage kan de Omgevingsvergunning niet, althans niet ongewijzigd, in stand blijven.

## 2.6. Nadere eisen

2.6.1. Uw college heeft ten onrechte geen gebruik gemaakt van uw bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van het bouwplan.

2.6.2. Het Bestemmingsplan bepaalt dat uw college, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijvingen in Hoofdlijnen, nadere eisen kan 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 van het Bestemmingsplan.<sup>21</sup>

2.6.3. Gelet op de kennelijke bedoeling van de planwetgever zoals beschreven onder §2.2 had het op de weg van uw college gelegen om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing. De overwegingen bij de Omgevingsvergunning geven geen blijk van het betrekken van de kennelijke bedoeling van de planwetgever bij het besluit om (geen) nadere eisen te stellen. Het besluit is in zoverre onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen.

Daarbij zijn de nadelige gevolgen van het afzien van het stellen van nadere eisen onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Daaraan leggen wij ten grondslag dat de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is gegeven met als doel het behartigen van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de specifieke (A)BiH in het bijzonder. Het volledig afzien van het stellen van nadere eisen verhoudt zich niet met een goede ruimtelijke ordening c.q. doet afbreuk aan de belangen die

---

<sup>19</sup> Advies bezwaarschriftencommissie inz. Driftweg d.d. 16 juni 2022, p.12-13.

<sup>20</sup> Advies bezwaarschriftencommissie inz. Driftweg d.d. 16 juni 2022, p.12-13.

<sup>21</sup> Artikel 8.D Bestemmingsplan.

worden beschermd door de (A)BiH.<sup>22</sup> Daarnaast is volledig afzien van het stellen van nadere regels – zeker gelet op het ontbreken van regels rond de maximale bouwhoogte en inhoud – disproportioneel. Uw college had, op zijn minst, voor deze onderdelen nadere eisen moeten stellen.

- 2.6.4. Nu ten onrechte geen nadere eisen zijn gesteld is de Omgevingsvergunning onzorgvuldig tot stand gekomen dan wel niet afdoende gemotiveerd dan wel in strijd met het Bestemmingsplan en kan de Omgevingsvergunning niet, althans niet ongewijzigd, in stand blijven.
- 2.7. Kennelijke misslag
- 2.8. Voor zover moet worden aangenomen dat het Bestemmingsplan voorziet in het bouwplan zoals dit is vergund in de Omgevingsvergunning berust het bestemmingsplan op een kennelijke misslag.
- 2.9. Een regel binnen een bestemmingsplan moet buiten toepassing worden gelaten, dan wel conform de kennelijke bedoeling van de planwetgever worden uitgelegd wanneer sprake is van een kennelijke misslag.<sup>23</sup>
- 2.10. Hiervoor is onder §2.2 uiteengezet dat het de kennelijke bedoeling was van de planwetgever om op de gronden waarop de Omgevingsvergunning ziet één landhuis mogelijk te maken van specifiek gevraagde afmetingen. In de besluittekst staat ter verwezenlijking van die kennelijke bedoeling daartoe opgenomen dat het perceel de bestemming Woondoeleinden II dient te krijgen. Wanneer de uitleg onder §2.4 niet wordt gevolgd moet worden aangenomen dat binnen de bestemming Woondoeleinde II niet slechts één landhuis van specifiek gevraagde afmeting mogelijk is, maar geen kolossaal appartementengebouw met meerdere woningen. Wanneer moet worden aangenomen dat de planwetgever inderdaad heeft bedoeld die bebouwing mogelijk te maken moet – gelijktijdig – worden aangenomen dat de planwetgever dan niet heeft bedoeld dit perceel de bestemming Woondoeleinden II te geven. Logischer is dat de planwetgever heeft bedoeld de bestemming Woondoeleinden I aan het perceel te geven omdat die bestemming slechts één woning per perceel toestaat,<sup>24</sup> en de planwetgever ook maar één woning wenste mogelijk te maken.
- 2.11. Op basis van de kennelijke misslag / verschrijving bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan moet ervan uit worden gegaan dat de regels voor de bestemming Woondoeleinden I in plaats van Woondoeleinden II op het perceel van toepassing zijn.

---

<sup>22</sup> Zie ook: §2.3.4 waarin uit een is gezet hoe de Omgevingsvergunning in strijd is met de ABiH c.q. de daarin opgenomen belangen.

<sup>23</sup> Zie bijv.: Rb. Rotterdam 25 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3148; ABRvS 2 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2894.

<sup>24</sup> Artikel 7.G lid 2 Bestemmingsplan.



De Omgevingsvergunning is – evident – in strijd met deze regels waardoor de Omgevingsvergunning niet, althans niet ongewijzigd, in stand blijven.

### **3. Provinciaal beleid**

- 3.1. De Omgevingsvergunning is verleend in strijd met het provinciale beleid.
- 3.2. Volgens vaste jurisprudentie moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning een bestemmingsplanregel buiten toepassing blijven die evident in strijd is met een hogere regeling', als de hogere regelgeving zodanig concreet is dat deze zich leent voor toetsing bij wijze van exceptie.<sup>25</sup>
- 3.3. De Omgevingsvergunning ziet (volledig) op gronden die ten tijde van vaststelling van het Bestemmingsplan gelegen waren in een gebied aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur ("**EHS**"). Binnen het provinciale streekplan "Noord-Holland Zuid" zoals dit van toepassing was ten tijde van vaststelling van het Bestemmingsplan gold een restrictief ruimtelijk beleid dat geen ruimte liet voor nieuwbouw in de vorm zoals de Omgevingsvergunning dit toestaat. Dit restrictieve beleid is ongewijzigd voortgezet in latere provinciale regelgeving waaronder de thans geldende Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.<sup>26</sup> Uit die opvolgende provinciale regels volgt ondubbelzinnig dat binnen het werkingsgebied van de Ecologische Hoofdstructuur (thans: het 'Natuur Netwerk Nederland') geen activiteiten mogelijk zijn die tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van dit gebied leiden.

Voor zover, anders dan hiervoor onder §2 betoogd, moet worden aangenomen dat het Bestemmingsplan wel voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van een appartementengebouw zoals voorzien in de Omgevingsvergunning moet die bepaling geacht worden evident in strijd te zijn met de provinciale ruimtelijke omgevingsverordening. De opvolgende provinciale regels lenen zich namelijk voor exceptieve toetsing nu deze regels voldoende concreet zijn en het Bestemmingsplan evident in strijd zijn met deze regels waar zij ziet op het toestaan van de bouwmogelijkheden binnen de EHS, thans NNN, die zijn vervat in de Omgevingsvergunning. Op grond daarvan had de Omgevingsvergunning niet kunnen worden verleend

- 3.4. De Gemeente Huizen stelt zich dan ook primair op het standpunt hadden gesteld dat het Bestemmingsplan onverbindend zou zijn en subsidiair dat het Bestemmingsplan buiten toepassing zou moeten worden gelaten waar het de bouwmogelijkheden zoals vervat in de Omgevingsvergunning beziet.

---

<sup>25</sup> ABRvS 17 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:134.

<sup>26</sup> Zie: Artikel 6.43 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

#### **4. Wet natuurbescherming**

- 4.1. De Omgevingsvergunning is in strijd met de regels over gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming ("**Wnb**").
- 4.2. Uit artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo in samenhang met artikel 2.2aa van het Bor volgt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo nodig is als sprake is van een handeling waarvoor een vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede lid, Wnb nodig is, maar deze vergunning niet is aangevraagd of verleend. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wnb is het verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.
- 4.3. Door aanvrager is een AERIUS-berekening uitgevoerd waaruit zou moeten blijken dat het project zoals vervat in de Omgevingsvergunning niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. In dit rapport is ervan uitgegaan dat in de 'Gebruiksfase' geen andere emissies aanwezig zijn dan de emissies van verkeersbewegingen afkomstig van het appartementencomplex. Die aanname is onjuist. Uit het RIVM-onderzoek "Methode inschatting depositie woningbouwprojecten" uit november 2019 volgt dat bij woningbouwprojecten moet worden gerekend met een uitstoot van 0,44 kg NOx per woning per jaar gehanteerd voor sfeerverwarming (onder meer houtkachels, kaarsen en olielampen) en een uitstoot van 0,5 kg NH3 per woning per jaar voor de uitstoot van mens en dier bij de berekening van de depositie.<sup>27</sup> Nu deze emissies niet zijn betrokken in de AERIUS-berekening is niet op voorhand uitgesloten of het afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Daarmee is een vergunning in de zin van artikel 2.7, tweede lid, Wnb en noodzakelijk. Nu die vergunning niet is aangevraagd of verleend is een vergunning in de zin van artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wabo noodzakelijk. Die vergunning ontbreekt. Daarmee is de Omgevingsvergunning in strijd met artikel 2.7, eerste lid, Wabo.
- 4.4. Samenvattend is de Omgevingsvergunning in strijd met zowel artikel 2.7, tweede lid, Wnb en artikel 2.7, eerste lid, Wabo verleend.

#### **5. Conclusie**

- 5.1. Gelet op het voorgaande verzoeken wij u namens de Gemeente Huizen met inachtneming van de hiervoor weergegeven bezwaren de Omgevingsvergunning te heroverwegen, de Omgevingsvergunning te herroepen en alsnog de aangevraagde

---

<sup>27</sup> Zie ook: ABRvS 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960.

omgevingsvergunning te weigeren. Het vervolgtraject rond dit initiatief kan vervolgens worden opgepakt conform het procesvoorstel dat de Gemeente Huizen u heeft aangereikt in haar bezwaarschrift d.d. 9 februari 2022.

Voorts verzoeken wij u, onder verwijzing naar artikel 7:15 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, de kosten die de Gemeente Huizen heeft gemaakt en nog zal maken in verband met de behandeling van dit bezwaar te vergoeden.

Hoogachtend,  
Houthoff

L.J. Wildeboer

N.G.M. Valkering