



Ontwerpbestemmingsplan Laarderweg 70, Eemnes
NL.IMRO.0317.BpLaarderweg 70-On01

Gemeente Eemnes

Nota van beantwoording zienswijzen

BEL Combinatie
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Openbare Ruimte
6 mei 2020

Inleiding

Procedure en ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Laarderweg 70 is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 28 januari 2020 tot en met 9 maart 2020. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen de aangebrachte wijzigingen indienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan onze adviespartners.

Zienswijze en ontvankelijkheid

Er zijn in totaal vier zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarnaast is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alle ingediende adviezen en zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling/leeswijzer

Deel A geeft een overzicht van de ingediende adviezen van onze overlegpartners. De ingediende adviezen zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per advies is aangegeven of het advies voor kennisgeving wordt aangenomen of dat het advies aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Deel B geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijke gegrond- of ongegrond is en is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan dient te worden aangepast. De voorgenomen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn nog niet in het bestemmingsplan en op de verbeelding verwerkt. Dit zal gebeuren na vaststelling door de raad.

Deel A: Adviezen overlegpartners

Er zijn twee reacties ingediend door onze overlegpartners.

Nr.	Indiener/instantie	Adres	Postcode	Plaats
1	Rijkswaterstaat	Postbus 2232	3500 GE	Utrecht
2	Provincie Utrecht	Postbus 80300	3508 TH	Utrecht

Deel B: zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Nr.	Indiener/instantie	Adres	Postcode	Plaats
1	Univé	Postbus 557	9400 AN	Assen
2	Appellanten	Laarderweg	3755 AM	Eemnes
3	Appellant	Laarderweg	3755 AM	Eemnes
4	Appellant	Laarderweg	3755 AM	Eemnes

Deel A

Advies 1

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen raakvlakken van dit plan te zien met betrekking tot hun areaal.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies 2

Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deel B

Zienswijze 1

Univé namens cliënt, woonachtig aan de Laarderweg 64 te Eemnes.

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
-------------------------	------------------	----------------------------

Algemeen: Belanghebbende woont direct nabij locatie. Bij doorgang van het plan zal sprake zijn van inperking van het uitzicht en licht. Op zeer korte afstand van de perceelsgrens komt bebouwingswand van circa 10,5 meter hoog en tussen de 23 en 35 meter lang. Ook is onduidelijk vanaf waar de hoogte gemeten dient te worden. Het perceel aan de Laarderweg 70 is hoger gelegen dan het perceel van belanghebbende. De inperking van het uitzicht en zicht kan nog ingrijpender zijn. Op grond van het geldende bestemmingen kan er, naast de bestaande bouwwerken, alleen zes burgerwoningen gerealiseerd worden.	Het bouwvlak ligt op 7 m1 uit de erfsgrens en de nieuwe bebouwing komt op een afstand van 7,50 m1 uit de perceelsgrens. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is bepaald n.a.v. het bouwplan welke in principe akkoord is bevonden door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De lengte van de rechter zijgevel van dit bouwplan bedraagt 19 meter waarbij over een beperkt deel sprake is van een bouwhoogte van 10,5 meter. Het betreft hier een topgevel die op zijn hoogste punt 10,5 m1 meet met een goothoogte 3 m1. De peilhoogte van het appartementengebouw is gelijk aan het huidige garagepand. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid “wijzigingsgebied 2” mag na vaststelling van een wijzigingsplan bij de realisatie van zes grondgebonden woningen de goothoogte 6 meter en de bouwhoogte 11 meter bedragen. Daarnaast is het in Eemnes gebruikelijk om nieuwe hoofdgebouwen tot een afstand van 3,50 meter uit de erfsgrens toe te staan, terwijl het hier een afstand van 7 meter is. Het huidige garagebedrijf heeft op grond van het bestemmingsplan Kern een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Ook dat is vergelijkbaar met de bouwhoogten van het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bouwvolume komt weliswaar dicht bij het perceel van appellant te liggen dan de huidige garage, maar ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid is de situatie vergelijkbaar. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid kan zelfs dichtbij de erfsgrenzen worden gebouwd, met een vergelijkbare bouwhoogte, dan op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Daarbij is de afstand van de bebouwing tot de erfsgrens 7 meter en tot de woning van appellant ruim 11 meter. De inperking van uitzicht en licht is dan ook zeer beperkt en is ruimtelijk aanvaardbaar.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Algemeen: Het appartementencomplex is niet passend binnen de omgeving. De raad stelt weliswaar dat het appartementencomplex qua architectuur en vorm aansluit bij de bestaande bebouwing. In de directe omgeving is geen appartementencomplex met een dergelijk formaat en zijn voornamelijk burgerwoningen. Belanghebbende heeft rekening gehouden met een maximum van zes burgerwoningen wat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en heeft hier geen bezwaar tegen. Dat nu ineens blijkt dat er, wegens	De Laarderweg kenmerkt zich door afwisselende bebouwing van woningen, horeca, detailhandel en centrumvoorzieningen. Al deze gebouwen hebben een bijbehorende passende massaliteit. Bij het ontwerp van het appartementengebouw is uitgegaan van een lagere gootlijn en is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Laarderweg. Door het toepassen van een samengesteld bouwvolume past deze ontwikkeling binnen het dorpse karakter van de Laarderweg. De BEL commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft aangegeven dat het te realiseren gebouw zich goed voegt in de bestaande omgeving. Het appartementengebouw zoals voorgelegd	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

geldende regelgeving, alleen kleine twee-onder-een-kappers mogelijk zijn met een tuin op het ongunstige noorden of oosten is onvoldoende. De realisatie van het appartementencomplex zal namelijk het dorpse karakter van de omgeving verstoren en zorgt voor een grote vermindering van het woon- en leefklimaat van belanghebbende.	zal ter vervanging van het huidige vergelijkbare volume van het garagebedrijf juist de eerder genoemde diversiteit aan de Laarderweg en daarmee het kenmerkende dorpse karakter in stand houden. Overigens zijn er aan de Laarderweg meerdere appartementengebouwen gelegen. Denk daarbij aan de Minnehof en de appartementen op de hoek van de Braadkamp-Laarderweg.	
Akoestiek: Er is onvoldoende rekening gehouden met de geluidsimpact voor belanghebbende. In het akoestisch onderzoek is hier geen aandacht besteed. Er zal sprake zijn van geluidswearkaatsing, die van invloed is op het woongenot van belanghebbende. Ook door voertuigen die verkeersbewegingen maken van en naar de achterliggende parkeerplaats. Belanghebbende zal niet alleen aan de voorzijde en zijgevel van haar woning geconfronteerd worden met geluidsvermeerdering, door aanrijdend bestemmingsverkeer, maar ook aan de achterzijde van haar woning.	Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de geluidreflectie ten gevolge van de nieuwbouw op de nabij gelegen woning. Voor deze woning geldt dat de geluidbelasting door reflecties na realisatie van de nieuwe bebouwing lager is dan de geluidbelasting in de huidige situatie. Het verschil bedraagt tussen de 0,1 en 1,2 dB. Dit maakt niet voor een hoorbaar verschil. De overlast veroorzaakt door verkeersbewegingen zal niet meer zijn dan bij gebruik van het huidige garagebedrijf omdat ook in dat geval de achterliggende parkeerplaats in gebruik zal zijn. Daarnaast (zie reactie m.b.t. verkeerbewegingen) is er geen sprake van toename van verkeersbewegingen.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De berekening zal als bijlage worden toegevoegd.
Stikstof: Uit de AERIUS-berekeningen kan niet worden afgeleid dat een toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied kan worden uitgesloten. Het staat niet vast dat AERIUS voldoende geschikt is, al ligt het Natura 2000-gebied in dit geval op meer dan 500 meter afstand en niet op 50 meter afstand. Daarnaast zijn er realisatiefase bouwkransen, keten, aggregaten, verkeersbewegingen van leveranciers en personeel, etc. Voor de exploitatiefase gaat het om installaties en verkeersbewegingen veroorzaakt door de nieuwe activiteit. Hoewel beide worden genoemd in de "Berekening stikstofdepositie", is het alsnog onduidelijk of alles is meegewogen en of de beide fase voldoende zijn berekend. Dit blijkt namelijk nergens uit. In staat op de berekening dat er sprake is van 48,6 kg/j, hoe komt men dan tot de conclusie dat er sprake is van 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen duidelijke berekening van hoe	Er is een berekening gemaakt met de nieuwe AERIUS berekening die geschikt is voor het bepalen van de invloed op omliggende natuurgebieden. Hiermee voldoen we aan de geldende en wettelijke bepalingen. De conclusie van de berekening laat zien dat er geen significante effecten te verwachten zijn op de omliggende natura-2000 gebieden. De AERIUS berekening is volgens de wettelijke normen uitgevoerd. In het rapport is aangegeven dat rekening wordt gehouden met zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Hiermee voldoet het onderzoek aan alle eisen die hieraan gesteld worden. (tabellen 1 t/m 5 uit bijlage 7 bij het bestemmingsplan). Het onderzoeksbureau heeft hiervoor gefundeerde aannames gebruikt. Elke ontwikkeling brengt een zekere uitstoot met zich mee. Net als dat elke bestaande woning een zekere uitstoot heeft. Van die uitstoot (48,6 kg/j) wordt de verspreiding en depositie berekend. Het rekenmodel laat nergens een depositie zien van hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is aangetoond dat de bouw- en gebruiksactiviteiten geen nadelige invloed hebben op omliggende Natura-2000 gebieden.	Deze zienswijze is ongegrond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

men daar aan komt. Het dient derhalve beter te worden onderbouwd en gemotiveerd.		
Parkeren: De door de raad gehanteerde CROW-normen zijn verouderd en inmiddels vervangen. Het is onduidelijk welke hoofdgroep "wonen" er van toepassing is. De norm van 1,7 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning is in beide publicaties en met betrekking tot alle hoofdgroepen van "koop, appartement" niet aanwezig. Daarnaast wordt in de berekening van het aantal parkeerplaatsen uitgegaan van sterk tot zeer sterk stedelijk gebied. Echter, bij het aantal verplaatsingen wordt er uitgegaan van 14 appartementen die zich in weinig stedelijk gebied bevinden en dit is meer passend. Het plangebied ligt midden in de bebouwde kern en de Laarderweg is een woonstraat die dwars door de bebouwde kom van Eemnes loopt met voornamelijk woonbestemming. Hierbij zou de Laarderweg moeten uitkomen in de categorie "Rest bebouwde kom". In dat geval zou men op grond van de recente CROW publicatie uit moeten komen bij andere cijfers. Indien het koopappartementen betreffen in het duurdere segment zou het betekenen dat men moet uitgaan van een gemiddelde van 2,1 parkeerplaats per appartement. Op eigen terrein moet dan ruimte zijn voor in ieder geval 29,4 parkeerplaatsen.	De richtlijnen van het CROW worden regelmatig herzien. De richtlijnen van de CROW worden voor elke nieuwe ontwikkeling toegepast. De locatie betreft, zoals appellant aangeeft, een weinig stedelijk gebied, ligging rest bebouwde kom. Hierbij hoort een midden bandbreedte qua kencijfer appartement duur. Per appartement is uitgegaan van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen, inclusief 0,3 pp bezoek. Omdat de aanwezigheid van bezoekers niet altijd gelijktijdig zal plaatsvinden met de aanwezigheid van bewoners, mag rekening gehouden worden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. De CROW hanteert hiervoor vastgestelde aanwezigheidspercentages, welke wij hebben toegepast. Bezoek kan parkeren op vrij beschikbare parkeerplaatsen van bewoners. Door deze correctie tot te passen komen wij uit op het realiseren van 26 parkeerplaatsen ($14 * (1,8 * 0,9 + 0,3 * 0,8) = 26,04$ is afgerond 26 p.p.) op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein realiseerbaar.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
Verkeersbewegingen: In het Structuurplan Eemnes 2015 (hierna: Structuurplan) is het uitgangspunt om de kwaliteit van de Laarderweg te verbeteren door de verkeersdruk te verlagen. Uit de Toelichting blijkt dat de maatregelen uit het Structuurplan niet of niet voldoende zijn uitgevoerd en er nieuwe maatregelen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan om alsnog het sluipverkeer en dus de verkeersdruk af te laten nemen. Met de huidige plannen wordt de verkeersdruk verhoogd en is niet gekeken naar de invloed die verkeer van en naar de Laarderweg 70 zal hebben op de Laarderweg. Er kan niet gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de toevoeging van appartementen op het perceel van de Laarderweg 70.	Het bouwen van het appartementencomplex leidt niet tot extra verkeersdruk ten opzichte van de voormalige situatie met het garagebedrijf. De verkeersbewegingen zijn doorgerekend aan de hand van de CROW-kencijfers. De verkeersgeneratie per etmaal komt op 110 motorvoertuigbewegingen/werkdagemaal. Toen de garage nog in gebruik was, was het een komen en gaan van monteurs en klanten en logistiek behorende bij een garagebedrijf zoals aanvoer nieuwe auto's en onderdelen t.b.v. onderhoud en reparatie en afvoer van vrijkomende afvalstoffen. Het aantal verkeersbewegingen was gelijk of zelfs hoger dan die van het appartementencomplex. Daarnaast zijn er geen concrete plannen om de hoeveelheid verkeer op de Laarderweg terug te brengen. De Laarderweg heeft een belangrijke functie voor de verkeersontsluiting van het dorp Eemnes. Bij het tot stand komen van het GVVP is wel een verkenning gedaan naar mogelijkheden van verdere afwaardering, maar juist geconstateerd dat	Deze zienswijze achten wij ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	dit lastig haalbaar is. Daarnaast is ook gebleken dat vrijwel al het verkeer dat de Laarderweg gebruikt bestemmingsverkeer is en slechts een zeer beperkt deel geen bestemming of herkomst heeft in Eemnes. Volgens tellingen eind 2019 rijden er 5440 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De ontwikkeling van de 14 appartementen – en het verkeer dat hierdoor ontstaat – heeft beperkt invloed op het totaal aantal motorvoertuigen dat de weg gebruikt.	
Watertoets: Vanuit wateroogpunt zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Cliënte ervaart in de huidige situatie wateroverlast omdat de riolering de regenval niet aankan. De huidige afvoer van het hemelwater is in ieder geval niet toereikend waardoor het parkeerterrein onderloopt en op het lager gelegen perceel en werkplaats van cliënte uitkomt. Het is niet waarschijnlijk dat een beperkte afname van het verhard oppervlak deze overlast zal wegnemen.	Door aan te sluiten op klimaat robuuste oplossingen bij de bouw van het appartementengebouw en afname van het verhard oppervlak kan het hemelwater beter infiltreren op eigen terrein dan in de huidige situatie.	De zienswijze is ongegrond.
De Ladder voor duurzame verstedelijking: Het plan is Ladderplichtig omdat het een geheel nieuw beslag op de Laarderweg 70 betreft. Aan de Ladder is niet of nauwelijks getoetst. Niet aannemelijk is gemaakt dat deze 14 appartementen voorzien in een behoefte binnen de gemeente. Er zijn andere projecten die dit kunnen, zoals de herontwikkeling van Hink Stap Sprong, waar 34 woningen worden gerealiseerd. Ook bij herontwikkeling van De Hilt komen er 49 woningen beschikbaar. Deze herontwikkelingen vinden al plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en kunnen voorzien in de eventuele behoefte die er is. De Zuidpolder is een compleet nieuwe woonwijk die aansluit op de bebouwde kom van Eemnes. In het oostelijk deel van Zuidpolder wordt de Ruijtersweijde gerealiseerd. Fase I wordt afgerond en Fase II zal binnenkort van start gaan. Hierin worden meer dan 80 woningen gerealiseerd. Als er al zo'n behoefte is aan dergelijke appartementen, waarom worden deze dan niet gerealiseerd binnen bestaande plannen? Dit ligt tenslotte ook meer in lijn met de Woonvisie Eemnes. Daarnaast is in de Woonvisie de prognose dat men gemiddeld rond de 42 – 46 woningen per jaar dient bij te bouwen. Op basis van de "gestelde uitgangspunten en de demografische ontwikkeling is de nieuwbouwopgave voor de periode 2019-2023 tussen de 210 en 235	Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen 6 grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Dit bestemmingsplan laat 14 wooneenheden toe, 8 wooneenheden meer dan op grond van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is. Voor wonen geldt dat voor locaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijk ontwikkeling die Ladderplichtig is. In onderhavig geval is hier geen sprake van omdat de wijzigingsbevoegdheid 6 woningen toestaat en de laddertoets allen moet worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling geheel “nieuw” is. Daarnaast zijn wij van mening dat wanneer de laddertoets wel doorlopen was deze succesvol was verlopen. Er is namelijk sprake van een binnenstedelijke bouwlocatie in de provincie Utrecht waar een groot tekort aan woningbouw locaties is. Uit de Woonvisie 2019-2023 komt naar voren dat de bevolkingssamenstelling van Eemnes de komende jaren veranderd. De bevolking verouderd en het aandeel één en twee huishoudens neemt flink toe. Het streven is 40 % nultredenwoningen, bij voorkeur binnen een maximale rollator afstand van 500 meter van voorzieningen (Minnehof en Huis van Eemnes). De locatie Laarderweg 70 ligt op slechts een afstand van 600 meter van genoemde voorzieningen en sluit aan bij de woningbouwbehoefte. Op de door verweerder genoemde locaties is de wens om in de komende jaren woningbouw, conform de Woonvisie 2019-2023 te realiseren. Ook voor deze plannen moet het bestemmingsplan worden aangepast. De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is hiervoor nog niet opgestart en de verwachting is dat de in de Woonvisie genoemde planperiode niet gehaald zal worden.	Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

woningen" komt men, bij een gemiddelde van 235 woningen in vier jaar, op een totaal van ongeveer 59. Het realiseren van 14 appartementen aan de Laarderweg voorziet niet in een afgewogen groei		
Sociaal compensatiefonds: Dat niet wordt voldaan aan de vereisten uit de Woonvisie, dat blijkt ook uit de compensatie die de het college heeft bedongen. Dit betekent dat niet kan worden overgegaan tot afwijking en dat het college zich van verdere medewerking aan dit plan dient te onthouden. Het bouwplan wijkt immers af van de woningdifferentiatie en de aanvrager biedt niet in voldoende mate compensatie.	Op grond van de genoemde beleidsregels kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken, indien het bouwplan niet voldoet aan de woningdifferentiatie, doch de aanvrager van het bouwplan voor de afwijking een nader te bepalen compensatie kan worden geboden. Door het betalen van een bijdragen kan op andere locaties binnen de gemeente de gewenste sociale en middeldure woningtypes gerealiseerd worden. Het bepalen van de hoogte van de bijdrage kan op verschillende manieren berekend worden en het college bepaald de hoogte van deze bijdrage.	Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

Appellanten woonachtig aan de Laarderweg 79 te Eemnes

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Het appartementengebouw (inclusief balkons & erkers) zal volgens de huidige tekening buiten de rooilijn gebouwd gaan worden.	Het te realiseren appartementengebouw (inclusief balkons & erkers) wordt binnen het bouwvlak van bestemmingsplan Laarderweg 70 gerealiseerd. Er wordt niet gebouwd buiten de rooilijn van dit bestemmingsplan.	De zienswijze is ongegrond.
Het appartementengebouw is volgens de tekeningen uitgaande van de hoogte fundering (70 cm. boven kruin van weg/huidige showroom) hoger dan toegestane hoogte inclusief 10 % afwijking.	Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 11 meter toe. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gerekend op grond van artikel 2.7 vanaf het peil tot het hoogte punt van het gebouw. Het peil wordt bepaald conform artikel 1.37 van het bestemmingsplan. In dit geval is het de peilhoogte van het bestaande garagebedrijf. Het te realiseren appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 10,50 m1 gerekend vanaf peil.	Wij achten de zienswijze ongegrond.
Het appartementengebouw past niet in de lijn/stijl van de huidige bebouwing op de Laarderweg c.q. de gemeente Eemnes en is er door het volume van het gebouw totaal geen horizon meer waar te nemen uit de woning van verweerder.	Bij het ontwerp van het appartementengebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Laarderweg. Door het toepassen van een samengesteld bouwvolume past deze ontwikkeling binnen het dorpse karakter van de Laarderweg. De BEL commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft aangegeven dat het te realiseren gebouw zich goed voegt in de bestaande omgeving. Het appartementengebouw is niet groter dan de bouwvlek van het huidige garagebedrijf. Daarnaast is met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. De bouwvlek van het appartementengebouw ligt op ongeveer 22 meter uit de voorgevel van de woningen aan de overzijde.	De zienswijze is ongegrond.

Appellanten woonachtig aan de Laarderweg 81 en woonachtig aan de Laarderweg 81a

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Het appartementengebouw is te hoog, te breed, dominant en massaal.	Het te realiseren appartementengebouw wordt niet hoger dan wanneer met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking was verleend aan het realiseren van zes grondgebonden woningen en is vergelijkbaar met het huidige bestemmingsplan voor het garagebedrijf.	Wij achten de zienswijze ongegrond.
Het appartementengebouw komt overheersend dicht op de Laarderweg en onze huizen te staan.	De bouwvlek van het appartementengebouw ligt op ongeveer 22 meter uit de voorgevel van de woningen aan de overzijde. Deze afstand is niet overheersend dicht op de Laarderweg en de woningen aan de overzijde van de Laarderweg en vergelijkbaar met de andere bebouwing op de Laarderweg.	Wij achten de zienswijze ongegrond.
Het appartementengebouw is niet passend in het beeld van de Laarderweg (lintbouw).	Bij het ontwerp van het appartementengebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Laarderweg. Door het toepassen van een samengesteld bouwvolume past deze ontwikkeling binnen het dorpse karakter van de Laarderweg en is het gebouw niet dominant en massaal. De BEL commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft aangegeven dat het te realiseren gebouw zich goed voegt in de bestaande omgeving. Het appartementengebouw is niet groter dan de bouwvlek van het huidige garagebedrijf.	Wij achten de zienswijze ongegrond.
Het appartement geeft geluidsoverlast – tunnelgeluid.	Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de geluidreflectie ten gevolge van de nieuwbouw op de woningen aan de overzijde van de Laarderweg. Voor de woningen Laarderweg 79 en 81 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van de A27 op zowel de begane grond als de 1 ^e verdieping bij de realisatie van het appartementengebouw in de nieuwe situatie lager is dan in de huidige situatie. Het verschil bedraagt tussen de 0,4 en 0,8 dB.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De berekening zal als bijlage worden toegevoegd.

