

Reactienota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan Overmeer-Zuid gemeente Wijdmeren

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan Overmeer-Zuid voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het gebied Overmeer-Zuid (Nederhorst den Berg). Het plan biedt mogelijkheid voor realisering van 180 woningen, verplaatsing / hersituering van de huidige sportvelden en verplaatsing van een bestaand woonhuis met veestalling.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 26 mei 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van ter inzage legging kon een ieder reageren op dit bestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn zeven vooroverlegreacties en tien zienswijzen ontvangen.

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald. Op het gemeentehuis te Wijdmeren is een versie te raadplegen van deze documenten waar de namen en adressen wel te zien zijn.

Inhoud van voorliggend document

In tabelvorm zijn de ontvangen overlegreacties en de ontvangen inspraakreacties samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording.

Vooroverlegreacties in het kader van overleg artikel 3.1.1. Bro					
Vooroverlegpartner en volgnummer.		Adres	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
Ministerie van Infrastructuur en Milieu VROM-inspectie	1	Postbus 16191 2500 BD Den Haag	Geen op- en aanmerkingen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Provincie Noord-Holland	2	Postbus 3007 2001 DA Haarlem	Provincie geeft aan in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling van Overmeer-Zuid. Op grond van het vigerende beleid moet er voor de verplaatsing van de boerderij wel een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie.	Het bestemmingsplan voorziet in een nader uit te werken gebied voor de toekomstige locatie van de boerderij. Bij de nadere uitwerking zullen de benodigde procedures gevolgd worden. De ontheffing zal op basis van de PRVS aan de provincie aangevraagd dienen te worden indien deze noodzakelijk is. Hierover is reeds contact geweest met de heer Veldhuis van de provincie Noord-Holland.	Nee
Waternet	3.1	Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	De verbreding van de sloot direct ten noorden van het boezemkanaal zorgt voor een verslechtering van de stabiliteit van de boezemdijk.	In de toelichting wordt duidelijk dat de aanvankelijke plannen voor verbreding van de sloot ten noorden van de boezemdijk inderdaad zouden leiden tot een verslechtering van de stabiliteit. De gemeente heeft hierop besloten de ontgrondingsplannen en daarmee het dijkprofiel aan te passen. Deze aangepaste uitvoering leidt niet tot een verslechtering van de stabiliteit van de waterkering en is besproken met Waternet	Nee
	3.2		De huidige stabiliteit van de boezemdijk is zeer waarschijnlijk niet in orde. Globale toetsing in 2008 leert dat de helling van het binnentalud te stijl is. In de huidige situatie heeft het talud een helling van 1:2, gewenst is een helling van 1:3.	Uit de beheerdersbeoordeling blijkt dat de dijk moet worden verstevigd. De technische beoordeling is in maart 2012 gereed. Voor de versteviging is een strook van 2 meter nodig en een onderhoudsstrook van 3 meter. Het	Het bestemmingsplan wordt bijgesteld op de noodzakelijke verbreding van 2

			Tevens is er een schouwpad nodig voor het uitvoeren van onderhoud. De totale benodigde ruimte komt hiermee op 5 meter.	plan wordt aangepast op de versterking van het dijklichaam. In nader overleg worden afspraken gemaakt over het moment en de wijze van uitvoering. Voor wat betreft het onderhoud wordt dit nu vanaf de dijk gedaan. Niet ingezien wordt waarom in de toekomstige situatie het onderhoud niet op deze wijze voortgezet kan worden. Het opnemen van een schouwpad in het profiel is ruimtelijk niet inpasbaar.	meter. Hiermee wordt een hoger veiligheidsniveau bereikt dan in de huidige situatie sprake van is.
	3.3		De waterkeringen aan de west- en zuidzijde hebben in de huidige situatie een veiligheidsklasse III (IPO-richtlijn). Bij toenemende inundatieschades in de polder zal wellicht een strengere norm gaan gelden. Dit zou kunnen inhouden dat de waterkering moet worden aangepast naar veiligheidsklasse IV. Voorgesteld wordt binnenkort hierover een overleg aan te gaan.	Een uitnodiging voor een overleg over de veiligheidsklasse van de waterkeringen ziet de gemeente met belangstelling tegemoet.	Nee
KPN	4	Postbus 3053 3800 DB Amersfoort	KPN verzoekt of er in het bestemmingsplan rekening gehouden kan worden met: <ul style="list-style-type: none"> - Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbaar gebied, in bermen en open verhardingen; - Het handhaven van bestaande tracés; - Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting; - Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN. 	In het kader van de planvorming zal in de nabije toekomst overleg met de nutsbedrijven over kabeltracés en andere voorzieningen worden gepleegd.	Nee
Brandweer Gooi en Vechtstreek	5.1	K. Onnesweg 148 1223 JN Hilversum	De brandweer onderschrijft de conclusie dat externe veiligheid op basis van dit plan geen directe rol speelt.	Niet van toepassing	Niet van toepassing
	5.2		De bluswatervoorziening en de bereikbaarheid	Voor kennis aangenomen	Niet van toepassing

			van het plangebied zal bij de bouwaanvraag getoetst worden aan de brancherichtlijn.		
	5.3		De brandweer wil graag zoveel mogelijk gebruik maken van open water. Derhalve adviseert de brandweer om alle watergangen langs de wegen aan te wijzen als bluswatervoorziening.	Er zal overleg plaatsvinden met de brandweer in het kader van de planvorming van Overmeer-Zuid. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden tot het aanwijzen van de watergangen als bluswatervoorziening. Daarmee valt het gegeven advies buiten de scope van het bestemmingsplan.	Nee
	5.4		Indien er onvoldoende bluswater is dat eist de brandweer brandkranen. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden in het exploitatieplan.	Gegeven advies valt buiten de scope van het bestemmingsplan, maar binnen het plangebied is voldoende open water aanwezig.	Nee
Vitens Midden Nederland	6	Reactorweg 47 3542 AD Utrecht	Geen op- en aanmerkingen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
De Alliantie Ontwikkeling	7.1	Postbus 95 1270 AB Huizen	Bladzijde 16, HS 2.4.1.: bij de deelgebieden de Vechtoever en Boezemrand wordt gesproken over één hoofdmassa. Dit kan dus ook zoals verderop genoemd een 2/1 kapwoning zijn.	Op de deelgebieden de Vechtoever en Boezemrand is de bestemming Wonen-1 van toepassing. Uit regel (9) volgt dat er ook 2/1 kapwoningen kunnen worden gebouwd indien er geen bebouwingstypologie is aangegeven op de verbeelding.	Ja, de aanduiding bebouwingstypologie zal worden gedefinieerd om volstreekte duidelijkheid te verschaffen.
	7.2		Bladzijde 17, HS 2.4.1.: de woonvelden staan op ten minste 3 meter van de openbare ruimte (incl. zijerfgrens). Kan dit laatste worden verminderd? 3 m aan de zijkant is flink, 1 á 1,5 m is vaak voldoende aangezien er ook flinke hagen in het gebied staan.	Binnen de woonvelden bestaat de mogelijkheid om woonblokken anders te positioneren (flexibiliteit). Om voldoende afstand tot de erf grenzen te behouden is een afstand van 3 meter minimaal (voortuin). De bestemmingsregeling laat aan- en uitbouwen tot in de erf grens of op een minimale afstand van 1 meter.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
	7.3		Bladzijde 17, H.S. 2.4.1: de Scheg staan woningen in een geknikte rechte rooilijn, maar niet 1 m van de openbare ruimte.	De woningen in de Scheg staan aan één zijde op de erf grens geprojecteerd. Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn deze woningen	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

				bewust zo gepositioneerd om de gevellijn en de waterlijn zo mogelijk samen te laten vallen. De woningen kunnen zo een harde rand vormen (kade) met het water.	
	7.4		dzijde 17, H.S. 2.4.1: de Vechtcomplexen geldt een goothoogte van 8 en een nokhoogte van 14 m. Dit is niet correct volgens de tekening (10 en 16 m.).	Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn de Vechtcomplexen ontworpen als massa's van twee bouwlagen met een kap. Binnen de massa's zijn maximaal 4 woonlagen mogelijk. Om dit mogelijk te kunnen maken is een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 14 meter aangehouden.	Aanpassen van de verbeelding.
	7.5		Bladzijde 17, H.S. 2.4.1: bij straatprofielen wordt gesproken over voortuinen met haag; staan deze ook in het openbare gebied?	Binnen het ontwerp van de profielen zijn de hagen op uitgeefbaar (privaat) terrein gesitueerd.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
	7.6		Bladzijde 19 en 22 H.S. 9.2.2. en 10.2.2: de goot- en nokhoogtes zijn respectievelijk 3 en 4,5 m. Kan dit worden opgetrokken naar 6 m? In het BPK wordt ondervangen of het gewenst is, maar op bepaalde plekken is dan een uitbouw over twee lagen mogelijk.	Aanpassing van de toegestane nokhoogte van een uitbouw van 4,5 naar 6 m. is ongewenst. Een uitbouw dient visueel altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.	Nee

Inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Overmeer-Zuid					
Reclamant en volgnummer.		Adres	Zienswijze	Antwoord gemeente	Gegrond? / aanpassing bestemmingsplan
	1	Esdoornlaan 19 1394 BS Nederhorst den Berg	Evenwijdig aan de Esdoornlaan en de te realiseren woningen is een groenstrook geprojecteerd. De grond wordt bestemd voor groen. Deze groenstrook is thans al deels aanwezig. De groenstrook wordt uitgebreid en waar nodig versterkt. Het is juist dat in de bijbehorende regel is vastgelegd dat gronden met de bestemming groen bestemd zijn voor groen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, parkeervoorzieningen en water.	De betreffende groenstrook vormt de scheiding tussen de bestaande bebouwing aan de Esdoornlaan en de beoogde ontwikkeling. Het stedenbouwkundigplan Overmeer-Zuid heeft de groenstrook opgenomen in de groenstructuur. Het is niet de intentie om de strook aan te wenden voor ander gebruik van afschermend groen. Middels een aanvullende aanduiding zal ander gebruik dan afschermend groen worden uitgesloten, met dien verstande dat de strook wel bereikbaar moet blijven voor onderhoudswerkzaamheden.	Ja, er zal een speciale aanduiding worden opgenomen zodat de groenstrook alleen gebruikt kan worden ten behoeve van afschermend groen en water.
	2	Esdoornlaan 28 1394 BS Nederhorst den Berg	In de huidige situatie heeft reclamant een vrij uitzicht in oostelijke en zuidelijke richting. Door de beoogde ontwikkeling verlies reclamant dit uitzicht wat het woongenot en de verkoopwaarde van de woning sterk negatief beïnvloed.	In verband met de aanwezige groenstrook en berging/schutting is er momenteel geen sprake van een (volledig) vrij uitzicht vanaf de begane grond. Het vrije uitzicht (met beperkingen door de aanwezige en te handhaven groenstrook) zal enkel voorkomen op de boven gelegen verdiepingen. Het vorenstaande laat onverlet dat wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en betrokkene meent daardoor schade te leiden, dat overeenkomstig artikel 6, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om schade vergoeding (planschade) kan worden ingediend. Indien daartoe wordt overgegaan zal aan een extern onafhankelijk en deskundig bureau van gemeentewege om	Nee

				advies worden gevraagd.	
	3	Esdoornlaan 25 1394 BS Nederhorst den Berg	Reclamant is tegen de plannen om de voetbalvelden in Overmeer te bebouwen. De plannen zijn onduidelijk en hebben een zeer negatieve invloed op de waarde van de woning van reclamant.	<p>Het bestemmingsplan is de basis/geeft de kaders voor de verdere uitwerking van het plan, dat uiteindelijk moet resulteren in onder andere een omgevingsvergunning. De (grote)lijnen zijn evenwel goed zichtbaar, mede gelet op de toelichting en de daarin opgenomen tekeningen.</p> <p>Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en betrokkene meent daardoor schade te leiden, kan betrokkene overeenkomstig artikel 6, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om schade vergoeding (planschade) indienen. Als daartoe wordt overgegaan zal aan een extern onafhankelijk en deskundig bureau van gemeentewege om advies worden gevraagd.</p>	Nee
	4.1	Esdoornlaan 18 1394 BS Nederhorst den Berg	Reclamant geeft aan de groenstrook achter de woningen aan de Esdoornlaan erg te waarderen. Ondanks dat er gedurende het gehele voortraject altijd sprake was van het behoud / ontwikkeling van deze strook zijn er nu in de planregels mogelijkheden opgenomen dat deze gronden ook gebruikt kunnen worden voor speel- en recreatieve voorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, parkeervoorzieningen en water. Hierin kan reclamant zich niet vinden.	De betreffende groenstrook vormt de scheiding tussen de bestaande bevouing aan de Esdoornlaan en de beoogde ontwikkeling. Het stedenbouwkundigplan Overmeer-Zuid heeft de groenstrook opgenomen in de groenstructuur. Het is niet de intentie om de strook aan te wenden voor ander gebruik van afschermend groen. Middels een aanduiding zal ander gebruik dan afschermend groen worden uitgesloten, met dien verstande dat de strook wel bereikbaar moet blijven voor onderhoudswerkzaamheden.	Ja, zie reactie bij reclamant 1.

	4.2		<p>Reclamant geeft aan dat er gedurende het gehele voortraject sprake was van de ontwikkeling van grondgebonden woningen met een kleine woningdichtheid op de gronden achter de groenstrook aan de achterkant van de Esdoornlaan. Het bestemmingsplan maakt echter ook patio-woningen mogelijk. In principe is reclamant hier niet op tegen mits deze woningen op de toegezegde afstand van minimaal 30 meter van gevel tot gevel worden geplaatst.</p>	<p>Binnen het bedoelde bouwblok zijn eveneens patio-woningen toegestaan. Patio-woningen onderscheiden zich van andere grondgebonden woningen door een binnentuin. In het bestemmingsplan wordt de basis gelegd voor het uiteindelijk te realiseren plan voor Overmeer-Zuid. De concrete invulling (verschijningsvorm, maten ed.) vindt plaats door de indiening van een omgevingsvergunning.</p> <p>Er zijn geen toezeggingen gedaan over de afstand van 30 meter. Het stedenbouwkundigplan gaat uit van 2 onder een kap of vrijstaand. In overleg met de Alliantie en buurt worden ook patio-woningen toegestaan. Er komen in dit deel geen rijenwoningen.</p>	<p>In de begrippen een definitie van wat een patio-woning is, opnemen</p>
	4.3		<p>Reclamant vreest dat door de werkzaamheden het waterpeil voor kortere of langere tijd zodanig laag komt te staan dat er paalrot kan optreden in de houten palen waarop de woning van reclamant is gebouwd. Reclamant wil voordat de werkzaamheden aanvangen helderheid over wie hier verantwoordelijk voor is.</p>	<p>De gemeentelijke afdeling Beheer Openbare Ruimte is in overleg met Waternet en laat door een extern bureau onderzoek doen naar het waterpeil en de gewenste maaiveldhoogte. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing en fundatiewijze.</p>	<p>Nee</p>
	4.4		<p>Tijdens de presentatie van het plan in de Herberg en later via de klankbordgroep is de toezegging gedaan de direct belanghebbenden persoonlijk op de hoogte te houden over wijzigingen van of besluiten omtrent het plan.</p>	<p>Deze toezegging is inderdaad gedaan maar is uiteindelijk nagelaten. In het vervolgproces wordt volstaan met hetgeen wettelijk vereist is.</p> <p>Een ieder die nu op het plan gereageerd heeft wordt in het vervolg schriftelijk in kennis</p>	<p>Nee</p>

				gesteld van de vervolgpcedure.	
	5.1	Esdoornlaan 22 1394 BS Nederhorst den Berg	Er zijn veel onduidelijkheden over de beoogde ontwikkeling en dan met name over het gebied gelegen direct achter de van Esdoornlaan. Onduidelijkheden zijn er omtrent: 1. de afmeting van de groenstrook; 2. de invulling van deze groenstrook (is het groen zoals beschreven in artikel 5.1 lid a); 3. het type woning (twee onder één kap- of patiowoningen); 4. de bouwmogelijkheden van de patiowoningen.	1. De bestaande groenstrook wordt gehandhaafd en de diepte varieert van 7 tot 10 meter. 2. Voor wat betreft de invulling: zie gemeentelijke reactie op reclamant 1. 3. vrijstaand en twee-onder een kapwoningen, waar onder begrepen mogelijk patiowoningen. Ten aanzien van de patio-woningen wordt doorverwezen naar de gemeentelijke reactie op reclamant 3. 4. Het klopt dat er middels een afwijking van het bestemmingsplan patiowoningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Deze afwijking maakt het mogelijk om voor patiowoningen 75% van het achtererf te bebouwen. De overige 25% dient vrijgehouden te worden ten behoeve van de patio. De toegestane hoogte van gebouwen binnen het bouwvlak is voor de goot maximaal 7 meter en voor de nok maximaal 10 meter boven peil. Voor de gebouwen buiten het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter. Het gedeelte van de patiowoning wat niet binnen de bouwvlak valt mag dus maximaal 3,5 hoog zijn.	Nee
	5.2		De wijziging van het bestemmingsplan zal zorgen voor een ernstige belemmering van het woongenot van reclamant. Derhalve kan reclamant zich niet vinden in de tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 33 en 34. De bebouwing van de sportvelden zorgt ervoor dat reclamant een hele grote,	Deze stelling is juist gezien vanuit het perspectief dat de bedrijfsbestemming komt te vervallen en de sportvoorzieningen op een grotere afstand van de bestaande woningen langs de Esdoornlaan komen. Geluid afkomstig van bedrijvigheid en van de sportvelden vervalt of wordt gereduceerd. De	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		<p>groene en rustige achtertuin moet inleveren. Hierdoor ruilt reclamant het vrije uitzicht in voor inblik en geluidsoverlast van de nieuwe bewoners / woningen.</p>	<p>stelling dient in dat licht te worden gezien en is om die reden ook opgenomen in de paragraaf 4.2. bedrijven en milieuzonering. Dit laat onverlet dat door het gebruik van de nog te realiseren woningen andersoortig geluid zal ontstaan.</p> <p>Voor wat betreft het vrije uitzicht en geluidsoverlast: gelet op de bestaande en te handhaven groenstrook is het vrije uitzicht beperkt tot de verdieping en mogelijk de zolder van de bestaande woningen. Vanaf de begane grond/tuin bestaat geen vrij uitzicht mede gelet op de groenstrook en schuttingen/bergingen. Niet weersproken wordt dat het zicht zich gaat wijzigen en dat waarneembaar zal zijn wanneer de nieuw te bouwen woningen ook daadwerkelijk worden bewoond. De nieuwe bewoners zullen echter ook behoefte hebben aan privacy en uit dat oogpunt is het aannemelijk dat zij voorzieningen zullen treffen. Het algemeen belang vraagt om de bouw van woningen en aangezien het plangebied behoort tot Bestaand Bebouwd Gebied volgens de provinciale verordening, is ter plaatse woningbouw mogelijk.</p>	
	5.3	<p>Het kappen van de bomen en het verdwijnen van een groot stuk groen heeft invloed op de vele soorten vogels en vleermuizen.</p>	<p>Het is juist dat door de realisering van het plan de leefsituatie voor de flora- en fauna zich gaat wijzigen. Om die reden is ook een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet vereist. Na het verkrijgen van deze ontheffing dient de realisering van het plan als aanvaardbaar en verantwoord te worden</p>	<p>De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

				aangemerkt. Er dienen weliswaar bomen te worden gekapt, maar daar komen ook nieuw groen voor terug, zoals is aangegeven op afbeelding 8 in de toelichting.	
	5.4		Reclamant vreest voor jarenlange overlast vanwege de fasering van de woningbouw.	Het plan (ca. 180 woningen) wordt inderdaad gefaseerd uitgevoerd. Het is onontkoombaar dat omwonenden tijdens bouw gedurende bepaalde perioden (enige) overlast zullen ondervinden. Ieder bouwproject van enige omvang brengt dit met zich mee. In de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal gekeken worden of nader afspraken te maken zijn met de aannemer om overlast te beperken.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
	5.5		Reclamant vreest voor waardedaling van de woning.	Zie gemeentelijke reactie op reclamant 2.	Nee
	5.6		Reclamant geeft aan zorgen te hebben over de waterhuishouding omdat niet duidelijk is op welke hoogte het maaiveld komt te liggen.	De gemeentelijke afdeling Beheer Openbare Ruimte is in overleg met Waternet en laat door een extern bureau onderzoek doen naar het waterpeil en de gewenste maaiveldhoogte. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing en fundatiewijze.	Nee
	6	Esdoornlaan 24 1394 BS Nederhorst den Berg		De inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie van reclamant 5	Nee
	7.1	Esdoornlaan 21 1394 BS	Gemeente Wijdmeren heeft na het opheffen van de klankbordgroep, ondanks toezeggingen,	Zie gemeentelijke reactie bij reclamant 4.4	Nee

		Nederhorst den Berg	geen contact meer gezocht met de direct omwonenden.		
	7.2		Reclamant is verbaast over het gegeven dat er patiowoningen mogelijk gemaakt kunnen worden binnen het bestemmingsplan. Reclamant merkt op dat er in het voortraject nooit sprake is geweest van mogelijke patiowoningen. Daar er in de toelichting niets vermeld staat over deze woningen vraagt reclamant wat de inhoudelijke motivatie is die aanleiding zou moeten geven voor de realisatie van deze woningen en wat de functie wordt van de genoemde patiowoningen.	Door de Alliantie is verzocht deze mogelijkheid op te nemen. Met de toenemende vergrijzing is er behoefte aan patiowoningen. Patiowoningen hebben het volledige programma op de beganegrond en zijn daarmee zeer geschikt voor senioren.	Ja, toevoeging motivering bouwmogelijkheid patiowoningen
	7.3		De afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk te bouwen buiten het bouwvlak. De hierdoor kleinere afstand tussen deze te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de Esdoornlaan is onwenselijk.	De afstand tussen de woningen aan de Esdoornlaan en de mogelijk te realiseren patiowoningen zal inderdaad kleiner zijn dan wanneer er 2 onder 1 kappers gerealiseerd zullen worden. Echter, vanwege de groenstrook en de maat van de achtertuinen van de woningen aan de Esdoornlaan wordt de kleinere afstand (18 tot 20 meter) als acceptabel gezien. Het betreft de mogelijkheid voor patiowoningen, bestaande uit 1 bouwlaag met aan de voorzijde een mogelijkheid voor een opbouw.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
	7.4		Omdat de kans dat mensen die in huurwoningen wonen geen band met de wijk of omgeving hebben dient bij de wijzingsbevoegdheid naar patiowoningen opgenomen te worden dat het grondgebonden koopwoningen betreffen. Het situeren van huurwoningen aan de achterzijde van de	In de betreffende bebouwingsstrook komen vooralsnog uitsluitend koopwoningen, echter niet om redenen die door inspreker worden aangevoerd. Ruimtelijk gezien kan er geen onderscheid worden gemaakt tussen een koop- en een huurwoning.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

		<p>Esdoornlaan komt de leefbaarheid niet ten goede in verband met een te grote concentratie huurwoningen. Daarbij zouden de regels van de wijzigingsbevoegdheid geen toename van het totaal bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak mogen toelaten en moeten regelen dat de bebouwing buiten het bouwvlak zo beperkt mogelijk blijft.</p>	<p>Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd. De bouw van een patio-woning leidt derhalve niet tot meer bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak. Aannemelijk is dat het bebouwingsvlak niet volledig wordt benut omdat het kenmerk van een patio-woning een binnentuin is.</p> <p>Buiten het bebouwingsvlak (aan de achterzijde) is slecht beperkte bebouwing mogelijk in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het is niet gewenst om deze mogelijkheid te laten vervallen onder andere omdat er bij de nieuwe bewoners behoefte zal bestaan aan een bijgebouw.</p> <p>Wanneer het college gebruikt maakt van de afwijkingmogelijkheid voor patiowoningen zullen zij deze bouw mogelijkheden meewegen in de besluitvorming.</p>	
	7.5	<p>In de huidige planvoorschriften staat opgenomen dat de groenstrook achter de woningen aan de Esdoornlaan ook voor tuinen of parkeervoorzieningen gebruikt kan worden. Dit is niet in lijn met eerder gemaakte afspraken. Verder moet de gemeente eigenaar blijven van het groen en dient de groenstrook uit bossages en laag blijvende bomen te bestaan. De huidige breedte van 7 tot 10 meter is de minimale afstand om de aantasting van de privacy te verminderen.</p>	<p>Voor wat betreft de invulling van de groenstrook: zie gemeentelijke reactie bij reclamant 1. De opmerking over de voorgestane breedte van de groenstrook van 7 tot 10 meter wordt voor kennisgeving aangenomen omdat volgens insprekers deze breedte minimaal is vereist om de aantasting van de privacy te verminderen</p>	<p>Ja, zie reclamant 1</p>

	7.6		Omdat de bestaande woningen aan de Esdoornlaan op houten palen staan is het van belang dat het waterpeil tijdens de werkzaamheden niet zakt.	De gemeentelijke afdeling Beheer Openbare Ruimte is in overleg met Waternet en laat door een extern bureau onderzoek doen naar het waterpeil en de gewenste maaiveldhoogte. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing en fundatiewijze.	Nee
	8.1	Per adres: Waelenburg BV Langbroekerdijk A33 3947 BD Langbroek	De hoogbouw vormt vanuit landschappelijk perspectief aan aantasting van de beeldkwaliteit (horizonvervuiling) van het huidige landschap. Graag ziet reclamant de hoogbouw verlaagd of beter ingepast.	In het bouwlint evenwijdig aan het boezemkanaal wordt op één plaats voorzien in de bouw van gestapelde woningen tot maximaal 14 meter. De overige woonbebouwing in deze rand heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bezien vanaf het bedrijfsperceel aan de Vreelandseweg valt de nieuwe woonbebouwing voor een deel weg achter de dijklichamen van het boezemkanaal. Omdat het plangebied gescheiden wordt van de Meeruiterdijksepolder (waar het bedrijfsperceel aan de Vreelandseweg in is gesitueerd) door water en groene dijklichamen is er sprake van een acceptabele landschappelijke inpassing.	De bouwhoogte van gestapelde woningen wordt bijgesteld naar 14 meter.
			De nieuwe bebouwing kan bij veranderende wetgeving een bedreiging gaan vormen voor de huidige bedrijfsbestemming.	Met mogelijke toekomstige veranderende (milieu)wetgeving kan bij de planvorming geen rekening worden gehouden. Van belang is dat door de aanwezige bedrijven thans al wordt voldaan aan de geldende (milieu)regelgeving. Hiervan is sprake.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
			Verder worden de volgende aanbevelingen gedaan: a. de gronden direct ten zuiden van het	Voor wat betreft a.: de agrarische gronden hebben allen de bestemming agrarisch met waarden, de op de verbeelding vermelde	Ja, bestemming agrarisch op de verbeelding wordt

		<p>boezemkanaal bestemmen tot agrarisch met waarden in plaats van agrarisch;</p> <p>b. op deze gronden een overgangszone creëren van harde stadsrand naar open landelijk gebied;</p> <p>c. de bestemming W-U beter landschappelijk inpassen.</p>	<p>bestemming agrarisch is niet correct opgenomen. Hierdoor staat het reclamant vrij om op deze gronden, in eigendom van reclamant, een overgangszone te creëren. Daar er door het gestelde bij deze reclamant onder 8.1 geen harde stadsrand aanwezig is ziet de gemeente geen noodzaak te participeren in het voorgestelde plan.</p> <p>Het nieuwe perceel bestemd als W-U kan pas landschappelijk worden ingepast als er een uitwerkingsplan bij de gemeente is ingediend. Dit is nu nog niet aan de orde. De gemeente zal er op toe zien dat de nieuw te realiseren bebouwing door middel van een beeldkwaliteitplan uitstekend landschappelijk wordt ingepast.</p>	<p>aangepast naar agrarisch met waarden.</p>
		<p>Voor de gronden ten zuiden van het boezemkanaal loopt momenteel een onderzoek bij het ministerie van LNV en de provincie naar de haalbaarheid om deze gronden (ca. 5 ha.) te rangschikken onder de natuurschoonwet:</p> <p>a. in overleg met gemeente kunnen hierdoor landschapselementen worden aangelegd om een groene opgaande bufferrand te creëren. Hierdoor wordt de wijk landschappelijk ingepast en hebben de nieuwe bewoners geen zicht meer op de ontsierende bedrijfsbebouwing;</p> <p>b. in overleg met gemeente kan het landgoed worden opengesteld voor rondwandelingen;</p> <p>c. in overleg met gemeente zal hiertoe in landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld;</p> <p>d. in overleg met gemeente kunnen er een</p>	<p>Dat reclamant momenteel onderzoekt of de gronden kunnen gaan vallen onder de natuurschoonwet is een eigen keuze van de reclamant. Een eventuele vrijwillige aanwijzing zal echter niet leiden tot het verlenen van medewerking aan de realisering van een woning als compensatie daar de betreffende grond buiten het bestaand bebouwd gebied ligt en in de eventuele vrijwillige aanwijzing wordt van gemeentelijke zijde geen noodzaak gezien voor compensatie in de vorm van een te bouwen woning.</p>	<p>Nee</p>

			<p>aantal ontsierende kleine gebouwen op het bedrijfsperceel aan de Vreelandseweg worden geamoveerd;</p> <p>e. de verwachte waardedaling van de gronden door hiervoor genoemde punten a t/m d kan worden gecompenseerd door een nieuwe woning.</p>		
	9.1	Vreelandseweg 41 1394 BL Nederhorst den Berg	<p>Reclamant is eigenaar van de kadastrale percelen C4398, C4400 en C1752. Perceel C4398 heeft een woonbestemming. De overige percelen hebben in het voorontwerp bestemmingsplan een agrarische bestemming. Reclamant verzoekt deze bestemming te wijzigen in wonen of woondoeleinden.</p>	<p>Ca. 6 jaar gelden is de bestemming van het perceel Vreelandseweg 41 via artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd van agrarische woondoeleinden in woondoeleinden. Uitsluitend het agrarische bouwblok kon worden gewijzigd in woondoeleinden. De omringende gronden met een agrarische bestemming konden niet worden gewijzigd in woondoeleinden. De wijzigingsbevoegdheid voorzag daar niet in. Ruimtelijk gezien zijn te grote woonpercelen niet wenselijk. Met reclamant is de herbestemming tot wonen besproken Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	De verbeelding is aangepast.
	9.2		<p>Reclamant kan de percelen C4400 en C1752 enkel bereiken door over gronden van derden te gaan. Daar er geen recht van overpad is verzoekt reclamant de gemeente een oplossing aan te dragen voor deze situatie.</p>	<p>Het is op grond van het nog geldende bestemmingsplan Horstermeer mogelijk om bovengenoemde percelen (4400 en 1752) te ontsluiten vanaf de Vreelandseweg, nadat een dam en een duiker is gemaakt. Op die manier kunnen de percelen dan worden bereikt om bijvoorbeeld te worden gemaaid.</p> <p>Wel is in ieder geval een ontheffing van de Keur van Waternet vereist en privaatrechtelijke toestemming van de</p>	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

				eigenaar van de weg (gem. Hilversum). Eén en ander is besproken met reclamant en deze onderneemt zelf actie.	
	9.3		Het is voor reclamant wenselijk de uit te werken bestemming W-U circa 100 meter naar het noorden te verplaatsen. Op deze manier blijft het beeld van veel ruimte rondom en achter de woning van reclamant behouden.	Verplaatsing van het gebied W-U (uitwerkingsbevoegdheid) naar ca. 100 meter noordelijker is niet mogelijk. Deze gronden zijn niet het eigendom van degene wiens bedrijf wordt uitgeplaatst uit Overmeer-Zuid. Er dient nog een uitwerkingsplan voor de nieuwe locatie te worden ingediend. De gemeente zal er op toe zien dat de nieuw te realiseren bebouwing door middel van een beeldkwaliteitplan uitstekend landschappelijk wordt ingepast.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
	10.1		Reclamant heeft in 2006-2007 toestemming gekregen van Waternet om sloten te dempen en hersituieren. De ondergrond van het voorontwerp bestemmingsplan laat deze sloten echter wel zien.	Het klopt dat de ondergrond deze sloten nog wel laat zien. De ondergrond is de Grootschalige Basis Kaart van Nederland (verder GBKN), welke nog niet is aangepast op de veranderende slotenstructuur. Deze ondergrond heeft echter geen invloed de mogelijkheden binnen en van het bestemmingsplan. Derhalve leidt aanpassing niet tot een andere regelgeving of uitgangspositie en is dan ook niet noodzakelijk.	De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
			Reclamant is eigenaar van de kadastrale percelen C4459, C4460, C4501, C4557, C4560 en C4562. Percelen C4460, C4501 en C4560 hebben in het voorontwerp bestemmingsplan een woonbestemming. De overige percelen hebben in het voorontwerp bestemmingsplan een agrarische bestemming.	Zie gemeentelijke reactie bij reclamant 9.1	De verbeelding is aangepast.

			Reclamant verzoekt deze bestemming te wijzigen in wonen of woondoeleinden.		
			Het is voor reclamant wenselijk de uit te werken bestemming W-U circa 100 meter naar het noorden te verplaatsen. Reclamant heeft destijds een bouwka­vel gekocht waarbij werd aangegeven dat er nooit woningbouw zou plaatsvinden rondom deze kavel.	<p>Verplaatsing van het gebied W-U (uitwerkingsbevoegdheid) naar ca. 100 meter noordelijker is niet mogelijk. Deze gronden zijn niet het eigendom van degene wiens bedrijf wordt uitgeplaatst uit Overmeer-Zuid. Er dient nog een uitwerkingsplan voor de nieuwe locatie te worden ingediend.</p> <p>Ten tijde van de wijzigingsbevoegdheid van de percelen Vreelandseweg 41 en 43 was niet voorzienbaar dat in het kader van de herinrichting van het plan Overmeer-Zuid uitplaatsing zou gaan plaatsvinden van het binnen het gebied aanwezige (agrari­sche) bedrijf. Er is geen schriftelijke toezegging bekend met betrekking tot het niet bebouwen van de door inspreker bedoelde gronden.</p>	Nee