



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b Aanvulling

Gemeente Gooise Meren

Datum: 25 april 2019

Projectnummer: 160148

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Voorliggend ontwerpbestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Behandeling zienswijzen	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Veel voorkomende onderwerpen	4
2.3	Bespreking zienswijzen	16
3	Ambtshalve wijzigingen	37
4	Wijzigingen aan het bestemmingsplan	38
5	Zienswijzen aangevuld	40

Bijlage

Schaduwstudie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b' (met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPNAAlbertGrootlaan-on01) heeft met ingang van donderdag 25 oktober 2018 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 5 december 2018) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.

In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

1.2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - Albert Grootlaan 18a-18b' maakt het realiseren van twee vrijstaande woningen mogelijk op het perceel Albert Grootlaan 18a-18b te Naarden. Op het perceel was voorheen een tuincentrum gevestigd. Met de verhuizing van het tuincentrum naar een andere locatie is gezocht naar een goede invulling van het perceel. Gelet op de ligging van het perceel tussen andere woningen in, is bedrijvigheid niet geschikt voor de locatie. Woningbouw past binnen de aanwezige functies op de omliggende percelen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de zienswijzen behandeld welke tijdig zijn binnen gekomen maar door een administratieve fout niet in eerste betrekking zijn bij de behandeling.

2 Behandeling zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende partijen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als indiener(s). De zienswijzen worden in paragraaf 2.3 samengevat en van een antwoord voorzien. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken; de zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

In paragraaf 2.2 worden onderwerpen die in meerdere zienswijzen terugkomen, in het kader van de duidelijkheid en leesbaarheid van deze notitie, integraal en in samenhang besproken. In de beantwoording van de zienswijzen in paragraaf 2.3 wordt waar relevant hiernaartoe verwezen.

2.2 Veel voorkomende onderwerpen

In de binnengekomen zienswijzen komen enkele onderwerpen diverse keren terug. Ten behoeve van de leesbaarheid van deze notitie zijn deze onderwerpen integraal en in samenhang besproken:

1. De wijziging van de huidige functie ('tuinderij' c.q. 'groene binnentuin') naar woningen is een verslechtering voor de omgeving.
2. De maatvoering van de nieuwe woningen is te fors.
3. De plannen leiden tot negatieve effecten op het grondwater.
4. De plannen leiden tot negatieve effecten op de omringende woningen (lichtinval, privacy, belemmering vrij uitzicht).
5. Er is onvoldoende ecologisch onderzoek uitgevoerd.
6. Het bodemonderzoek is uit 2009 en hiermee verouderd.
7. Het akoestisch onderzoek is niet uitgevoerd met de juiste bouwvlakken.
8. Het plan past niet binnen het woningbouwbeleid van de gemeente.
9. De burgerparticipatie is gebrekkig verlopen.
10. De plannen leiden tot een waardevermindering van de omringende woningen.
11. De bouw van de woningen kan leiden tot bouwschade bij de omringende woningen.

In de navolgende subparagrafen worden deze aspecten besproken.

1. De functiewijziging van de huidige functie naar woningen is een verslechtering voor de omgeving

Het onderhavige plangebied was voorheen in gebruik als tuincentrum ('tuinderij') en op het perceel bevonden zich kassen en bedrijfsgebouwen. De locatie is momenteel hoofdzakelijk onbebouwd en wacht reeds enige jaren op herontwikkeling. Momenteel is het niet in gebruik en betreft het een braakliggend terrein. De planvorming heeft geruime tijd in beslag genomen. Wellicht is om die reden de indruk ontstaan bij de omwonenden c.q. indieners dat het plangebied de functie van 'groene binnentuin' heeft. De gemeente moet evenwel benadrukken dat het plangebied geenszins een functie

heeft als groen of tuin: het is (nog steeds) een bedrijfs-/ detailhandelslocatie waar voorheen een tuincentrum was gevestigd en is ook als zodanig bestemd.

In de bestaande planologische situatie heeft het plangebied op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' ook nog steeds de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'tuincentrum'. Op het plangebied ligt geen bouwvlak, waarmee op grond van het bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan zijn. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 3 meter, en erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter. De bestemmingsregeling staat toe dat ter plaatse zich (opnieuw) een tuincentrum vestigt. Een dergelijk bedrijf zou op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) vallen onder de categorie 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (SBI2008-code 4752), met milieucategorie 2 en een indicatieve hinderzone van 30 meter. De gemeente vindt het niet wenselijk dat zich binnen dit plangebied (opnieuw) een dergelijk bedrijf vestigt, gezien de hinder die dit meebrengt voor de omgeving. Deze hinder zal met name ontstaan als gevolg van het geluid van bedrijfsactiviteiten op de locatie en het geluid van het verkeer dat deze functie naar alle verwachting met zich meebrengt.

Om die reden is een wijziging van de huidige bedrijfs-/detailhandelsfunctie naar wonen wenselijk. Door het plangebied om te vormen naar wonen, wordt voorkomen dat zich nog ooit een tuincentrum binnen het plangebied vestigt. Dit is in planologisch opzicht een verbetering voor de directe omgeving. De twee nieuwe woningen binnen het plangebied leiden zelf gezien de aard niet of slechts zeer beperkt tot hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, geur, stof of gevaar (op specifieke eventuele negatieve effecten van de woningen wordt nader ingegaan onder punt 4.). De gemeente is gezien voorgaande van mening dat de functieverandering passend is binnen het gebied.

Ook qua bebouwingsstructuur moet worden gesproken van een sterke verbetering. In de voormalige situatie was het plangebied voor een groot deel bebouwd: Er stonden kassen met een totale omvang van ongeveer 1.300 m². Hiermee was een flink deel van het betreffende plangebied bebouwd. Inmiddels zijn de kassen deels gesloopt. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van twee woningen met een oppervlak van 120 m² elk en twee bijgebouwen van beperkte omvang. Hiermee neemt in de toekomstige situatie het bebouwd oppervlak sterk af.

2. De maatvoering van de woningen is te fors

2.1 Bouwhoogte

Het onderhavige bestemmingsplan staat woningen toe met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Dit is een maatvoering die aansluit op de omgeving. Vrijwel alle woningen rondom het plangebied kenmerken zich door een gerealiseerde goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter (tot 10,5 meter).

Door diverse indieners is aangevoerd dat het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' overall een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter toe staat. Dit is juist. Geconstateerd moet evenwel worden dat de bestaande bouwhoogte van de omringende woningen in veel gevallen hoger is. Verder stelt het huidige bouwbesluit andere eisen aan bebouwing en binnenhoogtes, waarmee het

bouwtechnisch niet meer mogelijk is om binnen de gestelde maten van 6 en 9 m een woning met twee bouwlagen en een kap te realiseren. Dit is meegenomen bij dit plan. De gemeente vindt het passend dat de twee nieuwe woningen een vergelijkbare goot- en bouwhoogte mogen hebben als de feitelijke goot- en bouwhoogtes van de omringende woningen. Om die reden zijn de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter passend en wenselijk.

In enkele zienswijzen is gesteld dat gezien de ligging op een binnenterrein de nieuwe woningen een lagere goot- en bouwhoogte zouden moeten hebben, omdat dit 'tweedelijns bebouwing' zou betreffen. Gesteld moet worden dat in onderhavig geval sprake is van een groot binnenterrein van meer dan 3.000 m² groot. Er is dus geen sprake van een klein ingesloten binnenterrein. De veel grotere omvang van de nieuwe woonpercelen rechtvaardigt woningen met de gekozen maatvoering. Zeker aangezien de bouwvlakken waarbinnen de woningen toegestaan zijn, overal op ruime afstand liggen van de dichtstbijzijnde zijdelingse perceelsgrens: de kleinste afstand bedraagt circa 7 meter, maar richting de noordoostzijde loopt dit op tot meer dan 30 meter. Alleen de afstand tot de eveneens achtergelegen woning (de Jacobus Verhoeflaan 9) is kleiner, maar hier is het bouwvlak nog steeds op 2,5 meter van de perceelsgrens gelegen.

Aanvullend kan worden gesteld dat ook de reeds bestaande wat meer naar achteren gelegen woning bij dit plangebied, de hiervoor reeds genoemde Jacobus Verhoeflaan 9, een vergelijkbare maatvoering heeft met de nieuwe woningen en qua perceelsomvang.

Ten slotte moet worden benadrukt dat het voorliggende bouwplan de goedkeuring heeft van de gemeente, alsook van de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft naar het plan als geheel gekeken: schaal en maatvoering, inpassing in de omgeving en heeft geoordeeld dat de voorliggende plannen aanvaardbaar zijn.

Wat betreft de afwijkingsbevoegdheid om nog met 10% van de maximale goot- en bouwhoogte af te wijken wordt verwezen naar onderwerp 2.3.

2.2 Bebouwd oppervlak woningen

Het voorliggende bestemmingsplan geeft twee bouwvlakken. Deze bouwvlakken hebben een omvang van respectievelijk 12,5 meter bij 13,75 meter en 11,5 meter bij 15 meter. In het bestemmingsplan is geregeld dat het maximum bebouwingspercentage van beide bouwvlakken 70% bedraagt. Hiermee wordt bij beide bouwvlakken (en dus beide woningen) gekomen tot een maximum bebouwd oppervlak van de woningen van 120 m². Het gaat dus niet om woningen met een maximum bebouwd oppervlak van 180 m², zoals diverse zienswijzen foutief suggereren. Deze indruk is waarschijnlijk ontstaan omdat in de planbeschrijving in paragraaf 2.4 van de toelichting onterecht de maat van 180 m² noemt; deze omissie zal worden hersteld in het bestemmingsplan. De achterliggende gedachte is dat er op dit moment nog geen ontwerp is voor deze woningen. Met een percentage is er nog ontwerprijheid voor de architect. Deze footprint sluit aan bij de footprint van de woning aan de Jacobus Verhoeflaan.

De gemeente vindt de voorgaande maatvoering passend en wenselijk. Zoals ook in punt 2.1 gesteld, betreft het woningen op zeer ruime percelen. Het plangebied wordt opgedeeld in twee woonpercelen met een zeer ruim oppervlak (circa 1.431 m² respectievelijk circa 1.578 m²). Dit is aanzienlijk groter dan de oppervlakte van de woonpercelen direct rondom het plangebied; de meeste percelen variëren in oppervlak ruwweg tussen minder dan 200 m² tot maximaal circa 300 m². De percelen zijn hiermee circa vijf tot meer dan zeven keer groter dan de direct omliggende woonpercelen. Deze grote omvang van de woonpercelen rechtvaardigt woningen met een eveneens wat groter bebouwd oppervlak. Als verdere illustratie: bij onderhavig plan is de footprint van de nieuwe woningen gerelateerd aan de omvang van de percelen circa 8%. Dit is bij vrijwel alle omliggende woningen aanzienlijk groter, we schatten het gemiddelde op zeker 25% (en vaak ligt deze nog hoger).

Ook kan erop worden gewezen dat de maatvoering van de nieuwe woningen niet afwijkt van de bestaande woning Jacobus Verhoeflaan 9, die eveneens enigszins terugligt ten opzichte van de andere woningen. Dit perceel is circa 1.160 m² groot, en de bestaande woning heeft uitgaande van de kadastrale informatie een oppervlakte van circa 117 m².

In enkele zienswijzen is erop gewezen dat de gemiddelde 'footprint' van de omliggende woningen slechts gemiddeld 71 m² betreft. Dit wordt niet betwist, maar dit doet niet af aan het voorgaande. Benadrukt moet ook worden dat de meeste omliggende woningen rijwoningen betreffen en geen vrijstaande woningen zoals in onderhavig plan. Zoals ook in de toelichting al is gesteld, is de oppervlakte van de nieuwe woningen vergelijkbaar en slechts beperkt groter dan de gemiddelde grootte (footprint) van villa's in de omgeving (deze zijn gemiddeld 110 m² groot). In geen enkele zienswijze is dit feit betwist. Verder heeft zoals gesteld de woning Jacobus Verhoeflaan 9 een footprint van circa 117 m². Het is logisch om aan te sluiten op de gemiddelde grootte (footprint) van villa's in de omgeving.

In enkele zienswijzen wordt erop gewezen dat de gemeente al eerder uitspraken heeft gedaan over de bouw mogelijkheden op de locatie. Dit is inderdaad het geval. Op basis van een eerder verzoek is op 31 januari 2006 door het college van de toenmalige gemeente Naarden besloten dat er op de locatie bebouwing mogelijkheden zijn in de vorm van een tweekapper die recht aan de Albert Grootlaan alsmede 5 à 6 appartementen op het binnenterrein of een rijtje van 4 woningen naast de woning aan de Jacobus Verhoeflaan 9. Geconstateerd kan worden dat in vergelijking met deze eerdere uitspraak het voorliggende plan aanzienlijk beperkter is qua omvang.

Op 3 februari 2016 is overigens per brief bevestigd dat het college van de gemeente Gooise Meren kan instemmen met het voornemen om ter plaatse twee woningen te realiseren.

Ten slotte wordt er op gewezen, zoals ook bij punt 2.1 is vermeld, dat het plan de goedkeuring heeft van de welstandscommissie.

2.3 Afwijkingsregel gegeven maten

Er geldt op grond van het ontwerpbestemmingsplan een algemene afwijkingsregel die een overschrijding van deze maten tot 10% toestaan. Dit is een algemene bepaling

die ook in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' is opgenomen die voor de gehele wijk geldt waarin dit plan is gelegen. De gemeente ziet geen enkele reden om in onderhavig bestemmingsplan deze algemene bepaling niet op te nemen. Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid is het gewenst om zo veel mogelijk dezelfde mogelijkheden te bieden in de regels.

Tevens benadrukt de gemeente dat het een afwijkingsregeling betreft, maar nog geen direct bouwrecht; de gemeente kan sturing geven door een omgevingsvergunning niet te verlenen als afbreuk wordt gedaan aan de omgeving of aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is van belang dat de gemeente reeds met de initiatiefnemer heeft gecommuniceerd dat de 10% afwijkingsregel niet mag worden gebruikt wat betreft de bouwhoogtes; een eventueel verzoek om de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m te verhogen wordt dus niet toegekend. De 10% afwijkingsregel mag alleen eventueel worden gebruikt voor de overschrijding van andere maten.

2.4 Vergunningvrije bouwmogelijkheden

Algemeen gelden op basis van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrije bouwmogelijkheden. Deze vergunningvrije bouwmogelijkheden gelden voor woningen en woonpercelen overal in Nederland. De gemeente ziet geen enkele aanleiding om in dit specifieke geval de algemeen geldende vergunningvrije bouwmogelijkheden bij dit plan in te perken. Dit zou rechtsongelijkheid geven. Tevens zou hiermee voorbij worden gegaan aan de intentie van de nationale wetgeving om overal in Nederland te komen tot uniforme bouwmogelijkheden voor burgers.

Onder meer de zienswijzen op dit punt zijn wel aanleiding geweest om het deel van de percelen voor de voorgevelijnen van de beide woningen in de (nieuwe) bestemming 'Tuin' te leggen. Deze bestemming heeft tot gevolg dat voor deze woningen de vergunningvrije mogelijkheden op basis van de bestemming beperkter zijn. Binnen de bestemming 'Tuin' is aangeduid waar mag worden geparkeerd.

3. De plannen leiden tot negatieve effecten op het grondwater

Zoals ook reeds in het bestemmingsplan gesteld, wordt grondwateroverlast binnen het terrein niet verwacht. Ondanks dat het plangebied ingesloten ligt tussen woningen, is in dit ingesloten binnengebied geen sprake van een lagere ligging, zodat er sprake is van wateroverlast bij hevige regenbuien. De gemiddelde grondwaterstand ter plaatse van het plangebied wordt gemonitord en bedraagt circa 2m-maaiveld (0,28 m-NAP). De bouw van de woningen wordt daarmee niet als een te verwachten verstoring gezien van deze grondwaterstand.

Bij de uitwerking van de plannen vormt een voldoende ontwatering daarom uiteraard wel een aandachtspunt. Bij de eventuele bouw van een kelder in één van de nieuwe woningen, moet de betreffende particulier zelf zorgen voor het waterdicht maken ervan.

In enkele zienswijzen is verwezen naar de grondwaterproblematiek bij de gerealiseerde liften bij het station. Dit plan is echter niet vergelijkbaar met de realisatie van de voorliggende twee woningen. De lift bij het station bevindt zich in een ander gebied en

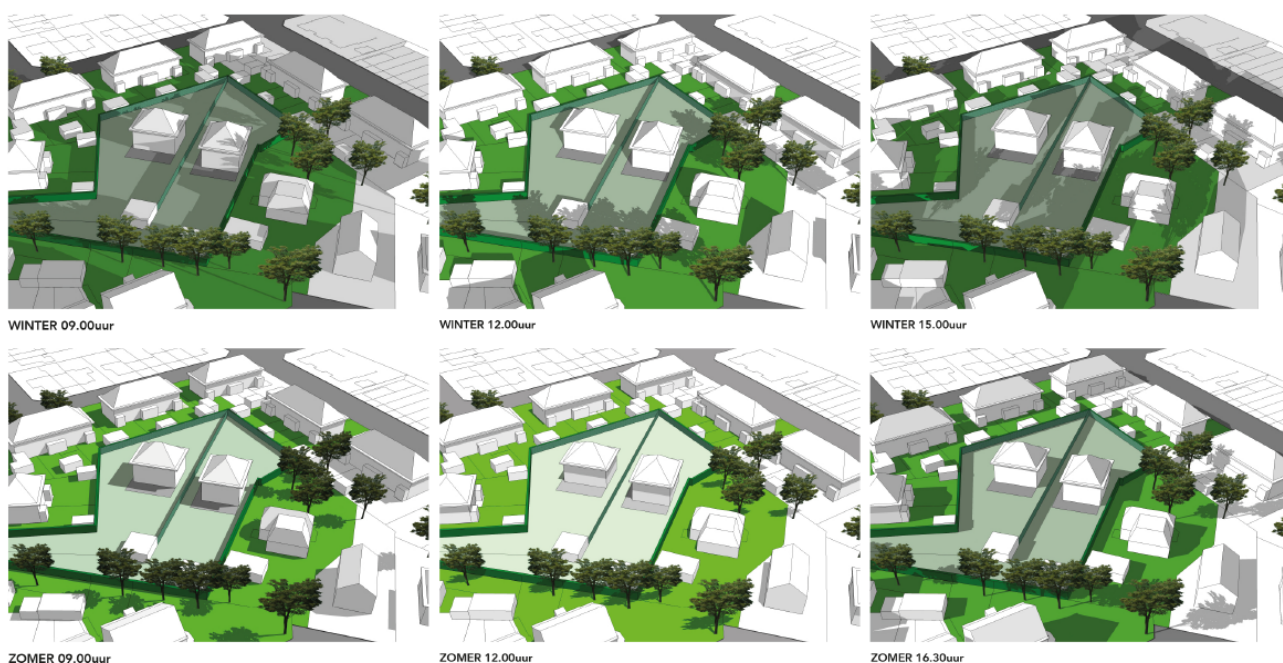
betrof een liftschacht die veel dieper de grond in ging van een mogelijke kelder onder een woning.

Een 'nulmeting' wat betreft het grondwater is geen verplichting gezien de gemeten grondwaterstanden. Indien de particulieren kelders met enige omvang wensen te bouwen is het een advies om een nulmeting uit te voeren. In algemene zin zal het grondwater de aandacht blijven houden. Mochten er toch onverwachte negatieve effecten optreden, dan zullen alsnog gepaste maatregelen worden genomen door de betreffende particulier.

4. De plannen leiden tot negatieve effecten op de omliggende woningen (lichtinval, zichtlijnen en belemmering vrij uitzicht, privacy, lichthinder)

4.1. Lichtinval

Middels een schaduwstudie is de schaduwwerking van de nieuwe woningen op de omgeving in beeld gebracht. Deze schaduwstudie is opgenomen als bijlage aan deze nota van zienswijzen. Hierna zijn de schaduwdiagrammen verkleind weergegeven.



De onderhavige schaduwstudie laat het volgende zien:

- De schaduw van de woningen valt uiteraard met name ten noorden van de woningen (gezien de draaiing van de zon van oost, via zuid naar west). De beide woonpercelen hebben aan de noordzijde zeer diepe achtertuinen van maximaal tegen de 30 meter diepte. De minimale afstand van een bouwvlak tot een perceelsgrens aan de noordzijde is 7 meter. Gesteld kan dus ook worden dat de nieuwe woningen hier op geruime afstand van de aangrenzende percelen liggen.
- Midden op de dag (12 uur) in zowel de zomer als de winter is geen sprake van enige schaduwval op een aangrenzende tuin.

- In de namiddag in de winter (15 uur) vallen de schaduwen van de beide woningen met name in de eigen diepe achtertuinten en nog steeds nauwelijks over aangrenzende percelen.
- Alleen in de ochtend in de winter (9 uur) is er bij de dan aanwezige zeer lange schaduwen sprake van enige schaduwwerking op de percelen aan de westzijde.
- In de zomer is in de ochtend (9 uur) geen sprake van schaduwwerking op de aangrenzende percelen.
- In de namiddag van de zomer (16:30 uur) is uitsluitend sprake van enige schaduwwerking van één van de woningen op het naastgelegen perceel Jacobus Verhoeflaan 9 (de 'tuinderswoning'). Gesteld kan evenwel worden dat de betreffende nieuwe woning juist op verzoek van de bewoners van de woning Jacobus Verhoeflaan 9 naar achteren is verplaatst; de huidige situering is dus ontstaan op verzoek van deze bewoners.

Samenvattend laat de bezonningsstudie zien dat er nauwelijks sprake is van enige schaduwwerking op de omliggende percelen als gevolg van de nieuwe woningen. De bezonnings situatie is hiermee naar de mening van de gemeente acceptabel.

In diverse zienswijzen zijn 3D-modellen opgenomen die een beeld geven van de bezonnings situatie. De voornoemde 3D-modellen geven geen realistische inzicht in de gevolgen op de schaduwwerking, lichtinval en het vrije uitzicht. De tijdstippen zijn aan het begin en einde van de dag in beeld gebracht. Op die tijdstippen op de dag is overal sprake van grote schaduwcontouren, gezien de lage stand van de zon. In de onderhavige schaduwstudie zijn daarom meer representatieve tijdstippen in beeld gebracht en is ook de schaduwval van alle bestaande bebouwing betrokken. Aanvullend moet worden gesteld dat in de aangevoerde 3D-modellen ten onrechte wordt uitgegaan van een 'begin-situatie' waarin de locatie onbebouwd is. Dit is niet realistisch: de locatie ligt sinds jaren te wachten op herontwikkeling en kent nog immer een bedrijfs-/detailhandelsbestemming.

4.2. Zichtlijnen en belemmering vrij uitzicht

Door diverse indieners is gesteld dat het plan leidt tot een belemmering van de zichtlijnen en het vrije uitzicht. Benadrukt moet worden dat het onderhavige plan leidt tot nieuwbouw op de locatie; in vergelijking met de bestaande situatie, waarin het plangebied (wachtend op herontwikkeling) hoofdzakelijk onbebouwd is, is inderdaad sprake van een toename van de bebouwing (het bestemmingsplan staat 2 woningen met een bouwhoogte tot 10 meter hoog toe, afgezien van flexibiliteitsbepalingen).

Er dient echter ten eerste te worden gesteld dat het plangebied een ingesloten binnenterrein betreft. Er is dus nergens sprake van een doorzicht richting een open (groen-)gebied (bijvoorbeeld landerijen, een park of open agrarisch gebied). Hiermee is niet aan de orde dat de nieuwe woningen in het plangebied leiden tot een verstoring van een vrije uitzichtlijn. Hoogstens kan door omwonenden een vrij uitzicht worden ervaren op het binnenterrein zelf. Dit binnenterrein vormt evenwel geen 'groene binnentuin', zoals enkele indieners beweren, maar een voormalige bedrijfs-/detailhandelslocatie die wacht op herontwikkeling. Op grond van het bestemmingsplan mag zich hier een bedrijf vestigen met hierbij behorende bebouwing: erfafscheidingen tot 2 meter hoog, bouwwerken geen gebouw zijnde tot 3 meter hoog. Deze bebouwing zou

theoretisch reeds leiden tot een beperking van eventueel nog aanwezig vrij zicht. Verder is al in de lengte van jaren duidelijk dat dit een terrein is dat wacht op herontwikkeling; het is daarom niet realistisch om de bestaande situatie als ijkpunt te nemen.

Daar komt bij dat van ongehinderd uitzicht op het binnenterrein vanaf maaiveldniveau momenteel reeds geen sprake is, omdat bij (vrijwel) alle omringende woningen sprake is van erfafscheidingen aan de achterzijde van de percelen en aanwezig groen. Een vrij uitzicht kan dus alleen worden ervaren vanaf de verdieping van een woning (vanuit een raam of vanuit een balkon).

Ook moet worden benadrukt dat de nieuwe woningen op zeer ruime woonpercelen komen te liggen (beide circa 1.500 m² groot) en dat in de nieuwe situatie nog steeds verreweg het grootste deel van het plangebied onbebouwd blijft (de footprint van de woningen beslaat maar 8% van het totale plangebied). Bijgebouwen zijn daarnaast ook nog eens uitsluitend toegestaan ter plaatse van een specifiek aangeduide locatie.

Gezien voorgaande is de gemeente van mening dat onderhavig plan niet leidt tot een onacceptabele beperking van zichtlijnen en vrij uitzicht.

4.3 Privacy

Het geldende bestemmingsplan staat een nieuw tuincentrum toe binnen het plangebied. Als zich een dergelijke functie (opnieuw) zou vestigen binnen dit plangebied, dan zou dit betekenen dat er bezoekers zich binnen het plangebied zullen ophouden. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het planologisch onmogelijk gemaakt dat zich nog een tuincentrum in het plangebied vestigt en wordt de bestemming omgezet naar 'wonen'. Dit is planologisch een verbetering. Van een negatief effect op de privacy van de omliggende bestaande woningen als gevolg van de bouw van de twee woningen binnen het plangebied is geen of op zijn hoogst zeer beperkt sprake. Een normaal gebruik van het plangebied door de toekomstige bewoners kan redelijkerwijs niet worden beschouwd als privacy-beperkend voor de aangrenzende woonpercelen.

Hierbij speelt mee dat het plangebied grenst aan de achterzijden van de tuinen van de omringende woningen, die in (vrijwel) alle gevallen zijn afgeschermd middels een manshoge erfscheiding. Hiermee zou alleen nog sprake kunnen zijn van inkijk vanuit de verdieping(en) van de nieuwe woningen op de omringende tuinen en woningen. Verwacht kan worden dat op de verdiepingen van de nieuwe woningen zich hoofdzakelijk de slaapvertrekken zullen bevinden; hiermee is inkijk op voorhand beperkt. Daarnaast voorziet het Burgerlijk wetboek in een regeling inzake privacy dat ten minste 2 meter aangehouden moet worden ten opzichte van buurpercelen qua ramen en andere openingen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Gezien voorgaande is de gemeente van mening dat onderhavig plan niet leidt tot een onacceptabele beperking van de privacy.

4.4 Lichthinder

Bij de nieuwe woningen en woonpercelen zal in enige mate sprake zijn van verlichting (verlichting aan de woning en/of tuinverlichting). Er hoeft niet te worden verwacht dat

sprake is van meer verlichting dan gebruikelijk bij woningen. In een overwegende woonomgeving moet dit worden gezien als passend en zal dit niet leiden tot betekenisvolle hinder.

Gezien voorgaande is de gemeente van mening dat onderhavig plan niet leidt tot een onacceptabele toename van de lichthinder.

5. Er is onvoldoende ecologisch onderzoek uitgevoerd

In het kader van de onderhavige planvorming is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd (Quick scan flora en fauna Albert Grootlaan 18, SAB, 17 mei 2018). Dit rapport is opgesteld door een ecooloog. Op 14 april 2016 heeft deze ecooloog het plangebied en de directe omgeving verkend.

Uit dit onderzoek blijkt kortweg dat negatieve effecten op verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied niet worden verwacht. Het plangebied is ook niet in het NNN, natuurverbindingen, weidevogelleefgebied of ganzenfoerageergebied gelegen. Wat betreft soortenbescherming wordt niet verwacht dat er beschermde soorten worden verstoord. Wel geldt als voorwaarde dat de heggen aan de rand van het plangebied worden gespaard, omdat dit tijdelijke verblijfplaatsen zijn voor huismussen. Ook moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden (dit is een voorwaarde die in principe voor elk bouwplan in Nederland geldt). Omdat binnen onderhavig plan de bestaande heggen worden gespaard, hoeven ook geen negatieve effecten op de huismus te worden verwacht. Hiermee zijn de gevolgen van het plan op de ecologie voldoende in beeld gebracht. Uit het rapport van de quick scan blijkt dat nader onderzoek niet nodig is. De aanwezige heggen zullen ook een bescherming krijgen in het bestemmingsplan.

In het rapport is getoetst aan de geldende relevante wet- en regelgeving. SAB, het bureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd, is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB); de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus. Al het ecologisch onderzoek wordt bij SAB enkel uitgevoerd door deskundigen. Een ecologisch deskundige is iemand met aantoonbare ervaring en kennis op het gebied van de ecologie van de betreffende soorten. De deskundigen van SAB voldoen aan de eisen van een ecologisch deskundige zoals de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland die stelt. Gezien voorgaande is er geen enkele aanleiding om aan de conclusies van dit rapport te twijfelen.

6. Het bodemonderzoek is uit 2009 en hiermee verouderd

Het bodemonderzoek is inderdaad verouderd. Er is evenwel in 2016 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd en dit onderzoek is zeer recent aangevuld met nader onderzoek. De conclusie uit deze actuele onderzoeken is dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige functie. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen deze beide actuele bodemonderzoeken worden besproken en ook zullen deze onderzoeken als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Het bodemonderzoek uitgevoerd in 2016 had reeds in het ontwerpbestemmingsplan besproken kunnen worden. Dit was nog niet gedaan omdat het hieruit volgende beno-

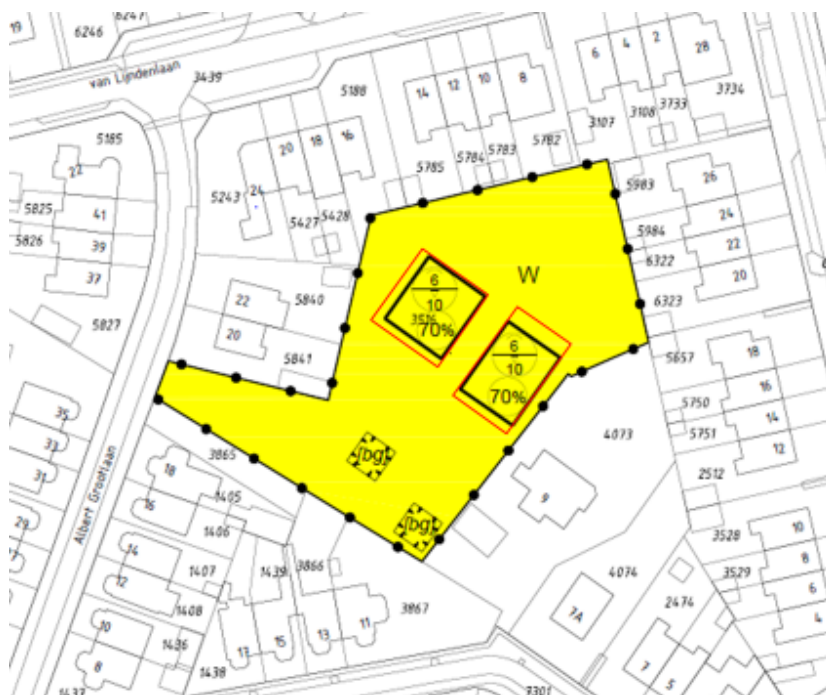
digde (en recent afgeronde) nadere bodemonderzoek nog niet gereed was. Zelfs als moet worden gesproken van een omissie, dan zijn hiermee echter geen belangen van omwonenden geschaad. In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan worden uiteraard de meest recente bodemonderzoeken besproken en opgenomen.

Het toevoegen van de resultaten van de meer actuele bodemonderzoeken is ook een aspect dat voortkomt uit de ambtshalve wijzigingen.

Overigens volgt uit de meest actuele onderzoeken de conclusie dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik. Geconcludeerd wordt dat de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7. Het akoestisch onderzoek is niet uitgevoerd met de juiste bouwvlakken

Het akoestische onderzoek is uitgevoerd op basis van bouwvlakken, die daarna nog enigszins zijn verkleind. De ligging van de onderzochte bouwvlakken sluit evenwel wel aan op de bouwvlakken die op de verbeelding staan aangegeven. Navolgende afbeelding brengt dit in beeld.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan met in rood geprojecteerd de onderzochte bouwblokken in het akoestisch onderzoek

Dat de onderzochte bouwvlakken iets groter zijn dan de bouwvlakken in het bestemmingsplan kan worden gezien als een worst-case benadering. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat ook deze enigszins grotere bouwvlakken qua geluid uitvoerbaar zijn; dit zal dan ook zeker gelden voor de inmiddels verkleinde bouwvlakken. De resultaten uit het akoestische onderzoek zijn hiermee nog steeds bruikbaar. De gemeente ziet geen aanleiding dit akoestische onderzoek te herzien.

8. Het plan past niet binnen het woningbouwbeleid van de gemeente

Onderhavig plan betreft de bouw van twee vrijstaande woningen binnen de kern van Naarden. Er hoeft niet te worden getwijfeld aan de behoefte aan deze woningen; er bestaat concrete behoefte en er zijn inmiddels twee kopers. De incidentele bouw van twee vrijstaande woningen op een transformatielocatie binnen de kom van Naarden doet geen afbreuk aan het algemene woningbouwbeleid van de gemeente Gooise Meren.

De gemeentelijke structuurvisie (Structuurvisie Naarden-Bussum 2040, 2014) stelt als beleidspunt dat het van belang is om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en de diverse leeftijdsgroepen zo veel mogelijk in evenwicht te houden. Dit betekent dat de komende jaren vooral aandacht zal moeten zijn voor het faciliteren van starters, jonge gezinnen en senioren. De nieuwe woningen binnen onderhavig plan zijn in principe geschikt voor jonge gezinnen en senioren. Ook de vrijkomende woningen van de kopers (beide momenteel woonachtig in Naarden) zijn in principe geschikt voor jonge gezinnen en senioren.

De Woonvisie Gooise Meren (Wonen in Gooise Meren 2017-2025 Divers, Dynamisch en Duurzaam) richt zich onder meer op voldoende woningaanbod, een gedifferentieerd aanbod en het stimuleren van doorstroming (prioriteit 1a, 1b en 2). Onderhavig plan kan aan al deze doelen bijdragen. Wat betreft de laatste prioriteit kan worden gesteld dat de beide beoogde kopers van de woningen momenteel reeds in Naarden wonen en dus ook woningen achterlaten.

9. De burgerparticipatie is gebrekkig verlopen

Diverse indieners hebben zich op het standpunt gesteld dat de burgerparticipatie gebrekkig is verlopen.

De burgerparticipatie is in een privaat project nadrukkelijk de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers als het geen gemeentelijk project betreft. De gemeente Gooise Meren legt dat ook neer bij alle initiatiefnemers in de gemeente. Deze insteek loopt vooruit op de wijze waarop participatie in de Omgevingswet zal worden vormgegeven. Initiatiefnemers dienen zelf zorg te dragen voor een goede communicatie richting de omwonenden. Wel is het zo dat de contacten tussen de gemeente en de omwonenden beter vormgegeven hadden kunnen worden. Er is laat gereageerd op verzoeken om nader overleg door diverse bewoners.

De wethouder heeft dit ook erkend in het gesprek dat heeft plaatsgevonden op 12 november 2018.

Het proces is als volgt verlopen: De initiatiefnemers (de gebroeders Spaans) hebben op 20 april 2017 een informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden in het bestaande tuincentrum Spaans aan de Meentweg 19 te Bussum. Ook is er een tweede informatieavond gehouden op 15 mei 2018, wederom op de voornoemde locatie. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en was er ruimte voor vragen en opmerkingen. De gemeente vindt het jammer dat de informatieavonden niet als onverdeeld positief zijn ervaren. Het is daarnaast inderdaad een omissie vanuit de initiatiefnemers dat de verslagen van de informatiebijeenkomsten niet aan de omwo-

nenden en belangstellenden zijn gestuurd. De verslagen waren wel opgenomen als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, dus uiteindelijk heeft eenieder hiervan wel kennis kunnen nemen. De verslagen van de informatiebijeenkomsten zijn opgesteld door de initiatiefnemers, c.q. diens adviseurs. Verschillende indieners ervaren helaas de inhoud van de verslagen als gekleurd en geen goede afspiegeling van de bijeenkomsten.

10. De plannen leiden tot een waardevermindering van de omliggende woningen

Het staat eenieder, dus ook alle indieners, vrij een planschadeclaim in te dienen. Hiervoor is een aparte procedure en het is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

11. De bouw van de woningen kan leiden tot bouwschade bij de omliggende woningen

Er zal, mede op verzoek van enkele indieners, een nulmeting worden gedaan voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door de initiatiefnemers. Hiermee kan eventuele schade op de bestaande omliggende woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden (inclusief schade door trillingen) objectief in beeld worden gebracht. Op voorhand wordt evenwel geen bouwschade verwacht.

2.3 Bespreking zienswijzen

1. Zienswijze 1 (DAS)

Inz. Thorbeckelaan 14

Inhoud reactie

- a. Een woonfunctie is op het terrein niet passend omdat het toestaan van tweedelijnsbebouwing vaak onwenselijk wordt geacht; de indiener ziet geen motivering om in dit geval tweedelijns bebouwing toe te staan.
- b. De indiener wenst dat de kwekerij wordt voortgezet of dat het terrein een natuur- of parkbestemming krijgt. Hiermee worden de rust en het vrije zicht vanuit de woningen behouden. Bij het plan zouden hogere en grotere bebouwing en aanplant van bomen dit vrije zicht beperken.
- c. De woonmogelijkheden verhouden zich niet tot de omringende woonbebouwing, zoals vastgelegd in bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied'. De omringende woningen betreffen twee- of vier-onder-een-kap-woningen met een grondoppervlak van 60 m². Met dit beeld wordt gebroken met de beoogde twee forse villa's, met name omdat de footprint veel groter is en omdat de bouwhoogte een meter hoger is. De twee woningen van deze omvang zijn niet passend en zullen het ruimtelijke beeld overheersen; een redelijke balans met de omgeving mist, zeker aangezien de twee woningen tweedelijnsbebouwing betreffen.
- d. Op de verbeelding is geen aanduiding 'vrijstaande woning' opgenomen of een andere afbakening van het aantal woningen; deze discrepantie/onduidelijkheid moet worden hersteld.
- e. Indiener doet de suggestie om lagere goot- en bouwhoogtes en een lager maximum bebouwingspercentage aan te houden, zodat de woningen het ruimtelijke beeld niet domineren, het doorzicht behouden blijft en de footprint meer in de pas loopt met de bestaande omliggende woningen.

Beantwoording reactie

- a. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 ontwerp 1. Benadrukt moet worden dat het terrein momenteel een bedrijfs-/detailhandelsfunctie heeft en een bestemming 'Detailhandel' ten behoeve van een tuincentrum. Deze functie is niet passend, gezien de ligging in een woonomgeving. Het is een planologische verbetering om de functie van het terrein aan te passen naar 'Wonen'. Het bouwen van twee woningen op dit binnenterrein wordt passend en wenselijk geacht. Benadrukt moet worden dat het een fors binnenterrein betreft met zeer ruime woonkavels (elk circa 1.500 m² groot).
- b. Benadrukt moet worden dat het terrein een detailhandelsbestemming heeft op grond van het vigerende bestemmingen en dat op grond hiervan de vestiging van een tuincentrum toegestaan is. Het omvormen van de locatie naar natuur of park is niet passend. Vanuit het gemeentelijk ruimtelijke beleid is het niet gewenst om dit ingesloten terrein om te vormen tot (openbaar toegankelijk) park (zie hiervoor ook de beantwoording bij indiener 6 onder punt b). Daarnaast is de omvorming van dit voormalige bedrijfsterrein naar park vanuit financieel oogpunt niet realistisch. Het terrein is geen eigendom van de gemeente. Wat betreft de beperking van het vrije zicht en de zichtlijnen wordt verder verwezen naar paragraaf 2.2. onderwerp 4.2.

- c. Wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.1 (bouwhoogte) 2.2 (bebouwd oppervlak woningen).
- d. Het ontwerpbestemmingsplan geeft twee bouwvlakken, waarbij het niet reëel is dat er andere bebouwing zou worden ontwikkeld dan twee vrijstaande woningen. Tegelijkertijd is dit aantal of de bouwwijze niet vastgelegd. In het bestemmingsplan zal dit worden aangepast met de toevoeging van een aanduiding 'vrijstaand' op elk bouwvlak. Hiermee wordt een andere bouwwijze of de realisatie van meer dan 2 woningen planologisch volledig uitgesloten.
- e. De suggesties van de indiener inzake lagere goot- en bouwhoogtes en kleinere footprints worden niet overgenomen. Zoals in paragraaf 2.2 bij onderwerp 2.1 en 2.2 is omschreven, wordt de nu beoogde omvang van de woningen passend gevonden.

2. Zienswijze 2

Van Lijndenlaan 12

Inhoud reactie

- a. Er is niet onderbouwd waarom de villa's goed inpasbaar zijn. De maatvoering van de woningen is te fors. Deze tweedelijns bebouwing zou bescheidener moeten zijn dan de woningen in de omgeving.
- b. De nieuwe woningen geven lichthinder, zorgen voor vermindering van privacy en beperking van de daglichttoetreding en doorzichten. De gevolgen zijn niet in beeld gebracht.
- c. Het plan is niet passend bij het beleid om groene zones te handhaven.
- d. De nieuwe woningen passen niet bij het gemeentelijke woningbouwbeleid, waarin de prioriteit op starters, jonge gezinnen en senioren ligt.
- e. Het plan heeft negatieve gevolgen voor de grondwatersituatie (verdrassing, etc.).
- f. Door de bouw van de woningen zal tril- en bouwschade worden toegebracht aan de woning van de indiener.
- g. Er is geen volledig onderzoek inzake ecologie uitgevoerd en er wordt voorbij gegaan aan de natuur die zich in het plangebied heeft ontwikkeld.
- h. De burgerparticipatie is gebrekkig verlopen. Ondanks herhaaldelijk verzoek vanuit een groep omwonenden is het langdurig niet gekomen tot het gewenste overleg.
- i. De verslagen van de twee informatieavonden zijn eenzijdig opgesteld en niet gecommuniceerd.

Beantwoording reactie

- a. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 2.
- b. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.
- c. Onderhavig plangebied vormt geen groengebied en is ook niet als zodanig door de gemeente aangewezen. Het betreft een voormalige detailhandelslocatie die planologisch nog steeds de bestemming Detailhandel ('tuincentrum') heeft. Het gemeentelijke beleid inzake groen is daarom voor dit plangebied niet relevant. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' wordt inzake het Ministerpark (deelgebied 4) onder meer gesteld dat "*hier de groene zones tussen onder andere de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in stand blijven, zodat het groene karakter en de bestaande doorzichten tussen woningen, gehandhaafd blijven.*" Onderhavig plangebied vormt evenwel niet een dergelijke groene zone; het betreft een ingesloten binnenterrein met een bedrijfs-/detailhandels-

bestemming. Aangezien het plangebied vrijwel overal wordt omringd door schuttingen en erfafscheidingen is geen sprake van een plek waar doorzichten bestaan (zie hiervoor ook paragraaf 2.2 onderwerp 4.2). Het ligt voor de hand dat met de groene zones worden bedoeld de groenvoorzieningen die op grond van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' daadwerkelijk zijn bestemd als 'Groen'. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 1.

- d. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 8.
- e. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 3.
- f. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 11.
- g. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 5.
- h. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 9.
- i. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 9.

3. Zienswijze 3

Inz. Albert Grootlaan 24

Inhoud reactie

- a. De functiewijziging van bedrijvigheid naar wonen is geen verbetering; deze bedrijvigheid gaf voorheen een zeer open karakter aan het plangebied en ook werd er weinig hinder ervaren.
- b. Het plangebied is behandeld als autonoom gegeven en bij de planvorming is te weinig gekeken naar een goede inpassing in de omgeving (respect voor de schaal en het bebouwingspatroon, het behoud van zichtlijnen, een groeninrichting).
- c. De twee nieuwe woningen (grootschalige villa's) zijn elders in de gemeente comfortabel in te passen.
- d. Er worden negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht; hier is geen analyse naar gedaan.
- e. Het plan leidt tot een afname van lichttoetreding.
- f. Er moeten een nulmeting gedaan worden.
- g. Een bindend groeninrichtingsplan is noodzakelijk.
- h. Het is onaanvaardbaar dat onderhavig plan leidt tot benadeling van omwonenden, terwijl alleen het belang van enkele projectontwikkelaars wordt gediend.
- i. Het plan strookt niet met de kernambities en strategieën van de woonvisie.
- j. Het is niet gegarandeerd dat bij dit plan sprake zal zijn van grondspeculatie en doorverkoop.

Beantwoording reactie

- a. Ter plaatse geldt de planologische mogelijkheid om (opnieuw) een tuincentrum te vestigen. Alhoewel de indiener gelukkig in het verleden weinig hinder heeft ervaren, zou dat in de toekomst wel het geval kunnen zijn als zich op het terrein (opnieuw) een tuincentrum vestigt: het bestemmingsplan staat deze bedrijfsfunctie immers rechtstreeks toe. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dit bedrijfstype een indicatieve hinderzone van 30 meter; deze zou ruim over alle omringende woningen vallen. De potentieel negatieve gevolgen van een tuincentrum worden dus naar inzicht van de gemeente onterecht gebagatelliseerd; het is juist voor de omwonenden positief dat het plangebied de bestaande bedrijfs-/detailhandelsbestemming verliest en wordt omgevormd naar de functie wonen, een functie die weinig tot geen hinder met zich meebrengt.

- b. Het plan is stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. De positionering van de woningen is in nauw overleg met omwonenden en met de gemeente uitgewerkt. Ook de ligging van de bijgebouwen is zorgvuldig bepaald om hinder te voorkomen. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 2.
- c. Het voorliggende plan is gebaseerd op een verzoek van initiatiefnemers voor de onderhavige locatie. De gemeente is gehouden om een dergelijk verzoek te beoordelen. Of er binnen de gemeente andere locaties zijn, is geen onderdeel van het voorliggende verzoek.
- d. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 3.
- e. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.1.
- f. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 11.
- g. Gezien de aard van het plan is een volledig groeninrichtingsplan onnodig. Benaadrukt moet worden dat het plan beoogt twee woonpercelen te realiseren, omsloten door bestaande achtertuinen van woningen. Een groene afscherming is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet nodig, omdat in dit geval sprake is van achtertuinen van woonpercelen die op elkaar aansluiten. Vanuit ecologisch oogpunt zullen wel grote delen van de bestaande groene afscheiding (de heggen) worden gehandhaafd. Het behoud van deze groene heggen in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Hiernaast geldt zoals genoemd in de toelichting nadrukkelijk het voornemen om het plangebied zo veel mogelijk groen en ecologisch in te richten. Gezien de zeer forse omvang van de woonpercelen (beide ca. 1.500 m² groot) is hiervoor ruimschoots ruimte.
- h. De gemeente verwerpt de suggestie dat dit plan is opgesteld om louter de belangen van een projectontwikkelaar te dienen. De maatschappelijke meerwaarde van het plan is duidelijk: onderhavig plan maakt het mogelijk de bestaande ongewenste bedrijfs-/detailhandelsfunctie van het plangebied op te heffen en de functie te wijzigen naar wonen. Hiermee zijn met name de omwonenden gediend.
- i. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 8.
- j. In een vrije markteconomie als Nederland is een eigenaar van welk goed dan ook vrij hier zelf over te beschikken; dat geldt natuurlijk ook in deze situatie. Grondspeculatie hoeft in dit geval niet verwacht te worden; er zijn reeds twee concrete kopers voor de twee woningen en deze zijn voornemens zelf op de locatie te gaan wonen.

4. Zienswijze 4

Van Lijndenlaan 20

Inhoud reactie

- a. Als gevolg van het plan verslechtert de daglichttoetreding.
- b. Het plan leidt tot meer inkijk en minder privacy.
- c. Het plan leidt tot een verlies van vrij uitzicht.
- d. Het plan leidt tot een waardevermindering van de woning van indiener.
- e. Het plan leidt tot een grondwaterstijging met alle consequenties van dien.
- f. Met het plan vervalt er groen en dit is niet in lijn met het gemeentelijke beleid; zoals het beleid dat de wijk Ministerpark ruim en groen opgezet dient te blijven.
- g. De woningen in het plan zijn qua maat en schaal te fors, omdat deze in de tweede lijn liggen. De indiener verwijst naar vergelijkbare gevallen.
- h. Er moet een nulmeting gedaan om schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden te kunnen vaststellen.

- i. De indiener doet enkele alternatieve suggesties: de grond bij de andere tuinen trekken, lagere woningen bouwen, of een kleinere bouwvlek (twee-onder-een-kap) realiseren.

Beantwoording reactie

- a. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.1.
- b. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.3.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.2.
- d. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 10.
- e. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 3.
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 2 onder punt c.
- g. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 2.1 en 2.2.
- h. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 11.
- i. De voorliggende verkaveling van het plangebied is in nauw overleg tussen gemeente en initiatiefnemers tot stand gekomen en heeft de instemming en goedkeuring van de gemeente. Het voorliggende plan is gebaseerd op een verzoek van initiatiefnemers voor de onderhavige locatie. De gemeente is gehouden om een dergelijk initiatief te beoordelen.
- j. Wat betreft de aangedragen alternatieven moet allereerst worden gesteld dat de gemeente een verzoek beoordeelt en geen alternatieven hoeft af te wegen. Om toch kort een afweging te maken:
 - De verkoop van gronden om de tuinen te vergroten is niet realistisch, omdat hiermee geen financiële drager ontstaat voor de reeds uitgevoerde sanering en verplaatsing van deze bedrijfslocatie.
 - Het aanhouden van lagere bouwhoogtes is ter plaatse niet passend; de gekozen maatvoering sluit aan op de omgeving, ook gezien de ruime omvang van de woonpercelen (zie ook paragraaf 2.2 onder onderwerp 2).
 - Een blok met twee-onder-een-kapwoningen is op deze plek niet passend. Gezien de twee zeer ruime bouwpercelen van elk circa 1.500 m² ligt een invulling met twee vrijstaande woningen voor de hand.

5. Zienswijze 5

Albert Grootlaan 22

Inhoud reactie

- a. De bouwvlek staat te dicht bij het woonperceel van de indiener; dit leidt tot inkijk en vermindering privacy.
- b. Gezien de hoogte van de voorgenomen woningen is sprake van de beperking van daglichttoetreding.
- c. Het vloeroppervlak per woning is groter dan de omliggende huizen, dit zou meer in verhouding gebracht moeten worden.
- d. Het plan leidt tot een grondwaterstijging met alle consequenties van dien tijdens en na de bouw.
- e. De indiener wil dat er een groenzone van 5 meter in stand wordt gehouden aan de rand van het perceel met groen tot maximaal 2 meter hoog.
- f. Er moet een nulmeting gedaan om schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden te kunnen vaststellen.

- g. De indiener doet enkele alternatieve suggesties: lagere woningen bouwen (maximaal 6 meter hoog), herziening van de bouwvlak of verkoop van stukken grond ter vergroting van de omliggende tuinen.

Beantwoording reactie

- a. De huidige ligging van de bouwvlakken is zorgvuldig bepaald, waarmee deze bouwvlakken overal op voldoende afstand van de perceelsgrenzen blijven. Hiermee wordt de huidige ligging van de bouwvlakken door de gemeente reeds als ideaal beschouwd. In onderhavig geval is het dichtstbijzijnde bouwvlak gelegen op minimaal 7 meter van de achterste perceelsgrens van de woning Albert Grootlaan 22; de afstand tussen dit bouwvlak en de woning is circa 17 meter. Deze afstanden zijn voldoende om te garanderen dat geen sprake is van een onevenredige negatieve invloed op inzicht en de privacy.
Wat betreft privacy wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.3.
- b. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 4.1.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 2.2.
- d. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 3.
- e. Gezien de ingesloten ligging te midden van woningen, wordt een landschappelijke afscherming in de vorm van bijvoorbeeld de brede groenstrook van 5 meter niet nodig en ook niet gewenst bevonden vanuit het oogpunt van beheer. Van enige groene afscherming zal sprake zijn aangezien de bestaande heggen (vanuit ecologisch oogpunt) zullen worden gehandhaafd. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 3 onder punt g. Zoals hier ook is gesteld, zal het behoud van deze heggen worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.
- f. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onder onderwerp 11.
- g. De voorliggende verkaveling van het plangebied is in nauw overleg tussen gemeente en initiatiefnemers tot stand gekomen en heeft de instemming en goedkeuring van de gemeente. Wat betreft de alternatieven kan worden verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder i. Wat betreft de gewenste herziening van de bouwvlak: in het voorliggende plan zijn de beide bouwvlakken reeds zodanig gesitueerd dat die overal op afstand van omliggende woningen zijn gelegen, een herschikking van deze 'bouwvlakken' zal niet leiden tot een gunstiger verkaveling voor de indiener / de omwonenden.
Wat betreft de mogelijke aankoop van een stuk grond door de indiener kan worden gesteld dat het momenteel niet aan de orde is dat delen van het plangebied worden verkocht om hiermee tuinen van omringende woningen te vergroten. De bestemming 'Wonen' sluit dit echter niet uit. Mogelijke verkoop is een zaak tussen eigenaren en geen onderdeel van een bestemmingsplanprocedure.

6. Zienswijze 6 (Achmea)

Thorbeckelaan 24

Inhoud reactie

- a. De vroegere functie van het plangebied als tuinderij was de aanleiding voor de indiener om diens woning aan de Thorbeckelaan, aansluitend aan het plangebied, te kopen. De vroegere tuinderij leidde nauwelijks tot hinder (weinig bezoekers, geen lichthinder, laagblijvende beplanting en open karakter). Om die reden is het voorliggende plan een verslechtering.

- b. Het gemeentelijke beleid (zoals blijkt uit het bestemmingsplan Stedelijk Gebied) is gericht op afstemming van uitbreidingen aan bestaande woningen en instandhouding van groene zones. Dit is met het realiseren van twee dominante villa's niet het geval.
- c. Het plan is strijdig met het gemeentelijke woningbouwbeleid en de structuurvisie Naarden-Bussum 2040 dat zich richt op de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren.
- d. Het plan is in strijd met het gemeentelijke beleid om groene locaties binnen het stedelijk gebied te handhaven, getuige ook de uitspraken in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' voor de wijk Ministerpark. Ook omdat de twee nieuwe villa's zichtbaar zullen zijn vanaf de straat doen deze afbreuk aan het groen in de wijk en de bestaande doorzichten.
- e. De inspreker stelt dat de bebouwing te groot is voor bebouwing in de tweede lijn en verwijst daarbij naar een e-mail van de toenmalige projectleider van de gemeente aan de adviseur van de initiatiefnemer. De woningen in de eerste lijn hebben een footprint van circa 62 m². De footprint van de 2 nieuwe woningen van circa 120 m² is fors groter.
- f. De inspreker vindt dat terughoudend met bebouwing in de tweede lijn moet worden omgegaan en verwijst naar een Raad van State uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:3066).
- g. Ten onrechte is bij dit plan gesteld dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt conform de provinciale ruimtelijke verordening; de indiener bestrijdt dit.
- h. De inpassing van het plan in de omgeving is niet goed onderzocht c.q. onderbouwd. Er is geen 3D-model gemaakt of een inschatting van doorzichten of bezonning. De effecten zijn daarom niet of verkeerd beoordeeld.
- i. Het plan zal leiden tot negatieve effecten op de grondwaterhuishouding. In de bestemmingsplantoelichting is dit aspect onvoldoende onderbouwd. In de omgeving zijn meer ervaringen met plannen waaruit de risico's inzake grondwaterstand zijn gebleken. Ook is geen inzicht gegeven in de gevolgen als bij de nieuwe woningen het hemelwater wordt ontkoppeld van het riool.
- j. Het plan zal leiden tot extra verlichting en hiermee tot negatieve effecten voor (deels beschermde) dieren in het plangebied. De leefruimte voor dieren wordt te veel ingeperkt met het plan.
- k. Het plan zal leiden tot extra verlichting en hiermee tot negatieve effecten voor de omwonenden. Er worden wel maatregelen voor tuinverlichting genoemd, maar dit is niet te handhaven. Verder zal juist verlichting van de bebouwing leiden tot extra verlichting.
- l. Het plan zal leiden tot een verslechtering van de lichtinval en bezonningssituatie en tot beperking van het zicht. Ook de aanplant van opgaand groen zal leiden tot beperking van het zicht. Binnen 5 meter van de perceelsgrenzen moet de hoogte van beplanting worden beperkt tot 2 meter hoogte.
- m. Voor de omliggende woningen geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter; het is logisch om dat ook in dit plan vast te stellen, en dus niet 10 meter (zeker gezien de afwijkingsbepaling van 10%).
- n. Het is onduidelijk hoe de rooilijn is vastgesteld en waar nog uitbreiding van de woningen kan plaatsvinden.
- o. De gebruiksregels in het bestemmingsplan bieden veel ruime en hebben een grote impact op de omgeving: overal wordt een zwembad toegestaan en bij de wo-

- ningen mag een Bed & Breakfast of kleinschalige aan huis gebonden bedrijvigheid worden gevestigd. De gevolgen zijn niet benoemd.
- p. Het bodemonderzoek is uit 2009 en hiermee verouderd.
 - q. Het akoestisch onderzoek gaat niet uit van de actuele situatie; de bouwvlakken zijn verschoven.
 - r. De bestemmingsplantoelichting is tendentius en onjuist wat betreft de beschreven gevolgen voor de omgeving; deze bestemmingsplanwijziging heeft een negatieve invloed op de waarde van de omliggende woningen. Deze schade zal niet verhaalbaar zijn, omdat wordt getoetst aan het huidige bestemmingsplan (tuincentrum), waardoor de omwonenden worden gedupeerd.
 - s. De risicoanalyse planschade uit 2015 is uitgevoerd voor een andere planinvulling en gaat niet goed op alle gevolgen in. Daarom kloppen de conclusies uit dit rapport niet.
 - t. De bouw van de twee villa's mag de doelstellingen inzake de benodigde energietransitie niet in de weg staan.
 - u. Gezien de ligging van de percelen kunnen de aanrijtijden van en de bereikbaarheid van hulpdiensten in het gedrang komen. Het is niet gewenst dat dit plan leidt tot beperkingen om in het omringende gebied bijvoorbeeld waar nodig verkeersremmende maatregelen te nemen. Dit moet worden verduidelijkt, ook voor de bouwfase.
 - v. Het is tendentius en onjuist dat de huidige situatie zou leiden tot hinder van hangjeugd, hiervan is helemaal geen sprake.
 - w. De bouw zal leiden tot overlast, afname van de verkeersveiligheid, afname van bereikbaarheid (ook voor hulpdiensten) en schade op de omgeving.
 - x. De burgerparticipatie is minimaal ingevuld door de initiatiefnemers en de gemeente heeft hierop niet goed toegezien en niet gereageerd op klachten van omwonenden hierover.
 - y. Tijdens de informatieavonden is onvoldoende gelegenheid geweest voor inspraak. De verslagen van de twee informatiebijeenkomsten zijn niet gedeeld, qua inhoud tendentius en niet-verifieerbaar en ook is niet duidelijk genoeg wat met de opmerkingen is gebeurd.
 - z. De gemeente was niet onbevooroordeeld bij de planvorming. De omwonenden hebben diverse malen tevergeefs aangedrongen op overleg. De omwonenden hebben in een gezamenlijke brief aan de gemeenteraad gesteld dat de burgerparticipatie onvoldoende was en dat de gemeente hier onvoldoende op heeft toegezien. Naar aanleiding van deze brief heeft een overleg met de gemeente (wethouder Franx) plaatsgevonden waarin gemaakte fouten zijn toegegeven; toegezegde notulen zijn evenwel niet verkregen. De indiener vindt dat door de wijze waarop het proces is doorlopen de verhoudingen in de buurt zijn verstoord.
 - aa. De quick scan ecologie schiet op enkele punten tekort: de vleermuis komt wel voor, de egel wordt onterecht niet genoemd en het gebied is belangrijk voor insecten. Er moet een volledig ecologisch onderzoek worden gedaan en het is wenselijk dat er een ecologische zone van 5 meter breed in stand wordt gehouden.
 - bb. Het vooruitlopen op de verlening van de vergunning voor chemiebedrijf Givaudan is niet gepast.
 - cc. Het plan kan leiden tot bouwschade; daarom moeten een risicoanalyse, monitoringsprogramma en een schadeafhandelingsprotocol worden opgesteld.

Beantwoording reactie

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.
- b. Het plan is niet strijdig met het aangehaalde beleid dat in de wijk Ministerpark is gericht op afstemming van uitbreidingen aan bestaande woningen en instandhouding van groene zones. Wat betreft de groene zones wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder c. Wat betreft de afstemming van uitbreidingen aan bestaande woningen stelt de gemeente zich op het standpunt dat de twee nieuwe woningen goed ingepast kunnen worden in de omgeving en passen in de maat en schaal. Verwezen wordt wat dat betreft ook naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 8.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder c.
- e. In deze reactie wordt verwezen naar een e-mail tussen de toenmalige projectleider van de gemeente en de adviseur van de initiatiefnemers. Het is onduidelijk hoe en waarom deze onderlinge correspondentie blijkbaar openbaar is geworden; de gemeente vindt het niet gepast dat deze correspondentie, die duidelijk niet gericht of bestemd is aan de indiener, door hem is gebruikt. De e-mail is een onderdeel van een langere correspondentie tijdens de planuitwerking en mede op basis van deze e-mail is het inrichtingsplan voor het plangebied nader uitgewerkt en aangepast. Aangezien de e-mail uitsluitend is te interpreteren in samenhang met de volledige correspondentie én aangezien het voorliggende plan mede op grond van deze e-mail reeds flink is aangepast en bijgesteld en hiermee de inhoud van de e-mail niet meer actueel is, heeft het geen zin verder inhoudelijk op deze e-mail in te gaan.
Wat betreft de schaal en maatvoering van de woningen wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.
- f. De betreffende uitspraak betreft een andere niet-vergelijkbare situatie en betreft een veel kleiner ingesloten perceel ten zuiden van het plangebied. Inderdaad is hierover gesteld door de gemeente dat in deze specifieke situatie de realisatie van een tweede woning niet gewenst was. Dit is te verklaren uit het feit dat de betreffende locatie veel dichter bebouwd is en bestaande woningen veel dichter bij dit perceel gelegen zijn.
In de onderhavige situatie acht de gemeente twee nieuwe vrijstaande woningen met de voorliggende maatvoering inpasbaar. Zo is het plangebied aanzienlijk groter en liggen bestaande woningen op grotere afstand. Benadrukt moet worden dat ook de welstandscommissie met het bestemmingsplan heeft kunnen instemmen. Wat betreft de schaal en maatvoering van de woningen wordt voor het overige verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.
- g. In de nu geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt bestaand stedelijk gebied gedefinieerd op de wijze als is verwoord in artikel 1.1.1 onder 1 sub h van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*". Onder deze definitie valt onderhavig plangebied binnen bestaand stedelijk gebied. De transformatie van deze voormalige bedrijfs-/ detailhandelslocatie is hiermee niet strijdig met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

- h. Mede naar aanleiding van de opmerking van de indiener zijn de effecten nader in beeld gebracht. In paragraaf 2.2 onderwerp 4.1 en 4.2 wordt hier nader op ingegaan.
- i. Wat betreft de effecten op de grondwaterhuishouding wordt verwezen naar onderwerp 3 in paragraaf 2.2. Ook is gevraagd door indiener om de effecten in beeld te brengen als bij de nieuwe woningen het hemelwater wordt ontkoppeld van het riool. Hierover kan worden gesteld dat de doorlaatbaarheid van de bodem en de actuele grondwaterstand ter plaatse zodanig zijn dat er voldoende bergingsruimte is voor hemelwater in de bodem (voldoende ontwatering). Eventueel zou dit met een krattensysteem (infiltratiekratten) nog meer worden vergroot, maar dit is ter uitwerking aan de initiatiefnemers c.q. toekomstige bewoners.
- j. Er is een quick scan ecologie uitgevoerd waarin alle mogelijke effecten (ook licht-hinder) op (beschermd) soorten in beeld gebracht zijn. Dit onderzoek volstaat, zoals reeds is betoogd in paragraaf 2.2. onderwerp 5. Benadrukt moet worden dat het plangebied geen natuurgebied betreft maar een voormalige bedrijfslocatie die wacht op herontwikkeling.
- k. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.4.
- l. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.1, 4.2 en 4.3. Aanvullend kan worden gesteld dat de aanplant van opgaand groen op voorhand beperkt zal zijn; in dit kader gelden reeds algemene wettelijke bepalingen (onder meer dat een boom 2 meter van de erfgrans moet worden geplant). Hiermee is reeds voldoende gewaarborgd dat opgaand groen niet zal leiden tot hinder. De gemeente ziet geen aanleiding om een (overigens zeer ongebruikelijke verplichting) op te leggen dat binnen 5 meter van de perceelsgrenzen de hoogte van beplanting moet worden beperkt tot 2 meter hoogte. Dit zou een te grote beperking zijn van de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van de nieuwe woonpercelen en dit is niet passend in een bestaande woonomgeving waar al reeds hoogopgaande beplanting aanwezig is.
- m. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.1 en 2.3.
- n. Bij dit plan is geen sprake van een rooilijn, omdat het plangebied niet aan een straat of aan openbaar gebied ligt. Het bepalen van een rooilijn om bebouwingsmogelijkheden in te perken is ook niet relevant, aangezien in dit plan hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak (tot het maximum bouwpercentage van 70%) en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en het bouwvlak. Uitbreidingen hier buiten zijn niet toegestaan.
Als met de zienswijze wordt bedoeld dat de gronden voor de rooilijnen in een andere bestemming zouden moeten, dan wordt verwezen naar de beantwoording bij inspreker 7 onder punt d.
- o. De genoemde mogelijkheden voor zwembaden, bed & breakfast en aan huis gebonden bedrijven gelden voor alle woningen, ook in bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' dat voor de wijk geldt waar dit plangebied in is gelegen. In het kader van rechtsgelijkheid is het wenselijk ook aan de twee nieuwe woningen deze mogelijkheden te bieden. In alle gevallen betreft het functies die passend worden geacht bij woningen in een woonomgeving. Negatieve effecten op het woon- en leefklimaat of hinder hoeven niet te worden verwacht, omdat de functies ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.
- p. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 6.
- q. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 7.

- r. Het feit is dat het huidige bestemmingsplan nog steeds een bedrijfs-/detailhandelsbestemming heeft en dat op grond van het bestemmingsplan zich nog steeds een tuincentrum op de locatie kan vestigen; verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 1 en de beantwoording bij zienswijze 3 onder a. De motivering in het bestemmingsplan is dus zeker niet tendentiekus van aard. Wat betreft planschade wordt verwezen naar paragraaf 2.2. onderwerp 10. Voor de duidelijkheid: op basis van de geldende wet- en regelgeving wordt eventuele planschade bepaald door de bestaande planologische situatie; namelijk tuincentrum.
- s. De planschade-risicoanalyse is vernieuwd en volledig toegespitst op het nu voorliggende plan. De planschade-risicoanalyse is overigens een stuk dat niet openbaar is en uitsluitend van belang is in het kader van de anterieure contractvorming tussen initiatiefnemers en gemeente. Om die reden maakt die ook geen deel uit van het bestemmingsplan, wordt deze niet besproken in de toelichting en is die niet bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.
- t. Onderhavig plan staat op geen enkele wijze de energie-transitie in de weg. Onderhavig plangebied betreft particuliere percelen en is hiermee op voorhand niet geschikt om voorzieningen van algemeen belang op het gebied van duurzame energie op te realiseren. Tevens is er geen enkele concrete aanwijzing dat er sprake van zou zijn dat het plangebied mogelijk hiervoor gebruikt zou kunnen worden. Benadrukt moet worden dat het particuliere percelen betreft. Mochten er gezamenlijke voorzieningen op het gebied van duurzame energie gerealiseerd moeten worden, dan ligt dit niet voor de hand om dit op particuliere grond te realiseren.
- De nieuwe woningen zelf zullen uiteraard voldoen aan de huidige strenge duurzaamheidseisen. De nieuwe eigenaren hebben uitgesproken dat zij de intentie hebben om aanvullend extra maatregelen te nemen op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld nul-op-de-meter woningen. Bij de verdere planuitwerking zal nader worden bekeken wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn.
- u. De aanrijtijden van de hulpdiensten voldoen aan de norm en de locatie is voldoende toegankelijk voor hulpdiensten. Onderhavig plan zal er niet toe leiden dat elders in de wijk eventuele verkeersmaatregelen belemmerd worden.
- v. Dat er nu geen hinder wordt ervaren van hangjeugd, betekent niet dat dit in de toekomst niet alsnog het geval kan zijn. Dit argument is aangehaald als een voorbeeld van de risico's van het te lang braak laten liggen van een perceel. Andere voorbeelden zijn verloedering, vandalisme, et cetera. Dat het niet wenselijk is dat een voormalige bedrijfslocatie te lang braak ligt, wachtend op herontwikkeling, zal niet ter discussie staan. Hieraan kan worden toegevoegd dat het terrein eerder geheel is afgesloten naar aanleiding van klachten.
- w. Dat er sprake kan zijn van enige overlast als gevolg van de bouw van de woningen kan niet ontkend worden. Deze overlast is evenwel op voorhand beperkt omdat het plan slechts twee woningen betreft en daarnaast ook tijdelijk. Het plangebied zelf is groot genoeg om ruimte te bieden aan zaken (bijvoorbeeld machines, voertuigen, opslag van bouwmaterialen, bouwketen, dixi's, et cetera) die met de bouw gepaard gaan. De eventuele overlast als gevolg van bouwactiviteiten is daarom naar de mening van de gemeente niet onevenredig of onacceptabel. Verder vallen deze onder de werking van de APV, net als voor een verbouwing in of aan een huis, tijden die redelijk worden geacht zijn opgenomen.
- x. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 9.

- y. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 9. In de verslagen van de informatiebijeenkomsten is overigens weldegelijk aangegeven tot welke planaanpassingen de informatiebijeenkomsten geleid hebben.
- z. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 9.
- aa. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 5 en aanvullend naar de beantwoording van zienswijze 5 onder e.
- bb. De problematiek rondom geurstoffenbedrijf Givaudan heeft enige tijd de planvorming in Naarden in brede zin belemmerd. Inmiddels is gebleken dat onderhavig plan ruimschoots buiten de geurcontour van dit bedrijf ligt. Hiermee is voldoende aangetoond dat de geurvergunning van Givaudan geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.
- cc. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 11. Er zullen nulmetingen worden gedaan. Mocht sprake zijn van schade bij de bestaande woningen als gevolg van de bouw, dan zal deze worden vergoed. Het opstellen van een volledig risicoanalyse, monitoringsprogramma en een schade-afhandelingsprotocol wordt gezien de beperkte aard en schaal van dit plan (het gaat om een kleinschalig plan met slechts 2 woningen) onnodig gevonden.

7. Zienswijze 7 (ARAG)

Van Lijndenlaan 18

Inhoud reactie

- a. De oppervlakte (footprint) van de nieuwe woningen is met 180 m² fors groter dan de oppervlakte van woningen in de omgeving (gemiddeld circa 71 m²). Het argument dat de beide nieuwe woningen niet zichtbaar zijn vanuit de straat is niet juist; dit is wel zo en bovendien is dit een onheus argument voor de omvang van de woningen. Ook de oppervlakte van de percelen vormt geen rechtvaardiging voor deze omvang.
Gerefereerd wordt aan een 3D-zichtbaarheidsanalyse waaruit blijkt dat de geplande bebouwing zichtbaar zal zijn vanaf de omliggende straten.
- b. De indiener verwijst naar een uitspraak van de Raad van State (kenmerk: ECLI:NL:RVS:2018:204) waarin de gemeente juist negatief stond tegenover de bouw van een woning op een binnenterrein, omdat dit afbreuk zou doen aan de privacy van omwonenden en een precedent zou scheppen. Bij een ander voormalig kwekerijterrein is daarnaast bebouwing ingepast met een oppervlakte die even groot is als de omliggende huizen en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.
- c. Verwezen wordt naar een e-mail van 15 januari 2018. Aansluitend op de inhoud van deze e-mail wordt de suggestie gedaan om de bebouwing te beperken op maximaal 75 m² elk.
- d. Het bestemmingsplan gaat ten onrechte niet in op de aanzienlijke mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Deze mogelijkheden moeten in het bestemmingsplan worden beperkt. De suggestie wordt gedaan delen van het plangebied te bestemmen als 'Tuin' of 'Groen'.
- e. Het is niet duidelijk waarom een bouwhoogte van 10 meter wordt toegestaan, terwijl alle omliggende woningen een maximum bouwhoogte van 9 meter hebben op grond van het bestemmingsplan. Bovendien kan met de 10% afwijkingsbevoegdheid deze bouwhoogte nog verder worden vergroot. De indiener vindt dat de bouwhoogte gemaximeerd moet worden op 9 meter; ook omdat hiermee beter op de gemeentelijke Structuurvisie wordt aangesloten.

- f. De indiener stelt dat een uitgevoerde 3D-daglichttoetredingsanalyse laat zien dat de voorgestelde bebouwing onevenredig veel daglicht wegneemt op de woningen en tuinen in de omgeving.
- g. Er is geen concrete invulling gegeven aan de ecologische vervolgstap dat de hagen zullen worden gespaard; dit moet planologisch worden gewaarborgd. Verder worden maatregelen die de ecologische waarde van de locatie zouden moeten versterken, niet in detail besproken. Er is daarom een inrichtingsplan nodig, verbonden aan een voorwaardelijke verplichting.
- h. Het plan zal negatieve effecten hebben op de grondwaterhuishouding in het plangebied, mede door de grote grondbelasting van de nieuwe gebouwen. De effecten zijn onvoldoende onderzocht. Nader onderzoek is nodig en er moeten waarborgen komen voor de omringende woningen (onder meer nulmetingen, afspraken over shadeafhandeling).
- i. Het bodemonderzoek dateert uit 2009 en is niet meer actueel.
- j. Het akoestisch onderzoek gaat niet uit van de actuele ligging van de bouwvlakken.
- k. De communicatie is gebrekkig verlopen. Brieven zijn niet beantwoord en pas na heel lang aandringen kwam er een overleg met de wethouder. De verslagen van de informatieavonden zijn niet verspreid. De gemeente heeft niet aan haar zorgplicht voldaan inzake de burgerparticipatie.

Beantwoording van de reactie.

- a. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2. Er wordt niet bestreden dat de nieuwe woningen vanuit bepaalde invalshoeken op enkele plekken vanaf de straat te zien zullen zijn, maar dit doet niet af aan de stelling van de gemeente dat de woningen met de beoogde schaal en omvang passend zijn in de omgeving.
- b. De uitspraak waarnaar wordt verwezen betreft een andere situatie, die niet vergelijkbaar is. In de onderhavige situatie acht de gemeente twee nieuwe vrijstaande woningen met de voorliggende maatvoering inpasbaar. Ook de welstandscommissie heeft met dit plan kunnen instemmen.
- c. Wat betreft de e-mail waarnaar wordt gerefereerd wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder e. De suggestie om de 'footprint' van de woningen te beperken tot 75 m² elk wordt niet overgenomen: zoals besproken in paragraaf 2.2 bij onderwerp 2.2 wordt de maximale footprint van de woningen van 120 m² passend bevonden.
- d. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.4. Mede gezien de overwegingen als genoemd onder dit onderwerp, is besloten een deel van de percelen binnen de bestemming 'Tuin' te leggen. Hiermee wordt ook deels tegemoet gekomen aan deze zienswijze. De bestemming 'Tuin' zal gelden voor de gronden voor de voorgevels (voorstede bouwgrenzen) van de beide woningen. Verder moet aangevoerd worden dat ook binnen de bestemming 'Wonen' in dit bestemmingsplan al sprake is van een strengere bouwregeling dan in de woonbestemming van het omliggende bestemmingsplan, omdat de woningen en bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aangeduide nauwe omkaderde bouwvlakken en aanduidingsvlakken 'bijgebouwen'.
Voor de goede orde: een bestemming 'Groen' wordt niet als passend gezien. Wat betreft de bestemming 'Groen': deze wordt doorgaans gebruikt voor (openbare) groenvoorzieningen; onderhavig plan betreft evenwel particulier terrein en toekomstige woonpercelen.

- e. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.1.
- f. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.1.
- g. Zoals ook gesteld bij de beantwoording van zienswijze 3 onder g zal het behouden van de hagen (die enige ecologische waarde hebben) mede naar aanleiding van de zienswijzen van enkele indieners op dit punt in de regels worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Wat betreft het inrichtingsplan dat nodig wordt geacht door indiener, wordt eveneens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder g.
- h. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 3 wat betreft de gevolgen voor het grondwater. Wat betreft de waarborg inzake bouwschade wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 11 alsmede de beantwoording van zienswijze 6 onder punt cc.
- i. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 6.
- j. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 7.
- k. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 9.

8. Zienswijze 8

Van Lijndenlaan 14

Inhoud reactie

- a. De omvang van de nieuwe woningen is veel groter dan de woningen in de omgeving. De indiener heeft zelf een woning met een grondoppervlak van 60 m², een garage van 15 m² een kavel van 300 m². De nieuwe woningen hebben grondoppervlak van 180 m², een garage van 40 m² een kavel van 1.500 m². De bouwhoogte van de nieuwe woningen mag 10 meter zijn; even hoog als de woning van de indiener. De ligging van dakkapellen en dakramen is ook zeer van belang. De omvang van de woningen past niet in de omgeving.
- b. Het bestemmingsplan is met weinig diepgang opgesteld. Het lijkt alsof de bouwplannen voor de woningen al bekend zijn, de indiener wil die dan ook graag kennen.
- c. De indiener verwacht nadelen te ondervinden in het woongenot en planschade te ondervinden (privacy, zonlichttoetreding, verstoring grondwaterhouding).
- d. De indiener wil graag op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen rond dit plan. Eerder zijn er wat dit betreft al stekken laten vallen door de gemeente.

Beantwoording van de reactie

- a. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.1 en 2.2. Wat betreft de ligging van dakramen en dakkapellen: deze mogen deels vergunningsvrij worden gerealiseerd. De impact van deze ondergeschikte bouwonderdelen op inkeer en privacy worden op voorhand als beperkt ingeschat.
- b. Het bestemmingsplan is met grote zorg opgesteld. De bouwplannen van de woningen zijn nog niet bekend. Deze worden uitgewerkt na vaststelling van het bestemmingsplan. Indiener kan hiervan kennis nemen op het moment dat de aanvragen zijn ingediend of mogelijk dat de kopers bereid zijn de plannen al in eerder stadium te laten zien.
- c. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.1 tot en met 4.3 en onderwerp 3.
- d. De onderhavige nota van zienswijzen wordt aan de indiener verzonden per post of e-mail en indieners worden uitgenodigd voor het gesprek. Hierbij zijn raadsleden

aanwezig, de wethouder en eventueel de aanvragers. Op deze avond vindt een gesprek plaats over het plan en de ingediende zienswijzen. Te zijner tijd zal het vaststellingbesluit inzake het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en bekend worden gemaakt aan indieners met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Zienswijze 9

Thorbeckelaan 26

Inhoud reactie

- a. De vroegere functie van het plangebied als tuinderij was de aanleiding voor de indiener om diens woning aan de Thorbeckelaan, aansluitend aan het plangebied, te kopen. De vroegere tuinderij leidde nauwelijks tot hinder (weinig bezoekers, geen lichthinder, laagblijvende beplanting en open karakter). Om die reden is het voorliggende plan een verslechtering.
- b. Het gemeentelijke beleid (zoals blijkt uit het bestemmingsplan Stedelijk Gebied) is gericht op afstemming van uitbreidingen aan bestaande woningen en instandhouding van groene zones. Dit is met het realiseren van twee dominante villa's niet het geval.
- c. Het plan is strijdig met het gemeentelijke woningbouwbeleid en de structuurvisie Naarden-Bussum 2040 dat zich richt op de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren.
- d. Het plan is in strijd met het gemeentelijke beleid om groene locaties binnen het stedelijk gebied te handhaven, getuige ook de uitspraken in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' voor de wijk Ministerpark. Ook omdat de twee nieuwe villa's zichtbaar zullen zijn vanaf de straat doen deze afbreuk aan het groen in de wijk en de bestaande doorzichten.
- e. Er heeft geen toetsing aan het nationale beleid plaatsgevonden, gerefereerd wordt aan de SER-ladder.
- f. Ten onrechte is bij dit plan gesteld dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt conform de provinciale ruimtelijke verordening; de indiener bestrijdt dit.
- g. De inpassing van het plan in de omgeving is niet goed onderzocht c.q. onderbouwd. Er is geen 3D-model gemaakt of een inschatting van doorzichten of bezonning. De effecten zijn daarom niet of verkeerd beoordeeld.
- h. De bebouwing krijgt een bovenproportionele omvang; de nieuwe woningen krijgen een oppervlak van 180 m², terwijl in de buurt 50-75 m² gebruikelijk is. De nieuwe woningen zijn ook wel degelijk zichtbaar vanaf de straat. Verwezen wordt naar een e-mail van de toenmalige projectleider van de gemeente. Als alternatief wordt voorgesteld een omvang van 75 m² per woning aan te houden.
- i. De inspreker vindt dat terughoudend met bebouwing in de tweede lijn moet worden omgegaan en verwijst naar een Raad van State uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:3066). Ook verwijst indiener naar bebouwing op een ander voormalig kweekterrein, namelijk Juliana van Stolberglaan 29a; hier is bebouwing gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 6 meter.
- j. De inpassing van het plan in de omgeving is niet goed onderzocht c.q. onderbouwd. Er is geen 3D-model gemaakt of een inschatting van doorzichten of bezonning. De effecten zijn daarom niet of verkeerd beoordeeld.

- k. Het bestemmingsplan dient de aanzienlijk vergunningvrije bouwmogelijkheden te beperken. Ook omdat door de wijze van bestemmen de twee beoogde garages buiten het bebouwingsgebied zouden vallen.
- l. Het is onduidelijk hoe de rooilijn is vastgesteld en waar nog uitbreiding van de woningen kan plaatsvinden. Gesuggereerd wordt om de bestemming 'Tuin' of 'Groen' op delen van het plangebied te leggen.
- m. Het plan zal ertoe leiden dat de privacy, zichtlijnen en bezonningssituatie onevenredig wordt geschaad. De suggestie wordt gedaan de woningen zover als mogelijk in zuidelijke richting te verplaatsen.
- n. De toegestane bouwhoogte van de nieuwe woningen moet niet hoger zijn dan die van de omliggende bestaande bebouwing. Hiermee wordt ook beter aangesloten bij het ruimtelijke beleid voor de wijk Ministerpark, zoals blijkt uit de structuurvisie.
- o. Het verrichte ecologische onderzoek schiet te kort op een aantal punten, zo komen de vleermuis, egel en koperwiek wel voor. Gesuggereerd wordt een ecologische zone van 5 meter breed en maximaal 2 meter hoog in stand te houden. Het verbaast de indiener dat de ecologische inrichting van de percelen niet concreet is beschreven. De indiener pleit voor een inrichtingsplan.
- p. Het behoud van de heggen is niet gewaarborgd in dit bestemmingsplan.
- q. De indiener vraagt aandacht voor de hydrologische situatie. Een risicoanalyse en onderzoek zijn nodig, alsmede adequate waarborgen voor de omliggende woningen. De lokale grondwaterproblematiek is niet meegenomen en een positief advies van het Hoogheemraadschap ontbreekt. Ook kan het in de toekomst loskoppelen van hemelwaterafvoer leiden tot problemen.
- r. Het bodemonderzoek is niet actueel.
- s. Het akoestisch onderzoek is niet uitgevoerd op basis van de meest actuele uitgangspunten.
- t. De communicatie over dit plan is gebrekkig geweest. Pas na lang aandringen kwam er een gesprek tot stand met wethouder Franx. De verslagen van de informatieavonden kwamen pas bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage en zijn qua inhoud tendentiekus en niet geverifieerd. De indiener heeft nog geen beloofde reactie van wethouder Franx op de brieven van indieners of een gespreksverslag ontvangen. De gemeente heeft niet aan haar zorgplicht inzake burgerparticipatie voldaan en hierdoor is die door de initiatiefnemers minimaal ingevuld. De rol van de gemeente op de informatiebijeenkomsten was twijfelachtig.
- u. Het plan zal leiden tot extra verlichting en hiermee tot negatieve effecten voor enerzijds de dieren in het plangebied en anderzijds de omwonenden.
- v. Het plan heeft negatieve effecten op lichtinval / bezonning en leidt tot beperking van het zicht. Ook hoge bomen leiden tot beperking van het zicht. Dit is niet goed in beeld gebracht.
- w. De gebruiksregels in het bestemmingsplan bieden veel ruimte en hebben een grote impact op de omgeving: overal wordt een zwembad toegestaan en bij de woningen mag een Bed & Breakfast of kleinschalige aan huis gebonden bedrijvigheid worden gevestigd. De gevolgen zijn niet benoemd.
- x. Het voorliggend plan heeft een negatieve invloed op de waarde van de woning en leidt tot planschade; het vroegere gebruik van het plangebied als hoveniersbedrijf leidde nauwelijks tot hinder.
- y. De risicoanalyse planschade uit 2015 is uitgevoerd voor een andere planinvulling en gaat niet goed op alle gevolgen in. Daarom kloppen de conclusies uit dit rapport niet.

- z. Het vooruitlopen op de verlening van de vergunning voor chemiebedrijf Givaudan is niet gepast.
- aa. In tegenstelling tot hetgeen is beweerd bestaat er momenteel helemaal geen overlast als gevolg van hangjongeren.
- bb. Er wordt overlast verwacht als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Het plangebied is niet bereikbaar voor groot transport. Eerdere bouwprojecten in de omgeving hebben geleid tot schade aan bestrating, straatmeubilair en groen.
- cc. De plannen en het gevoerde proces hebben geleid tot verstoorde verhoudingen in de buurt. Er moet op een eerlijke wijze met bezwaren worden omgegaan en compensatie voor schade worden gegeven.
- dd. Het plan kan leiden tot bouwschade; daarom moeten een risicoanalyse, monitoringsprogramma en een schade-afhandelingsprotocol worden opgesteld.

Beantwoording reactie

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder c, waarin ook is ingegaan op het ruimtelijke beleid voor de wijk Ministerpark. Aanvullend kan worden gesteld dat onderhavig plan wat betreft alle beleidspunten passend is binnen het gestelde ruimtelijke beleid: met het plan vindt geen wijziging plaats van het rationele stratenpatroon en de samenhang van woningclusters. De vormgeving, maatvoering en situering van de nieuwe woningen is afgestemd op de bestaande omgeving. Wat dit betreft wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 8.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder c. Dat de woningen vanuit sommige gezichtspunten zichtbaar zijn vanaf de straat wordt niet bestreden, maar dit doet niet af aan het standpunt van de gemeente dat de woningen qua maat en schaal passend zijn in de omgeving; zie hiervoor ook paragraaf 2.2 onderwerp 2.1 en 2.2.
- e. Onderhavig plan is op een juiste wijze getoetst aan het nationale beleid. Wat betreft de SER-ladder, oftewel de Ladder voor duurzame verstedelijking, kan worden gesteld dat gezien de beperkte omvang het plan kan worden aangemerkt als kleinschalig. Hiermee is het plan conform de huidige jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling waarvoor een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient plaats te vinden. Afgezien van dit feit, hoeft niet te worden betwijfeld of aan de vereisten van deze Ladder kan worden voldaan: er is sprake van een concrete behoefte aan deze woningen (er zijn al immers kopers) en daarnaast is er sprake van een grote woningbehoefte in de gemeente Gooise Meren. Verder is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (het ligt midden in een woonwijk, wordt omringend door bestaande woningen en heeft ook zelf een 'stedelijke' bestemming, namelijk 'Detailhandel'), om die reden is een beoordeling van andere alternatieve locaties niet aan de orde.
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 onder g.
- g. Mede op basis van de zienswijzen van diverse indieners is een nadere studie gedaan; hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2 onderwerp 4 (en dan met name onderwerp 4.1).
- h. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.1 en 2.2. Wat betreft de e-mail waarnaar gerefereerd wordt, wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 6 onder e.

- i. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 onder f en zienswijze 7 onder b. Ook de locatie Juliana van Stolberglaan 29a betreft een andere situatie, die niet geheel vergelijkbaar is. De gemeente blijft op het oordeel dat bij onderhavig plan, vooral gezien de zeer ruime woonpercelen (circa 1.500 m² elk), de gekozen maatvoering en situering aanvaardbaar zijn.
- j. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 4, waarin wordt ingegaan op de effecten op doorzichten en bezonning.
- k. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.4.
- l. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 7 onder d. Een deel van het plangebied zal, mede naar aanleiding van enkele zienswijzen, in de bestemming 'Tuin' worden gelegd.
- m. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.
- n. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.1. De gekozen goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter sluiten aan bij de feitelijke goot- en bouwhoogte van de meeste woningen in de omgeving. Wat betreft het beleid voor de wijk Ministerpark wordt verwezen naar de beantwoording onder b.
- o. Wat betreft het ecologische onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 5. Wat betreft de gesuggereerde ecologische zone wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5 onder e en 6 onder l. Wat betreft het gevraagde inrichtingsplan wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder g.
- p. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 onder g en 5 onder e. Mede naar aanleiding van de inhoud van de zienswijzen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.
- q. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 3. Wat betreft de gevraagde goedkeuring van het Hoogheemraadschap, kan worden gewezen op de vooroverlegreactie van Waternet (een instantie die werkt namens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam), zoals besproken in de toelichting. De conclusie dat onderhavig plan ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem, wordt onderschreven door Waternet.
- r. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 6.
- s. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 7.
- t. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 9.
- u. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.4.
- v. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 4.1, 4.2 en 4.3.
- w. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 onder o.
- x. Wat betreft planschade wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 10. Wat betreft de ervaren hinder van het voormalige bedrijf wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.
- y. Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder s.
- z. Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder bb.
- aa. Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder v.
- bb. Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder w. Wat betreft de toegankelijkheid van het perceel voor groot materieel, zoals vrachtwagens: de toegang van het plangebied vanaf de Albert Grootlaan is op zijn smalst circa 7 meter breed; dit is ruim voldoende breedte, ook voor vrachtwagens, om het plangebied op te kunnen rijden.
- cc. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 9.
- dd. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 11.

Inhoud reactie

- a. De bouwvlek staat te dicht bij het perceel van indiener, hiermee wordt de indiener erg in de privacy aangetast. De indiener wenst herziening van de bouwvlek.
- b. De hoogte van de beoogde woningen heeft grote nadelige gevolgen voor de zonlichtinval. De indiener wenst een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.
- c. Het vloeroppervlak van de nieuwe woningen is veel groter dan die van de bestaande woningen; dit staat niet in verhouding.
- d. De indiener maakt zich zorgen over de gevolgen van het plan op het grondwaterpeil.
- e. De indiener vindt het in stand houden van een ecologische zone van 5 meter rondom het perceel zeer goed inpasbaar.
- f. De indiener wil graag een grondige nulmeting van de woning, garage en tuin, zodat geen misverstanden gaan bestaan over eventuele schade.
- g. De indiener verwacht veel hinder als gevolg van de bouw (geluid- en verkeersoverlast).

Beantwoording reactie

- a. Wat betreft de maatvoering van de woningen wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2. Wat betreft de situering van de bouwvlakken ('bouwvlekken') stelt de gemeente zich op het standpunt dat de bouwvlakken overal op geruime afstand van de grenzen van het plangebied blijven en dat de nu voorliggende positionering van de bouwvlakken ideaal is (zie ook de beantwoording van een deel van de zienswijze 4 onder i en zienswijze 5 onder g).
In onderhavig geval is het dichtstbijzijnde bouwvlak gelegen op minimaal 11 meter van de achterste perceelsgrens van de woning Van Lijndenlaan 16; de afstand tussen dit bouwvlak en de woning is nog groter. Deze afstanden zijn voldoende om te garanderen dat geen sprake is van een onevenredige negatieve invloed op inzicht en de privacy.
- b. Wat betreft de hinder als gevolg van lichtinval en zichtlijnen wordt verwezen naar paragraaf 2.2. onderwerp 4.1 en 4.2. Wat betreft de maatvoering van de woningen wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.2.
- d. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 3.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5 onder e.
- f. Zoals gevraagd zal inderdaad een nulmeting voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, zodat eventuele schade aan de bestaande woningen als gevolg van de bouw objectief kan worden vastgesteld. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 onderwerp 11.
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 onder w.

Inhoud reactie

- a. De vroegere tuinderij leidde nauwelijks tot hinder (weinig bezoekers, geen lichthinder, laagblijvende beplanting en open karakter). Voor de indiener is dit stiltegebied

belangrijk, mede gezien de kleine eigen achtertuin van slechts 8 meter diepte. Het voorliggende plan vormt een forse verslechtering van de woonsituatie.

- b Er is onvoldoende onderbouwd waarom de nieuwe woningen goed inpasbaar zouden zijn. Er is geen gebruikgemaakt van 3D-modellen, simulaties, et cetera. Dit heeft mogelijk geleid tot verkeerde inzichten.
- c De omvang van de nieuwe woningen staat in geen verhouding tot de woningen in de omgeving. De oppervlakte (footprint) bedraagt 180 m², tegenover 60-75 m² bij de meeste omliggende woningen. De indiener verwijst naar een e-mail van de toenmalige projectleider van de gemeente, d.d. 15 januari 2018. Ook gaat het bestemmingsplan niet in op de vergunningsvrije mogelijkheden. De indiener doet de suggestie om per woning maximaal 100-150 m² als bebouwd oppervlak af te spreken en de vergunningsvrije mogelijkheden te beperken.
- d De maximum bouwhoogte van de woningen is 10 meter, terwijl die bij alle omliggende woningen maximaal 9 meter bedraagt. Verder geldt dan nog een afwijkingsbevoegdheid van 10% hierop. De indiener vindt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Omdat het bebouwing in de tweede lijn betreft is zelfs maximaal een bouwhoogte van 7 m te verwachten.
- e De uitgevoerde quick scan ecologie schiet op een aantal punten tekort: de vleermuis komt wel voor, de egel wordt onterecht niet genoemd en het gebied is belangrijk voor insecten. Tevens stelt de indiener dat er wel maatregelen worden aangehaald om de ecologie te versterken maar die worden niet verduidelijkt en ook zijn die niet middels een voorwaardelijke verplichting verplicht gesteld. In ieder geval is de instandhouding van de beplanting in het plangebied essentieel.
- f Het bodemonderzoek stamt uit 2009 en is verouderd.
- g Het akoestisch onderzoek is niet uitgevoerd op basis van de meest actuele uitgangspunten.
- h Aandacht wordt gevraagd voor de hydrologische situatie; de geohydrologische effecten zijn onvoldoende in beeld gebracht.
- i De indiener is in tegenstelling tot hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan wordt beweerd van mening dat er wel sprake is van planschade.
- j Het plan kan leiden tot bouwschade; daarom moeten een risicoanalyse, monitoringsprogramma en een schade-afhandelingsprotocol worden opgesteld.

Beantwoording reactie

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.
- b. Mede naar aanleiding van meerdere zienswijzen, zijn de gevolgen op lichtinval e.d. nader in beeld gebracht, zie hiervoor paragraaf 2.2. onderwerp 4.1.
- c. Wat betreft het bebouwd oppervlak van de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.2. Wat betreft de e-mail waar aan wordt gerefereerd, wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 6 onder e. Wat betreft de vergunningsvrije bouw mogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 2.4. Wat betreft de suggestie voor de andere planinvulling: de woningen hebben een maximaal bebouwd oppervlak van 120 m²; dit is reeds conform de suggestie.
- d. Gesteld wordt dat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen gelijk zijn aan die van de (meeste) omringende woningen; deze zijn respectievelijk 6 en 10 meter. Wat betreft de bouwhoogtes van de woningen wordt verder verwezen naar paragraaf 2.2. onderwerp 2.1 en wat betreft de afwijkingsregeling van 10% naar onderwerp 2.3.

- e. Er wordt allereerst verwezen naar paragraaf 2.2 onderwerp 5. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder g, waarin wordt ingegaan op de wenselijkheid van een (groen-)inrichtingsplan en het waarborgen van ecologische maatregelen.
- f. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. onderwerp 6.
- g. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. onderwerp 7.
- h. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. onderwerp 3.
- i. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. onderwerp 10.
- j. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. onderwerp 11 alsmede naar de beantwoording van zienswijze 6 onder cc.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd:

- De meer actuele bodemonderzoeken zullen worden besproken aanvullend op of in plaats van de verouderde onderzoeken uit 2009 en ook zullen deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Overigens blijkt uit de actuele bodemonderzoeken dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik. Geconcludeerd wordt dat de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Wijzigingen aan het bestemmingsplan

Wijzigingen aan bestemmingsplan

- Wijziging bestemmingsplanregeling in de zin dat de gronden voor de voorgevellijn (de voorste bouwgrenzen) van de twee nieuwe woningen in de bestemming 'Tuin' worden gelegd. De bestemming 'Tuin' wordt in dit kader toegevoegd aan de regels. Tevens is het parkeren opgenomen in deze bestemming. De beoogde locatie van de bijgebouwen blijft in de bestemming 'Wonen'.
- Wijzigen planbeschrijving in par. 2.4: abusievelijk is gesteld dat de footprint van de nieuwe woningen 180 m² bedraagt; dit moet 120 m² zijn (dit is hetgeen de regeling reeds vast legde en nog steeds vast legt).
- De bouwwijze van de woningen (in beide gevallen vrijstaande woningen) wordt op de verbeelding en in de regels vastgelegd met een aanduiding 'vrijstaand', hiermee is tevens het maximale aantal woningen vastgelegd op 2.
- Het behoud van deze groene heggen wordt in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.
- De actuele bodemonderzoeken worden besproken en opgenomen als bijlagen.

Overige toezeggingen

- Er zal een nulmeting worden gedaan door de initiatiefnemers voor de bouwwerkzaamheden om eventuele bouwschade op de bestaande omringende woningen in beeld te brengen.

5 Zienswijzen aangevuld

Na het versturen van de zienswijzennota aan de omwonenden bleek dat er 4 zienswijzen ten onrechte niet waren opgenomen in de nota. De oorzaak was gelegen in het feit dat de zienswijzen waren binnengekomen in een mailbox maar niet zijn overgezet naar het postregistratiesysteem. Inmiddels is de mogelijkheid om zienswijzen per mail in te dienen afgesloten. Er wordt gezocht naar een andere oplossing.

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen behandeld en maken daarmee onderdeel uit van de besluitvorming.

1. Zienswijze 12

Jacobus Verhoeflaan 9

Inhoud reactie

- a. De geschiedenis is incompleet in de toelichting volgens indiener
- b. De indiener geeft de relatie en het wonen op zijn perceel aangrenzend naast de Albert Grootlaan weer.
- c. Het bouwvlak grenzend aan het perceel van indiener is op een te korte afstand van de perceelsgrens van indiener.
- d. Het plan zal leiden tot verlies aan privacy, lichtinval en waardevermindering van het huis van indiener.
- e. Indiener is voornemens beroep in te stellen tegen het plan gelet op de bouwvlakken en de maximale footprint.

Beantwoording reactie

- a. De toelichting geeft in het kort de geschiedenis weer van het gebied. En heeft tot doel een illustratie te zijn. De toelichting is voornamelijk gericht op de inpassing en milieuaspecten.
- b. Dit onderdeel nemen we voor kennisgeving aan.
- c. Voor een deel wordt verwezen naar paragraaf 2.2. voor wat betreft de omvang van het bouwpercentage. Voor het overige is het bouwvlak mede op verzoek van indiener naar achter gesitueerd zodat de nieuwe woning niet naast de woning aan de Jacobus Verhoeflaan staat. Het bouwvlak is ook verkleind met daarbij een percentage van 70% ten opzichte van het grote bouwvlak uit de eerdere plannen met een bebouwingspercentage van 50%. Hiermee is juist geprobeerd rekening te houden met de belangen van de indieners en de belangen van de nieuwe bewoners.
- d. De nieuwe woning is naar achter geplaatst ten opzichte van de woning van indieners mede op verzoek van indieners. Hiermee wordt de privacy zoveel mogelijk geborgd. De uitgevoerde bezonningsstudie laat zien dat er nauwelijks sprake is van beperking van zonlicht door de nieuwe woningen op het perceel van indiener. Indiener kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Dit verzoek zal dan inhoudelijk worden beoordeeld.
- e. De procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening biedt indieners de kans om tegen het besluit beroep in te dienen.

2. Zienswijze 13

Jacobus Verhoeflaan 11

Inhoud reactie

- a. Ontwikkeling
Positief hoe de ontwikkeling is aangepakt en de aanpassing in het plan met betrekking tot het bijgebouw. Jammer dat het groen van de kwekerij verdwijnt maar begrijpt de invulling.
- b. De omvang en de hoogte van de bijgebouwen
Het bestemmingsplan laat bijgebouwen toe met een goothoogte van 3 meter en een nok van 4,5 meter waaronder een kelder is toegestaan. Dit wijkt af van de omgeving. Indiener stelt voor een hoogte van 3 meter en een bebouwingspercentage van 70% net als het hoofdgebouw.
- c. De groene rand van het plangebied
Indiener verwijst naar de aanwezige heggen bestaande uit hulst en liguster en wat hierover is opgenomen in de toelichting. Indiener stelt voor om de heggen te beschermen.

Beantwoording reactie

- a. Het is fijn dat het plan in de basis als positief wordt gezien
- b. De regeling omtrent bijgebouwen is op een zelfde wijze opgenomen in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied waarbinnen deze percelen vallen. Dit is terug te vinden in artikel 21.2.3 van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied. De nieuwe percelen zijn zelfs ingeperkt ten opzichte van de regeling in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied waar een gezamenlijke oppervlakte van 75 m² mogelijk is onder voorwaarden. De nieuwe percelen mogen slechts 40m². De hoogte van vrijstaande bijgebouwen is gelijk aan die van deze regeling. De bijgebouwen mogen overigens zonder nok worden uitgevoerd. Die keus is aan de eigenaar.
- c. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder punt 5 op pagina 12 is opgenomen. De aanwezige heggen krijgen een bescherming in het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 14 en 15

Van Lijndenlaan 8 en 10

Inhoud reactie

- a. Indiener geeft aan dat het plangebied een prachtig groen binnengebied betreft.
- b. Indiener verwijst naar de kopers die momenteel woonachtig zijn aan de Albert Grootlaan.
- c. De 2 nieuwe percelen worden zeer ruim met grote bouwvlakken zeker in relatie tot de omliggende percelen. Het perceel heeft een smalle toegangsweg.
- d. Indiener is van mening dat te weinig rekening is gehouden met de omliggende woningen.
- e. Indiener twijfelt aan de economische uitvoerbaarheid.

- f. Er is gesproken over mogelijke aankoop van gronden door de omwonenden aan de Van Lijndenlaan en de Thorbeckelaan. De toekomstige eigenaren zijn naar zeggen van indiener in dit stadium niet bereid tot overleg en willen de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure afwachten. Indiener is van mening dat de toekomstige bewoners hadden kunnen overgaan tot een koopovereenkomst onder ontbindende voorwaarden.
- g. Het voorliggende plan voorziet in twee woningen op royale percelen. Met dit plan wordt een groen binnengebied bebouwd en indiener kan zich daarin niet vinden en mist beleid vanuit de gemeente over het bebouwen van groene binnengebieden
- h. Indiener geeft aan dat het bouwvlak te groot is en maakt bezwaar tegen de ligging van de bouwvlakken en het verschuiven daarvan. De bouwplannen hadden bekend moeten zijn zodat het plan daarop aangepast had kunnen worden.
- i. De regeling van de dakkapellen wijkt af van die van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied.
- j. Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan in strijd is met het rijksbeleid. Het voorgenomen plan voldoet niet aan de ladder van duurzame verstedelijking en is in strijd met artikel 3.1.6 Bro
- k. Het plan is in strijd met provinciaal beleid. Het voldoet niet aan de . PRV. Indiener meent dat er sprake is van aantasting van landschap met dit plan. Het is niet duidelijk of de provincie kennis heeft genomen van het plan omdat er geen reactie is ontvangen. Indiener vraagt zich af in relatie tot het nieuwe RAP of het volbouwen van groene binnengebieden met twee woningen daaronder valt. Het plan moet wachten op de vaststelling van het RAP.
- l. Regionaal beleid. Indiener geeft aan dat het bouwen van twee grote woningen met en dergelijk footprint niet passend is in de bestaande omgeving en dat niet gemotiveerd is waarom dit past binnen de woonvisie.
- m. Indiener is van mening dat het plan in strijd is met de structuurvisie omdat hier een groen binnengebied wordt volgebouwd.
- n. Het plan is niet voldoende onderbouwd dat de toevoeging van twee woning geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en de atlas is te oud.
- o. Er is niets vermeld over het PAS. Dat is in strijd met het motiveringsbeginsel
- p. Externe veiligheid is alleen gebaseerd op een algemene beschouwing. Er is geen concrete toets uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling ziet op het bouwen van twee woningen op een perceel met een smalle toegangsweg.
- q. Het bouwplan is lange tijd stilgelegd van geurproblematiek rondom Givaudan. De revisievergunning nog niet onherroepelijk. Het is indiener onduidelijk waarom de omgevingsdienst Noordzeekanaal betrokken is in plaats van de OFGV en er is geen geuronderzoek overgelegd. Indiener mocht erop vertrouwen dat het bouwverbod werd gehandhaafd.

- r. Er wordt gesteld dat er geen sprake is van een negatief effect op het Natura 2000 gebied en de NNN. Dit had nader onderbouwd moeten worden. De uitgevoerde quick scan voldoet niet volgens indiener. Er zijn vleermuizen aanwezig en de heggen zijn huismussen aangetroffen. Het onderzoek is verouderd.
- s. Economische uitvoerbaarheid. In de toelichting staat dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat een planschade overeenkomst is afgesloten. Indiener vraagt zich af hoe de kosten voor de ambtelijke begeleiding zijn afgedekt.
- t. De gemeente verleent veel te makkelijk medewerking aan dit plan.

Beantwoording reactie

- a. Het perceel betreft een voormalig tuincentrum waar de resten van de kassen nog aanwezig zijn. Het feit dat indiener zelf al de bestemming aanhaalt zijnde detailhandel met de nadere aanduiding tuincentrum, geeft aan dat het geen groen binnengebied is of is geweest. Zie verder onder 2.2.1
- b. De toekomstige kopers van de woningen zijn inderdaad afkomstig uit de directe omgeving van het plangebied.
- c. Het plangebied kent een smalle toegangsweg van een kleine 5 meter breed. De omvang van de nieuwe percelen sluit aan bij de woning aan de Verhoeflaan. Ook dat perceel kent een andere omvang dan de omringende woningen met bijbehorende perceelsomvang.
- d. In het verleden is naar verschillende invullingen gekeken. Echter, de omringende woningen en de smalle toegangsweg maken dat een beperkte invulling haalbaar is op dit perceel. Dit heeft na overleg geleid tot het voorliggende plan waarbij rekening is gehouden met de omringende woningen en de initiatienemer.
- e. Er is een zogeheten anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren van het perceel. Hierin is zowel de planschade als het kostenverhaal verzekerd.
- f. Het al dan niet verkopen van grond aan omwonenden is een zaak tussen de eigenaren en de omwonenden. De gemeente was wel op de hoogte van dit voornemen en zag het als een gunstige ontwikkeling. Echter, de gemeente is hierin geen partij en het verkoop van grond is geen voorwaarde om medewerking te verlenen aan dit plan.
- g. De huidige bestemming is Detailhandel met de aanduiding tuincentrum. Hieruit blijkt dat het perceel nimmer een groen bestemming heeft gehad en ook niet is aan te merken als groengebied. Ook in de huidige vervallen staat van de voormalige kwekerij liggen de funderingen van de kassen nog op het perceel.
- h. Er is geschoven met de bouwvlakken om andere omwonenden tegemoet te komen. De bouwvlakken zijn verkleind en kennen een bebouwingspercentage. Het bestemmingsplan geeft uitsluitend de maximale bebouwingsmogelijkheden weer om de architecten ruimte te geven om tot een ontwerp te komen. Het is niet nodig om hiervoor al een uitgewerkt ontwerp te hebben. De afstand tussen het perceel van indiener en de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal 29 meter.
- i. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt af qua regeling van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied met betrekking tot de hoogte bepalingen welke

- gesteld worden aan dakkappen. De reden hiervoor is dat de huidige regeling beperkend werkt om een dakkapel te realiseren met een goede sta/gebruikshoogte. Van deze regel wordt om die reden met grote regelmaat ontheffing verleend. Het ligt voor hand om deze regel niet meer op te nemen.
- j. De toelichting van het bestemmingsplan geeft weer welk rijksbeleid van toepassing is, hoe hieraan getoetst is, en of de planvorming een rijksbelang raakt. De voorliggende ontwikkeling is zeer kleinschalig en bevindt zich in een stedelijk gebied. Er wordt gekeken naar de omgeving waarin de ontwikkeling zich bevindt en de aard en omvang van de betreffende ontwikkeling. Het realiseren van twee woningen op een voormalig tuincentrum in een dichtbebouwd gebied is hiermee niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.
 - k. Het plan is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. In dit plan is geen sprake van een provinciaal belang dat geraakt wordt. Inmiddels is de tekst van de verordening aangepast en wordt aangesloten bij het Bro hoofdstuk 1 onder h: bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorziening, stedelijk groen en infrastructuur. Hiermee wordt nogmaals bevestigd dat deze ontwikkeling plaatsvindt binnen BBG.
 - l. Zoals al eerder aangegeven heeft het perceel de bestemming detailhandel en heeft nimmer een groenbestemming gehad. Het maakt geen deel uit van de in de gemeente aanwezige groengebieden en heeft ook geen status als te beschermen groen of beschermde natuur.
 - m. Het toevoegen van twee woningen betreft een ontwikkeling welke "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat wordt pas beoordeeld bij een ontwikkeling van 1500 woningen aan een ontsluitingsweg. De atlas is weliswaar uit 2016 maar kan nog worden gebruikt. Het raakt uitsluitend de belangen van de toekomstige bewoners aangezien het gaat om de blootstelling van de toekomstige bewoners en niet indiener.
 - n. Het toevoegen van twee woningen zal ook geen effect hebben welke uitstraalt op het Natura 2000 gebied. De woningen vervangen een tuincentrum en hebben geen invloed op het Natura 2000 gebied.
 - o. Het aanwezige natura 2000 gebied valt niet onder de aangewezen PAS gebieden welke gevoelig zijn voor stikstof depositie
 - p. De toevoeging van de twee woningen betekent dat er een klein aantal nieuwe bewoners wordt toegevoegd aan het zogeheten groepsrisico. Het betreft ook zelfredzame personen. Echter, omdat er met het verdwijnen van het tuincentrum bezoekers en personeel weer personen uit het groepsrisico verdwijnen wordt het groepsrisico per saldo gunstiger. Het lag al laag met maximaal 0,13 maal de oriëntatiewaarde. Daarmee wordt ruim voldaan aan de wetgeving. Het plan is ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Zij hebben het plan beoordeeld en akkoord bevonden. Zie hiervoor hoofdstuk 7 van de toelichting op pagina 43.
 - q. De afstand tussen Givaudan en de betreffende locatie bedraagt meer dan 2 kilometer. De invloed van geur op de nieuwe woningen is daarmee beperkt te noemen. Bij de raadsmededeling van 14 november 2017 is aangegeven welke tussentijdse oplossing wordt gehanteerd zodat de bouwplannen weer opgepakt kunnen worden. Hieraan wordt voldaan. De omgevingsdienst Noord-

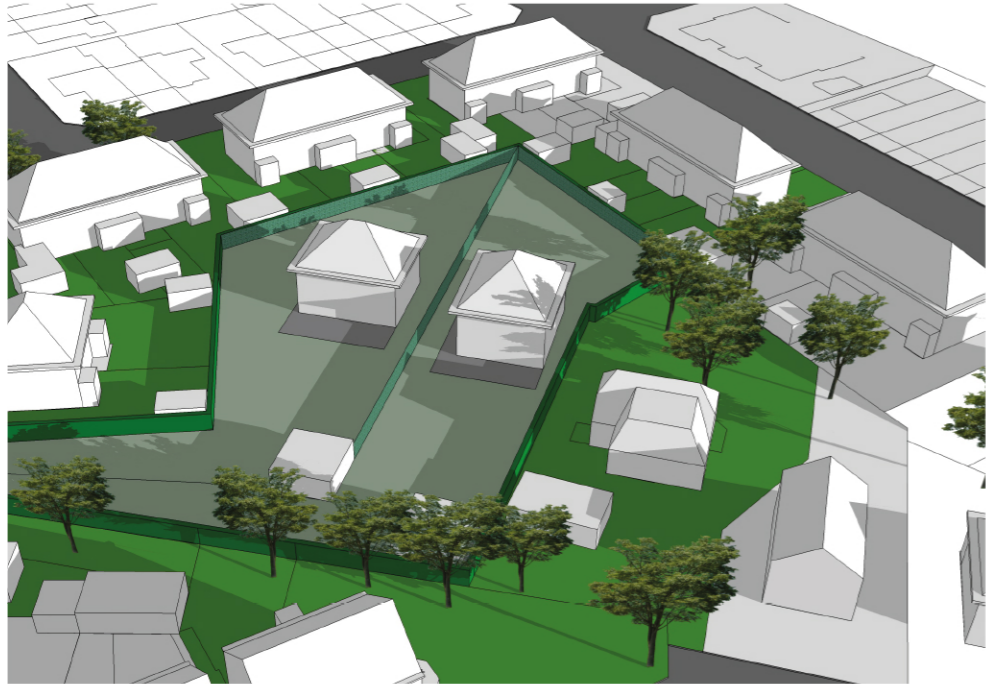
zeekanaal is het bevoegde gezag omdat de provincie Noord Holland het bevoegde orgaan is inzake de milieuvergunning van Givaudan.

- r. Voor flora en fauna wordt verwezen naar 2.1.5. Onderzoeken welke bij bestemmingsplannen worden gebruikt mogen maximaal 5 jaar oud zijn. Hieraan wordt voldaan nu het onderzoek dateert uit 2018.
- s. Zie hetgeen onder b is opgemerkt hieromtrent
- t. De eerste plannen voor dit perceel dateren uit 2006. Daarna is verschillende malen overleg geweest om tot een zorgvuldige inpassing te komen voor het perceel. Het plan is ook diverse malen aangepast mede op verzoek van omwonenden en heeft geleid tot het voorliggende plan. De suggestie dat de gemeente te makkelijk mee werkt delen wij dan ook niet.

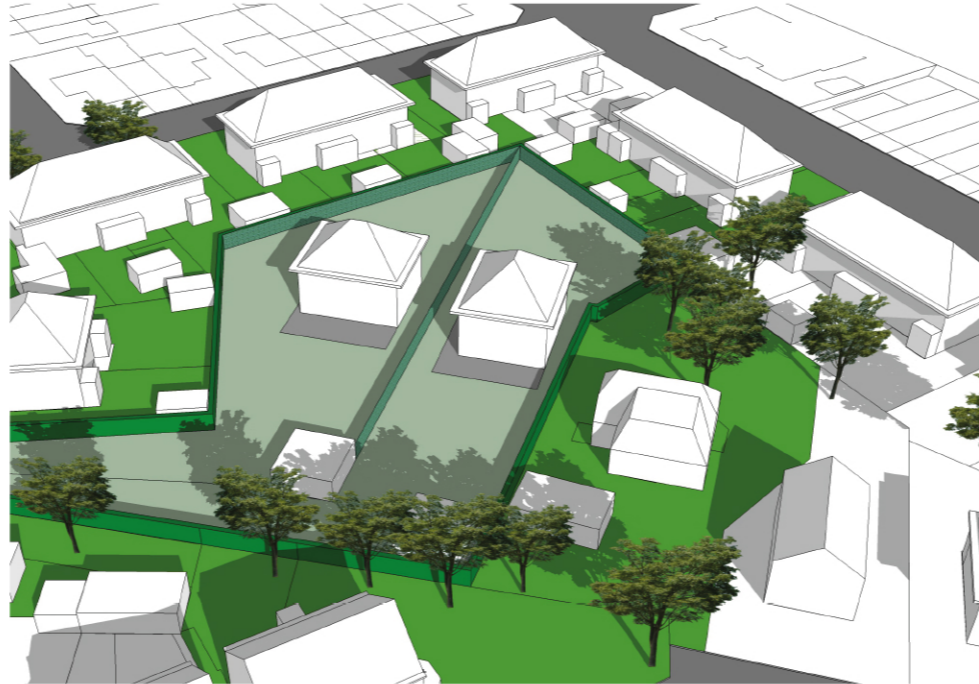


Schetsontwerp

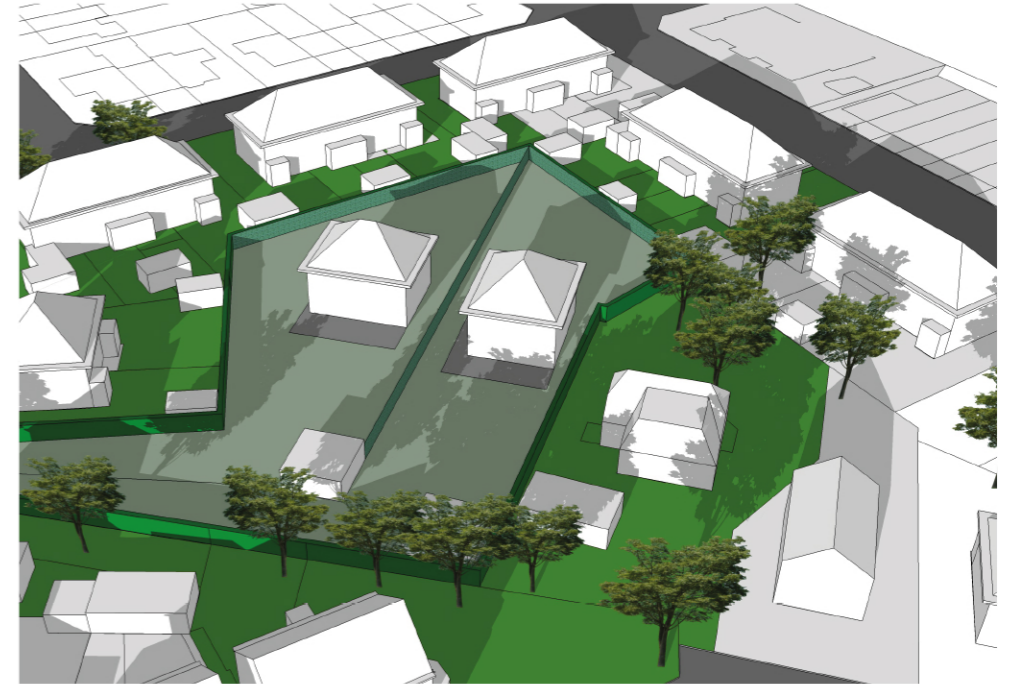
Bestaande situatie - bezonning



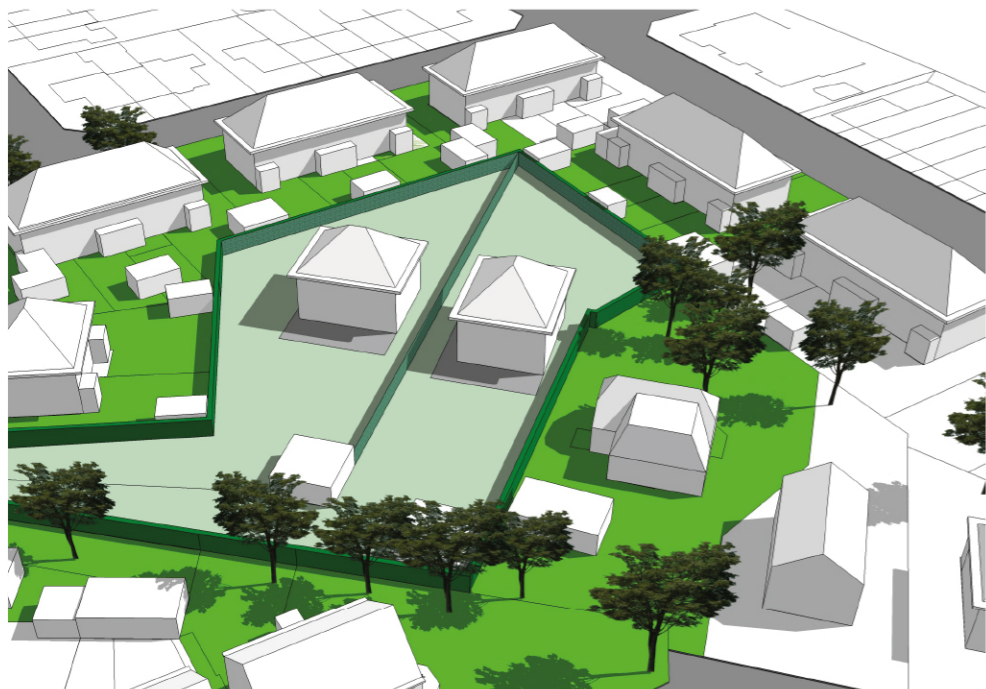
WINTER 09.00uur



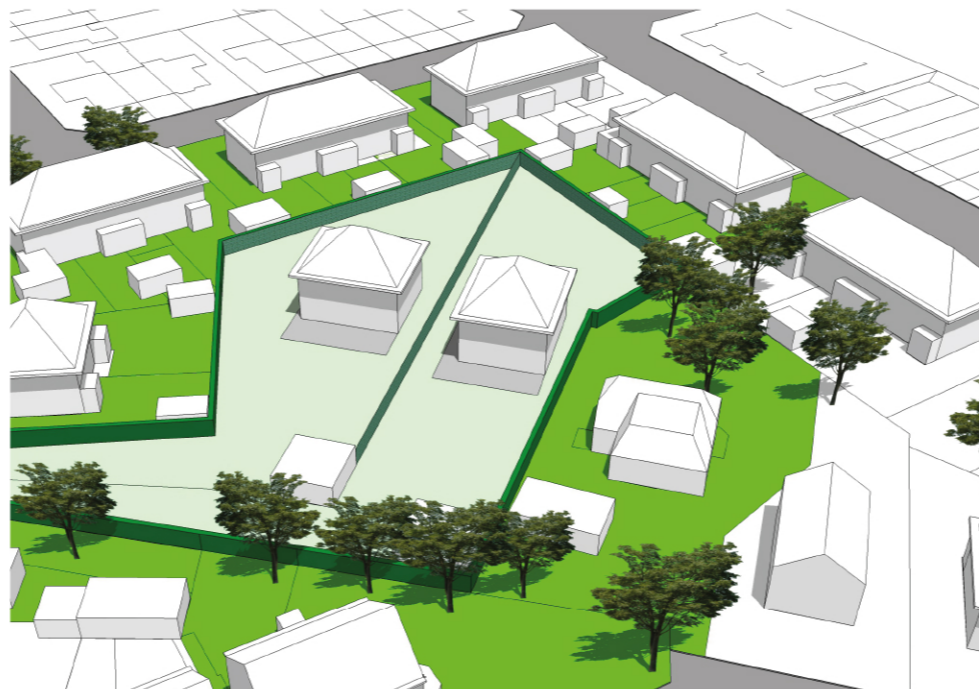
WINTER 12.00uur



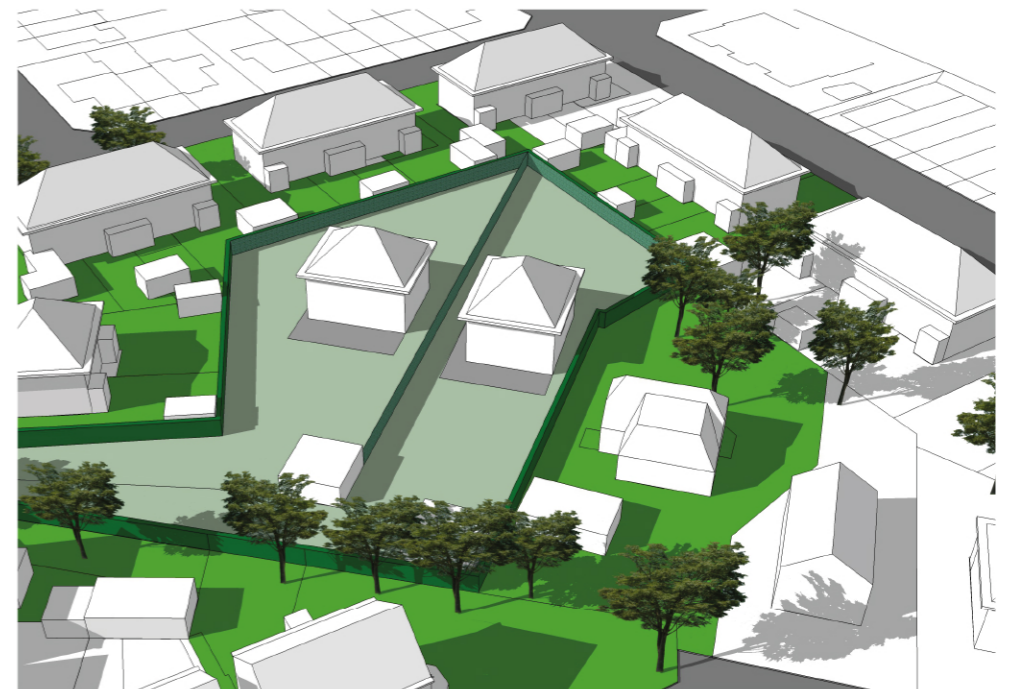
WINTER 15.00uur



ZOMER 09.00uur



ZOMER 12.00uur



ZOMER 16.30uur