

## Nota beantwoording zienswijzen

### Ontwerpbestemmingsplan J. van Woensel Kooylaan 26E

#### a. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'J. van Woensel Kooylaan 26 E' heeft van 25 februari t/m 7 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is mede ondertekend door 10 buurtbewoners. De zienswijze is op 7 april en dus binnen de termijn bezorgd.

In voorliggende nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze is ontvangen, betrokken. In verband met de privacywetgeving zijn in deze nota geen NAW-gegevens opgenomen. Deze zijn opgenomen in een aparte bijlage.

#### b. Behandeling zienswijze

1. Reclamanten geven een toelichting op de opzet van de wijk. Zij gaan hierbij in op de wijze waarop de woningen in de verschillende bestemmingsplannen zijn bestemd. Omwonenden hebben eerder getracht het perceel aan te kopen. Door de hoge vraagprijs is dit niet gelukt. Het perceel heeft zich ontwikkeld tot een oase van rust, waar verschillende diersoorten zijn te vinden. Het bouwen van een groot woonhuis is niet mogelijk, gezien de beperkingen die het perceel zelf met zich meebrengt. Het plan maakt inbreuk op diverse bepalingen van het bestemmingsplan, en tast de ruime opzet van de wijk aan. Het plan vormt bovendien een ongewenst precedent.

##### Reactie gemeente

Het geldende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, dat betekent dat bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd. Het klopt dat het perceel geen ruimte biedt voor de bouw van een groot woonhuis. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse immers geen bouwvlak ingetekend. Een kleinere vrijstaande woning, die zorgvuldig wordt ingepast in de groene omgeving, achten wij echter wel aanvaardbaar. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. De stelling dat hierdoor de ruime opzet van de wijk wordt aangetast onderschrijven wij niet. Zoals verderop onder punt 4 wordt toegelicht, wordt met dit plan geen ongewenst precedent gecreëerd.

2. Reclamanten gaan in op de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. "Woondoeleinden II" wordt in het vigerend bestemmingplan gedefinieerd als zijnde bedoeld voor grote woningen. Het is evident dat de plannen van initiatiefnemer daarmee naar letter en strekking in strijd zijn. De afmetingen, vorm, ligging en begroeiing van het perceel maken echter dat voor een grotere woning geen ruimte is.

##### Reactie gemeente

Het staat niet ter discussie dat het plan in strijd is met de bepalingen van het nu geldende bestemmingsplan (1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied). Dat is de reden dat voor het perceel een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. In vergelijking met de omliggende percelen maakt het bestemmingsplan inderdaad een relatief beperkt bouwvolume mogelijk. Beoogd wordt een lage villa met een oppervlak van ca 105 m<sup>2</sup> die zich op een natuurlijke wijze schikt in de groene omgeving.

3. Het perceel grenst enkel met de oprit aan de openbare weg. In de jaren '80 moest ieder perceel nog met minimaal 30 meter direct aan de openbare weg liggen. De splitsing van de percelen was daarom van meet af in strijd met de letter en geest van de sinds de jaren '80 vigerende bestemmingsplannen. Waar in die tijd nog een economische reden kon worden aangevoerd voor splitsing (er was in die tijd weinig vraag naar grote woonhuizen op dito percelen) is daarvan momenteel ook zeker geen sprake meer. Integendeel: het vigerend bestemmingsplan beschermt het karakter van de wijk en daarmee ook de waarde van haar woningen. Het is bepaald onwenselijk thans een precedent te scheppen voor met dit bestemmingsplan in strijd zijnde plannen.

#### Reactie gemeente

Het huidige bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld. In de voorschriften (planregels) zijn geen bepalingen opgenomen over de ligging van percelen ten opzichte van de openbare weg. Wij hebben beoordeeld of het plan past binnen het stedenbouwkundige karakter van de omgeving en of daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat het gaat om een relatief klein bouwvolume, waarbij een groot deel van het perceel onbebouwd blijft, zijn wij van mening dat de toevoeging van een woning hier aanvaardbaar is. Nieuwbouw leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het karakter van de wijk. De vrees voor een precedent delen wij niet. Er zijn niet veel percelen in de omgeving waarop ruimte is voor een tweede woning. Bovendien worden dit soort plannen altijd op hun merites beoordeeld. Het is niet zo dat als op dit perceel een extra woning wordt toegestaan, dit daarmee op ieder perceel mogelijk wordt gemaakt.

4. In het vigerende bestemmingsplan voor staat onder 3, Algemene Criteria sub D het volgende vermeld: *Woonsituatie: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening gehouden te worden met het in stand houden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.* Omwonenden zijn van oordeel dat een woning, gebouwd op deze locatie en met het aspect en uiterlijk dat de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging voor ogen heeft, de privacy van de bewoners van de te bouwen woning, alsook de privacy van de naaste burens, in het bijzonder de privacy van de bewoners van de woning op perceel 2734 ernstig in het gedrang brengt. Immers, de woonkamer van het perceel 2735, alsmede de woonkamer van het perceel 2734 hebben direct zicht op elkaar, en dat bij een onderlinge afstand van 10 meter.

#### Reactie gemeente

Het karakter van het perceel zal door de toevoeging van de woning inderdaad veranderen. Gelet op het relatief beperkte bouwvolume, de beperkte bouwhoogte en de situering ten opzichte van de belendende percelen (het bouwvlak ligt op 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen) is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht, de lichttoetreding en de privacy geen sprake.

5. Het bestemmingsplan vermeld onder 3. Algemene Criteria sub J het volgende ten aanzien van landschappelijke waarden:  
*ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied.* Naar het oordeel van omwonenden zal de bouw van de nieuwe woning de landschappelijke waarden ernstig doen verminderen. De te bouwen woning zal als kleine woning op een voor het gebied klein perceel, ogen als een tussen de omringende grote woonhuizen "ingepropte" recreatiewoning. Hierdoor worden de landschappelijke waarden

van het gebied ernstig aangetast. Ook treedt hierdoor een verdere verstening van het buitengebied op, terwijl in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied de wens tot voorkóming van verdere verstening uitdrukkelijk genoemd wordt.

#### Reactie gemeente

Zoals onder 3) vermeld is de toevoeging van een woning met een beperkt volume, ingepast in het groen, stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het beeld dat wordt gecreëerd van een 'ingepropte recreatiewoning' doet geen recht aan het plan, ook gelet op de omvang van het perceel. Van een 'buitengebied' zoals dat wordt verstaan in het beleid van de provincie, waar verdere verstening als onwenselijk wordt gezien, is overigens geen sprake. Het perceel ligt binnen 'bestaand bebouwd gebied', waar op grond van het provinciaal beleid wel ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

6. Het collegevoorstel vermeldt dat initiatiefnemer naast-omwonenden van het perceel heeft geïnformeerd over het plan en dat slechts één van hen bezwaren zou hebben. Omwonenden overleggen een brief die slechts aan twee adressen in de buurt werd verstuurd. Dat betrof twee van de drie direct aanpalende percelen. Daarmee lijkt initiatiefnemer te vergeten dat ook andere omwonenden belang hebben bij het behoud van het karakter van de wijk. Reclamanten wijzen op eerdere contacten met de ontwikkelaar waarin deze zich niet constructief opstelde. Participatie is voor de wijziging van een bestemmingsplan niettemin van groot belang: zonder participatie geen wijziging. Dit blijkt o.m. uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4209). Ook van de zijde van de gemeente zelf zijn in de ontwerpfase geen inspanningengeleverd om onder de omwonenden draagvlak te creëren voor de plannen van de initiatiefnemer. Dat, zoals het collegevoorstel vermeldt, de buurt actief zou hebben "aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan" wordt door ondertekenaars van deze zienswijze ontkend. Zij maken zonder uitzondering uitdrukkelijk bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de daarin voorziene - danwel enige andere - bebouwing van het perceel.

#### Reactie gemeente

Wij hebben de ontwikkelaar erop gewezen dat het op zijn weg lag om de omwonenden te informeren over de plannen. Uit het verslag dat wij ontvingen volgde inderdaad dat één van de burens bezwaren heeft tegen het plan en dat de overige omwonenden geen bezwaar zouden hebben. Op basis van de informatie die door de ontwikkelaar is aangeleverd hebben wij geconcludeerd dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de omgeving te informeren over het plan. Uit de zienswijze blijkt echter dat er meerdere omwonenden bezwaren hebben tegen het plan. Het is goed dat deze bezwaren nu alsnog voor het voetlicht worden gebracht, maar uiteraard hadden wij hiervan liever eerder kennis genomen.

De stelling dat er zonder participatie geen wijziging van bestemming kan plaatsvinden onderschrijven wij niet. Zoals ook in de door reclamanten aangehaalde uitspraak valt te lezen is er geen wettelijk voorschrift op grond waarvan een ontwikkelaar verplicht is om de omwonenden te betrekken bij de planvorming. De gemeente Gooise Meren heeft ook geen beleidsregels vastgesteld waarin dit soort voorwaarden is opgenomen. Met andere woorden: het enkele feit dat de ontwikkelaar de omgeving niet goed zou hebben geïnformeerd over de plannen kan geen reden zijn om geen medewerking te verlenen en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

7. Omwonenden twijfelen aan de kwaliteit van het ecologisch onderzoek. Zij achten het allereerst moeilijk voorstelbaar dat de gemeente Gooise Meren – ware deze zelf initiatiefnemer geweest – zich had durven verlaten op het oordeel van een eenmansbureau. Dat gaat dan meer over de onafhankelijkheid van een zo klein bureau dan om de

deskundigheid. Niet geheel verrassend daarom, lijkt het verrichte onderzoek lacunair en oppervlakkig. Het bestond uit een bezoek van 3 kwartier van één man aan het terrein, die onder meer een wildcamera, gericht op een hoek van het terrein, plaatste en na een aantal dagen weer kwam weg halen. Er vond – voor zover omwonenden hebben kunnen nagaan – geen navraag bij één of meerdere van de omwonenden plaats over de in de afgelopen tijd gesignaleerde fauna op het terrein. Het bevreemdt omwonenden dat van vrijwel dagelijks waargenomen zoogdieren, reptielen, knaagdieren, marterachtigen en vogels, geen sprake zou zijn. Bij wijze van voorbeeld zijn foto's meegestuurd waarop te zien zijn de schade veroorzaakt door een steenmarter onder de motorkap van een auto op een naburig perceel en eerder deze maand genomen foto's van op het perceel gelegen dagrustplaatsen van een steenmarter. Daarnaast is de aanwezigheid van een adder en zeer regelmatig die van ringslangetjes in het gebied vastgesteld, bijvoorbeeld door een achtergebleven huid. Tegen schemer verschijnen talloze vleermuizen aan de hemel. De aanwezigheid van Rans- en Bosuilen (en onlangs vermoedelijk zelfs van een Oehoe) vormt verder bewijs van talrijke aanwezigheid van knaagdieren en padden (prooi). Dit alles was eenvoudig bij de buurtbewoners na te vragen geweest. Reclamanten zien dan ook graag dat de gemeente opdracht geeft tot een gedegen, eigen onderzoek.

#### Reactie gemeente

Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid en onafhankelijkheid van het bureau dat het ecologisch onderzoek heeft uitgevoerd. De omvang van het bureau doet voor ons niet ter zake. De projectontwikkelaar is vrij in de keuze voor de bureaus die hij inschakelt. De onderzoeksrapportages worden vervolgens door de gemeente (en als het gaat om milieukundig onderzoek door de omgevingsdienst) beoordeeld. Onze deskundigen kunnen instemmen met de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de ontwikkelaar en bureau EcoTierra gevraagd om een reactie te geven op hetgeen in de zienswijze wordt aangevoerd. EcoTierra gaat onder meer in op de onderzoeksopzet:

*Het onderzoek heeft langer geduurd dan 45 minuten. Er zijn meerdere camera's, waaronder een Struikrover, geplaatst over een veel langer tijdsbestek om de aanwezigheid van marterachtigen te onderzoeken (zie de rapportage van het nadere onderzoek Nader onderzoek marterachtigen Perceel naast J. van Woensel Kooylaan 28 te Naarden, juli 2019). Er heeft onderzoek plaatsgevonden van 16 april tot 8 juli 2019. Er zijn in die periode geen marterachtigen waargenomen op de camera's. Tijdens het plaatsen/ ophalen van de camera's wordt uiteraard ook gekeken naar andere soorten/soortgroepen, zoals broedvogels.*

Over het bevragen van omwonenden:

*Op pagina 7 van de quickscan staat dat er wel degelijk is gesproken met omwonenden. Op pagina 14 staat aangegeven dat de bewoner van nummer 28 wel eens een eekhoorn ziet. De opmerking dat omwonenden niet bevroegd zijn, is pertinent niet waar. Wel is het zo dat het niet gebruikelijk is dat er een heel buurtonderzoek plaatsvindt in het kader van een quickscan FF.*

Over de steenmarter:

*Dat er steenmarter voorkomt, en dat deze schade aanricht, is zeer goed mogelijk. Dergelijke soorten hebben grote territoria (de grootte hangt af van de kwaliteit van het gebied waar de marter leeft. In Nederland bedraagt de grootte 80-700 hectare, bron: zoogdiervereniging). Het gaat erom of er verblijfplaatsen voorkomen. Die zijn ten tijde van de veldbezoeken en aan de hand van het cameraonderzoek niet aangetoond. Figuren 2 en 3 lijken mij op basis van o.a.*

*de grootte (lastig inschatten, maar op basis van die veer lijkt de opening niet groot. Een steenmarter is een kat op korte pootjes) geen steenmarterverblijven. Hoe is aangetoond dat dit steenmarterverblijven zijn en bevinden deze plekken zich in het plangebied? Dit komt niet naar voren in de zienswijze. De foto's kunnen in principe overal gemaakt zijn.*

EcoTierra acht het niet waarschijnlijk dat er adders zijn waargenomen. Ook gaat men in op de aanwezigheid van de ringslang:

*Het plangebied is niet gelegen in een bekend verspreidingsgebied van de adder. De adder komt voor op de hoge zandgronden van Nederland met uitzondering van de duinen, zie verspreidingskaart Ravon. Ook op NDFF (waarnemingen tot 5 jaar terug) zijn er geen waarnemingen bekend. Het zou dus gaan om een zeer bijzondere waarneming!*

*De ringslang is een watergebonden slang (bron: Ravon). De ringslang komt algemeen voor in die omgeving. Er zijn binnen het plangebied echter geen elementen aanwezig die van significantie zijn voor deze soort. Zo zijn er geen broeihopen en oppervlaktewateren aanwezig. De soort kan uiteraard wel een keer in de omgeving, en mogelijk zelfs in het plangebied, worden waargenomen, maar zal meer gebonden zijn aan de waterrijke delen in de buurt. De toekomstige situatie zal geen effect hebben op deze soort. Uiteraard is de zorgplicht van toepassing.*

Over vleermuizen en rans- en bosuilen:

*Tegen schemer verschijnen talloze vleermuizen aan de hemel. Dit is zeer aannemelijk inderdaad. Het gaat er echter om of er verblijfplaatsen aanwezig zijn. Die zijn niet aangetoond/ aanwezig binnen het plangebied. De boom nabij het plangebied zal nog worden onderzocht. Het plangebied is geen significant foerageergebied. Ook in de toekomstige situatie kunnen vleermuizen blijven foerageren. Door de natuurinclusieve inrichting zal het plangebied wellicht beter worden voor vleermuizen. Het is aannemelijk dat de gebouwbewonende vleermuizen in de woningen van de appellanten verblijven.*

*De aanwezigheid van Rans- en Bosuilen (en onlangs vermoedelijk zelfs van een Oehoe) vormt verder bewijs van talrijke aanwezigheid van knaagdieren en padden (prooi). Ook hier gaat het om het feit of er jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Dergelijke nesten zijn niet aangetroffen (nest oehoe was vast opgefallen). Ook zijn er geen concrete sporen aangetroffen die duiden op veelvuldig gebruik door uilen/ roofvogels. In een dergelijk bosrijk gebied zullen divers uilen- en roofvogelsoorten voorkomen die daar verblijven en foerageren. Maar de ingreep zal geen effect hebben op die nesten en het foerageergebied. In de toekomstige situatie zullen muizen en padden gebruik kunnen blijven maken van het plangebied. Tevens geldt dat voor het gehele uitgestrekte bosrijke gebied.*

Op grond van het bovenstaande hebben wij geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van het bureau dat is ingeschakeld. Het onderzoek is op een zorgvuldige wijze uitgevoerd en wij delen de conclusies.

8. Reclamanten wijzen op de bijzondere flora. Vrij centraal op het perceel bevindt zich een eeuwenoude, monumentale beukenboom (*fagus sylvatica*). Daarnaast bevindt zich net zo'n monumentale en eeuwenoude beukenboom vlak naast het perceel, op het perceel, kadastraal bekend als 2417. Gevreesd wordt dat bebouwing van het terrein schade zal toebrengen aan deze beide monumentale beuken en het voortbestaan van deze bomen in gevaar zal brengen. Meer dan eens is in de buurt gebleken dat in de nabijheid van een boom bouwen uiteindelijk tot het afsterven van die boom leidt. Op het perceel bevindt zich verder

een aantal naaldbomen met een geschatte leeftijd van meer dan 50 jaar. Deze naaldbomen hebben een stamdiameter die bij deze bomen oploopt tot 39 cm, op 1,30 m hoogte gemeten. In de toelichting bij de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan wordt ten onjuiste vermeld dat deze naaldbomen een stamdiameter van 20 cm hebben.

#### Reactie gemeente

De beukenboom op het perceel blijft behouden. De boom staat buiten het bouwvlak. Gelet op de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens (5 meter) zal het bouwplan evenmin schade toebrengen aan de beukenboom op perceel nummer 2417.

9. In de toelichting op het ontwerp wordt vermeld dat voor het realiseren van een woonhuis op dit perceel geen bomenkap noodzakelijk is. Dit is onjuist: een aantal naaldbomen zal moeten worden gerooid om op het perceel een woning te kunnen realiseren. Ook naaldbomen vallen onder het kapverbod dat in de buurt vigeert.

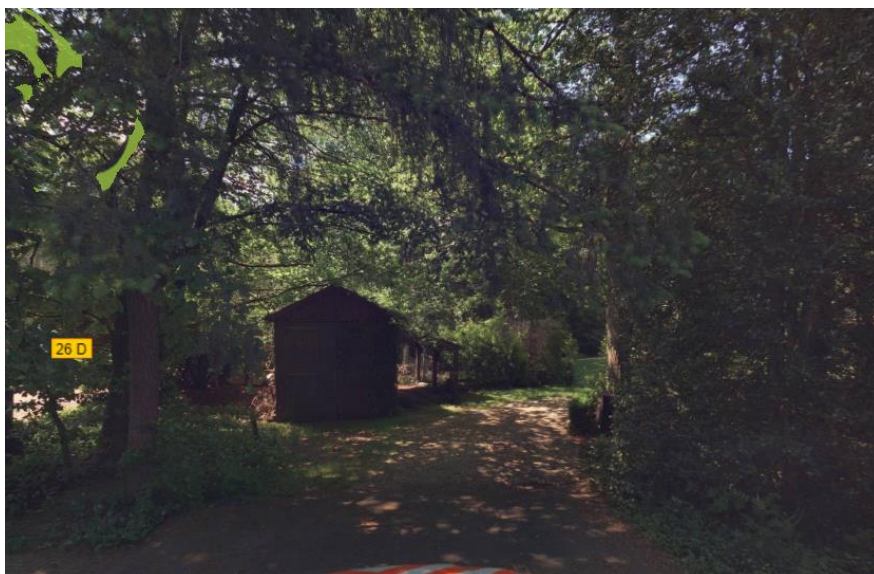
#### Reactie gemeente

Het is inderdaad niet uitgesloten dat voor het bouwplan een aantal naaldbomen gekapt moet worden. Met name in de zuidwesthoek staan naaldbomen. Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan niet correct. Omdat het perceel ligt in een gebied dat door het college is aangewezen als waarevol gebied o.g.v. de zogenaamde "groene kaart" is voor het kappen van bomen een kapvergunning vereist. Het is echter niet zo dat er een absoluut kapverbod geldt. Het college kan aan het verlenen van de vergunning nadere voorwaarden verbinden, zoals een herplantplicht.

10. Reclamanten wijzen erop dat de geplande toegang tot het perceel momenteel geblokkeerd wordt door een aantal volwassen eiken die zeker ook gekapt dienen te worden indien deze zal moeten dienen als inrit voor auto's. Al met al zal bebouwing leiden tot totale vernieling van het leefgebied van thans aanwezige fauna en flora.

#### Reactie gemeente

De eiken blijven behouden. Het houten schuurtje zal worden gesloopt, zodat er voldoende ruimte is om een inrit te maken. Onderstaande foto illustreert dit. Van een totale vernieling van het leefgebied van thans aanwezige flora en fauna zal dan ook geen sprake zijn, ook gelet op de uitkomsten van de quickscan.



11. Reclamanten wijzen op de wijze waarop de wijk wordt ontsloten. Zo verkeert het wegdek in slechte staat en zijn de straten te smal. Momenteel ontsluiten zes woningen aan het pleintje. Daaraan wordt nog een woning toegevoegd. Er zal slechts beperkt ruimte zijn om op eigen terrein te parkeren, waardoor bezoekers moeten parkeren op het overvolle pleintje. Door de extra verkeersbewegingen komt ook de verkeersveiligheid onder druk te staan.

#### Reactie gemeente

De woonstraten hebben een informeel karakter, dat past bij het groene karakter van de wijk. Andere straten, zoals de Bollelaan hebben een functie voor doorgaand verkeer en daarom een ander wegprofiel en een ander type wegdek. De stelling dat het wegdek in slechte staat verkeert en de straten te smal zijn onderschrijven wij niet. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hier is ruimte voor 2 auto's, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Uitgaande van normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer en vervoer) leidt een vrijstaande woning tot 9 extra verkeersbewegingen per etmaal. Een beperkte toename, die er niet toe leidt dat de verkeersveiligheid in het geding komt.

12. Reclamanten betwijfelen of de impact van stikstofdepositie op nabijgelegen natuurgebieden voldoende is onderzocht. Er is in elk geval niet over gerapporteerd. Buurtbewoners hebben een snelle achteruitgang van de natuur kunnen waarnemen. Dit lijkt te wijzen op te hoge stikstofgehalten in de lucht.

#### Reactie gemeente

Het plangebied ligt op circa 3,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Naardermeer. Dit is een stikstofgevoelig gebied. Uit praktijkervaringen blijkt dat de bouw van één gasloze woning op deze afstand van een Natura 2000-gebied niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in het gebied. Dit geldt zowel voor de aanlegfase (bouw nieuwe woning) als de gebruiksfase. Desondanks is naar aanleiding van de zienswijze alsnog een Aerius berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op het Natura 2000-gebied vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.