

# Nota beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Centrum – Eslaan 10

---

## a. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' en de bijbehorende ontwerp omgevingsvergunning hebben van 15 april 2022 t/m donderdag 26 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is mede ondertekend door 7 buurtbewoners. De zienswijze is op 23 mei en dus binnen de termijn bezorgd.

In de voorliggende nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de zienswijze heeft 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 aan dat het bouwplan een aantasting van de privacy is omdat het dicht op de erfgrans gebouwd wordt.

### Reactie gemeente

Het realiseren van woningen op deze locatie zal inderdaad de privacy van de achterliggende woningen aantasten. De uitgangssituatie is echter het vigerende bestemmingsplan. Deze staat een soortgelijke bebouwing en toe. Daarom is de aantasting van de privacy ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Daarbij is de locatie gelegen in het centrum van Bussum. Hier valt niet per definitie te verwachten dat men geen achterburen heeft.

Overigens heeft de ontwikkelaar in overleg met de indiener van de zienswijze aangegeven dat hij bereid is leilindes te plaatsen op zijn perceel om de privacy van de burens te vergroten.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

2. Reclamanten geven aan dat het bouwplan een aantasting van de privacy is omdat het gebruik ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan wijzigt van kantoor naar wonen.

### Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' heeft de locatie de bestemming 'Kantoor' met een functieaanduiding 'Wonen'. Het gebruik als kantoor kan, net als wonen, ook leiden tot een vermindering van de privacy. Het voorgestelde gebruik is daarom ruimtelijk niet onaanvaardbaar.

Tevens heeft de ontwikkelaar bij de indeling van het pand rekening gehouden met de privacy door verblijfsruimten aan de voorzijde (aan de zijde van de Eslaan) te situeren.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

3. Reclamanten geven aan dat de ruime afstand tussen bebouwing wordt doorbroken door het plan, en menen dat dit afbreuk doet aan de bebouwingsstructuur van de ruim opgezette wijk.

Reactie gemeente

Het nieuwe bouwvlak is vergelijkbaar met het bestaande bouwvlak. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan schuift het bouwvlak gedeeltelijk in richting van de Eslaan. Daardoor wordt de afstand tot de bebouwing aan de Nieuwe Englaan groter. Ook blijft de afstand met de bebouwing ten westen en oosten van het bouwvlak vergelijkbaar met de huidige bebouwingsmogelijkheden. De bebouwingsstructuur van de wijk wordt daarom niet aangetast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

4. Reclamanten geven aan dat er onnodig groen verloren gaat.

Reactie gemeente

Het perceel is al vele jaren braakliggend en begroeid met gras en planten. Dit kan de indruk hebben gewekt dat hier sprake is van bestemd groen. Dit is echter niet het geval gezien het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot het realiseren van een kantoor of woningen. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is daarnaast onderbouwd dat er geen sprake is van de aantasting van beschermde flora- en fauna.

Het huidige groen is niet van bijzondere waarde. De ontwikkelaar gaat een tuin aanleggen waarin diverse bomen worden geplaatst.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

5. Reclamanten geven aan dat het bouwplan aantasting van het uitzicht betekent.

Reactie gemeente

Uitzicht is geen wettelijk beschermd recht. Daarbij kan, in aansluiting op de eerder benoemde context, niet verwacht worden dat in het centrum van Bussum geen bebouwing wordt gerealiseerd. Ook zijn de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe plan vergelijkbaar met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

6. Reclamanten geven aan dat een kantoorbestemming op deze plek net zo logisch is als een woonbestemming.

Reactie gemeente

Het huidige bestemmingsplan staat een kantoor toe op deze locatie. Het perceel wordt omringd door een woonbestemming. De locatie wordt omringd door woningen. Daarom is ook een woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

7. Reclamanten geven aan dat de bouwmassa niet past binnen de straat en dat het 'Oudere Dorp principe' gecompromitteerd zal worden door de bebouwing.

Reactie gemeente

Paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' gaat in op de toekomstige situering en verschijningsvorm. In deze paragraaf wordt toegelicht dat het beoogde gebouw zich op een logische manier in de rooilijn van aanliggende bebouwing voegt.

Ook is de bouwmassa vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Wat betreft de bouwhoogte wordt er aangesloten bij de toegestane goothoogten van de omliggende panden. Deze hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum' goothoogten van 6 m (Eslaan 8) en 11 m (Eslaan 12-12b). Het onderhavige gebouw heeft deels een goothoogte van 6 m en deels 9 m, waarmee het zich voegt in het bestaande patroon.

De maximale bouwhoogten zullen 10 en 13 m bedragen, waarbij de parkeerkelder volledig onder maaiveld wordt aangelegd. De bouwmassa is een verkleining in vergelijking met een in 2012 verleende en niet uitgevoerde omgevingsvergunning voor dit perceel. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het 'Oudere Dorp Principe'.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

8. Reclamanten geven aan dat de structuurvisie het kleinstedelijke karakter van Bussum als een principe benoemt en dat het bouwplan hier niet binnen past.

Reactie gemeente

De 'Structuurvisie Naarden-Bussum' uit 2014 spreekt over het behoud van een kleinstedelijk karakter en tevens over het zoeken naar inbreidingslocaties voor woningbouw. Het kleinstedelijke karakter slaat op Bussum als geheel.

Het voorliggende bouwplan is zowel kleinstedelijk (7 appartementen) als een inbreidingslocatie. Het bouwplan tast de kleinstedelijke aard van Bussum niet aan.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

9. Reclamanten geven aan dat het plan niet binnen de welstandsnota past.

Reactie gemeente

Op 27 januari 2021 is het bouwplan aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed voorgelegd. Het plan is niet akkoord bevonden en daarop aangepast. Het aangepaste plan is op 24 maart 2021 opnieuw aan de CRK&E voorgelegd. De commissie heeft enkele opmerkingen bij het ontwerp geplaatst die gemandateerd door de secretaris konden worden afgehandeld. Op 8 juli 2021 heeft de aanvrager een gewijzigde tekening ingediend waarbij de opmerkingen van de commissie verwerkt zijn. Deze tekening zijn door de gemandateerde akkoord bevonden.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

10. Reclamanten menen dat er in het geheel niet is aangetoond waarom een bouwmassa van deze vorm passend is in de omgeving.

Reactie gemeente

Paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum – Eslaan 10' gaat in op de toekomstige situering en verschijningsvorm.

In deze paragraaf wordt toegelicht dat het beoogde gebouw zich op een logische manier in de rooilijn van aanliggende bebouwing voegt.

Ook is de bouwmassa vergelijkbaar met de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Wat betreft de bouw hoogte wordt er aangesloten bij de toegestane goothoogten van de omliggende panden. Deze hebben in het geldende bestemmingsplan 'Centrum' goothoogten van 6 m (Eslaan 8) en 11 m (Eslaan 12-12b). Het onderhavige gebouw heeft deels een goothoogte van 6 m en deels 9 m, waarmee het zich voegt in het bestaande patroon.

De maximale bouw hoogten zullen 10 en 13 m bedragen, waarbij de parkeerkelder volledig onder maaiveld wordt aangelegd. De bouw massa is een verkleining in vergelijking met een in 2012 verleende en niet uitgevoerde omgevingsvergunning voor dit perceel.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

- 11.** Reclamanten zijn van mening dat van participatie niets is gebleken.

Reactie gemeente

De planontwikkeling loopt sinds 2018. De ontwikkelaar heeft op meerdere momenten omwonenden per post geïnformeerd en daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met individuele omwonenden. Ook is er afstemming geweest met bewoners van het naastgelegen appartementengebouw en Eslaan 8.

Om de buurt verder op de hoogte te stellen zijn er meerdere avonden belegd om de buurt te informeren. Dit heeft op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan. Bijvoorbeeld het verschuiven van het bouw blok richting de Eslaan en een wijziging van de hoogte van de bergingen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is ook een inloopavond georganiseerd om extra toelichting te geven op de plannen en omwonenden te informeren over de procedure.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

- 12.** Reclamanten geven aan dat er uit bezonningsonderzoek volgt dat er onrechtmatige hinder door afname van inval van zonlicht en daglicht plaatsvindt. Reclamanten menen dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat volgens de in Bussum geldende standaard en verzoeken om het plan aan te laten passen zodat kan worden voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

Reactie gemeente

De gemeente Gooise Meren heeft geen beleid op het gebied van bezonning. Er is daarom geen sprake van een in Bussum geldende standaard. In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. In deze studie zijn 3 situaties onderzocht: het huidige planologische regime, de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en het verder opschuiven van het bouwvlak richting de Eslaan. In alle 3 de situaties wordt niet voldaan aan de strenge TNO-bezonningsnorm.

Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken of de bezonningsduur verandert ten opzicht van de huidige planologische situatie. In de beoogde toekomstige situatie neemt de bezonningsduur bij woning nr. 21 af en bij woning nr. 29 toe. Het verschil met de huidige planologische situatie is zeer

beperkt. Er is daarom geen sprake van een onaanvaardbare afname van bezonning.

*De zienswijze resulteert niet in aanpassing van het plan.*

13. Reclamanten merken op dat de boom die op de plaats van de ingang van de parkeergarage staat ontbreekt op de tekeningen. De reclamanten verzetten zich tegen het eventueel kappen van deze boom.

#### Reactie gemeente

Aan de kant van de Eslaan en op het naastgelegen perceel van Eslaan 12 zijn meerdere grote bomen aanwezig die tevens op de waardevolle bomenlijst van de gemeente staan. Deze bomen dienen beschermd te worden. De ontwikkelaar heeft aangegeven ook de voorkeur te geven aan behoud en bescherming van de boom.

Hij heeft daarom in overleg met de gemeente een bomen effect analyse (BEA) laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Op basis van dit advies heeft de ontwikkelaar besloten de hellingbaan voor de ondergrondse parkeergarage aan te passen en tijdens de bouwfase maatregelen te nemen om de boom te beschermen.

*De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de hellingbaan. Deze aanpassing is opgenomen in de omgevingsvergunning maar geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen gezien de hellingbaan binnen de bestemmingsomschrijving 'Tuin' past.*

#### **c. Conclusie**

Concluderend leidt de zienswijze niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel is de omgevingsvergunning aangepast om de bescherming van de waardevolle bomen zo goed mogelijk te waarborgen. De gemeente kan zich voorstellen dat het lang braak liggen van het terrein tot een bepaalde gewenning bij omwonenden heeft geleid, maar is van mening dat het bouwplan passend is op deze locatie en dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt het woon- en leefklimaat door de ontwikkeling niet onevenredig aangetast. Hierbij niet uit het oog verliezend wat het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' aan bouwrechten geeft en in welke omgeving, namelijk het centrum van Bussum, de locatie zich begeeft.