

Ontvanger	Raadsleden
Afzender	De heer Nico Schimmel, wethouder
Datum	7 november 2022
Onderwerp	Beantwoording vragen Gesprek Bestemmingsplan Esiaan 10 te Bussum

1. Inleiding

Een ontwikkelaar wil op een braakliggend perceel in een woonwijk een woongebouw met zeven villa-appartementen realiseren. Het college vindt dit een passende invulling gezien de omgeving en het beperkt aantal luxere appartementen. De beoogde ontwikkeling past echter niet in het huidige bestemmingsplan en moet daarom gewijzigd worden. Het conceptbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en daar is één zienswijze op ingediend. De raad wordt gevraagd de Nota beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tevens wordt gevraagd geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Beantwoording vragen vanuit schriftelijk verzoek

Vraag 1 van dhr. Freek Vos (GroenLinks):

'Tussen het beoogde woongebouw (gezien vanaf de voorgevelrooilijn) en de woningen aan de Nieuwe Englaan zijn de tuingronden mede bestemd met de enkelbestemming wonen. Kan er in het kader van privacy worden gekozen voor een aanvullende aanduiding, waarmee er wordt voorzien in het verplicht aanplanten van leilindes?'

Antwoord vraag 1:

In de (reeds openbaar gedeelde) beantwoordingsnota van zienswijzen is er voor een deel al een ambtelijke reactie gegeven ten aanzien van de verzochte aanpassingen. Het realiseren van woningen op deze locatie zal de privacy van de achterliggende woningen voor een deel aantasten. De uitgangssituatie is echter het vigerende bestemmingsplan. Deze staat een soortgelijke bebouwing 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 meest praktische afspraak die daar op het moment nog voor kan worden gemaakt is dat er een instandhoudingsverplichting kan worden opgenomen voor het plaatsen van deze bomen. Zodoende hoeft hetgeen niet te worden gecorrigeerd in het bestemmingsplan. Echter is de beoogde locatie (tussen het voorziene woongebouw en de daar achtergelegen woningen aan de Nieuwe Englaan) al voorzien van opslag/ garageboxen in het huidige ontwerp, zodoende het niet helemaal duidelijk is waar deze leilindes dan geplaatst dienen te worden. Tevens is er naar aanleiding van deze vraag door groen nog aangevuld dat leilindes niet de beste keuze zijn, gegeven de boom veel gebruiksonderhoud vergt. De huidige bestemming wonen staat overigens ook het plaatsen van bomen toe.

Vraag 2 van mevr. Ilse Millin (VVD) en mevr. Niek Hermsen (D66) [o.a.]:

'Waarom is er ten aanzien van de beoogde bouwhoogte niet gekozen voor een aansluitende bouwhoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing? En kan er eventueel nog een verschuiving van het gebouw plaats vinden richting de Esiaan?'

Antwoord vraag 2

De bouwmassa is 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 (Esiaan 8) en 11 m (Esiaan 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. Tevens bevinden er zich in de directe nabije omgeving binnen hetzelfde bestemmingsplan ook woongebouwen met hogere bouwhoogtes dan voorzien voor de Eslaan 10. Er vindt dan ook geen onevenredige aantasting plaats van het 'Oudere Dorp Principe'.

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 aanzienlijk 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. Ook al is er sprake van een kromming in de ruimtelijke structuur is er wel degelijk een rooilijn, deze rooilijn is ook aangehouden bij het verplaatsen van de bebouwing. Met het vasthouden aan deze rooilijn binnen de bestaande structuur is het niet mogelijk om de bebouwing nog verder naar voren te plaatsen.