BUSSUM

Zuidwest - MOB-complex



LMR? XGCLQUGHXCL

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bussum

Ontwerpbestemmingsplan Zuidwest - MOB-complex

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

038100.18343.00

projectleider:

mw. I. de Feijter

auteur(s):

drs. M. Hoorn

planstatus

datum:

13-03-2014

opdrachtgever:

gemeente Bussum

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

aangesloten bij: UID INGENIEURS BNSP

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1. Inleiding **3**

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen **5**

2.1. Stichting Cruysbergen Natuurlijk 5
2.2. Indieners 2 11
2.3. Indiener 3 13
2.4. Vrienden van ’t Gooi 16
2.5. Provincie Noord-Holland 18
2.6. Waternet 19

3. Wijzigingen bestemmingsplan **21**

2 Inhoud

1. Inleiding

Algemeen
Het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest – MOB-complex heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 16 januari 2014 zes weken ter visie gelegen (tot en met 26 februari 2013) op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via de gemeentelijke website en lag in deze periode ter inzage op het gemeentehuis. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen
In totaal zijn zes zienswijzen ingediend (zie overzicht in tabel 1.1). Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de namen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven. Daarnaast hebben Gasunie en de Brandweer aangegeven geen aanleiding te zien voor een zienswijze of inhoudelijke reactie.

Tabel 1.1 Indieners zienswijzen

nr	indiener	datum briefaanhef	ingekomen bij gemeente
1.	Advocatenkantoor Schram, namens Stichting Cruysbergen Natuurlijk	24-02-2014	25-02-2014
2.	Advocatenkantoor Schram, namens indiener 2a, Nieuwe ’s-Gravenlandseweg 82 indiener 2b, Nieuwe ’s-Gravelandseweg 84 indiener 2c, Nieuwe ’s-Gravelandseweg 86 indiener 2d, Nieuwe ’s-Gravelandseweg 90	25-02-2014	26-02-2014
3.	Indiener 3, Nieuwe ’s-Gravelandseweg 70	Februari 2014	25-02-2014
4.	Vrienden van ’t Gooi	25-02-2014	25-02-2014
5.	Provincie Noord-Holland	-	14-02-2014
6.	Waternet	18-02-2014	20-02-2014

Termijn en ontvankelijkheid
Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de verschillende reacties en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per reactie aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

4 Inleiding

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Stichting Cruysbergen Natuurlijk

Samenvatting zienswijze en beantwoording

a. In het bestemmingsplan Zuidwest was voor het MOB-terrein een wijzigingsbevoegheid opgenomen ten behoeve van een aaneengesloten woongebied en ten behoeve van natuurontwikkeling. De oppervlakte van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid voor de woningbouw van toepassing was, had een oppervlakte van 2 ha, waarvan 0,7 ha bebouwd oppervlak. In het ontwerpbestemmingsplan is een directe bestemming "Natuur – Woongebied" opgenomen voor circa de helft van het terrein van 11 ha, ofwel ca 5,5 ha. Daarvan kan 2 ha worden uitgegeven. Verder is bepaald dat 7.500 m² (0,75 ha) kan worden bebouwd en ieder bouwperceel voor 70%.

Beantwoording

De oppervlakte van de totale wijzigingsbevoegdheid 2 in het bestemmingsplan Zuidwest (waarbinnen woningen mogelijk waren) had een oppervlakte van circa 3.2 ha. In de regels was echter bepaald dat een afstand van 100 m ten opzichte van de omliggende woningen moest worden aangehouden, waardoor feitelijk niet dit hele gebied kon worden gebruikt ten behoeve van de woningbouw. Indien met deze afstand rekening wordt gehouden, blijft inderdaad een oppervlakte van circa 2 ha over waar woningbouw mogelijk zou zijn.

In het ontwerpbestemmingsplan is de oppervlakte van het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" 4,1 ha, waarbij het bouwvlak een oppervlakte heeft van circa 3,9 ha. Op basis van de zienswijze (zie hierna onder d.), worden het bestemmingsvlak en het bouwvlak verkleind bij vaststelling. Het bestemmingvlak "Natuur – Woongebied" wordt verkleind tot zo'n 4,0 ha en het bouwvlak tot 3,7 ha. Het totale gebied dat kan worden gebruikt ten behoeve van de woningen in het bestemmingsplan Zuidwest – MOB-complex is daarmee kleiner dan door indiener wordt aangegeven.

b. De aanpassing van de oppervlaktes is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van het vigerende plan, die ook vanuit de gewijzigde planvisie – meer woningen maar in een lagere prijsklasse dan in het plan 2010 – niet verklaarbaar is. Indiener ziet niet in waarom in het plan 2010 voor ten hoogste 25 woningen met een totaal bebouwd oppervlak van 0,7 ha kon worden volstaan met een bestemmingsvlak van 2 ha, terwijl in het nieuwe plan een bestemmingsvlak van ca 5,5 ha nodig is om 0,75 ha bebouwd oppervlak te realiseren. Het maximaal aantal te bouwen woningen van 50 leidt bij een bestemmingsvlak van 2 ha nog altijd tot een woningdichtheid van 25 woningen/ha, hetgeen bepaald niet een hoge woningdichtheid betekent.

Beantwoording

De doelstelling van het project is altijd geweest dat woningen in de natuur worden gerealiseerd, waarbij de opbrengsten van de woningbouw de kosten voor het project moeten dekken (zoals sloop bestaande bebouwing, aanleg openbaar gebied, natuurbeheer). De aanvankelijke plannen voor het MOB-complex zijn ontwikkeld voor vaststelling van het bestemmingsplan Zuidwest. De situatie op de woningmarkt was op dat moment volledig anders dan nu het geval is. Sinds die tijd is gebleken dat de verkoopprijs van de woningen die verkocht zouden moeten worden, niet meer realistisch is. Dit heeft ertoe geleid dat de plannen moesten worden aangepast, waarbij maximaal 50 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Gebleken is dat met 50 woningen het plan budgettair neutraal kan worden uitgevoerd, waarmee onder andere de bestaande opstallen kunnen worden gesloopt en de natuur in het hele gebied kan worden versterkt.
Een woningdichtheid van 25 woningen/ha is een woningdichtheid die acceptabel zou zijn op het moment dat er sprake is van een woonwijk in normaal stedelijk gebied. In dit geval wordt er echter een woonwijk in de natuur gerealiseerd. Om de natuur voldoende ruimte te kunnen geven, zodat er daadwerkelijk sprake is van natuurwaarden tussen de woningen, moet de afstand tussen de woningen of clusters van woningen groter zijn dan in een normale woonwijk. Tussen de woningen kan op deze manier daadwerkelijk natuur worden gerealiseerd. Een woningdichtheid van 25 woningen per hectare is daarom niet realistisch op deze locatie. Daarom ligt het voor de hand dat hier sprake is van een lagere woningdichtheid.
Als wordt uitgegaan van de 25 woningen in het bestemmingsplan Zuidwest, met een oppervlakte van 2 ha, dan is er sprake van 12,5 woningen per hectare. In het bestemmingsplan Zuidwest – MOB-complex is de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak "Natuur – Wonen" circa 4 ha, waardoor er sprake is van een woningdichtheid van 12,5 per hectare. Deze woningdichtheden blijven dus in beide plannen vergelijkbaar. Door toepassing van deze woningdichtheid, is het ook mogelijk om woningen zo veel mogelijk te realiseren ter plaatse van de bestaande bebouwing. Op die manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande beplanting in het gebied en is het mogelijk de woningen te realiseren zonder ingrijpende aanpassing in het bestaande groen. Dit komt ten goede aan de natuurwaarden.
De gemeente heeft tijdens de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan onderzoek laten uitvoeren door Royal HaskoningDHV naar de potentiële ecologische waarden bij ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp van het gebied, zoals dit nu voorligt. Dit is overigens niet per se de eindsituatie: een ander plan is op basis van het bestemmingsplan mogelijk, maar het is wel een representatieve invulling en geeft aan wat de potentiële natuurwaarden van het gebied zijn.
Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige ecologische waarden van het gebied beperkt aanwezig zijn. Deze kunnen wel verder worden versterkt, als het vitale eikenbos wordt gespaard en door uitdunning en toevoeging van mantel- en zoomvegetatie de vitaliteit verder wordt versterkt. Hiervoor is echter wel ruimte tussen de bebouwing nodig. Als dit op een zorgvuldige manier gebeurt, dan neemt de biodiversiteit toe. Indien de woningen dichter op elkaar worden gerealiseerd, kunnen niet alle gewenste maatregelen worden getroffen en zal er geen sprake zijn van een verbetering van de ecologische waarden. Dit is een belangrijke reden waarom wordt uitgegaan van een woningdichtheid die relatief laag is. Het genoemde onderzoek van Royal HaskoningDHV zal voor de volledigheid worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

c. Het terreinoppervlak dat binnen het bestemmingsvlak onbebouwd blijft, c.q. niet als bouwkavels wordt uitgegeven, zal mede gebruikt moeten worden voor de bij een woonwijk behorende voorzieningen als wegen, lantaarnpalen, parkeervoorzieningen, trottoirs, vuilinzamelpunten, erfafscheidingen, etc. Dat betekent dat, hoe groen deze tussen de bebouwing gelegen gronden ook worden gehouden, er geen sprake meer zal zijn van natuurgebied met de daarbij horende stilte en nachtelijke duisternis, maar van ruim opgezet stedelijk groen met doorkruisend verkeer en activiteiten (auto's, fietsers, wandelaars, spelende kinderen, vuilnisauto's, recreatief wandelen en verpozen), 's nachts brandende straatverlichting, etc.

<u>Beantwoording</u>
In het hiervoor genoemde onderzoek dat door Royal HaskoningDHV is uitgevoerd (zie hiervoor onder de beantwoording bij b.), blijkt dat de ecologische waarden wel degelijk te realiseren zijn in het gebied, ook als wordt uitgegaan van de inrichting van het openbaar gebied.
De gemeente zal de inrichting van het openbaar gebied (wegen, verlichting, parkeervoorzieningen, vuilinzamelpunten e.d.) op zich nemen. Uitgangspunt daarbij is om bij de aanleg van de openbare ruimte de verharding (wegen, parkeervoorzieningen) en de impact op de omgeving (verlichting, vuilnis) zo minimaal mogelijk te laten zijn. Doordat sprake is van een ruime opzet waarbij de bebouwing op royale afstand van elkaar is gepositioneerd en de natuur het gebied in komt, zullen ook de privé-buitenruimtes en de ruimtes tussen de woningen een hogere natuurwaarde hebben dan in een normale wijk.

In een later stadium wordt invulling gegeven aan de exacte inrichting, waarbij de overgang van het privé naar openbaar gebied en de inrichting van het openbaar gebied speciale aandacht krijgt, om zo de ruimtelijke impact minimaal te houden. Daar komt bij dat na realisering van de woningen, sprake zal zijn van een herijking van de EHS (zie ook paragraaf 2.5 van deze Nota zienswijzen, waarin de provincie dit aangeeft). Door deze herijking wordt mede gewaarborgd dat ook daadwerkelijk sprake zal zijn van ecologische waarden.
Op basis van de zienswijze wordt wel een extra bepaling opgenomen in de bestemming "Natuur – Woongebied", waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de positionering van de gebouwen ten behoeve van behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. De nadere eisen mogen niet leiden tot een beperking van de toegestane oppervlakte aan gebouwen of een beperking van het aantal gebouwen en/of woningen. Op deze manier kan de gemeente in de hand houden dat het gebied tussen de bebouwing een dusdanige omvang heeft dat natuur hiertussen is te realiseren of voorkomen dat een woning op een locatie wordt gebouwd die vanuit het oogpunt van natuur niet wenselijk is.

d. Indiener is van mening dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak teruggebracht moet worden van circa 5,5 ha tot maximaal circa 2 ha waardoor het natuurgebied met dezelfde oppervlakte (circa 3,5 ha) wordt vergroot. Zij is met GNR van mening dat een clustering van de woonbebouwing moet worden nagestreefd.

<u>Beantwoording</u>
De gemeente is van mening dat met de noodzakelijke verhoging van het aantal woningen ook een vergroting van het totale gebied waarbinnen woningen zijn toegestaan nodig is om zo de doelstelling voor realisatie van natuur in het gedeelte waar ook woningbouw is toegestaan te kunnen behalen. De verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan Zuidwest is met name gericht naar het noorden. Zoals overigens hiervoor is aangegeven, kloppen de oppervlaktes zoals indiener deze benoemt niet geheel.
De gemeente is van mening dat een vergroting van het bestemmingsvlak meer ruimte biedt om de woningen op ruime afstand van elkaar te positioneren, waardoor de natuur meer ruimte krijgt tussen de woningen. In totaal mag slecht 2 ha worden uitgegeven voor bouwpercelen, met maximaal 7.500 m² aan bebouwing (in de beantwoording onder a is specifiek ingegaan op de oppervlaktes). Het resultaat hiervan is dat er voldoende ruimte is voor de natuur en de woningen ondergeschikt blijven aan de natuur. De natuur kan zich dan verder ontwikkelen, waardoor de ecologische kwaliteiten kunnen worden versterkt. Een clustering van het woongebied heeft tot gevolg dat de ruimte tussen de woningen geen natuurwaarde meer heeft of kan krijgen en dat er uiteindelijk minder natuur tot ontwikkeling komt op het MOB-complex. Daarnaast is er dan geen sprake meer van wonen in de natuur, maar wonen in een wijk naast de natuur. Dit ligt niet in lijn met de doelstelling van het project. GNR heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de huidige plannen. Zoals hiervoor onder de beantwoording bij c. is aangegeven, wordt een bepaling in de regels opgenomen waarmee de gemeente nadere eisen kan stellen aan de positionering van de gebouwen om zo te kunnen waarborgen dat het realistisch is dat er daadwerkelijk natuur tussen de woningen wordt opgenomen.
Op basis van de zienswijze heeft de gemeente nogmaals bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming te verkleinen. Dit heeft ertoe geleid dat de afstand van de bestemmingsplangrens tot het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" wordt vergroot van 5 m naar 7 m, waarbij het bouwvlak vervolgens nog eens 5 m naar het zuiden wordt gelegd. Hierdoor zal de afstand van de woonbebouwing op grotere afstand tot de noordelijke plangrens worden gerealiseerd.

e. De clustering en verkleining van het woongebied is ook noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt van de provincie Noord-Holland die in de brief van 15 januari 2014 in de slotconclusie stelt er van uit te gaan dat met de gewijzigde planopzet nog steeds circa 9 ha wordt teruggegeven aan de natuur respectievelijk wordt overgedragen aan het GNR. Blijkens deze brief heeft de provincie indertijd op basis van dit uitgangspunt ingestemd met de wijzigingsbevoegdheid.

Anders dan de provincie nu aanneemt, is er wel degelijk sprake van wijziging van de voor het MOB-complex gehanteerde intenties. In deze planopzet wordt ten hoogste de helft van het plangebied, circa 5,5 ha, aan de natuur teruggegeven.

Beantwoording
Het totale terrein is ruim 11 ha groot. In totaal mag maximaal 2 ha worden gebruikt voor bouwpercelen. Daarnaast zal er sprake zijn van extra voorzieningen (ontsluitingen en dergelijke). Dit wordt minimaal uitgevoerd in oppervlakte. Dit betekent dat er grosso modo nog steeds 9 hectare wordt teruggegeven aan de natuur. Daarbij is het wel noodzakelijk te benadrukken dat dit bestemmingsplan de maximale mogelijkheden aangeeft. Het is nadrukkelijk de bedoeling van de gemeente om zo veel mogelijk natuur te creëren. In het ontwerp van het gebied dat nu voorligt, is er zelfs sprake van een totale oppervlakte van 1,2 ha aan bouwpercelen. Indien inderdaad dit ontwerp kan worden gerealiseerd, zal de hoeveelheid natuur die kan worden overgedragen zelfs meer dan 9 ha bedragen. Als in de toekomst blijkt dat de woonbebouwing op een kleinere oppervlakte kan worden gerealiseerd, danwel minder woningen behoeven te worden gerealiseerd, zal hieraan uitvoering worden gegeven. Dit laatste is vastgelegd in een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de ontwikkelaar. De gemeente wil zich echter niet op de oppervlaktes uit het huidige plan van ontwikkelaar vastleggen: de woningen worden gefaseerd gerealiseerd. Het past geheel in deze tijd om het gebied op een organische wijze te laten groeien, waarbij toepassing wordt gegeven aan Gebiedsontwikkeling 2.0. Het bestemmingsplan geeft uitsluitend de maximale kaders aan. Zoals ook onder de beantwoording bij a. is aangegeven, wordt de totale oppervlakte van het bestemmingsplan en het bouwvlak voor "Natuur – Woongebied" verkleind.
De gemeente is van mening dat dit bestemmingsplan voldoende de kaders aangeeft voor de ontwikkeling, waarbij de intenties die altijd zijn uitgesproken voor herontwikkeling van het MOB-complex overeind blijven. Door de overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten, wordt voorkomen dat te veel bebouwing wordt gerealiseerd.

f. Uitgangpunt voor het bestemmingsplan is dat het aantal woningen is afgestemd op de financiële haalbaarheid van het totale project met een maximaal aantal van 50. Dit aantal is vastgelegd in de regels zodat de ontwikkelaar het recht heeft dit aantal te bouwen. Blijkens de toelichting is er nog geen duidelijk eindbeeld van de woningbouwontwikkeling en zal fasegewijs, marktgestuurd worden gebouwd. Het is dan onbegrijpelijk hoe enerzijds het recht kan worden gegeven om 50 woningen te bouwen, terwijl anderzijds nog niets vast ligt over woningtype, prijsniveau, kavelgrootte, etc. Het is zeker niet uitgesloten dat, wanneer de woningmarkt in de planperiode aantrekt, duurdere huizen kunnen worden gebouwd dan de op de recente economische crisis gebaseerde planopzet. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om af te dwingen dat minder dan 50 woningen worden gebouwd indien te zijner tijd zal blijken dat met een minder aantal kan worden volstaan om toch de financiële doelstelling te halen respectievelijk in grotere mate tegemoet kan worden gekomen aan de doelstelling natuurontwikkeling.

Beantwoording
In overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelaar is opgenomen dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk is voor de financiële uitvoerbaarheid. De gemeente ziet er geen aanleiding toe dit ook in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen. Dat maximaal 50 woningen kunnen worden gerealiseerd, is volgens de gemeente het onderdeel dat ruimtelijk relevant is en daarmee in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. De gemeente wil immers een flexibel en globaal bestemmingsplan opstellen om op deze wijze goed in te kunnen spelen op de markontwikkelingen. Zo kan vraaggestuurd worden gebouwd, dat geheel in lijn is met de principes van Gebiedsontwikkeling 2.0. Indien bijvoorbeeld een lager minimum aantal wordt opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar een hoger aantal, zal dit leiden tot extra procedures. De gemeente streeft ernaar om het aantal procedures zo veel mogelijk te beperken. Dit is de reden dat de maximale kaders zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
Daar komt bij dat bij minder woningen er sprake zal zijn van meer vrijstaande woningen (namelijk meer dure woningen). Het realiseren van meer vrijstaande woningen zal leiden tot een groter gemiddeld oppervlak per bouwperceel. In dat geval zal het aantal woningen uit het bestemmingsplan niet hetgeen

zijn wat maatgevend is in het bestemmingsplan voor een ontwikkelaar, maar de totale oppervlakte van de bouwpercelen van 2 ha. De gemeente is van mening dat op deze manier de regels van het bestemmingsplan afdoende zijn. Hierbij is een integrale afweging gemaakt van de doelstellingen voor het gebied, de mogelijkheden voor de toekomstige bouw en de belangen van de omwonenden.

g. Voornoemd bezwaar klemt des te meer nu in de toelichting nergens wordt aangetoond dat een aantal woningen van 50 noodzakelijk is om het MOB-complex kostenneutraal te kunnen transformeren tot natuur-woongebied.

Beantwoording
Er zijn berekeningen uitgevoerd om het gebied budgetneutraal te kunnen transformeren. Deze berekeningen zijn echter vertrouwelijk: op het moment dat deze openbaar worden gemaakt, zal bij een aanbesteding precies duidelijk zijn met welke kosten (sloop, bouw- en woonrijp maken en dergelijke) rekening is gehouden, wat een prijsopdrijvend effect zal hebben. De gemeente heeft de globale grondexploitatie die voor het gebied is gemaakt wel vertrouwelijk met de gemeenteraad overlegd.

h. Het sturingsinstrument bij uitstek is de wijzigingsbevoegdheid waarbij in de voorwaarden waaronder van die bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, de relatie met de realisering van de financiële doelstelling wordt gelegd. Cliënte verzoekt dan ook de woningbouw geheel of gedeeltelijk onder te brengen in een wijzigingsbevoegdheid.

Beantwoording
Zoals onder f reeds is aangegeven, past dit niet binnen de doelstelling van de gemeente om het aantal procedures te verminderen. Zoals onder f is aangegeven, is de gemeente van mening dat met deze regeling en de overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten over het maximum aantal te bouwen woningen, een juiste afweging is gemaakt tussen de verschillende belangen en de doelstelling van het plan. Een wijzigingsbevoegdheid leidt tot (onnodige) extra procedures.

i. In artikel 4.3 wordt het gebruik van woningen voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Indiener kan zich met aan huis gebonden beroepen nog iets voorstellen maar kleinschalige activiteiten, zoals gedefinieerd, is een ruim begrip. Gelet op de ligging van de woningen in een natuurgebied moeten bedrijfsmatige activiteiten geheel worden uitgesloten. Indien de regeling wordt gehandhaafd zal in de begripsomschrijving van kleinschalige bedrijfsactiviteiten in ieder geval moeten worden verwezen naar het Activiteitenbesluit zoals dat luidt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. In dit verband zij voorts opgemerkt dat in artikel 4.3 sub a, de enige regeling met betrekking tot bedrijfsactiviteiten, niet verwezen wordt naar de als bijlage bij de Regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Waartoe dient dan deze bijlage?

Beantwoording
In de begripsbepalingen is opgenomen wat wordt verstaan onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hierin is opgenomen dat dit uitsluitend activiteiten zijn die vallen onder type A van het Activiteitenbesluit. Daarmee is voldoende afgebakend dat het activiteiten zijn die passend zijn in een woonomgeving. De bijlage met de Staat van Bedrijfsactiviteiten is overbodig gebleken en zal bij vaststelling worden verwijderd.

j. Artikel 4.3 sub b en c is een doublure van artikel 4.2.1 sub b en c.

Beantwoording
Dat klopt. Voor het aantal woningen kan het voorkomen dat na het bouwen woningen worden gesplitst, zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is. Voorts kan een bouwperceel worden uitgebreid zonder een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom zijn deze bepalingen ook onder de specifieke gebruiksregels opgenomen.

k. De toelichting is met betrekking tot de bestaande opstallen onduidelijk c.q. tegenstrijdig. In paragraaf 4.5 wordt gesteld dat tijdelijke gebruiksfuncties in de bestaande opstallen mogelijk zijn mits een afstand van 30 m wordt aangehouden tussen de nieuwe functies en de beoogde en bestaande woningen terwijl in hoofdstuk 6 de reactie op de opmerkingen van GNR (pag. 48) wordt gesteld dat de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk komt op de plaats van de bestaande opstallen. Niet is gewaarborgd dat bestaande opstallen worden gesloopt voordat nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Ook deze tekortkoming kan worden vermeden door sloop van bestaande opstallen als voorwaarde te verbinden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en het toestaan van nieuwe bebouwing.

Beantwoording
De afstand van 30 m is niet gewaarborgd in het bestemmingsplan, omdat eventuele tijdelijke functies met een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan worden geregeld. Omdat nog niet duidelijk is welke functies hier mogelijk zijn, wordt dit per aanvraag afgewogen. Hierbij wordt als uitgangspunt de afstand van 30 m aangehouden. Omdat de gemeente wel van plan is bepaalde bebouwing te voorzien van een tijdelijk functie tot de sloop, is dit onderdeel wel in de toelichting opgenomen.

In het bestemmingsplan is opgenomen binnen de bestemming "Natuur – Woongebied" dat de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 7.500 m² bedraagt. Voor deze bepaling dient de bestaande bebouwing opgeteld te worden bij eventuele nieuwe bebouwing. Dat betekent dat als de som van de hoeveelheid oude en nieuwe bebouwing boven de 7.500 m² komt, geen omgevingsvergunning kan worden verleend. In de huidige situatie is de hoeveelheid bebouwing binnen de bestemming "Natuur – Woongebied" iets meer dan 5.200 m². Dit betekent dat er circa 2.300 m² aan bebouwing kan worden gerealiseerd, zonder dat er bebouwing wordt gesloopt. Hierdoor zit er enige flexibiliteit in de volgorde en de mogelijkheden voor sloop en bouw. De gemeente is van mening dat dit zeer beperkte flexibiliteit is. Daar komt bij dat de sloop wordt gefinancierd uit de opbrengsten van de nieuw te bouwen woningen. Dit betekent dat eerst een aantal woningen moet worden gebouwd, voordat tot sloop kan worden overgegaan.
Een gebouw moet zijn gesloopt op het moment van toetsen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit biedt dus de mogelijkheid om de sloop van bebouwing gelijktijdig op te laten lopen met de bouw van de eerste woningen. De gemeente is van mening dat dit valt binnen de doelstellingen van dit plan. Op het moment dat er dus sprake is van meer dan 2.300 m² toevoeging van bebouwing, moet er eerst bebouwing worden gesloopt voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Daar komt overigens bij dat de bestaande bebouwing verspreid over het terrein staat. Op het moment dat er woningen worden gebouwd in de directe omgeving van een bestaand gebouw, ligt het in de lijn dat dit gebouw wordt gesloopt: de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt op die manier vergroot.

l. Het hele plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In hoofdstuk 4.3 (Ecologie) wordt een uiteenzetting gegeven van de betekenis daarvan voor het bestemmingsplan. Ten onrechte wordt evenwel gesteld (pag. 29) dat het plangebied grotendeels wordt teruggegeven aan de natuur. Zoals hiervoor aangegeven zal circa de helft van het plangebied bestaan uit een ruim opgezet woongebied. Cliënte bestrijdt dan ook de stelling dat de kwantitatieve hoeveelheid EHS zal toenemen en dat de kwaliteit zal worden verbeterd naar aanleiding van de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat in het plan geen waarborgen zijn opgenomen voor de sloop van de bestaande opstallen en dat het gehele gebied, omdat het sinds jaar en dag niet meer in gebruik is als MOB-complex, een zelfstandige ontwikkeling heeft doorgemaakt naar natuurgebied.

Beantwoording
In de periode van tervisieligging heeft een nader onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de huidige ecologische waarden op dit moment nog beperkt zijn, mede door achterstallig onderhoud en beheer. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b. Tevens wordt hier nogmaals aangegeven dat de

oppervlakte van het woongebied dat door indiener wordt aangegeven te groot is (zie ook onder a). Er moet natuurbeheer plaatsvinden voordat de kwalitatieve ecologische waarden toenemen. Ook de natuur tussen de woningen zal hierbij wel degelijk hoge ecologische waarden hebben. Ten aanzien van sloop wordt verwezen naar de beantwoording onder k. Voorts heeft de provincie aangegeven dat er sprake zal zijn van een herbegrenzing van de EHS (zie hierna onder paragraaf 2.5 van deze Nota zienswijzen).

m. Verder blijkt uit deze paragraaf dat in 2014 nog onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van de ringslang, hazelworm, vleermuizen en broedvogels met vaste nesten.

Beantwoording
Dit zal worden uitgevoerd in het juiste seizoen. Zoals het onderzoek van Royal HaskoningDHV ook onderstreept, zijn er voldoende mogelijkheden in het plan om de beschermde soorten niet aan te tasten. Er zijn daarom ook geen redenen om aan te nemen dat dit onderdeel de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

n. Onbegrijpelijk is de stelling dat het bestemmingsplan een verbetering betekent, omdat de helft van het plangebied als natuur is aangewezen (het hele plangebied is thans natuurgebied) en hier verstorende functies worden verwijderd (geen waarborg sloop bestaande opstallen). Evenmin is duidelijk hoe de stelling moet worden begrepen dat in de nieuwe bebouwing voldoende mogelijkheden zijn om alternatieve verblijfsplaatsen aan te bieden. De nieuwe bebouwing bestaat uitsluitend uit woningen. Van welke dieren wordt verwacht dat deze zich laten onderbrengen in een woongebouw/woonomgeving? Betwist wordt dan ook dat nu reeds kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Beantwoording
Zoals ook uit het onderzoek van Royal HaskoningDHV blijkt, zijn de huidige ecologische waarden beperkt, mede door achterstallig onderhoud en beheer. Juist door deze ontwikkeling zijn er financiële mogelijkheden om het gebied in ecologisch opzicht te verbeteren. Zoals ook onder m is aangegeven, is er geen reden dat het aspect ecologie de ontwikkeling in de weg staat. Daarbij komen beschermde diersoorten (zoals vleermuizen) zeer vaak voor, ook in gebieden die intensiever worden bewoond dan bij dit gebied in de toekomst het geval zal zijn en ook in woongebouwen. Indien het noodzakelijk zal blijken om maatregelen te treffen in de nieuwe woningen om de vestigingskans van beschermde diersoorten te verbeteren, dan zullen deze worden genomen. Eventuele maatregelen zullen blijken uit het ecologisch onderzoek dat nog moet worden uitgevoerd.

Conclusie
De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming verkleind. Tevens wordt de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de regels geschrapt. Voorts wordt als bijlage in de toelichting het onderzoek van Royal HaskoningDHV opgenomen, waarbij in de toelichting eveneens wordt verwezen naar deze bijlage. Tot slot wordt op basis van de zienswijze een regeling opgenomen waarmee nadere eisen door burgemeester en wethouders kunnen worden gesteld ten aanzien van de positionering van de bebouwing.

2.2. Indieners 2

Samenvatting zienswijze en beantwoording
a. Op 25 juni 2013 is een inspraakreactie gezonden aan burgemeester en wethouders over het concept Ambitiedocument. Met name de in het concept Ambitiedocument opgenomen minimale afstand van 40 m tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen op de aangrenzende percelen, was voor indieners onaanvaardbaar. In het vastgestelde Ambitiedocument is deze minimale afstand verhoogd tot 80 m wat op zich een aanzienlijke verbetering betekent ten opzichte van het concept.

Toch is het indieners niet duidelijk waarom voor wat betreft deze afstand wordt afgeweken van de uitwerkingsregels zoals geformuleerd in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Zuidwest". In dit bestemmingsplan is een afstand van 100 m de norm, een afstand van 80 m was volgens het raadsvoorstel bij hoge uitzondering aanvaardbaar. Deze 80 m is nu opgenomen als algemene norm.
Het kan niet zo zijn en het is volstrekt ongeloofwaardig dat de gemeente nog geen vier jaar later opvattingen omtrent privacy, geconcretiseerd in deze belangrijke uitwerkingsregels voor de planvorming, laat varen. Dit klemt des te meer nu het aantal te bouwen woningen lijkt te zullen worden verdubbeld ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent een grotere levendigheid in het nieuwe woongebied met meer verkeersbewegingen en intensiever (recreatief) gebruik van de privé-buitenruimtes en van de openbare ruimte.

Beantwoording
Bij de plannen is altijd het uitgangspunt geweest dat de nieuwe woningen niet mogen zorgen voor een aantasting in de privacy van de bestaande woningen. De gemeente is van mening dat 80 m zonder meer een afstand is die geen inbreuk is op de privacy. Als wordt gekeken naar de woningen aan de Nieuwe 's-Gravelandseweg en de Franse Kampweg die grenzen aan het plangebied, dan is er nergens een afstand van meer dan 80 m tussen twee woningen.
In het bestemmingsplan Zuidwest was opgenomen dat de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwe woningen ten minste 100 m moest bedragen. Voorts was bepaald (artikel 21.2.2 onder d): "indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk wordt geacht, de afstand als bedoeld onder c [de genoemde afstandsmaat van 100 m] ten minste 80 m mag bedragen, mits een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de naburige erven wordt voorkomen". Dit betekent dat een afweging moet worden gemaakt tussen de stedenbouwkundige wenselijkheid en dat onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat moet worden voorkomen. Uit deze regeling blijkt de ambitie om de 100 m aan te houden, waarbij onder voorwaarden naar 80 m kan worden teruggegaan.
Daar staat tegenover dat de ontwikkeling financieel niet mogelijk is zonder toevoeging van extra woningen. Om de ambitie te waarborgen dat de woningen in de natuur worden gepositioneerd en niet naast een natuurgebied, dient er voldoende ruimte tussen de woningen te worden gerealiseerd. Hiermee is een groter oppervlakte nodig. Indien de afstand van 100 m tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen wordt aangehouden, betekent dit dat het woongebied verder richting het westen zal komen dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen, waardoor het gebied met de bestemming "Natuur – Woongebied" moet worden vergroot. De gemeente wil de bestemming "Natuur" echter zo groot mogelijk houden. Daarom is ervoor gekozen om de afstand van 80 m aan te houden, in plaats van 100 m tot de bestaande woningen. Deze afstand sluit aan bij de onderlinge afstanden tussen de bestaande woningen rondom het MOB-complex. Hiermee is de gemeente van mening dat er een goede afweging is gemaakt tussen de (stedenbouwkundige en natuurlijke) belangen van de ontwikkeling en de belangen van de omwonenden.

b. Indieners hebben kennis genomen van de zienswijze van de Stichting Cruysbergen Natuurlijk. Indieners ondersteunen deze zienswijze waarin onder meer wordt gepleit voor concentratie van de woonbebouwing zodat maar een gebied met een oppervlakte van circa 2 ha als woongebied behoeft te worden bestemd in plaats van een gebied van circa 5,5 ha zoals in het ontwerpbestemmingsplan het geval is. Dit maakt het mogelijk de bouwlocatie(s) zo te situeren dat de minimale afstand van 100 m wordt gerespecteerd. Wanneer het bestemmingsvlak zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, 5,5 ha, wordt gehandhaafd, moet het helemaal mogelijk zijn om de minimale afstand van 100 m in acht te nemen.

Beantwoording
Doelstelling voor het gebied is zo veel mogelijk natuur te realiseren, ook tussen de woningen. Hiervoor is een bepaalde afstand tussen de woningen nodig en kan er geen sprake zijn van een te hoge dichtheid. Dan zal het gebied tussen de woningen immers niet meer als natuur kunnen worden ontwikkeld.
Voor een reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze Nota zienswijzen. Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is met een kleiner gebied waarbinnen de woningen worden gerealiseerd tot de doelstelling te

komen om de woningen in de natuur te positioneren. Indien de woningen dichter op elkaar worden gebouwd, zal er geen sprake meer zijn van wonen in de natuur, maar een woonwijk zonder ecologische waarden (wonen naast de natuur) dat per saldo tot minder natuur zal leiden.
Op basis van de zienswijze heeft de gemeente nogmaals bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming te verkleinen. Dit heeft ertoe geleid dat de afstand van de bestemmingsplangrens tot het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" wordt vergroot van 5 m naar 7 m, waarbij het bouwvlak vervolgens nog eens 5 m naar het zuiden wordt gelegd. Hierdoor zal de afstand van de woonbebouwing op grotere afstand tot de plangrens worden gerealiseerd.

c. Het is indieners bekend dat ook anderen in een of meerdere zienswijze(n) een concentratie van de bebouwing en verkleining van het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" bepleiten.
Verdubbeling van het aantal woningen zal ten opzichte van het vigerende plan grosso modo ook leiden tot verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen op de toegangsweg. Weliswaar blijft het totaal aantal verkeersbewegingen binnen de gangbare normen, ten opzichte van de huidige verkeersdruk, die zo goed als nihil bedraagt, is sprake van een aanzienlijke toename van de overlast.
Dat betekent voor de aan de toegangsweg grenzende woonpercelen een verslechtering aan twee zijden van hun perceel. De verslechtering aan een zijde kan worden voorkomen door de minimale afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen op 100 m te houden.

Beantwoording
Er zal sprake zijn van maximaal 530 verkeersbewegingen per etmaal (zie ook paragraaf 4.1 van de toelichting). Dit aantal is dusdanig laag, dat de hinder zeer beperkt zal zijn. Dit is nader gemotiveerd in de toelichting. Vanwege de beperkte hinder, is de gemeente niet van mening dat dit een grotere afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen rechtvaardigt. Daar komt bij dat de woningen die aan weerszijde van de ontsluiting liggen zelf een onderlinge afstand van minder dan 50 m hebben. Een afstand van 80 m waarborgt absoluut een goed woon- en leefklimaat dat goed past bij de woonomgeving, waarbij de privacy van de bestaande woningen niet onevenredig zal worden aangetast.

d. Verzocht wordt in de bebouwingsregels van artikel 4 uitdrukkelijk op te nemen dat de minimale afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen buiten het plangebied tenminste 100 m dient te bedragen.

Beantwoording
Zoals blijkt uit de beantwoording onder a, is er geen aanleiding om in te gaan op het verzoek.

Conclusie
De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming verkleind.

2.3. Indiener 3

Samenvatting zienswijze en beantwoording
a. Voor de herontwikkeling van het MOB-complex heeft de gemeente een wervend "Ambitiedocument" vastgesteld. In dat kader wordt er gesproken van "Versterking van het natuurgebied Cruysbergen",
"Een bijzonder project met unieke mogelijkheden" en "Een groene diamant midden in de jachtige Randstad".
De openlijke belangstelling van twee wethouders voor een woning in dit project en de voortvarende aanpak mogen in dit verband niet onvermeld blijven en zouden het begrip "ambitie" nader kunnen verklaren. Inmiddels is de onlangs benoemde burgemeester met de betreffende portefeuille belast wegens het tegenstrijdig belang van de betreffende wethouders.

Beantwoording
Het Ambitiedocument is bedoeld om onder meer toekomstige bewoners en potentiële initiatiefnemers te inspireren. Het ligt daarom in de lijn dat dit Ambitiedocument wervend is geschreven. De gemeente is van mening dat er zuiver wordt gehandeld door de wijziging van portefeuillehouder vanwege de mogelijke interesse die de vorige portefeuillehouder in dit project heeft.

b. Dit Ambitiedocument heeft een vervolg gekregen in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan Zuidwest-MOB-Bussum. Ook dit ontwerp kan worden gekenschetst als een warm pleidooi voor het bouwplan. Er worden teksten gebezigd welke een verkoopbrochure niet zouden misstaan. In de praktijk betekent dit niets anders dan de realisatie van een luxe groene woonwijk, waarvoor 5,5 hectare natuurgebied gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur wordt opgeofferd. Dit is in strijd met de planologische natuurbestemming van het MOB-terrein.
De EHS is de Nederlandse bijdrage aan het behoud van de mondiale biodiversiteit en vormt een samenhangend netwerk van stroken groen, die bestaande en toekomstig te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland met elkaar verbinden. Zo wordt het mogelijk gemaakt dat planten en dieren zich over “groene wegen” van het ene naar het andere gebied verplaatsen en meer ruimte krijgen om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. Hierdoor nemen hun overlevingskansen toe.
Een van de speerpunten van het nieuwe groenbeleid van de Provincie Noord-Holland is de voltooiing van de EHS en is de ecologische doelstelling van de EHS opgenomen in een Natuurbeheerplan met bijhorende kaart, waarop de begrenzing van de EHS en ecologische verbindingszones zo exact mogelijk staan aangegeven. De gemeenten zijn verplicht om EHS-gebieden, waar de natuurfunctie is gerealiseerd, in het bestemmingsplan een natuurbestemming te geven.
Blijkens deze kaart ligt het MOB-terrein in de EHS, hetgeen betekent, dat dit gebied planologisch beschermd is en bestemd tot natuur. In principe mag dit gebied dus niet worden aangetast door de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen, infrastructuur of andere ingrepen. Het MOB-terrein heeft begin jaren 90 zijn militaire functie verloren en ligt er sedertdien nagenoeg ongebruikt en verlaten bij. De begroeiing ter plaatse heeft zich de afgelopen 20 jaar ongebreideld ontwikkeld, zodat het gebied thans functioneert als natuurgebied en stiltegebied. Daarmee heeft het MOB-terrein haar natuurfunctie als bedoeld in de EHS allang gerealiseerd. Een woonwijk op dit terrein, hoe groen, uniek en milieuvriendelijk ook, zou een zware wissel trekken op deze natuurfunctie. Permanente menselijke aanwezigheid op een dergelijke schaal heeft onvermijdelijk tot gevolg, dat perioden van rust, stilte en duisternis - de essentiële voorwaarden voor door de EHS beoogde verbindingszones en faunapassages - voorgoed tot het verleden behoren.
Ook het aan de noordzijde grenzend groengebied Cruysbergen zal hier de negatieve gevolgen van ondervinden. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mag een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevatten, die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en de Ecologische Verbindingszone significant aantasten.

Beantwoording
De gemeente onderschrijft de belangen van de EHS. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig aan bod gekomen, waarbij in paragraaf 3.2.1 expliciet wordt benoemd waarom het bestemmingsplan niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, waarin bepalingen zijn opgenomen over de instandhouding van de EHS. Verder wordt in paragraaf 4.3 expliciet ingegaan op de ecologische waarden. Dit wordt nogmaals bevestigd door de zienswijze die de provincie Noord-Holland heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien indiener inhoudelijk geen tegenargumenten heeft ingebracht op deze paragrafen, wordt verwezen naar de toelichting. De gemeente concludeert daarom dat de ontwikkeling past binnen het provinciale beleid aangaande de EHS.

In de zienswijze van indiener klopt het niet dat 5,5 ha EHS wordt opgeofferd. Het gebied met de bestemming Natuur-Woongebied is kleiner. Daar komt bij dat een groot deel van de gronden binnen dit gebied ook zal worden aangewezen als EHS. Verwezen wordt naar de reactie in paragraaf 2.1 onder a van deze Nota zienswijzen en naar de reactie in paragraaf 2.5 van deze Nota zienswijzen. Uit dit laatste blijkt dat er sprake zal zijn van een herbegrenzing van de EHS.

De gemeente heeft tijdens de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek uit laten voeren door Royal HaskoningDHV. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige ecologische waarden van het gebied beperkt zijn. Er is wel potentie, maar hiervoor dient natuurbeheer plaats te vinden in dit gebied. De bouw van de woningen zorgt aan de ene kant voor de financiering van dit natuurbeheer en staat aan de andere kant de realisatie van deze natuur niet in de weg, zo blijkt uit dit onderzoek. De gemeente is daarmee ervan overtuigd dat dit plan geheel in lijn ligt met de ecologische doelstelling van de EHS. Het onderzoek van Royal HaskoningDHV wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Op basis van de zienswijze heeft de gemeente nogmaals bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming te verkleinen. Dit heeft ertoe geleid dat de afstand van de bestemmingsplangrens tot het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" wordt vergroot van 5 m naar 7 m, waarbij het bouwvlak vervolgens nog eens 5 m naar het zuiden wordt gelegd. Hierdoor zal de afstand van de woonbebouwing op grotere afstand tot de plangrens worden gerealiseerd.

Op basis van de zienswijze wordt voorts een extra bepaling opgenomen in de bestemming "Natuur – Woongebied", waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de positionering van de gebouwen ten behoeve van behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. De nadere eisen mogen niet leiden tot een beperking van de toegestane oppervlakte aan gebouwen of een beperking van het aantal gebouwen en/of woningen. Op deze manier kan de gemeente in de hand houden dat het gebied tussen de bebouwing een dusdanige omvang heeft dat natuur hiertussen is te realiseren of voorkomen dat een woning op een locatie wordt gebouwd die vanuit het oogpunt van natuur niet wenselijk is.

c. Los van de EHS heeft de provincie zich in algemene zin al eerder in de Verordening Ruimte 2011 t.a.v. de stedelijke ontwikkeling in het Gooi uitgesproken in die zin, dat voortaan in principe gebouwd moet worden binnen bestaand bebouwd gebied.

<u>Beantwoording</u>
Dit punt is expliciet benoemd in de toelichting. Onder voorwaarden is het mogelijk om buiten Bestaand Bebouwd Gebied te bouwen (zie paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan). Omdat indiener niet aangeeft waarom de onderbouwing van dit punt niet voldoende is uitgewerkt in de toelichting, wordt verwezen naar dit onderdeel.

d. Dit uitgangspunt is ook door de gemeente Bussum onderschreven in de Structuurvisie Naarden-Bussum (2013).

<u>Beantwoording</u>
Dit bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie. In de Structuurvisie Naarden-Bussum is het MOB-complex immers expliciet als woningbouwontwikkeling aangegeven.

e. De provincie Noord-Holland heeft van de EHS een prioriteit gemaakt en stelde in 2013 ruim 31 miljoen euro beschikbaar voor groene projecten en subsidieregelingen. In het Gooi wordt gewerkt aan het verbinden van versnipperde natuurgebieden door de aanleg van ecoducten en andere faunapassages, zoals de natuurverbinding onder de N236. En, net als in de Vechtstreek, werkt de provincie ook hier aan de realisatie van de 'Groene Uitweg'. Het voorliggende bouwplan blokkeert deze uitweg, zeker voor de dieren en schiet daarmee haar doel voorbij.

Beantwoording
Gezien de ligging van de woningen in de EHS, ziet de gemeente niet waarom de woningbouw de 'Groene Uitweg' blokkeert. De woningbouw ligt immers in het zuidoostelijk deel van het plangebied en vorm daarmee geen enkele barrière op een ecologische verbindingszone. In figuur 4.1 van de toelichting is opgenomen wat de ligging van de EHS is.

f. Indiener pleit er voor de ambities bij te stellen en van een bouwplan verder af te zien. Indiener roept de gemeente Bussum op het voortouw te nemen om met inschakeling van betrokken belangenorganisaties en gebruik van politieke kanalen alles te doen om de natuurfunctie van het MOB-terrein overeenkomstig de EHS bestemming verder te ontwikkelen en daarvoor de benodigde fondsen te werven. Alleen dan wordt de verbindingszone tussen het Naardermeergebied en de Franse Kamp versterkt en zijn de reeds gedane investeringen van vele miljoenen euro's in Laegieskamp, Gijzenveen en Cruijsbergen goed besteed.
Het mag duidelijk zijn dat hier sprake is van een algemeen belang, dat het belang van direct-betrokkenen ver overstijgt.

Beantwoording
De gemeente is van mening dat juist door deze ontwikkeling de EHS verder kan worden versterkt, omdat de financiële middelen om de natuur verder te ontwikkelen binnen het plangebied anders zullen ontbreken. Verwezen wordt ook naar de beantwoording onder b, waarbij is aangegeven dat door Royal HaskoningDHV een onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat de natuurwaarden kunnen worden versterkt met de uitvoering van dit plan.

Conclusie
De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming verkleind. Tevens wordt als bijlage in de toelichting het onderzoek van Royal HaskoningDHV opgenomen, waarbij in de toelichting eveneens wordt verwezen naar deze bijlage. Tot slot wordt op basis van de zienswijze een regeling opgenomen waarmee nadere eisen door burgemeester en wethouders kunnen worden gesteld ten aanzien van de positionering van de bebouwing.

2.4. Vrienden van 't Gooi

Samenvatting zienswijze en beantwoording
a. Uitgangspunt in het onderliggende (vigerende) bestemmingsplan is dat in een gebied van ongeveer 5 hectare in een aaneengesloten gebied 5 kavels kunnen worden uitgegeven die gezamenlijk maximaal 2 hectare zullen omvatten. Op elk kavel kan dan of een villa of een wooncomplex van maximaal 5 woningen per kavel worden gebouwd.
Hoewel volgens de regels op de bedoelde 2 hectare terrein in totaal een oppervlakte van 7.000 m² mag worden bebouwd, is volgens de overige in de regels opgenomen artikelen van het onderliggende bestemmingsplan de maximaal toelaatbare hoeveelheid bebouwing ten hoogste 5 x 750 m² = 3.750 m² in geval van wooncomplexen of 5 x 300 m² = 1.500 m² in geval van villa's. In het geval dat er villa's worden gebouwd kan het bebouwd oppervlak worden opgehoogd met 5 x 50 m² = 250 m² aan bijgebouwen.
Het totaal aantal m² bebouwing komt in het onderliggende plan de facto dus uit op slechts 3.750 m². Het idee van wonen te gast in een natuurgebied was daarmee aannemelijk. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximum van 50 woningen, al dan niet in de vorm van villa's of complexen, zonder een restrictie voor wat betreft het aantal kavels, verspreid over een terrein van ongeveer 5 hectare.
De totale hoeveelheid uit te geven terrein blijft in het nieuwe plan weliswaar gelijk, de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing wordt opgehoogd naar 7.500 m². Gezien de feitelijk toegestane oppervlakte aan bebouwing is dat een verdubbeling.

In het voorliggende plan wordt het aantal woningen opgehoogd van maximaal 25 naar maximaal 50 woningen. De voorbeelden in het Ambitiedocument gaan uit van 13 kavels. Echter het plan staat bijvoorbeeld ook toe dat er, net als in het onderliggende plan, 25 woningen in 5 appartementencomplexen worden gebouwd en bovendien 25 villa's. Het onderliggende plan bood, in geval van villa's, slechts ruimte voor een maximaal aantal van 5, zonder appartementsgebouwen. Het is evident dat de ambitie om wonen in de natuur te realiseren daarmee ernstig in het geding komt.
Indieners constateren dat met het voorliggende concept ontwerpplan:

1. de ambitie om wonen in de natuur te realiseren niet meer gerealiseerd kan worden;
2. in het voorgestelde plan feitelijk sprake is van een ruim opgezette woonwijk met veel groen, maar dat de terreinconsumptie van het woongebied feitelijk geen 2 maar 5 hectare omvat. Daarmee is de toegezegde hoeveelheid natuur die zou worden overgedragen aan GNR gereduceerd van 9 naar ongeveer 6 hectare;
3. in het te ontwikkelen woongebied met een uitgifte van 2 hectare terrein het overblijvende gebied niet alleen wordt versnipperd, maar dat ook de ruimte, die nodig is voor bereikbaarheid, niet is gekwantificeerd. Deze ruimte kan zeker niet worden meegerekend als natuur.

<u>Beantwoording</u>
Tijdens de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente nader onderzoek laten uitvoeren naar de natuurwaarden door Royal HaskoningDHV. Hieruit blijkt dat de huidige natuurwaarden in het gebied beperkt zijn en dat het mogelijk is de natuurwaarden verder te versterken, ook tussen de beoogde bebouwing. Dit onderzoek van Royal HaskoningDHV zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende is aangetoond dat de ambitie om wonen in de natuur te realiseren nog steeds overeind staat. Daar komt bij dat de oppervlakte van 5 hectare die indiener stelt niet juist is. De natuur die zal worden overgedragen bedraagt iets minder dan 9 ha (het hele gebied is ruim 11 ha, minus maximaal 2 ha ten behoeve van bouwpercelen minus oppervlakte ten behoeve van ontsluitingen en dergelijke). Overigens is er in de huidige situatie ook sprake van circa 1,5 ha aan bebouwing en 2 ha aan verharding. Het totale gebied dat als natuur valt aan te merken, zal hierdoor toenemen. In paragraaf 2.1 onder a. van deze Nota zienswijzen is specifieker ingegaan op de verschillende genoemde oppervlaktes.
Op het moment dat er echter geen sprake is van ontwikkeling in het gebied, zal er helemaal geen nieuwe natuur kunnen worden overgedragen en zullen de natuurwaarden van het gebied zich ook maar beperkt ontwikkelen. Uit het onderzoek van Royal HaskoningDHV blijkt immers dat er beheer van het gebied moet plaatsvinden om daadwerkelijk van natuurwaarden te kunnen spreken. De gemeente onderschrijft hierbij dat de ruimte die nodig is voor de bereikbaarheid inderdaad niet als natuur kan worden ingericht. Dit zal echter niet het volledige gebied zijn tussen de woningen. De ambitie is dat dit minimaal wordt gedimensioneerd en wordt afgestemd op de natuur. De gemeente is van mening dat het niet noodzakelijk is deze oppervlaktes nader te kwantificeren. Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.1 van deze Nota zienswijzen onder b tot en met e, waarin nader wordt ingegaan op de mogelijkheden voor de natuurontwikkeling tussen de bebouwing.
Op basis van de zienswijze heeft de gemeente nogmaals bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming te verkleinen. Dit heeft ertoe geleid dat de afstand van de bestemmingsplangrens tot het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" wordt vergroot van 5 m naar 7 m, waarbij het bouwvlak vervolgens nog eens 5 m naar het zuiden wordt gelegd. Hierdoor zal de afstand van de woonbebouwing op grotere afstand tot de plangrens worden gerealiseerd.
Op basis van de zienswijze wordt voorts een extra bepaling opgenomen in de bestemming "Natuur – Woongebied", waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de positionering van de gebouwen ten behoeve van behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. De nadere eisen mogen niet leiden tot een beperking van de toegestane oppervlakte aan gebouwen of een beperking van het aantal gebouwen en/of woningen. Op deze manier kan de gemeente in de hand houden dat het gebied tussen de bebouwing een dusdanige omvang heeft

dat natuur hiertussen is te realiseren of voorkomen dat een woning op een locatie wordt gebouwd die vanuit het oogpunt van natuur niet wenselijk is.

b. Gezien het feit dat het de uitdrukkelijke en belangrijkste bedoeling van het plan voor de herontwikkeling van het MOB-complex is dat er een nieuw natuurgebied komt, waarbij nieuwe bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkeling van het natuurgebied mogelijk te maken, kan het niet zo zijn dat de bestaande bebouwing van het MOB complex in stand blijft. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen overgangsrecht is daarmee in strijd.

Beantwoording
In het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.2.1, is expliciet opgenomen dat het overgangsrecht in bestemmingsplannen moet worden opgenomen. Hier kan niet van worden afgeweken. Los daarvan wil de gemeente hiervan ook niet afwijken, omdat dit zou betekenen dat bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan alle bebouwing direct gesloopt moet worden. Dit is niet uitvoerbaar.
De bebouwing die nu binnen de bestemming "Natuur – Woongebied" is opgenomen, wordt wel meegerekend met de totale oppervlakte aan bebouwing die is toegestaan binnen dit gebied. Dat betekent dat niet zonder meer woonbebouwing kan worden toegevoegd. Op deze manier is gewaarborgd dat bij gefaseerde ontwikkeling de bestaande bebouwing gefaseerd moet worden gesloopt. Zie voor een nadere toelichting hierop ook de beantwoording onder k in paragraaf 2.1.

c. Verder voegt indiener aanvullend de punten toe, genoemd in de schriftelijke inspraakreactie betreffende een nadere reactie aan de gemeenteraad Bussum op agendapunt concept Ambitiedocument MOB-complex, van de raadscommissievergadering van 16 september 2013.

Beantwoording
In deze inspraakreactie geeft indiener aan dat het niet wenselijk is een manege in het gebied te vestigen. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Verder wordt aangegeven dat het niet wenselijk is fietspaden aan te leggen, vanwege de extra druk dat dit legt op het natuurgebied. Een eventueel recreatief fietspad zal uitsluitend in overleg met de GNR worden aangelegd. Tevens stelt indiener de vraag of er voldoende natuurwaarden overblijven door de toegenomen bebouwing. Uit het genoemde onderzoek van Royal HaskoningDHV (zie beantwoording onder a), blijkt dat dit wel het geval is.

Conclusie
De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden het bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en het bouwvlak binnen deze bestemming verkleind. Tevens wordt als bijlage in de toelichting het onderzoek van Royal HaskoningDHV opgenomen, waarbij in de toelichting eveneens wordt verwezen naar deze bijlage. Tot slot wordt op basis van de zienswijze een regeling opgenomen waarmee nadere eisen door burgemeester en wethouders kunnen worden gesteld ten aanzien van de positionering van de bebouwing.

2.5. Provincie Noord-Holland

Samenvatting zienswijze en beantwoording
a. Volledigheidshalve verzoekt de provincie in de toelichting te vermelden dat de gronden met de bestemming " Natuur-Wonen", na verkaveling van de woningen zullen worden herbegrensd voor EHS. Dit betekent dat de voor natuur bestemde gronden zullen worden bestemd voor "EHS".

Beantwoording
De suggestie wordt overgenomen. De toelichting wordt hierop aangepast.

Conclusie
De zienswijze is gegrond en leidt in die zin tot aanpassing van het bestemmingsplan, dat in de toelichting wordt vermeld dat na verkaveling van de woningen de gronden met de bestemming "Natuur-Wonen" zullen worden herbegrensd door EHS.

2.6. Waternet

Samenvatting zienswijze en beantwoording
a. In de waterparagraaf onder het kopje waterkwantitieit en –kwaliteit is aangegeven dat de aanwezige watergangen niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen. De watergang ten westen van het plangebied behoort echter wel tot een KRW-lichaam. Het huidige plan heeft geen aanleiding te vermoeden dat er sprake zal zijn van negatieve effecten voor deze watergang. Gezien de flexibiliteit van het plan, verzoekt indiener in het plan meer aandacht te besteden voor het KRW-lichaam, zodat bij de verder uitwerking van het plan de KRW-belangen zijn beschermd. Waternet doet een suggestie voor een nadere aanvulling in de toelichting.

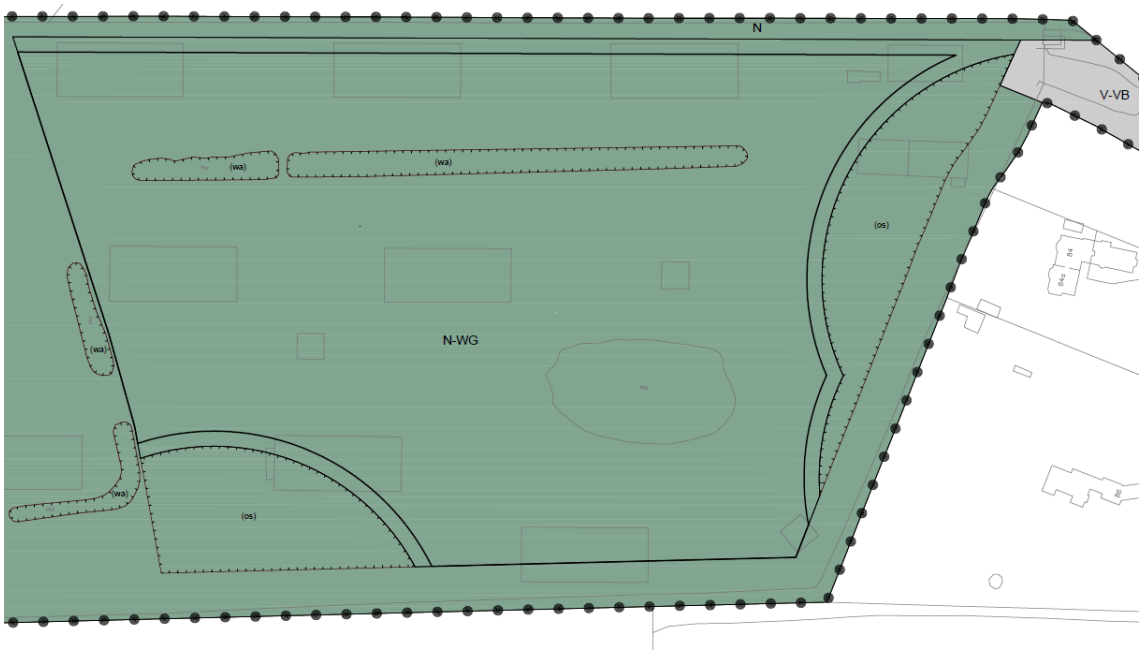
<u>Beantwoording</u>
Het waterlichaam ligt buiten het plangebied. Dit was de reden dat deze niet was opgenomen in de waterparagraaf. Aangezien het plangebied wel grenst aan dit waterlichaam, is het wel logisch dat aandacht aan dit waterlichaam wordt besteed. De genoemde suggestie wordt opgenomen in de toelichting.

Conclusie
De zienswijze is gegrond en leidt in die zin tot aanpassing van het bestemmingsplan, dat de waterparagraaf wordt aangevuld met de constatering dat de ontwikkelingen op het MOB-complex de chemische en ecologische kwaliteit van dit water niet negatief mogen beïnvloeden.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op basis van de zienswijzen op een aantal onderdelen aangepast. In dit hoofdstuk komen de wijzigingen naar voren.

Verkleinen bestemmingsvlak "Natuur – Woongebied" en aanpassen bouwvlak
De afstand van de bestemmingsgrens "Natuur – Woongebied" wordt aan de noordzijde van het plangebied 2 m naar beneden gelegd, waardoor de afstand tussen de bestemmingsgrens en de plangrens 7 m bedraagt. Voorts wordt het bouwvlak 5 m verder naar het zuiden gelegd, waardoor de afstand van gebouwen tot de noordelijke plangrens ten minste 12 m bedraagt. De bestemmingsgrens tussen "Natuur" en "Verkeer – Verblijfsgebied" wordt in het verlengde van de bestemmingsgrens aangepast. Op deze manier wordt de afstand van de woningen tot de noordelijke plangrens vergroot. In onderstaande figuur is een uitsnede van de aangepaste verbeelding opgenomen. Op basis van deze aanpassing wordt het bestemmingvlak "Natuur – Woongebied" verkleind tot zo'n 4,0 ha en het bouwvlak tot 3,7 ha.



Aanpassing Staat van Bedrijfsactiviteiten
De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt geschrapt uit de bijlage van de regels, omdat hiernaar niet wordt verwezen in de regels.

Toevoegen resultaten onderzoek Royal HaskoningDHV
Tijdens de tervisielegging is een onderzoek uitgevoerd naar de potentiele ecologische waarden van het plangebied, rekening houdend met de woonbebouwing die in het oostelijk deel wordt gesitueerd. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om natuur te ontwikkelen tussen de woningen. In de bijlage van de toelichting wordt dit onderzoek "Ecologische waarde groenstructuur mobilisatie complex Bussum"

(februari 2014) opgenomen. Tevens wordt in de toelichting verwezen naar dit onderzoek. De belangrijkste conclusies worden eveneens in de toelichting opgenomen. Dit houdt in elk geval in dat wordt benoemd welke maatregelen moeten worden getroffen om de ecologische waarden van het gebied ten volle te benutten. Deze maatregelen zijn:

- meer dood hout in het bestaande bos, creëren van open plekken,
- de nu abrupte bosranden worden 'gekarteld', plaatselijk teruggenomen en ingeplant met inheemse struiken,
- rondom tuinen en bebouwing versterken van een geleidelijke overgang naar het opgaande eikenbos door de aanplant van een minstens 5 meter brede mantelvegetatie,
- aanleggen en goed beheer natuurvriendelijke oevers,
- groene bufferstroken aanplanten waar deze nu ontbreken,
- de zanderijsloten en (van vis ontdane) blusvijver periodiek baggeren en de natuurvriendelijke oevers goed, cyclisch onderhouden,
- achterwege laten van aanplant van niet in het bosgebied thuishorende exotische coniferen en heesters in de tuinen en het 'openbare groen',
- geen loslopende katten en honden.

Opnemen nadere eisen

In de bestemming "Natuur – Woongebied" wordt een bepaling voor nadere eisen opgenomen. Hiermee kan de gemeente nadere eisen stellen aan de positionering van de woningen, indien dit noodzakelijk blijkt te zijn voor een goed behoud, herstel of ontwikkeling van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Hiervan zal gebruik worden gemaakt op het moment dat blijkt dat toekomstige bebouwing met een andere positionering leidt tot hogere waarden van het tussenliggende gebied. De bepaling luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van artikel 10, nadere eisen stellen aan de situering van de gebouwen ten behoeve van behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. De nadere eisen mogen niet leiden tot een beperking van de toegestane oppervlakte aan gebouwen of een beperking van het aantal gebouwen en/of woningen."

Daarnaast dient een procedurebepaling te worden opgenomen, aangezien in de Wet ruimtelijke ordening geen procedure is opgenomen over nadere eisen. Deze procedurebepaling wordt opgenomen in een nieuw artikel 10 en luidt als volgt:

*"**Artikel 10 Procedure regels***
In de gevallen dat in deze regels toepassing van deze procedurebepalingen is voorgeschreven, gelden de volgende bepalingen:

a. het ontwerp-besluit omtrent nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende drie weken voor een ieder ter inzage;
b. het bevoegd gezag maakt de terinzagelegging vooraf bekend via www.bussum.nl en www.officielebekendmakingen.nl;
c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij het bevoegd gezag;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede."

De artikelen 10, 11 en 12 uit het ontwerpbestemmingsplan worden vernummerd tot respectievelijk 11, 12 en 13.

Aanvullingen toelichting

Voorts wordt in de toelichting opgenomen dat na verkaveling er sprake zal zijn van een herbegrenzing van de EHS (op basis van de zienswijze van de provincie) en wordt naar aanleiding van een zienswijze van Waternet in de waterparagraaf de conclusie getrokken dat aangevuld met de constatering dat de

ontwikkelingen op het MOB-complex de chemische en ecologische kwaliteit van dit water niet negatief mogen beïnvloeden.