
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN OUDERE DORP- HUIZERWEG 4A,6 en 8 – NOTA ZIENSWIJZEN

Thijs Herngreen

Nota zienswijzen

Voor u ligt de Nota zienswijzen voor de verwerking van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Oudere Dorp – Huizerweg 4a,6 en 8' voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van een kantoor (gemengde bestemming) op het perceel Huizerweg 4a, 6 en 8 te Bussum.

In deze Nota zienswijzen worden de volgende onderwerpen behandeld:

- A. Procedure postzegelbestemmingsplan
- B. Ingediende zienswijzen
- C. Ontvankelijkheid
- D. Behandeling van de zienswijzen
- E. Reacties vooroverleg
- F. Informeel overleg met omgeving
- G. Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan

A. Procedure postzegelbestemmingsplan

Initiatief

Heyen Makelaars en Heyen Beheer, hierna te noemen Heyen hebben een initiatiefvoorstel ingediend om de panden Huizerweg 6 & 8 te slopen en ter plaatse een kantoorontwikkeling te realiseren ten gunste van de bedrijfsvoering van Heyen. Het pand op het achterterrein, Huizerweg 4a, blijft behouden en gaat gebruikt worden als vergaderruimte, opslag en werkplaats voor de onderhoudsdiensten die werkzaam zijn voor de door Heyen beheerde Verenigingen van Eigenaren. De tuinbestemming aan de voorzijde van de percelen blijft gehandhaafd maar dit gebied wordt zodanig ingericht dat de ingang van het pand en de etalage makkelijk toegankelijk zijn voor de klanten. De nieuwbouw en het gebruik van Huizerweg 4a als vergaderruimte is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan op de betrokken percelen. Derhalve dient een procedure voor een bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen.

Wijziging bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Oudere Dorp behelst voor deze locatie de bestemming wonen. De Huizerweg is een aanloopstraat waar een mix van functies wenselijk is: wonen, werken, verblijven met als doel verlevendiging van de Huizerweg. Het wijzigen van de enkelbestemming wonen naar een gemengde bestemming op de betreffende locatie past binnen dit streven, omdat in dit gedeelte van de Huizerweg op begane grondniveau kantoor- en winkelfuncties zijn gesitueerd. Het kantoor op de verdieping is bedoeld ter ondersteuning van de activiteit op de begane grond. De ruimtelijke voorwaarden die aan het bouwplan zijn meegegeven leiden tot een ontwikkeling die ruimtelijke meerwaarde aan de locatie gaat geven.

Op 1 mei 2015 heeft de gemeente Bussum daarom ingestemd met het starten van de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan voor deze locatie. Voor de beoogde wijziging is met inachtneming van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht een procedure postzegelbestemmingsplan gestart. Het ontwerp bestemmingsplan "Oudere Dorp – Vaartweg 26" heeft in de periode 22 juni tot en met 2 augustus 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Na vaststelling door de Raad kan door hen die tijdig een zienswijze hebben ingediend binnen een periode van 6 weken beroep tegen het besluit van de raad worden aangetekend bij de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt aangetekend is 6 weken na vaststelling het bestemmingsplan onherroepelijk.

Omgevingsvergunning bouwen

Zodra het postzegelbestemmingsplan is vastgesteld kan de aanvraag omgevingsvergunning worden afgehandeld. Binnen deze procedure is het mogelijk om bezwaren in te dienen bij het college.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de website, in de gemeentelijke informatiekraant (kernen Bussum, Naarden en Muiden) en in de Staatscourant (officiële bekendmakingen).

B. Ingediende zienswijzen

Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. 17 juli 2017, de heer J. Bruin en 4 medeondertekenaars Zienswijze 1
2. 2 augustus 2017-1, mevrouw A. de Kok, Zienswijze 2
3. 2 augustus 2017-2, de heer O. Schepel, Zienswijze 3
4. 2 augustus 2017-3, Erfgoedvereniging Heemschut, Zienswijze 4

C. Ontvankelijkheid

De Algemene wet bestuursrecht bepaalt in artikel 6:9 over ontvankelijkheid (tijdige indiening en verzendtheorie):

1. Een bezwaar- en of beroepschrift is tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn is ontvangen.
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen.

Op grond van de Awb zijn de bovengenoemde schriftelijk ingediende zienswijzen ontvankelijk.

D. Behandeling van de ingediende zienswijzen

Hieronder volgt de behandeling van de ingediende zienswijzen.

Zienswijze 1

Appellanten merken het volgende op:

1. Appellanten vinden de nieuwbouw van het kantoor gelet op de leegstand en duurzaam gebruik van het stedelijk gebied niet logisch.
2. De bestaande tweeondereenkappers behoren tot de oorspronkelijke bebouwing van de Huizerweg en zijn een onderdeel van de historie van dit deel. Sloop is niet wenselijk.
3. De nieuwbouw wordt 3 meter hoger en de achtergevel wordt 7 meter naar achteren gelegd. Het nieuwe pand heeft een negatieve invloed op aanzicht en sfeer vanuit de woning van appellanten. De nieuwbouw komt dicht op de achterliggende woningen en door de openingen op de verdiepingen is er uitzicht op de eigendommen. Hierdoor wordt de privacy aangetast.
4. In de tuin komen 8 parkeerplaatsen. Dit tast de groene beleving aan.
5. De toekomstige functies en de parkeerplaatsen geven geluidshinder.
6. De berekening van de toename van het grondoppervlak is onjuist.
7. In het flora en faunaonderzoek staat dat het plangebied geen geschikte verblijf en/of voortplantingsplaatsen voor vleermuizen biedt. Dit wordt betwijfeld omdat in het verleden veel vleermuizen rond het inmiddels gesloopte bijgebouw werden waargenomen.
8. Appellanten zijn bij de recente asbestsanering in het gesloopte bijgebouw blootgesteld aan asbestdeeltjes.
9. Getwijfeld wordt aan een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden zoals heien voor de nieuwbouw.
10. De bezittingen van appellanten dalen in waarde en zijn moeilijker verkoopbaar.

Beantwoording zienswijze 1

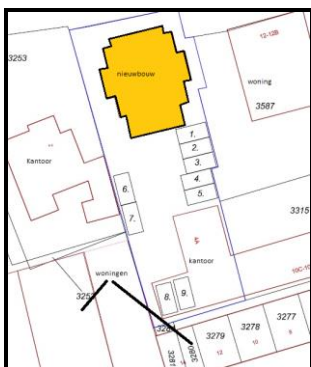
Ad 1: Toen aanvrager zich eind 2014 oriënteerde op een nieuwe locatie is al het vastgoed dat te koop stond in en rond het centrum van Bussum onderzocht. De locatie van het pand Huizerweg 4a, 6 en 8 sluit van de onderzochte mogelijkheden het beste aan bij de vestigingseisen. De locatie ligt centraal en is goed toegankelijk. De panden stonden bovendien al enige tijd leeg en te koop. Allereerst is daarbij gekeken naar hergebruik maar omdat het oude

gebouw niet kan voldoen aan de huidige eisen qua hoogtes, lichtinval, flexibele indeling, energieprestaties, klimaatinstallaties en de beperkingen van de indeling is besloten tot nieuwbouw.

Ad 2: Zie 1.

Ad 3: Bij het ontwerpen van de nieuwbouw is vooral gelet op de passendheid in de omgeving qua massa en hoogte. De nieuwbouw is verder weg gesitueerd ca 20 m. Deze afstand voldoet ruimschoots aan de normen voor uitzicht en privacy. Het hoofdgebouw van de nieuwbouw is 16,8 meter diep en de achtergevel van nieuwbouw ligt ten opzichte van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw ca 2 meter achterwaarts en geen 7 meter. Zie onderstaande situatieschets. Het ontwerp is diverse keren beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit en is in lijn met diens advies voorzien van een forsere opbouw.

Op basis van een en ander zijn wij van oordeel dat de nieuwbouw passend is en geen onevenredig nadeel oplevert voor de aanpalende woningen.



Ad 4: Wellicht bestaat de indruk dat het erf nu een 'groene oase' betreft maar dit is niet het geval. De locatie was in het verleden in gebruik als bedrijf met een binnenplaats. De parkeerplaatsen sluiten hierbij aan waarbij nog voldoende ruimte over blijft voor groen. Wel is het ontwerp van het binnenterrein verbeterd omdat de beoogde indeling van de parkeerplaatsen niet past.

Ad 5: De aanvrager heeft akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van het af en aan rijden en het parkeren van voertuigen achter het kantoor op het binnenterrein. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in bijgaande rapportage. Geconcludeerd wordt dat de inrichting voldoet aan de normen. Wel heeft de Omgevingsdienst naar aanleiding van het akoestisch rapport geadviseerd de mogelijkheid van het gebruik voor kinderopvang uit te sluiten. Gelet op de berekende effecten en de aanpassing van de gebruiksmogelijkheden is er ons inziens geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de aanpalende woningen.

Ad 6: Appellanten wijzen er op dat de opgegeven toename van het oppervlak onbegrijpelijk is. In de stukken wordt op pagina 11 het grondoppervlak van het huidige gebouw genoemd (167 m²) en elders wordt het oppervlak van het nieuwe gebouw genoemd: 200 m² waarna als toename 15 m² wordt genoemd. De genoemde getallen zijn inderdaad niet correct. Het grondoppervlak van het nieuwe gebouw is ca 225 m² en de toename ca 60 m². Nochthans is er voldoende afstand tot de omliggende bebouwing en is het volumes in lijn met aard en schaal van de omliggende bebouwing zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 7: Uit het uitgevoerde flora en fauna onderzoek blijkt dat er geen geschikte verblijf- en/of voortplantingsplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn. Ook betreft het plangebied geen essentieel fourageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan. Op grond van een en ander kan worden geconcludeerd dat ook dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Ad 8: De aanvrager heeft de werkzaamheden gemeld en er zijn geen aanwijzingen dat bij de uitvoering daarvan onregelmatigheden zijn opgetreden.

Ad 9: Deze zienswijze ziet niet op de onderhavige procedure maar op de wijze van realiseren van de onderhavige ontwikkeling. Uiteraard zal de toegezien worden op een zorgvuldige uitvoering.

Ad 10: Aanvrager heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Uit de vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie blijkt dat er geen planologisch nadeel wordt verwacht. Hieruit kan worden opgemaakt dat de bestemmingswijziging niet tot planschade zal leiden. Mochten betrokkenen evenwel achteraf menen dat toch planschade ontstaat dan kan tot 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim worden ingediend bij het gemeentebestuur.

Conclusie gemeente Gooise Meren

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan en het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 2

1. Achter de woning komt al een nieuw bijgebouw dat dicht op de woning van appellant staat. Gevreesd wordt voor minder lichtinval.
2. De waarde van de woning neemt af.
3. Appellant is het oneens met het opheffen van de woonfunctie.

Beantwoording zienswijze 2

Ad 1: Op het achtererf stond een loods die binnen de bestemmingsgrenzen wordt vernieuwd. Het nieuwe kantoor aan de voorzijde staat op een behoorlijke afstand en kan geen nadeel in de vorm van uitzicht en lichtinval opleveren.

Ad 2: Aanvrager heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Uit de vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie blijkt dat er geen planologisch nadeel wordt verwacht. Hieruit kan worden opgemaakt dat de bestemmingswijziging niet tot planschade zal leiden. Mochten betrokkenen evenwel achteraf menen dat toch planschade ontstaat dan kan tot 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim worden ingediend bij het gemeentebestuur.

Ad 3: De bestemming wordt gemengd waartoe ook – de mogelijkheid van- woningen behoren. De bestemming wonen verdwijnt dus niet.

Conclusie gemeente Gooise Meren

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan en het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 3

1. Het is onjuist dat er twee woonhuizen worden afgebroken.
2. De bebouwing is oorspronkelijk en authentiek. Er zijn al te veel beeldbepalende panden gesloopt.
3. Het kantoor kan in één van de leegstaande kantoorpanden in de omgeving worden gevestigd.

Beantwoording zienswijze 3

Ad 1: Zie hierboven bij zienswijze 1 ad 1.

Ad 2: Zie hierboven bij zienswijze 1 ad 1.

Ad 3: Zie hierboven bij zienswijze 1 ad 1.

Conclusie gemeente Gooise Meren

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan en het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 4

1. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De Huizerweg, een voormalige landweg, is aangemerkt als een historisch-geografische structuur/bebouwing. Het bebouwingsbeeld is nog gaaf. De betreffende tweeondereenkapper is prominent als oudste

- pand uit 1910. De nieuwbouw tast het beeld van de Huizerweg met de Vredekerk en de naastgelegen bebouwing aan.
2. Tegen wijziging van de functie van het pand bestaat geen bezwaar.

Beantwoording zienswijze 4

Ad 1: Het plangebied behoort niet tot een beschermd dorpsgezicht. Tevens zijn er in het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/structuren aanwezig. De aangrenzende Huizerweg is inderdaad aangemerkt als een historisch-geografische structuur van waarde. Deze structuur wordt met de ontwikkelingen in het onderhavige plan niet aangetast, aangezien het nieuwe kantoorpand zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zich qua massa en schaal goed voegt binnen deze structuur en de lijnstructuur van de Huizerweg zelf niet gewijzigd wordt. De vraag of het pand als monument of beeldbepalend object moet worden behouden is derhalve niet aan de orde.

Ad 2: Van deze zienswijze wordt kennis genomen.

Conclusie gemeente Gooise Meren

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan en het ontwerp bestemmingsplan.

E Reacties vooroverleg

Over het ontwerp bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de volgende instanties:

- Provincie Noord Holland
- De Rijksdiensten
- Het Waterschap en PWN
- De netbeheerder
- De Gasunie
- KPN
- De veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek
- Gemeente Hilversum

De benaderde instanties hebben geen opmerkingen ten aanzien van het ontwerp.

F Informeel overleg met omgeving

De initiatiefnemer heeft op xx overlegd met de eigenaren/gebruikers van buurpanden aan de Huizerweg. Het verslag van dit gesprek is als bijlage 3. bijgevoegd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is op 23 januari 2018 een informatiebijeenkomst gehouden. Deze bijeenkomst had tot doel de resultaten van het onderzoek naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de verdere procedure te presenteren. Het verslag van de informatiebijeenkomst is bijgevoegd als bijlage 4.

G Wijzigingen in ontwerp bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp.

Ambtelijke wijzigingen

- a. Toelichting ontwerp bestemmingsplan pagina 28: de indeling van binnenterrein is gewijzigd omdat de oorspronkelijke indeling niet past.
- b. Toelichting ontwerp bestemmingsplan pagina 42: in de toelichting is aangegeven dat de nieuwbouw gelet op de noodzakelijke klimaatadaptatie minstens 30 cm boven het omliggende maaiveld moet worden gebouwd.
- c. Bestemmingsplan artikel 1.39 a.: in verband met klimaatadaptatie is het peil van de woning gewijzigd in de hoogte van de weg + 10 cm.

- d. Bestemmingsplan artikel 1.39 b.: in verband met klimaatadaptatie is het peil van de woning gewijzigd in het aansluitend maaiveld + 10 cm.
- e. Artikel 4.1.d.: Bij de omschrijving van de bestemming 'gemengd' is de mogelijkheid van kinderopvang en buitenschoolse opvang uitgesloten.

Bijlagen:

- 1. Ingediende zienswijzen
- 2. Onderzoek autobewegingen en parkeren o.a.
- 3. Verslag informeel overleg met eigenaren/gebruikers buurpanden Huizerweg
- 4. Verslag informatiebijeenkomst met indieners zienswijzen d.d. 23 januari 2018