



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Nota Zienswijzen**

# **Het Spiegel-lepenlaan 4A**

**Gemeente Gooise Meren**

Datum: 15 juni 2018

Projectnummer: 160195



# **INHOUD**

## **NOTA ZIENSWIJZEN**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                             | 3         |
| 1.2      | Het bestemmingsplan                    | 3         |
| 1.3      | Leeswijzer                             | 3         |
| <br>     |  |           |
| <b>2</b> | <b>Zienswijzen bestemmingsplan</b>     | <b>4</b>  |
| 2.1      | Zienswijze 1                           | 4         |
| 2.2      | Zienswijze 2                           | 5         |
| 2.3      | Zienswijze 3                           | 7         |
| 2.4      | Zienswijze 4                           | 9         |
| <br>     |  |           |
| <b>3</b> | <b>Samenvatting</b>                    | <b>10</b> |
| 3.1      | Wijzigingen als gevolg van zienswijzen | 10        |
| 3.2      | Ambtshalve wijzigingen                 | 10        |

## **Bijlage: Zonnestudie**



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Het Spiegel-lepenlaan 4A' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 8 grondgebonden twee-onder-één-kapwoningen mogelijk op de voormalige bedrijfslocatie van 'De Cirkel Offsetdrukkerij' op de percelen lepenlaan 4a en Herenstraat 77 te Bussum.

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010" uit 2010. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 van de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in dit document samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

## **1.2 Het bestemmingsplan**

### **1.2.1 Begrenzing en ligging plangebied**

Het bestemmingsplan betreft een woningbouwontwikkeling bestaande uit 8 twee-onder-één-kapwoningen op de percelen lepenlaan 4a en Herenstraat 77 in het westen van Bussum. De grens van het plangebied van dit bestemmingsplan volgt de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010". Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'Het Spiegel-lepenlaan 4A'.

### **1.2.2 Doelstelling bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Spiegel-lepenlaan 4A' is bedoeld om 8 twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken.

## **1.3 Leeswijzer**

In de navolgende hoofdstukken worden de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Het Spiegel-lepenlaan 4A' beantwoord. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kort samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

## 2 Zienswijzen bestemmingsplan

### 2.1 Zienswijze 1

#### ***Inhoud zienswijze***

##### 1. Verlies van zonlicht

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen bestemmingswijziging naar een woonfunctie. De opgenomen bouwhoogte van 8,8 meter in het ontwerpbestemmingsplan zal echter leiden tot significant minder zonuren dan voor reclamant nu het geval is. Reclamant heeft hiervoor een eigen zonnestudie uitgevoerd.

#### ***Beantwoording zienswijze***

1. De maximale bouwhoogte van bebouwing grenzend aan de achtertuin van reclamant wordt verlaagd tot 8,8 meter. Het nu geldende bestemmingsplan “Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010” liet ter plaatse een maximum bouwhoogte van 15 meter toe. Op planologische gronden doet zich dan ook een riante verlaging van de bouwhoogte voor. Feitelijk gezien is er wel sprake van een verhoging van de bouwhoogte van 3 à 4 meter nu naar maximaal 8,8 meter in de toekomstige situatie. Initiatiefnemer heeft voor de beoogde ontwikkeling een zonnestudie laten uitvoeren. Deze is als bijlage bij deze Nota gevoegd. Uit deze studie volgt dat de tuin van reclamant zich op het noordwesten bevindt. Deze noordwestelijke ligging maakt dat hier reeds sprake is van een niet-zonnige tuin en het verlies aan zonlicht als gevolg van de ontwikkeling zich beperkt tot de zomeravonden (zie situatie 21 juni 18.00). Bovendien bevindt zich tussen de tuin van reclamant en de beoogde woningen een boom van circa 8 meter hoog en begroeiing van circa 4 meter hoog. Dit maakt dat in de huidige situatie reeds sprake is van schaduwwerking. Deze boom en begroeiing blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd en daarmee ook de reeds aanwezige schaduwwerking. Tenslotte geldt dat wij de voorgenomen maximum bouwhoogte van 8,8 meter, gelet op het belang van deze ontwikkeling, acceptabel achten. Voorliggende ontwikkeling voorziet immers in het oplossen van een milieuknelpunt (een bedrijfsfunctie te midden van een woonomgeving), lost een leegstandsprobleem op, draagt ter plaatse bij aan de sociale veiligheidssituatie en draagt bij aan het oplossen van de grote druk op de woningmarkt. Bovendien geldt dat de opgenomen maximum bouwhoogte noodzakelijk is om een reguliere grondgebonden woning met een kap te kunnen realiseren, hetgeen stedenbouwkundig aansluit bij de omliggende bebouwing.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

## 2.2 Zienswijze 2

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Geluidsoverlast

Met voorliggende ontwikkeling zal de (achter)tuin van reclamant straks grenzen aan de tuin(en) van de nieuwe woningen. Reclamant geeft aan dat daarmee de kans reëel is dat (geluids)overlast zal optreden als gevolg van het gebruik in de aangrenzende tuin, bijvoorbeeld als gevolg van gillende kinderen.

#### 2. Verlies van zonlicht

Reclamant geeft aan de hand van een eigen zonnestudie aan dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een verlies van zonlicht. Met name in de (na)middag zal dit volgens reclamant het geval zijn. Daarom wordt gevraagd om de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan (fors) naar beneden bij te stellen om zo het verlies aan zonlicht te beperken.

#### 3. Inkijk en privacy

De voorgenomen woningbouwontwikkeling komt op relatief korte afstand van de tuin, woonkamer en sauna van reclamant te liggen. De opgenomen bouwhoogte en het feit dat dakkapellen mogelijk zijn en ook in het bouwplan worden beoogd, zal volgens reclamant leiden tot een verlies van privacy vanwege de mogelijkheden tot inkijk. Reclamant vraagt om de vanuit het oogpunt van inkijk en privacy de maximale bouwhoogte fors te beperken of anderzijds aanpassingen aan het plan door te voeren zodat de privacy van reclamant wordt gewaarborgd.

#### 4. Uitzicht

Tenslotte wijst reclamant op het feit dat er in de huidige situatie sprake is van goed uitzicht richting het oosten. Als gevolg van de beoogde woningen met hun hoogte zal dit uitzicht komen te verdwijnen.

### ***Beantwoording zienswijze***

1. De huidige bedrijfsbestemming maakt dat ter plaatse van het plangebied een combinatie van bedrijfsactiviteiten en detailhandel mogelijk waren. Dergelijke activiteiten brengen, voornamelijk vanwege verkeer, een zekere geluidsproductie met zich mee. De toekomstige woonfunctie voor het plangebied lost dit milieuknelpunt op en zal een andere vorm van geluidsproductie met zich meebrengen, bijvoorbeeld in de vorm van pratende mensen. Een dergelijke vorm van geluidsproductie zal vanwege de diverse bestaande woningen reeds aanwezig zijn en naar verwachting ook al merkbaar zijn voor reclamant. Daarbij komt dat reclamant woont in een woonomgeving aan de rand van het centrum waar dergelijke geluidsproducties normaal zijn te noemen. Bovendien zal de geluidsproductie (pratende mensen) meer incidenteel plaatsvinden, terwijl de geluidsproductie van bedrijvigheid continue plaatsvindt. De nieuwe situatie zal qua geluid dan ook een verbetering zijn voor omwonenden.
2. De maximale bouwhoogte van bebouwing grenzend aan de achtertuin van reclamant wordt verlaagd tot 8,8 meter. Het nu geldende bestemmingsplan "Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010" liet ter plaatse een maximum bouwhoogte van 15 meter toe. Op planologische gronden doet zich dan ook een riante verlaging van de bouwhoogte voor. Feitelijk gezien is er wel sprake van een verhoging van de bouwhoogte van 3 à 4 meter nu naar maximaal 8,8 meter in de toekomstige situatie. Initiatiefnemer heeft voor de beoogde ontwikkeling een zonnestudie laten uitvoeren. Deze is als bijlage bij deze Nota gevoegd. Uit deze studie volgt dat de

tuin van reclamant zich op het noordwesten bevindt. Deze noordwestelijke ligging maakt dat hier reeds sprake is van een niet-zonnige tuin en het verlies aan zonlicht als gevolg van de ontwikkeling zich beperkt tot de zomeravonden (zie situatie 21 juni 18.00). Bovendien bevindt zich tussen de tuin van reclamant en de beoogde woningen een boom van circa 8 meter hoog en begroeiing van circa 4 meter hoog. Dit maakt dat in de huidige situatie reeds sprake is van schaduwwerking. Deze boom en begroeiing blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd en daarmee ook de reeds aanwezige schaduwwerking. Tenslotte geldt dat wij de voorgenomen maximum bouwhoogte van 8,8 meter, gelet op het belang van deze ontwikkeling, acceptabel achten. Voorliggende ontwikkeling voorziet immers in het oplossen van een milieuknelpunt (een bedrijfsfunctie te midden van een woonomgeving), lost een leegstandsprobleem op, draagt ter plaatse bij aan de sociale veiligheidssituatie en draagt bij aan het oplossen van de grote druk op de woningmarkt. Bovendien geldt dat de opgenomen maximum bouwhoogte noodzakelijk is om een reguliere grondgebonden woning met een kap te kunnen realiseren, hetgeen stedenbouwkundig aansluit bij de omliggende bebouwing.

3. Het huidige bestemmingsplan “Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010” stond ter plaatse een combinatie van bedrijfsactiviteiten en detailhandel toe. Dergelijke activiteiten zijn doorgaans geopend tijdens kantooruren en tevens in de weekenden (bijvoorbeeld een bouwmarkt). In die periode wordt de privacy van reclamant aangetast. Niet alleen door inkijk in de bebouwing, maar ook doordat bewoners die in hun achtertuin zitten het gevoel kunnen hebben dat zij niet ongestoord met elkaar kunnen praten vanwege de mensen die zich in het plangebied bevinden. Deze situatie is vergelijkbaar met die van de toekomstige woonfunctie. Ten aanzien van inkijk geldt dat de planologische maximum bouwhoogte van 15 meter naar 8,8 meter wordt gewijzigd. Dit betekent dus een riante verlaging. Deze bouwhoogte is noodzakelijk om een grondgebonden woning met kap te kunnen realiseren en is stedenbouwkundig wenselijk om aan te kunnen sluiten bij het stedenbouwkundige karakter van de omgeving van het plangebied. Bovendien is de afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamant en de nieuwbouw circa 20 meter, waarmee nauwelijks sprake zal zijn van inkijk in de woning van reclamant. Tenslotte geldt dat de initiatiefnemer in diverse gesprekken met omwonenden een aantal zaken overeen is gekomen, namelijk:
  - dakramen grenzend aan de erfgrenzen komen in het bovenste deel van de kap (flauwe gedeelte van de mansarde). Deze komen op een hoogte van de onderzijde van het dakraam op circa 2 meter boven de zoldervloer;
  - kozijnen in de gevel op de zolder zijn daar waar aanwezig voorzien van niet-doorzichtig glas. Een aantal van deze kozijnen zijn in overleg met omwonenden komen te vervallen;
  - op alle erfgrenzen waar privacy een discussiepunt is, plaatst de initiatiefnemer groenblijvende leibomen met een kruinhoogte van circa 4-4,5 meter zodat zicht vanaf de verdieping van de nieuwe woningen in de tuinen van omwonenden niet meer plaatsvindt;
  - in de koopcontracten wordt opgenomen dat plaatsing van dakkappen en dakramen in de toekomstig gesanctioneerd wordt met een boete/schadevergoeding aan de direct benadeelde.

4. Ten aanzien van het uitzicht van reclamant geldt dat er planologisch gezien een beperking van de maximum bouwhoogte plaatsvindt met voorliggend plan (van maximaal 15 naar maximaal 8,8 meter). Zoals eerder gesteld achten wij de maximale bouwhoogte van 8,8 meter vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. Feitelijk gezien is wel sprake van een verhoging van de bouwhoogte van 3 à 4 meter nu naar maximaal 8,8 meter in de toekomstige situatie. Dit zal inderdaad leiden tot een beperking van het uitzicht van reclamant. Dit zal echter zeer beperkt zijn vanwege de aanwezigheid van een hoge boom (circa 8 meter) tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw. Overigens zal dit verlies van uitzicht in westelijke richting zijn en niet in oostelijke richting zoals reclamant stelt. Daarbij komt dat wij dit, gelet op het belang van deze ontwikkeling, acceptabel achten. Voorliggende ontwikkeling voorziet immers in het oplossen van een milieuknelpunt (een bedrijfsfunctie te midden van een woonomgeving), lost een leegstandsprobleem op, draagt ter plaatse bij aan de sociale veiligheidssituatie en draagt bij aan het oplossen van de grote druk op de woningmarkt. Bovendien geldt dat de opgenomen maximum bouwhoogte noodzakelijk is om een reguliere grondgebonden woning met een kap te kunnen realiseren, hetgeen stedenbouwkundig aansluit bij de omliggende bebouwing.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

### **2.3 Zienswijze 3**

#### ***Inhoud zienswijze***

1. Schaduw en privacy  
De maximale bouwhoogte uit het plan is volgens reclamant te hoog en zal zorgen voor een enorme schaduwwerking over de achtertuin. Tevens leidt de bouwhoogte tot een beperking van de privacy.
2. Begrenzing plangebied  
Het plangebied loopt deels over het perceel met kadastraal nummer 3096 dat in eigendom is van reclamant. Gevraagd wordt waarom de begrenzing zo loopt en wat dit betekent voor het gebruik van dit perceel.
3. Recht van overpad en erfdienstbaarheden  
Reclamant is eigenaar van het perceel met kadastraal nummer 4772 en vraagt naar de gevolgen voor het gebruik en de ontsluiting van dit perceel als gevolg van het bestemmingsplan. Specifiek wordt daarbij gedacht aan het recht van overpad en erfdienstbaarheden.

#### ***Beantwoording zienswijze***

1. De maximale bouwhoogte van bebouwing grenzend aan de achtertuin van reclamant wordt verlaagd tot 8,8 meter. Het nu geldende bestemmingsplan “Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010” liet ter plaatse een maximum bouwhoogte van 15 meter toe. Op planologische gronden doet zich dan ook een riante verlaging van de bouwhoogte voor. Feitelijk gezien is wel sprake van een verhoging van de bouwhoogte van 3 à 4 meter nu naar maximaal 8,8 meter in de toekomstige situatie. Initiatiefnemer heeft voor de beoogde ontwikkeling een zonnestudie laten uitvoeren. Deze is als bijlage bij deze Nota gevoegd. Uit deze studie volgt dat de

tuin van reclamant zich op het zuiden bevindt en het verlies aan zonlicht als gevolg van de ontwikkeling zich afspeelt in de ochtenden in het najaar (zie situatie 21 maart 10.00). Bovendien bevindt zich tussen de tuin van reclamant en de beoogde woningen begroeiing van circa 4 meter hoog. Dit maakt dat in de huidige situatie reeds sprake is van schaduwwerking. Deze begroeiing blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd en daarmee ook de reeds aanwezige schaduwwerking. Tenslotte geldt dat wij de voorgenomen maximum bouwhoogte van 8,8 meter, gelet op het belang van deze ontwikkeling, acceptabel achten. Voorliggende ontwikkeling voorziet immers in het oplossen van een milieuknelpunt (een bedrijfsfunctie te midden van een woonomgeving), lost een leegstandsprobleem op, draagt ter plaatse bij aan de sociale veiligheidssituatie en draagt bij aan het oplossen van de grote druk op de woningmarkt. Bovendien geldt dat de opgenomen maximum bouwhoogte noodzakelijk is om een reguliere grondgebonden woning met een kap te kunnen realiseren, hetgeen stedenbouwkundig aansluit bij de omliggende bebouwing.

Ten aanzien van privacy geldt daarnaast nog dat het huidige bestemmingsplan "Het Spiegel – Prins Hendrikpark 2010" ter plaatse een combinatie van bedrijfsactiviteiten en detailhandel toestond. Dergelijke activiteiten zijn doorgaans geopend tijdens kantooruren en tevens in de weekenden (bijvoorbeeld een bouwmarkt). In die periode wordt de privacy van reclamant aangetast. Niet alleen door inkijk in de bebouwing, maar ook doordat bewoners die in hun achtertuin zitten het gevoel kunnen hebben dat zij niet ongestoord met elkaar kunnen praten vanwege de mensen die zich in het plangebied bevinden. Bovendien blijft de huidige begroeiing van circa 4 meter hoog tussen reclamant de nieuwbouw in de toekomstige situatie gehandhaafd, waarmee nauwelijks sprake zal zijn van inkijk in de woning van reclamant. Tenslotte geldt dat de initiatiefnemer in diverse gesprekken met omwonenden een aantal zaken overeen is gekomen, namelijk:

- dakramen grenzend aan de erfgrenzen komen in het bovenste deel van de kap (flauwe gedeelte van de mansarde). Deze komen op een hoogte van de onderzijde van het dakraam op circa 2 meter boven de zoldervloer;
  - kozijnen in de gevel op de zolder zijn daar waar aanwezig voorzien van niet-doorzichtig glas. Een aantal van deze kozijnen zijn in overleg met omwonenden komen te vervallen;
  - op alle erfgrenzen waar privacy een discussiepunt is, plaatst de initiatiefnemer groenblijvende leibomen met een kruinhoogte van circa 4-4,5 meter zodat zicht vanaf de verdieping van de nieuwe woningen in de tuinen van omwonenden niet meer plaatsvindt;
  - in de koopcontracten wordt opgenomen dat plaatsing van dakkappen en dakramen in de toekomstig gesanctioneerd wordt met een boete/schadevergoeding aan de direct benadeelde.
2. Het plangebied van de nieuwbouwontwikkeling bevindt zich niet op het perceel met kadastraal nummer 3096.
  3. Het kadastrale perceel 3096 heeft een zakelijk recht om te voet te komen naar het kadastrale perceel 4772. Dit perceel (4772) heeft weer een zakelijk recht om via het kadastrale perceel 5159 te komen naar de Iepenlaan, te voet en met kar. Deze rechten zijn eeuwigdurend, tenzij deze door partijen worden opgeheven. Deze rechten worden in de toekomstige situatie gerespecteerd.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

## 2.4 Zienswijze 4

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Wegprofiel

In het bestemmingsplan is een wegbreedte opgenomen van 2,75 meter. Volgens reclamant is dit te smal, met name langs de percelen aan de Herenstraat 87 en 85 waar nu een breedte van 4 meter is. Ook bij de vergunningverlening van de nu aanwezige loods is aangegeven dat het huidige pad van 4,06 meter moest houden vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Volgens reclamant maakt de realisatie van 8 woningen daar geen verschil in.

#### 2. Bestemmingsverkeer

Reclamant vraagt om het plangebied enkel toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.

#### 3. Adressering

Het is de voorkeur van reclamant om voor het plangebied een doornummering te maken van de huisnummers vanuit de Herenstraat en/of de Iepenlaan, evenals zoals dat ook op de gronden van 't Klooster heeft plaatsgevonden, in plaats van de woningen te hernoemen naar een andere straatnaam.

### ***Beantwoording zienswijze***

1. In dit plan is voor deze wegbreedte gekozen om via deze inrichting de intentie te wekken dat sprake is van 'eigen terrein'. Via de inrichting wordt daarmee gestimuleerd om een verkeersluwe verkeerssituatie te creëren. Hulpdiensten vragen een wegbreedte van 3,5 meter. Deze breedte zal worden bereikt door een strook grind aan weerszijden van de bestrating aan te liggen. Dit zal in het koopcontract worden vastgelegd en daarmee blijvend van aard zijn.
2. De initiatiefnemer beoogt met de smalle wegbreedte en inrichting van de weg een verkeersluwe situatie te creëren. De weg wordt toegevoegd aan het openbaar gebied. Het enkel toegankelijk stellen van een weg voor bestemmingsverkeer is niet iets wat in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Daartoe dient de gemeente een verkeersbesluit te nemen op grond van de Wegenverkeerswet. Mocht blijken dat de weg voor sluipverkeer worden gebruikt, dan kan de gemeente alsnog een verkeersbesluit nemen.
3. De adressering van de beoogde woningen binnen dit plan wordt niet geregeld via het bestemmingsplan. De gemeente zal hiervoor een apart besluit nemen in de naamgevingscommissie.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

### 3 Samenvatting

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen, als gevolg van zienswijzen, en ambtshalve wijzigingen.

#### 3.1 Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is als gevolg van ingekomen zienswijzen niet gewijzigd.

#### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

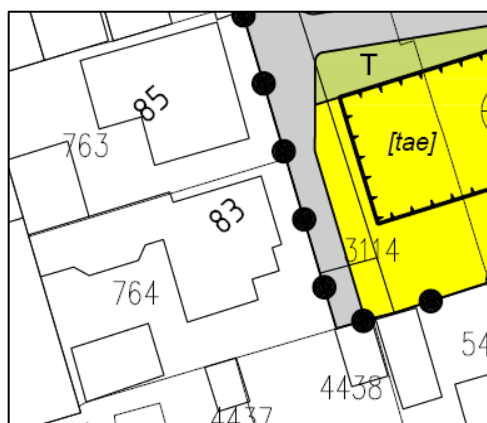
Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt aangepast naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen:

##### **Verbeelding**

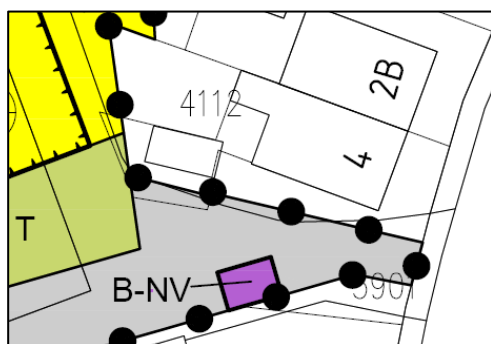
De begrenzing van het plangebied is op een tweetal plekken gewijzigd waarbij is aangesloten op de kadastrale grenzen.



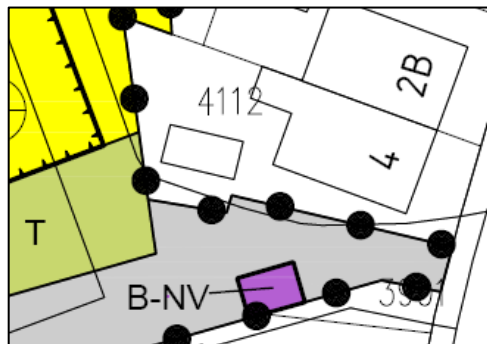
Ontwerpbestemmingsplan (oud)



Vast te stellen plan (nieuw)



Ontwerpbestemmingsplan (oud)



Vast te stellen plan (nieuw)