

Thorbeckelaan 24
1412 BP Naarden

Aan Burgemeester en Wethouders en leden van
de raad Gooise Meren
Brinklaan 35
1404 EP Bussum

Onderwerp: Bestemmingplan Stedelijk Gebied – Albert Grootlaan 18a-b
Datum: 11 juni 2019

Geachte leden van de raad van Gooise Meren,

Tijdens de politieke avond van 29 mei 2019 is duidelijk geworden dat het voorliggende plan nog veel onduidelijkheden en onjuistheden bevat welke vragen oproepen bij de politiek en de omwonenden. Mede hierdoor en door gebrek aan informatie zijn punten onderbelicht gebleven welke ons inziens verdere uitwerking behoeven.

Als omwonenden realiseren wij ons dat er op het terrein op enig moment een woonbestemming zal komen en dat er dan woningen gerealiseerd zullen worden. Wij willen graag meewerken aan een dergelijke ontwikkeling, maar dan wel in de buurt en met de buurt. Hierin past een bestemmingswijziging in samenhang met een inrichtingsplan en een bouwplan wat ontwikkeld wordt door de initiatiefnemers in overleg met de omwonenden. Dit zorgt ervoor dat het uiteindelijke plan wordt gedragen door de omgeving en dat het ambtelijk apparaat zo min mogelijk wordt belast (zienswijzen, Raad van State procedure). Dit zal ook de doorlooptijd van het plan flink verkorten. In een dergelijke gezamenlijke ontwikkeling willen wij de volgende punten invulling geven:

1. Creëren groenstrook met bestemming “Tuin of Groen”

Een groenstrook aan de randen van het terrein welke de bestemming “tuin of groen” krijgt, biedt belangrijke voordelen voor het behoud van groen in de buurt. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat vergunning vrije bouwwerken tot 4,5 meter hoog worden gerealiseerd dichtbij of grenzend aan de kleine tuinen van de omliggende percelen. Het memorandum van 28 mei 2019 gaat voorbij aan een belangrijk aspect. Gesuggereerd wordt namelijk dat het derde perceel geheel los staat van dit bestemmingsplan en dat de gemeente daar geen rol in kan hebben. Dit is onjuist, gezien het feit dat de gemeente wel over het bestemmingsplan gaat en dus ook kan bepalen welke bestemming deze grond krijgt. De bestemming van deze strook beïnvloedt de mogelijkheden voor vergunningsvrije bebouwing op de erfgrans, en is tevens van invloed op de waarde van de grond. Tegelijkertijd is het ons onduidelijk waarom de gemeente deze optie niet veel meer ziet als een kans om de bewoners tegemoet te komen en ook de mogelijkheid te stimuleren om grond ter compensatie aan te bieden aan de bewoners van aangrenzende percelen, zoals de intentie van het B&W-advies 2015.

2. Nokhoogte

De nokhoogte is in het huidige bestemmingsplan stedelijk gebied begrensd op 9 meter. Wij zien geen enkele reden daarvan naar boven af te wijken, daar uitbreiding naar 9,9 meter binnen de regels mogelijk is. Gezien het feit dat het hier om bebouwing in de tweede lijn gaat zou 6,5 meter meer aansluiten bij hetgeen gebruikelijk is en bij de wensen van de omwonenden (zie ook bijlage 1, voorbeelden geschikte bebouwing voor tweede lijn). Het begrenzen van de bouwhoogte op 10 meter en hiervoor een uitzondering op te nemen in de regels, leidt slechts tot verwarring en vraagtekens bij de juridische houdbaarheid hiervan.

3. Oppervlakte van verharding

Het voorliggende voorstel laat veel grotere oppervlakteverharding toe dan waar in de huidige bestemming sprake van is. Dit past niet in de maatregelen om de gevolgen van de klimaatveranderingen op te vangen. In het bestemmingsplan dienen dan ook duidelijke beperkingen te worden gesteld aan oppervlakteverharding, zowel door bouwvlekken, vergunningsvrije bebouwing, erfverharding, zwembad en kunstgras. De omliggende percelen liggen ook hoger, waardoor in extreme situaties afwatering plaatsvindt naar het plangebied. Ook daarom is het wenselijk dat een aangrenzende tuin- of groenstrook vrij blijft van verharding en bebouwing. Zie verder de bijlage 2.

4. Grondwaterhuishouding

De invloed van de bebouwing (inclusief onderkeldering) zal van invloed zijn op de omliggende percelen. Dit probleem is tijdens gesprekken met de gemeente ook erkend als een risico, doch in de zienswijzenota is dit geheel buiten beschouwing gebleven. In het verleden is bij het bouwen van “de Beer” aan de Thorbeckelaan afgezien van onderkeldering omdat effecten op de omliggende percelen niet konden worden uitgesloten. De omliggende woningen zijn alle op staal gefundeerd en daardoor kwetsbaar voor de waterhuishouding. Daarom vinden wij het van belang dat extra onderzoek naar de effecten van het bouwvolume en onderkeldering op de grondwatersituatie wordt uitgevoerd.

Tijdens de politieke avond van 29 mei 2019 kregen de omwonenden voor de eerste keer de mogelijkheid hun wensen kenbaar te maken dankzij de interesse van de politieke partijen.

Wij zijn van mening dat bovenstaande punten met de juiste instelling van alle betrokkenen goed oplosbaar zijn. Immers:

- De gemeente zal zo volledig mogelijk uitvoering willen geven aan een besluit.
- De initiatiefnemers (huidige grondeigenaren) hebben tijdens de eerste informatiebijeenkomst duidelijk te kennen gegeven iets voor de buurt te willen doen.
- De potentiële kopers hebben naar aanleiding van verzoeken meerdere keren aangegeven open te staan voor het beschikbaar stellen van grond langs de huidige perceelgrenzen.

Wij roepen de gemeente dan ook op haar laatste excuses inhoud te geven en de weg van overleg in te slaan.

Namens de omwonenden,

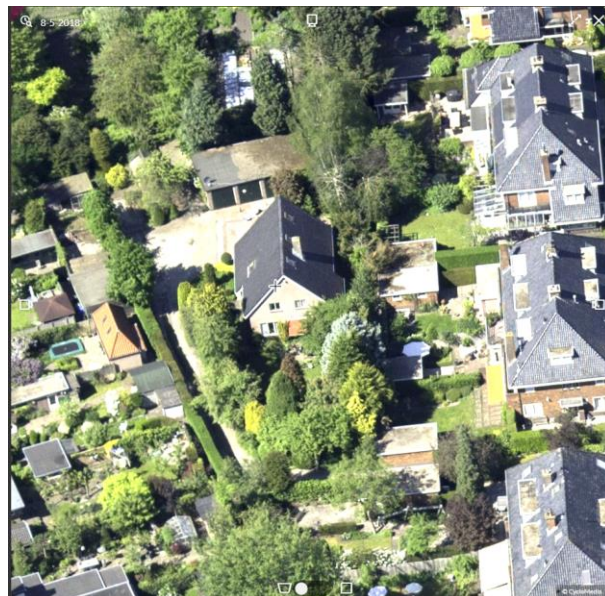
Thorbeckelaan 14
Thorbeckelaan 24
Thorbeckelaan 26
van Lijndenlaan 8
van Lijndenlaan 10
van Lijndenlaan 12
van Lijndenlaan 14
van Lijndenlaan 16
van Lijndenlaan 18
van Lijndenlaan 20
Albert Grootlaan 24
Albert Grootlaan 22
Jacobus Verhoeflaan 11
Jacobus Verhoeflaan 9

Bijlage 1

Voorbeelden geschikte bebouwing voor tweede lijn



Nokhoogte 6 meter, vloeroppervlak 300 m²
Herenstraat 52, Bussum



2-e lijns bebouwing, lagere nokhoogte dan
aangrenzende bebouwing
Rubenslaan 21A, Naarden
(Bron: CycloMedia)



2-e lijns bebouwing, lagere nokhoogte dan
aangrenzende bebouwing
Juliana van Stolberglaan 29A, Naarden
(Bron: CycloMedia)

Bijlage 2

Toelichting bij punt 3

Ten aanzien van punt 3 van deze brief (oppervlakte van verharding) hebben wij getracht ons een beeld te vormen van de omvang van verharding als gevolg van vergunningsvrije bijgebouwen en andere regels. Wij zijn tot de volgende opstelling gekomen:

Woonhuizen	$2 \times 120\text{m}^2 = 240\text{m}^2$
Garages	$2 \times 40\text{m}^2 = 80\text{m}^2$
Totaal conform bestemmingsplan	320m ²
Maximaal 10% overschrijding (art 6 ontwerpbestemmingsplan)	$10\% \times 320\text{m}^2 = 32\text{m}^2$
Totaal overlegd plan	352m²
Vergunningsvrij bouwen, conform Bijlage II van Bor: (tuinhuis, schuur, garage, buitenkeuken)	
Vergunningsvrije bebouwing op terrein > 300m ²	$2 \times 90\text{m}^2 = 180\text{m}^2$ $10\% \times (3000 - 2 \times 300) = 240\text{m}^2$
Minus reeds gerealiseerde bijgebouwen	$2 \times 40\text{m}^2 = - 80\text{m}^2$
Totaal vergunningsvrij	340 m ²
Maximaal 10% overschrijding (art 6 ontwerpbestemmingsplan)	$10\% \times 340\text{m}^2 = 34\text{m}^2$
Totaal vergunningsvrij	374m²
Regels bestemmingsplan Albert Grootlaan 18a-b:	
Zwembad (art 3.2.3c ontwerpbestemmingsplan)	$2 \times 100\text{m}^2 = 200\text{m}^2$
Maximaal 10% overschrijding (art 6 ontwerpbestemmingsplan)	$10\% \times 200\text{m}^2 = 20\text{m}^2$
Totaal zwembad	220m²
Totaal	946m²
Erfverharding (raadsvoorstel ad 6 Duurzaamheid)	'met mate'

Wanneer erfverharding, parkeerplaatsen en terrassen in ogenschouw worden genomen dan komt de mogelijke oppervlakteverharding ruim boven de 1000 m² en wordt de compensatieregel (zie hoofdstuk Water in het raadsvoorstel) overschreden.

De aansluiting met de 450m² vergunningsvrij uit het raadsvoorstel, noch de om en nabij 2 x 120m² die Mevr. in antwoord op de vragen n.a.v. de zienswijzen heeft gegeven kunnen wij niet herleiden.