
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN VAARTWEG 26 – NOTA van INSPRAAK

Antoinette Soede
Liza Beenke

September 2012

Nota van Inspraak

Voor u ligt de Nota van Inspraak voor de verwerking van de inspraak op het voorlopig ontwerp van het bouwplan en het voorontwerpbestemmingsplan voor het project Vaartweg 26 te Bussum. In deze Nota van Inspraak worden de volgende onderwerpen belicht:

- A. Procedure postzegelbestemmingsplan
- B. Inspraakavond
- C. Inspraakreacties
- D. Beantwoording van de vragen, de opmerkingen en de inspraakreacties
- E. Verwerking reacties in ontwerpbestemmingsplan

A. Procedure postzegelbestemmingsplan

Initiatief

Aan de Vaartweg 26 wordt een ontwikkeling beoogd van 5 grondgebonden woningen. Deze woningen kunnen niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'.

Wijziging bestemmingsplan

Voor nieuwe initiatieven in dit gebied Brinklaan Noord is op 23 september 2010 een gebiedsvisie door de raad vastgesteld. Als concreet toetsingskader is op 24 mei 2012 een Nota van Uitgangspunten door de Raad vastgesteld. In deze Nota van Uitgangspunten zijn randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling op het perceel aan de Vaartweg 26.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'. De beoogde ontwikkeling past wel binnen de randvoorwaarden zoals zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie en Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord. Voor de beoogde wijziging wordt daarom een procedure postzegelbestemmingsplan doorlopen.

Procedure postzegelbestemmingsplan

In de procedure postzegelbestemmingsplan wordt een aantal stappen doorlopen:

1. Voorontwerp bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft een voorlopig ontwerp van het bouwplan, een concept ruimtelijke onderbouwing, een gewijzigde tekening van het bestemmingsplan en de opzet voor de regels opgesteld. Dit alles is gevat in een voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is op 28 juni 2012 een inspraakavond georganiseerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en de inspraakavond was het mogelijk om een inspraakreactie in te sturen. Deze inspraakreacties zijn verwerkt in deze Nota van Inspraak.

Ook hebben de overleginstanties hun reactie kunnen insturen in het kader van ex 3.1.1. BRO.

2. Ontwerpbestemmingsplan

De mogelijke wijzigingen die voortvloeien uit de Nota van Inspraak worden verwerkt in het ontwerp van het bouwplan en in het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer het college het ontwerpbestemmingsplan goedkeurt, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt géén inspraakmoment georganiseerd. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden verwerkt in een Nota van Zienswijzen.

3. Bestemmingsplan

De mogelijke wijzigingen die voortvloeien uit de Nota van Zienswijzen worden verwerkt in het definitief ontwerp van het bouwplan én in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen worden ter advisering voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte en na advisering vastgesteld door de Raad.

4. Beroepstermijn

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

Omgevingsvergunning bouwen

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan een beschikking omgevingsvergunning bouwen worden afgegeven. Binnen deze procedure is het ook mogelijk om bezwaren in te dienen bij de Rechtbank.

B. Inspraakavond

Op donderdag 28 juni jl. is een inspraakavond op het gemeentehuis gehouden over het voorlopig ontwerp van het bouwplan en het voorontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft het voorlopig ontwerp van de 5 grondgebonden woningen en de ruimtelijke onderbouwing getoond zoals is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De gemeente Bussum heeft de globale planning van het project toegelicht. Het verslag van de avond is bijgevoegd, evenals de presentatie. De vragen op de inspraakavond zijn verwoord in het verslag en worden eveneens opgenomen in deze Nota van Inspraak.

C. Ingekomen reacties

Er zijn 7 schriftelijke inspraakreacties van omwonenden binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn afkomstig van:

1. 5 juli 2012, de heer J. Taling, Vaartweg 3 7, 1401 RA te Bussum
2. 20 juli 2012, de heer F. Cornelissen, Vaartweg 22, 1401 RB te Bussum (namens de familie Tielemans – Vaartweg 10, W. van Kasteren – Vaartweg 12, Familie van Amerongen – Vaartweg 9, Familie Taling – Vaartweg 3, K.Taling - Vaartweg 38)
3. 30 juli 2012, mevrouw M.A. Keijzer-Schoon, Roemer Visscherlaan 7a-14, 1401 RE te Bussum
4. 31 juli 2012, mevrouw E.T.M.M. Kolschoten, Roemer Visscherlaan 7a-13, 1401 RE te Bussum
5. 30 juli 2012, mevrouw H.B. Hulsbos, Roemer Vischerlaan 7a-11, 1401 RE te Bussum
6. 31 juli 2012, De heer H.J. Peters, Roemer Visscherlaan 7a-12, 1401 RE te Bussum
7. 31 juli 2012, De heer J. van Geenen, Roemer Visscherlaan 7a-15, 1401 RE te Bussum

Ook in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro, zijn 3 overlegreacties ontvangen:

1. 9 juli 2012, Waternet, mevrouw Mosselman, Postbus 94370, 1090 GJ te Amsterdam
2. 16 juli 2012, de Regionale Brandweer, Ing. R.T.J. van Miltenburg, Kamerlingh Onnesweg , 1223 JN te Hilversum
3. 17 juli 2012, Waternet, de heer Van Drongelen, Postbus 94370, 1090 GJ te Amsterdam

Alle reacties zijn bijgevoegd. Alle reactie zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Veel van de in de reacties genoemde punten zijn eveneens ingebracht op de inspraakavond.

D. Beantwoording van de vragen, opmerkingen en inspraak- en overlegreacties

Hieronder volgt de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties. De ingebrachte inspraakreacties zijn gebundeld in specifieke deelonderwerpen. De volgende onderwerpen worden behandeld:

1. Vragen over de procedure
2. Vragen over het voorlopig ontwerp van het bouwplan
3. Opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan
4. Overige reacties

Met betrekking tot de inspraakreacties worden al dan niet inhoudelijke aanpassingen meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oudere Dorp – Vaartweg 26'. Deze aanpassingen worden vermeld in hoofdstuk E.

Ad 1 Vragen over de procedure

Vragen

- a) Wat gaat voor? De Gebiedsvisie Brinklaan Noord of de Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord?
- b) Er wordt een wijziging op het bestemmingsplan gedaan; van kleinschalige bedrijven tot woningen. Ik heb het gevoel dat ik direct commentaar moet geven op het bouwplan, klopt dit?
- c) Hoe gaat het met het bedrijf van Walraven? Verdwijnt dat straks?

Reactie

- a) De Nota van Uitgangspunten is bij de beoordeling van het bouwplan en het voorontwerpbestemmingsplan bepalend en gaat dus voor. De gebiedsvisie Brinklaan Noord is op 23 september 2010 vastgesteld. Bij het indienen van de diverse initiatieven en de gewijzigde economische situatie bleek dat deze visie niet genoeg handvaten gaf voor de ingediende initiatieven. Hierom is besloten gedetailleerde toetsingscriteria op te stellen. Dit heeft geresulteerd in de Nota van Uitgangspunten. Deze Nota van Uitgangspunten is door de raad op 24 mei 2012 vastgesteld. In deze Nota is het plangebied Brinklaan Noord opgedeeld in 6 verschillende deelgebieden. Per gebied zijn gedetailleerde uitgangspunten bepaald. De initiatieven moeten voldoen aan deze criteria.
- b) De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'. Daarom dient allereerst een wijziging van dit bestemmingsplan plaats te vinden via een procedure postzegelbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt daarom ook een toelichting gegeven op het beoogde plan. Op de inspraakavond is het plan toegelicht, omdat u hierop ook kunt reageren. De procedure voor de omgevingsvergunning bouwen wordt pas doorlopen nadat het bestemmingsplan gewijzigd is.
- c) De gemeente gaat in overleg met de heer Walraven over de mogelijke relocatie van zijn bedrijf.

Ad 2 Vragen over het voorlopig ontwerp van het bouwplan

Vragen

- a) Waarom is bij één tuin de berging naar achteren geschoven?
- b) Hoe staat het ten aanzien van de veiligheidssituatie met 'achterom' ten opzichte van de achterliggende woningen/tuinen?
- c) Er is gesproken over de gevarieerde stand van alle gebouwen in de straat in de situatieschets. Tussen de gebouwen bevinden zich open plekken. Waarom is in het bouwplan gekozen voor een bijna naadloze begrenzing naar belendende panden?
- d) Staat het plein wat in dit voorontwerpbestemmingsplan opgenomen is ook in andere plannen?
- e) Wordt de uitstraling van de bebouwing straks heel anders dan wat er nu is (vooral jaren '30-bebouwing)? Krijgt het hele plangebied Brinklaan Noord een industriële uitstraling?
- f) Kan de wand – en gevelafwerking alleen worden gerealiseerd bij uitdrukkelijke goedkeuring door aanwonenden.
- g) Kan de voorgestelde bebouwing dichter naar de Vaartweg worden geplaatst?
- h) Waarom wordt de bouwmassa zo hoog? Waarom kan er niet nog meer in de grond worden gebouwd, er wordt toch al onderkelderd?
- i) Hoe breed zijn de huizen?
- j) Hoe zit het met privacy? In de tekeningen is aan de achterkant van de woningen een slaap/werk vertrek gerealiseerd, dit is niet prettig. Hebt u zich gerealiseerd dat de woningen aan de achterkant bungalows zijn waar op de begane grond geslapen wordt?
- k) Is het mogelijk om vanaf de dakterrassen te kijken op ons dakterras van Vaartweg 28?
- l) Er worden in de zijgevel ramen weergegeven. Zitten die aan de kant van de Vaartweg of aan de andere kant?

- m) Is het mogelijk op het achterliggend erf of de achterliggende erven inspectie en onderhoud van de garage uit te voeren?
- n) Hoe worden aanwonenden vroegtijdig voorzien van de juiste informatie met betrekking tot de bouw?
- o) Hoe wordt omgegaan met eventuele kosten voor omwonenden die voortvloeien uit sloop, deugdelijk aanhelen, nieuwbouw, toegankelijkheid houden van de garage over andere erven en alles wat hiermee gemoeid is?
- p) Kan er na sloop zo snel mogelijk een schutting, vanuit veiligheidsoverwegingen, op de hoogte van de bestaande garages geplaatst worden?
- q) Kan er grenzend aan het achterpad een hoge schutting worden geplaatst zodat het gevoel voor veiligheid blijft gewaarborgd?
- r) Kan de berging opgeschoven worden? Omdat het achterpad met een hek afgesloten wordt is er toch geen reden om aan te nemen dat een naar achteren geplaatste berging zorgt voor veiligheid in het kader van het 'Politiekeurmerk'?
- s) Kunnen de struiken e.d. voor in de tuinen van de aanwonenden gehandhaafd blijven?
- t) Kan de nieuwe erfafscheiding afgestemd worden op die van de garages van de achterliggende bungalows, dus hoger dan 2 meter?

Reactie

- a) Door de berging in het achterpad te plaatsen wordt voldaan aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Door de berging op deze locatie te situeren wordt namelijk de vluchtweg voor mogelijke inbrekers belemmerd.
- b) De achterom zal naar aanleiding van de wensen van de omwonenden niet worden afgesloten met een hek. De erfafscheiding wordt even hoog als de aangrenzende garages. De erfafscheiding wordt meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.
- c) Aan de zijde van de Vaartweg, aan de kant van dit project, staan de panden/blokken bijna strak tegen elkaar. Het idee is om zoveel mogelijk gevelling te maken om daarmee in schaal aansluiting te zoeken bij de overige bebouwing aan de oostkant van de Vaartweg. De initiatiefnemer heeft er wel voor gekozen om een tussenpad van anderhalve meter breed qua afstand tot de buurwoningen te realiseren, een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij gebouwd is tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.
- d) Het plein vormt een onderdeel van de visie op het gebied Brinklaan Noord. De toekomstige realisatie van het plein is als uitgangspunt meegenomen bij dit bouwplan. De ligging van het bouwplan reageert op het plein. Vooralsnog wordt het plein nog niet aangelegd, dit kan pas als de andere locaties aan de Vaartweg ook ontwikkeld worden.
- e) Vanwege de oorspronkelijke industriële uitstraling van dit gebied met daarin het bedrijf Kreuning is geadviseerd door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit het industriële karakter te behouden (bedrijfsmatige uitstraling). De industriële uitstraling geldt alleen voor dit bouwplan. Zo is het ook opgenomen in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
- f) De vormgeving en de materialisatie hebben een positief advies gekregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit advies wordt meegenomen in het advies aan het college bij de besluitvorming rondom de omgevingsvergunning bouwen. Tijdens een openbare vergadering bij de procedure omgevingsvergunning bouwen kan hierover van gedachten worden gewisseld met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- g) Ten opzichte van het pand van Kreuning wordt het gehele bouwblok al richting Vaartweg verplaatst. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen blijkt juist dat de voorgevel van het voorgesteld bouwplan iets terug moet liggen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hierdoor wordt de open ruimte, die ontstaat na aanleg van het plein, benadrukt. Initiatiefnemer vindt het voorstelbaar dat het bouwblok nog een halve meter naar de Vaartweg geschoven wordt zodat het wel nog duidelijk achter de voorgevelrooilijn van Vaartweg 24 ligt. In dezelfde rooilijn plaatsen als de belendende bebouwing is stedenbouwkundig onwenselijk, omdat daarmee de individualiteit van de bouwblokken teniet wordt gedaan en het plein niet voldoende benadrukt wordt.
- h) In een bouwplan ben je gehouden aan wettelijke normen voor de hoogten van de woonlagen. Daarnaast is gekeken naar de belendende percelen, zoals is omschreven in paragraaf 4.6 van de Nota van Uitgangspunten. Daarom deze hoogte in dit plan. Er worden al ruimtes onder de grond gerealiseerd. Dit kan echter maar in beperkte mate omdat deze ruimtes door gebrekkig daglicht niet als verblijfsruimtes kunnen functioneren.
- i) De breedte van de woningen is hart op hart 5,04 meter.

- j) De initiatiefnemer heeft nagedacht over de privacy van de aanwonenden. Hierdoor heeft de bovenste verdieping zeer kleine ramen gekregen, is naar achteren geplaatst en is er geen mogelijkheid om op het dak te komen. De eerste verdieping heeft wel ramen net zoals Vaartweg 22, 24 en 28. Tevens betreft het hier mogelijke inkijk van slaap- naar slaapverdieping, welke geen aantasting van het woon- en leefgenot van omwonenden tot gevolg heeft. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp' was er een mogelijkheid tot het realiseren van woningen.
- k) Het is niet mogelijk omdat het dak aan de achterzijde van het gebouw niet toegankelijk is voor de bewoners. Het dak aan achterzijde is slechts toegankelijk via een raam voor noodzakelijk onderhoud en schoonmaak. Een wijziging voor het realiseren van een dakterras aan de achterzijde kan niet zonder bestemmingswijziging gerealiseerd worden.
- l) De zijgevels aan beide kanten krijgen ramen met matglas om privacy zowel van bewoners in huis, als mensen die voorbij lopen in de achterom, te waarborgen.
- m) Er is te allen tijde de mogelijkheid om een beroep te doen op het ladderrecht van de burens voor onderhoud en inspecties aan naastgelegen belendingen. Dit geldt overigens over en weer.
- n) Aanwonenden kunnen met de initiatiefnemer afspraken maken over het bouwproces.
- o) Zie het antwoord bij n.
- p) Na de sloop wordt gestart met de definitieve schutting die dezelfde hoogte krijgt als de aangrenzende garages. Tevens wordt een nieuwe gevel bij de aangrenzende garages gemaakt aan de zijde van het bouwkegel.
- q) Zie het antwoord bij n.
- r) De berging wordt opgenomen in de te plaatsen schutting. Aan de zijde van de tuinen van de Roemer Visscherlaan zal de berging dus niet als zodanig zichtbaar zijn..
- s) De bomen en struiken op het terrein van woningen aan de Roemer Visscherlaan blijven gehandhaafd. Tijdens de bouw worden met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over bescherming.
- t) Initiatiefnemer zal de schutting net zo hoog maken als de aangrenzende garages. De schuttingen worden derhalve meegenomen in de bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning bouwen.

Ad 3 Vragen over het voorontwerpbestemmingsplan

Vragen

- a) Kunnen de taalfouten verbeterd worden? (zie schrijven van de heer H.J. Peters)
- b) De geluidsbelasting van de Brinklaan wordt door de aanleg van het pleintje het plangebied verder ingehaald. Is er bij de berekeningen omtrent geluid hiermee rekening gehouden?
- c) Wat is de totale parkeerbalans van dit plan?
- d) In de Vaartweg is onbeperkt verkeer in twee richtingen toegestaan!
- e) Door de halfverdiepte ligging kan de grondwaterstroom worden beïnvloed. Er wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de grondwaterstand en de mogelijke grondwaterproblemen, vooral in relatie tot de aanleg van het souterrain onder de woningen als dat onder de tuin. Oplossingen moeten duurzaam worden gekozen en het probleem mag zich niet verplaatsen naar naastgelegen percelen. Het aansluiten van een drainage op het rioolstelsel is niet toegestaan.

Reactie

- a) De taalfouten zoals aangegeven worden verbeterd in het ontwerpbestemmingsplan "Oudere Dorp – Vaartweg 26".
- b) In het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de eindsituatie zoals geschetst in de Nota van Uitgangspunten. Er is in de berekeningen met betrekking tot het geluid rekening gehouden met het aanleggen van het pleintje en het geluid vanaf de Brinklaan.
- c) In de bijlage is een overzicht gegeven van de parkeerdruk in de huidige situatie, de toekomstige situatie én de tijdelijke situatie, wanneer de 5 woningen ter plaatse van Vaartweg 26 zijn gerealiseerd. Op basis van de parkeerbalans kan geconcludeerd worden dat in de toekomstige situatie, na realisatie van de herontwikkeling aan de overzijde van de

Vaartweg en de aanleg van de extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, de parkeerdruk wordt verminderd, ondanks dat er bij de drie ontwikkelingslocaties geen parkeren op eigen terrein wordt meegenomen. Voor de tijdelijke situatie kan geconcludeerd worden dat de huidige situatie verslechtert. Hier wordt onderzocht of er parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd in de Vaartweg. Vòòr het vaststellen van het bestemmingsplan moet hiervoor een oplossing komen.

- d) In het ontwerpbestemmingsplan “Oudere Dorp – Vaartweg 26” wordt de tekst aangepast waaruit blijkt dat de Vaartweg tweerichtingsverkeer heeft.
- e) In het gebied rond het perceel ligt de gemiddelde grondwaterstand rond -0,20 mNAP. Dit betekent dat bij een maaiveldhoogte van 0,90 mNAP ter plaatse, het grondwater op ca. 1,1 m beneden maaiveld ligt. Door de halfverdiepte ligging zal hierdoor het bouwwerk deels in het grondwater komen te liggen. Hiervoor dienen in het bouwwerk waterkerende maatregelen genomen te worden. Het perceel is gelegen naast de Bussumervaart. Deze watergang heeft de grootste invloed op de grondwaterstand. Grondwaterproblemen door kwelstromen zijn in dit perceel dan ook niet te verwachten. De Bussumervaart heeft een drainerende werking op de grondwaterstand.

Ad 4 Overige reacties

- a) In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van twee-onder-éénkap of aaneengesloten woningen met een maximum van 3 eenheden aan de Brinklaan en een maximum van 4 aaneengesloten woningen aan de Vaartweg. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor 5 aaneengesloten woningen te plaatsen van de Vaartweg. Dit is strijdig met de gebiedsvisie. Waarom is de realisatie van de 5 woningen mogelijk?
- b) In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat er niet gedacht wordt aan een hoog stedelijke locatie. Het is daarom wenselijk om een aantal losstaande bouwvolumes te realiseren met tussenruimte voor groen en parkeren. Door gelegenheid te geven het voorontwerpbestemmingsplan met een totale breedte van meer dan 27 meter bebouwing toe te staan, impliceert dit dat een hoog stedelijk karakter wordt nagestreefd.
- c) In de gebiedsvisie staat: “De bouwstijl sluit aan bij het dorpse karakter van Bussum”. De nu gekozen industriële architectuurstijl is strijdig met de gebiedsvisie en geeft een hoog stedelijk karakter.
- d) De vormgeving en materialisatie zorgen voor een verslechterde daglichttoetreding in de achterliggende woningen.
- e) In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan ‘Oudere Dorp’ met betrekking tot de Vaartweg 26 staat aangegeven dat de afstand tot de naastgelegen percelen 3 meter dient te bedragen. In het voorliggende plan wordt gesproken over een afstand van 1,50 meter tot de belendende percelen.
- f) De geluidsbelasting van de Brinklaan wordt door de voorgenomen plannen in de Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord ‘verder’ het plangebied ingehaald. Het is daarom niet wenselijk om het pleintje ter hoogte van Vaartweg 9 en 11 te ontwikkelen.
- g) In de gebiedsvisie staat vermeld: ‘De overige bebouwing is maximaal 2 lagen met een kap (maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter). Het voorontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor woningen met een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van Vaartweg 26.
- h) De parkeerplaatsen zijn in dit plan aan de voorkant aan de weg gesitueerd. In de gebiedsvisie staat dat de parkeerplaatsen bij nieuwbouw alleen op eigen terrein mogen. Hoe zit dat in dit plan?
- i) De privacy en de bezonning wordt door de nieuwe situatie wel onevenredig slechter.

Reactie

- a) De te hanteren toetsingscriteria zijn benoemd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord. Zoals aangegeven is, wordt bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied Brinklaan Noord getoetst aan de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord. De 5 aaneengesloten woningen kunnen daardoor gerealiseerd worden. Er moet voor deze wijziging wel een procedure postzegelbestemmingplan doorlopen worden.
- b) De losstaande bouwvolumes worden vooral aan de Brinklaan gerealiseerd. Het is juist wenselijk om een stevige beëindiging van het voorgestelde plein te realiseren aan de Vaartweg. Omdat het op deze locatie meer gaat om een inbreiding van de bestaande

stedenbouwkundige wand heeft de stedenbouwkundige gezocht naar een gemeenschappelijke factor met de rest van de aanwezige bebouwing, dus een aaneengesloten wand met openingen. De bouwvlek is vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten.

- c) Zoals staat omschreven in paragraaf 4.6 van de Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord wordt uitgegaan van de bedrijfsmatige historie van het gebied. De industriële uitstraling van de woningen komt ten goede aan de speciale locatie aan de Vaartweg, tegenover het voorgestelde plein. Het gebouw met 5 woningen heeft een eigen karakter waardoor het in schaal, gevelindeling en materialisering aansluit bij de schaal van de straat en de geschiedenis van de plek. Tevens tracht het de brug te slaan naar de jaren-30 woningen in de straat die een zeer zorgvuldige en uitgesproken detaillering kennen. De detaillering van Vaartweg 26 kent hoogwaardige materialen die op een bijzondere manier verwerkt zijn zodat veel diepte in het gevelvlak ontstaat. Op deze wijze ontstaat een bouwblok dat enerzijds refereert aan de vroegere bedrijvigheid van de Vaartweg en anderzijds aansluit bij de zorgvuldig gedetailleerde jaren-30 woningen.
- d) De wand- en gevelafwerking vormen een onderdeel van de omgevingsvergunning en worden vastgesteld met advies van de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de zonnestudie ook beoordeeld en is van mening dat de wand- en gevelafwerking geen invloed heeft op de daglichttoetreding. De conclusie is dus dat het woon- en leefgenot van de omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. In het proces tot verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen wordt het plan getoetst in een openbare vergadering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In deze vergadering kunnen ook omwonenden inspreken.
- e) Het voorgestelde plan past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan 'Oudere Dorp'. Er wordt voor dit plan een procedure postzegelbestemmingsplan doorlopen. Op basis van stedenbouwkundige overwegingen is voor deze locatie een afstand van 1,50 meter tot de belendende percelen gekozen. Dit is vastgelegd in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Het voorgestelde ontwerp past binnen dit toetsingskader, en is een verbetering van de huidige situatie (zie ook het antwoord bij 2c).
- f) Door de voorgestelde hogere bebouwing aan de Vaartweg 26 ontstaat een goede buffer richting de achterliggende bebouwing aan de Roemer Visscherlaan. Het te ontwikkelen pleintje aan de Vaartweg is zowel benoemd in de Gebiedsvisie Brinklaan Noord als in de Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord. Beide documenten zijn vastgesteld door de raad.
- g) De te hanteren toetsingscriteria zijn benoemd in de Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord (zie ook het antwoord bij 1a). De genoemde goot- en bouwhoogte is hierin vastgelegd op respectievelijk 6,5 en 9,5 meter. De 10 meter is voortgekomen uit overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierdoor wordt het dak uitgevoerd als een zogenaamd Sheddak, waarbij één zijde van het dak wat hoger ligt én één zijde wat lager ligt. Zij vond dit beter passen bij het industriële karakter en omdat er een hoge duurzaamheids (zilver) door de gemeente is opgelegd die het gebruik van zonnepanelen noodzakelijk maakt. De schuine sheddaken zijn beter geschikt voor zonnepanelen dan een plat dak. Het gemiddelde dak ligt overigens wel op 9,5 meter. De schuine daken worden nu ook gebruikt voor zonnepanelen.
- h) Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd omdat anders het bouwblok nog meer naar de woningen aan de Roemer Visscherlaan zouden verschuiven en omdat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit liefst helemaal geen auto's voor Vaartweg 26 wilde om het plein zoveel mogelijk kwaliteit te geven. Door de huidige, te hoge, parkeerdruk in de Vaartweg lijkt het zinvol om openbare parkeerplaatsen op maaiveld langs de weg te realiseren. Deze parkeerplaatsen kunnen dan ook door alle bewoners in de straat worden gebruikt.
- i) In het bestemmingsplan 'Oudere Dorp' is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van woningen op deze locatie. Er is in deze fase dus al nagedacht over woningen in dit gebied. In de gebiedsvisie Brinklaan Noord in 2010 is eveneens de mogelijkheid voor het realiseren van woningen opgenomen, evenals in de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Brinklaan Noord van 24 mei 2012. Vanuit dit gegeven was het al in 2010 mogelijk om woningen te realiseren op dit gebied. De initiatiefnemer heeft in zijn plan de privacy van de achterliggende woningen zo goed mogelijk gewaarborgd door in zijn

ontwerp de derde verdieping terug te leggen en op het dak aan de achterzijde geen dakterrassen te plaatsen.

Om inzicht te krijgen in de bezonning heeft initiatiefnemer nieuwe zonnestudies gemaakt waarin op meerdere tijdstippen de bestaande en nieuwe situatie te zien is. Daarin is te zien dat er in juli om 20.30 wat minder zon is in de tuinen maar bijvoorbeeld op dezelfde dag om 18.30 is de bezonning beter dan in de huidige situatie. Een compleet overzicht van het hele jaar toont dat er meer momenten zijn dat de bezonning beter is dan slechter. Hieruit heeft zowel de gemeente als de commissie Ruimtelijke Kwaliteit geconcludeerd dat de nieuwe situatie geen onevenredige aantasting van woon- en leefgenot tot gevolg heeft.

E. Verwerking van de reacties in het ontwerpbestemmingsplan.

De inspraak- en overlegreacties en de beantwoording hiervan hebben gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan. De volgende aanpassingen worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De gehele Nota van Inspraak wordt toegevoegd als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwplan woningen

Het bouwblok wordt nog een halve meter naar de Vaartweg geschoven, zodat het wel nog duidelijk achter de voorgevel van Vaartweg 24 ligt. Het bouwwerk in dezelfde rooilijn zou stedenbouwkundig vreemd zijn omdat daarmee de individualiteit van de bouwblokken teniet wordt gedaan en het plein niet voldoende benadrukt wordt.

Verkeer en Parkeren

Op basis van de parkeerbalans kan geconcludeerd worden dat in de toekomstige situatie, na realisatie van de herontwikkeling aan de overzijde van de Vaartweg en de aanleg van de extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte, de parkeerdruk wordt verminderd, ondanks het feit dat er bij de drie ontwikkelingslocaties geen parkeren op eigen terrein wordt meegenomen. Voor de tijdelijke situatie wordt onderzocht of er 2 extra parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd in de nabijheid van het bouwplan aan de Vaartweg. In samenwerking met de gemeente wordt gezocht naar een tijdelijk (mogelijk permanente) parkeeroplossing die passend en sluitend is voor het bouwplan Vaartweg 26 in de tijdelijke situatie. Vóór vaststellen van het bestemmingsplan moet hiervoor een oplossing komen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er worden met aanwonenden in overleg afspraken gemaakt over:

- De hoogte van de schuttingen in relatie tot de omliggende garages.
- De materialisatie en de detaillering van de schuttingen.
- De materialisatie en de detaillering van de nieuwe gevel die gemaakt moet worden na sloop van de bestaande bedrijfshal.
- Het handhaven van bestaande bomen en struiken in de tuinen van de aanwonenden, bescherming bij de bouw en eventuele schadevergoeding wanneer één en ander stuk gaat.
- Onderhoud aan aangrenzende belendingen (ladderrecht).
- Informatieoverdracht met betrekking tot sloop en bouw.
- Het verzorgen van een opname van de bestaande aangrenzende bebouwing vóór de sloop van de bestaande bebouwing

Waterparagraaf

In het gebied rond het perceel ligt de gemiddelde grondwaterstand rond -0,20 mNAP. Dit betekent dat bij een maaiveldhoogte van 0,90 mNAP ter plaatse, het grondwater op ca. 1,1 m beneden maaiveld ligt. Door de halfverdiepte ligging zal hierdoor het bouwwerk deels in het grondwater komen te liggen. Hiervoor dienen in het bouwwerk waterkerende maatregelen genomen te worden. Het perceel is gelegen naast de Bussumervaart. Deze watergang heeft de grootste invloed op de grondwaterstand. Grondwaterproblemen door kwelstromen zijn in dit perceel dan ook niet te verwachten. De Bussumervaart heeft een drainerende werking op de grondwaterstand.