
NOTA ZIENSWIJZE

**ONTWERP POSTZEGELBESTEMMINGSPLAN
'HET SPIEGEL - MEENTWEG 23-25'**

Antoinette Soede
Anne Kok

December 2013

Nota Zienswijze

Voor u ligt de Nota Zienswijze voor de verwerking van de zienswijze op het ontwerp van het bouwplan en het ontwerp postzegelbestemmingsplan voor het project Meentweg 23-25 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

A. Procedure postzegelbestemmingsplan

Initiatief

Aan de Meentweg 23-25 wordt een ontwikkeling beoogd van 2 geschakelde grondgebonden woningen.

Wijziging bestemmingsplan

De huidige bestemming van Meentweg 23 is 'Woondoeleinden', de huidige bestemming van Meentweg 25 is Bedrijfsdoeleinden 2. Beide percelen krijgen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden. De bestemming van het ingediende bouwplan past niet binnen de bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010'.

Omdat het bouwplan niet past binnen de vigerende bestemming en de ontwikkeling wel als wenselijk wordt gezien, omdat de nieuw te realiseren situatie meer recht doet aan de overwegende woonfunctie in dit gebied. Ook kan er in ruimtelijke zin meer aansluiting gevonden worden met de maat en schaal van de bestaande omgeving. Hierom is een ambitiedocument opgesteld. De basis voor het Ambitiedocument "Meentweg 23-25" zijn de bouwregels uit het huidige bestemmingsplan 'Het Spiegel - Prins Hendrikpark 2010'. Het Ambitiedocument "Meentweg 23-25" is op 26 februari 2013 door het college vastgesteld.

Procedure postzegelbestemmingsplan

De herontwikkeling van het gebied aan de Meentweg 23-25 is een samenspel tussen eigenaar / ontwikkelaar, inwoners en de gemeente, waarbij alle partijen elkaar erkennen en waarderen in zijn of haar rol en een ieder zijn of haar verantwoordelijkheid daarin draagt en neemt. Het samenspel draagt bij aan twee procesdoelen: inspelen op de wensen van betrokkenen en het creëren van draagvlak voor de plannen. Om het resultaat te bereiken worden diverse stappen doorlopen:

1. Ontwerp postzegelbestemmingsplan: Het ontwerp postzegelbestemmingsplan heeft met het ontwerp bouwplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage (van 3 oktober t/m 13 november 2013) gelegen. Gedurende deze ter inzageperiode is een informatiebijeenkomst voor de direct omwonenden georganiseerd op 31 oktober 2013. Een ieder kan op het ontwerp postzegelbestemmingsplan zienswijzen indienen bij de raad. M.b.t. de ingediende zienswijze is een Nota Zienswijzen opgesteld. In deze Nota wordt aangegeven of en hoe de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Voorafgaand aan deze fase is ook aan de overleginstanties (ex artikel 3.1.1. Bro) gevraagd te reageren op het ontwerp postzegelbestemmingsplan.
2. Vaststellen postzegelbestemmingsplan: Het postzegelbestemmingsplan wordt met inachtneming van de Nota Zienswijze door de raad vastgesteld. Na publicatie ligt het besluit met het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend kan tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van bestemmingsplan beroep aantekenen bij de Raad van State. Wanneer er binnen deze termijn van 6 weken geen beroep is ingediend tegen het raadsbesluit is het bestemmingsplan onherroepelijk.

3. Omgevingsvergunning bouw: Nadat het postzegelbestemmingsplan is vastgesteld door de raad kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning bouwen indienen. Wanneer het postzegelbestemmingsplan onherroepelijk is, kan de beschikking omgevingsvergunning bouwen door het college worden afgegeven.

B. Informatiebijeenkomst

Op donderdag 31 oktober 2013 is een informatiebijeenkomst in het gemeentehuis gehouden over het ontwerp van het bouwplan en het ontwerp postzegelbestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft het ontwerp van de 2 geschakelde grondgebonden woningen en de ruimtelijke onderbouw, zoals is opgenomen in het ontwerp postzegelbestemmingsplan, toegelicht. De gemeente Bussum heeft de globale planning van het project toegelicht. Het verslag van de avond is bijgevoegd. De vragen die op de inspraakavond zijn gesteld, zijn verwoord in het verslag.

C. Ingekomen reacties

Er is één schriftelijke zienswijze van omwonenden binnengekomen van:

1. 12 november 2013, de heer en mevrouw De Groot – van de Westelaken, Herenstraat 56 te Bussum.

De zienswijze is bijgevoegd (**bijlage 2**). De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend.

D. Beantwoording van de zienswijze

Zienswijze de heer en mevrouw De Groot – van de Westelaken

- a) De bouwplannen en functiewijzigingen worden toegejuicht. Kan de bouwhoogte dan wel de verschijningsvorm (kapvorm) van het bouwplan worden aangepast, zodanig dat bezonning in de tuin aan de Herenstraat 56 en de tuin aan Meentweg 21 niet verslechterd wordt?
- b) Is het risico voor onderkeldering door de ontwikkelaar bezien in verband met mogelijke verzakkingen van het pand aan de Meentweg 21. Kan de gemeente bevorderen dat de ontwikkelaar in overleg treedt met de indieners van de zienswijze?

Beantwoording gemeente

- a) Zoals uit de bij de toelichting gevoegde bezonningsdiagrammen blijkt, verslechtert op sommige tijdstippen (lente, herfst 15.00 u.) de bezonning op de achtergevel van Meentweg 21. Daar staat tegenover dat op andere tijdstippen de bezonningssituatie juist beter wordt (winter 15.00 u.). De reden hiervoor is dat, ten opzichte van de oude situatie, de bouwdiepte op Meentweg 23-25 kleiner wordt en de bouwhoogte juist wat groter. Omdat de verslechtering optreedt op het moment dat de zon al vrij laag staat en ook de erfafscheiding van Meentweg 21 al schaduw op de achtergevel zal werpen, wordt de totale bezonningssituatie als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voor de situatie op Meentweg 21 aanvaardbaar geacht.
Voor Herenstraat 56 geldt dat de achtertuin in de bestaande situatie reeds schaduwwerking (zomer 18.00 u.) heeft. In de nieuwe situatie is deze schaduwwerking iets versterkt, maar niet onevenredig. Wanneer we de nieuwe situatie vergelijken met de huidige situatie valt het volgende op. Het vigerend bestemmingsplan geeft ook de mogelijkheid om tot op de erfgrens bebouwing te realiseren met een goothoogte van 4 meter, gelijk de nieuwe situatie. Het bestaand juridisch kader geeft dus dezelfde mogelijkheid voor de nieuwe situatie. De totale bezonningssituatie wordt als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voor de situatie op Herenstraat 56 daarom aanvaardbaar geacht ten opzichte van de huidige mogelijkheden binnen het vigerend planologisch, juridisch kader.
- b) In het ontwerp van de twee woningen aan de Meentweg is een kelder opgenomen. Daar deze kelder onder het maaiveld wordt gerealiseerd en er werkzaamheden in de grond moeten worden uitgevoerd bestaat er een kans op verzakkingen van de belendende gebouwen die op of dicht bij de erfgrens staan. Om dit risico weg te nemen kiest van Driesten Bouw ervoor om een zogenaamde afzinkkelder toe te passen. Een afzinkkelder is een beton constructie die op maaiveld wordt gerealiseerd, voordat hij op de gewenste diepte in de grond wordt geplaatst. Wanneer de afzinkkelder ter plaatse is samengesteld wordt de grond tussen de kelderwanden weggegraven. De betonconstructie zakt als een

bodemloze caisson de grond in tot de gewenste diepte is bereikt. Daarna wordt de keldervloer tussen de wanden gestort en daarna het kelderdek aangebracht. Deze methodiek is een trillingvrije bouwmethode. Verzakkingen van belenden de gebouwen blijft uit. Voor het realiseren van de kelder is geen bronbemaling nodig is. De initiatiefnemer laat, zoals gebruikelijk, voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de omliggende bebouwing opnemen door een deskundig bureau. Tijdens de bouw wordt de situatie gemonitord. Eventuele schade aan belendende percelen is voor risico en rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor verzekerd is (CAR-verzekering).

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het postzegelbestemmingsplan. In een informatieve bespreking met de indiener wordt de beantwoording van de zienswijze toegelicht.

Bijlagen:

1. Verslag van de informatiebijeenkomst op 31 oktober 2013
2. Ingediende zienswijze

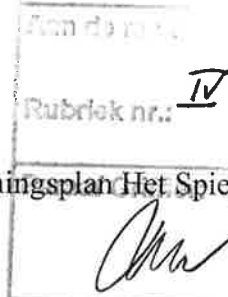
Bartelink, Rita

Van: Jan Frans en Inge <grootwest@live.nl>
Verzonden: dinsdag 12 november 2013 18:12
Aan: Info
Onderwerp: Zienswijze 19-12-13 ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Meentweg 23-25

De Raad van de Gemeente Bussum
Per mail: info@bussum.nl

Inzake: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Spiegel-Meentweg 23-25

Geachte leden van de Raad,



ANSOE

Reg.nr. I/13.0 1794		
13 NOV. 2013		
Doss.	Kl. 1.7 31. 212	Par. Dir.

Mijn echtgenoot en ik zijn woonachtig Herenstraat 56 te Bussum, en zijn sinds 15 augustus 2013 eigenaar van het perceel Meentweg 21, gelegen direct naast Meentweg 23-25. Wij hebben het grootste deel van de achtertuin van Meentweg 21 betrokken bij de achtertuin van Herenstraat 56. Bij de woning Meentweg 21 resteert een achtertuin met achterom van circa 8 meter diep. De woning Meentweg 21 verkeerde in verouderde staat. Deze woning wordt momenteel volledig gerenoveerd. Deze woning hebben wij per de aankoop bestemd om te worden verhuurd. De eerste verhuring zal naar verwachting per 1 februari 2014, direct na afronding van de renovatie, kunnen plaatsvinden.

Via deze zienswijze wil ik in de eerste plaats naar voren brengen, dat de beoogde bestemmingswijziging, alsook het beoogde bouwplan, zeer worden toegejuicht. Naar ons oordeel is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de Meentweg. Een woonbestemming zoals thans voorzien is wat ons betreft zeer passend. Ook het ontwerp van de woningen ontmoet bij ons in beginsel geen kritiek. Deze zienswijze is dan ook allerm minst bedoeld om de beoogde ontwikkeling te blokkeren of te vertragen. Wij zien het grote belang van de omgeving, dat de bestaande bedrijfsmatige activiteiten uit deze woonstraat verdwijnen, en dat de in slechte staat verkerende opstallen, die afbreuk doen aan het aanzien van de buurt, zo spoedig mogelijk worden vervangen door passende woonbebouwing.

Wel wil ik, zoals ik ook heb gedaan bij gelegenheid van de inloopmiddag op 31 oktober jl., aandacht vragen voor twee aspecten die voor ons van belang zijn. In de eerste plaats betreft dit de bezonningssituatie in de achtertuin Meentweg 21. De nu lopende renovatie van de woning Meentweg 21 voorziet in een geheel nieuwe achtergevel, met openslaande deuren naar de inmiddels ondiepe, maar thans wel zonnige, tuin. Uit de bezonningsstudie leiden wij af, dat in de nieuwe situatie juist in de bij deze woning resterende achtertuin, de bezonning op 21 maart / 21 september te 15.00 uur slechter is, en op 21 juni om 15.00 en 18.00 uur eveneens. De achtertuin zal dan nagenoeg geheel verstoken zijn van zonlicht.

Ook de bezonning in de achtertuin van ons woonhuis Herenstraat 56 is in de zomertijd (21 juni, 18.00 uur) aanzienlijk slechter. Op dat moment zal onze gehele achtertuin in de schaduw liggen, terwijl wij op dit moment op de achtergevel en een groot deel van de achtertuin nog zonlicht hebben.

Wij willen u vragen in overleg met de ontwikkelaar van de dubbele woning te bezien of de bouwhoogte dan wel de bouwvorm zodanig kan worden aangepast, dat negatieve effecten voor wat betreft de bezonning juist in de voorjaars- en (na)zomertijd zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de tweede plaats maken wij ons zorgen over het feit dat de beoogde woning geheel onderkelderd wordt. Wij weten vanuit de recente bouw van ons woonhuis Herenstraat 56 dat de grondwaterstand zodanig is, dat aanzienlijk en langdurig bemaald zal moeten worden. De woning Meentweg 21 is op staal gebouwd, op een gemetselde fundering. De woning is constructief goed, maar dateert wel uit 1932. Bij aanzienlijke bemaling ontstaat het risico op verzakkingen en scheurvorming, terwijl de woning Meentweg 21 dan juist geheel is gerenoveerd, gestuct etc. Onze vraag is of het risico van het realiseren van onderkeldering voor belendende percelen bij het opstellen van dit postzegelbestemmingsplan, dat immers geheel is geënt op het concreet voorliggende bouwplan, onder ogen is gezien. Wij vragen u in elk geval te bevorderen dat de ontwikkelaar

met ons in overleg treedt om daarover goede afspraken te maken, c.q. garanties te geven.

Met het vorenstaande vertrouwen ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Mr. I. de Groot-van de Westelaken

Herenstraat 56

1406 PH Bussum

035-6940247