

Raadsvergadering : 7 november 2013
Agendapunt: 7

Besluit: z.o.z.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitenwijken

Raadsvergadering
Agendapunt
Behandeld in
Informatie bij
Afdeling
E-mail / telefoonnummer
Portefeuillehouder
Datum raadsvoorstel
Bijlage(n)

7 november 2013
7
commissie RWM 16 oktober 2013, agendapunt 7.1
Michel Beuving
OMG
m.beuving@huizen.nl / (035) 528 15 17
wethouder P. van Hartskamp – de Jong
29 oktober 2013
4

Voorstel

Overeenkomstig het bij dit voorstel behorende concept raadsbesluit het bestemmingsplan Buitenwijken gewijzigd vaststellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

In het kader van de wettelijk noodzakelijke periodieke herziening en actualisering van bestemmingsplannen wordt het bestemmingsplan Buitenwijken ter vaststelling aangeboden.

Argumentatie

Het huidige bestemmingsplan Buitenwijken is vastgesteld op 5 september 1996. Op 22 april 2010 is de eerste partiële herziening bestemmingsplan Buitenwijken vastgesteld. In de partiële herziening zijn enkele reparaties verricht ten opzichte van het originele plan. Het originele bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en behoeft een algehele herziening.

De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan inclusief de eerste partiële herziening zijn overgenomen. Zo ook het verruimde beleid van aan- uitbouwen en bijgebouwen.

Belangrijke doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is het zoveel mogelijk vasthouden aan de regeling uit het huidige bestemmingsplan, oftewel een consoliderend bestemmingsplan, met uitzondering van enkele specifieke locaties.

Voor een aantal locaties wordt een andere regeling voorgesteld ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Deze locaties worden hieronder kort beschreven.

1. Kwekerij de Limieten

Naar aanleiding van de brief van de eigenaar van de kwekerij, mede ondertekend door twee buurtbewoners, wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. In de brief wordt verzocht om de bestemming van de gronden van de kwekerij buiten beschouwing te laten.

In de brief wordt verzocht om het terrein van de kwekerij bij de vaststelling van het bestemmingsplan buiten beschouwing te laten. Op het moment dat er overeenstemming is tussen buurtbewoners en de Kwekerij kan een passende procedure worden gestart. Als er geen overeenstemming is dan kan het onderdeel "Kwekerij" overeenkomstig het eerder ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de raad ter behandeling worden aangeboden.

- Een bij de behandeling door de PvdA-fractie ingediend amendement (A1), ondersteund door de fracties van CDA, D66, GroenLinks, Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie, met als strekking dat het zomerhuisje op het perceel Oud Bussummerweg 16a door de raad wel ruimtelijk aanvaardbaar wordt gevonden en derhalve positief in het bestemmingsplan wordt bestemd, wordt met 16 stemmen voor en 9 stemmen tegen in meerderheid aangenomen. Voor stemden de fracties van: CDA, PvdA, D66, GroenLinks, Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie. Tegen stemden de fracties van: VVD, Leefbaar Huizen en SGP. De heer Bikkers (VVD) was op moment van stemming niet in de raadszaal aanwezig.
- Een bij de behandeling door de PvdA-fractie ingediend amendement (A2), ondersteund door alle overige fracties in de raad, inhoudende dat artikel 10.3, dat het bouwen van schuilgelegenheden op gronden met de bestemming "natuur" mogelijk maakt, uit de regels bij het bestemmingsplan wordt geschrapt, wordt unaniem door de raad aangenomen.
- Vervolgens wordt aldus conform het geamendeerde collegevoorstel besloten. De VVD-fractie wenst aantekening tegen het onderdeel hondenhotel Oud Bussummerweg 20 te hebben gestemd.

Het verzoek is tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Buitenwijken in de Commissie Ruimte, Wonen en Milieu van 16 oktober besproken. De Commissie heeft aangegeven mee te willen gaan in het verzoek. Dit betekent dat wij u voorstellen om de onderdelen die betrekking hebben op de Kwekerij uit het bestemmingsplan te halen. Gevolg hiervan is dat de plangrens van het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de gronden van de kwekerij buiten de plangrens komen te liggen. De gronden van de Kwekerij hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Verder zijn er geen gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Met het knippen van de plangrens vervalt ook de regeling voor de bestemming 'Agrarisch'. Derhalve wordt artikel 3 uit de planregels geschrapt en wordt de nummering van de overige regels hierop aangepast. In de plantoelichting wordt de beschrijving in paragraaf 3.6.4 aangepast overeenkomstig dit verzoek.

2. Hondenhotel Oud Blaricummerweg 20

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld om voor het perceel Oud Blaricummerweg 20 een aanduiding in het bestemmingsplan op te nemen waarmee een hondenhotel voor maximaal 25 honden mogelijk is op deze locatie. In 2011 is een principeverzoek voor deze functie ingediend en in 2012 heeft dit verzoek geleid tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Omdat de definitieve vergunning pas kort voor vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan verleend zou kunnen worden heeft ons College ervoor gekozen om de beslissing omtrent de verlening van de vergunning uit te stellen totdat uw raad een besluit heeft genomen over het toestaan van deze functie op dit perceel. In het kader van de vergunningprocedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn, voorafgaand aan de tervisielegging van de ontwerpvergunning, enkele onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot o.a. geluid en geurhinder. Met de ruimtelijke onderbouwing en de verwerking van de zienswijzen tegen de ontwerpvergunning is aangetoond dat deze functie op dit perceel mogelijk is. Publiekrechtelijk bestaan er geen redenen om het bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen. Op het perceel rust echter een privaatrechtelijke belemmering in de zin van een erfdiensbaarheid waarin is opgenomen dat een bedrijfsmatige activiteit niet is toegestaan op het perceel. Over deze erfdiensbaarheid loopt op dit moment nog een privaatrechtelijke procedure. In eerste instantie heeft de rechtbank Midden Nederland geoordeeld dat de erfdiensbaarheid niet van toepassing is op het bewuste perceel. Dit is later door het Gerechtshof vernietigd waarmee het hondenhotel én de uitlaatservice niet mogelijk zijn op het perceel. Op dit moment loopt er nog een bodemprocedure waaruit een definitieve uitspraak moet volgen over de privaatrechtelijke (on)mogelijkheid voor het uitvoeren van een hondenhotel op dit perceel.

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit nemen over de ruimtelijke inpasbaarheid van deze functie. Privaatrechtelijke aspecten spelen alleen een rol als er sprake is van een evidente belemmering. Daar is pas duidelijkheid over als het Hof arrest wijst in de bodemprocedure.

In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan hebben SAS-Institute en de eigenaar van de hondenuitlaat- en opvangservice een overeenkomst ondertekend over het gebruik van het perceel en de opstallen aan de Oud Blaricummerweg 20.

Eén afspraak uit deze overeenkomst heeft betrekking op de benaming van de functie in het bestemmingsplan en de aanpassing van de begripsbepaling. U wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen door te voeren:

- *de begripsbepaling dierenpension aanpassen in hondenuitlaat (opvang-)service met als bepaling: 'Een tijdelijke opvangplaats voor maximaal 25 honden (inclusief eigen honden), waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld aan het einde van de dag of na vakantie.*
- *de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension' wijzigen in 'specifieke vorm van bedrijf – hondenuitlaat (opvang-)service'.*

3. Opstal Oud Bussummerweg 16 a

Aan de Oud Bussummerweg 16a is een opstal aanwezig die in gebruik is als een zomerhuisje. In het kader van een eerder verzoek tot handhaving van het gebouw en het gebruik van deze opstal is geoordeeld dat de opstal zonder daarvoor benodigde vergunning is uitgebreid tot de nu aanwezige opstal. Het gebruik als zomerhuisje is eveneens strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Ons College heeft dan ook besloten om het gebouw en het gebruik te handhaven overeenkomstig de enige verleende vergunning voor dit perceel. Het betreft hier een vergunning voor een konijnenhok. In het ontwerpbestemmingsplan is de lijn van het handhavingsbesluit overgenomen.

Dat betekent dat er op het bewuste perceel alleen een bijgebouw is toegestaan waarbij verblijf van mensen is uitgesloten.

Tegen het besluit tot handhaving is beroep ingesteld door de eigenaren van perceel Oud Bussumerweg 16a. Uw raad heeft eerder aangegeven te wachten op de gerechtelijke uitspraak in deze zaak alvorens over te gaan tot het al dan niet bestemmen van het zomerhuisje.

Er heeft nog geen zitting bij de rechtbank plaatsgevonden over deze kwestie en men verwacht niet dat er voor oktober 2013 een zitting gaat plaatsvinden. Wachten op deze uitspraak betekent dat de vaststelling van het hele bestemmingsplan Buitenwijken uitgesteld moet worden. Het College stelt voor om de lijn uit het eerder genomen handhavingsbesluit te blijven volgen en uitsluitend de opstal waarvoor vergunning is verleend te bestemmen.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode is er een inloopavond georganiseerd waarbij de mogelijkheid werd geboden om vragen te stellen over het voorontwerp bestemmingsplan. Op die avond bleek dat veel vragen gingen over de regeling van de Kwekerij. Zodoende is er een extra inspraakavond op 23 februari 2013 georganiseerd waarbij het uitsluitend ging over de ontwikkeling rond Kwekerij de Limieten. Een resumé van deze avond is als bijlage bij de plantoelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken van 17 mei 2013 tot en met 27 juni 2013 voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode zijn 26 zienswijzen ingediend. Alle indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om deze zienswijze mondeling toe te lichten aan de portefeuillehouder.

Een aantal van de ingediende zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van enkele ambtshalve voorgestelde wijzigingen. De wijze waarop met de zienswijzen is omgegaan is toegelicht in de Nota van zienswijzen, welke als bijlage bij het raadsbesluit is gevoegd.

Beslistermijn

In artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling moet nemen. Dit betreft een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. Wel vervalt de zogeheten aanhoudingsplicht bij overschrijding van deze termijn (artikel 3.3, lid 2 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ook is de Wet dwangsom van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken heeft tot en met 27 juni 2013 ter visie gelegen. Het bestemmingsplan zou uiterlijk 19 september 2013 vastgesteld moeten worden. Deze datum wordt niet gehaald, maar dit heeft verder geen consequenties omdat er geen aanvragen zijn ingediend waarvoor de aanhoudingsplicht van toepassing is.

Per 1 juli 2013 geldt dat alle bestemmingsplannen actueel moeten zijn. Voor plannen die sinds 1 juli 2013 niet actueel zijn geldt dat er geen leges in rekening gebracht mogen worden bij toetsing aan het bestemmingsplan. Eerder heeft het presidium aangegeven dat het niet wenselijk is om meer dan 1 bestemmingsplan te behandelen tijdens een raadsvergadering. In juli 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan Kom-Oost vastgesteld en nu is het bestemmingsplan Buitenwijken aan de orde. Het presidium heeft aangegeven meer waarde te hechten aan een goede belangenafweging dan aan het eventueel mislopen van leges. Desalniettemin is er, zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld, sprake van risico op het mislopen van leges. Daarom is een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan wel spoedig gewenst.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitenwijken.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Er zijn geen eerdere besluiten genomen over het vaststellen van het bestemmingsplan Buitenwijken.

Voorgeschreven procedure

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het ontwerp gedurende zes weken ter visie gelegen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Na bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Kader- en beleidsnota's

Er worden geen kader- en beleidsnota's uitgevoerd met dit voorstel.

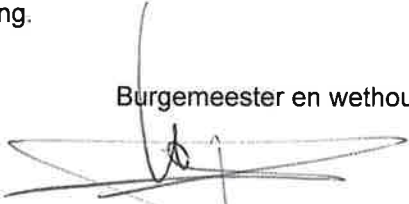
Evaluatie

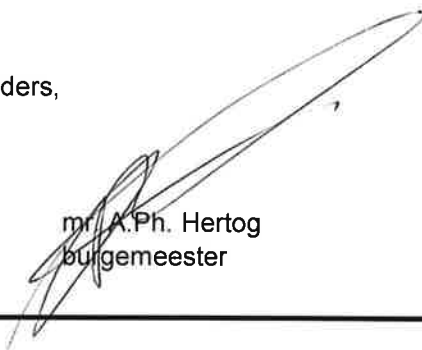
Niet van toepassing.

Bijlagen

1. concept raadsbesluit inzake vaststelling van het bestemmingsplan;
2. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken, behorend bij het raadsbesluit;
3. verslag hoorzittingen over ingediende zienswijzen;
4. ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken bestaande uit plantoelichting inclusief bijlagen, planregels inclusief bijlagen en verbeelding.

Burgemeester en wethouders,


P.W.J. Veldhuisen
gemeentesecretaris


mr. A.Ph. Hertog
burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de commissie RWM van 16 oktober jl..

De commissie stemde in met het voorstel van het college, dat beoogde planaanpassingen voor de plandelen kwekerij de Limieten (buiten bestemmingsplan brengen) en hondenhotel (aanscherping bestemmingsregeling), conform het daarover tussen belanghebbende partijen bereikte compromis, in het definitieve raadsvoorstel worden opgenomen.

Dat gold ook voor de aanvullend voorgestelde planaanpassing met betrekking tot het perceel Oud Bussummerweg 29 (aanpassen bestemmingsgrenzen tuin en wonen t.b.v. zwembadhuisje).

Voor het overige behielden de fracties hun standpunt voor. Een aantal commissieleden (fracties ChristenUnie, PvdA, CDA, GroenLinks en D66) gaf op voorhand aan steun te zullen geven aan een tijdens de raadsbehandeling in te dienen amendement tot inpassing van een zomerhuisje op het perceel Oud Bussummerweg 16a.

Een aantal commissieleden (fracties VVD, PvdA, GroenLinks, D66 en SGP) bepleitte de in artikel 10 van de planregels opgenomen regeling voor het oprichten van schuilstallen te schrappen dan wel aan scherpere criteria te binden.

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 7 november 2013,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2013; agendapunt 7;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken met ingang van 17 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en het binnen deze termijn voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- er gedurende de termijn van ter inzage ligging 26 ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een aantal van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken aan te passen;
- er ambtshalve redenen zijn om het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken aan te passen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de, als zodanig gewaarmerkte bijlage bij dit besluit, Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken;
3. het bestemmingsplan Buitenwijken, bestaande uit een plantoelichting, planregels en verbeelding, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals hierna vermeld onder toelichting 1;
4. gelet op de economische uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 november 2013

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting 1 betreffende de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken

Plantoelichting

1. Aan de lijst met monumenten op pagina 19 van de plantoelichting wordt de brug aan de Valkeveenselaan toegevoegd;
2. Aan de juridische beschrijving in hoofdstuk 5 wordt toegevoegd dat er via een binnenplanse afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan één woning gerealiseerd kan worden aan de Beukenlaan op het perceel tussen huisnummer 6 en 10;
3. Aan paragraaf 4.8 wordt toegevoegd dat de zandhagedis in de nabije omgeving voorkomt en dat hiermee bij eventuele ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden;
4. De tekst in paragraaf 3.6.4 wordt aangepast waarbij wordt aangegeven dat de bestemming Kwekerij uit het bestemmingsplan is gehaald en dat voor dit gedeelte het oude bestemmingsplan blijft gelden;
5. De tekst in paragraaf 3.6.6 wordt aangepast waarbij de benaming van de aanduiding wordt aangepast in 'specifieke vorm van bedrijf – hondenuitlaat (opvang-)service'.

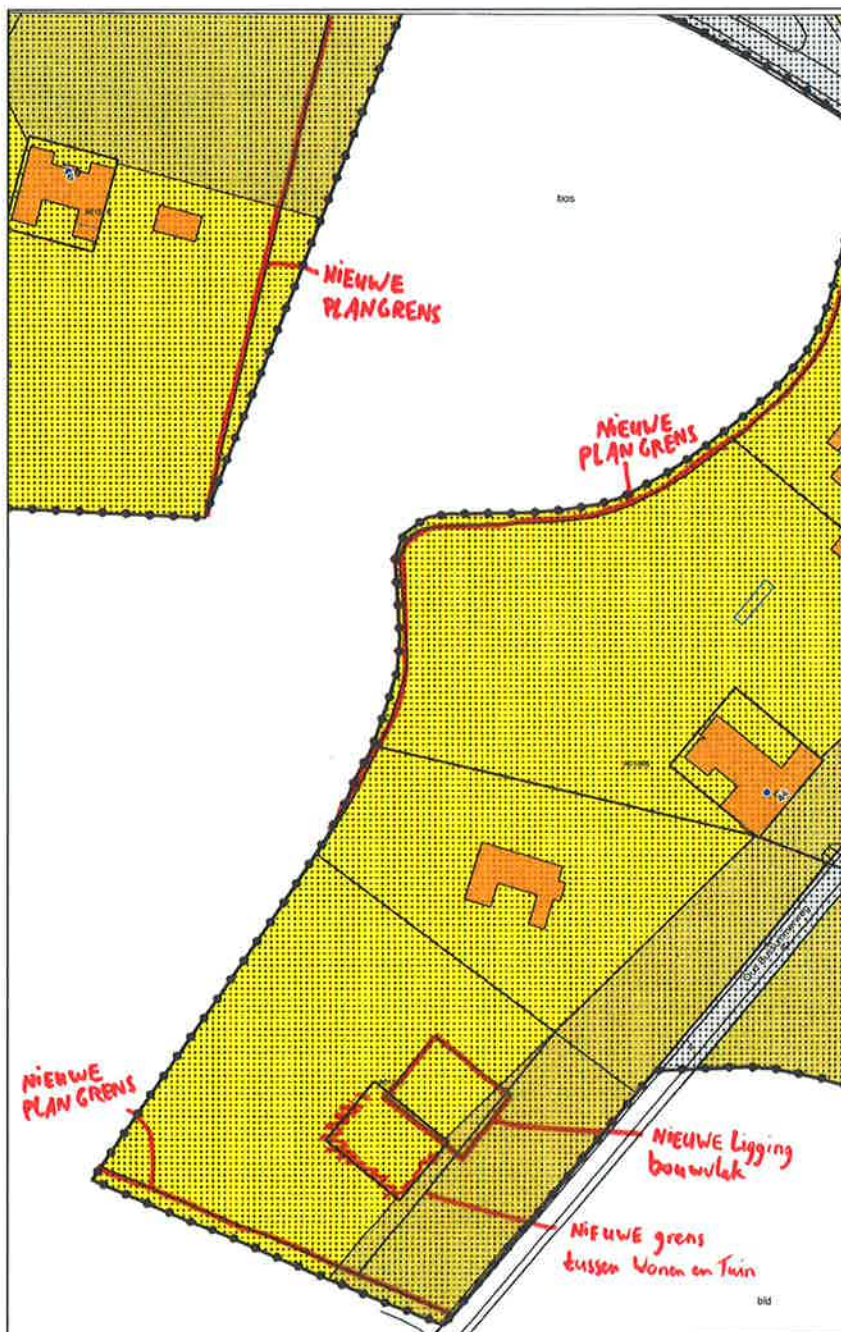
Planregels

1. In de begripsbepaling wordt de begripsbepaling van dierenpension als volgt aangepast:
'Een tijdelijke opvangplaats voor maximaal 25 honden (inclusief eigen honden), waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld aan het einde van de dag of na vakantie'.
2. Artikel 3 wordt uit de regels geschrapt. Het gevolg hiervan is dat de nummering van de overige regels aangepast wordt en in de artikelen 23 en 25 wordt de verwijzing naar artikel 3 eveneens geschrapt.
3. De bouwhoogte van lichtmasten in de bestemming Verkeer (artikel 13) wordt aangepast in 18 meter;
4. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension' in artikel 16 lid 1 onder c wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – hondenuitlaat (opvang-)service'.
5. Artikel 16.2.2 lid c wordt als volgt aangepast:
'een bijgebouw en/of vrijstaande overkapping mag, in achtneming van het bepaalde in lid 16.2.3, geen grotere oppervlakte hebben dan 80 m²;
6. Artikel 16.2.2 lid e wordt als volgt aangepast:
'de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer zijn dan 3 m. Een grotere goothoogte is toegestaan wanneer het een platte beëindiging van een hellend dak betreft en die platte afdekking past binnen de contouren van dat hellende vlak, zoals op grond van de regels maximaal mogelijk is.
7. Artikel 16.2.2 f wordt als volgt aangepast: 'de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 7 meter bedragen, mits de afstand tot de zijdelingse dan wel de achterste perceelgrens niet minder dan 3 meter is en dit geen onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen geeft. Is de afstand tot de zijdelingse dan wel de achterste perceelgrens niet meer dan 3 meter dan mag de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter bedragen;
8. Aan artikel 23 wordt een artikel toegevoegd met de mogelijkheid voor een afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van één woning aan de Beukenlaan met de volgende voorwaarden:
 - a. er mag maximaal 1 woning gerealiseerd worden;
 - b. het bouwvlak mag een maximale oppervlakte van 300 m² hebben;
 - c. de minimale afstand tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelgrens bedraagt 10 meter;
 - d. het bouwvlak moet gesitueerd worden op gronden met de bestemming 'Wonen';
 - e. de afstand van het bouwvlak tot de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied bedraagt ten minste 20 meter en ten hoogste 50 meter.
 - f. de bouw van een woning doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Verbeelding

1. De plangrens van het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de gronden van kwekerij de Limieten uit het bestemmingsplan worden gehaald.
2. Op het perceel aan de Beukenlaan tussen huisnummer 6 en 10 wordt een aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' opgenomen;

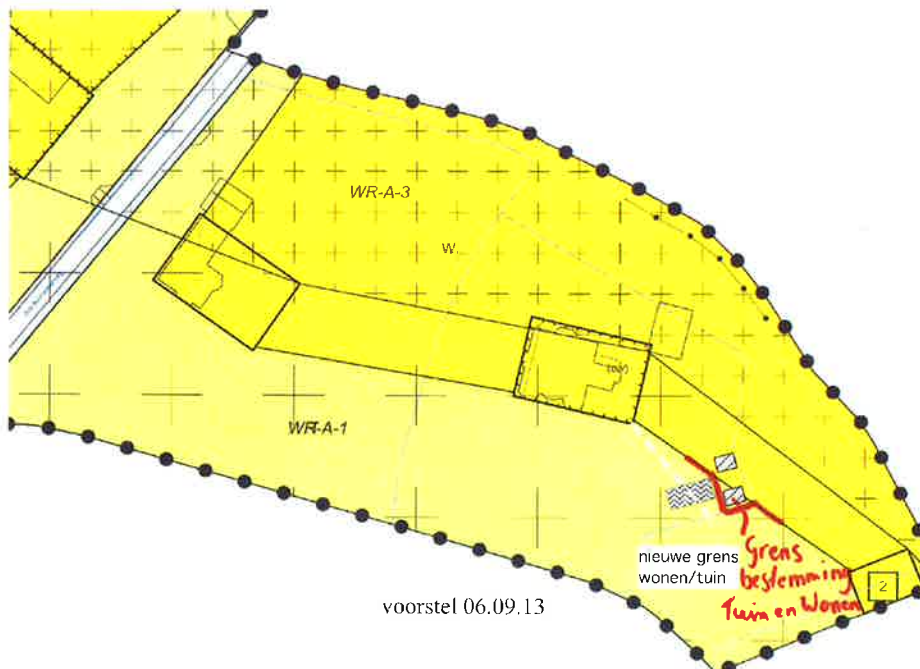
3. Het bouwvlak aan de Oud Bussummerweg 36 wordt integraal 1 meter verplaatst in de richting van de Bikbergerweg en Oud Bussummerweg;
4. De grens tussen de bestemming Wonen en Tuin ter hoogte van Oud Bussummerweg 36 wordt verlegd in het verlengde van de gevel aan de Bikbergerweg;
5. Het bouwvlak aan de Valkeveenselaan 40 wordt aangepast waarbij de uitbouw aan de voorzijde in het bouwvlak wordt opgenomen;
6. De plangrens, de grens tussen bestemming Tuin en Wonen en het bouwvlak ter hoogte van Oud Bussummerweg 44 wordt overeenkomstig onderstaande afbeelding aangepast:



7. Het bouwvlak en de grenzen tussen bestemming Tuin en Wonen aan de Nieuwe Blaricummerweg 27 worden aangepast volgens onderstaande afbeelding:



8. De grens tussen de bestemming Tuin en Wonen wordt ter hoogte van de Oud Bussummerweg 29 aangepast overeenkomstig onderstaande afbeelding:



voorstel 06.09.13



Amendement vaststellen bestemmingsplan Buitenwijken

De raad van de gemeente Huizen,

in vergadering bijeen op 7 november 2013,

gelet op het bepaalde in artikel 33 van het reglement van orde voor de vergaderingen en overige werkzaamheden van de raad,

overwegende:

- dat het college onlangs besloten heeft de zienswijze van de eigenaren van het perceel Oud Bussummerweg 16a ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken niet over te nemen;
- dat het college een, op de huidige situatie afgestemde, bestemming van het op het perceel gelegen zomerhuisje niet wenselijk acht;
- dat de raad een, overeenkomstig de huidige situatie, bestemming van het zomerhuisje wel ruimtelijk aanvaardbaar vindt;
- dat de zienswijze van de eigenaren overgenomen wordt waarbij het op het perceel gelegen zomerhuisje positief bestemd wordt;
- dat het feitelijk op het perceel aanwezige huisje wordt voorzien van een bouwvlak en een aanduiding voor een maximale goot- en bouwhoogte overeenkomstig de feitelijke hoogte.

besluit:

het bestemmingsplan Buitenwijken als volgt te wijzigen:

1. de aanduiding 'bijgebouw' wordt geschrapt van de verbeelding (plankaart 4) van het ontwerpbestemmingsplan;
2. artikel 12.2.3 onder b wordt geschrapt uit het ontwerpbestemmingsplan;
3. het aanwezige zomerhuisje op het perceel Oud Bussummerweg 16a wordt voorzien van de bestemming Wonen en een bouwvlak met een specifieke aanduiding 'recreatiewoning' overeenkomstig het feitelijk aanwezige huisje;
4. het bouwvlak wordt voorzien van een maatvoeringsaanduiding waarbij een maximale goothoogte van 2,15 meter en een maximale bouwhoogte van 4,00 meter is toegestaan; om te voorkomen dat extra verblijfsruimte mogelijk is, wordt onderkeldering van het huisje uitgesloten;
5. in de regels wordt de volgende omschrijving van het begrip 'recreatiewoning' toegevoegd:
"een gebouw, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.";
6. aan de bestemmingsomschrijving van het artikel Wonen (artikel 16 lid 1) wordt het volgende sublid f. toegevoegd:
"f. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is uitsluitend een recreatiewoning toegestaan;"
 en worden de subleden f. en g. uit het ontwerpbestemmingsplan aangepast in respectievelijk g. en h.;

- Een bij de behandeling door de PvdA-fractie ingediend amendement (A1), ondersteund door de fracties van CDA, D66, GroenLinks, Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie, met als strekking dat het zomerhuisje op het perceel Oud Bussummerweg 16a door de raad wel ruimtelijk aanvaardbaar wordt gevonden en derhalve positief in het bestemmingsplan wordt bestemd, wordt met 16 stemmen voor en 9 stemmen tegen in meerderheid aangenomen. Voor stemden de fracties van: CDA, PvdA, D66, GroenLinks, Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie. Tegen stemden de fracties van: VVD, Leefbaar Huizen en SGP. De heer Bikkers (VVD) was op moment van stemming niet in de raadszaal aanwezig.
- Een bij de behandeling door de PvdA-fractie ingediend amendement (A2), ondersteund door alle overige fracties in de raad, inhoudende dat artikel 10.3, dat het bouwen van schuilgelegenheden op gronden met de bestemming "natuur" mogelijk maakt, uit de regels bij het bestemmingsplan wordt geschrapt, wordt unaniem door de raad aangenomen.
- Vervolgens wordt aldus conform het geamendeerde collegevoorstel besloten. De VVD-fractie wenst aantekening tegen het onderdeel hondenhotel Oud Bussummerweg 20 te hebben gestemd.

7. aan de bouwregels voor hoofdgebouwen (artikel 16.2.1.) worden de volgende subleden g., h. en i. toegevoegd:
"g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt de goothoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven waarde";
"h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt de bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven waarde";
"i. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is onderkeldering van het aanwezige gebouw niet toegestaan";
8. in de plantoelichting wordt de tekst in paragraaf 3.6.5 vervangen door de volgende tekst:
"Op het perceel Oud Bussummerweg 16a is een opstal aanwezig dat al lange tijd gebruikt wordt als een zomerhuisje maar in het geldende bestemmingsplan niet als zodanig is bestemd. De eigenaar heeft verzocht om deze opstal overeenkomstig het feitelijke gebruik als recreatiewoning in het nieuwe bestemmingsplan te bestemmen.

De aanwezige recreatiewoning is sinds 1949 in het kadaster geregistreerd als zomerhuis en de huidige situatie van het huisje is in ieder geval sinds 19 oktober 1969 niet gewijzigd. In het geldende bestemmingsplan is de bestemming van de gronden 'Tuin II' zonder bouwvlak. Dit betekent dat er geen bouw mogelijkheden rusten op het perceel en dat het zomerhuisje niet als zodanig gebruikt zou kunnen worden.

Alhoewel de gemeente al geruime tijd op de hoogte was van de aanwezigheid van het zomerhuisje is er geen prioriteit gegeven aan handhaving van het geldende bestemmingsplan. Dat de gemeente geruime tijd op de hoogte was van de aanwezigheid blijkt uit de volgende aspecten. Het huisje is, verplicht door de gemeente, aangesloten op de riolering. Het zomerhuisje heeft een huisnummer toegekend gekregen door het College van B&W. Bovendien is het zomerhuisje sinds 1996 vermeld in de gemeentelijke basisadministratie met de woonbestemming. Bovendien werden alle gebruikelijke aanslagen (zoals WOZ, riolering etc.) opgelegd en voldaan en zijn er sinds in ieder geval 1969 openbare nutsvoorzieningen aanwezig.

Meewerken aan het verzoek betekent feitelijk dat een bijgebouw in het nieuwe bestemmingsplan als recreatiewoning wordt bestemd. Gelet op deze uitzonderlijke situatie waarbij het gebruik als zodanig al geruime tijd bekend is bij de gemeente kan er bij een positieve bestemming geen precedentwerking ontstaan. Temeer ook omdat er geen enkele vergelijkbare situatie bekend is bij de gemeente.

De bestemming van het zomerhuisje als zodanig wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Er wordt geen uitbreiding van het zomerhuisje mogelijk gemaakt en het gebruik dient zich te beperken tot periodiek gebruik door recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben. Een dergelijk gebruik van een klein huisje leidt niet tot onevenredige overlast voor de directe omgeving. Bovendien heeft de gemeente niet eerder handhavend opgetreden en daarmee lijkt de instandhouding van het huisje niet ter discussie te staan. De gemeente kan niet anders dan het huisje als zodanig positief te bestemmen."

9. In de Nota van Zienswijzen wordt de gemeentelijke reactie én de conclusie onder punt 8 vervangen door de volgende teksten:

Reactie gemeente

Het verzoek om het zomerhuisje zoals nu feitelijk aanwezig is in het bestemmingsplan op te nemen is ruimtelijk aanvaardbaar. Het huisje is al jaren als zodanig in gebruik en het eerdere verzoek tot vergroting van het huisje is niet meer aan de orde. Omdat het hier om een unieke situatie gaat kan er geen sprake zijn van een precedentwerking. De gemeente is jarenlang op de hoogte van de aanwezigheid maar heeft geen prioriteit gegeven aan handhaving. Nu wederom het huisje wegbestemmen is niet gepast. In het bestemmingsplan wordt het nu aanwezige huisje bestemd als recreatiewoning. Om te voorkomen dat er extra verblijfsruimte gecreëerd wordt met een toename van het gebruik en overlast tot gevolg, wordt onderkeldering niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het nu feitelijk aanwezige zomerhuisje voorzien van de bestemming Wonen en de aanduiding

recreatiewoning. In de regels wordt een begripsbepaling voor 'recreatiewoning' opgenomen waarmee uitsluitend tijdelijk, recreatief verblijf is toegestaan, maar geen permanente bewoning.

10. In de Nota van Zienswijzen wordt de gemeentelijke reactie én de conclusie onder punten 9 en 10 vervangen door de volgende teksten:

Reactie gemeente

Met inachtneming van de reactie onder punt (lees: 8 of 9) van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan voor wat betreft het zomerhuisje aan de Oud Bussummerweg 16a gewijzigd. Het verzoek tot bestemming van het zomerhuisje is beperkt tot het feitelijke aanwezige huisje. Gelet op dit verzoek én gelet op het feit dat huisje al jarenlang als zodanig in gebruik is wordt het bestemmen van het huisje ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De eerdere bezwaren tegen het zomerhuisje worden hiermee ongegrond verklaard.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de genoemde wijzigingen onder punt (lees: 8 of 9) van deze Nota van Zienswijzen.

en gaat over tot de orde van de dag.

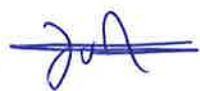
Ingediend door:

PvdA



M. Hoelscher

CDA



J. van As

D66



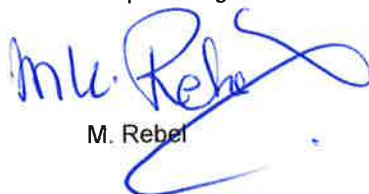
M. Verbeek

GroenLinks



G. Pas

Dorpsbelangen Huizen



M. Rebel

ChristenUnie



W. Doorn

- Unaniem aangenomen -
De griffier,

A2



GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST



ChristenUnie



Staatkundig
Gereformeerde
Partij

Raadsvergadering : 7 november 2013
Agendapunt 8, amendement A2

Besluit: z.o.z.

Amendement "geen schuilgelegenheden op natuurgronden"

De raad van de gemeente Huizen,
in vergadering bijeen op 7 november 2013,

gelezen het voorstel van het college d.d. 29 oktober 2013, nr. 7, inzake "Vaststellen bestemmingsplan Buitengebieden";

gelet op het bepaalde in artikel 33 van het reglement van orde voor de vergaderingen en overige werkzaamheden van de raad;

overwegende:

- o dat in het bestemmingsplan via artikel 10.3 van de regels de mogelijkheid wordt geboden om, indien voldaan wordt aan de daarin vermelde artikelen, een schuilgelegenheid voor vee te bouwen op gronden met de bestemming natuur;
- o dat het zeer de vraag is of de betreffende natuurgronden, gelegen bij camping De Woensberg en het aangrenzende gebied, geschikt zijn voor het houden van vee;
- o dat tot op heden ook geen aanvragen omgevingsvergunning zijn geweest voor het bouwen van een schuilgelegenheid op die gronden, en een daartoe strekkende aanvraag thans ook niet voorzien is/wordt;
- o dat derhalve niet de noodzaak wordt ingezien voor handhaving van artikel 10.3;
- o dat het schrappen van een bepaling die het bouwen van een schuilgelegenheid mogelijk maakt de bevoegdheid van het college onverlet laat, als in de toekomst een aanvraag omgevingsvergunning voor een schuilgelegenheid wordt ingediend, om via een buitenplanse afwijkingsprocedure de aanvraag alsdan te beoordelen en te toetsen aan de waarden en functies vermeld in artikel 10.1 van de regels in het bestemmingsplan, en bij de voorbereiding van het op de aanvraag te nemen besluit een belangenafweging te maken;

besluit:

1. artikel 10.3 uit de planregels van het ontwerpbestemmingsplan te schrappen;
2. artikel 10.4 uit het ontwerpbestemmingsplan te hernoemen in 10.3;
3. in de Nota van Zienswijzen de beantwoording bij punt 14 onder 1 (op bladzijde 13 onderaan) te vervangen door de volgende tekst:
 1. *Hoewel de mogelijkheid voor de bouw van een schuilgelegenheid afkomstig is uit het huidige bestemmingsplan, is er tot nu toe geen aanvraag ingediend. Er is ook geen concreet zicht op de indiening van een aanvraag. Er is derhalve geen noodzaak tot handhaving van de regeling. Bovendien hebben de gronden met de bestemming "Natuur" betrekking op het gebied nabij camping de Woensberg en het aangrenzende gebied. Hier loopt geen vee en het gebied is op dit moment niet geschikt voor vee. Mocht er in de toekomst toch een aanvraag voor een schuilgelegenheid worden ingediend, dan kan op dat moment beoordeeld worden of hier*

- Een bij de behandeling door de PvdA-fractie ingediend amendement (A1), ondersteund door de fracties van CDA, D66, GroenLinks, Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie, met als strekking dat het zomerhuisje op het perceel Oud Bussummerweg 16a door de raad wel ruimtelijk aanvaardbaar wordt gevonden en derhalve positief in het bestemmingsplan wordt bestemd, wordt met 16 stemmen voor en 9 stemmen tegen in meerderheid aangenomen. Voor stemden de fracties van: CDA, PvdA, D66, GroenLinks, Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie. Tegen stemden de fracties van: VVD, Leefbaar Huizen en SGP. De heer Bikkers (VVD) was op moment van stemming niet in de raadszaal aanwezig.
- Een bij de behandeling door de PvdA-fractie ingediend amendement (A2), ondersteund door alle overige fracties in de raad, inhoudende dat artikel 10.3, dat het bouwen van schuilgelegenheden op gronden met de bestemming "natuur" mogelijk maakt, uit de regels bij het bestemmingsplan wordt geschrapt, wordt unaniem door de raad aangenomen.
- Vervolgens wordt aldus conform het geamendeerde collegevoorstel besloten. De VVD-fractie wenst aantekening tegen het onderdeel hondenhotel Oud Bussummerweg 20 te hebben gestemd.

medewerking aan verleend wordt. Op dat moment kan een brede belangenafweging worden gemaakt.

4. in de Nota van Zienswijzen de conclusie bij punt 14 (op bladzijde 14) te vervangen door de volgende tekst:

"Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan paragraaf 4.8 van de plantoelichting wordt toegevoegd dat de zandhagedis in de nabije omgeving voorkomt en dat hier bij eventuele ontwikkelingen rekening mee gehouden dient te worden. Daarnaast wordt de afwijkmogelijkheid voor de bouw van een schuilgelegenheid (artikel 10.3) geschrapt uit de planregels en wordt de nummering van de overige regels hierop aangepast."

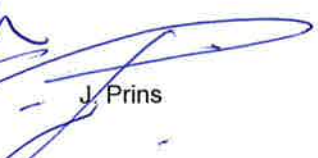
en gaat over tot de orde van de dag.

Ingediend door:

PvdA


M. Hoelscher

VVD


J. Prins

CDA


J. van As

D66


M. Verbeek

Groen Links


G. Pas

Leefbaar Huizen


N. van der Helm

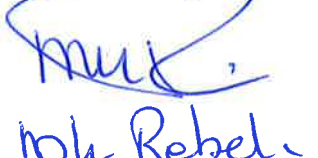
ChristenUnie


W. Doorn

SGP


R. Bource

Dorpsbelangen Huizen


M.H. Rebel

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken

Het ontwerpbestemmingsplan Buitenwijken heeft van 17 mei 2013 tot en met 27 juni 2013 ter visie gelegen. In deze periode zijn 26 zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Een aantal zienswijzen is gericht aan het College van Burgemeester en wethouders maar worden gezien als gericht aan de gemeenteraad. Die is namelijk bevoegd om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn per thema samengevoegd en voorzien van gemeentelijk commentaar. Een aantal zienswijzen komt grotendeels overeen met een eerdere inspraakreactie. In enkele gevallen wordt verwezen naar de Nota Inspraak die als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen is gevoegd.

Hierbij het overzicht van de ingediende zienswijzen:

Zienswijzen met betrekking tot Kwekerij de Limieten (pagina 2 - 4)

1. Lexence advocaten, namens bewoners Valkeveenselaan 32
2. Stichting de Limieten en Valkeveen
3. Bewoner Valkeveenselaan2
4. Bewoner(s) Naarderstraat 300
5. Eigenaar Kwekerij de Limieten

Zienswijzen met betrekking tot ontwikkeling hondenhotel Oud Blaricummerweg 20 (pagina 5 – 7)

6. Boekel de Nerée, hondenpension
7. Eigenaar hondenuitlaatservice 'de Speurneus', Oud Blaricummerweg 20

Zienswijzen met betrekking tot Oud Bussummerweg 16 a (pagina 8 - 10)

8. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 16
9. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 18
10. Eigenaar perceel Oud Bussummerweg 16a

Overige zienswijzen (pagina 11 en verder)

11. Nienaber Makelaars, m.b.t. Museumlaan/Beukenlaan
12. Bewoner(s) Noord Crailoseweg 24
13. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 36
14. Vrienden van het Gooi
15. Bewoner (s) Oud Bussummerweg 29
16. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 31
17. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 33
18. Willem Meindert de Hoop stichting, voorheen Landgoed Oud Bussem B.V.
19. Buurtpreventievereniging Waaksaam
20. Zienswijze mbt Nieuwe Blaricummerweg 27
21. Bewoner(s) Crailoseweg 126
22. Buurtpreventievereniging 'Craai'
23. Boels Zanders advocaten, met betrekking tot Xella Kalkzandsteenfabriek
24. Bewoner(s) Valkeveenselaan 40
25. Bewoner(s) Drossaardlaan 6, 1272 PP Huizen
26. Advocatenkantoor Signer, met betrekking tot perceel Crailoseweg 136

De samenvattingen, de reactie van de gemeente en de conclusie van de zienswijzen worden hierna weergegeven. Naast de ingediende zienswijzen worden er nog enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Zienswijzen die specifiek betrekking hebben op Kwekerij de Limieten

1. Lexence advocaten, namens bewoners Valkeveenselaan 32

Namens de bewoners van Valkeveenselaan 32 worden de volgende bezwaren tegen de ontwikkelingen rondom Kwekerij de Limieten genoemd:

1. aan de eerder ingediende inspraakreactie is nagenoeg geen aandacht besteed. Deze reactie wordt dan ook opnieuw ingediend.
2. in de inspraaknotitie is geen aandacht besteed aan de argumenten dat de legalisatie van illegale bebouwing onaanvaardbaar is gelet op de voorgeschiedenis. De eerdere illegale activiteiten zijn destijds gelegaliseerd onder voorwaarde dat verdere uitbreiding en intensivering niet is toegestaan.
3. in de nota inspraak en in de toelichting van het bestemmingsplan is nergens aangegeven wat de reden is dat afgeweken wordt van eerdere toezeggingen. Niet duidelijk is waarom de belangen van het bedrijf zwaarder lijken te wegen dan het belang van de omgeving.
4. door het legaliseren van de illegaal opgerichte extra bebouwing handelt de gemeente in strijd met de beginselplicht tot handhaving en is er sprake van een onbetrouwbaar bestuursorgaan.
5. waarom is legalisatie niet beperkt tot wat er nu staat en wordt het mogelijk gemaakt om tot 7,5 meter hoogte te bouwen.
6. door de bebouwingsmogelijkheden in combinatie met een bouwhoogte van 9 meter is er geen waarborg dat voldaan kan worden aan 'ondergeschikte detailhandel'.
7. in artikel 3.3 wordt verwezen naar artikel 3.2.1 sub f en hiermee is het mogelijk om de (goot?)hoogte van alle gebouwen te verhogen.
8. de uitbreidingsmogelijkheden zijn in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Reactie gemeente

Veel punten zijn al beantwoord in Nota Inspraak die als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Deze Nota Inspraak is als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd. Aanvullend op de Nota Inspraak reageren we graag als volgt.

1. De eerder ingediende inspraakreactie had grotendeels een gelijke strekking als andere ingediende reacties. Er is, net als nu, voor gekozen om niet alle reacties afzonderlijk te beantwoorden en daar waar mogelijk reacties te bundelen.
2. In de Nota van inspraak is op pagina 2 tot en met 4 uitgelegd dat bij een nieuw bestemmingsplan een nieuwe belangenafweging wordt gemaakt en gemotiveerd waarom het College een ruimere bebouwingsmogelijkheid, zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan, ruimtelijk aanvaardbaar vindt.
3. Zoals aangegeven wil het College ruimte bieden aan de kwekerij om ervoor te zorgen dat er een, voor de toekomst bestendig, bedrijf gerealiseerd kan worden. De nu aanwezige bebouwing is niet meer passend bij de tijd. Met het bieden van extra ruimte kan er een kwaliteitsimpuls gerealiseerd worden en kan een, bij de huidige tijd, passend bedrijf gerealiseerd worden. De gronden met de bestemming Kwekerij hebben een oppervlakte van ruim 58000 m². Op grond van het huidige bestemmingsplan is daar een bebouwingsoppervlakte van 1000 m² toegestaan. Dit betekent een bebouwingspercentage van ongeveer 1,7%. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt een ruimte geboden van 1635 m² en daarmee komt het bebouwingspercentage op ongeveer 2,8%. Gelet op de grootte van het perceel waar de kwekerij zich bevindt (en de bijhorende bestemming) in relatie tot de geboden bebouwingsoppervlakte is wat het College betreft nog altijd sprake van een ondergeschikte bebouwing van het terrein ten opzichte van de directe omgeving. De geboden bebouwingsoppervlakte is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.
4. Het gemeentebestuur is wettelijk gezien verplicht om bij verzoeken om handhavend op te treden af te wegen of er mogelijkheden zijn om over te gaan tot legalisering, alsnog vergunning te verlenen. Zo ook in dit geval met dien verstande dat met het oog op het beleid voor de toekomst is bekeken wat ruimtelijk aanvaardbaar is. In dit geval worden de illegaal gerealiseerde bouwwerken niet gelegaliseerd, maar worden er wel uitbreidingsmogelijkheden geboden. Met deze nieuwe mogelijkheden kan er een, beter bij de tijd passend, bedrijf gerealiseerd worden en tevens een kwaliteitsimpuls aan de locatie gegeven worden.
5. Voor de bedrijfsbebouwing geldt als uitgangspunt een bouwhoogte van 7.5 meter. Dit is in overeenstemming met het oude bestemmingsplan.

6. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 is beschreven dat uitsluitend ter plaatse van de bewuste aanduiding aan de kwekerij ondergeschikte detailhandel mag plaatsvinden. Het gebruik is hiermee in de ogen van het College voldoende beperkt. De geboden bouw mogelijkheden doen niets af aan de gebruiksmogelijkheden.

7. De bouwhoogte van 9 meter is alleen mogelijk bij een presentatieruimte. De bepaling is zo opgesteld dat in geval van de indiening van een concreet plan een nadere belangenafweging wordt gemaakt. De verwijzing in artikel 3.3 van het ontwerpbestemmingsplan is echter niet goed opgenomen. De afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bouwhoogte ten behoeve van een presentatieruimte te verhogen naar 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter verwezen naar een sublid dat gaat over de goothoogte. Op dit punt wordt het bestemmingsplan aangepast waarbij naar het juiste sublid wordt verwezen.

8. Op pagina 2 tot en met 4 van de Nota inspraak is al aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden voor de kwekerij wat de gemeente betreft niet strijdig zijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Van de Provincie is in het kader van het vooroverleg geen reactie ontvangen en er is ook geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het College voelt daardoor gesteund in het standpunt dat er geen strijd is met de PRVS.

Naar aanleiding van de op 14 oktober verstuurde brief wordt de plangrens van het bestemmingsplan aangepast waarbij de gronden van de kwekerij buiten beschouwing worden gelaten. In de brief wordt dit door de eigenaar en buurtbewoners verzocht. Partijen willen met elkaar praten om te kijken of er oplossingen zijn die door alle partijen gedragen worden. Op het moment dat er geen overeenstemming wordt bereikt dan wordt het eerder ter visiegelegen ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter discussie aan de gemeenteraad voorgelegd.

Conclusie

De op 14 oktober 2013 verstuurde brief leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De plangrens van het bestemmingsplan Buitenwijken wordt aangepast waarbij de gronden met de bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan worden gelaten. In de regels wordt artikel 3 (Agrarisch) volledig geschrapt en wordt de nummering van de achterliggende artikelen aangepast. In de plantoelichting wordt de tekst uit het ontwerpbestemmingsplan aangepast waarbij wordt aangegeven dat de gronden van de kwekerij uit het definitieve bestemmingsplan zijn gehaald.

2. Stichting de Limieten en Valkeveen

1. De Stichting heeft de volgende conclusies getrokken:

- a. er wordt in strijd met beginselplicht tot handhaving gehandeld m.b.t. het bedrijf de Limieten;
- b. er wordt in strijd met het vertrouwensbeginsel gehandeld;
- c. illegale activiteiten op de kwekerij worden wederom beloond;
- d. er ontstaat een situatie die in strijd is met de geldende beperkende voorwaarden voor een kwekerij met ondergeschikte detailhandelsactiviteiten;
- e. de belangen van omwonenden zijn niet op een evenwichtige wijze meegewogen m.b.t. de uitbreidingsmogelijkheden van de kwekerij;
- f. er wordt gehandeld in strijd met de te beschermen cultuurhistorische-, landschappelijke-, natuurwetenschappelijke- en ecologische waarde van het zanderijgebied;
- g. er wordt gehandeld in strijd met de Provinciale verordening en in strijd met de doelstelling (consolidering) van het bestemmingsplan

2. De Stichting stelt het volgende voor:

- a. de illegale bebouwing van 635m² niet legaliseren;
- b. de regelgeving in artikel 3 en de plankaart aanpassen waarbij de bouwvlakken overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken worden aangepast;
- c. de wijzigingsbevoegdheid voor een hoogte van 9 meter schrappen;
- d. het zanderijgebied specifiek benoemen vanwege de landschappelijke- en cultuurhistorische waarde van de gronden;
- e. de passage over mogelijke woningbouw uit het bestemmingsplan schrappen.

3. Ook vraagt de Stichting of de boogbrug op de Valkeveenselaan aan de lijst met monumenten kan worden toegevoegd.

Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording van de genoemde punten wordt verwezen naar de reactie onder punt 1 van

deze Nota van Zienswijzen en naar pagina 2 tot en met 4 van de Nota Inspraak die als bijlage aan deze Nota van Zienswijzen is toegevoegd.

2. Gelet op de eerdere beantwoording worden deze punten niet overgenomen.

3. De brug is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden'. Hiermee zijn de specifieke waarden in het bestemmingsplan vertaald. In de plantoelichting is de brug echter niet in de lijst opgenomen, voorgesteld wordt om dit, voor de volledigheid, alsnog te doen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de lijst monumenten op pagina 19 van de plantoelichting wordt de brug aan de Valkeveenselaan toegevoegd.

Met betrekking tot de kwekerij wordt verwezen naar de conclusie bij punt 1 van deze Nota van Zienswijzen.

3. Bewoner(s) Valkeveenselaan2

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de uitbreidingsmogelijkheden van de kwekerij. Alle bewoners zijn tegen de ontwikkelingen en de bewoners willen niet geconfronteerd worden met bouwsels van 9 meter hoog. Een alternatieve invulling met woningbouw leidt tot een niet gewenste, definitieve aantasting van het gebied.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording in de Nota Inspraak en de beantwoording bij punt 1 van deze Nota Zienswijzen.

Conclusie

Voor wat betreft de conclusie wordt verwezen naar de conclusie bij punt 1.

4. Bewoner(s) Naarderstraat 300

De mogelijkheid voor bebouwing tot 9 meter hoogte bij de kwekerij leidt tot bezwaar. Verzocht wordt om de toegestane hoogte voor de bebouwing van de kwekerij te beperken tot de hoogte van de andere bebouwing.

Reactie gemeente

Voor de bedrijfsbebouwing geldt als uitgangspunt een bouwhoogte van 7.5 meter. De bouwhoogte van 9 meter is alleen mogelijk bij een presentatieruimte. De bepaling is zo opgesteld dat in geval van de indiening van een bouwplan een nadere afweging wordt gemaakt. Op die manier kan bij een concreet plan een nadere belangenafweging plaatsvinden.

Conclusie

Voor wat betreft de conclusie wordt verwezen naar de conclusie bij punt 1.

5. Eigenaar Kwekerij de Limieten

Onder verwijzing naar eerdere brieven wordt verzocht om de totale bebouwingsmogelijkheden voor de kwekerij te verruimen tot 2.200 m². De nu toegekende bebouwingsmogelijkheden zijn niet voldoende voor een adequate bedrijfsvoering.

Ook wordt verzocht om de financiële onderbouwing voor een eventuele verplaatsing van het bedrijf door middel van woningbouw op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In de plantoelichting en in de Nota Inspraak is uitgebreid ingegaan op de bestemming van de kwekerij en de geboden bebouwingsmogelijkheden. Er zijn geen redenen om alsnog het bebouwingsoppervlakte te verruimen ten opzichte van de geboden ruimte in het ontwerpbestemmingsplan.

In een bestemmingsplan wordt de ruimtelijke impact van de verschillende bestemmingen verantwoord. De financiële onderbouwing is in dat opzicht niet relevant en dit hoeft niet aan de plantoelichting toegevoegd te worden. Een eventuele invulling van het terrein met woningbouw wordt op voorhand niet uitgesloten, maar er ontbreekt teveel informatie om een regeling op te nemen waarmee woningbouw gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Voor wat betreft de conclusie wordt verwezen naar de conclusie bij punt 1.

Zienswijzen met betrekking tot hondenhotel Oud Blaricummerweg 20

6. Boekel de Nerée, hondenpension

Namens 32 personen (waaronder ook SAS Institute en de W.M. De Hoopstichting); worden de volgende bezwaren tegen de bestemming van het hondenhotel aan de Oud Blaricummerweg 20 geuit:

- a. een hondenhotel past niet op de beoogde locatie gelet op inbreuk op woon- en leefklimaat van omwonenden en er is niet aangetoond wat de impact op de omgeving is gelet op de aspecten: ruimte, natuur- en milieu.
- b. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over eventuele nachtopvang. In de begripsbepaling wordt echter wel degelijk gesproken over nachtverblijf, wat van invloed is op de omgeving.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan is het volledige perceel van oud Blaricummerweg 20 voorzien van de aanduiding 'dierenpension'. In de toelichting is aangegeven dat het slechts een deel van het perceel betreft. Hierdoor is niet duidelijk vast te stellen of overlast van het gebruik beperkt blijft. Dit is niet zorgvuldig verwerkt in het bestemmingsplan.
- d. In de begripsbepaling van het bestemmingsplan wordt gesproken over huisdieren. In de aanvraag en in de ruimtelijke onderbouwing gaat het over honden. Dit komt niet overeen.
- e. In de stukken wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is echter niet toegevoegd waardoor niet duidelijk is waarop de genoemde conclusies zijn gebaseerd.
- f. Voor wat betreft verkeer wordt gemeld dat er in het kader van de ontwikkeling geen sprake is van noemenswaardige effecten. Niet duidelijk is waarop deze conclusie is gebaseerd.
- g. De dubbelbestemming 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension' staat haaks op de mogelijkheden voor een beroep aan huis.
- h. In de toelichting wordt aangegeven dat er geen aantasting zou zijn van ecologie. Dit is niet onderbouwd.
- i. De erfdienstbaarheid maakt een bedrijfsbestemming niet mogelijk. Het bestemmingsplan kan dat niet alsnog mogelijk maken.
- j. Volgens Boekel de Nerée is er sprake van geluidsoverlast van het hondenhotel.
- k. Er is inconsistentie tussen de aanvraag en de geluidberekening. In de aanvraag is aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten van maandag tot en met zaterdag van 8.30 – 18.00 zullen plaatsvinden. Bij een hondenhotel mag toch uitgegaan worden van activiteiten gedurende 7 dagen per week en 24 uur per dag.
- l. Het aspect geurhinder is niet voldoende onderbouwd.

Aanvulling op de eerder ingediende zienswijze:

Op 16 juli 2013 heeft het Gerechtshof een uitspraak gedaan over de op het perceel rustende erfdienstbaarheid. Het gaat hier om een arrest in een spoed kort geding. Volgens het Gerechtshof is de uitoefening van een hondenhotel strijdig met de erfdienstbaarheid. Naar aanleiding van deze uitspraak wordt in een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze nogmaals verzocht om het hondenhotel niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is een vergunningprocedure doorlopen voor de vestiging van een hondenhotel. Het College heeft er voor gekozen de beslissing op de aanvraag voor vergunning uit te stellen totdat de gemeenteraad in het kader van het nieuwe bestemmingsplan heeft besloten dat hij het bedrijf daar aanvaardbaar vindt.

De meest relevante stukken die bij de aanvraag behoren zijn als bijlagen bij deze Nota van Zienswijzen gevoegd (zoals ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording van de zienswijzen tegen de vergunning)

- a. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn de genoemde aspecten onderbouwd. Aanvullend is in de Nota van Zienswijzen behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning ingegaan op de aangehaalde aspecten. Die dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het gaat om een hotel voor maximaal 25 honden waarvan de dag en eventueel ook de nachtopvang wordt verzorgd. Het woord 'eventueel' is hier genoemd omdat niet altijd alle honden gebruik zullen maken van de nachtopvang. In de juridische regeling van het bestemmingsplan is duidelijk dat nachtopvang ook mogelijk is.

c. In de aanvraag is aangegeven dat er een bijgebouw en een aantal speelweiden wordt gebruikt ten behoeve van het hondenhotel. In het bestemmingsplan is een globale aanduiding opgenomen ten behoeve van dit gebruik. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning is concreet aangegeven welke delen van het terrein gebruikt worden ten behoeve van het hondenhotel. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden ten behoeve van het hondenhotel, in de vergunning zijn o.a. de speelweides concreet aangegeven. Overigens voorziet de aanvraag in het nachtverblijf dat plaatsvindt in één van de al aanwezige bijgebouwen. Door een maximum aantal honden op te nemen is voor wat betreft de mate van gebruik en dus de te verwachten geluidsoverlast een duidelijke regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

d. Het betreft hier een hondenhotel. Niet meer en niet minder. Ter verduidelijking wordt dit in de begripsbepaling aangepast.

e. het akoestisch onderzoek is bij de ontwerp omgevingsvergunning gevoegd. De indieners van de zienswijzen, die ook hebben gereageerd in het kader van de omgevingsaanvraag, hebben van al die stukken kennis kunnen nemen. Nu het besluit om de vergunning te verlenen is uitgesteld, wordt dit akoestisch onderzoek toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

f. In de aanvraag wordt uitgegaan van 10 extra verkeersbewegingen per dag. De aanvraagster verzorgt incidenteel het halen en brengen van de honden. En voor het deel van de uitlaatservice gaat en komt zij als zij de honden heeft uitgelaten. Dit leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Ook in het geval dat alle honden door de eigenaren worden gebracht en weer gehaald dan gaat het om een maximale toename van 50 verkeersbewegingen per dag. Ook dit leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer.

g. Juist omdat de beoogde functie niet past in de regels voor beroep aan huis is er een specifieke functieaanduiding opgenomen waarmee van de standaardregels kan worden afgeweken. In de plantoelichting en de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunningaanvraag wordt beargumenteerd waarom op deze locatie een dergelijke functie wordt toegestaan.

h. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning heeft de gemeente contact gezocht met de Provincie Noord-Holland. Er bleek geen sprake van strijdigheid met ecologische belangen. Daarnaast blijkt dat er op basis van de gemeentelijke Natuurwaardenkaart geen beschermde soorten op, of in de nabijheid van, het bewuste perceel aanwezig zijn.

i. Als blijkt dat een erfdienstbaarheid een evidente belemmering vormt voor een bepaald perceel, dan kan een bestemmingsplan niet alsnog een bepaalde functie mogelijk maken. In eerste instantie is bij de Rechtbank Midden-Nederland geoordeeld dat de functie niet strijdig is met de gevestigde erfdienstbaarheid. Bij het Gerechtshof is in afwijking van de uitspraak van de rechtbank geoordeeld dat de erfdienstbaarheid de beoogde functie onmogelijk maakt. Het gaat vooralsnog om een arrest in een spoed kort geding. Door de aanvrager voor het hondenhotel is een bodemprocedure gestart om zekerheid te verkrijgen over de erfdienstbaarheid. Het arrest in de bodemprocedure volgt dus nog. Daar komt bij dat tussen partijen op privaatrechtelijk terrein van overleg sprake is, met als doel onderling een regeling te treffen. De gemeente heeft de publiekrechtelijke taak om te beoordelen of de beoogde functie op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. In de ruimtelijke onderbouwing in combinatie met de beantwoording van de zienswijzen tegen de ontwerpvergunning is voldoende onderbouwd dat het hondenhotel op deze locatie ruimtelijk inpasbaar is. Wat het College betreft is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening bij het bestemmen van deze functie. In de vergunning worden voorwaarden opgenomen om ervoor te zorgen dat er geen sprake is van geluids- en stankoverlast voor de omwonenden. Publiekrechtelijk bestaan er geen belemmeringen tegen de vestiging van het hondenhotel. Nu nog niet evident duidelijk is dat de functie privaatrechtelijk uitvoerbaar is, wordt ervoor gekozen om de bestemming van het perceel niet te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Duidelijk is aangetoond dat de vestiging van een hondenhotel niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Publiekrechtelijk zijn er geen redenen om de bestemming niet aan te passen. Als blijkt dat de functie ook privaatrechtelijk uitvoerbaar is, dan kan er zonder extra procedure gebruik gemaakt worden van de gewijzigde bestemming.

j. In de Nota van zienswijzen behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt uitgebreid ingegaan op de geluidsaspecten. De nota treft u als bijlage aan, deze dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

k. Bij de berekeningen is uitgegaan van de aanwezigheid van honden gedurende 7 dagen per week en 24 uur per dag.

m. Er wordt een aantal voorwaarden opgenomen in de vergunning zodat er geen sprake is van geurhinder. In de Nota van zienswijzen behorende bij de vergunning is hier uitgebreid op ingegaan. Het betreft hier een bedrijfsmatige activiteit. Bij de beoordeling of een bedrijfsactiviteit passend is in een woonomgeving kan gebruik gemaakt worden van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. In deze handreiking worden richtafstanden aangegeven tussen bedrijven en gevoelige

bestemmingen zoals woningen. Deze richtafstanden hebben betrekking op onder andere geluidaspecten en geuraspecten. In deze handreiking wordt voor een dierenpension een afstand aanbevolen van minimaal 30 meter voor wat betreft het aspect geurhinder. Voor wat betreft het aspect geluid wordt een afstand van minimaal 100 meter aanbevolen. De meest nabijgelegen woningen, aan de Oud Bussummerweg 50 en 52 staan op ruim 51, respectievelijk 53 meter, loodrecht gerekend vanuit de perceelgrens. De kortste afstand tussen het aangevraagde verblijf voor de honden en de dichtstbijzijnde woning bedraagt 102 meter.

In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan Buitenwijken is er een overeenkomst tussen SAS Intitute en de eigenaresse van het hondenpension gesloten. Kern van de overeenstemming is dat SAS onder (strengere) voorwaarden de erfdienstbaarheid jegens het hondenhotel niet inroept, waardoor het hondenhotel de opvang c.a. nog enige tijd kan voortzetten.

Eén afspraak betreft de benaming van de functie in het bestemmingsplan en de aanpassing van de begripsbepaling. Het College wil deze aanpassingen meenemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de begripsbepaling wordt het begrip dierenpension aangepast in hondenuitlaat (opvang-)service met als bepaling: 'Een tijdelijke opvangplaats voor maximaal 25 honden (inclusief eigen honden), waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld aan het einde van de dag of na vakantie. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension' wordt in artikel 16 lid 1 onder c gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – hondenuitlaat (opvang-)service'.

7. Zienswijze eigenaar hondenuitlaatservice 'de Speurheus', Oud Blaricummerweg 20

Verzocht wordt om ten behoeve van het hondenhotel 'de Speurheus' 25 honden op te nemen met dien verstande dat dit de zogeheten bedrijfsmatige honden zijn.

Reactie gemeente

In de aanvraag voor een omgevingsvergunning is opgenomen dat het gaat om 25 bedrijfsmatige honden. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 25 huisdieren (inclusief eigen honden) zijn toegestaan. Naast de gevraagde opvang voor maximaal 25 honden heeft de eigenaar nog enkele hobbymatige honden. Mede gelet op de vorige zienswijze geeft het College er de voorkeur aan om het aantal honden op maximaal 25 te zetten. Het onderscheid tussen hobbymatige, dan wel bedrijfsmatige honden is voor de vraag welk effect de honden op de omgeving hebben niet relevant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en in de begripsbepaling wordt de aanvulling '(inclusief eigen honden)' gehandhaafd.

Zienschwijken met betrekking tot Oud Bussummerweg 16 a (zomerhuisje)

8. Eigenaar perceel Oud Bussummerweg 16a

1. De opstal op het perceel is ver voordat het in een bestemmingsplan werd opgenomen vergroot tot de huidige bebouwing. Vanaf 1946 is de opstal geregistreerd als zomerhuis. In ieder geval is de huidige situatie ongewijzigd sinds 16 oktober 1969.
2. de bebouwing is bij het Plan Buitenwijken 1996 over het hoofd gezien.
3. de vermelding in de toelichting dat de opstal in de loop der jaren is uitgebreid en in gebruik genomen als zomerhuis is niet correct. De huidige situatie en gebruik is gelijk aan de situatie zoals die was in 1969.
4. de gemeente is jarenlang bekend geweest met de bebouwing vanwege o.a. verplichte aansluiting op riolering, toekenning van een huisnummer, vermelding in gemeentelijke basisadministratie, gemeentelijke belastingen en aanwezigheid van openbare nutsvoorzieningen.
5. in het voorontwerp van de 1^e partiële herziening was de opstal nog wel positief bestemd met beperkingen ten opzichte van het bouwvolume. Destijds is besloten om het zomerhuis niet te bestemmen vanwege verschillende, bij brief van 29 januari 2013 genoemde aspecten.
6. het verzoek tot handhaving van de opstal is uitsluitend ingediend door bewoners van Oud Bussummerweg 16. De datum van de rechtszaak over dit onderwerp is nog niet bekend en duidelijk is dat een rechter niet meegaat in een besluit tot handhaving als in een nieuw bestemmingsplan de opstal positief bestemd wordt.
7. de gemeente dient een toekomstig beleid te ontwikkelen zonder zich te laten leiden door een procedure over een verouderd bestemmingsplan. De handhavingprocedure heeft ook geen enkele betekenis voor de behandeling van het bestemmingsplan.
8. het handhavingverzoek heeft uitsluitend betrekking op het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan, de 1^e partiële herziening.
9. de opstal is geen bijgebouw en is volgens de terminologie van het bestemmingsplan een hoofdgebouw. Het positief bestemmen van de opstal leidt niet tot het 'toevoegen van bebouwing en het toestaan van (tijdelijk) verblijf van mensen.
10. uitsluitend de eigenaren die een erfdienstbaarheid moeten verlenen hebben bezwaar gemaakt. Andere omliggende eigenaren/bewoners hebben geen bezwaar gemaakt.
11. de gemeente heeft geen onderzoek gedaan of de bezwaren van de drie eigenaren reële bezwaren zijn. Eigenaren wisten van de aanwezigheid van de opstal. Gevoel van onveiligheid zal blijven omdat er altijd personen gebruik blijven maken van de opstal. De bewuste opstal zou een bijgebouw zijn en danig gewijzigd zijn, dat is niet de waarheid. De overlast van passerende auto's is niet reëel. Een poging om met elkaar in overleg te treden is mislukt.
12. er kan geen sprake zijn van een precedentwerking omdat er bij de gemeente geen soortgelijke gevallen bekend zijn.
13. de opstal is meer dan 60 meter van de bebouwing aan de Oud Bussummerweg gelegen en ligt daarmee ver van de bebouwing aan de Oud en Nieuw Bussummerweg.
14. het feit dat woningen achter woningen niet mogelijk zijn is hier wat vreemd aangezien de woning Oud Bussummerweg 16 is gerealiseerd op het moment dat de opstal op Oud Bussummerweg 16 a al aanwezig was. Bovendien is het gebied van oorsprong ontwikkeld ten behoeve van vakantiehuisjes.
15. de aanwezige bebouwing op het perceel wordt in het ontwerpbestemmingsplan als een bijgebouw bestemd op grond met de bestemming 'Tuin'. Dat past niet binnen de structuur van het nieuwe bestemmingsplan.
16. verzocht wordt om de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de opstal te voorzien van een bouwvlak in overeenstemming met de feitelijk aanwezige bebouwing.

Reactie gemeente

1. Zoals eerder aangegeven is er geen vergunning verleend voor de opstal zoals deze nu aanwezig is. Verwezen wordt naar pagina 6 en 7 in de Nota Inspraak die als bijlage bij deze Nota van Zienschwijken is gevoegd.
2. Er bestaat geen bouwtitel op basis van het oude bestemmingsplan uit 1996 en er zijn op basis van dit bestemmingsplan geen aanknopingspunten die nu benut kunnen worden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Gelet op de verleende vergunning en het huidige bestemmingsplan is het ruimtelijk gezien altijd aangeduid als bijgebouw.
3. Ten opzichte van de verleende vergunning is de situatie wel degelijk aangepast.

4. De eigenaar is primair zelf verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat hij alle benodigde vergunningen regelt. Dat is hier niet gebeurd. Dat dient redelijkerwijs voor risico van de eigenaar te blijven.

Bij het besluit tot handhaving is ook al aangegeven dat andere regelgeving (zoals aanslagen riolering, WOZ, BAG) niet doorslaggevend is voor de toekenning van een bestemming. Er zijn geen redenen om over te gaan tot het bestemmen van het zomerhuisje en gelet op de overlast die ervaren wordt, is eerder al een besluit genomen tot handhaving van de vergunde situatie. Dit besluit is als zodanig vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

5. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen

6. Het verzoek om handhavende maatregelen is inderdaad uitsluitend door de bewoners van nummer 16 ingediend, maar er zijn ook andere bewoners die in het kader van dit bestemmingsplan bezwaren hebben tegen het recreatieve gebruik van deze opstal.

7. Het beleid in de Buitenwijken is terughoudend en nieuwe ontwikkelingen worden beperkt mogelijk gemaakt. Omdat het hier om een zeer specifieke situatie gaat is er geen reden om een apart 'recreatie' beleid te schrijven voor deze situatie.

8. Zoals door de indiener van de zienswijze zelf wordt aangegeven is dit handhavingsbesluit voor het nieuwe bestemmingsplan niet direct relevant. Van belang is de vraag of de gemeente nu over wil gaan tot het bestemmen van het zomerhuisje. In de toelichting is een aantal redenen genoemd om de opstal niet als zomerhuisje te bestemmen. Het College houdt daaraan vast.

9. Er is in het verleden een vergunning verleend voor een konijnenhok, dit valt aan te merken als een bijgebouw. Normaliter maken bijgebouwen onderdeel uit van een hoofdgebouw. Daarvan is in dit geval geen sprake. Met deze specifieke bestemmingsregeling zoals die nu in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen is er, in afwijking van het standaard beleid voor tuinbestemmingen, een oplossing gevonden voor dit perceel, te weten een bijgebouw zonder hoofdgebouw dat alleen als bijgebouw mag worden gebruikt.

10. Bij het voorontwerp bestemmingsplan zijn zorgen geuit door diverse bewoners, niet uitsluitend de bewoner(s) van nummer 16.

11. De erfdienstbaarheid is niet leidend voor de vraag of een zomerhuisje en het gebruik als zodanig ruimtelijk aanvaardbaar is. Of de bezwaren van omwonenden al dan niet reëel zijn doet niets af aan de vraag of de gemeente bereid is over te gaan tot een positieve bestemming. Zoals in de plantoelichting is beschreven zijn er meerdere redenen om niet over te gaan tot een positieve bestemming. De overlast die wordt ervaren is daar wel een onderdeel van, maar niet doorslaggevend.

12. De precedentwerking zit hem in de verandering van een bijgebouw in een hoofdgebouw en de wijziging van de functie in een zomerhuisje. Op dit moment is dit weliswaar de enige situatie waarbij een vrijstaand bijgebouw als zomerverblijf gebruikt wordt. Een positieve bestemming van de opstal kan een precedent scheppen voor andere vrijstaande bijgebouwen.

13. Ondanks de afstand tot omliggende bebouwing hebben omwonenden aangegeven overlast te ervaren van bezoeker van de opstal.

14. Dit is omkering van zaken. De woning aan de Oud Bussummerweg 16 was en is als zodanig bestemd. Die is dan ook het uitgangspunt. Dat de woning feitelijk gezien later is gebouwd, doet daar niets aan af. Die situatie is, in tegenstelling tot nummer 16a, ook ruimtelijk aanvaardbaar doordat het onder andere rechtstreeks aan een openbare weg. Daar komt bij dat voor nummer 16a uitsluitend een titel bestond om een konijnenhok te bouwen, geen woning.

Het gebied werd vroeger inderdaad gebruikt ten behoeve van vakantiehuisjes, dat was begin 1900. Vóór de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening. De bebouwing heeft op enkele plekken plaatsgemaakt voor woningen die al lange tijd als zodanig zijn bestemd. Het gaat in al die gevallen om situaties die ruimtelijk aanvaardbaar zijn, daarom zijn ze als zodanig bestemd. Het gaat daarbij om de aanwezige hoofdbebouwing, gelegen aan de hoofdroutes. Voorbeelden hiervan zijn te vinden aan de Patrijslaan 4 en de Nieuwe Bussummerweg 163. Beide panden zijn als gemeentelijk monument aangewezen. Deze panden hadden bij de oprichting een duidelijke uitstraling van een woning verschillend duidelijk in oppervlakte en uitstraling van de opstal aan de Oud Bussummerweg 16a. De ligging aan de weg en de grootte van de percelen heeft er mede toe geleid dat voor onder andere de bovenstaande gevallen een woonbestemming is toegekend.

15. In dit geval is gezocht naar een specifieke oplossing voor dit perceel, dit is ook in de plantoelichting beschreven. Met het toekennen van de bestemming 'Tuin' is, naast de vergunde opstal, geen bebouwing toegestaan op het perceel. Met deze bestemmingsregeling wordt het meest recht gedaan aan de vergunde situatie.

16. Het wijzigen van de bestemming is om de genoemde redenen uit de plantoelichting, aangevuld met de opmerkingen hierboven niet wenselijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 16

Ondanks het feit dat voor het perceel Oud Bussummerweg 16 a een uitzonderingssituatie is gecreëerd doet de bestemmingsplanregeling uit het ontwerpbestemmingsplan het meest recht aan de situatie zoals deze tot 2009 is gekend. De eerder in de Nota Inspraak genoemde aspecten worden wederom genoemd (o.a. de beperkte toegang, overlast van gebruik van het tuinhuisje, precedentwerking). Daarnaast wordt gemeld dat de rechten van het vast te stellen bestemmingsplan ook moeten gelden voor toekomstige gebruikers.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De rechten zoals nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn niet persoonsgebonden en gelden dus ook voor toekomstige gebruikers.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 18

Zienswijze komt overeen met de zienswijze die is ingediend door de bewoners van Oud Bussummerweg 16.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De rechten zoals nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn niet persoonsgebonden en gelden dus ook voor toekomstige gebruikers.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Overige zienswijzen

11. Nienaber Makelaars, m.b.t. Museumlaan/Beukenlaan

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Ondanks de eerder ingediende verzoeken voor een (her)verkaveling van het perceel Museumlaan / Beukenlaan, kadastraal bekend als A nummer 1791, is het in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming niet gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Er zijn daarmee nog steeds geen bouwmogelijkheden voor het grote perceel. Verzocht wordt het ingediende verzoek voor twee landhuizen in heroverweging te nemen, dan wel de mogelijkheid te creëren voor een logische afronding van het hofje aan de Beukenlaan voor het bouwen van één landhuis.

Reactie gemeente

In het recente verleden zijn al meer verzoeken ingediend voor deze locatie. In eerste instantie werd gedacht aan een ontwikkeling met drie landhuizen, dit is later bijgesteld naar 2 landhuizen en nu wordt verzocht om in ieder geval één woning mogelijk te maken.

Op het perceel rust een woonbestemming (voorheen Tuin III) met mogelijkheden voor aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het ontbreekt op het perceel echter aan een hoofdgebouw en daarmee is bebouwing op het terrein niet mogelijk.

De eerdere verzoeken voor 2 of 3 landhuizen zijn als niet passend beoordeeld vanwege de verdichting van hoofdbebouwing in het gebied. Dat staat nog steeds. Een dergelijke ontwikkeling is namelijk strijdig met de doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan. Bij een ontwikkeling met meerdere woningen is er bovendien sprake van een ontwikkeling waarbij minimaal één woning achter een andere woning gerealiseerd wordt.

Gelet op de grootte van het perceel, het ontbreken van een bouwmogelijkheid voor dit perceel en naar aanleiding van de hoorzitting is de situatie nogmaals bekeken. Een invulling met één woning leidt, gelet op de omvang van het perceel én het ontbreken van bouwmogelijkheden niet tot een onevenredige verdichting van bebouwing. In de huidige situatie is er als het ware een gat in de bebouwing aan het hofje van de Beukenlaan aanwezig. Met het toevoegen van een, met de al aanwezige bebouwing vergelijkbare, bouwmogelijkheid voor een woning kan er een logische invulling van de Beukenlaan gecreëerd worden. Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen om één woning toe te voegen.

Er wordt een mogelijkheid opgenomen om, via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal één woning;
- bouwvlak met een maximale oppervlakte van 300 m²;
- minimale afstand tussen bouwvlak en zijdelingse perceelsgrens 10 meter
- het bouwvlak moet gesitueerd worden op gronden met de woonbestemming
- de afstand van het bouwvlak ten opzichte van de Beukenlaan bedraagt ten minste 20 meter en ten hoogste 50 meter.
- de bouw van een woning doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van één woning opgenomen waarbij de bovenstaande voorwaarden gelden.

12. Zienswijze bewoner(s) Noord Crailoseweg 24

Samenvatting schriftelijke zienswijze

1. Gevraagd wordt om tussen Noord Crailoseweg 24 en 26 een bouwvlak op te nemen. Eventueel kan het bouwvlak van huisnummer 24 verkleind worden.

2. Is er een mogelijkheid om een garage op te nemen in het bestemmingsplan op de plek waar nu de carport staat, dan wel een mogelijkheid om het dak van de woning door te trekken over de aanwezige carport.

3. Kan de grens tussen de woonbestemming en de tuinbestemming voor wat betreft het bouwvlak tussen Museumlaan 7 en 11 naar voren verplaatst worden en kan het bouwvlak ook naar voren verplaatst worden?

Reactie gemeente

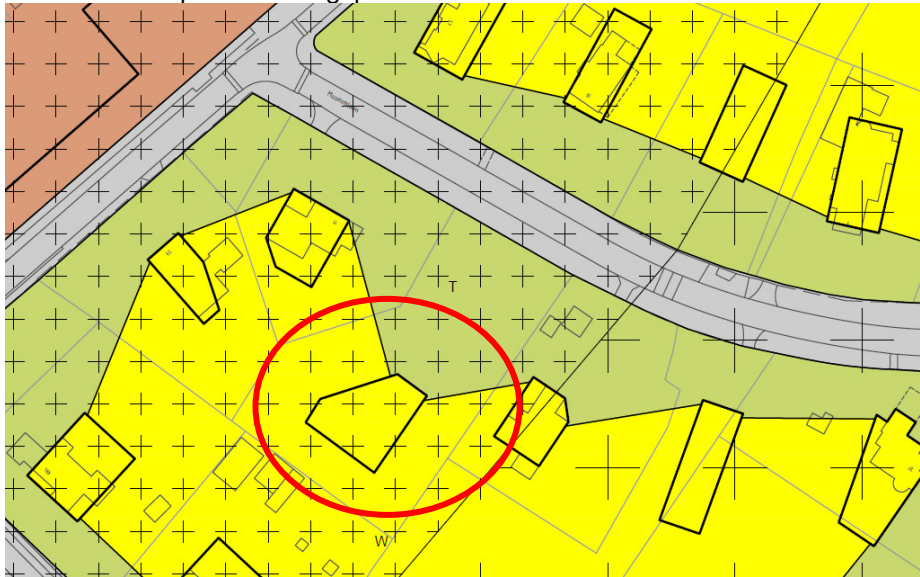
1. In de Nota Inspraak is al aangegeven dat de toevoeging van een extra bouwvlak in dit geval niet wenselijk is. Op de beoogde percelen zijn al bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen. Het toevoegen van een extra bouwvlak leidt tot een extra hoofdgebouw met bijbehorende aan- uitbouwen, bijgebouwen en dat leidt dan weer tot een ongewenste verdichting. Dit is strijdig met het conserverende beleid in het nieuwe bestemmingsplan voor het wonen in dit gebied.

Deze situatie is niet vergelijkbaar met de situatie aan de Beukenlaan/Museumlaan. Het betreft hier een kleiner perceel dan het perceel aan de Beukenlaan. Het perceel aan de Beukenlaan heeft een oppervlakte van ruim 10.000 m². Het perceel waar dit verzoek over gaat heeft een oppervlakte van 2650 m². Daarnaast rusten er op het perceel aan de Beukenlaan / Museumlaan géén bouwmogelijkheden terwijl dat hier wel het geval is. Op de in de zienswijze aangehaalde percelen rust al de mogelijkheid voor het oprichten van twee woningen en het verzoek voorziet in het toevoegen van een extra woning.

2. Het beleid voor bebouwing in de voor- en zijtuinen (gronden met bestemming Tuin) terughoudend. De bouw van een garage op die plek is niet passend en wordt daarom niet mogelijk gemaakt.

Bouwwerken, anders dan vergunningvrij, zijn op deze gronden niet mogelijk. Er is, in dit geval, ook geen sprake van een bijzondere situatie wat een dergelijke mogelijkheid voor bebouwing rechtvaardigt. Tijdens de hoorzitting werd duidelijk dat het verzoek gaat over het doortrekken van het dak van de woning tot boven de aanwezige carport. Aangezien een dergelijke verbouwing ook vergunningplichtig is en de uitstraling gelijk is met een garage met kap, wordt dit ook niet mogelijk gemaakt.

3. In de Nota Inspraak is al beschreven dat verplaatsing van de bestemmingsgrens en het bouwvlak vanuit ruimtelijk oogpunt bespreekbaar zijn, maar dat voor een goede beoordeling en belangenafweging een concreet plan nodig is. In elk geval moet het plan zodanig concreet zijn dat duidelijk is waar de gevels van het hoofdgebouw komen en waar de grens tussen bestemming Tuin en Wonen (de rooilijn) zou moeten komen. Als alleen de grens tussen de bestemming Tuin en Wonen (de rooilijn) verplaatst wordt ontstaan er bouwmogelijkheden aan de voorkant van het bouwvlak. Deze situatie is ruimtelijk niet gewenst. Omdat er nog geen sprake is van een concreet plan is het niet duidelijk waar de grens tussen de bestemmingen zou moeten liggen en wat er met het bouwvlak zou moeten gebeuren. De impact voor de naastgelegen percelen is daarmee niet duidelijk. Op het moment dat er een concreet plan voor deze locatie wordt ingediend, dan kan deze afweging wel plaatsvinden. Een aanpassing van het plan op dit punt is daarom op dit moment niet zinvol. Om een beeld te krijgen van de situatie is in onderstaande afbeelding een uitsnede van de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan te zien.



Uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 36

Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten. Als dat niet mogelijk is, dan wordt verzocht of het bouwvlak integraal 1 meter verplaatst kan worden in de richting van de Oud Bussummerweg en de Bikbergerweg.

Ook wordt verzocht of de rooilijnen aan beide kanten van het bouwvlak verplaatst kunnen worden in het verlengde van de beide gevels.

Reactie gemeente

Vergroten bouwvlak:

Ten tijde van de inspraakronde is er een aantal verzoeken ingediend voor het vergroten van bouwvlakken. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan worden verzoeken tot vergroting van een bouwvlak niet gehonoreerd. Ook in dit geval ziet het College geen redenen om het bouwvlak te vergroten.

Verplaatsen bouwvlak:

Gelet op de grootte van het perceel en de afstand van het bouwvlak tot de Oud Bussummerweg enerzijds en de Bikbergerweg anderzijds is een verplaatsing van het bouwvlak ruimtelijk wel te rechtvaardigen. In vooral de buitengebieden is er vaak sprake van wisselende rooilijnen en verspringende woningen, die de ene keer wat verder naar achteren liggen en de andere keer wat dichterbij de weg. Het gaat hier om een verzoek voor een verplaatsing van 1 meter en dat is ruimtelijk aanvaardbaar op het perceel.

Verplaatsen rooilijn zijde Bikbergerweg:

Met betrekking tot de verplaatsing van de rooilijn is gekeken naar vergelijkbare situaties. De meeste woningen hebben aan de achterkant van de woning de mogelijkheid om aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren. De rooilijn aan de zijde van de Bikbergerweg ligt op 3 meter uit de gevel aan die zijde. Het betreft hier feitelijk de achterkant van de woning en er is daarom in alle redelijkheid geen sprake van ruimtelijke bezwaren tegen de verplaatsing van de rooilijn aan deze zijde.

Verplaatsen rooilijn zijde Oud Bussummerweg:

De rooilijn aan de Oud Bussummerweg is de rooilijn aan de voorkant en verplaatsing daarvan is strijdig met het beleid voor voorkanten van woningen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak integraal verplaatst waarmee het 1 meter dichterbij de Bikbergerweg en Oud Bussummerweg verplaatst wordt. De rooilijn (grens tussen bestemming Tuin en Wonen) aan de kant van de Bikbergerweg wordt in het verlengde van het bouwvlak getrokken.

14. Vrienden van het Gooi

De vereniging heeft de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. VVG meent dat de bouwmogelijkheid voor een schuilgelegenheid voor vee op gronden met de bestemming Natuur niet gewenst is. Er is in de afgelopen bestemmingsplanperiode geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en de vereniging dringt aan op het verwijderen van de artikelen;
2. de bestemming van de Trappenberg en de locatie Visio-Novum is verruimd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan;
3. VVG verzet zich tegen verdere aantasting van het bijzondere gebied bij kwekerij de Limieten en is tegen elke vorm van uitbreiding van bebouwing op het terrein;
4. VVG maakt zich zorgen over het ontbreken van de zandhagedis in het ecologisch onderzoek. Ook al is het bestemmingsplan consoliderend, VVG blijft van mening dat het ecologisch onderzoek bij een bestemmingsplan volledig hoort te zijn.

Reactie gemeente

1. In het huidige bestemmingsplan is deze bepaling opgenomen. Er is geen aanleiding om deze regeling te schrappen en daarom is gekozen om de regeling ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Het betreft een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en daarmee kan, op het moment van een eventuele aanvraag, een nadere belangenafweging plaatsvinden omtrent de plaatsing van een eenvoudige schuilgelegenheid.

2. De enige wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan heeft te maken met het toestaan van verenigingen binnen de brede maatschappelijke bestemming. Dat is gangbaar bij deze bestemmingen en ook ruimtelijk aanvaardbaar. De bestemmingsregeling voorziet in een meer flexibel maatschappelijk gebruik van de locaties. Overigens is er geen sprake van een verruiming van bouw mogelijkheden.

3. Met betrekking tot de bestemming van de Kwekerij wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 1 van deze Nota.

4. Bij het bestemmingsplan Natuurgebieden is een uitgebreid flora- en fauna onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat o.a. de zandhagedis in het gebied van dit bestemmingsplan voorkomt. Het gaat nu echter om bestemmingsplan Buitenwijken en een apart en aanvullend flora- en fauna onderzoek wordt niet nodig geacht, te meer omdat er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Van de aanwezigheid van de zandhagedis in de nabije omgeving van het plangebied wordt echter wel melding gedaan in de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan. Het is wel relevant om melding te maken van de (in de directe nabijheid) aanwezigheid van de zandhagedis.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan paragraaf 4.8 van de plantoelichting wordt toegevoegd dat de zandhagedis in de nabije omgeving voorkomt en dat hier bij eventuele ontwikkelingen rekening mee gehouden dient te worden.

15. Bewoner (s) Oud Bussummerweg 29

Verzocht wordt om de bestemming 'Tuin' aan te passen in overeenstemming met de ingediende tekening. Hierbij wordt verzocht om de breedte van de bestemming Tuin aan te passen aan de breedte die is opgenomen ter hoogte van Oud Bussummerweg 44. Daarnaast wordt verzocht om de bestemmingsplangrens te verleggen tot op de kadastrale perceelsgrens.

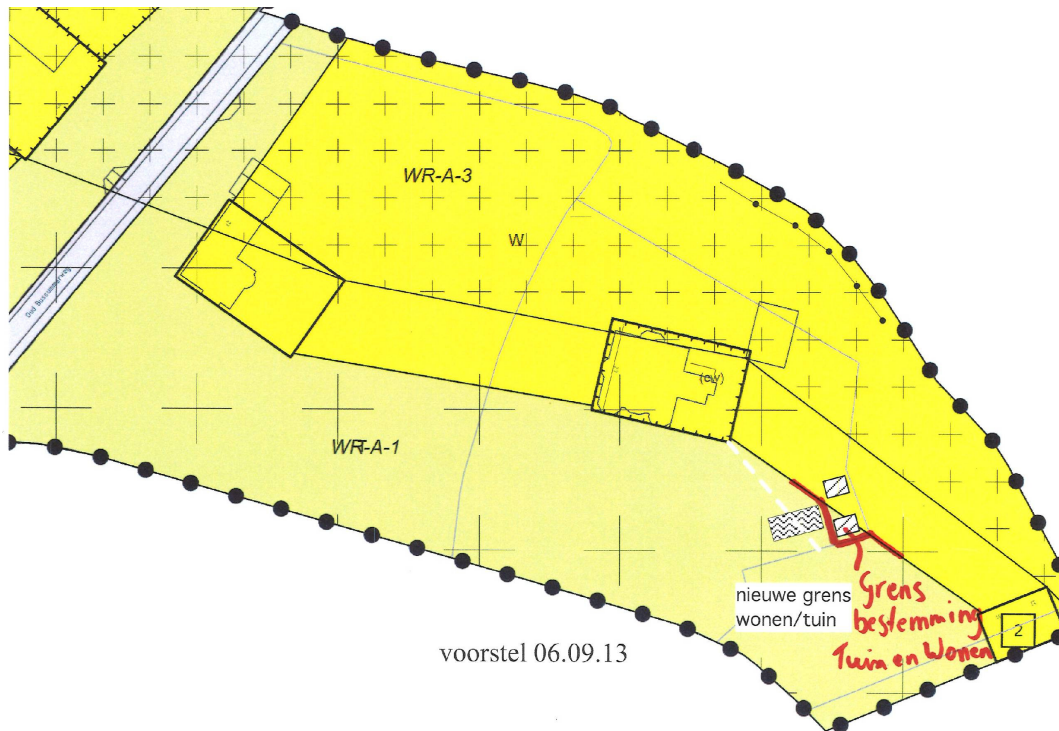
Reactie gemeente

Het verzoek om de tuinbestemming overeenkomstig de ingediende zienswijze aan te passen wordt niet gehonoreerd. Deze zijde van de percelen grenst aan een zeer karakteristiek stuk landschap. Bebouwing aan deze zijde is niet wenselijk en kan leiden tot een onevenredige aantasting van het landschapsbeeld. Om deze reden is aan deze gronden de bestemming 'Tuin' toegekend. Ook al betreft het hier de achtertuin van de woningen. De percelen hebben voldoende mogelijkheden aan de noordzijde voor aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De achterliggende gedachte van het verzoek is de mogelijkheid voor de bouw van een zwembadhuisje ter hoogte van het perceel Oud Bussummerweg 29. Om dit mogelijk te maken is een kleine aanpassing van een deel van de grens tussen bestemming 'Wonen' en 'Tuin' voldoende. Het gaat om een zeer beperkte wijziging van de bestemmingsgrenzen en die wijziging leidt niet tot een onevenredige impact op het naastgelegen natuurgebied.

De bestemmingsplangrens is in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan getekend. Met het verleggen van de bestemmingsplangrens en daarmee het toekennen van andere bestemmingen dan de bestemming 'Natuur' bestaat er een risico tot afbreuk van de omliggende waardevolle natuurgebieden. De gronden die nu behoren tot het bestemmingsplan Natuurgebied blijven wat het College betreft ook tot dit bestemmingsplan behoren. Eigendomsgrenzen zijn niet doorslaggevend voor de bestemming van de gronden. Bovendien zijn eerdere verzoeken voor wijziging van de bestemming Natuurgebieden ook niet gehonoreerd en het College ziet in dit geval ook geen redenen om van de eerdere beleidslijn af te wijken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' aangepast overeenkomstig onderstaande afbeelding.



16. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 31

Verzocht wordt om de bestemming 'Tuin' aan te passen in overeenstemming met de ingediende tekening. Hierbij wordt verzocht om de breedte van de bestemming Tuin aan te passen aan de breedte die is opgenomen ter hoogte van Oud Bussummerweg 44. Daarnaast wordt verzocht om de bestemmingsplangrens te verleggen tot op de kadastrale perceelsgrens. De verdeling van de bestemmingen zijn niet in overeenstemming met omliggende percelen. Bij de percelen Oud Bussummerweg 42 en 44 is zelfs sprake dat enkele gronden de bestemming 'Wonen' hebben terwijl die gronden ook grenzen aan de bestemming 'Natuur'.

Reactie gemeente

Het verzoek om de bestemming 'Tuin' aan te passen wordt niet gehonoreerd om dezelfde redenen als genoemd onder punt 15 van deze nota van Zienswijzen.

Het verleggen van de bestemmingsplangrens ter hoogte van Oud Bussummerweg 31 wordt eveneens niet gehonoreerd.

Bij de percelen Oud Bussummerweg 42 en 44 is het omgekeerde gaande voor wat betreft de plangrens. Hier is ten onrechte een woonbestemming toegekend aan gronden die behoren tot het natuurgebied en in eigendom zijn van Goois Natuurreservaat. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt aan de raad voorgesteld om op deze delen de plangrens wel aan te passen zodat de recht gedaan wordt aan de gewenste situatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De plangrens van het bestemmingsplan ter hoogte van de percelen Oud Bussummerweg 42 en 44 verlegt in overeenstemming met de kadastrale situatie.

17. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 33

Verzocht wordt om de bestemming 'Tuin' aan te passen in overeenstemming met de ingediende tekening. Ook wordt verzocht om de plangrens te verleggen tot op de kadastrale perceelsgrens.

Reactie gemeente

Zie reactie bij punt 15

Conclusie

Zie reactie bij punt 15.

18. Willem Meindert de Hoop stichting, voorheen Landgoed Oud Bussem B.V.

Voor het kadastrale perceel aan de Oud Bussummerweg 44a wordt verzocht om de breedte van de bestemming 'Tuin' te versmallen naar ongeveer 18 meter (gemeten van het woonvlak tot de weg), in overeenstemming met de breedte bij het perceel Oud Bussummerweg 44.

Daarnaast wordt verzocht om het bouwvlak 8 meter op te schuiven in noordoostelijke richting.

Reactie gemeente

Verschuiven bouwvlak in noordoostelijke richting:

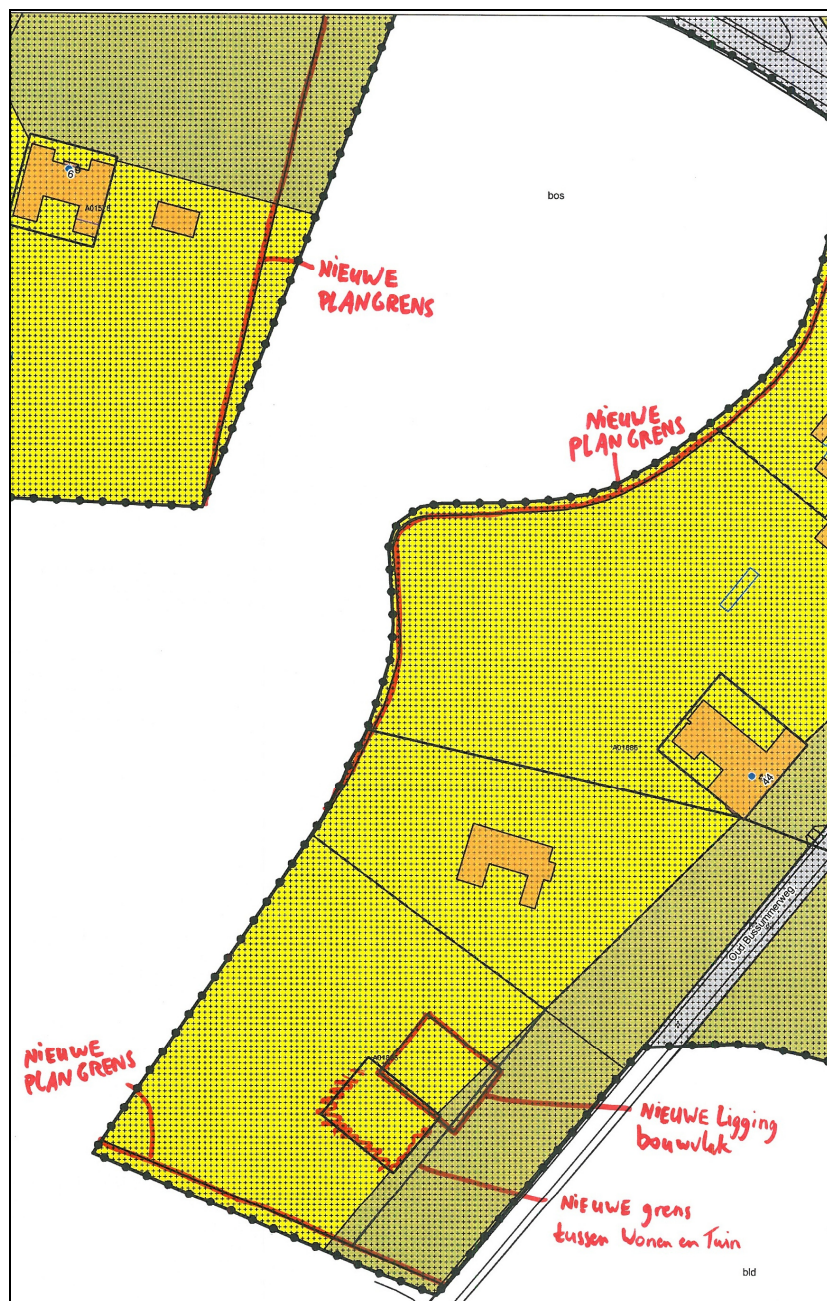
Door deze verschuiving ontstaat in geval van nieuwbouw een gunstigere situatie wat betreft de ligging van de achtertuin, een groter deel van de achtertuin komt dan namelijk op het zuiden. Het verzoek is daarom begrijpelijk. In aanmerking genomen de omvang van de kavel en de afstand van het bouwvlak tot het aangrenzende perceel is een verschuiving ook ruimtelijk aanvaardbaar.

"Kleiner/smaller" maken bestemming Tuin ten gunste van bestemming wonen:

Kijkend naar de afstand van het bouwvlak tot de weg is een smallere bestemming Tuin ten gunste van de woonbestemming (en bouwvlak) ruimtelijk aanvaardbaar. Echter, het gebied wordt gekenmerkt door de willekeurig ogende ligging van de woningen. Dat past ook in dit gebied gezien de omvang van de kavels en de woningen. Het college wil daar grotendeels aan vasthouden. Een gelijke breedte van de voortuin zoals bij Oud Bussummerweg 44 is daarom niet aanvaardbaar. Voorgesteld wordt om de grens tussen bestemming Tuin en Wonen beperkt te verplaatsen waarbij de breedte van de bestemming Tuin minimaal 26 meter bedraagt. Met deze verplaatsing worden de bouw mogelijkheden niet verruimd maar kan het bouwvlak meer centraal op het perceel gesitueerd worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in overeenstemming met onderstaande afbeelding aangepast.



19. Buurtpreventievereniging Waaksaam

Een verruiming van de bestemming voor 'Visio' is onwenselijk

Reactie gemeente

In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van culturele doeleinden en van de volksgezondheid. Wat het College betreft is er in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake van een verruiming van de bestemming. Wel is gekozen voor een meer flexibele bestemming waar alle huidige functies op het terrein (zoals een onderwijsvoorziening) in passen. Er worden geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd en de gevreesde overlast is wat de gemeente betreft dan ook niet aan de orde. Zoals is aangegeven in de plantoelichting worden eventuele plannen voor herontwikkeling op het terrein in overleg met omwonenden besproken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Zienswijze mbt Nieuwe Blaricummerweg 27

Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen zodat een uitbouw aan de kant van de Nieuwe Blaricummerweg gerealiseerd kan worden. Bouwvlak wordt niet vergroot.

Reactie gemeente

Het verzoek voorziet in een uitbouw aan de zijde van Nieuwe Blaricummerweg die een klein deel buiten de bouwmogelijkheden van het perceel is voorzien. Wat betreft de hoogte wordt gedacht aan een vergelijkbare hoogte van de woning, dat is ongeveer 7 meter. Het voorstel van de indieners van de zienswijze voorziet in een verplaatsing van het bouwvlak waarmee bouwmogelijkheden ontstaan aan de zijde van de Nieuwe Blaricummerweg in plaats van de nu aanwezige mogelijkheden aan de zijde van de snelweg. Er is geen sprake van een vergroting van het bouwvlak.

De afstand van het bouwvlak ten opzichte van de Nieuwe Blaricummerweg bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 15 meter. Na de gewenste verplaatsing van het bouwvlak bedraagt de afstand 10 meter. De afstand van het bouwvlak tot het naburige perceel bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 10 meter en na verplaatsing nog 6 meter. Op het naastgelegen perceel is een oprit aanwezig en de woning ligt ver naar achteren op het perceel. Er is door de verplaatsing geen impact te verwachten voor het naastgelegen perceel.

Het gaat hier niet om een verruiming van bouwmogelijkheden en er is sprake van een ruime afstand tot de openbare weg enerzijds en naburige percelen anderzijds. Een verplaatsing van het bouwvlak is ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt in overeenstemming met het verzoek verplaatst.

21. Bewoner(s) Crailloseweg 126

1. Er ontbreken, in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, regels voor bebouwing ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Dit is niet voldoende gemotiveerd en strijdig met de bouwverordening.
2. de wijziging van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden tot een hoogte van 5,5 meter.
3. de schaduwwerking van bouwwerken binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is niet van toepassing. Dit is niet aanvaardbaar.
4. door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen bewoners geconfronteerd worden met een muur van maximaal 5,5 meter aan de achterkant of zijkant van het perceel. Dit is onredelijk vanwege de inbreuk op de privacy. Dit is onevenwichtig omdat de tuinbestemming aan de voorkant tot doel heeft het groene karakter van de wijk te garanderen terwijl aan de achterkant forse bebouwing mogelijk is. De wijziging is bovendien ongewenst expansief omdat hiermee grotere bouwoppervlakken gestimuleerd worden. Ook deze materiële wijziging van het bestemmingsplan is niet voldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met een afstandsbepaling tot de zijdelingse perceelgrenzen. Dit is overgenomen uit de huidige, geldende eerste partiële herziening van het bestemmingsplan. Er is op dat punt geen sprake van wijziging van het beleid.

Onbedoeld is de afstand tot de achterste perceelsgrens bij de herziening uit de voorschriften gehaald. Voor zowel de zijdelingse als de achterste perceelgrenzen is het van belang om een bepaalde afstand tussen de privéruimte en openbaar gebied in stand te laten. Vergunningvrij kan er overigens tot op de perceelgrens gebouwd worden met een hoogte van 3 meter, mits niet groter dan 10 m².

In de regels wordt, naast de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, opgenomen dat ook de afstand tot de achterste perceelsgrens in acht genomen moet worden.

2. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden tot op de zijdelingse perceelgrens geldt ook dat de regeling is overgenomen uit de geldende de partiële herziening van het bestemmingsplan. Destijds is gekozen voor meer flexibiliteit voor het bouwen van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn. Tot op de grens kan gebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. De maximale goothoogte is echter 3 meter (in overeenstemming met de hoogte die vergunningvrij al mogelijk is).

3. Landelijk gelden er regels voor vergunningvrij bouwen. Onder voorwaarden is het bouwen tot op de perceelsgrens met een bouwhoogte van 3 meter vergunningvrij toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om tot een bouwhoogte van 5,5 meter te bouwen, maar daarbij mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen. Deze regeling wordt ook toegepast in andere gebieden van de gemeente, zoals in Kom-West.

4. Zoals eerder toegelicht gaat het om een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Van een muur van 5,5 meter kan dus geen sprake zijn, omdat er altijd een bepaalde kap gerealiseerd moet worden. Gelet op de grootte van de percelen in verhouding tot de maximale bebouwingsoppervlakte op de percelen is er wat de gemeente betreft geen onevenredige impact op de privacy, dan wel een aantasting van het groene karakter van de wijk. Bovendien is in de regels opgenomen dat slechts aan één zijde van de woning bebouwing gerealiseerd mag worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de regels wordt een bepaling opgenomen waarmee een afstand van de bebouwing tot de achterste perceelsgrens is gewaarborgd.

Artikel 16.2.2 lid f wordt als volgt aangepast:

‘de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 7 meter bedragen, mits de afstand tot de zijdelingse dan wel de achterste perceelsgrens niet minder dan 3 meter is en dit geen onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen geeft. Is de afstand tot de zijdelingse dan wel de achterste perceelsgrens niet meer dan 3 meter dan mag de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter bedragen.’

22. Buurtpreventievereniging ‘Craai’

1. het verruimen van de bestemming van Visio-Novum is niet wenselijk
2. de regeling voor beroep aan huis in de partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet niet in de volgende punten:
 - a. het domicilie moet tevens de hoofdverblijfplaats zijn;
 - b. beperking van de ruimte van de woning die besteed mag worden aan uitoefening van beroep aan huis, bijvoorbeeld 1/3;
 - c. de uitoefening van een beroep aan huis mag geen aanleiding geven tot aantasting van de woonbestemming en leiden tot overlast voor de omwonenden zoals bijvoorbeeld parkeer-, geluid- en stankoverlast.
3. de toegestane hoogte van een bijgebouw of overkapping is onevenredig hoog in relatie tot de afstand van de perceelsgrens en zal leiden tot schaduwwerking of zichthinder. Een bijgebouw met een maximaal 1x de norm voor de plafondhoogte en minimaal 1x de afstand van de plafondhoogte tot de erfgrs, rekening houdend met schaduwwerking en zichthinder zal leiden tot een evenwichtige bebouwing, waarbij al zon genoten kan worden als die onder een hoek van 45 graden schijnt.

Reactie gemeente

1. In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van culturele doeleinden en van de volksgezondheid. Wat de gemeente betreft is er in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake van een verruiming van de bestemming. Wel is gekozen voor een meer flexibele bestemming waar alle huidige functies op het terrein (zoals een onderwijsvoorziening) in passen. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd en de genoemde overlast is wat de gemeente betreft dan ook niet aan de orde. Zoals is aangegeven in de plantoelichting worden eventuele plannen voor herontwikkeling op het terrein in overleg met omwonenden besproken.

2. In de, gemeentebreed toegepaste, regeling voor beroep aan huis (zie artikel 16.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan) staat duidelijk dat het gebruik als beroep aan huis uitsluitend door de bewoner(s) uitgeoefend mag worden. Daarnaast gelden er criteria waarmee gewaarborgd kan worden dat een beroep aan huis geen aantasting van de woonbestemming mag veroorzaken. Er is geen aanleiding om de regeling voor beroep aan huis aan te passen.

3. Voor wat betreft de regels voor aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 21.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Boels Zanders advocaten, met betrekking tot Xella Kalkzandsteenfabriek

Om te zorgen voor meer flexibiliteit voor de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsterrein van de kalkzandsteenfabriek wordt het volgende verzocht:

1. Het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-steenfabriek' uit het bestemmingsplan. Dan resteert de beperking voor Xella dat op haar gronden uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 zijn toegestaan.
2. in artikel 4 van de planregels kan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waarmee de gebruiksmogelijkheden van het terrein gewijzigd kunnen worden en waarmee andere bedrijven mogelijk zijn.

Reactie gemeente

1. Met het schrappen van de specifieke aanduiding ontstaan er mogelijkheden voor bredere bedrijfsactiviteiten op het terrein. Dit betekent een aanzienlijke verruiming van de gebruiksmogelijkheden op dit perceel. In de structuurvisie is aangegeven dat bedrijvigheid op deze locatie niet goed past bij de landelijke omgeving. In het geval de bedrijfsactiviteiten hier beëindigen, zal gekeken moeten worden naar een andere, niet bedrijfsmatige, invulling van de gronden. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan en bovendien heeft de Kalkzandsteenfabriek zelf aangegeven niet te verhuizen gedurende de bestemmingsplanperiode van 10 jaar. Een aanpassing van de regels is daarom niet realistisch.

2. Ook een wijzigingsbevoegdheid is, gelet op bovenstaande reactie, niet wenselijk en niet realistisch bij dit perceel. Omdat de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet realistisch is (verwachting is dat de bedrijfsvoering gedurende de komende planperiode niet aangepast wordt) is een wijzigingsbevoegdheid niet het juiste instrument om flexibiliteit in de regels aan te brengen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Bewoner(s) Valkeveenselaan 40

Een deel van het woonhuis is niet in het bouwvlak opgenomen. Ook de vergunde paardenstal is niet op de plankaart ingetekend.

Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen in overeenstemming met de bestaande situatie. Ook wordt verzocht of het mogelijk is om de grens tussen bestemming 'Tuin' en 'Wonen' aan te passen waarbij de paardenstal op grond met bestemming 'Wonen' wordt gesitueerd.

Reactie gemeente

De bouwvlakken uit het huidige geldende bestemmingsplan zijn in het nieuwe, het ontwerp bestemmingsplan overgenomen en er is een regeling (artikel 12.2.3) opgenomen waarmee legale aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bestemd.

Het betreft hier een deel van de woning waar nu sprake is van een overkapt terras. Om de mogelijkheid te houden om dit in de toekomst wellicht dicht te bouwen wordt verzocht om dit deel van de woning in het bouwvlak op te nemen. Het betreft geen vergroting van het bouwvlak, maar een andere indeling van het bouwvlak. Deze beperkte aanpassing van het bouwvlak leidt niet tot een onevenredige impact op de omgeving, gelet op de grote afstand tot de weg en naburige percelen. Voor de paardenstal is in het verleden een vergunning verleend in afwijking van het destijds geldende bestemmingsplan. De paardenstal is deels in de bestemming 'Tuin' en deels in de bestemming 'Wonen' opgenomen. In de planregels is een artikel opgenomen waarmee legale bouwwerken op gronden met de bestemming Tuin mogelijk gemaakt zijn (zie artikel 12.2.3 van de planregels). Dit geldt ook de paardenstal waar het hier om gaat.

Een verplaatsing van de bestemmingsgrens biedt ruimere bouw mogelijkheden voor het perceel. Gelet op het consoliderende beleid wordt de bestemmingsgrens hier niet verlegd. Temeer omdat de paardenstal niet is wegbestemd maar op grond van artikel 12.2.3 is toegestaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van Valkeveenselaan 40 wordt enigszins aangepast, niet vergroot, waarmee de bewuste uitbouw in het bouwvlak wordt opgenomen.

25. Bewoner(s) Drossaardlaan 6

Gevraagd wordt naar een mogelijkheid voor de bouw van een overkapping / afdak op grond met de bestemming Tuin.

Reactie gemeente

De woningen aan de Drossaardlaan kennen vanuit het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheden voor aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze regeling is, gelet op de specifieke situering van de woningen in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Voor deze woningen zijn uitsluitend vergunningvrije mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn beperkt tot het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het gedeelte achter (het verlengde) van de voorgevel. In het geval van Drossaardlaan is de ruimte voor vergunningvrij bouwen beperkt tot het zuidelijke gedeelte van het perceel. Met inachtneming van de daarvoor geldende regels bestaan er voor dit gedeelte wel bouw mogelijkheden. Aan de voorkant van de woning bestaan deze mogelijkheden niet. Het verzoek voorziet in een overkapping van een terras met een oppervlakte van ongeveer 20m² dicht grenzend aan de openbare weg. Gelet op de situering van het perceel en de beperkte mogelijkheden is het verzoek begrijpelijk. De mogelijke precedentwerking van bouwen op gronden met bestemming 'Tuin' is echter zo ingrijpend dat het niet gewenst is om aan dit verzoek medewerking te verlenen. De mogelijkheden in de tuin zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een maximale hoogte van 3 meter. Een pergola is daarmee wel mogelijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

26. Advocatenkantoor Signer, met betrekking tot perceel Crailoseweg 136

Door de onverkoopbare situatie van de woning Crailoseweg 136 is een alternatieve invulling van de locatie gevonden in de vestiging van een McDonald's restaurant. Dit levert een toevoeging van 100 werkplekken op. In de beantwoording van de inspraakreactie is niet voldoende ingegaan op de argumenten om tot vestiging van een McDonald's restaurant over te gaan en ligt het bezwaar vooral op het verkeersaspect.

Uit een verkennende verkeersanalyse blijkt dat de druk op de lokale infrastructuur niet in gevaar komt door de vestiging van een restaurant. Aan de genoemde overlast voor omwonenden zegt McDonald's toe om voldoende maatregelen te treffen om de overlast te beperken. De verkeersafwerking op deze locatie zal door het verdwijnen van het ziekenhuis bovendien verbeteren.

De beoogde locatie is vergelijkbaar met een situatie in Apeldoorn waar ook een McDonald's restaurant is gevestigd in de nabijheid van villa's. Eerst was hier sprake van verzet vanuit de buurt, maar inmiddels is men daar zeer enthousiast.

Reactie gemeente

Zoals al bij het voorontwerp was aangegeven is een invulling van het perceel met een MC Donald's restaurant strijdig met het beleid voor Buitenwijken. Het beleid is erop gericht om de woonfunctie als hoofdfunctie te behouden. Het gaat hier om woonwijken en dat wil het College graag zo houden. Behoudens functies passend binnen de regels voor beroepen / bedrijven aan huis wil het College niet verder gaan voor wat betreft bedrijfsmatige invullingen.

Een restaurant met een zogeheten MC-drive functie is niet verenigbaar met de woonfunctie in de directe omgeving. Mede gelet op openingstijden tot laat in de avond is er aanzienlijke overlast te verwachten voor de omgeving.

Uit de toegestuurde verkeersanalyse blijkt dat het kruispunt tussen de Crailoseweg en de prins Hendriklaan in de huidige vormgeving niet verzadigd is. In dezelfde analyse is aangegeven dat voor het kruispunt tussen de Crailoseweg en de Rijksstraatweg de verkeersafwikkeling kritisch is, maar dat hier met het verdwijnen van het ziekenhuis meer 'lucht' ontstaat. Onduidelijk is hoeveel dit is en op dit moment is nog niet duidelijk óf het ziekenhuis verdwijnt en als dat zo is, wat de nieuwe invulling van deze locatie dan zou moeten worden.

Naast het aanwezige ziekenhuis wordt aan de andere kant van de snelweg het project 'Crailo' ontwikkeld dat ook verkeer met zich meebrengt. De druk op het kruispunt is en blijft hoog. Een toevoeging van een MC Donalds zorgt uiteindelijk voor meer drukte.

En los van de kruispunten is het extra verkeer dat over de 'ventweg' langs de Crailoseweg zal rijden niet wenselijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

- hoogte lichtmasten A1 aanpassen in 18 meter;
- ter hoogte van Crailoseweg / Prins Hendriklaan is een sluiterschema van Gasunie gelegen. Hiervoor wordt een belemmeringenstrook van 4 meter op de verbeelding opgenomen.
- Artikel 16.2.2 lid c wordt als volgt aangepast:
'een bijgebouw en/of vrijstaande overkapping mag, in achtneming van het bepaalde in lid 16.2.3, geen grotere oppervlakte hebben dan 80 m²;
- Artikel 16.2.2 lid e wordt als volgt aangepast:
'de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer zijn dan 3 m. Een grotere goothoogte is toegestaan wanneer het een platte beëindiging van een hellend dak betreft en die platte afdekking past binnen de contouren van dat hellende vlak, zoals op grond van de regels maximaal mogelijk is.

Bijlage 1: Nota Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Buitenwijken

Nota Inspraak en Overleg voorontwerp bestemmingsplan Buitenwijken

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitenwijken heeft van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013 ter inzage gelegen. Van de aangeschreven overleginstanties (in het kader van het overleg bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro) zijn twee reacties ontvangen.

Daarnaast zijn in totaal 35 inspraakreacties ingediend. In deze nota zijn de reacties kort samengevat en voorzien van commentaar. De reacties zijn zoveel mogelijk per thema / locatie bij elkaar gevoegd.

Overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Reactie brandweer Gooi en Vechtstreek

De brandweer verzoekt om aan paragraaf 4.1 van de toelichting toe te voegen dat de gebiedsontsluitingswegen de hoofdroutes zijn voor de nood- en hulpdiensten. Daarnaast wordt geadviseerd om aan artikel 13 lid 1 van de planregels toe te voegen dat de gebiedsontsluitingswegen de hoofdroutes zijn voor de nood- en hulpdiensten.

Reactie gemeente

Beide opmerkingen worden in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Aanpassen plantoelichting en regels

2. Reactie Gasunie

- de voor de gasleiding opgenomen dubbelbestemming is breder dan noodzakelijk. Dit kan aangepast worden naar een breedte van 4 meter in plaats van 5 meter;

- verzocht wordt om aan artikel 17.4.1 de volgende activiteit toe te voegen: "het permanent opslaan van goederen";

- ondanks het feit dat het een consoliderend bestemmingsplan betreft wordt geadviseerd om het bestaande groepsrisico inzichtelijk te maken en te verantwoorden.

Reactie gemeente

De op de verbeelding aangegeven dubbelbestemming wordt aangepast overeenkomstig de reactie van de Gasunie. Aan artikel 17.4.1 wordt het permanent opslaan van goederen toegevoegd aan de aanlegactiviteiten.

Recentelijk is bij het bestemmingsplan Dorp een uitgebreide verantwoording van het Groepsrisico opgenomen. Daarbij blijkt dat het Groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, uitgaande van algemene bevolkingsgegevens.

Omdat uit die gegevens, in een veel dichter bevolkt gebied, blijkt dat het Groepsrisico niet noemenswaardig verandert, wordt dit zeker niet verwacht in het plangebied van bestemmingsplan Buitenwijken. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan met een lage bevolkingsdichtheid. Dit blijkt echter niet duidelijk uit de plantoelichting van het voorontwerp, in het ontwerp wordt dit aangevuld.

Conclusie

De plantoelichting, planregels en verbeelding worden op enkele punten aangepast.

Inspraakreacties

Reacties m.b.t. Kwekerij de Limieten, Naarderstraat 298a

1. Bouwmaatschappij Verwelius bv

In het vigerende bestemmingsplan dienen de gronden vóór de rooilijn gebruikt te worden voor commerciële activiteiten van de kwekerij. In het voorontwerp bestemmingsplan is het gehele terrein bestemd voor agrarisch gebruik en lijkt het of er meer gebruiksmogelijkheden (zoals parkeren) bestaan. Verzocht wordt om de gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn als zodanig overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Overigens is het niet de bedoeling dat men nu op het gehele terrein van de kwekerij gaat parkeren. Dit gebruik dient zich te beperken tot het gedeelte waar ook detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast.

Conclusie

Aanpassen artikel 3.1 lid c waarbij onderscheid gemaakt wordt naar de verschillende gebruiksmogelijkheden van het terrein. Alle commerciële activiteiten en daarbij behorende voorzieningen worden geconcentreerd op dat deel waar detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan.

2. Bewoner(s) Naarderstraat 282^e, mbt kwekerij de Limieten

Bewoners maken bezwaar tegen de volgende aspecten:

1. bezwaar tegen legalisering en uitbreiding opstallen. De illegaal gerealiseerde bouwwerken worden in tegenspraak met het geldende bestemmingsplan gelegaliseerd.
2. bezwaar tegen onduidelijke / onvolledige informatie en locatie nieuwe opstallen. Midden op het terrein biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor nieuwe bebouwing. Het is niet duidelijk om wat voor bebouwing het gaat en waar deze bebouwing wordt gerealiseerd. Bebouwing op dit gedeelte van het terrein is in strijd met het eerdere beleid van de gemeente.
3. bezwaar tegen woningen op de kwekerij. Onduidelijk is wat de motivatie is om woningbouw op het terrein als alternatieve invulling mogelijk te maken. De belangen van de direct omwonenden moeten ook meegenomen worden in het besluit om woningbouw toe te staan.

Reactie gemeente

1. De gemeente is bezig met een nieuw bestemmingsplan en op dat moment wordt een nieuwe belangenafweging gemaakt. De gemeente vindt de kwekerij een mooi bedrijf en heeft de voorkeur om het bedrijf te behouden. Om te zorgen dat het bedrijf ook in de toekomst kan blijven functioneren worden in het nieuwe bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden uitgebreid tot een maximum van 1.635m². Dat is overeenkomstig de bebouwingsoppervlakte die nu feitelijk aanwezig is. De nu aanwezige bebouwing is verspreid op het terrein neergezet. Met het opnemen van concrete bouwvlakken wordt een kwaliteitsimpuls nagestreefd waarbij de bebouwing meer gecentreerd gerealiseerd wordt. Meer naar het midden van het terrein zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbij in slechts één van de twee bouwvlakken maximaal één gebouw van 135 m² gerealiseerd mag worden. Dit gebouw is bedoeld om het materieel op te stallen. Dit materieel staat nu her en der op het terrein en voornamelijk in de open lucht. Door het grootste deel van de bebouwing te concentreren op het zuidelijke deel van het terrein, wordt het kwetsbare open gebied ten noorden van de kwekerij gehandhaafd. De bomen die gekweekt worden, worden ook verkocht. Om de bomen te kunnen presenteren wordt gedacht aan een presentatieruimte waarbij de hoogte maximaal 9 meter mag bedragen. Overigens is de hoogte van 9 meter niet overal op het terrein toegestaan, maar uitsluitend aan de kant van de Naarderstraat. Daarbij wordt nog vermeld dat het uitsluitend met een binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk is om een hoogte van 9 meter te realiseren.

Tijdens de extra informatieavond op 23 februari 2013 zijn de gemeentelijke plannen nader toegelicht. Het verslag van deze avond wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

2. Bij een bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden aangegeven. Een concrete invulling, een ontwerp, komt pas bij de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de orde. Omdat een concrete aanvraag nog niet aan de orde is, is het niet mogelijk om volledige informatie te verschaffen over de exacte locatie van de nieuwe bebouwing. Voor de bebouwing midden op het terrein wordt gedacht aan een gebouw ten behoeve van opslag van materieel. Het

eerdere beleid dat in de inspraakreactie wordt aangehaald heeft betrekking op de gebiedsvisie 'De Limieten' die bij het bestemmingsplan Natuurgebieden is opgesteld. Het gaat nu over het bestemmingsplan Buitenwijken.

3. Zoals in de plantoelichting is aangegeven kan het zijn dat de kwekerij verdwijnt van de huidige locatie. Op dat moment kan de vraag voor een herontwikkeling op het terrein aan de orde komen. Woningbouw wordt als richtinggevende herontwikkelingsmogelijkheid, met dien verstande dat woningbouw dan is beperkt naar aantal en omvang (hoogte), op voorhand niet uitgesloten. Een ontwikkeling van een gedeelte van het terrein naar woningbouw biedt kansen om de openheid richting het meer kwetsbare noordelijke gedeelte van de afgraving te herstellen. Overigens zijn er geen concrete plannen voor woningbouw. Om woningbouw concreet te kunnen realiseren is een aparte procedure nodig. In deze procedure worden alle relevante planologische aspecten nader afgewogen. Ook worden de belangen van omwonenden meegewogen.

Conclusie

In de plantoelichting worden de gemaakte keuzes nader toegelicht. Met name de bouwvlakken midden op het terrein en de mogelijkheid voor een bouwhoogte van 9 meter ten behoeve van een presentatieruimte worden nader toegelicht. Voor het overige leidt deze reactie niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

3. Bewoner(s) Valkeveenselaan 2 mbt Kwekerij de Limieten

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijke uitbreiding van de Kwekerij. Mocht de kwekerij verdwijnen dan zou teruggekeerd moeten worden naar de oorspronkelijke situatie van de zanderij.

Reactie gemeente

Zie reactie bij nummer 2.

Conclusie

Zie conclusie bij nummer 2.

4. Bewoner(s) Naarderstraat 302 mbt Kwekerij de Limieten

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheden tot uitbreiding van de kwekerij. Ook de mogelijke ruimte die wordt geboden aan woningbouw leidt tot bezwaren.

Reactie gemeente

Zie reactie bij nummer 2.

Conclusie

Zie conclusie bij nummer 2.

5. Stichting de Limieten en Valkeveen mbt Kwekerij de Limieten

De stichting maakt bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van de kwekerij. Ook een eventuele invulling met woningbouw stuit op bezwaren. Uitbreiding van de Kwekerij is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Reactie gemeente

Voor het grootste gedeelte wordt verwezen naar de reactie bij nummer 2. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is de bebouwing van de Kwekerij aan de zijde van de Naarderstraat aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied. De functie van het terrein verandert niet en de feitelijk aanwezige bebouwing wordt geconcentreerd aan deze zijde van het terrein. Enige uitzondering hierop is de aanwezigheid van één gebouw midden op het terrein van maximaal 135 m². Omdat de functie van het terrein niet verandert en het deel van het terrein waar de bebouwing zich concentreert is aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied is er geen sprake van strijd met de PRVS. Omdat de functie niet wijzigt zijn er geen provinciale belangen in het geding bij een revitalisering van de bebouwing op het terrein. Ook is er geen sprake van een extra impact op de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

Zie conclusie bij nummer 2.

6. Lexence advocaten, namens bewoners Valkeveenselaan 32

Namens de bewoners van Valkeveenselaan wordt bezwaar gemaakt tegen de uitbreidingsmogelijkheden van de kwekerij. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen een eventuele invulling met woningbouw.

Reactie gemeente

Zie reactie bij nummer 2 en 5.

Conclusie

Zie conclusie bij nummer 2 en 5.

7. Kwekerij de Limieten

De kwekerij heeft, gelet op de bezwaren van omwonenden en het ontbreken van mogelijkheden voor een adequate en economisch verantwoorde bedrijfsvoering, het voornemen om binnen de planperiode van het bestemmingsplan een verplaatsing van het bedrijf te realiseren. Het is daarvoor noodzakelijk dat de mogelijkheid voor de bouw van drie villa's positief in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. Hierbij wordt gedacht aan minimaal een wijzigingsbevoegdheid voor het College.

Reactie gemeente

Vanwege de economische betekenis, o.a. de werkgelegenheid betreurt de gemeente Huizen een vertrek van de Kwekerij.

Woningbouw wordt als richtinggevende herontwikkelingsmogelijkheid, met dien verstande dat woningbouw dan is beperkt naar aantal en omvang (hoogte), op voorhand niet uitgesloten.

Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is echter meer informatie benodigd dan nu voorhanden is. Uit de brief blijkt niet hoe realistisch het is dat de kwekerij verplaatst wordt. Niet duidelijk is waar de kwekerij naar toe gaat en of een invulling van het terrein met een andere kwekerijfunctie daarmee uitgesloten is. Ook is niet bekend wat de hoogte van de woningen zou moeten zijn en waar de woningen gesitueerd moeten worden. De impact van woningbouw op het omliggende gevoelige gebied dient eveneens nader onderzocht te worden.

De planning van het nieuwe bestemmingsplan is erop gericht om het nieuwe plan medio 2013 vastgesteld te hebben. Omdat het verder uitwerken van eventuele woningbouwplannen veel tijd in beslag gaat nemen wordt nu de lijn voortgezet zoals in het voorontwerp is opgenomen. Mocht blijken dat een invulling van het terrein met een kwekerij-functie niet meer realistisch is, dan kan wellicht een plan ontwikkeld worden met woningbouw.

Op het moment dat dit meer concreet wordt, dan wordt bekeken welke procedure hiervoor doorlopen moet worden. De insteek die nu in het voorontwerp staat blijft gehandhaafd.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp.

8. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 16

De bewoners hebben de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

1. in de toelichting van het bestemmingsplan wordt alleen gesproken over handhaving van het gebruik van het zomerhuisje. Dit zou aangevuld moeten worden met de opmerking dat ook de aanwezigheid van het huisje gehandhaafd moet worden.
2. er wordt gesproken dat het huisje vooralsnog niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De overwegingen die daaraan toegevoegd zouden moeten worden zijn:
 - a. er is geen sprake van overgangsrecht, omdat het huisje in strijd met de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan is gebouwd;
 - b. Gemeente Huizen heeft geen beleid met betrekking tot recreatiewoningen;
 - c. precedentwerking van een dergelijke regeling voor de rest van het plangebied;
 - d. bezwaren uit de buurt hebben niet alleen betrekking op het gebruik van het toegangspad. Het gaat ook om een bredere impact van het gebruik van het zomerhuisje;
3. de bestemming 'Wonen' is niet terecht opgenomen. Deze bestemming impliceert de aanwezigheid van een hoofdgebouw. Gelet op de procedure bij de rechtbank waarbij de gemeente het standpunt heeft ingenomen dat het huisje illegaal is en weg moet, moet de bestemming aangepast worden in 'Tuin'. Hiermee wordt verdere bebouwing en een precedentwerking vermeden;
4. de eigenaren beweren dat er gesprekken zijn met de burens en dat er nagenoeg geen bezwaren vanuit de buurt zijn. Dit is onjuist.

Reactie gemeente

1. het door de bewoners ingediende handhavingsverzoek heeft betrekking op het gebruik én de aanwezigheid van de opstal op het perceel. Het besluit tot handhaving heeft ook betrekking op het gebruik en het gebouw en voorziet in het herstel van de oorspronkelijk vergunde situatie. Dit wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
2. a. het huisje is niet gebouwd na inwerkingtreding van de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan. De vraag of overgangsrecht van toepassing is, is nu niet relevant omdat in het nieuwe bestemmingsplan het zomerhuisje niet als zodanig wordt bestemd. Dit is overeenkomstig het besluit tot handhaving van zowel het gebruik als de bebouwing.
b. Er is inderdaad geen beleid voor recreatiewoningen. Omdat er nu ook geen sprake is van een bestemming van het aanwezige zomerhuisje, is beleid op dit punt overbodig. Algemeen beleid met betrekking tot bijgebouwen is er wel en daarin is afzonderlijke bewoning van bijgebouwen niet toegestaan. Hoewel het hier niet gaat om permanente bewoning, is de impact van het gebruik op de omliggende percelen vergelijkbaar.
c. het wijzigen van de functie van een vrijliggend bijgebouw in een recreatiewoning kan een precedentwerking veroorzaken. Dit wordt aan de toelichting toegevoegd.
d. gedurende de inspraakperiode zijn meer reacties over het zomerhuisje ingediend waaruit blijkt dat het niet alleen gaat om overlast van het toegangspad. Dit wordt ook toegevoegd aan de tekst in de toelichting.
3. In paragraaf 3.5.6 en 3.5.7 van de plantoelichting wordt de systematiek uitgelegd over de bestemmingen Tuin en Wonen. Vanuit die optiek is in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen opgenomen. Op grond van de regels is geen bebouwing mogelijk op deze gronden omdat er geen bouwvlak is opgenomen.
De eigenaren van de grond hebben ook een inspraakreactie ingediend waarin verzocht wordt om in ieder geval de vergunde opstal (een konijnenhok van 4*5 meter) in het bestemmingsplan op te nemen. Het is niet de bedoeling om met het nieuwe bestemmingsplan bebouwing weg te bestemmen, ook niet in dit geval. Daarom wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming van de gronden gewijzigd in de bestemming 'Tuin' en wordt de vergunde opstal met een aanduiding op de kaart mogelijk gemaakt. Gebruik van dit gebouw is overeenkomstig het gebruik van een 'regulier' bijgebouw, waarbij zelfstandige bewoning is uitgesloten.
4. hiervan wordt kennisgenomen.

Conclusie

Paragraaf 3.6.5 wordt op enkele punten aangepast.

9. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 14, mbt zomerhuisje

De bezwaren van de bewoners van Oud Bussummerweg 16 worden gedeeld. Aangevuld wordt nog dat onduidelijk is welke personen en huurders gebruik maken van het aanwezige huisje, wat leidt tot een element van onveiligheid.

Reactie gemeente

Zie reactie bij nummer 8.

Conclusie

Zie conclusie bij nummer 8.

10. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 18, m.b.t. zomerhuisje Oud Bussummerweg 16a

De inspraakreactie komt grotendeels overeen met de inspraakreactie van de bewoners van Oud Bussummerweg 16.

Reactie gemeente

Voor het grootste gedeelte wordt verwezen naar de reactie bij nummer 8. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat het opknappen van het huisje niet leidt tot een ander inzicht. Het besluit tot handhaving van het gebruik en het gebouw wordt niet ter discussie gesteld en het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in een bestemming van het nu in gebruik zijnde zomerhuisje. In de inspraakreactie wordt ook gemeld dat de haag is gesnoeid zonder overleg. Het snoeien van de haag is niet relevant voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Zie conclusie bij nummer 8.

11. Eigenaren Oud Bussummerweg 16a, mbt zomerhuisje

De eigenaren hebben de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

1. bij het opstellen van het bestemmingsplan in 1996 is de (met bouwvergunning gebouwde) opstal over het hoofd gezien, terwijl er in 1996 een huisnummer aan de opstal is toegekend, de opstal verplicht werd om in 1984 op de riolering aan te sluiten en er gedurende meer dan 45 jaar belastingen (zoals rioolheffing, WOZ etc) worden geheven. Verzocht wordt om alsnog het zomerhuisje te bestemmen.
2. het feitelijk wegbestemmen van de vergunde opstal (het konijnenhok uit 1928) wordt in het voorontwerp bestemmingsplan niet gemotiveerd. De met vergunning aanwezige opstal dient alsnog in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen te worden. In de plantoelichting van het voorontwerp wordt onterecht gesproken over een illegaal zomerhuisje.
3. in het voorontwerp van de 1^e partiele herziening was een regeling opgenomen voor het zomerhuisje. Verzocht wordt om dit in het nieuwe bestemmingsplan alsnog op te nemen.
4. ten onrechte wordt gesuggereerd dat de eigenaren grootschalige plannen hadden. Ten tijde van de 1^e partiele herziening waren er enkele wensen, vergelijkbaar met de bijgebouwen-regeling.
5. het aangehaalde verzoek tot handhaving is uitsluitend gedaan namens bewoners van Oud Bussummerweg 16 en heeft betrekking op de erfdienstbaarheid.
6. er dient een gemeentelijk beleid te komen dat motiveert waarom de opstal wordt wegbestemd.
7. op grond van de bouwverordening kan een oplossing worden gevonden voor de genoemde bezwaren in de plantoelichting met betrekking tot de toegang tot het perceel. Dit dient toegevoegd te worden aan de plantoelichting.
8. in de toelichting wordt melding gemaakt van overlast door passerende auto's. Dit is mogelijk op grond van de aanwezige erfdienstbaarheid. Gedurende de tijd dat de opstal wordt gebruikt (niet permanent en voornamelijk in de zomerperiode) wordt de toegangsweg gemiddeld één à tweemaal per week gebruikt. Als er sprake is van een verzwaring van deze erfdienstbaarheid, dan kan via een civiele procedure handhaving van de oorspronkelijke erfdienstbaarheid worden afgedwongen

Reactie gemeente

1. In het nu geldende bestemmingsplan Buitenwijken is het zomerhuisje niet bestemd. De gronden hebben de bestemming 'Tuin II'. Op dit bestemmingsplan is destijds overigens niet gereageerd. Bij het handhavingsbesluit is gebleken dat het zomerhuisje in strijd met het geldende bestemmingsplan in gebruik én verruimd is. Zoals in de plantoelichting is aangegeven wordt het zomerhuisje niet als zodanig bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Gemeentebreed is het beleid erop gericht om woningen achter bestaande woningen niet mogelijk te maken. Dit geldt ook voor recreatiewoningen.

De in de inspraakreactie genoemde aspecten (WOZ, riolering en huisnummer) kunnen niet de werking van het bestemmingsplan doorkruisen. Dit is ook aan de orde gesteld bij het verzoek tot handhaving. Het bestemmingsplan is leidend voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Het bijgebouw is in strijd met het bestemmingsplan uitgebreid tot het zomerhuisje zoals het er nu staat. Het handhavingsbesluit voorziet in het herstel van de vergunde situatie (een konijnenhok van 4*5 meter).

2. Het besluit tot handhaving voorziet in het terugbrengen van het gebouw en het gebruik tot de vergunde situatie van het konijnenhok. In het voorontwerp is de regeling uit het geldende bestemmingsplan overgenomen zonder rekening te houden met de vergunning voor het konijnenhok. Omdat het niet de bedoeling is om bouwwerken weg te bestemmen wordt het vergunde bouwwerk, een konijnenhok van ongeveer 5 * 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding op de kaart. De overige gronden krijgen de bestemming 'Tuin'.

3. Er is geen aanleiding om af te wijken van het besluit tot handhaving. Gelet op de genoemde aspecten uit de plantoelichting, aangevuld met extra bezwaren uit de buurt, wordt het zomerhuisje niet als zodanig bestemd.

4. Als reactie op het voorontwerp van de 1^e partiele herziening van het bestemmingsplan Buitenwijken hadden de eigenaren een verzoek ingediend waarbij sprake was van een aanzienlijk grotere opstal. Het verzoek voorzag in een huisje van 80 m², met een hoogte van 7 meter en een onderkeldering. Daarbij was duidelijk dat er grotere plannen waren dan alleen het opknappen van het feitelijk aanwezige huisje en het bestemmen van het huisje.

5. Het handhavingsverzoek is inderdaad alleen door de bewoners van Oud Bussummerweg 16 ingediend. Er zijn in de inspraakperiode van dit voorontwerp bestemmingsplan echter meerdere reacties ontvangen tegen het zomerhuisje en het gebruik ervan. Het gaat daarbij niet alleen om het gebruik van het toegangspad en de reacties zijn niet alleen afkomstig van de bewoners van nummer 16. Hiermee is duidelijk geworden dat het gebruik van het zomerhuisje leidt tot meerdere bezwaren uit de buurt.

6. Er zijn geen vergelijkbare situaties in de gemeente bekend. Het opstellen van beleid is derhalve niet nodig. Wel heeft de gemeente een duidelijk beleid voor wat betreft zelfstandige bewoning van bijgebouwen, dat is namelijk niet toegestaan. De impact voor omwonenden is in het geval van het zomerhuisje vergelijkbaar met zelfstandige bewoning. Er is overigens geen sprake van wegbestemmen van de opstal, helemaal niet nu in het ontwerpbestemmingsplan de vergunde opstal wordt opgenomen.

7. Het feit dat er eventueel een vrijstelling verleend zou kunnen worden van de bouwverordening verandert de insteek van het bestemmingsplan niet.

8. Diverse buurtbewoners hebben aangegeven dat het pad vaker en ook buiten de zomerperiode wordt gebruikt. Door een bestemming aan de gronden toe te kennen kan het gebruik van het pad verder toenemen. De erfdiensbaarheid bepaalt niet de bestemming van het terrein en is in die zin niet relevant voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De vergunde opstal, een gebouwtje van 4*5 meter met een nokhoogte van 3,5 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan als bijgebouw aangeduid.

Reacties m.b.t. camping de Woensberg

12. Reactie Feep van der Heijden puinrecycling B.V., Randweg 4

Wat zijn de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan? Wat zijn de consequenties voor de milieuvergunning van het bedrijf als er recreatiewoningen komen bij camping de Woensberg?

Reactie gemeente

De regeling uit het huidige bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het bedrijf zijn overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Op dit moment is er nog geen concreet plan voor recreatiewoningen op de camping. Er wordt eerst een onderzoek verricht naar de impact van recreatiewoningen op het omliggende gevoelige natuurgebied. Bij een concreet plan worden alle omgevingsaspecten (ook de aanwezige bedrijven) meegenomen en gewogen. Alle omwonenden en andere belanghebbenden worden op de hoogte gehouden over de eventuele plannen

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

13. Bewoner(s) Zwarte Bergweg 6

Er wordt een suggestie meegegeven om in het bestemmingsplan een groenstrook / bomenrij op te nemen als begrenzing tussen de camping en de Zwarte Bergweg, vergelijkbaar met de groene inkleding bij de Steenfabriek.

Reactie gemeente

In de huidige situatie is al sprake van een groene afscheiding tussen camping en directe omgeving. Het bestemmingsplan maakt groenvoorzieningen ook mogelijk op gronden met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Op het moment dat er een concreet plan komt voor camping de Woensberg wordt bekeken of er extra afschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

14. Bewoner(s) Woensbergweg 3

Bewoner wil op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen rond camping de Woensberg.

Reactie gemeente

Reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Zoals eerder aangegeven worden omwonenden op de hoogte gehouden over de eventuele plannen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

15. Boers Zanders advocaten, namens Xella Kalkzandsteenfabriek Rijsbergen bv

1. verzocht wordt om de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – steenfabriek' van de plankaart te verwijderen en bedrijvigheid van categorie 4.1 of lager eveneens toe te staan. Nu worden door de betreffende functieaanduiding de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsterrein danig beperkt.
2. bij een eventuele ontwikkeling op camping de Woensberg wordt verzocht om ook rekening te houden met de belangen van de Kalkzandsteenfabriek.

Reactie gemeente

1. De regeling uit het huidige bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het bedrijf zijn overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is de steenfabriek specifiek bestemd en dat is ook in het nieuwe bestemmingsplan het geval. De in de inspraakreactie aangehaalde bedrijfsmogelijkheden van het terrein worden op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet beperkt. Omdat ook een vertrek niet aan de orde is, wordt de bestemmingsregeling niet aangepast.
2. Zie beantwoording bij nummer 12.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Overige reacties

16. Reactie SAS Institute B.V., Flevolaan 69.

SAS Institute verzoekt of het mogelijk is om de woningen aan de Flevolaan 59 en 55 te voorzien van een kantoorbestemming.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de woning Flevolaan 59 een woonbestemming en een aanduiding 'kantoor'. Hiermee is het gebruik als kantoorruimte mogelijk. Voor de woning aan de Flevolaan 55 geldt ook dat deze als kantoor gebruikt kan worden. Het betreft een solitair gelegen woning en de ruimtelijke uitstraling van het gebruik van de woning als kantoor is beperkt. Bovendien is het pand omringd door kantoren en er kan in voldoende mate worden voorzien in parkeerplaatsen. Ook voor deze woning wordt een aanduiding 'kantoor' opgenomen.

Conclusie

De woning aan de Flevolaan 55 wordt voorzien van de aanduiding 'kantoor'.

17. Merem Behandelcentra, met betrekking tot locatie Trappenberg

Gemeente Huizen heeft de wens om voor de locatie Trappenberg een ontwikkeling mogelijk te maken die 'Huizen op de kaart zet' en leidt tot behoud van werkgelegenheid. In het bestemmingsplan zijn echter geen randvoorwaarden opgenomen hoe hier aan voldaan moet worden. Bezwaar wordt gemaakt tegen het onrealistische beleid dat wordt gevoerd en het ontbreken van een onderbouwing van de doelstelling voor de locatie. Gevraagd wordt om met realistische concepten te komen die of binnen de bestemming passen, of die voldoen aan het criterium 'op de kaart zetten van Huizen'.

Reactie gemeente

Indiener heeft overtuigend gemotiveerd dat de functie van de Trappenberg gedurende de planperiode eindigt. Daarmee ontstaat de mogelijkheid voor herontwikkeling. Hoewel indiener en gemeente hierover overleg hebben gevoerd (en desgewenst voeren) is indiener er nog niet in geslaagd een herontwikkelingsvisie bij de gemeente neer te leggen die beantwoordt aan de huidige ruime bestemmingsbeschrijving. Overigens is er ook de (beginnel-)bereidheid om herontwikkelingsplannen die vallen buiten de huidige bestemmingskaders vanuit een positieve grondhouding te onderzoeken, mits deze plannen (ook) bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente (zoals landschappelijk verantwoorde inpassing, "Huizen op de kaart zetten", enz.).

Nu er echter nog geen concrete plannen zijn ingediend, die op medewerking van de gemeente kunnen rekenen, is er geen aanleiding om tot een ander bestemmingsregime over te gaan dan de bestaande (ruime) kaders, die zijn verankerd in het nu geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

18. Bewoner(s) Nieuwe Bussummerweg 169

Verzocht wordt om de regeling uit artikel 16.2.2 lid g aan te passen waarbij er geen beperking wordt opgelegd voor bebouwing aan slechts één zijde van het bouwvlak.

Reactie gemeente

Deze regel is opgenomen om de openheid van de wijk te handhaven. Bebouwing aan twee zijden van vrijstaande woningen kan deze openheid aantasten. Doelstelling van het bestemmingsplan is consolideren van de huidige situatie, zonder een verdere verdichting. Mede gelet op andere reacties waarbij de 'dichtgroei' van de wijk wordt gevreesd, wordt dit niet aangepast. De bouw mogelijkheden zijn daarmee beperkt tot datgeen wat vergunningvrij mogelijk is aan de ene zijde van het bouwvlak. Aan de andere zijde is wel de regeling van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van toepassing.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

19. Bewoner(s) Bikbergerweg 25

Een deel van het achtererf heeft de bestemming Tuin. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen naar Wonen, waarmee op dit deel van het perceel ook mogelijkheden ontstaan voor aan- uitbouwen en bijgebouwen. In vergelijkbare situaties, bij nummers 17 t/m 23, is de bestemming namelijk wel gewijzigd.

Reactie gemeente

Op vergelijkbare plekken, aan de achterzijde van de woningen, zijn aangekochte gronden bestemd als Wonen met bijbehorende mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen. Omdat het hier gaat om het achtererf van de woning zijn er verder geen ruimtelijke bezwaren tegen het wijzigen van dit deel van de bestemming. Het verlengde van de zijtuin houdt de bestemming 'Tuin' en de achtertuin krijgt de bestemming 'Wonen' met mogelijkheden voor bijgebouwen en overkappingen.

Conclusie

Aanpassen deel van de bestemming 'Tuin' in 'Wonen'.

20. Bewoner(s) Nieuwe Bussummerweg 151

Een gedeelte grond behorende bij de achtertuin is gekocht van de eigenaar van nummer 153. Verzocht wordt om dit deel van de tuin de bestemming Wonen te geven.

Reactie gemeente

Gelet op de kadastrale wijziging én de ligging van het perceel grond (omringd door andere woningen en op grote afstand van openbaar gebied) is er geen bezwaar tegen het aanpassen van een deel van de bestemming 'Tuin' in 'Wonen'. De verbeelding wordt overeenkomstig de kadastrale verdeling aangepast.

Conclusie

Aanpassen van de verbeelding, waarbij de kadastrale grens de grens is tussen 'Wonen' en 'Tuin'.

21. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 39

Er is geen openbaar vervoer in de buurt. Verzocht wordt of het er kan komen. Ook wordt gevraagd of het mogelijk is om een glasbak en een plastic verzamelplaats te realiseren.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt niet de openbaar vervoer verbindingen. De provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor het openbaar vervoer en de aanbesteding daarvan. Een verzoek voor een openbaar vervoer verbinding kan bij de Provincie Noord-Holland ingediend worden. Een verzoek voor het plaatsen van een glasbak en/of een plastic verzamelplaats kan bij de GAD ingediend worden. Dergelijke voorzieningen worden aangemerkt als straatmeubilair waardoor het bestemmingsplan verder niet relevant is voor dit soort voorzieningen. Het is aan de GAD om te beoordelen of dergelijke voorzieningen geplaatst worden.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

22. Buurtpreventievereniging Waaksaam

Buurtvereniging maakt bezwaar tegen de wijziging van de bestemming Gezondheidszorg in de maatschappelijke bestemming.

Reactie gemeente

In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van culturele doeleinden en van de volksgezondheid. Wat de gemeente betreft is er in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake van een verruiming van de bestemming. Wel is gekozen voor een meer flexibele bestemming waar alle huidige functies op het terrein (zoals een onderwijsvoorziening) in passen. Er worden geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd en de genoemde overlast is wat de gemeente betreft dan ook niet aan de orde. Zoals is aangegeven in de plantoelichting worden eventuele plannen voor herontwikkeling op het terrein in overleg met omwonenden besproken.

Conclusie

Deze reactie leidt niet een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

23. Advocaat Signer, omtrent Crailoseweg 136

De woonfunctie op het perceel Crailoseweg 136 is niet meer de meest realistische functie gelet op de ligging nabij de oprit van de A1 en de drukke Crailosweg. Verzocht wordt om de mogelijkheid te creëren voor de vestiging van een Mc Donalds restaurant op het perceel. Dit levert bovendien 100 werkplekken op.

Reactie gemeente

Het huidige én het nieuwe bestemmingsplan zijn voor wat betreft de functie van het gebied duidelijk. Er is sprake van een woonwijk en het beleid is erop gericht om deze functie te handhaven. Naast de woonbestemming zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan en er is een regeling voor beroepen aan huis opgenomen. Dit betreffen functies die ondergeschikt aan de hoofdbestemming uitgevoerd mogen worden. Het conserverende beleid wordt hier gevoerd om te voorkomen dat het woonkarakter verloren gaat.

In de huidige situatie is al sprake van een grote verkeersdruk op het kruispunt Crailoseweg / oprit A1. De vestiging van een Mc Donald's leidt tot een verdere toename van verkeer op het kruispunt. Vanuit de gemeente Huizen wordt kritisch gekeken naar de ontwikkelingen op de locatie Crailo (aan de andere kant van de A1) en de verkeersafwikkeling aldaar. Meewerken aan een verzoek tot vestiging van een McDonalds is in dat verband dan ook niet logisch en tegenstrijdig.

Een vestiging van een restaurant met enerzijds een verkeersaantrekkende werking en anderzijds aanzienlijke openingstijden leidt tot een onevenredige overlast voor de omliggende woningen. De gemeente ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een Mc Donalds restaurant.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

24. Bewoner(s) Crailoseweg 126

De bewoners hebben de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

1. Bewoners kunnen door het nieuwe bestemmingsplan geconfronteerd worden met een muur van max. 5,5 meter (met in de meeste gevallen een of meer ramen) aan de achterkant of aan de zijkanten van hun perceel. Dit voorstel is onredelijk vanwege inbreuk op privacy van omliggende percelen. Het nieuwe plan bevordert nieuwbouwplannen van en verbouwplannen tot grotere woningen. Voorgesteld wordt om de bestemming Tuin uit te breiden naar de achterkant t/m 5 meter van de rooilijn, evenals tot ca. 3 meter van de rooilijn aan beide zijkanten.
2. Het beleid voor zorgvilla's en mantelzorg bevordert de mogelijkheden tot vergroting.
3. Er ontbreekt beleid terzake medegebruik van woningen voor zakelijke dienstverlening. Als voorwaarde geldt dat de eigenaar tevens de woning als hoofdverblijf moet hebben. Dat is niet het geval.
4. Er wordt voorgesteld om een beleidsregel in te voeren die erop gericht is om het gebruik van woningen, anders dan door bewoners / eigenaren te beperken tot (bijvoorbeeld) 10% van de percelen en 10% van de totale oppervlakte van een wijk.

Reactie gemeente

1. De bewoner doelt met de hoogte van 5,5 meter op de bebouwingsmogelijkheden van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen. Die mogelijkheid bestaat voor alle woningen, voor zover het de gronden met de bestemming 'Wonen' betreft. De bouwhoogten en oppervlakten voor die bebouwing zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (1^e partiële herziening bestemmingsplan Buitenwijken). Oftewel, het bestemmingsplan is op dat punt niet gewijzigd. Daar komt bij dat de bouwhoogten en oppervlakten afgestemd zijn op de omvang van de percelen waardoor sprake blijft van een evenwichtige verdeling van de bebouwde en onbebouwde ruimte, een situatie die ruimtelijk aanvaardbaar is.
2. Bij de regels voor mantelzorg en zorgvilla's gaat het uitsluitend om een ander gebruik dan het traditionele gezin, er is in die gevallen géén sprake van extra bebouwingsmogelijkheden en daarmee geen verruiming van bouw mogelijkheden.
3. Zowel het bestaande als het nieuwe bestemmingsplan laten onder voorwaarden het gebruik van een deel van de woning voor beroep aan huis of een bedrijf aan huis toe. Het in de reactie aangehaalde voorbeeld van een bureau voor binnenhuisarchitectuur is eerder al beoordeeld als passend in de criteria voor een beroep aan huis.

4. in de regels voor beroep- of bedrijf aan huis is aangegeven dat dergelijke functies ondergeschikt moeten zijn aan de woonbestemming. Bovendien mag een dergelijk gebruik niet leiden tot extra overlast in de buurt van bijvoorbeeld parkerende auto's of geluidsoverlast. De afweging vindt daarmee per geval plaats en er is daarmee sprake van maatwerk.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

25. Makelaar Schaap, m.b.t. Naarderstraat 219

1. perceel B8659 vormt een onlosmakelijk geheel met het overige perceel (B8752) maar maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit wel op te nemen.
2. verzocht wordt om het bouwvlak van Naarderstraat 219 te vergroten, gelet op de verhouding tussen de grootte van het perceel en de afmeting van het huidige bouwvlak.

Reactie gemeente

1. het bedoelde kadastrale perceel valt onder de regeling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden'. Eigendomsgrenzen bepalen niet de gebruiksmogelijkheden van gronden. In dit geval kan een wijziging van de bestemming leiden tot een onevenredige impact op het naastgelegen natuurgebied. De plangrens en de bestemming van de gronden wordt daarom niet aangepast.
2. het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Op verzoeken voor vergroting van bouwvlakken wordt terughoudend gereageerd, omdat daarmee sprake kan zijn van ongewenste verdichting. De grootte van het bouwvlak is bovendien vergelijkbaar met omliggende bouwvlakken. Gelet op de ligging van het bouwvlak, ver naar achteren op het perceel, is een verplaatsing van de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevel echter wel aanvaardbaar. Op deze manier ontstaan er wat ruimere bouw mogelijkheden voor aan-uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Conclusie

De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt verlegd tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevel.

26. Nienaber Makelaar, m.b.t. Museumlaan/Beukenlaan

Ondanks de eerder ingediende verzoeken voor een (her)verkaveling van het perceel Museumlaan / Beukenlaan, kadastraal bekend als A nummer 1791, wordt in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming niet gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Er zijn daarmee nog steeds geen bouw mogelijkheden voor het grote perceel. Verzocht wordt het ingediende verzoek voor twee landhuizen in heroverweging te nemen, dan wel de mogelijkheid te creëren voor een logische afronding van het hofje aan de Beukenlaan voor het bouwen van één landhuis. Het hofje kent een bebouwing van een 7-tal vrijstaande villa's en het genoemde perceel ligt eveneens aan dit hofje.

Reactie gemeente

Gelet op het conserverende beleid in het nieuwe bestemmingsplan is het eerdere verzoek voor twee landhuizen niet meegenomen. Ook in het geval van toevoeging van één woning is sprake van een verdichting van woningen in het plangebied. Dit is strijdig met het voorgenomen beleid voor het plangebied. Uit de inspraakreactie en uit eerdere correspondentie is niet duidelijk hoe met de belangen van de burens is of wordt omgegaan. Ook is niet duidelijk welk belang wordt gediend met een toevoeging van 1 of meer landhuizen. Er zijn geen redenen om van het voorgenomen beleid af te wijken.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

27. Boekel de Nerée NV, m.b.t. hondenhotel Oud Blaricummerweg 20

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- dierenpension' is ten onrechte opgenomen voor het perceel Oud Blaricummerweg 20. De ruimtelijke effecten en uitstraling van het hondenpension, noch de behoefte aan dit pension is aangetoond. Er wordt verwezen naar de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp beschikkingen voor dit hondenhotel. De locatie van de aanduiding is eveneens onduidelijk en strookt niet met de tekeningen die bij de ontwerp beschikkingen zijn gevoegd. De aanvraag van het hondenpension voorziet in 25 honden, terwijl het voorontwerp een mogelijkheid biedt voor 50 huisdieren. Deze functie past niet in een buitenwijk en doet onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van cliënten en past niet binnen een woonbestemming.

Reactie gemeente

Voor het dierenpension wordt afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure een vergunningsprocedure doorlopen. De ontwerp omgevingsvergunning voor het dierenpension heeft inmiddels ter visie gelegen. De ruimtelijke onderbouwing voor de vestiging van het pension is onderdeel van de ontwerp omgevingsvergunning. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt een samenvatting van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waarmee de bestemmingswijziging toe te lichten. De aanduiding die is opgenomen betreft de locatie van het nachtelijk verblijf van de honden. Het gebruik van het dierenpension voorziet ook op de terreinen rondom het nachtverblijf. De aanduiding wordt voor het hele terrein opgenomen. Het aantal bedrijfsmatig toegestane honden wordt overeenkomstig de vergunning aangepast.

Conclusie

De aanduiding voor het hondenhotel wordt op de verbeelding aangepast. In de regels wordt opgenomen dat er maximaal 25 honden (inclusief eigen honden) aanwezig mogen zijn. In de plantoelichting wordt een beknopte samenvatting opgenomen van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunningsaanvraag.

28. Bewoner(s) Oud Bussummerweg 33 en 31

De plangrens van het bestemmingsplan Buitenwijken doorkruist enkele kadastrale percelen. De doorkruising van de percelen betekent kennelijk dat de aangegeven percelen bos of natuurgebied zijn, dit komt niet overeen met het feitelijke gebruik. Verzocht wordt om de plangrens te verschuiven en de bedoelde percelen te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' respectievelijk 'Tuin'.

Reactie gemeente

De bedoelde percelen vallen onder de regeling van het bestemmingsplan 'Natuurgebieden'. Eigendomsgrenzen bepalen niet de gebruiksmogelijkheden van gronden. In dit geval kan een wijziging van de bestemming leiden tot een onevenredige impact op het naastgelegen natuurgebied. De plangrens en de bestemming van de gronden wordt daarom niet aangepast.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

29. Vereniging Vrienden van 't Gooi

De vereniging heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

1. Er wordt verzocht om geen bebouwing mogelijk te maken op gronden met de bestemming 'Natuur'.
2. De noodzaak voor de bouw van een schuilgelegenheid, als bedoeld in artikel 10.3 wordt niet gezien. Mocht er een wens bestaan om in de toekomst een schuilgelegenheid te bouwen, dan kan daar een aparte procedure voor gevoerd worden.
3. Met betrekking tot de mogelijke ontwikkelingen bij de Trappenberg en locatie Visio-Novum wordt de zorg uitgesproken over de mogelijk nadelige gevolgen van bebouwing op deze locaties.
4. Het verruimen van de bouw mogelijkheden voor kwekerij de Limieten is niet wenselijk. De illegale bebouwing dient niet gelegaliseerd te worden, maar verwijderd. Een eventuele wijziging naar woningbouw ziet de vereniging niet zitten.
5. Het verbaast de vereniging dat er op een aantal plaatsen erg grote bouwvlakken zijn ingetekend. De huidige regeling voor aan- en uitbouwen kent geen afstandsregeling tot de zijdelingse erfgrenzen. Hierdoor kan er sprake zijn van aaneengesloten bebouwing. Dit is in strijd met de stelling dat er geen verdichting mag plaatsvinden. Verzocht wordt om hiervoor regels op te nemen.
6. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt niets gezegd over lichthinder. Verzocht wordt om hier iets over op te nemen.

7. In het ecologisch onderzoek wordt de zandhagedis niet genoemd, terwijl de Limitische Heide een belangrijk leefgebied vormt voor deze soort. Ook worden ecologische verbindingen niet genoemd.
8. De vereniging is geen voorstander van de plannen voor recreatiewoningen op de camping. De Vereniging vertrouwd erop dat afstemming met de gemeente Blaricum plaatsvindt over de plannen.

Reactie gemeente

1. Deze bebouwing is al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan worden bestaande bouw mogelijkheden gerespecteerd, zo ook in dit geval.
2. De schuilgelegenheid is slechts mogelijk met een vergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Bij de afweging om de vergunning te verlenen dienen de criteria uit artikel 10.3 in acht genomen te worden. Deze mogelijkheid is eveneens afkomstig uit het huidige bestemmingsplan.
3. Op het moment dat er concrete plannen zijn voor de locatie Trappenberg wordt onder andere gekeken naar de impact op het omliggende gevoelige gebied. Voorlopig maken het revalidatiecentrum en de mythischool nog gebruik van de locatie en in het nieuwe bestemmingsplan is hierin voorzien. Het bouwvlak is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan opgenomen.
Op het moment dat de Trappenberg verhuist wordt bekeken naar een mogelijk nieuwe invulling van het terrein. Hierbij is de ligging in de directe nabijheid van natuurgebieden een belangrijk aspect. Wellicht dat de bebouwing op dat moment kan worden teruggebracht, maar dat is nog niet duidelijk. In de eventuele procedure voor een herontwikkeling van dit terrein is voldoende gelegenheid voor inspraak.
- Bij de locatie Blindeninstituut geldt eveneens dat bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden uitsluitend met een uitgebreide procedure mogelijk gemaakt waarbij voldoende gelegenheid wordt geboden voor inspraak. Bij de benodigde procedures worden alle relevante aspecten gewogen alvorens tot concrete besluitvorming over te gaan.
4. Met betrekking tot de kwekerij word verwezen naar de beantwoording bij nummer 2 van deze nota.
5. Zoals aangegeven betreft het hier een conserverend bestemmingsplan waarbij bestaande bouw mogelijkheden zijn overgenomen. De bouwvlakken zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In sommige gevallen is inderdaad sprake van ruime bouwvlakken, maar gelet op de grootte van de percelen leidt dat niet tot onevenredige verdichting. De bouw mogelijkheden voor aan-uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bij de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitenwijken al aangepast. In dit nieuwe bestemmingsplan is deze regeling overgenomen. De afstand van deze aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrenzen is bij de 1^e partiële herziening al losgelaten. In de praktijk werd vaak vrijstelling verleend van deze bepaling uit het vorige bestemmingsplan, vandaar dat deze regel is aangepast. Overigens is het al mogelijk om zonder vergunning te bouwen op de erfgrens. Om aaneengesloten bebouwing tegen te gaan is een regel opgenomen waarbij bebouwing slechts aan één zijde van het bouwvlak is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat vergunningvrij bouwen aan beide kanten van het bouwvlak is toegestaan. De ongewenste verdichting waar het bestemmingsplan op doelt heeft te maken met een verdichting van hoofdgebouwen, niet met aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
6. Gelet op het conserverende beleid is lichthinder op dit moment niet aan de orde. Bij ontwikkelingen wordt bekeken wat de impact van eventuele lichthinder op de omgeving inhoudt.
7. Zoals hierboven beschreven zijn er geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien en is de impact op aanwezige beschermde soorten en gebieden niet relevant. In de toelichting wordt wel opgenomen dat er verschillende faunapassages zijn aangelegd in het plangebied. Bij eventuele ontwikkelingen dient daar rekening mee gehouden te worden.
8. Nader onderzoek naar een eventuele ontwikkeling met recreatiewoningen moet aantonen wat de impact is van een dergelijke ontwikkeling. Als de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, wordt eventueel een vervolgstap gezet in dit proces. In de vervolgprocedure worden direct belanghebbenden, waaronder gemeente Blaricum, betrokken en is er ruime gelegenheid voor inspraak.

Conclusie

In de plantoelichting wordt aan het hoofdstuk ecologie toegevoegd dat er verschillende faunapassages in het plangebied zijn gelegen. Bij eventuele ontwikkelingen dient hier rekening mee gehouden te worden.
Voor het overige leidt deze aanpassing niet tot wijzigingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

30. Bewoner(s) Bikbergerweg 19

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwmogelijkheden aan de Drossaardlaan (tegenover nummer 13) en aan de Oud Bussummerweg 44. In beide gevallen is sprake van ongewenste verdichting van bebouwing.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit betekent echter ook dat bestaande bouwmogelijkheden gerespecteerd worden. De beide aangehaalde bouwmogelijkheden zijn al in het huidige bestemmingsplan opgenomen en worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Er zijn geen redenen om deze mogelijkheden uit het bestemmingsplan te halen. Daarnaast is er gelet op de grootte van de bouwvlakken in verhouding tot de percelen wat de gemeente betreft geen sprake van een onevenredige verdichting.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

31. Met Carien, makelaar, namens bewoner(s) Bikbergerweg 35

De grens tussen bestemming 'Tuin' en 'Wonen' bij perceel Bikbergerweg 35 komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Reactie gemeente

De grens tussen bestemming 'Tuin' en 'Wonen' wordt overeenkomstig het huidige bestemmingsplan aangepast.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast waarbij de grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' wordt aangepast overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

32. Bewoner(s) Noord Crailoseweg 24

bewoner heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan:

1. Graag de aanwezige schuren op het perceel achter Museumlaan 7 op de ondergrond in tekenen.
2. Verzocht wordt om het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan tussen Museumlaan 7 en Noord Crailoseweg 24 in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.
3. Gevraagd wordt om tussen Noord Crailoseweg 24 en 26 een bouwvlak op te nemen. Eventueel kan het bouwvlak van huisnummer 24 verkleind worden.
4. Is er een mogelijkheid om een garage op te nemen in het bestemmingsplan op de plek waar nu de carport staat?
5. Kan de grens tussen de woonbestemming en de tuinbestemming voor wat betreft het bouwvlak tussen Museumlaan 7 en 11 naar voren verplaatst worden en kan het bouwvlak ook naar voren verplaatst worden?

Reactie gemeente

1. De ondergrond is niet direct relevant voor het bestemmingsplan. De bestemming van de grond waar de bedoelde schuren staan is 'Wonen'. Op deze gronden zijn, buiten het bouwvlak, aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De schuren voldoen aan de regeling voor bijgebouwen.
2. Het is niet de bedoeling om bestaande bouwmogelijkheden te beperken of te verwijderen. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.
3. Gelet op het conserverende beleid in het nieuwe bestemmingsplan worden geen mogelijkheden voor verdere verdichting van woningbouw opgenomen. Uit de inspraakreactie is niet duidelijk welk belang wordt gediend met de toevoeging van een extra woning. Ook is niet duidelijk hoe met de belangen van de burens is omgegaan. Er zijn geen redenen om van het voorgenomen beleid af te wijken.
4. Het gemeentelijke beleid is terughoudend voor zover het bebouwing op gronden met de bestemming 'Tuin' betreft. Legaal aanwezige bebouwing mag worden onderhouden en eventueel worden vervangen door iets nieuws, maar er mag geen sprake zijn van uitbreiding van de bebouwing. Ook hier is dat niet aan de orde en er zijn geen algemene redenen om af te wijken van het beleid. Er wordt geen mogelijkheid voor een garage opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
5. In het nieuwe bestemmingsplan zijn bestaande bouwvlakken overgenomen, ook in dit geval. Er is geen bebouwing aanwezig en er is ook geen concreet plan voor deze locatie. Bij een concreet plan

kan bekeken worden of er mogelijkheden zijn om het bouwvlak te verplaatsen dan wel aan te passen. Nu er nog geen concreet plan is, dat op medewerking van de gemeente kan rekenen, is er geen aanleiding om tot een ander bestemmingsregime over te gaan dan het bestaande regime.

Conclusie

Op de verbeelding wordt het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan aan de Museumlaan overgenomen. Voor het overige leidt deze reactie niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

33. Bewoner(s) Naarderstraat 301

In verband met de specifieke hoekligging van het perceel Naarderstraat 301 wordt verzocht om de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aan de kant van de Naarderstraat te verleggen tot in het verlengde van het aangegeven bouwvlak. Nu ligt deze grens op 1 meter uit het verlengde van deze gevellijn. Door deze lijn te verplaatsen ontstaat er een gewenste mogelijkheid om in het verlengde van de bestaande bebouwing een bijgebouw te realiseren.

Reactie gemeente

De woning aan de Naarderstraat 301 betreft een gemeentelijk monument. Het gebouw is georiënteerd aan de Naarderstraat en bebouwing aan deze kant is dan ook logisch. In dit specifieke geval kan een aanbouw in de lijn van de voorgevel juist bijdragen aan de karakteristieke uitstraling van de woning. De grens tussen bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' kan in dit geval, aan de zijde van de Naarderstraat, verlegd worden tot in het verlengde van de gevel.

Conclusie

Verbeelding aanpassen bij de Naarderstraat 301.

34. Inspraakreactie m.b.t. Stukkenlaan 4

Verzocht wordt om de bestemmingsgrens te verplaatsen zodat er een garage gebouwd kan worden op grond die nu bestemming 'Tuin' heeft. Op de plek waar nu een tuinhuis aanwezig is, is de nieuwe garage voorzien. Dit betreft de zijtuin van de woning.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de rooilijnen uit het vigerende bestemmingsplan verplaatst tot een afstand van 1 meter achter het verlengde van de voorgevel. Hiermee is een verruiming van de bouwmogelijkheden gecreëerd. Het principe is wel dat aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd.

Bij dergelijke grote voor- en zijtuinen is de impact van een kleinschalig vrijstaand bijgebouw beperkt. In het voorontwerp bestemmingsplan is een vrijstellingsregeling opgenomen voor onoverdekte zwembaden.

Een vergelijkbare regeling is ook toepasbaar voor kleinschalige bijgebouwen. Door het opnemen van afstandsmaten ten opzichte van zijdelingse percelen en ten opzichte van het openbaar gebied wordt geborgd dat alleen bij grote percelen een mogelijkheid bestaat voor realisatie van een bijgebouw. Omdat het hier gaat om kleinschalige bijgebouwen is geen sprake van verdichting.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor zelfstandige bijgebouwen.

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan artikel 12 de volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen:

12.3.2 bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen mits:

- a. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 10% van de tuinbestemming met een maximum van 30 m²;
- b. de bouwhoogte van het bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. een vrijstaand bijgebouw tenminste op een afstand van 15 meter uit de voorerfgrens wordt gesitueerd;
- d. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt.

35. Inspraakreactie m.b.t. Nieuwe Blaricummerweg 27. Ingediend door bewoner(s) Travers 13, Naarden

Verzocht wordt of het mogelijk is om het nu opgenomen bouwvlak te vergroten overeenkomstig een aantal voorstellen. Ook wordt gevraagd of het mogelijk is om in de toekomst een tuinhuis te mogen realiseren in de voortuin.

Reactie gemeente

Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak niet vergroot. Een mogelijke verplaatsing van het bouwvlak kan bespreekbaar zijn, maar dat is afhankelijk van een concreet plan. Nu er nog geen concreet plan is, dat op medewerking van de gemeente kan rekenen, is er geen aanleiding om tot een ander bestemmingsregime over te gaan dan het bestaande regime.

Eventueel kan de gewenste uitbreiding van de woning gerealiseerd worden binnen de regels voor aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De hoofdopzet van het bouwvlak kan daarmee gehandhaafd blijven.

Voor wat betreft het tuinhuisje wordt verwezen naar de reactie bij nummer 34 van deze nota. De regeling voor een vrijstaand bijgebouw kan hier wellicht ook toegepast worden.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Plantoelichting

- Tabel 3.1 (monumenten in het plangebied) wordt geactualiseerd;
- op pagina 32 wordt wat betreft de hoogte van mogelijke bebouwing op het terrein bij Koninklijke Visio alleen nog gesproken over een maximale bouwhoogte van 14,5 meter. Het noemen van een maximale goothoogte kan bij verdere uitwerking van de plannen wellicht onnodig beperkend werken;
- op pagina 55 wordt de beschrijving bij artikel 12 Tuin uitgebreid met een beschrijving over de reeds aanwezige (en legale) aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In artikel 12.2.3 van de planregels is dit opgenomen.
- Op pagina 55 wordt de beschrijving bij artikel 16 'Wonen' aangepast, daarin is in het voorontwerp een foutief bebouwingspercentage opgenomen;
- op pagina 56 wordt de beschrijving bij de Anti-dubbeltelregel aangepast;

Planregels

- aan artikel 2.9 lid b sub 4 wordt toegevoegd dat bij een erker aan de zijkant van de woning de afstand tussen de voorzijde van de erker en de zijerfgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- aan artikel 6 wordt toegevoegd dat ook parkeren (bij SAS-Institute) mogelijk is.
- Artikel 9.2.1 b en h regelen de maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze regelingen worden samengevoegd ten behoeve van de leesbaarheid van het plan;
- Aan artikel 16.2.1 wordt een lid toegevoegd waarbij ook een grotere goothoogte is toegestaan wanneer het een platte afdekking van een hellend dak betreft en die platte afdekking past binnen de contouren van het hellende vlak.
- In artikel 16.4.2 wordt verwezen naar lid 16.3, dit moet 16.5 zijn, dit wordt aangepast.
- Aan artikel 17.4.2, a, wordt toegevoegd dat ook kan worden afgeweken van artikel 17.2.
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie -1 en -2 omdraaien. Regeling klopt niet.
- Aan de artikel 18.2, b onder 3, 19.2, b onder 3, 20.2, b onder 3 wordt toegevoegd dat het gaat om graafwerkzaamheden niet dieper dan de aangegeven diepte.
- Artikel 25.2, leden f en i worden aangepast overeenkomstig de standaardregels voor parkeren;

Verbeelding (plankaarten)

Algemeen:

- aan alle plankaarten wordt een korte gebiedsbeschrijving toegevoegd, zodat in het hoekstempel duidelijk is over welk deelgebied de kaart gaat;
- een aantal monumenten is niet helemaal correct weergegeven. Dit wordt aangepast;

Plankaart 2:

- Bij besluit van 2 november 2012 heeft het College besloten om op het perceel Naarderstraat 298 twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. In dit besluit is tevens opgenomen dat de toegang naar de kwekerij verbreed kan worden tot 5 meter. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de twee bouwvlakken ten behoeve van deze woningen als zodanig opgenomen. De toegang tot de kwekerij is echter niet aangepast. Dit wordt bij het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

**Bijlage 2: Relevante stukken omgevingsvergunning Hondenhotel Oud
Blaricummerweg 20**



Registratiedatum:

14-6-2013

Onderwerp: omgevingsvergunningen
hondenhotel Oud Blaricummerweg 20

B&W procedure	Dir.	Secr.	B	W	W	W
Conform						
Behandelen						

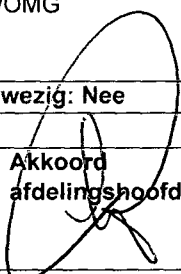
Advies

De omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en het oprichten van een inrichting, bestaande uit een hondenhotel voor maximaal 25 honden verlenen conform en met in achtname van:

1. nota beantwoording zienswijzen;
2. voorschriften omgevingsvergunning fase 2 (oprichten inrichting, milieu);
3. ruimtelijke onderbouwing (versie mei 2013).

Beslissingsdatum: 25 JUNI 2013 ⁰³
aangenh. 202

Openbaar: Ja- passief		RIS: Ja	Fk: Henk J. en Debby A/Omg/Verg <i>com/wv</i> 14 JUNI 2013	
Auteur	: T.M.H. van Zundert	Port. Houder	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	: 12 juni 2013	Van Hartskamp		
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar Tanja v. Z en Henk Jongsma		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee		Vert:		

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd 	Paraaf af	Mede geadviseerd door:			
			Omg/Verg/ HJ			

03

De omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en het oprichten van een inrichting, bestaande uit een hondenhotel voor maximaal 25 honden verlenen conform en met inachtneming van:

1. nota beantwoording zienswijzen;
2. voorschriften omgevingsvergunning fase 2 (oprichten inrichting, milieu);
3. ruimtelijke onderbouwing (versie mei 2013).

Hoewel het college positief staat tegenover deze aanvraag acht het college het politiek-bestuurlijk zuiverder om finale besluitvorming te laten plaatsvinden nadat de gemeenteraad in september het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse heeft vastgesteld.

Derhalve wordt de aanvraag tot dat moment aangehouden.

Toelichting:

Aanleiding

Voor Oud Blaricummerweg 20 heeft u op 14 februari 2012 besloten dat u in principe mee wilt werken aan een hondenhotel. De aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan is ingediend op 7 februari 2012, gevolgd door de aanvraag voor het oprichten van de inrichting. Op 12 november 2012 was sprake van complete aanvragen. De ontwerpbesluiten voor het afwijken van het bestemmingsplan en het oprichten van de inrichting hebben van 4 januari tot en met 14 februari 2013 ter inzage gelegen en dat is voor bewoners reden geweest om te reageren, een zienswijze in te dienen.

Het doel van deze adviesnota is u te informeren over de beoordeling van de zienswijzen en de conclusie die daaraan verbonden wordt. Vervolgens wordt voorgesteld de aanvraag voor het hondenhotel onder voorwaarden te honoreren.

Kaders

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet Milieubeheer

Argumentatie

De nota van zienswijze bevat alle ontvangen zienswijzen en de beoordeling per zienswijze. Graag verwijzen u naar deze nota. Een aantal aspecten lichten wij hieronder nader toe.

1. Het geluidaspect is uitvoerig en zorgvuldig onderzocht- de gevraagde situatie voldoet aan de eisen

Bij het principe akkoord is destijds al meegegeven dat met een akoestisch rapport moet worden aangetoond dat aan de geluidseisen wordt voldaan. Aanvraagster heeft daar uitvoering aan gegeven en een akoestisch rapport ingediend. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is namens uw college ook nog opdracht gegeven aan een extern bureau (Witteveen en Bos) om te beoordelen of het ingediende geluidsrapport klopt.

Conclusie: Aan de geluidseisen wordt voldaan.

2. De komst van het bedrijf is niet onredelijk bezwarend voor omwonenden.

In totaal hebben 31 bewoners, W.M. De Hoopstichting en SAS instituut gereageerd in de periode dat de ontwerp vergunningen ter inzage lagen. Eén bewoonster heeft zelf een brief geschreven. De 30 andere bewoners hebben samen met SAS instituut en W.M. De Hoopstichting in een gezamenlijke brief van een advocatenkantoor op het voornemen om de vergunningen te verlenen voor het hondenhotel gereageerd. Inhoudelijk zijn de zorgen van de buurt voornamelijk gericht op vrees voor geluidsoverlast en stankoverlast.

Aanvraagster heeft, zoals gezegd, een akoestisch rapport ingediend. Dat is in opdracht van de gemeente nog eens getoetst door een extern bureau. Aanvraagster voldoet op het gebied van geluid aan de strengste normen.

Met betrekking tot de vrees voor stankoverlast is in overleg met aanvraagster afgesproken dat de hondenpoep in een afgesloten container wordt bewaard. Minstens eens in de veertien dagen wordt de container geleegd door een bedrijf. In overleg met aanvraagster worden bovendien nog extra beperkingen in de vergunning opgenomen waaronder een beperking in het soort honden dat zij opvangt en de opslag van de hondenpoep. In een losse bijlage bij dit advies treft u de uitgebreidere motivering van het afdelingsadvies voor het aspect milieu aan. Mede ook gelet op de afstand tussen de woningen van de omwonenden en het bedrijf, menen wij dat hiermee in voldoende mate wordt voorkomen dat stankoverlast ontstaat. Kortom, objectief gezien wordt de komst van het bedrijf niet onredelijk bezwarend geacht voor de omwonenden.

Conclusie: Hoewel gesteld, is de vrees voor de overlast niet nader onderbouwd of voorzien van een deskundigenrapport. Ook is er geen tegenadvies ontvangen, waardoor aan de juistheid van de beschikbare deskundigenrapportages zou moeten worden getwijfeld. Specifieke voorwaarden moeten daarnaast voorkomen dat de gestelde (geur-)overlast ontstaat.

3. De erfdienstbaarheid is geen belemmering om de vergunningen te verlenen

Bij het ontwerp heeft u zich op het standpunt gesteld dat de gestelde erfdienstbaarheid in relatie tot de integrale belangenafweging op zichzelf onvoldoende reden is om af te zien van vergunningverlening.

Op 12 maart heeft de rechter in een door omwonenden gestart kort geding uitspraak gedaan over deze erfdienstbaarheid. De kort geding-rechter stelt zich over de toepasbaarheid van de erfdienstbaarheid, kort gezegd, op het standpunt dat niet is aangetoond dat één deel van de in de vordering gestelde percelen onder de erfdienstbaarheid valt en ook dat de onrechtmatige hinder niet is aangetoond. Deze uitspraak ondersteunt dus het standpunt van het college dat de gestelde erfdienstbaarheid op zichzelf geen reden hoeft te zijn voor afwijzing van de vergunningaanvraag. Wij hebben begrepen dat de bodemprocedure nog dient. Overigens zou ook een andere afloop van de gerechtelijke procedure niet hoeven te leiden tot een ander standpunt van uw college. In de belangenafweging dient u het gewicht van de gestelde privaatrechtelijke beperking mee te wegen, maar het feit dat er een privaatrechtelijke beperking is, betekent niet automatisch dat van vergunningverlening *moet* worden afgezien. Een door de rechter gehonoreerde (werking van de) erfdienstbaarheid zou wel kunnen betekenen dat een verleende vergunning door aanvrager niet gebruikt kan worden.

Maar, zoals gezegd, het (voorlopige) rechterlijk oordeel steunt uw college in het reeds eerder ingenomen standpunt.

Conclusie: De gestelde erfdienstbaarheid behoeft geen belemmering te zijn voor de voorgestelde vergunningverlening.

4. Er is geen goede reden om besluitvorming nog langer aan te houden

Boekel de Nerée stelt dat privaatrechtelijke procedures overbodig zijn als het bedrijf bereid is uiteindelijk te beëindigen en vraagt uw college om medewerking op dat punt. Ook vraagt Boekel de Nerée om besluitvorming aan te houden totdat over de erfdienstbaarheid uitspraak in de bodemzaak is gedaan. Een besluit op de aanvragen wordt dan in elk geval uitgesteld tot medio augustus.

Er is, zoals besproken onder 3, volgens de afdeling geen reden om in te gaan op één van deze verzoeken. De aanvragen dateren van begin 2012. Wettelijk gezien had besluitvorming binnen zo'n 26 weken moeten plaatsvinden. In de onderhavige situatie zijn we nu ruim een jaar onderweg. Enerzijds doordat de aanvraag aanvankelijk niet compleet was, maar anderzijds doordat zeer uitvoerig aandacht is besteed aan de voorbereiding en de belangen van omwonenden. Die belangen betreffen vooral de eerder vermelde geluidsaspecten, maar zeker ook de gestelde privaatrechtelijke beperking en de uitkomst van het kort geding. Ook is een door hen aan te leveren planschaderapport afgewacht. Van dit laatste hebben de bewoners uiteindelijk toch weer afgezien.

Er is, uitgezonderd een zienswijze over een feitelijke onjuistheid (verkeerd adres genoemd, dat bestaat ook niet, wordt aangepast) geen aanleiding om de zienswijzen over te nemen. Geadviseerd wordt om de vergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en het oprichten van een inrichting te verlenen.

Conclusie: De belangen van de omwonenden zijn zeer zorgvuldig in de procedure meegewogen. Verder uitstel van besluitvorming achten wij, mede gelet op de wettelijke beslistermijn, onverantwoord.

Alternatieven

A. Als u gelet op het aantal bewoners die tegen zijn vindt dat het maatschappelijk draagvlak te klein is, dan weigert u de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (fase 1). De milieuvergunning (fase 2) moet worden verleend. Die kan namelijk alleen worden geweigerd in het belang van de bescherming van het milieu en dat is hier niet in het geding, er is daarom geen weigeringsgrond. Voor wat betreft vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan geldt: het aantal reacties zegt op zich niets, het gaat om de aard en inhoud van de reacties, afgezet tegen de verrichte onderzoeken en aan een vergunning te verbinden voorwaarden. Alles in aanmerking genomen vindt de afdeling dat de omgevingsvergunning (zowel fase 1 als 2) moet worden verleend.

B. Het terrein valt onder een gebied waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is. Vaststelling van dat bestemmingsplan door de gemeenteraad is naar verwachting in september 2013. Als u ervoor voelt om die besluitvorming eerst af te wachten, dan heeft dat geen inhoudelijke consequenties voor de aanvragen zelf. Er is namelijk geen sprake van een fatale termijn. Wel zijn wij van oordeel dat het vooronderzoek, juist ook met het oog op de belangen van omwonenden, zo zorgvuldig is geweest dat er geen aanleiding is u te adviseren de finale beslissing over deze concrete aanvraag over te laten aan de raad, waar u deze bevoegdheid gewoon heeft.

Mocht u evenwel tot dit alternatief besluiten, dan stellen wij tevens voor hiervan formeel kennis te geven aan de aanvrager.

C. Aanvrager is eventueel bereid om het totaal aantal honden aan te passen naar maximaal 25, waarvan 20 voor het bedrijf en vijf privé/hobby. Dat zijn er dus vijf minder dan waarin de aanvraag tot nu voorziet en waar bij de beoordeling van het akoestisch onderzoek is uitgegaan.

Financiën
n.v.t.

Communicatie
Alle betrokkenen krijgen schriftelijk bericht van uw besluit, inclusief de motivering.

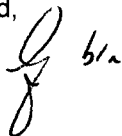
Uitvoering en evaluatie
n.v.t.

Bijlagen

- Nota met samenvatting en beoordeling zienswijzen
- Voorschriften en considerans milieu
- uitgebreidere toelichting afdelingsadvies vwb milieu
- Ruimtelijke onderbouwing (mei 2013)

- samenvatting mondelinge zienswijzen
- zienswijzen Boekel de Nerée, 30 januari 2013 (INK 1302146)
- verzoek om overleg Boekel de Nerée, 8 februari (INK 1302557)
- zienswijzen mw. Den Boer-Kristen, 13 februari 2013 (INK 1302732)
- aanvraag afwijken bestemmingsplan en aanvraag oprichten inrichting
- akoestisch onderzoek, aangepast nav ingediende zienswijzen, betreft correcties in de tekst

Omgeving
Beleid,



T.M.H. van Zundert

Nota met beantwoording zienswijzen over ontwerp beschikking fase 1 (afwijken bestemmingsplan) en fase 2 (oprichten), hondenhotel Oud Blaricummerweg 20 (registratienummer 112529).

Wie hebben zienswijzen ingediend?

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- a) mevrouw van Mil van Boekel de Nerée advocaten, namens 30 omwonenden, SAS Instituut en de W.M. De Hoopstichting;
- b) mevrouw den Boer-Kristen, omwonende.

De zienswijzen zijn samengevat en genummerd. Per zienswijze treft u de reactie van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen aan.

De zienswijze van mevrouw Den Boer Kristen heeft een grote mate van overeenkomst met de zienswijzen van Boekel de Nerée. Daarom zijn de zienswijzen doorgenummerd.

Premature zienswijzen

Boekel De Nerée advocaten heeft op 31 juli 2012 en op 31 januari 2013 zienswijzen ingediend. De zienswijzen van 31 juli 2012 zijn al meegenomen bij de ontwerp besluiten. Voor de afweging bij die zienswijzen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing van de vastgestelde omgevingsvergunningen is op dit punt identiek aan de ruimtelijke onderbouwing die bij de ontwerpbeschikkingen ter inzage heeft gelegen.

Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1- privaatrechtelijke belemmering:

Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering, namelijk een notariële akte met een erfdienstbaarheid, die houdt in dat ter plaatse geen bedrijf mag worden gevestigd.

Reactie:

Primair wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, daarin is bij een identieke premature zienswijze al afgewogen of hier sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De zienswijze van 31 januari bevat geen gegevens die tot een ander standpunt moeten leiden. Voorts ziet het college zich gesteund door de uitspraak in kort geding op 12 maart 2013 waarbij de rechtbank over de toepasbaarheid van de erfdienstbaarheid, kort gezegd, zich op het standpunt stelt dat niet is aangetoond dat perceel A 691 onder de erfdienstbaarheid valt en ook dat de onrechtmatige hinder niet is aangetoond. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 2- landelijke omgeving:

Deze ontwikkeling past niet in een landelijke omgeving, een natuurgebied met verschillende monumentale panden. Er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Het enkele feit dat het omliggende gebied deels een natuurgebied is, heeft niet tot gevolg dat vanuit ruimtelijk oogpunt alle andere gebruiksfuncties ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn. Een afweging van geval tot geval is vereist. Zo ook in dit geval. Het resultaat is de ruimtelijke onderbouwing die bij het ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Voor de vestiging van het bedrijf worden met het oog op eventuele geluidsoverlast maatregelen in de beschikkingen opgenomen, maatregelen aan de bron, bij het bedrijf zelf en dus niet in de omgeving. Het bedrijf voldoet bovendien aan de strengste normen op het

gebied van geluid. Die hebben tot gevolg dat, objectief gezien, geen sprake is van geluidsoverlast. Maatregelen aan monumentale panden zijn daarom niet aan de orde. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 3 – verkeersaantrekkende werking:

Er is sprake van verkeersaantrekkende werking.

Reactie:

In de zienswijze wordt niet concreet gemaakt in welk opzicht de verkeersaantrekkende werking onredelijk bezwarend is voor de bewoners. Allereerst wonen niet alle personen die een zienswijze hebben ingediend aan de Oud Blaricummerweg. Daar komt bij dat SAS instituut, dat grenst aan onderhavig perceel en een kantoor voert met 150 werknemers en bezoekers ontvangt ook verkeersaantrekkende werking heeft. De komst van het hondenhotel is noch voor de bewoners, noch voor het gebied onredelijk bezwarend. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing. Daar is, in aanmerking genomen dat eigenaresse zelf het merendeel van de honden haalt en brengt, uitgegaan van tien verkeersbewegingen. Let wel, dit aantal ziet op de extra verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf. Natuurlijk zijn er ook verkeersbewegingen van de eigenaresse en haar familieleden als bewoners van het perceel. Gelet op het private karakter hoeft dat redelijkerwijs niet in kader van de omgevingsaanvragen te worden meegenomen. Duidelijk mag zijn dat die bovendien geen onaanvaardbare situatie tot gevolg hebben.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 4 – omvang bedrijf:

Aanvraagster wil haar inkomen hiermee verdienen. Het nieuwe bestemmingsplan laat maximaal 50 dieren toe, dat zijn er meer dan waarin de aanvraag voorziet. De bewoners betwijfelen daarom of het bij maximaal 25 honden blijft.

Reactie:

Primair wordt opgemerkt dat het nieuwe bestemmingsplan een eigen procedure kent, die wordt momenteel wordt gevolgd. In die procedure hebben de bewoners en SAS instituut dit punt ook onder de aandacht gebracht. Het aantal van 50 dieren is onbedoeld opgenomen, het aantal is in het inmiddels ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan teruggebracht naar maximaal 25 honden. In het kader van de afwijkingsprocedure wordt hierover opgemerkt dat het de bedoeling is om voor het bedrijfsmatige aspect maximaal 25 honden toe te staan. Als er besloten wordt om hiervoor vergunning te verlenen dan is het dus voor maximaal 25 honden, niet meer. Aanvraagster heeft privé ook honden, die zijn hobbymatig en maken daarom geen onderdeel uit van de aanvraag.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 5 – privé honden:

Aanvraagster heeft ook privé, hobbymatig honden. Er is ter plaatse bovendien sprake van een uitlaatservice, ook voor die bedrijfstak zullen honden aanwezig zijn.

Reactie: De woning aan Oud Blaricummerweg 20 wordt bewoond door aanvraagster, haar zus en haar moeder. Samen hebben zij in totaal vijf honden, die zijn privé, hobbymatig. Zij maken geen onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning. Noch voor het afwijken van het bestemmingsplan noch voor het oprichten van de inrichting. Dat is ook niet nodig. Elke particulier mag immers hobbymatig een hond houden. De aanvraag voor het bedrijf, de inrichting, ziet op maximaal 25 honden. Het college heeft daarbij geen onderscheid gemaakt tussen honden die alleen worden uitgelaten en honden die daar de nacht doorbrengen aangezien dit laatste overkoepelend is voor wat betreft de duiding van de intensiteit van het gebruik.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 6 – het bedrijf zit er al:

Er is feitelijk al sprake van bedrijfsmatige activiteiten, dat wordt nergens in de stukken vermeld. Die activiteiten zijn zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk niet toegestaan.

Reactie:

Voor de reactie op het privaatrechtelijke aspect wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze onder punt 1.

Aanvraagster heeft desgevraagd laten weten dat de activiteit van een hobby is uitgegroeid tot haar wens om op deze manier in haar levensonderhoud te voorzien. De zienswijze is dus in zoverre terecht dat er inderdaad nu al sprake is van activiteiten en voor het bedrijfsmatig karakter hadden eerst de benodigde aanvragen moeten worden ingediend. Dat is niet gebeurd. Het feit dat de activiteit al plaatsvindt is geen reden om de vergunning af te wijzen. Uitgangspunt bij de beoordeling is de aanvraag zoals die nu voorligt.

Overigens, tot aan de procedure rondom deze aanvraag waren er geen signalen, ook niet uit de buurt, die er op wezen dat sprake was van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, terwijl de bedrijfsmatige activiteiten kennelijk al in 2002 plaatsvonden. Laat staan dat is afgewogen of handhavende maatregelen nodig waren.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 7- verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad:

Het is niet duidelijk waarom in dit geval geen aparte verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad.

Reactie:

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 besloten voor bepaalde categorieën van gevallen een algemene verklaring van geen bedenkingen vaststellen. Die algemene verklaring is aansluitend in werking getreden en nog steeds van kracht. Daarin is, voor zover hier relevant, bepaald dat een algemene verklaring van geen bedenkingen geldt voor bedrijven die binnen bestaand bebouwd gebied vallen. Bij dit laatste is de structuurvisie van de provincie Noord Holland bepalend. Uit de daarbij behorende kaart blijkt dat de bebouwing aan de Oud Blaricummerweg 20 als bestaand bebouwd gebied wordt aangemerkt. Kortom, er is sprake van een bedrijf binnen bestaand bebouwd gebied en dat valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 8 – ecologisch onderzoek:

Er had ecologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Voor de beoordeling van de ecologische aspecten is in de ruimtelijke onderbouwing enkel opgemerkt dat er gelet op de aard van het project geen sprake is van enige aantasting van de ecologische waarden. Dit is opmerkelijk, nu de nabijgelegen gronden 'Bikbergen', met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Er is ter zake ecologie derhalve geen zorgvuldig onderzoek gedaan, zodat onduidelijk is dat voornoemde waarden gewaarborgd zijn.

Reactie:

Bij de beoordeling van de vraag of een afwijkingsprocedure in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is, is contact gezocht met de provincie Noord-Holland. Die heeft desgevraagd bevestigd dat er geen sprake is van enige negatieve invloed op het gebied, er is geen sprake van versterking van waarden, ook niet op de ecologische hoofdstructuur van het omliggende gebied.

Het college ziet zich naast het voorgaande ook gesteund door de quick scan die voor de gemeente is gemaakt en is vastgelegd in de zogenaamde natuurwaardenkaart. Daarop is

zichtbaar dat noch op het adres aan de Oud Blaricummerweg 20 zelf noch in de nabije omgeving sprake is van soorten als bedoeld in de Flora- en Faunawet.

Kijkend naar de aanvraag die er ligt, het gaat hier enkel om een wijziging in het gebruik, het overleg met de provincie en de natuurwaardenkaart kan in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat er noch sprake is van aantasting van waarden van het omliggende gebied noch dat er sprake is van aantasting van soorten.

Graag merken we daarbij nog het volgende op. Het wandelen met de honden in de omgeving beschouwen we als een recreatief medegebruik. De omwonenden beroep zich op de bijzondere waarden van Bikbergen. Het is toegestaan om met de hond te wandelen in dat gebied. Kortom, het college kan de bewoners niet volgen in hun stelling dat ecologisch onderzoek zou moeten plaatsvinden.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 9 - precedentwerking:

Als een hondenpension wordt toegestaan, dan heeft dat precedentwerking tot gevolg.

Reactie:

Het enkele feit dat een bedrijfsmatige activiteit wordt toegestaan, heeft noch tot gevolg dat elke willekeurige vorm van bedrijfsactiviteiten op deze plek is toegestaan, noch tot gevolg dat er op elke plek in dit gebied een vorm van bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan.

Uitgangspunt is dat er blijft wat er is. Dat is dan ook de beleidslijn die voor dit gebied is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Buitenwijken, dat de wettelijke procedure doorloopt.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 10 - planschade:

Er is in relatie tot de omwonenden sprake van forse planschade, zeker nu een aantal panden een monumentale status heeft en o.a. SAS geen voorziening als airco of dubbele beglazing kan aanbrengen waardoor bij mooi weer de ramen openstaan en de geluidsoverlast extra erg is.

Reactie:

Van planschade kan pas sprake zijn op het moment dat de vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is verleend. Kijkend naar de aanvraag en de eisen bij de toekenning van planschade is de verwachting dat er geen sprake is van planschade.

Er geldt bovendien een aparte procedure voor die is geregeld in de procedureverordening tegemoetkoming in planschade gemeente Huizen 2008.

De bewoners hebben desgevraagd de gelegenheid gekregen om in dit stadium, te onderbouwing van de door hen gestelde forse planschade de gelegenheid gekregen een onafhankelijk rapport van een deskundige in te dienen. Zij hebben daar bij nader inzien geen gebruik van gemaakt.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 11 – belangen omwonenden:

Er is geen sprake van een gedegen motivering waarom uit de aanvraag en de ontwerpvoorschriften zou volgen dat geen sprake is van een aantasting van de belangen van omwonenden.

Reactie:

Zowel bij het punt van de afwijking van het bestemmingsplan als het oprichten van de inrichting is uitvoerig aandacht besteed aan alle aspecten die een belang kunnen zijn van omwonenden, denk bijvoorbeeld aan geluid en geur. Bij elk van die aspecten is een

afweging gemaakt. Wat is redelijk? Wat is aanvaardbaar? Uiteraard is die afweging van het bedrijf in relatie tot de omgeving en zo ook de omwonenden gemaakt. De conclusie is, kort gezegd, dat dit bedrijf ruimschoots onder de norm zit van wat betreft overlast. Objectief gezien. Het college kan de bewoners daarom niet volgen in de stelling dat er geen sprake is van een gedegen motivering richting de bewoners en hun belangen daarbij. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 12 – beschadiging zandpaden

Vestiging van het bedrijf heeft tot gevolg dat sprake wordt van een verkeersaantrekkende werking, waardoor de zandpaden in het gebied worden beschadigd.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is reeds tot uitdrukking gebracht dat de toename van de verkeersbewegingen bij dit bedrijf aanvaardbaar zijn. Een zandpad heeft inderdaad bij gebruik ervan tot gevolg dat kuilen ontstaan. Dit is eenvoudig op te lossen door de kuilen regelmatig op te vullen. Dat gebeurt in de huidige situatie al. Dit wordt in de nieuwe situatie naar verwachting niet zodanig meer dat op om die reden een afwijzing van de vergunning redelijk is. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 13 – berekening extra verkeersbewegingen

Het is niet duidelijk waar de beweerde extra verkeersbewegingen op zijn gebaseerd.

Reactie:

Die zijn gebaseerd op de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van de inrichting en het geluidsonderzoek dat in het kader van de aanvragen heeft plaatsgevonden.

Zienswijze 14 – bezetting bedrijf

Er is geen sprake van pieken tijdens vakanties, maar van een volledige bezetting gedurende het hele jaar.

Reactie:

Bij de beoordeling van de aanvraag is uitgegaan van een maximum van 25 honden. Er is niet gekeken naar pieken en dalen.

Zienswijze 15 – doelstellingen Wet Milieubeheer:

De aanvraag is niet voldoende getoetst aan de doelstellingen van de Wet milieubeheer ("Wm"), waaronder de bescherming van het milieu, de zorg voor een doelmatig beheer van afvalstoffen, de zorg voor een zuinig gebruik van energie en grondstoffen, alsmede de zorg voor de beperking van de nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting. Dat zal worden gewerkt met de best beschikbare technieken in het kader van de bedrijfsvoering (onder andere vanwege energie, bodem, luchtkwaliteit en afval) ontbreekt eveneens in de besluitvorming.

De vraag is of het wel bij een maximum van 25 honden zal blijven. Bovendien houdt aanvraagster ook privé honden. Het is mogelijk dat er naast de honden die op basis van de vergunning aanwezig mogen zijn, er óók in het kader van de uitlaatservice honden aanwezig zullen zijn op het perceel. Niet duidelijk is in hoeverre hierop gehandhaafd zal kunnen worden.

Niet is gebleken dat aanvraagster zich aan de regels uit het Activiteitenbesluit en het Honden- en Kattenbesluit 1999 zal houden.

Reactie:

In het advies van de dienst Ruimtelijke ordening en openbare werken d.d. 12-11-2012, welke ter inzage bij de ontwerp vergunning is gelegd, is het volgende toetsingskader genoemd:

"Met het oog op artikel 2.14 van de Wabo zijn bij de beslissing op de aanvraag betrokken:

- a. de bestaande toestand van het milieu, voor zover de inrichting daarvoor gevolgen kan veroorzaken;
- b. de gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken alsmede de mogelijkheden om die milieugevolgen te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken voor zover zij niet kunnen worden voorkomen;
- c. de met betrekking tot de inrichting en het gebied waarin de inrichting is gelegen, redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen die van belang zijn met het oog op de bescherming van het milieu;
- d. de tijdig ingebrachte adviezen en zienswijzen;
- e. de mogelijkheden tot bescherming van het milieu, door de nadelige gevolgen voor het milieu, die de inrichting kan veroorzaken, te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, voor zover zij niet kunnen worden voorkomen;
- f. de met elkaar samenhangende technische, administratieve en organisatorische maatregelen om de gevolgen die de inrichting voor het milieu veroorzaakt, voor zover mogelijk, te verminderen."

Zoals in het aanvraagformulier onder 20 aangegeven is, is er geen sprake van een inrichting met gpbv-installaties, brief documenten, installaties of opslag waarop best beschikbare technieken van toepassing zijn. Immers, er is hier sprake van het houden van honden, niet van een productiefabriek.

In dit kader zijn passende voorschriften opgenomen in het kader van afvalstoffen, afvalwater, het hondenpension, bodembescherming, het energiegebruik, geluid en het bedrijfsmatig houden van dieren.

Door de toetsing en het stellen van voorschriften wordt voldaan aan de doelstellingen van de Wm.

In de aanvraag worden maximaal 25 pensionhonden benoemd. Indien in de toekomst door groei van het bedrijf een groter aantal gewenst is, zal dit eerst middels een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Of een dergelijke vergunning kan worden verleend is nu niet aan de orde, wel is zeker dat onderhavige aanvraag maximaal 25 honden betreft.

De maximaal 5 honden die privé worden gehouden maken geen deel uit van de activiteiten in de inrichting (zie de toelichting onder het kopje 'mondelinge zienswijze').

Bij de uitlaatservice worden honden bij mensen thuis opgehaald, uitgelaten en teruggebracht. Daarbij komen ze niet in het hondenpension. Als ze toch, om welke reden dan ook, ondergebracht worden in het hondenpension, dan zijn het pensionhonden en worden als zodanig meegeteld.

De inrichting is vergunningplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. Voor zover van toepassing zijn de regels uit het activiteitenbesluit rechtstreeks werkend. Toezicht op de naleving van deze regels wordt (in principe na het verlenen van de omgevingsvergunning) separaat uitgevoerd. De gemeente Huizen is geen bevoegd gezag voor het toezicht op de naleving van het Honden- en Kattenbesluit.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 16 – geluidshinder:

De zienswijzen van Boekel de Nerée zijn onder te verdelen in 3 onderdelen, te weten:

- een algemeen deel over wat beschreven moet worden in de representatieve bedrijfssituatie;

- de inhoud van de representatieve bedrijfssituatie als opgenomen in het bij de aanvraag horende akoestisch onderzoek;
- de verkeersaantrekkende werking.

Verkeersaantrekkende werking

De huidige bedrijfsvoering van 'De Speurheus' geeft veel extra verkeer op de kwetsbare zandpaden, die daardoor telkens diepere kuilen krijgen. De bedrijfsbusjes rijden af en aan en daarbij zijn er nog de extra verkeersbewegingen van de hondeneigenaren zelf. Dit beschadigt de zandpaden en levert veel overlast op in het rustige gebied. Er wordt uitgegaan van 5 personenwagens per dag en derhalve maximaal 10 extra vervoersbewegingen. Waaruit dit volgt blijkt nergens uit. Ook de extra bewegingen van de busjes van het hondenpension zelf zouden hier immers onder moeten vallen. Een opgave van het aantal busjes van het hondenpension ontbreekt. Er dient derhalve een onderbouwing te worden gegeven voor de verkeersbewegingen.

Reactie:

Geluidshinder - algemeen

De definitie van de representatieve bedrijfssituatie is weergegeven in de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' uit 1999, opgesteld door het Ministerie van VROM. De definitie luidt:

'Situatie waarbij de voor de geluidsproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor een bedrijfsvoering bij volledige capaciteit in de te beschouwen etmaalperiode.'

In het rapport wordt uitvoerig ingegaan op de representatieve bedrijfssituatie. Duidelijk beschreven worden de verschillende typen bronnen, de aantallen, lokalisatie, bronvermogens en een uitvoerige beschrijving van het verloop van de representatieve dag. Wij zijn het eens dat de representatieve situatie goed beschreven moet zijn en kunnen op basis van het rapport niet anders dan concluderen dat dit het geval is.

Geluidshinder- Inhoud

Uit het ingediende rapport blijkt duidelijk dat de representatieve situatie door de aanvrager en het adviesbureau is besproken en is vastgesteld. Met de aanvrager is de maximale dag besproken die meer dan 12 maal per jaar voorkomt. Het verloop van deze dag is uitgeschreven van tijdstip tot tijdstip. Uit het gedetailleerd omschrijven blijkt ons inziens dat er ruim aandacht geschonken is aan het vaststellen van de representatieve situatie.

In het rapport zou niet gemotiveerd worden waarom in de westgevel van het pension een aantal ramen geopend is in de nachtperiode. Dit blijkt echter duidelijk uit de omschrijving: 'Open raam t.b.v. ventilatie' en uit bijlage 1, waarin is aangegeven dat 2 ramen deels open staan. Met de opmerking dat het pension akoestisch gezien niet relevant is, wordt bedoeld op de stenen opbouw. Door het open raam kan echter weldegelijk een relevante hoeveelheid geluid geëmitteerd worden, en dit maakt dan ook wel onderdeel uit van de berekeningen. Dit staat duidelijk vermeld onder aan pagina 6 van het rapport.

In de ontwerpvoorschriften is onder 2.2.2 aangegeven dat er noodzakelijke ventilatie is toegestaan. Hieraan wordt voldaan middels een aantal geopende ramen, zoals ook beschreven onder aan pagina 6 van het rapport.

Er zou niet blijken dat er rekening is gehouden met meervoudige reflecties. Bij een geluidemissie van een bron binnen een gebouw treden altijd reflecties op. Hiervoor wordt conform methode II.7 van de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' gecorrigeerd. Deze correctie bedraagt doorgaans 3 tot 5 dB(A). Het rapport hanteert echter een correctie van 0 dB(A), waardoor met een grotere geluidsafstraling gerekend wordt. De berekening is dus zeker geen onderschatting.

Er zou niet blijken dat voldoende rekening wordt gehouden met impulsachtige geluiden van geblaf van honden. Indien dit type geluid zich voordoet, dient conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai op het langtijdgemiddeld deelgeluidsniveau vanwege de gehele inrichting een toeslag van 5 dB in rekening te worden gebracht. In het onderzoek wordt de toeslag voor alle 3 de etmaalperioden volledig toegepast, blijkt uit de resultaten. Er is dus maximaal rekening gehouden met impulsachtig geluid.

Voor de blaffrequentie geeft het rapport aan dat uitgegaan is van een blaffrequentie van 5 % van de tijd. Dit is ons inziens correct gebaseerd op basis van literatuur en jurisprudentie, zoals aangegeven in het rapport. Gemeente Huizen ziet geen grond om hiervan af te wijken.

Het gehanteerde bronvermogen van het blaffen is afgestemd op de rassen welke verblijven in het pension. 'Grote blaffers' als rottweilers en duitse dogs maken geen onderdeel uit van de aanvraag. Naar aanleiding van de zienswijzen worden, met instemming van de aanvraagster, expliciet de Rottweiler en de Duitse dog uitgesloten van toetreden tot de inrichting. Voor de overige hondenrassen geldt een immissierelevant bronvermogen van ten hoogste 100 dB(A). Dit wordt gestaafd door onafhankelijk onderzoek ('Akoestisch adviseur een hondenbaan?' ir. K.B.A. Bijsterbosch en ir. D.D.T.R. Valkenburg-van Berlo, blad Geluid, maart 2006).

Er zou een inconsistentie zijn met betrekking tot de bedrijfstijden. In de aanvraag is aangegeven dat de bedrijfstijden van 08.30-18.00 uur zal zijn. In feite kunnen 24 uur per dag en 7 dagen per week honden aanwezig zijn. In de aanvraag wordt met de tijden bedoeld dat hiertussen honden gebracht en gehaald kunnen worden. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op 7 dagen per week, 24 uur per dag. De mogelijke inconsistentie heeft geen invloed op de geluidsbelasting en op de besluitvorming. De inrichting is scherp onder de loep genomen.

Er zou niet duidelijk zijn op welke wijze er gemeten is. Uit het onderzoek blijkt dat er niet gemeten is en de bronvermogens gebaseerd zijn op literatuur en kengetallen. De uitgangspunten ten aanzien van de hoeveelheid honden, mee blaffen en het worst case scenario worden gestaafd door deskundigenrapporten en jurisprudentie. Het onderzoek is daarom niet gebaseerd op een bepaald 'timeslot' van een bedrijfsbezoek. De zienswijzen wordt tot dusver niet overgenomen.

Het zou niet duidelijk zijn hetgeen opgenomen is in voorschrift 5.1.3. Dit is gebaseerd op het onderdeel maatregelen van het rapport. In de conclusie wordt inderdaad per abuis speelweide 5 genoemd in plaats van speelweide 4. Deze zienswijze is overgenomen, het rapport is op dit punt aangepast.

Verkeersaantrekkende werking

De bestelwagens van De Speurheus zouden af en aan rijden, terwijl een opgave zou ontbreken. Uit het rapport blijkt echter duidelijk dat het twee bewegingen betreft. Dit sluit ons inziens niet aan bij de kwalificatie 'aan en af rijden'.

Het aantal bewegingen is beperkt en wij zien dan ook geen reden om af te zien van hetgeen opgenomen is in de considerans onder punt 3.2: Indirecte hinder wordt veroorzaakt door bronnen buiten de inrichting, die wel aan de inrichting toe te kennen zijn. Voor De Speurheus betreft dit een beperkt aantal bewegingen van personenwagens, een tractor en bestelwagens. Gezien de afstand van de inrichting tot de woningen achten wij het aannemelijk dat het aan- en afrijdende verkeer zich in ieder geval ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer zal onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.

Daarnaast is het aantal bewegingen zo laag, dat in de aangevraagde situatie voldaan zal worden aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Gesteld wordt dat de zandpaden verslechteren door voertuigen welke van en naar de inrichting rijden. Wij verwachten niet dat dit tot geluidshinder kan leiden gezien het beperkte aantal voertuigen en het feit dat voertuigen over dergelijke wegen langzaam rijden. Overigens maken kuilen in wegen geen onderdeel uit van het reken en meetvoorschrift. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 17 - Geurhinder c.q. stankoverlast en afvalpreventie

Voorts bestaat er vrees voor stankoverlast ten gevolge van dierlijke fecaliën. Ter voorkoming van stankhinder als gevolg van dierlijke uitwerpselen zijn geen voorschriften aan het bestreden besluit verbonden. In de ontwerpvoorschriften is niets bepaald ten aanzien van de dierlijke fecaliën uit de speelweiden, nergens blijkt uit dat deze direct na de speelperiode zullen worden verzameld en afgevoerd of opgeslagen. Ook ten aanzien van de dierlijke fecaliën uit de dierenverblijven is voor wat betreft het verzamelen, de wijze en frequentie van afvoeren en het opslaan niets bepaald, noch is duidelijk bepaald hoe de dierlijke fecaliën zouden moeten worden opgeslagen. Gelet op de mogelijke overlast zou dit bij voorkeur in een vloeistofdichte en afgedekte afvalcontainer dienen te gebeuren.

Voor vaste mest is slechts opgenomen dat deze wordt opgeslagen op een mestplaat.

Onduidelijk is waar deze zich binnen de inrichting zal bevinden.

Geurhinder en afvalstoffen zijn niet in de beoordeling betrokken, dit klemmt temeer nu de afstand van de dichtstbijzijnde bebouwing slechts 50 meter bedraagt.

Reactie:

In de ontwerp beschikking waren inderdaad geen voorschriften hierover opgenomen. De zienswijze is op dit punt terecht. Betreffende de opslag en afvoer van afvalstoffen en in het bijzonder van hondenpoep, zijn nu voorschriften opgenomen. Deze voorschriften betreffen het scheiden van afvalstoffen (voorschrift 1.1.2), het voorkomen van geurhinder (1.1.5), het voorkomen van verontreiniging van de bodem (3.2.1) en van de omgeving (6.1.2).

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt, met instemming van de aanvrager, aanvullend voorgeschreven dat hondenpoep op het terrein van de inrichting dagelijks wordt verzameld en opgeslagen in een vloeistofdichte en afgedekte container. De inhoud van de container wordt zo vaak als nodig, doch tenminste eenmaal per 14 dagen afgevoerd.

De mestplaat wordt niet gebruikt voor de opslag van hondenpoep.

Zienswijze 18 (mondeling) – akoestisch onderzoek privé honden

Mevrouw van Mil (advocate, Boekel de Nerée) geeft aan dat de aanvrager over 5 privéhonden beschikt en dat deze onderdeel moeten uitmaken van de aanvraag en het akoestisch onderzoek.

Reactie:

De honden worden apart van de andere honden gehouden in de woning van de aanvrager en separaat in het buitengebied uitgelaten. De honden betreden de speelweiden niet. Gezien dit duidelijke privé karakter maken de honden geen onderdeel uit van de inrichting en maken daarom ook terecht geen onderdeel uit van het akoestisch onderzoek.

Overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan worden de privé honden wel meegeteld en mogen er in totaal niet meer dan 25 honden in de inrichting aanwezig zijn

Zienswijze 19:

Wij worden met z'n allen voor de gek gehouden.

Reactie:

Het ontwerpbesluit is middels een openbare voorbereidingsprocedure, twee akoestische adviesbureaus en een uitgebreide motivering tot stand gekomen. Ook zijn prematuur ingediende zienswijzen meegenomen in het ontwerpbesluit. De belangen van zowel de aanvrager als van de omwonenden, de ruimtelijke inpasbaarheid en de milieubelasting zijn zorgvuldig afgewogen. Het is onjuist om dan te veronderstellen dat men voor de gek wordt gehouden.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 20 – verkeerd adres in geluidsonderzoek

Oud Bussummerweg 2 moet zijn Noord Crailoseweg 2.

Reactie:

Dat klopt. Het adres is verkeerd van de kaart gelezen, omdat het bedoelde perceel grenst aan zowel de Oud Bussummerweg als de Noord Crailoseweg. Het maakt geen verschil voor de uitkomsten van het akoestisch onderzoek omdat hetzelfde perceel is bedoeld.

Het rapport wordt op dit punt aangepast, deze zienswijze wordt overgenomen.

Zienswijze 21- geluidsmeting

Op het moment van meten bij de kennel is niet de toekomstige situatie weergegeven.

Reactie:

Voor het onderzoek zijn geen metingen verricht, maar is uitgegaan van literatuurgegevens, gebaseerd op onderzoek. Berekend is de 'aangevraagde situatie', oftewel hoe de inrichting in bedrijf zal zijn na het verlenen van de vergunning. Dat is gebruikelijk.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 22- relevantie verschillende speelvelden

Onderverdeling in speelweiden is niet relevant.

Reactie:

Een onderverdeling is wel relevant. De overdracht van geluid verschilt per speelweide. Dit betreft niet alleen de afstand tussen speelweide en woning, maar ook andere aspecten als afscherming, reflectie en luchtdemping. De invloed van de onderverdeling verschilt wel per richting.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 23 – geluidsmeting

De geluidsmeting is geen gefundeerde informatie.

Reactie:

Er zijn geen geluidsmetingen uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op literatuur en jurisprudentie wat speciaal gericht is op onderzoek naar dit type inrichting. In deze onderzoeken zijn uitvoerig geluidsmetingen verricht naar verschillende rassen honden. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 24 – relevantie gedrag honden

Eén blaffende hond steekt de rest aan, dat geeft het geluid aan van een opstijgend vliegtuig. Voedermoment geeft een piekbelasting.

Reactie:

Volgens literatuur en jurisprudentie is de in het onderzoek gehanteerde blaftijd juist. Daarbij is rekening gehouden met dit bedoelde gedrag van honden.

Het voeren gebeurt inpandig, waardoor de geluidsemmissie lager zal zijn dan bij gebruik van de speelweiden. Inpandig is mogelijk sprake van een piekbelasting, richting de omgeving niet. Overigens is een binnenniveau van 130 dB(A) volstrekt onrealistisch. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 25- antiblafband

De honden hebben een antiblafband om, dat is niet gewenst.

Reactie: Dit aspect is vanuit de omgevingsaanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan en het oprichten van de inrichting niet relevant. Wel is hierover navraag gedaan bij de aanvrager. Geconstateerd is dat een antiblafband bij dit bedrijf niet wordt gebruikt. Dat is het beleid. Waarschijnlijk doelt de bewoner op één hond die in het verleden hier verbleef. Dat was een bijzondere situatie waar geen enkele aanpak leek te helpen om de hond te laten stoppen met veelvuldig blaffen. Van een herhaling van zetten wat betreft de antiblafband is geen sprake, aldus de aanvrager. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 26- nadelen andere gebruikers

Dit bedrijf is ten nadele van de wandelaars en het natuurgebied.

Reactie:

Bij de andere zienswijze is al uitgebracht voor het voetlicht gebracht welke consequenties dit bedrijf heeft voor de omgeving, in het bijzonder de natuurwaarden en de dieren. Er is geen sprake van nadelige effecten.

Het punt van de wandelaars is niet duidelijk. Voor de honden die op het terrein zelf verkeren geldt dat wandelaars daar geen overlast van ondervinden. Als het gaat om de honden die worden uitgelaten dan gelden daarvoor zaken als het aanlijnen enzovoort dezelfde voorschriften voor als in de situatie van een particulier die met de hond wandelt. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 27- bezwaar WOZ beschikking

De bewoners zullen bezwaar maken tegen de WOZ beschikkingen met inkomstenderving voor de gemeente Huizen als gevolg.

Reactie:

Afgezien van de vraag of dit invloed heeft op de WOZ waarde, geldt dat dat een ander traject is. Dat staat buiten de omgevingsaanvragen en de procedures daarvoor. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 28 – er zijn al opvangplekken

Er zijn voldoende alternatieven in de omgeving om de hond onder te brengen.

Reactie:

Uitgangspunt is de aanvraag die voorligt. De ondernemer bepaalt zelf of er een markt voor zijn product is. Het gaat bovendien om een bedrijf bij een woning, van beperkte omvang. Een bedrijf dat ruimtelijk gezien passend is op deze plek en waar de omgeving met de komst ervan niet onevenredig door wordt benadeeld. Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 15- bezoek ter plekke

De bewoonster vraagt zich af of het handig is dat het college eerst een bezoek aan de plek brengt en in contact treedt met de bewoners.

Reactie: Een aantal bewoners en SAS instituut hebben naast een schriftelijke ook een mondelinge toelichting op hun zienswijze gegeven. Er is daarbij uitgebreid de mogelijkheid gegeven hun visie onder de aandacht te brengen. De portefeuillehouder heeft bovendien ter orientatie ook een bezoek ter plekke gebracht. Ook ambtelijk is een bezoek ter plekke gebracht. Nog een bezoek heeft geen toegevoegde waarde.

Conclusie

Het college was en is van mening dat het hondenhotel, zoals aangevraagd, zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is. Er is geen sprake van negatieve effecten op de omgeving. De bewoners, SAS instituut en De Hoopstichting worden objectief gezien niet in onredelijke mate in hun belangen aangetast.

Zeker niet nu er uitsluitend ter wille van de omgeving (in overleg met aanvrager) extra voorschriften worden opgenomen die extra beperkingen voor het bedrijf tot gevolg hebben.

Extra voorschriften:

De inrichting voorziet in een stringent aannamebeleid, waarbij niet alle rassen toegelaten worden. Uitgesloten op het terrein van de inrichting zijn de rassen 'Duitse dog' en 'Rottweiler'.

Hondenpoep op het terrein van de inrichting wordt dagelijks verzameld en opgeslagen in een vloeistofdichte en afgedekte container. De inhoud van de container wordt zo vaak als nodig, doch tenminste eenmaal per 14 dagen afgevoerd. De mestplaat wordt niet gebruikt voor de opslag van hondenpoep

VOORSCHRIFTEN

Behorende bij:

omgevingsvergunning - fase 2 nr. 122116

adres: Oud Blaricummerweg 20

Inhoudsopgave voorschriften omgevingsvergunning 2e fase:

N. B. De activiteiten genoemd in beide fase van de omgevingsvergunning mogen pas worden gestart als beide fasen (1+2) zijn verleend en in werking zijn getreden of onherroepelijk zijn geworden.

I	Voorschriften.....	2
1	AFVAL.....	2
1.1	Algemeen.....	2
1.2	Gevaarlijk afval.....	2
1.3	Afvalwater.....	2
2	HONDENPENSION.....	3
2.1	Algemeen.....	3
2.2	Gedragsvoorschriften.....	3
2.3	Blusmiddelen.....	4
2.4	Elektrische installaties.....	4
3	BODEM.....	4
3.1	Algemeen.....	4
3.2	Bodembeschermende voorzieningen.....	4
4	ENERGIE.....	4
4.1	Algemeen.....	4
5	GELUID EN TRILLINGEN.....	5
5.1	Algemeen.....	5
6	BEDRIJFSMATIG HOUDEN VAN DIEREN.....	6
6.1	Algemeen.....	6
6.2	Voer.....	6
II	Begrippenlijst.....	7

I VOORSCHRIFTEN

1 AFVAL

1.1 Algemeen

- 1.1.1 Afvalstoffen mogen niet in de bodem worden gebracht of terecht kunnen komen. Het bewaren of bezigen van afvalstoffen op de bodem geschied zodanig dat geen verontreiniging kan optreden.
- 1.1.2 Afvalstoffen worden van elkaar gescheiden, gescheiden gehouden en gescheiden afgegeven, tenzij dat redelijkerwijs niet kan worden gevergd. Dat geldt in ieder geval voor:
 - a. papier- en kartonafval;
 - b. wit- en bruingoed;
 - c. glasafval;
 - d. houtafval;
 - e. metaalafval;
 - f. gevaarlijke afvalstoffen;
 - g. hondenpoep.
- 1.1.3 Het bewaren van afvalstoffen geschiedt op ordelijke en nette wijze. Van afvalstoffen afkomstige geur mag zich niet buiten de inrichting kunnen verspreiden.
- 1.1.4 Afvalstoffen worden regelmatig, doch tenminste eenmaal per jaar afgevoerd door een daarvoor erkend bedrijf.
- 1.1.5 Beenderen (kluifbotten) en hondenpoep worden zodanig opgeslagen dat geen geurhinder kan optreden. Daartoe worden ze regelmatig afgevoerd.
- 1.1.6 Hondenpoep op het terrein van de inrichting wordt dagelijks verzamelt en opgeslagen in een vloestofdichte en afgedekte container. De inhoud van de container wordt zo vaak als nodig, doch tenminste eenmaal per 14 dagen afgevoerd door een inzamelaar.

1.2 Gevaarlijk afval

- 1.2.1 De in de inrichting vrijkomende gevaarlijke afvalstoffen, als aangeduid in de Europese Afvalstoffenlijst (Eural), mogen niet met andere categorieën (gevaarlijke) afvalstoffen worden vermengd of gemengd. Hiertoe worden de gevaarlijke afvalstoffen in doelmatige emballage bewaard en apart per afvalstroom opgeslagen.

1.3 Afvalwater

- 1.3.1 Bedrijfsafvalwater dat:
 - a. grove of snel bezinkende bedrijfsafvalstoffen bevat;
 - b. bedrijfsafvalstoffen bevat, die door versnijdende of vermalende apparatuur zijn versneden of vermalen of waarvan kan worden voorkomen dat ze in het bedrijfsafvalwater terecht komen;
 - c. een gevaarlijke afvalstof is, waarvan kan worden voorkomen dat deze in de riolering terecht komt;
 - d. stankoverlast buiten de inrichting veroorzaakt;mag niet worden geloosd in het openbaar riool.
- 1.3.2 Bedrijfsafvalwater mag slechts in het openbaar riool worden gebracht, indien door de samenstelling, eigenschappen of hoeveelheid ervan:

- a. de doelmatige werking niet wordt belemmerd van een openbaar riool, een door een bestuursorgaan beheerd zuiveringstechnisch werk, de bij een zodanig openbaar riool of zuiveringstechnisch werk behorende apparatuur;
 - b. de verwerking niet wordt belemmerd van slib, verwijderd uit een openbaar riool of een door een bestuursorgaan beheerd zuiveringstechnisch werk;
 - c. de nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater zoveel mogelijk worden beperkt.
- 1.3.3 Het is de vergunninghouder niet toegestaan een afvoer vanuit een ander perceel dan het in deze vergunning genoemde op de eigen bedrijfsriolering aan te sluiten of te laten aansluiten.
- 1.3.4 Hemelwater dat afkomstig is van daken en niet ten gevolge van de bedrijfsvoering verontreinigd hemelwater dat afkomstig is van terreinen die horen bij de inrichting, wordt niet geloosd in het openbaar riool voor de afvoer van vuilwater.
- 1.3.5 Bedrijfsafvalwater wordt geloosd in het openbaar riool voor de afvoer van vuilwater.
- 1.3.6 Bedrijfsafvalwater, waarvan de zuurgraad in enig steekmonster, uitgedrukt in pH-eenheden hoger is dan 10 of lager is dan 6,5, wordt niet op het openbaar riool geloosd.
- 1.3.7 Bedrijfsafvalwater, waarvan de temperatuur in enig steekmonster hoger is dan 30 graden Celsius, wordt niet op het openbaar riool geloosd.
- 1.3.8 Bedrijfsafvalwater afkomstig van de keuken, waarbij in enig steekmonster, voor vermenging met bedrijfsafvalwater uit andere ruimten:
- a. de concentratie aan plantaardige of dierlijke oliën en vetten hoger is dan 300 mg/l, of
 - b. grove of snel bezinkende bedrijfsstoffen bevat, mag niet in een riolering worden gebracht.

2 HONDENPENSION

2.1 Algemeen

- 2.1.1 De inrichting is in werking conform de aanvraag en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen, tenzij deze voorschriften anders bepalen.
- 2.1.2 De inrichting voorziet in een stringent aannamebeleid, waarbij niet alle hondenrassen toegelaten worden. Uitgesloten op het terrein van de inrichting zijn de rassen 'Duitse dog' en 'Rottweiler'.
- 2.1.3 In de inrichting is tijdens de openstelling ten minste een persoon aanwezig die is geïnstrueerd over en verantwoordelijk is voor de naleving van de aan de inrichting opgelegde voorschriften.

2.2 Gedragsvoorschriften

- 2.2.1 De vergunninghouder is verplicht andere in de inrichting aanwezige of werkzame personen schriftelijk te instrueren omtrent de voor hen van toepassing zijnde vergunningsvoorschriften.
- 2.2.2 Tijdens de avond- en nachtperiode zijn van gebouw A (zoals weergegeven in de bijlage "Beoogde situatie" bij de aanvraag nummer 122116) deuren, luiken en ramen in de gevels en in de afdekking van de inrichting gesloten, behoudens wat de deuren betreft voor het

kortstondig openstellen voor het doorlaten van personen en/of goederen en behoudens noodzakelijke ventilatie openingen.

2.2.3 De in de inrichting aangebrachte of gebezigde verlichting en de te verrichten werkzaamheden zijn zodanig afgeschermd, dat buiten de inrichting geen hinderlijke lichtstraling en/of lichtflitsen worden veroorzaakt.

2.2.4 De vergunninghouder is - voor zover dit tot zijn verantwoordelijkheid kan worden gerekend - gehouden in de directe omgeving van de inrichting overlast, veroorzaakt door komende en vertrekkende bezoekers, te voorkomen of te beperken. Teneinde aan de in de eerste volzin bedoelde verplichting te voldoen, dienen de noodzakelijke voorzieningen te worden aangebracht dan wel maatregelen te worden getroffen, die met name betrekking kunnen hebben op:

- a. het gebruik van aanwezige toe-, in- of uitgangen;
- c. het gebruik van tot de inrichting behorende parkeervoorzieningen;
- d. het gebruik of de periode van openstelling van de inrichting of delen ervan;
- e. het houden van toezicht in de directe omgeving van de inrichting.

2.2.5 Het aantrekken van ongedierte zoals ratten wordt zoveel mogelijk voorkomen.

2.3 Blusmiddelen

2.3.1 Teneinde een begin van brand effectief te kunnen bestrijden, zijn in overleg met de plaatselijke brandweer of een andere, door het bevoegd gezag goedgekeurde instantie, voldoende doelmatige brandblusmiddelen in de inrichting geïnstalleerd.

2.4 Elektrische installaties

2.4.1 De elektrische installatie voldoet aan NEN 1010.

3 **BODEM**

3.1 Algemeen

3.1.1 Stoffen worden zodanig bewaard en gebezigd dat geen verontreiniging van de bodem optreedt. Aantasting van de bodem wordt voorkomen. Hiertoe treft vergunninghouder tenminste zodanige maatregelen, dat het risico van bodemverontreiniging wordt teruggebracht tot bodemrisiconiveau A in de zin van de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming.

3.2 Bodembeschermende voorzieningen

3.2.1 Hondenpoep wordt opgeslagen in een vloeistofdichte container.

4 **ENERGIE**

4.1 Algemeen

4.1.1 Vergunninghouder besteed aandacht aan de mogelijkheden voor het terugdringen van het energiegebruik. Energiebesparingsmogelijkheden worden zoveel als redelijkerwijs mogelijk is doorgevoerd.

5 GELUID EN TRILLINGEN

5.1 Algemeen

- 5.1.1 Het langtijdgemiddeldbeoordelingsniveau (L_{Ar,LT}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en de daarin plaatsvindende activiteiten mag niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel opgenomen waarden, waarbij de referentiepunten overeen komen zoals weergegeven in het akoestisch onderzoek van Adviesbureau de Haan met kenmerk S.12.122.01 d.d. 10 juli 2012.

Tabel 5.1.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

punt	omschrijving	hoogte in m	langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)		
			dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
1a	Oud Bussummerweg 50	1,5	38		
1b	Oud Bussummerweg 50	5		34	25
2a	Oud Bussummerweg 50	1,5	34		
2b	Oud Bussummerweg 50	5		34	25
3a	Oud Bussummerweg 52	1,5	38		
3b	Oud Bussummerweg 52	5		33	27
4a	Oud Bussummerweg 52	1,5	36		
4b	Oud Bussummerweg 52	5		34	27
6a	Flevolaan 65	1,5	19		
6b	Flevolaan 65	5		20	19
7a	Flevolaan 46	1,5	29		
7b	Flevolaan 46	5		30	29
8a	Oud Blaricummerweg 7	1,5	33		
8b	Oud Blaricummerweg 7	5		32	32
9a	Oud Bussummerweg 2	1,5	33		
9b	Oud Bussummerweg 2	5		32	30

- 5.1.2 Onverminderd het gestelde in voorschrift 5.1.1 mag het maximale geluidsniveau (L_{Amax}), gemeten in de meterstand "fast", op de in dat voorschrift vermelde punten niet hoger zijn dan:

Tabel 5.1.2 Maximale geluidsniveaus

punt	omschrijving	hoogte in m	langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A)		
			dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
1a	Oud Bussummerweg 50	1,5	58		
1b	Oud Bussummerweg 50	5		59	42
2a	Oud Bussummerweg 50	1,5	54		
2b	Oud Bussummerweg 50	5		60	42
3a	Oud Bussummerweg 52	1,5	58		
3b	Oud Bussummerweg 52	5		60	43
4a	Oud Bussummerweg 52	1,5	56		
4b	Oud Bussummerweg 52	5		55	43
6a	Flevolaan 65	1,5	35		
6b	Flevolaan 65	5		36	36
7a	Flevolaan 46	1,5	46		
7b	Flevolaan 46	5		47	46
8a	Oud Blaricummerweg 7	1,5	48		
8b	Oud Blaricummerweg 7	5		48	48
9a	Oud Bussummerweg 2	1,5	49		
9b	Oud Bussummerweg 2	5		48	47

- 5.1.3 Onverminderd hetgeen wat in voorschriften 5.1.1 en 5.1.2 staat, mogen in de avondperiode maximaal 10 honden gedurende maximaal 1,5 uur en uiterlijk tot 21:30 enkel op speelweide 4 aanwezig zijn. De speelweiden 1, 2, 3 en 5 mogen in de avondperiode niet in gebruik zijn.

- 5.1.4 Het bevoegd gezag kan gemotiveerd de vergunninghouder verplichten tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De resultaten worden binnen 2 maanden na de metingen ter beoordeling aan het bevoegd gezag overgelegd.
- 5.1.5 De voorschriften 5.1.1 en 5.1.2 gelden niet ten aanzien van woningen en geluidsgevoelige bestemmingen indien de gebruikers van de desbetreffende woningen en geluidsgevoelige bestemmingen geen toestemming geven voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidsmetingen.
- 5.1.6 Indien metingen of berekeningen ten behoeve van de controle op de in dit besluit opgenomen voorschriften vastgelegde geluidsniveaus plaatsvinden, geschiedt dit overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai, 1999". Ook beoordeling van de meet- en rekenresultaten vindt plaats overeenkomstig deze handleiding.

6 BEDRIJFSMATIG HOUDEN VAN DIEREN

6.1 Algemeen

- 6.1.1 Op het terrein van de inrichting mag geen mest of hondenpoep worden verbrand.
- 6.1.2 Bij het verwijderen van mest of hondenpoep mag de omgeving niet worden verontreinigd. Vaste mest moet worden getransporteerd met behulp van daartoe geschikte transportmiddelen, die op correcte wijze zijn beladen.
- 6.1.3 Mest of hondenpoep mag niet in of op de bodem worden opgeslagen.
- 6.1.4 Kadavers van dieren en afvalstoffen van dierlijke aard mogen niet op het terrein van de inrichting worden begraven. Kadavers van dieren en afvalstoffen van dierlijke aard moeten, in afwachting van afvoer uit de inrichting naar een daartoe geschikte verwerkingsinrichting, worden bewaard in een deugdelijke waterdichte verpakking of in een gesloten daartoe bestemde ruimte.

6.2 Voer

- 6.2.1 Het voer moet worden bewaard in uitsluitend voor dit doel gebezigde bewaarplaats die rat- en muiswerend is ingericht.

II BEGRIPPENLIJST

- A. **BEDRIJFSRIOLERING**
Voorziening voor de afvoer van bedrijfsafvalwater op een openbaar riool.
- B. **BEVOEGD GEZAG**
Het College van Burgemeester en Wethouders.
- C. **EMBALLAGE**
Glazen flessen tot 5 liter, kunststof flessen of vaten tot 60 liter, metalen bussen tot 25 liter, stalen vaten of fiberdrums tot 300 liter, papieren of kunststof zakken en boxpallets tot 1.000 liter.
- D. **EURAL**
Europese afvalstoffenlijst waarin de Europese Commissie afvalstoffen benoemt en bepaalt wanneer een afvalstof gevaarlijk is.
- E. **INRICHTINGSGRENS**
Begrenzing van de bedrijfsmatige activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- F. **LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU (L_{Ar},L_T)**
Het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse in de loop van een bepaalde periode optredende geluid, vastgesteld overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai, 1999".
- G. **MAXIMALE GELUIDSNIVEAU (L_{Amax})**
Het piekniveau, een kortstondige verhoging van het geluiddrukkniveau gemeten in de meterstand "Fast".
- H. **MJA**
Meerjarenafpraak tussen overheid en branche
- I. **NEN**
Door het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) uitgegeven norm.
- J. **NEN 1010**
Veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallaties.
- K. **PREVENTIE**
Het geheel van maatregelen gericht op het in zo vroeg mogelijk stadium voorkomen danwel beperken van het ontstaan van afvalstoffen, alsmede het verbeteren van de kwaliteit van afvalstoffen.
- L. **RIOLERING**
Bedrijfsriolering of openbaar riool.
- M. **VLOEISTOFDICHTHE VLOER**
Een blijvend vloeistofdichte verharding die afwaterend is aangelegd en die bestand is tegen de inwerking van de uit de opgeslagen materialen tredende vloeistoffen, danwel tegen de (vloeistof)stoffen die vrijkomen bij de erboven uitgevoerde activiteiten.

N. VLOEISTOFKERENDE VLOER

Een niet vloeistofdichte voorziening die in staat is vrijgekomen stoffen tijdelijk zo lang te keren dat deze kunnen worden opgeruimd voordat indringing in de bodem kan plaatsvinden.

O. WONING

Een gebouw of deel van een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe is bestemd.

Advies van de dienst Ruimtelijke ordening en openbare werken

1. Onderwerp

In verband met de oprichting van hondenhotel "De Speurneus" aan de Oud Blaricummerweg 20 te Huizen heeft mevrouw C.L. van Leeuwen Boomkamp op 13 maart 2012 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning fase 2. Fase 1 betreft het afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat om een inrichting voor maximaal 25 honden.

2. Procedure

In verband met artikel 3.10 van de Wabo volgen wij voor de voorbereiding van de beschikking de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

3. Beoordeling gegevens en toelichting op ons besluit

Toetsingskader

Met het oog op artikel 2.14 van de Wabo zijn bij de beslissing op de aanvraag betrokken:

- a. de bestaande toestand van het milieu, voor zover de inrichting daarvoor gevolgen kan veroorzaken;
- b. de gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken alsmede de mogelijkheden om die milieugevolgen te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken voor zover zij niet kunnen worden voorkomen;
- c. de met betrekking tot de inrichting en het gebied waarin de inrichting is gelegen, redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen die van belang zijn met het oog op de bescherming van het milieu;
- d. de ingebrachte adviezen en zienswijzen;
- e. de mogelijkheden tot bescherming van het milieu, door de nadelige gevolgen voor het milieu, die de inrichting kan veroorzaken, te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, voor zover zij niet kunnen worden voorkomen;
- f. de met elkaar samenhangende technische, administratieve en organisatorische maatregelen om de gevolgen die de inrichting voor het milieu veroorzaakt, voor zover mogelijk, te verminderen.

Ten aanzien van de voorschriften is overwogen:

3.1 Algemeen

De beoogde locatie voor de inrichting bevindt zich in een landelijk gebied. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de bijgaande ruimtelijke onderbouwing. Een nadere precisering van de geluidsaspecten volgt hierna.

3.2 Geluid

Akoestisch onderzoek

Bij de aanvraag is (onder meer) een akoestisch onderzoek gevoegd, opgesteld door adviesbureau de Haan met kenmerk S.12.122.01 d.d. 10 juli 2012. In het rapport worden de verwachte geluidbelasting en maximale geluidniveaus op de omgeving bepaald ten gevolge van de aangevraagde situatie.

Beoordeling aangevraagde situatie, langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Voor het bepalen van de normstelling dient gebruik te worden gemaakt van de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening' uit 1998, opgesteld door het toenmalige ministerie van VROM. Aangezien de gemeente Huizen nog geen geluidbeleid ontwikkeld heeft, is hoofdstuk 4 van de Handreiking van toepassing. Hierin zijn richtwaarden voor verschillende typen woonomgevingen gedefinieerd.

De woonomgeving nabij de voorgenomen locatie van De Speurneus kan het beste gekarakteriseerd worden als 'Landelijke omgeving'. Dit is het type woonomgeving wat de meeste bescherming geniet. De aanbevolen richtwaarde is hier 40/35/30 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. In het door de aanvrager ingediende akoestisch onderzoek wordt eveneens uitgegaan van dit gebiedstype.

Volgens hoofdstuk 6.2.3 van de Handreiking moet bij impulsachtig geluid een toeslag van 5 dB(A) toegepast worden wanneer dit impulsachtige karakter duidelijk waarneembaar is bij de ontvanger. Wij zijn van mening dat het hondengeblaf een impulsachtig geluid is en duidelijk waarneembaar zal zijn bij de ontvanger en passen daarom de toeslag toe. In het aangeleverde akoestische onderzoek (in opdracht van de aanvrager) is hier al rekening mee gehouden.

Uit het onderzoek blijkt dat volgens de gewenste bedrijfsvoering niet voldaan kan worden aan de richtwaarden van de Handreiking. Er treden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau overschrijdingen van 6 en 8 dB(A) op bij respectievelijk de Oud Bussummerweg 50 en 52. De overschrijdingen treden alleen op in de avondperiode; in de dag- en nachtperiode wordt wel voldaan aan de richtwaarde voor de landelijke woonomgeving. Toelichting: berekend is 41 resp. 43 en het toetsingskader is 35 dB(A).

In de aanvraag wordt een organisatorische maatregel besproken waarbij wel voldaan wordt aan de richtwaarden. Het betreft het in de avondperiode maximaal 1,5 uur toelaten van maximaal 10 honden op alleen speelweide 4 aan de westzijde van de inrichting. De andere speelweiden mogen in de avondperiode niet in gebruik zijn.

Omdat na het treffen van de maatregel voldaan wordt aan de strengste richtwaarden van de Handreiking, achten wij dat er voldoende beschermingsniveau wordt geboden aan de omgeving, zodat de aangevraagde activiteit toelaatbaar is.

Per geluidgevoelig referentiepunt wordt de aangevraagde waarde vergund. Een aantal waarden is hierdoor vrij laag en moeilijk middels controlemetingen te handhaven. Dit wordt tijdens een controle ondervangen door het immissieniveau van enkel het blaffen gedurende minimaal 1 uur te meten, zodat met behulp van correctiefactoren het equivalente niveau bepaald kan worden.

Beoordeling aangevraagde situatie, maximale geluidniveaus

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidemissie van een blaffende hond meer dan 10 dB(A) hoger is dan de equivalente geluidemissie van een blaffende hond. Ongeacht het type woonomgeving kunnen waarden vergund worden, tot maximaal 70/65/60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. De handreiking geeft die ruimte en die wordt door ons voor zover nodig -en dus niet tot het maximum- benut om de aanvraag te vergunnen.

De optredende niveaus betreffen inherente, maximale geluidniveaus, wat betekent dat het optreden hiervan onlosmakelijk samengaan is aan de aard van de bedrijfsactiviteiten. Het ontstaan van de emissies is niet te voorkomen zonder de grondslag van de vergunningaanvraag te verlaten. Daarnaast wordt de frequentie van het optreden bepaald door de intensiteit van de bedrijfsactiviteiten en is het optreden in

de tijd voorspelbaar.

Gezien de inherente aard van de maximale geluidniveaus en gezien het feit dat de niveaus lager zijn dan 70/65/60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, achten wij dat er voldoende beschermingsniveau wordt geboden aan de omgeving, zodat de aangevraagde activiteit toelaatbaar is.

De niveaus bedragen maximaal 58, 60 en 47 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. De aangevraagde waarden worden per geluidgevoelig referentiepunt vastgelegd in de voorschriften.

Beoordeling aangevraagde situatie, indirecte hinder

Indirecte hinder wordt veroorzaakt door bronnen buiten de inrichting, die wel aan de inrichting toe te kennen zijn. Voor De Speurneus betreft dit een beperkt aantal bewegingen van personenwagens, een tractor en bestelwagens. Gezien de afstand van de inrichting tot de woningen achten wij het aannemelijk dat het aan- en afrijdende verkeer zich in ieder geval ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer zal onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden. Daarnaast is het aantal bewegingen zo laag, dat in de aangevraagde situatie voldaan zal worden aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Akoestisch onderzoek

Wanneer er aanleiding is tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek en/of geluidmetingen in de omgeving, kan gemeente Huizen van de vergunninghouder een dergelijk onderzoek verlangen. Een mogelijke aanleiding kan zijn wanneer er klachten van omwonenden bij de gemeente ingediend worden.

3.3 Afvalstoffen

Betreffende de opslag en afvoer van afvalstoffen en in het bijzonder van hondenpoep, zijn voorschriften opgenomen. Deze voorschriften betreffen het scheiden van afvalstoffen (voorschrift 1.1.2), het voorkomen van geurhinder (1.1.5), het voorkomen van verontreiniging van de bodem (3.2.1) en van de omgeving (6.1.2).

4. Premature zienswijzen

Premature zienswijzen

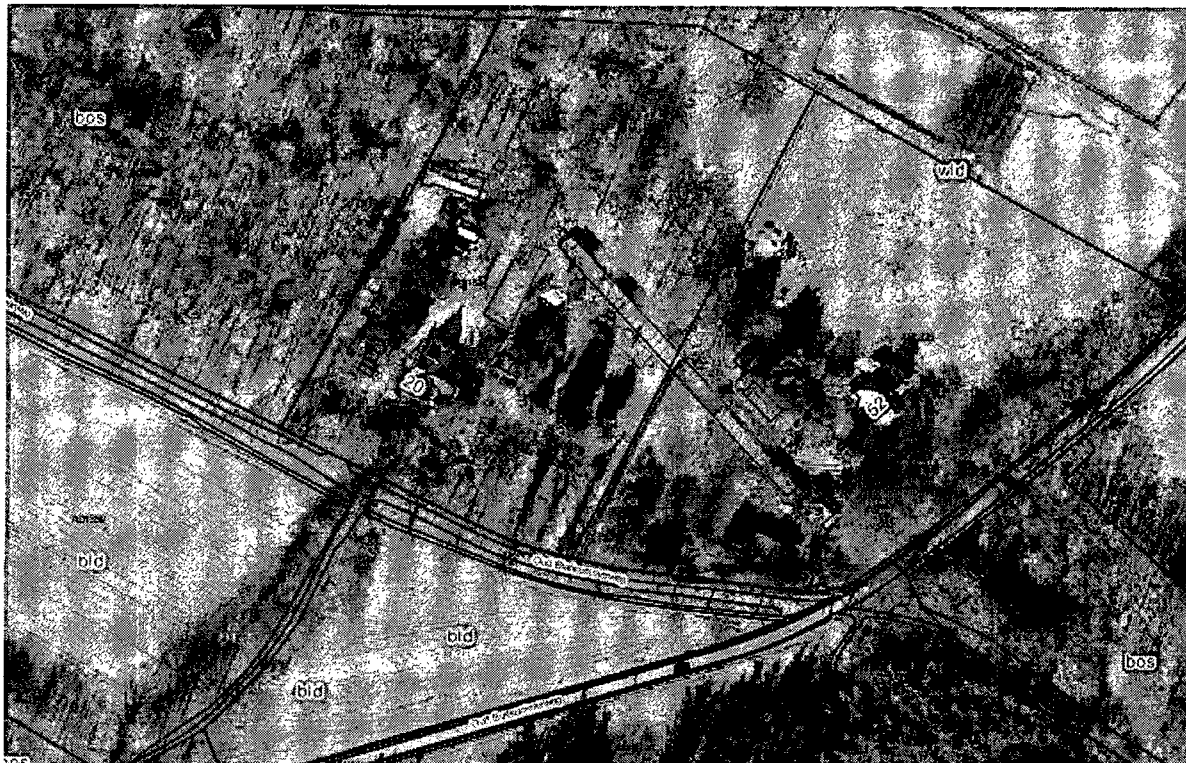
Mevrouw Van Mil van Boekel De Nerée advocaten heeft namens 32 omwonenden per brief van 31 juli 2012 zienswijzen ingediend. Prematuur, want op dat moment lag er nog geen ontwerpbesluit ter inzage. Aan de zienswijzen die betrekking hebben op de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan en de verkeersaantrekkende werking wordt aandacht besteed in de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijzen die betrekking hebben op milieu c.q. het oprichten van de inrichting betreffen expliciet geluidsoverlast en de extra verkeersbewegingen. De geluidsoverlast wordt in de zienswijzen beschreven, maar niet getalsmatig onderbouwd. De beschreven mogelijke hinderaspecten zijn uitgebreid aan de orde gekomen in de akoestische onderzoeken, in deze considerans en in de voorschriften bij de ontwerpvergunning. Uit het voorgaande blijkt dat aan de strengste normen ten aanzien van geluid wordt voldaan.

Zienswijzen bij ontwerp: separaat.

oud blaricummerweg 20 huizen

Ruimtelijke onderbouwing vestiging hondenhotel



MEI 2013, VASTGESTELD

Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 21 november 2011 diende de bewoonster van de Oud Blaricummerweg 20 bij het college van burgemeester en wethouders een principeverzoek in om medewerking te verlenen aan de realisering van een hondenhotel ter plaatse. Het college heeft over dat verzoek een positief standpunt ingenomen met als voorwaarde dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een akoestisch rapport zou worden ingediend. Het doel hiervan is inzicht te geven in de geluidsbelasting van de beoogde activiteiten op de omgeving en om vervolgens daaraan op maat voorschriften te kunnen stellen.

1.2 Vigerende regelingen

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitenwijken waarin het een woonbestemming heeft met bijbehorende Tuin bestemming. Gronden met een woondoeleinden bestemming zijn bestemd voor wonen en beroep aan huis. Gronden met een tuinbestemming zijn bedoeld voor tuinen en aan- en uitbouwen en een met de woonbestemming samenhangend beroep aan huis. Een hondenhotel is binnen de huidige bestemming niet toegestaan.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld die, voor zover hier relevant, inhoudt dat bedrijven binnen bestaand bebouwd gebied, onder die algemene verklaring vallen. In aanmerking genomen het feit dat het in dit geval gaat om bestaande bebouwing en enkel het wijzigen van gebruik is hier sprake van bestaand bebouwd gebied. Kortom, de algemene verklaring van geen bedenkingen is van toepassing.

2 Beleidskader

Het gewenste gebruik heeft geen relevante relatie met enig gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid.

Het perceel valt in een gebied dat gekenmerkt wordt door natuur en verspreid door het gebied op grote kavels woonfuncties en het SAS instituut. De bestaande functies zijn als zodanig bestemd. Het perceel is omringd door gebied met de bestemmingen natuur, bodembeschermingsgebied en grondwaterbeschermingsgebied.

Het beleid is conserverend van aard, ter bescherming van de aanwezige waarden en ter uitvoering van de provinciale structuurvisie.

De activiteit bestaat enkel uit een gewijzigd gebruik van een deel van de opstallen en het buitenterrein. Er is geen sprake van nieuwbouw of verbouw. Buiten het perceel is voor wat betreft het wandelen met honden sprake van recreatief medegebruik. Er is geen sprake van een verstoring van de voor dit gebied bepaalde waarden.

3 Sectorale aspecten

3.1 Verkeer en parkeren

De Oud Blaricummerweg is vanwege de aard van de omliggende functies (wonen) en de grote kavels een heel rustige weg. Kijkend naar de aanvraag heeft medewerking tot gevolg dat sprake wordt van 10 verkeersbewegingen per dag. Daar komt bij dat bij 25 honden sprake is van een piek en (met name in vakantieperiodes) de honden langer blijven dan 1 dag. Een toename van 10 verkeersbewegingen is niet belastend voor de omgeving. Er is gelet op de omvang van het perceel voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Het terrein is afgeschermd met een hek, hetgeen ook nodig is om te voorkomen dat de honden het terrein verlaten. Naar verwachting zullen bezoekers van het bedrijf de auto op openbaar

gebied zetten, daarvoor is ook ruimte. Het betreft een rustige weg en gelet op de aard van het bedrijf is het parkeren door bezoekers kortstondig. Aanvullende eisen op dit gebied zijn daarom niet noodzakelijk.

3.2 Luchtkwaliteit

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling die negatieve consequenties heeft voor de luchtkwaliteit dan wel een functie die gevoelig is voor de luchtkwaliteit.

3.3 Bodemkwaliteit en archeologie

Voor de realisering van het plan is geen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing nodig. Er is dus geen sprake van grondverzet. Van een aantasting van de bodemkwaliteit of van een aantasting van archeologische waarden is daarom geen sprake.

3.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

- bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen opslaan, gebruiken en/of produceren, zoals lpg-tankstations;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen.

Alle risicobronnen in Huizen (de drie lpg-tankstations, de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding en de route voor gevaarlijke stoffen) liggen op zodanig ruime afstand van het perceel, dat de realisatie van dit plan niet van invloed is op de externe veiligheid.

3.5 Ecologie

In aanmerking genomen de aard van het project is er geen sprake van enige aantasting van de ecologische waarden.

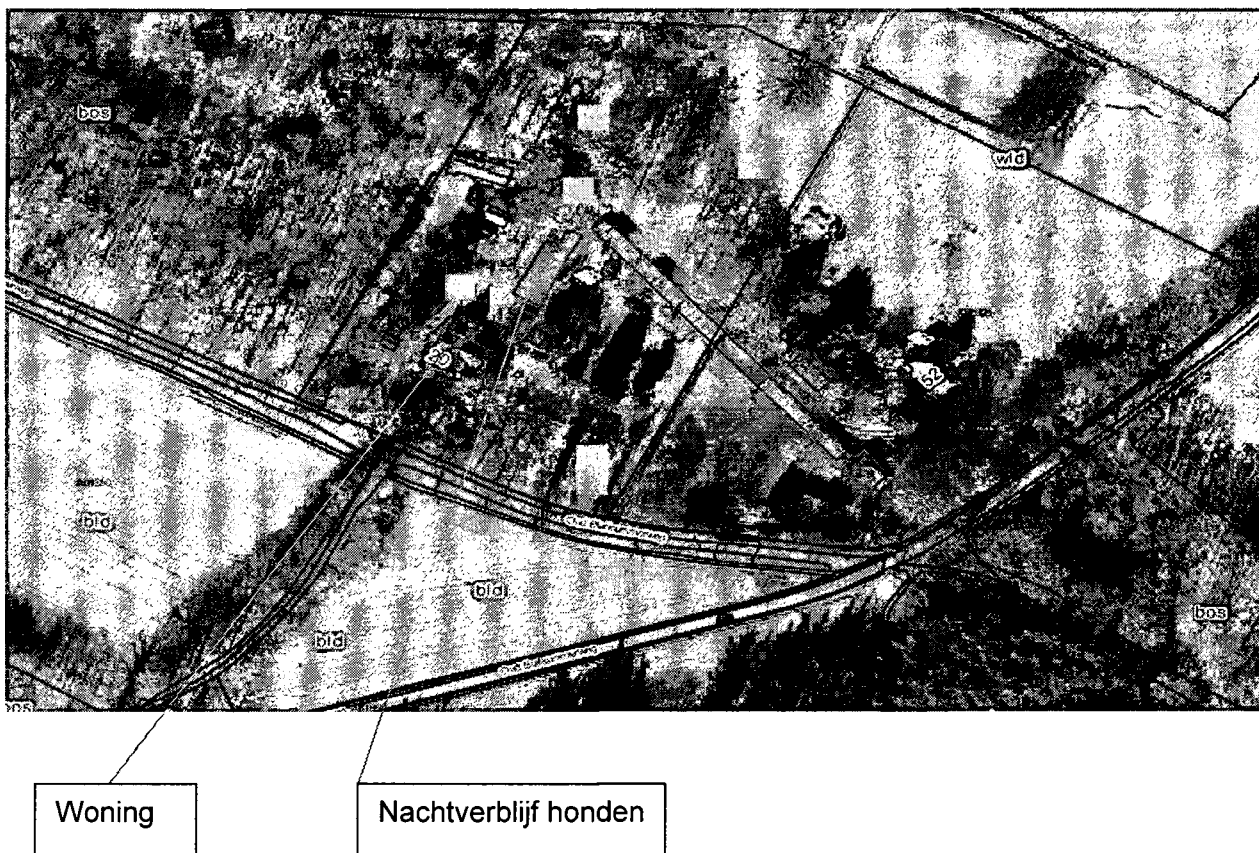
4 Het plan

4.1 Bestaande situatie plangebied

Op het perceel zelf bevindt zich een woning en verschillende bijgebouwen. De woning en de bijgebouwen zijn als zodanig in gebruik. Het perceel bevindt zich in het buitengebied, een natuurgebied en deels een bodembeschermingsgebied met woningen met grote, ruim opgezette kavels. De meest nabij gelegen woningen, aan de Oud Bussummerweg 52 en 50, staan op ruim 51 resp. 53 meter, loodrecht gerekend vanuit de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het perceel aan de Oud Blaricummerweg 20. De kortste afstand tussen het aangevraagde verblijf voor de honden en de dichtstbijzijnde woning (nr. 52) is 102 meter.

4.2 Beschrijving activiteit

Verzoekster is vanuit de insteek als hobby een hondenuitlaatservice gestart. Zij heeft nu de wens om bij de woning, met gebruikmaking van één van de bestaande bijgebouwen een hondenhotel starten. Het gaat om maximaal 25 honden waarvan zij de dag en eventueel ook de nachtopvang verzorgt. Er wordt voor de realisering hiervan niets vergunningplichtig verbouwd, laat staan bebouwing uitgebreid. Bij een dergelijke omvang van het aantal honden is sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor een vergunningplicht geldt. Het geldende bestemmingsplan laat dat gelet op de huidige woonbestemming niet toe. Aan het verzoek kan alleen medewerking worden verleend als toepassing van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ruimtelijk aanvaardbaar is.



Speelweide =

4.3 Ruimtelijke effecten op de omgeving

Verkeersaantrekkende werking

Bij 4.2 is al beschreven dat er geen sprake is van een verbouwing of uitbreiding van bebouwing. Visueel verandert er dus niets. Bovendien blijkt uit het aanvullend akoestisch onderzoek (pagina 4) dat er per dag 5 auto's komen om honden te brengen. Dat zijn dus maximaal 10 extra verkeersbewegingen per dag. Gelet op de ligging van het perceel, de omvang van de kavels, de ruime verspreiding van de bebouwing, de afstand tot omliggende woningen en het feit dat er sprake is van een woonomgeving is er vanuit verkeer geen sprake van een noemenswaardig ruimtelijk effect.

Geluid

Vergunningplicht

Er is sprake van een inrichting vanwege het aantal honden en van een vergunningplichtige inrichting door de niet overdekte speelweiden voor de honden. De inrichting valt in milieucategorie 3.2 en binnen een afstand van 100 meter van de inrichting bevinden zich woningen van derden.

Akoestisch onderzoek

Honden blaffen en kunnen daarom geluidsoverlast veroorzaken voor de omgeving. Als voorwaarde is daarom richting verzoekster ten tijde van het principeverzoek gesteld dat zij bij de indiening van haar aanvraag om een omgevingsvergunning een akoestisch rapport zou overleggen waarin alle geluidsbronnen worden meegenomen. Doel hiervan is om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting op de omgeving en om passende geluidsvoorschriften te

kunnen stellen. Mede aan de hand daarvan is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de afwijking beoordeeld.

Verzoekster heeft adviesbureau De Haan een akoestisch onderzoek laten doen, waarvan de rapportage door ons ontvangen is op 28 maart 2012. Na toetsing door onze adviseur van adviesbureau Witteveen en Bos bleek een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is wederom opgesteld door adviesbureau De Haan en is door ons ontvangen op 30 juli 2012.

Beoordeling

Met het oog op een zo zorgvuldig mogelijke afweging hebben wij adviesbureau Witteveen en Bos gevraagd de akoestische onderzoeken te beoordelen en geluidsvoorschriften op te stellen. Kijkend naar de geluidsbelasting van het hondenverblijf en de speelweiden kan de inrichting onder voorwaarden voldoen aan de strengste eisen voor een landelijke omgeving die in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (VROM 1998) worden gesteld. Deze voorwaarden worden aan de omgevingsvergunning verbonden en betreffen met name een organisatorische maatregel waarbij 's avonds slechts één van de speelweiden in beperkte mate mag worden gebruikt. Hierover heeft overleg met aanvrager plaatsgevonden.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij hier naar de bijgaande considerans bij de omgevingsvergunning voor het oprichten van de inrichting ("milieuvergunning").

Voorts wordt opgemerkt dat vanuit ruimtelijk oogpunt bij de verlening van de vergunning nadrukkelijk acht is geslagen op het feit dat in de aanvraag is opgenomen dat de honden 's nachts in het nachtverblijf blijven.

Conclusies geluid

Omdat na het treffen van de maatregel voldaan wordt aan de strengste richtwaarden van de Handreiking en in de aanvraag is opgenomen dat de honden 's nachts in het nachtverblijf blijven, achten wij dat er voldoende beschermingsniveau wordt geboden aan de omgeving, zodat de aangevraagde activiteit toelaatbaar is.

De ontwikkeling is daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in dit geval om het gebruik van een bestaand bijgebouw bij de woning. Er is geen sprake van nieuwbouw of van een grootschalige verbouwing. Afgezien van de ruimtelijke (on)aanvaardbaarheid van een uitbreiding of nieuwbouw is verzoekster ook niet van plan grote investeringen te doen. Het betreft hier een hobby die verzoekster een bedrijfsmatig karakter wil geven. Het geheel in aanmerking genomen, luidt de conclusie dat de economische uitvoerbaarheid niet in het gedrang komt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is voor dit soort projecten bij de gemeente Huizen gebruikelijk dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt bepaald aan de hand van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de daartegen ingediende zienswijzen.

Zienswijzen - prematuur

Mevrouw Van Mil van Boekel De Nerée advocaten heeft namens 32 omwonenden per brief van 31 juli 2012 prematuur zienswijzen ingediend.

Kijkend naar de soort zienswijzen en in aanmerking genomen het vereiste van een zorgvuldige voorbereiding, heeft bij de keus om wel/geen ontwerp beschikking ter inzage te leggen ook een afweging van die prematuur ingediende zienswijzen plaatsgevonden.

De premature zienswijzen zijn samengevat als volgt:

- a) Er is sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen aangezien uit de notariële akte uit 1997 blijkt dat het perceel is belast met een erfdienstbaarheid bestaande uit een verbod om een bedrijf uit te oefenen;
- b) Een hondenpension is op deze locatie niet passend en in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zowel voor wat betreft de algemene milieuaspecten, het woon- en leefklimaat, als de geluidshinder en de veelvuldige extra verkeersbewegingen;
- c) Er wordt sprake van planschade;
- d) Volgens de Kamer van Koophandel is nu alleen sprake van een hondenuitlaatservice. De komst van een hondenhotel heeft tot gevolg dat er 's nachts sprake wordt geluidsoverlast door het geblaf van de honden, het spelen na 20.00 uur in de speelweiden en de verkeersbewegingen als gevolg van het halen en brengen en het gebruik van een tractor;
- e) In de huidige situatie is al sprake van aantasting van de kwetsbare zandpaden.

Beoordeling van de premature zienswijzen:

Ad a) In reactie op deze zienswijze zijn de openbare stukken opgevraagd. Uit de notariële akte blijkt inderdaad dat een erfdienstbaarheid is opgenomen met een verbod om ter plekke een bedrijf uit te oefenen. Uit de rechtspraak volgt dat alleen een evidente privaatrechtelijke belemmering de verlening van een vrijstelling of de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg kan staan. Het college leidt uit de rechtspraak af dat dit met de inwerking treding van de Wet algemene bepalingen ook geldt voor afwijkingsprocedures. Immers, gelijk aan de vrijstellingsprocedures onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet ruimtelijke ordening ligt in de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een belangenafweging besloten. Relevant is dus of er in dit geval sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die een evident is. Daarvan is naar het oordeel van het college geen sprake en wel om de volgende redenen.

De erfdienstbaarheid in de notariële akte uit 1997 is in zijn geheel overgenomen uit een notariële akte die dateert uit 1954 (Deel 416 no. 733).

De erfdienstbaarheid dateert dus van vóór 1962, het moment waarop landelijke, publiekrechtelijke wetgeving is ontstaan op het gebied van de ruimtelijke ordening, de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Vóór de in werking treding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening was er al een maatschappelijke behoefte om het eigen woongenot veilig te stellen. Zo begrijpt het college ook de erfdienstbaarheid die in dit geval aan de orde is. Met de in werking treding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de nadien gevolgde wijzigingen, waaronder momenteel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft de wetgever de keuze gemaakt om de ordening van de ruimte (het bouwen, aanleggen en gebruiken van gronden) te regelen via het publiekrecht. Dat in aanmerking genomen, is het niet aannemelijk dat de erfdienstbaarheid in kwestie zodanig absolute werking heeft dat daarmee de publiekrechtelijke weg op slot wordt gezet.

Daarbij is ook nog het volgende in aanmerking genomen.

De erfdienstbaarheid is niet nader geconcretiseerd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijvoorbeeld een industrieel bedrijf en andere vormen van bedrijvigheid.

De woonfunctie aan de Oud Blaricummerweg 20 blijft in stand, zo ook het gebruik van een groot deel van de bijgebouwen. Er is sprake van een woonfunctie, gecombineerd met wat bedrijvigheid, bestaande uit de opvang van maximaal 25 honden.

Volgens het geldende bestemmingsplan is onder voorwaarden ook een beroep aan huis toegestaan. Het gebruik als hondenhotel is uiteraard geen aan huis gebonden beroep. Het voldoet echter wel aan de voorwaarden die het bestemmingsplan daarbij stelt (geen ernstige/onevenredige hinder woonmilieu, geen afbreuk aan het woonkarakter van de

woning en de omgeving, kleinschalig karakter, uiterlijk van de woning mag niet worden aangetast, de bestemming woondoeleinden moet in overwegende mate blijven gehandhaafd).

Kijkend naar de aard van de omgeving (ruime kavels) is de locatie juist bij uitstek geschikt voor een dergelijke functie.

Voor het project is bovendien een omgevingsaanvraag in het kader van milieu nodig. In dat kader worden voorschriften gesteld aan het gebruik, zodat voldaan wordt aan een aspect als geluid.

Het geheel in aanmerking genomen vindt het college, voor zover de erfdienstbaarheid nog bestaat, het in elk geval niet aannemelijk dat de omwonenden aan bedoelde erfdienstbaarheid rechten kunnen ontleenen in relatie tot dit project, en zo ook de afwijkingsprocedure. Er is derhalve geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Deze zienswijze kan er daarom in alle redelijkheid niet toe leiden dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt afgewezen.

Ad b) In de ruimtelijke onderbouwing is aan al deze aspecten zorgvuldig aandacht besteed. De visie van de omwonenden wordt daarom niet gedeeld.

Ad c) In artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen zijn de voorwaarden voor een verzoek om planschade geregeld. Hiervoor dient een gemotiveerd verzoek te worden ingediend. Dat kan pas zodra sprake is van een omgevingsvergunning. Daarvan is momenteel nog geen sprake.

Ad d) In de gedragsvoorschriften voor de ontwerp omgevingsvergunning voor milieu is als voorwaarde opgenomen dat tijdens de avond- en nachtperiode van gebouw A (zoals weergegeven in de bijlage "Beoogde situatie" bij de aanvraag nummer 122116) deuren, luiken en ramen in de gevels en in de afdekking van de inrichting gesloten moeten zijn, behoudens wat de deuren betreft voor het kortstondig openstellen voor het doorlaten van personen en/of goederen en behoudens noodzakelijke ventilatie openingen. Voorts is in diezelfde ontwerp beschikking de maximale geluidsbelasting voor de omgeving opgenomen, per dagdeel, per omliggende woning (zie 5.1.1 en 5.1.2 voorschriften ontwerp beschikking milieu). Daar komt bij dat in diezelfde ontwerp beschikking ook is voorgescreven dat onverminderd de voorschriften onder 5.1.1 en 5.1.2 staat, in de avondperiode maximaal 10 honden gedurende maximaal 1,5 uur en uiterlijk tot 21:30 enkel op speelweide 4 aanwezig mogen zijn. De speelweiden 1, 2, 3 en 5 mogen in de avondperiode niet in gebruik zijn. Alles in aanmerking genomen luidt de conclusie dat wat betreft geluidsoverlast geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. Dat wordt voldoende gereguleerd via de voorschriften.

Ad e) Er is inderdaad sprake van een zandpad. Het is ook, zoals hiervoor in de onderbouwing aangehaald, een rustige weg met aan weerszijden bomen. Gelet op de breedte van de weg (3.5 meter), moeten auto's die elkaar passeren snelheid minderen. Er kan dus niet hard worden gereden op de weg. Daarbij in aanmerking genomen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen maximaal 10 per dag is, is het feit dat er sprake is van een zandpad geen aanleiding om af te zien van de verlening van een vergunning voor dit bedrijf.

Zienswijzen tijdens ter inzage legging ontwerp omgevingsvergunningen

De ontwerp omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en het oprichten van de inrichting hebben ter inzage gelegen van 4 januari tot en met 14 februari 2013.

Tijdens die periode zijn zienswijzen ingediend:

- Op 31 januari 2013 door Boekel de Nerée advocaten, namens 32 omwonenden;
- Op 13 februari 2013 door mevrouw Den Boer-Kristen, Oud Bussummerweg 36.

Een samenvatting en de behandeling van de zienswijzen treft u aan in de **“Nota met beantwoording zienswijzen over ontwerp beschikking fase 1 (afwijken bestemmingsplan) en fase 2 (oprichten), hondenhotel Oud Blaricummerweg 20 (registratienummer 112529)”**. Deze maakt onderdeel uit van de vergunningen voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als het oprichten van de inrichting.

Samenvatting mondelinge zienswijze omwonenden tegen ontwerpbeschikkingen hondenhotel Oud Blaricummerweg 20

Donderdag 21 februari 2013

Aanwezig:

Dhr. J. Holsboer (bewoner)

Mevrouw Van Mil (advocate, Boekel de Nerée)

Dhr. F. Slingerland (De Hoopstichting)

Dhr. R. Korzaan (SAS instituut)

Mw. Van Hartskamp-De Jong (wethouder RO)

Dhr. Jongsma (gemeente, medewerker milieu)

Mw. Van Zundert (gemeente, medewerkster ro)

Mw. Van Hartskamp heet iedereen welkom. Iedereen aan tafel stelt zich voor.

Mw. Van Mil: Ik heb geen stukken van Witteveen & Bos.

Dhr. Jongsma: De bureaus hebben rechtstreeks contact.

Mw. Van Mil: De benamingen/nummeringen op de verschillende kaartjes in de ruimtelijke onderbouwing, het onderzoek en de concept voorschriften voor milieu stroken niet met elkaar.

Mw. Van Hartskamp: als dat zo is, dan moet daarnaar worden gekeken. Ik ben benieuwd naar de inhoudelijke kant. Wat zijn de bezwaren voor de omgeving tegen de komst van het hondenhotel?

Dhr. Korzaan: Er zijn geen metingen bij ons gedaan. Wij hadden eerder klachten over geluidsoverlast, maar die hebben we aangekaart bij mw. Van Leeuwen Boomkamp zelf en niet bij de gemeente.

Dhr. Holsboer: We zitten hier met enige schroom, je wilt een goede buur zijn. Maar we hebben inderdaad geluidsoverlast. Sinds de aanvraag is ingediend, is de overlast overigens minder.

Dhr. Korzaan: We zitten hier inderdaad met enige schroom. Maar, het geluid van de honden is zeer storend, de ramen van het gebouw kunnen door de overlast niet open. De situatie is onacceptabel.

Dhr. Holsboer: Ik kwam per toeval erachter dat er een aanvraag was ingediend. Ik was op het gemeentehuis voor mijn paspoort. Het bedrijf zit op 50 meter van de dichtst bijzijnde woning.

Mevrouw Van Mil: Er zijn momenteel maximaal 10 honden.

Dhr. Holsboer: Verschillende omliggende woningen zijn verbouwd, de honden hebben momenteel waarschijnlijk een antiblaasband om, wij willen geen enkele vorm van bedrijfsmatige activiteiten, de gemeente had dit niet moeten toestaan, dit is buiten de proportionaliteit.

Dhr. Jongsma geeft desgevraagd aan dat de 25 honden exclusief de eigen honden van de bewoonster zijn.

Mw. Van Mil: Ook de eigen honden hadden meegenomen moeten worden bij de afweging of hieraan medewerking moet worden verleend.

Dhr. Holsboer: Er is sprake van planschade.

Mw. Van Mil: Er is in de stukken sprake van tegenstrijdigheden. Als voorbeeld wordt genomen het punt van de ramen. In het rapport staat "open" en in de voorschriften staat "dicht".

Dhr. Holsboer: Er is nog geen aandacht besteed aan wellicht het belangrijkste punt, de erfdienstbaarheid.

Mw. Van Mil: Aanstaande dinsdag is de kort geding zitting, twee weken na die dag wordt het vonnis gewezen. Ik stuur dat ook door aan de gemeente.

Dhr. Korzaan: Er is geen rekening gehouden met transactie SAS instituut in 1992. Wij willen het monumentale karakter handhaven.

Dhr. Holsboer: In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld dat er per dag sprake is van 10 extra verkeersbewegingen. Er stonden op een zeker moment wel drie auto's tegelijk voor de deur. De geluidsoverlast is continue.

Mw. Van Hartskamp: Ik heb zelf een bezoek ter plekke gebracht. Ik heb de honden toen niet gehoord. Waarom heeft u niet eerder de erfdienstbaarheid ingeroepen?

Dhr. Korzaan en dhr. Holsboer: Dat was niet nodig. De hoeveelheid honden is sinds 2010 toegenomen.

Mw. Van Hartskamp- De Jong biedt aan om langs te komen en zelf het geluidsniveau waar te nemen. Hierop wordt niet gereageerd.

De bewoners geven desgevraagd aan dat zij in geen enkele mate bedrijfsmatige activiteiten ter plekke aanvaardbaar vinden.

De bewoners leveren ter aanvulling van de schriftelijk en mondeling ingediende zienswijze nog een planschaderapport aan, zodat dit meegenomen kan worden door het college. De termijn waarop dat rapport wordt ingediend is ná de uitspraak in kort geding.

Een afspraak over een datum volgt nog.