

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Samenvatting ingediende zienswijzen	4
Hoofdstuk 3 Proces totstandkoming ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes'	5
Hoofdstuk 4 Verschillen eerder bereikte akkoord en ontwerpbestemmingsplan	7
4.1 Bouwhoogte hoofdgebouw	7
4.2 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken	8
4.3 Oppervlakte hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken	8
4.4 Rooilijn / hoogtescheiding.....	8
Hoofdstuk 5 Overige punten uit zienswijzen	10
5.1 Impact op de directe woonomgeving.....	10
5.2 Een grotere bouwhoogte is strijdig met behoud en versterken open landschap	10
5.3 Realisatie bestemming Natuur niet goed geborgd	10
5.4 Uitvoerbaarheid in het geding nu potentiële koper uit beeld is	11
5.5 Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
5.6 Lichthinder en ontbreken duisternis.....	12
5.7 Begrip onevenredig	12
5.8 Behoud kwekerijbestemming.....	12
5.9 Ambtshalve wijziging	12
Hoofdstuk 6 Samenvatting en conclusie.....	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

Van 31 maart tot en met 11 mei 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes' ter visie gelegen. Gedurende de termijn zijn er diverse zienswijzen ingediend, waarvan een aantal pro forma. Daarmee is de uiterste termijn voor indienen van zienswijzen met twee weken verlengd, tot en met 25 mei 2017. Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Arag rechtsbijstand, namens bewoner(s) van Valkeveenselaan 48, Naarden
2. Bewoner(s) van Naarderstraat 296, Huizen
3. Bewoner(s) van Naarderstraat 300, Huizen
4. Bewoner(s) van Naarderstraat 282 E, Huizen
5. Vrienden van het Gooi
6. Bewoner(s) van Naarderstraat 284 en 284 A, Huizen
7. Lexence advocaten, namens 24 omwonenden (16 adressen)
8. Stichting De Limiten en Valkeveen
9. Bewoner(s) van Valkeveenselaan 40, Huizen
10. Bewoner(s) van Valkeveenselaan 2, Huizen

Een aantal bewoners dat zich heeft laten vertegenwoordigen door Lexence advocaten heeft ook een eigen zienswijze ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze Nota is puntsgewijs beschreven wat er in de zienswijzen is beschreven. Hoofdstuk 3 geeft de meest relevante elementen uit het proces tot nu toe weer. In hoofdstuk 4 worden de verschillen tussen het eerdere akkoord en het ontwerpbestemmingsplan beschreven en waar nodig nader gemotiveerd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de overige punten uit de zienswijzen en in hoofdstuk 6 is een korte samenvatting van deze Nota van zienswijzen opgenomen en voorzien van een conclusie.

Hoofdstuk 2 Samenvatting ingediende zienswijzen

De zienswijzen zijn samen te vatten tot de volgende punten:

1. Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met gemaakte afspraken. College en raad hebben onzorgvuldig en in strijd met vertrouwensbeginsel gehandeld;
2. Er is sprake van inconsistent beleid, bij het uitblijven van een akkoord zou een voorstel aan de raad voorgelegd worden met een bedrijfsbestemming;
3. De rooilijn die in het akkoord stond komt niet meer terug in het ontwerpbestemmingsplan;
4. Door de gewijzigde bouwhoogte worden bewoners onevenredig in hun belangen getroffen;
5. De gewijzigde bouwhoogte is onvoldoende gemotiveerd:
 - a) Er is weliswaar sprake van een hoogteverschil tussen de omliggende woningen en de kwekerijgronden, maar diverse tuinen liggen wel op zanderijniveau. Vanuit de tuinen wordt de nieuwe bebouwing als 'kolos' ervaren;
 - b) Er wordt gerelateerd aan de toegestane bouwhoogte bij landgoed van Verwelius. Hier is echter sprake van een feitelijke hoogte van 13,25 meter en bovendien ligt dit huis verder van de omliggende woningen en meer verscholen. Daarnaast is de oppervlakte van de woning kleiner dan de toegestane oppervlakte voor de nieuwe woning.
 - c) Met de toegestane bouwhoogte wordt aangesloten bij bestemmingsplan 'Natuurgebieden' in plaats van het naastgelegen bestemmingsplan 'Buitenwijken'
6. Ontwerpbestemmingsplan is in strijd met Provinciale Verordening;
7. De realisatie van de bestemming Natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden is onvoldoende geborgd;
8. Er is niet voldoende aandacht besteed aan mogelijke lichthinder in relatie tot de omgeving;
9. Het begrip onevenredig kan arbitrair en subjectief gebruikt worden en verzocht wordt om dit woord uit de regels te schrappen;
10. Ontwerpbestemmingsplan moet aangepast worden overeenkomstig het eerdere akkoord. Dat betekent 1 woning bestaande uit maximaal twee woonlagen, met een maximale hoogte van 7,5 meter en een maximaal oppervlak van 1200 m²;
11. Onderzoek nog eens de mogelijkheid om het bedrijf te continueren waarbij in overleg met eigenaar gekeken moet worden naar uitbreiding / legalisering van bebouwing.

Hoofdstuk 3 Proces totstandkoming ontwerpbestemmingsplan 'Zanderij Tjebbes'

Op 3 november 2016 heeft de gemeenteraad een beslissing genomen wat hij ruimtelijk aanvaardbaar acht op het terrein van de kwekerij. De raad was op dat moment op de hoogte van de voorgeschiedenis en alle overleggen. Ondanks de bezwaren die er toen ook al waren heeft de raad in meerderheid besloten om 1 woning van maximaal 400m² en maximaal 15 meter hoog toe staan, bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap.

Hieronder worden de meest relevante besluiten en overleggen in het proces in chronologische volgorde opgenomen.

1. 7 november 2013, Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Buitenwijken
Bestemming kwekerij buiten bestemmingsplan gelaten en omwonenden en eigenaar in gelegenheid gesteld om tot een gezamenlijke oplossing te komen.
2. 7 mei 2014, Collegeprogramma 'Aan de Wind'
Omwonenden en eigenaar Kwekerij hebben tot 1 december 2014 om tot een gezamenlijk akkoord te komen waarbij behoud open landschap een belangrijk uitgangspunt is. Lukt het niet om voor 1 december 2014 tot een gezamenlijk akkoord te komen, dan wordt het bestemmingsplan aan de raad voorgelegd zoals dat voorlag in november 2013, zijnde een passende bestemming ten behoeve van de kwekerij met maximaal 1635 m² bebouwing.
3. 21 november 2014, brief omwonenden en eigenaar, gezamenlijk akkoord
Gezamenlijk akkoord bereikt, ondertekend door 25 van 27 omwonenden en eigenaar kwekerij. Op het terrein mag 1 woning gerealiseerd worden met bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 1200 m² met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Er is een hoogtescheidinglijn aangegeven op een bijbehorende kaart. Ten noorden van deze lijn mag de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen. Een groot deel van het terrein moet als 'weiland' ingericht worden, overeenkomstig het terrein ten noorden van het kwekerij terrein. Ondertekenaars zijn zich er van bewust dat vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad is.
4. 29 januari 2015, principebesluit college over bereikte akkoord
College heeft in principe ingestemd met het bereikte akkoord. Definitief besluit wordt genomen op grond van een nader op te stellen voorontwerp bestemmingsplan
5. 1^e helft 2015, opstellen concept voorontwerp bestemmingsplan
In de 1^e helft van 2015 wordt in overleg met de kerngroep gewerkt aan een concept voorontwerp bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de kwekerij.
6. 24 juni 2015, overleg met alle omwonenden over concept voorontwerp bestemmingsplan.
Aan omwonenden wordt het, in overleg met kerngroep opgestelde, concept voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd. Op dat moment is de insteek dat het voorontwerp direct na de zomer (september 2015) aan het college aangeboden wordt.
7. Gedurende zomer 2015 meldt een aspirant-koper zich bij de gemeente met plannen om ter plekke een woning met landgoed-allure te realiseren. Hier is een bouwhoogte van 15 meter bij gewenst. Gelet op het proces tot dan toe én gelet op de verschillen tussen het eerder bereikte akkoord wordt overleg tussen bewoners, eigenaar en aspirant koper aanbevolen.
8. 2 oktober 2015. De aspirant-koper presenteert zijn plannen aan de kerngroep van omwonenden. Na afloop wordt voorgesteld dat koper zijn plannen verder uitwerkt (gelet op verschil tussen bereikte akkoord en de wens van de koper) alvorens het gepresenteerd wordt aan de brede groep omwonenden.

9. 2 december 2015. Aspirant koper ligt zijn plannen toe aan omwonenden. Daarbij is nog geen verdere uitwerking van de plannen gemaakt. Aspirant koper wil eerst duidelijkheid of een bouwhoogte van 15 meter bespreekbaar is.
10. 9 december 2015. In overleg tussen omwonenden wordt duidelijk dat er geen draagvlak bestaat voor de plannen van de aspirant koper. Aan gemeente wordt verzocht om het eerder opgestelde concept voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen, dit gebeurt via mail op 14 januari 2016.
11. 11 februari 2016. Eigenaar kwekerij stuurt omwonenden een brief waarin hij aangeeft dat het overleg tussen potentiële koper en omwonenden is vastgelopen en dat beide partijen zich tot de gemeente wenden. De kerngroep heeft dat bij mail van 14 januari 2016 reeds gedaan.
12. 14 februari 2016. Potentiële koper dient per mail een verzoek in bij gemeente om medewerking aan zijn wensen.
13. Februari – augustus 2016. Diverse overleggen tussen gemeente, eigenaar en aspirant koper over verdere uitwerking van het plan
14. 15 augustus 2016. Mail van potentiële koper waarin wordt aangegeven dat verdere uitwerking van het plan wordt gedaan als er een uitspraak door de gemeenteraad is gedaan.
15. 17 augustus 2016. Mail van eigenaar kwekerij waarin aangegeven wordt dat er wat hem betreft geen sprake meer is van een akkoord tussen hem en omwonenden voor wat betreft de bouwhoogte van de woning.
16. 3 november 2016. Raadsbesluit: op het terrein mag 1 woning gerealiseerd worden met een bouwhoogte van 15 meter en een oppervlakte van 400m², bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Daarnaast mogen er bijgebouwen gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een oppervlakte van 800m². Voor het overige wordt aangesloten bij de eerdere overeenkomst tussen eigenaar en omwonenden.
17. 31 maart tot en met 11 mei 2017. Ontwerpbestemmingsplan ter visie waarin raadsbesluit van 3 november 2016 is verwerkt.

Hoofdstuk 4 Verschillen eerder bereikte akkoord en ontwerpbestemmingsplan

Veel indieners van de zienswijzen zijn van mening dat het eerder bereikte akkoord (kort gezegd, 1 woning met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter en oppervlakte van 1200m²) als zodanig in een bestemmingsplan vertaald moet worden. Dit in lijn met het principebesluit van het College van 29 januari 2015.

Bij raadsbesluit van 3 november 2016 heeft de raad aangegeven dat het eerder bereikte akkoord de basis is voor het ontwerpbestemmingsplan, met uitzondering van de bouwhoogte en oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Uiteindelijk is de raad het bevoegd gezag als het gaat om de ruimtelijke ordening, hij bepaalt wat er in een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Overigens waren de ondertekenaars van het akkoord hiervan op de hoogte. In de akkoordverklaring is te lezen dat: “ondergetekenden zijn er van op de hoogte dat vastlegging van het overlegresultaat een bestemmingsplanprocedure behelst. Vaststelling van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.” Het is dan ook aan de gemeenteraad om een definitief besluit te nemen over onder andere de toegestane maximale bouwhoogte.

Hieronder is aangegeven op welke punten het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het eerdere akkoord. Waar nodig is een nadere motivering voor de afwijking opgenomen.

4.1 Bouwhoogte hoofdgebouw

In het eerder bereikte akkoord was voor de hoogte het volgende opgenomen:

“het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 woonlagen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7,5 meter. Op de kaart is een hoogtescheidingslijn aangegeven. Ten noorden van deze lijn bedraagt de bouwhoogte van de woning maximaal 5,50 meter. De bouwhoogte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5,50 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is het volgende relevant voor de bouwhoogte, zie artikel 5.2.2 onder d en e:

“de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de maatvoering aangegeven bouwhoogte (15 meter). Het hoofdgebouw mag worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met kap.”

De raad vindt een ontwikkeling ten behoeve van een landgoed op het terrein van de kwekerij, gelet op de grootte van het terrein in combinatie met de bestemming ‘Natuur-Landschaps- en cultuurhistorische waarden’ voor een groot deel van het terrein, ruimtelijk aanvaardbaar. Bij het raadsbesluit van november 2016 is voor wat betreft de bouwhoogte aansluiting gezocht bij toegestane bouwhoogten in de directe omgeving van het terrein. Daarbij is ook rekening gehouden met de lagere ligging van het terrein van de kwekerij. Voor alle woonbestemmingen rond de kwekerij geldt een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Het terrein van de kwekerij ligt ongeveer drie meter lager dan de omgeving. De raad heeft gemeend dat een hoogte van 15 meter daarmee aansluit op de hoogten in de omgeving.

Daarnaast heeft de raad in bestemmingsplan Natuurgebieden, dat grenst aan bestemmingsplan Buitenwijken, een bouwhoogte van 15 meter mogelijk gemaakt voor een van de woningen met de bestemming ‘Landgoed’. Mede in aansluiting daarop heeft de raad een maximale bouwhoogte van 15 meter ook in voorliggend ontwerpbestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

4.2 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

In het eerder bereikte akkoord is voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken een maximale bouwhoogte van 5,5 meter opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 7 meter voor bijbehorende bouwwerken opgenomen.

Een bouwhoogte van maximaal 7 meter sluit aan bij de regels voor de omliggende woonpercelen. Er zijn geen redenen om voor het terrein van de kwekerij, dat lager ligt dan de omgeving, een andere hoogte voor bijbehorende bouwwerken op te nemen.

4.3 Oppervlakte hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

In het eerder bereikte akkoord was voor wat betreft het bebouwingsoppervlak het volgende opgenomen:

“het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de woning met daarbij behorende aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt op grond van een (nog) op te stellen bestemmingsplan maximaal 1200m².”

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de oppervlakte een onderscheid gemaakt in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Het hoofdgebouw heeft een maximaal bebouwingsoppervlakte van 400 m². De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 800m².

Door een onderscheid te maken in de oppervlakte voor het hoofdgebouw wordt meer aangesloten bij de bouw mogelijkheden in de omgeving voor wat betreft hoofdgebouwen. Op verschillende plekken is sprake van grotere bouwvlakken dan de voorgestelde maximale oppervlakte van de woning in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Enkele voorbeelden van bouwvlakken in nabije omgeving:

- Valkeveenselaan 26, oppervlakte bouwvlak: 520 m²;
- Naarderstraat 282 D, oppervlakte bouwvlak: 600m²;
- Naarderstraat 284 A, oppervlakte bouwvlak: 560m²;
- Naarderstraat 310, oppervlakte bouwvlak: 600m².

Een woning met een oppervlakte van 400m² is daarmee niet uitzonderlijk in deze omgeving.

In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is bovendien sprake van een bouwvlak van ruim 6700 m². In dit bouwvlak mag een woning van maximaal 400 m² gebouwd worden. Daarmee is sprake van een bebouwingspercentage van nog geen 6%. Kijkend naar het totale terrein van de kwekerij (5,6 hectare) is er sprake van een bebouwingspercentage ten behoeve van de woning van minder dan 1% ten opzichte van het totale terrein.

De totaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 1200 m². Uitgedrukt in bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak is dat ongeveer 18%. Ten opzichte van het totale terrein is er dan sprake van een bebouwingspercentage van ongeveer 2%.

Daarmee is de toegestane oppervlakte voor de woning enerzijds vergelijkbaar met de omgeving en anderzijds nadrukkelijk ondergeschikt ten opzichte van het terrein waar het gerealiseerd wordt.

4.4 Rooilijn / hoogtescheiding

In het eerder bereikte akkoord was er sprake van een hoogtescheidingslijn op de plankaart. Ten noorden van deze lijn was de maximale bouwhoogte beperkt tot 5,5 meter. Ten zuiden bedroeg de maximale bouwhoogte 7,5 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is er geen sprake meer van een hoogtescheiding op de verbeelding. In lijn met het raadsbesluit is er binnen het bouwvlak ‘Wonen’ één woning mogelijk met een maximale bouwhoogte van 15 meter. De plek van de woning is niet nader bepaald (ook niet in de overeenkomst)

en de hoogte is niet verder beperkt (afwijkend ten opzichte van eerdere akkoord). De afstand tussen de percelen aan de west- en oostkant van het bouwvlak is dermate groot (minimaal 85 meter ten opzichte van percelen aan de Valkeveenselaan en minimaal 100 meter ten opzichte van de woningen ten oosten aan de Naarderstraat) dat een beperking in de hoogte op dit deel van het terrein niet noodzakelijk geacht wordt. Er is geen sprake van een onevenredige impact op de omliggende percelen. Omdat de zijdelingse afstand dermate groot is, worden er, in afwijking van het eerdere akkoord, geen hoogtebeperkingen voorgesteld voor het noordelijke deel van het bouwvlak. Dit is in lijn met het raadsbesluit van 3 november 2016.

Hoofdstuk 5 Overige punten uit zienswijzen

5.1 Impact op de directe woonomgeving

Bij het raadsbesluit van 3 november 2016 is met name gekeken naar de toegestane bouwhoogte in de directe omgeving in combinatie met het hoogteverschil tussen plangebied en naastgelegen woningen. De omliggende woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Het hoogteverschil tussen de woningen in de omgeving en de gronden van de kwekerij bedraagt ongeveer 3 meter. Daarmee was voor de raad bij een hoogte van 14,5 meter sprake van een gelijke hoogte voor de woningen in dit gebied.

Omdat in het naastgelegen bestemmingsplan Natuurgebieden een bouwhoogte van maximaal 15 meter mogelijk is voor de bestemming 'Landgoed' is in dit specifieke geval ook een dergelijke hoogte voorgesteld.

Daarnaast is de afstand van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van omliggende woningen relevant als het gaat om impact op de privacy van deze bestaande woningen. Met name langs de percelen aan de Naarderstraat aan de zuidkant van het bouwvlak is deze afstand relevant. Enkele tuinen van bewoners grenzen direct aan het nieuwe bouwvlak. Theoretisch bestaat de mogelijkheid om, in lijn met het eerdere akkoord, op de grens van deze achtertuinen de woning te realiseren.

Om een beeld te krijgen wat de impact op de omliggende woningen is, is hieronder een overzicht van de afstanden van het bouwvlak ten opzichte van de bouwvlakken in de directe omgeving opgesomd:

1. Afstand tot bouwvlak Naarderstraat 296 a bedraagt ongeveer 32 meter
2. Afstand tot bouwvlak Naarderstraat 296 bedraagt ongeveer 45 meter
3. Afstand tot bouwvlak Naarderstraat 300 bedraagt ongeveer 35 meter
4. Afstand tot bouwvlak Naarderstraat 302 bedraagt ongeveer 46 meter
5. Afstand tot dichtstbijzijnde bouwvlak aan Valkeveenselaan (nummer 4) bedraagt ongeveer 114 meter
6. Afstand tot bouwvlak Naarderstraat 284 A bedraagt ongeveer 118 meter

De minimale afstand tot een dichtstbijzijnde woning bedraagt 32 meter. Gelet op deze afstand én het feit dat er 1 woning in het bouwvlak van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is, is er geen sprake van een onevenredige impact op de woningen in de omgeving. Daarbij wordt nogmaals opgemerkt dat er sprake is van een bouwvlak van ruim 6700m², waarbinnen 1 woning mogelijk is van maximaal 400 m². Gelet op de gewenste privacy van toekomstige bewoner(s) zal deze nieuwe woning naar alle waarschijnlijkheid meer centraal in het bouwvlak gerealiseerd worden. Daarmee wordt de afstand ten opzichte van omliggende woningen groter en wordt de impact, voor zover al relevant, op omliggende woningen kleiner.

5.2 Een grotere bouwhoogte is strijdig met behoud en versterken open landschap

Gelet op de relatief beperkte oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het volledige terrein wordt deze zienswijze weerlegd. Een bouwhoogte heeft geen gevolgen voor de openheid van een terrein. De openheid wordt vooral beïnvloed door toegestane bouwoppervlaktes. Er wordt 1 woning met een maximale oppervlakte van 400m² toegestaan op een terrein van 5,6 hectare. Daarbij krijgt van die 5,6 hectare een deel van 3,5 hectare een natuurbestemming waarmee de openheid van het landschap hersteld kan worden. In de huidige situatie staat nagenoeg het volledige terrein vol met bomen en is geen sprake van openheid van het landschap.

5.3 Realisatie bestemming Natuur niet goed geborgd

In artikel 5.2.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee is het bestemmingsplantechnisch geborgd dat:

1. bestaande bebouwing gesloopt moet worden, eventueel m.u.v. de bedrijfswoning
2. bedrijfsgebonden bomen verwijderd moeten zijn
3. bestemming Natuur- landschaps- en cultuurhistorische waarden is verwezenlijkt.

Alvorens er een woning gebouwd kan worden, moet voldaan zijn aan deze punten. Daarmee is de realisatie van bestemming Natuur voldoende geborgd.

Daarnaast is er een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin bovenstaande elementen nogmaals zijn benoemd. Het volledige terrein dient eerst gesaneerd te worden alvorens er een woning gebouwd mag worden. Daarmee is voldoende geborgd dat de natuurbestemming gerealiseerd moet worden, alvorens de woning gebouwd kan worden.

Overigens stond een dergelijke bepaling ook al in het concept voorontwerp bestemmingsplan van juni 2015 dat vaak wordt genoemd in de zienswijzen. In artikel 5.4.1 van dat concept was deze bepaling ook al opgenomen en destijds waren er geen bezwaren tegen deze bepaling.

5.4 Uitvoerbaarheid in het geding nu potentiële koper uit beeld is

Dat de potentiële koper inmiddels is afgehaakt wil niet zeggen dat het bestemmingsplan niet meer uitvoerbaar is. Dat er een herontwikkeling mogelijk gemaakt wordt ten behoeve van één woning sluit aan bij het eerder bereikte akkoord tussen omwonenden en eigenaar. Bovendien vinden nagenoeg alle indieners van zienswijze(n) dat het eerdere akkoord als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden, waarmee wordt aangetoond dat herontwikkeling ten behoeve van woningbouw niet ter discussie staat.

De uitvoerbaarheid van het eerdere akkoord wordt overigens niet ter discussie gesteld (men wil juist dat bestemmingsplan aangepast overeenkomstig dit akkoord) terwijl er ook voor die bouw- en gebruiksmogelijkheden geen concrete kandidaat is. Door een hogere bouwhoogte van het hoofdgebouw worden er meer mogelijkheden geboden voor invulling van het terrein met een bij dit terrein passende woning.

Eerder heeft de raad in zijn besluit van 3 november 2016 aangegeven dat een woonbestemming in plaats van een bedrijfsmatige bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is. Sterker nog, vanwege de vele klachten over overlast van de kwekerij, draagt een invulling met een woonfunctie op dit terrein bij aan een rustiger leefomgeving. Over de herontwikkeling van het terrein bestaat, zoals vaker beschreven, geen discussie. Teruggaan naar het eerdere alternatief: een bedrijfsmatige bestemming met een maximaal bouwoppervlakte van 1635m² heeft daarom niet de voorkeur.

5.5 Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening

Doordat een groot deel van het terrein een natuurbestemming krijgt, draagt dit bij aan een landschappelijk gewenste invulling. Er is in de huidige situatie sprake van een bedrijf met her en der bebouwing op het terrein. Daarnaast zijn er op een groot deel van het terrein bomen aanwezig waardoor er geen sprake is van een open landschap. De gekozen bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan dragen bij aan een herstel van dit open landschap. Daarnaast wordt de bebouwing mogelijk gemaakt aan de kant van de Naarderstraat, waar al bebouwing aanwezig is en mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan.

Dit heeft er toe geleid dat de Provincie per mail heeft laten weten dat er geen sprake is van provinciale belangen die in het geding zijn. De maximale toegestane bouwhoogte heeft wat de Provincie betreft geen impact op de openheid van het terrein. Het is aan de gemeente om daar invulling aan te geven.

Overigens is het vreemd dat in deze zienswijze wordt gemeld dat het realiseren van een burgerwoning in strijd is met de Provinciale Verordening, terwijl de slotconclusie luidt dat het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht moet worden met het eerdere akkoord: 1 woning met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter en 5,5 meter voor bijgebouwen. Daarmee is het onduidelijk welk belang gediend wordt door te stellen dat er sprake is van strijd met de Provinciale Verordening.

5.6 Lichthinder en ontbreken duisternis

Gelet op de afstanden tot omliggende woningen, leidt een woonbestemming niet tot een onevenredige lichthinder. Een mogelijk effect op natuurwaarden in de omgeving wordt evenmin verwacht. De te realiseren woning ligt op een grote afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied dat onderdeel is van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur. Diverse woningen in de omgeving van dit natuurgebied liggen dicht bij deze gebieden dan de nieuwe woning. Een onevenredige impact voor wat betreft lichthinder op deze gebieden wordt niet verwacht.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsmatig gebruik van de gronden die licht en geluid produceren. Een invulling van het terrein met een woonbestemming leidt tot een positieve bijdrage aan de stilte en duisternis in het gebied.

5.7 Begrip onevenredig

Het begrip onevenredig is gebruikelijk in ruimtelijke plannen. Het wordt gebruikt op het moment dat er in afwijking van geldende regels iets gebouwd of gebruikt wordt. Op dat moment dient bepaald te worden in hoeverre er sprake is van een onevenredige, buitensporige, ongelijke impact is op de directe omgeving. Dit vraagt altijd een nadere afweging door het bevoegd gezag. Ook als het begrip verwijderd zou worden dan moet er een afweging gemaakt worden, er is maatwerk nodig.

Er wordt geen meerwaarde gezien in het schrappen van dit begrip uit de regels omdat dan nog steeds sprake is van een subjectieve toetsing per geval.

5.8 Behoud kwekerijbestemming

Het raadsbesluit van 3 november 2016 is duidelijk. Er wordt waarde gehecht aan het gezamenlijk bereikte akkoord over de herontwikkeling van het kwekerijterrein ten behoeve van één woning. Dit wordt ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht, mede omdat een woonbestemming aanzienlijk minder overlast veroorzaakt dan een bedrijfsmatige bestemming ten behoeve van de kwekerij. De afwijkingen ten opzichte van het gezamenlijk bereikte akkoord zijn in deze Nota van zienswijzen beschreven. Het gaat feitelijk alleen om een discussie over de toegestane hoogte van de woning in combinatie met de te bebouwen oppervlakte.

Er wordt in de meeste zienswijzen aangegeven dat men de bestemmingsregels aangepast wil hebben overeenkomstig het eerder bereikte akkoord. Daarbij was sprake van een herontwikkeling van het terrein ten behoeve van maximaal één woning met een maximale hoogte van 7,5 meter.

De gebruikswijziging van het terrein, van een bedrijfsmatige- naar een woonbestemming, staat niet ter discussie.

Er is geen aanleiding om op dit moment toch een passende bestemming voor de kwekerij-functie op te nemen. Dat zou een nieuwe discussie met alle betrokkenen tot stand brengen.

5.9 Ambtshalve wijziging

In artikel 3.1 is opgenomen dat de gronden met bestemming 'Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden' bestemd zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige eigen natuur- en landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. In de bestaande situatie is echter sprake van een aanwezige kwekerij. In combinatie met de voorwaardelijke verplichting uit artikel 5, waarin wordt aangegeven dat de bestemming 'Natuur' moet zijn verwezenlijkt, is dit onduidelijk.

Voorgesteld wordt om artikel 3.1 als volgt aan te passen:

“De voor 'Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige dan wel terug te brengen natuur- en landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.”

Hoofdstuk 6 Samenvatting en conclusie

Het proces van totstandkoming van het bestemmingsplan is een langdurig proces geweest waarin de raad op 3 november 2016 uiteindelijk een besluit heeft genomen met betrekking tot de gewenste bestemming voor het terrein. De raad vindt een landgoed op dit terrein, bestaande uit een hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 15 meter (bestaande uit twee bouwlagen met een kap) en een maximale oppervlakte van 400m², ruimtelijk aanvaardbaar. Dat is aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan als zodanig in procedure te brengen.

In het grootste deel van de ingediende zienswijzen wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het eerder bereikte akkoord en de daarin opgenomen hoogtes. In deze Nota van zienswijzen is nader gemotiveerd dat de voorgestelde bouwhoogte van 15 meter in relatie tot de directe omgeving ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit vanwege het hoogteverschil tussen gronden van de kwekerij en omliggende woningen, de afstand tussen bouwvlak nieuwe woning en omliggende woningen én vanwege de toegestane hoogten in de omgeving van het plangebied.

Op grond van de ingediende zienswijzen is er geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel wordt voorgesteld om de bestemmingsomschrijving van Artikel 3 'Natuur- Landschaps- en – cultuurhistorische waarden' enigszins aan te passen.