



Bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie (NL.IMRO.0417.BPRABO-Va01)

Nota Zienswijzen Rabobanklocatie

Samenvatting zienswijzen, beoordeling zienswijze, ambtshalve wijzigingen en conclusies

ANOMIEME VERSIE

BEL Combinatie
Team Ruimtelijk Ontwikkeling
26 januari 2022

Status definitief: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 26 januari 2022

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Deel A

ZIENSWIJZEN 1 t/m 5	4
Zienswijze 6.....	6
Zienswijze 7: Dammaat	7
ZIENSWIJZEN 8 t/m 16	7
Zienswijze 17: Dammaat	8
Zienswijze 18: Hilversumseweg	9
Zienswijze 19: Nieuwlarenweg	9
Zienswijze 20: Dammaat	11
Zienswijze 21: Dammaat	12
Zienswijze 22: Nieuwlarenweg	13

DEEL B Beantwoording zienswijzen op thema.....	15
--	----

DEEL C Ambtshalve wijzigingen	27
-------------------------------------	----

DEEL D Conclusies en aanpassingen bestemmingsplan.....	28
--	----

INLEIDING

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie (NL.IMRO.0417.BPRABO-On01) ter inzage gelegd. Het plan heeft ter inzage gelegen van 15 oktober tot en met 25 november 2021. In die periode heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Er zijn 22 zienswijzen ontvangen.

In deel A van deze nota zijn alle ingediende zienswijzen samengevat. Verschillende zienswijzen zijn identiek. Deze zienswijzen worden niet herhaald. In verband met de AVG wordt van de indieners van een zienswijze alleen de straatnaam genoemd. Daarnaast wordt er ook gebruik gemaakt van verwijzingen naar al eerder samengevatte zienswijzen.

In deel B 'De beantwoording van de zienswijzen per thema', treft u onze reactie aan op de zienswijzen. Dit is per onderwerp gecategoriseerd. In dit deel is ook aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

In deel C zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Afgesloten wordt met deel D waarin is aangegeven welke zienswijzen gegrond zijn. Hierin is ook aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan zijn gedaan.

DEEL A

ZIENSWIJZEN 1 t/m 5

Zienswijze 1: Bij den Toren (d.d. 22 november 2021)

Zienswijze 2: Dammaat (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 3: Nieuwlaanweg (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 4: Nieuwlaanweg (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 5: Dammaat (d.d. 24 november 2021)

Samenvatting

a. Algemeen

Reclamant pleit voor het behoud van het bestaande kantoorgebouw. Er zijn geen duidelijke redenen voor sloop. Er zijn veel argumenten om het kantoorgebouw te behouden:

- Het is duurzaam gebouwd en heeft energielabel C en voldoet aan de eisen die per 1-1-2023 gaan gelden. Met kleine aanpassingen kan het gebouw verder worden verduurzaamd.
- Een voorgezet gebruik als kantoor sluit naadloos aan bij de ambities uit de Woningbouwnota 'Laren, behoud door Ontwikkeling' te weten, levendig en economische vitaliteit.
- Er is in Laren een groot tekort aan parkeerplaatsen. Behoud van het gebouw biedt te mogelijkheid om 30 parkeerplaatsen op het terrein buiten kantoorruimten open te stellen.
- Handhaving van het gebouw resulteert in een behoud van privacy en het woongenot van omwonenden en gebruikers van de kantoren aan de Stationsweg.

b. Beschermd Dorpsgezicht

De voormalige Rabobanklocatie ligt in het beschermd dorpsgezicht. De schaal, footprint en korrelgrootte van de bebouwing die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn in strijd met het te beschermen van kleinschaligheid en het dorpse karakter van het beschermd dorpsgezicht. Hiervoor verwijst reclamant naar de toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het dorpsgezicht: 'de karakteristieke, met de ruimtelijke ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied'.

c. Bouwhoogte en volume

De maximale goot- en nokhoogte van de voorgestelde appartementen bedraagt 7,5 resp. 13 meter. De goot- en nokhoogte van de omringende bebouwing bedraagt:

- Nieuwlaanweg: 3 en 6 meter
- Dammaat: 4 en 8 meter en deels 3 en 7 meter
- Bij den Toren: 4 en 8 meter
- Bij de Stationsweg 4 en 8 meter.

De bouwhoogte is daarom niet passend in de omgeving. Weliswaar heeft het bestaande bankgebouw ook een nokhoogte van ongeveer 13 meter, maar het bestemmingsplan maakt het mogelijk om gebouwen toe te voegen en daarbij is dit een goede kans om iets neer te zetten dat beter in de omgeving past.

In de welstandsnota wordt onder meer het centrumgebied beschreven. Met betrekking tot de Nieuwlaanweg, Dammaat en Bij den Toren staat expliciet: 'smalle klinkerstraatjes, hagen, kleine huisjes, kleine voortuinen'. MooiSticht heeft positief over het plan geadviseerd waarbij rekening is gehouden zou zijn met de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. De nieuwbouw bestaat uit 4 grote blokken met een totaal andere footprint dan de bestaande bebouwing in de omgeving. Moeilijk volgehouden kan worden, dat er rekening is gehouden met

de omliggende bebouwing.

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet aan de uitgangspunten van de welstandsnota voldoet. Bovendien zijn de bouwhoogten stedenbouwkundig niet inpasbaar en niet in overeenstemming met de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Daarnaast biedt artikel 11 van de planregels de mogelijkheid om bestemmingsgrenzen met 5 meter te overschrijden en bestemmingsvlakken met 10%. Reclamant vraagt deze regels te schrappen.

Reclamant merkt ook op, dat op blz. 6 van de Watertoets wordt geadviseerd om de toekomstige bouwpeilen met 20 cm. hoger te leggen dan het naastgelegen wegpeil. Als dat advies wordt nageleefd, dan wordt de nieuwbouw nog eens 20 cm hoger dan de bestaande omliggende bebouwing.

- d. Ecologie (niet ingediend door reclamant 3)
Het ecologisch onderzoek is niet goed uitgevoerd. Er is slechts op één dat veldonderzoek gedaan en wel in januari 2021 (winter). Om zeker te weten welke soorten aanwezig zijn, moet meerdere malen veldonderzoek worden gedaan. Blijkens de quick scan is het perceel geschikt voor vleermuizen. Aangezien het veldonderzoek alleen in de winter is gedaan, kunnen hier geen conclusies uit worden getrokken. Het is dus onzeker of het bestemmingsplan geen significante negatieve effecten heeft op de beschermde natuurwaarden. Overigens heeft reclamant regelmatig vleermuizen waargenomen alsmede eekhoorns.
- e. Oppervlakte en inhoud
In de woningbouwnota 'Laren, behoud door Ontwikkeling' is vermeld, dat de Rabobanklocatie in principe niet meer m2 en m3 kunnen worden gebouwd dan er nu aanwezig is. Dat geldt uiteraard voor zowel bovengronds als ondergronds. Dat principe lijkt te worden losgelaten aangezien in ieder geval de parkeergarage wordt vergoot. Of ook de m2 en m3 van de bovengrondse bebouwing wordt vergroot is moeilijk te controleren.
- f. Afwijken tbv recreatie
In artikel 10.4 is aangegeven dat het college van de regels kan afwijken door een B&B toe te staan. Dat leidt tot meer verkeersbewegingen en parkeeroverlast. Verzocht wordt deze mogelijkheid te schrappen.
- g. Bouwpeil-Watertoets
In de Watertoets wordt geadviseerd de bouwpeilen te verhogen met 20 cm. Los van het feit dat de nieuwbouw hoger komt te liggen wat nadelig is voor de bomen, vraagt reclamant de effecten van een peilverhoging te onderzoeken.
- h. Bestemming Centrumdoeleinden/parkeren
In art. 3.1 (Centrum) is aangegeven dat kelders gebruikt mogen worden voor parkeren, opslag en/of sanitair, detailhandel, dienstverlening, kantoor en horeca in lichte vorm. Dit leidt tot extra verkeersbewegingen en parkeerdruk. Reclamant vraagt het gebruik te beperken tot opslag en parkeervoorzieningen.
- i. Parkeergarage
De ingang van de parkeergarage komt op een andere plek te liggen en is smaller. In het bestemmingsplan is hier ten onrechte geen onderzoek naar gedaan.
- j. Privacy en geluid
De bijlagen bieden een duidelijk inzicht in de voorgestelde situatie. Wel duidelijk is, dat de bouwhoogte van 13 meter tot een aantasting van het uitzicht en privacy zal leiden. Reclamant

maakt bezwaar tegen de aantasting van de privacy. De aanwezigheid van woningen op korte afstand zal leiden tot geluidhinder. Ook daar is geen rekening mee gehouden.

k. Overlast terrein/ toegankelijkheid

In de huidige situatie is het terrein rond het bankgebouw niet toegankelijk voor derden. In de nieuwe situatie is dat wel het geval. Reclamant vreest voor hangjongeren en drugsdealers en andere overlast en vraagt om het terrein af te sluiten.

l. Doorgang

Het plan voorziet in een doorgang van de Burgemeester van Nispenstraat naar Bij den Toren. Reclamant verzoekt om deze doorgang niet te maken omdat er al een groot tekort aan parkeerplaatsen zijn aan Bij den Toren.

m. Betaalbare woningen

De regionale woonvisie gaat geeft aan, dat de woning toevoegingen voor 1/3 deel in de categorie betaalbaar dienen te zijn. In de woonvisie van Laren is aangegeven dat er grote behoefte is aan sociale huurwoningen en betaalbare woningen voor jongeren en in de Woningbouwnota staat dat uitgangspunt 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 duur is. Het voorliggende plan voldoet daar niet aan.

n. Stikstof

De berekening van de stikstofdepositie is onjuist. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Eemmeer en Gooimeer, Naardermeer en Oostelijke Vechtplassen. Volgens de rapportage is het gebied Eemmeer en Gooimeer niet stikstofgevoelig. Volgens de site Natura 2000 is er geen sprake van overbelasting door stikstof, maar dat is niet hetzelfde als niet stikstofgevoelig. Dat betekent dat nog wel onderzocht moet worden of er effecten zijn te verwachten van het plan. Tav de andere gebieden wordt gesteld dat de kritische depositiewaarden (KDW) niet worden overschreden. Dat wordt echter niet onderbouwd en dat blijkt ook niet uit de gebiedsanalyse van het gebied Naardermeer. Integendeel, uit de analyse blijkt dat de KDW tav diverse habitattypen permanent wordt overschreden. Ook in de gebiedsanalyse van de Oostelijke Vechtplassen wordt geconcludeerd dat de KDW wordt overschreden.

Bovendien zijn de berekeningen gemaakt met de Aeries calculator van 4-8-2021 waarin nog uitgegaan wordt van een afkap van 5 km van de weg, terwijl in jurisprudentie al 25 km is vastgelegd.

o. Bezoning (niet ingediend namens zienswijze 5)

Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor een aantal woningen de situatie verslechtert. Met de belangen van die woningen is geen rekening gehouden.

p. Behoud Groenstrook (alleen ingediend namens zienswijze 5)

In 2017 heeft reclamant een aanbouw gerealiseerd met een groot raam op het zuiden, uitkijkend op de groene strook van de Rabobank. De afstand tussen het raam en de groenstrook is klein. Voor hun privacy en zicht zijn zij afhankelijk van het behoud van die strook. Reclamant vraagt om de groenstrook aan de duiden als waardevol en behoudenswaardig groen en niet als erf te benoemen.

Zienswijze 6: Dammaat (d.d. 23 november 2021)

Samenvatting

- a. Beschermd Dorpsgezicht (Zie onder zienswijze 1b)
- b. Bouwhoogte en volume (Zie onder zienswijze 1c)
- c. Doorgang (zie onder zienswijze 1l)
- d. Duurzaamheid (zie onder zienswijze 1a)

Zienswijze 7: Dammaat (d.d. 23 november 2021)

- a. Duurzaamheid (zien onder zienswijze 1a)
- b. Bouwhoogte en volume (Zie onder zienswijze 1c)
- c. Privacy (zie onder zienswijze 1j)
- d. Daglicht – zonlicht (zie onder zienswijze 1o)
- e. Overlast (zie onder zienswijze 1k)
- f. Doorgang en parkeren (zien onder zienswijze 1l)
- g. Dorpsgezicht (zie onder zienswijze 1b)

Zienswijzen 8 t/m 16

Zienswijze 8: Bij den Toren (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 9: Bij den Toren (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 10: Ongeadresseerd (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 11: Nieuwlarenweg (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 12: Bij den Toren (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 13: Nieuwlarenweg (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 14: Nieuwlarenweg (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 15: Nieuwlarenweg (d.d. 23 november 2021)

Zienswijze 16: Ongeadresseerd (d.d. 23 november 2021)

Samenvatting

- a. Het Rabobank, mooi vindt of niet, het staat er al ruim 20 jaar en kan nog zeker 30 jaar mee. Daarnaast is het een solide gebouw en het voldoet aan de eisen conform het energielabel C.
- b. Vitaliteit en parkeren
Het voortgezet gebruik als kantoor zou aansluiten bij de wens van de gemeenteraad om *‘De levendigheid en economische vitaliteit van het dorp behouden en versterken’*. Bovendien leidt voortgezet gebruik als kantoor niet tot een toename van de parkeerdruk in de directe omgeving wanneer, net als in de ‘Rabo-tijd’, de 30 parkeerplaatsen op het Raboterrein buiten kantooruren voor publiek toegankelijk zijn.
- c. Bouwhoogte
De max. goot- en nokhoogte van de voorgestelde appartementengebouwen bedraagt 7,5 resp. 13 meter. De goot- en nokhoogte van de omringende bebouwing bedraagt conform het bestemmingsplan Centrum Laren 2018: Nieuwlarenweg: 3 meter resp. 6 meter; Dammaat: 4 meter resp. 8, meter en deels 3 meter resp. 7 meter; Bij den Toren: 4 meter resp. 8 meter; Stationsweg: 4 meter resp. 8 meter. Het ontwerpbestemmingsplan laat een bouwhoogte toe die ongeveer het dubbele is van de omliggende bestaande bebouwing in de omgeving. Die hoogten zijn dan ook absoluut niet passend in de omgeving. Weliswaar heeft het bestaande bankgebouw op het hoogste punt ook een nokhoogte van ongeveer 13 meter, wat ook zou gaan gelden voor de appartementengebouwen die op het huidige parkeerterrein zouden worden gebouwd. Hiermee verandert de horizon ingrijpend en blijvend. De voorgestelde bebouwing torent hoog uit boven alle omliggende gebouwen. Maar het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om gebouwen toe te voegen en daarbij is dit een uitgelezen gelegenheid om, als het gebouw dan toch wordt gesloopt, iets neer te zetten dat beter past in de omgeving.
- d. Beschermd Dorpsgezicht
De voorgestelde bebouwing voldoet op geen enkele manier aan wat is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde Beschermd Dorpsgezicht en de eveneens door de raad vastgestelde Welstandsnota. De bebouwing rond de Rabolocatie bestaat uit relatief kleinschalige woningen

en het voorliggende plan voorziet alleen in grote, dure koopappartementen die op geen enkele wijze in de omgeving passen.

e. Doorgang

Het voorgestelde plan voorziet in een doorgang van de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat naar Bij den Toren. Dit zal leiden tot een toename van de parkeerdruk aan met name Bij den Toren, waar reeds een groot tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners van deze straat bestaat. Reclamant verzoekt dan ook af te zien van deze doorsteek.

f. Woonvisie en woningbouwnota

De Woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 geeft aan dat woningtoevoegingen voor 1/3 deel in de categorie 'betaalbaar' dienen te zijn. De Woonvisie Laren 2017-2022 geeft aan dat er met name behoefte bestaat aan sociale huurwoningen en betaalbare woningen, met name voor jongeren. Verder staat in de Woningbouwnota 'Laren, behoud door Ontwikkeling' letterlijk: *'Uitgangspunt voor het college is 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 duur'*. Reclamant stelt vast dat het voorliggende plan hieraan op geen enkele wijze voldoet. Met name het deel van het terrein aan Bij den Toren biedt een uitgelezen gelegenheid om betaalbare koopwoningen te realiseren, hetgeen ook passend is in de buurt.

Zienswijze 17: Dammaat (d.d. 23 november 2021)

Samenvatting

a. Type woningen

Er wordt in Laren al heel veel appartementen gebouwd (3 complexen bij de Rijksweg, bij de Hein Keverweg, Steenbergen/Pruisenberg, Rosa Spierhuis, Chinees en (Hoog) Hoefloo. Er wordt hierdoor te eenzijdig en alleen dure woningen gebouwd, terwijl er juist veel behoefte is aan betaalbare woonruimte voor startende inwoners. Reclamant pleit voor de bouw voor starters gemengd met senioren die een sociale huurwoning achterlaten.

b. Bouwhoogte

Reclamant is het niet eens met de bouw van een 13 meter hoge flat van 3 woonlagen.

c. Privacy

Door de bouw van de appartementen verliest reclamant zijn privacy en het uitzicht op de Stationsweg.

d. Ecologie

Op het terrein zitten eekhoorns, muizen en vleermuizen.

e. Zonlicht

Het plan gaat ten koste van het zonlicht in de tuin en woning.

f. Geluid

Reclamant vreest voor geluidsoverlast.

g. Overlast / Toegankelijkheid (zie onder 1k)

h. Overlast sloop

Door de sloop zal overlast worden ervaren.

i. Te hoog

13 meter bouwhoogte is niet passend in de omgeving.

Zienswijze 18: Hilversumseweg (d.d. 24 november 2021)

(Mede namens eigenaar Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat)

Samenvatting

- a. Reclamant pleit voor het behoud van het huidige gebouw. Het huidige gebouw hoort van de ziel van het dorp.
- b. De bouw van nieuwe appartementen is niet in het belang van de inwoners van Laren en het zal niet bijdragen aan de levendigheid en vitaliteit van het dorp.
- c. Door de plaatsing van de gebouwen gaat de zichtlijn op de kerk verloren.
- d. Het bouwvolume is te groot.
- e. Doordat de bouwvlek dichterbij de Burgemeester van Nispenstraat komt te liggen, zal meer geluid weerkaatsen. Nader onderzocht moet worden, wat de geluidseffecten van de bouwplannen zijn op de omgeving.
- f. De twee onder een kap woningen lijken heel groot te worden.
- g. De beschikbare ruimte voor de gebouwen en met name het eerste gebouw is te klein om daar een sierlijke groene plek te maken zoals in het beeldkwaliteitsplan (blz. 20) staat.

Zienswijze 19: Nieuwlarenweg (d.d. 23 november 2021)

Samenvatting

- a. Algemeen
Reclamant pleit voor het behoud van het bestaande kantoorgebouw. Er zijn geen duidelijke redenen voor sloop. Er zijn veel argumenten om het kantoorgebouw te behouden:
 - Het is duurzaam gebouwd en heeft energielabel C en voldoet aan de eisen die per 1-1-2023 gaan gelden. Met kleine aanpassingen kan het gebouw verder worden verduurzaamd.
 - Een voorgezet gebruik als kantoor sluit naadloos aan bij de ambities uit de Woningbouwnota 'Laren, behoud door Ontwikkeling' te weten, levendig en economische vitaliteit.
 - Er is in Laren een groot tekort aan parkeerplaatsen. Behoud van het gebouw biedt te mogelijkheid om 30 parkeerplaatsen op het terrein buiten kantooruren open te stellen.
 - Handhaving van het gebouw resulteert in een behoud van privacy en het woongenot van omwonenden en gebruikers van de kantoren aan de Stationsweg.
 - * Reclamant vraagt zich af op welke wijze met de belangen van de omwonenden en de gebruikers van de kantoren aan de Stationsweg wordt omgegaan.
 - * Waarom moet het belang van de huidige eigenaar van het gebouw prevaleren boven die van de omwonenden en gebruikers kantoren?
 - * Waarom is sloop in het belang van het dorp?
- b. Participatie
De wethouder heeft 3 maal beloofd om met de omwonenden in gesprek te gaan. Aan deze toezegging heeft hij zich niet gehouden. Wel is bureau Van Uum ingeschakeld. Maar van enige communicatie is geen sprake geweest.
Reclamant vraagt zich het volgende af:

* Wie heeft in eerste instantie contact gehad met het communicatiebureau en wil heeft de rekening betaald?

* In het verslag van Van Uum stond voor wat betreft een inspraakreactie van reclamant een storende fout. Waarom is er geweigerd om deze fout te herstellen?

* Tijdens de vergadering van de klankbordgroep bleek dat 4 van de 7 leden voor behoud van het gebouw waren. Dit staat nergens in de verslaglegging. Het eindverslag is niet met de leden van de klankbordgroep besproken of voorgelegd. Waarom niet, zo vraagt reclamant zich af?

* Bij de bijeenkomsten van de klankbordgroep was altijd ambtelijke vertegenwoordiging. Dat is opmerkelijk omdat de klankbordgroep door de ontwikkelaar is ingesteld. Waarom heeft de gemeente zicht direct of indirect met de gang van zaken bemoeid?

c. Beschermd Dorpsgezicht

Zie 1b.

Aanvullend vraagt reclamant of er zorg voor kan worden gedagen, dat er een toetsing plaatsvindt waarom de door hem genoemde aspecten worden belicht en onderbouwd.

d. Welstand

Uit de verslagen van MooiSticht blijkt dat er veelvuldig is gesproken over de verschijningsvorm van het oostelijk gebouw. Hierbij is aansluiting gezocht bij de architectuur van een gebouw dat hier in het verleden heeft gestaan. Reclamant vraagt zich het volgende af:

* Vindt de gemeente dat deze bouwstijl past bij de omliggende bebouwing?

* Past de footprint bij de omliggende bebouwing?

* Sluit de korrelgrootte aan bij de woningen van Dammaat, Nieuwlarenweg en Dammaat?

* Kan worden aangegeven op welke wijze de toetsing aan de welstandsnota heeft plaatsgevonden?

e. Bouwhoogte/volume

Zie 1c

f. Ecologie

Zie 1d.

g. Geluid

In artikel 4.6 van de toelichting staat: Omdat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden, is een maatregelenstudie nodig.

Reclamant vraagt er voor zorg te dragen dat deze studie wordt uitgevoerd.

h. Oppervlakte en inhoud

Zie 1e.

Reclamant vraagt er zorg voor te dragen dat voor het opstellen van een meetcertificaat conform NEN 2580 door een onafhankelijk bureau

i. Afwijken voor recreatief gebruik

Zie 1f.

j. Algemene wijzigingsregels

Reclamant vraagt om artikel 11.1 voor wat betreft het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bestemmingsvlakken te schrappen.

k. Watertoets.

Zie onder 1g.

l. Bestemming centrum/parkeren

Zie onder 1h.

m. Parkeren

Uit de bijlage blijkt, dat de bestaande parkeergarage zou worden uitgebreid, terwijl de kelder on het hoofdgebouw niet voor parkeren wordt gebruikt. Reclamant vraagt of in de kelder van het hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd om in de parkeerbehoefte

te voorzien.

Zie voorts onder 1i.

Aanvullend vraagt reclamant:

- * om de bestaande parkeerkelder niet uit te breiden

- * de huidige inrit blijft liggen

- * onderzoek te doen naar de geluidbelasting van de verplaatsing van de inrit

n. Inzicht-privacy

Zie onder 1j.

o. Overlast / Toegankelijkheid

Zie onder 1k.

p. Betaalbare woningen

Zie onder 1m.

q. Stikstof

Zie onder 1n.

Zienswijze 20: Dammaat (zienswijze van 23 november 2021)

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hij heeft nog een aantal vragen waar hij geen antwoord op heeft gekregen.

a. Sloop:

- * Waarom slopen van het huidige gebouw?

- * Waar is deze goedkeuring op gebaseerd?

- * Welke argumenten zijn er om de sloop als onderdeel van een beschermd dorpsgezicht te slopen?

- * In welk opzicht sluit de sloop aan bij de woningbouwnota?

b. Het plan is te groot.

Zie onder 1c.

c. Inzichtelijkheid

Waarom is er geen maquette of 3D tekening gemaakt met duidelijke maatvoering?

d. Afweging van belangen

Hoe zijn de belangen van omwonenden gewogen?

e. Oppervlakte

In welk rapport staat de officiële vergelijking van het vloeroppervlak en inhoud van het Rabogebouw en de nieuwe voorgestelde bebouwing?

f. Verval

Is het verval tussen de Raboparkeerplaats en de Dammaat meegenomen in de hoogte van de nieuwe bebouwing of komt die er bovenop?

g. Bouwhoogte eigen woning

In het verleden is een aanvraag van reclamant om de eigen woning van 1 verdieping naar 2 verdiepingen afgewezen. Kan dat nu wel worden gehonoreerd?

h. Wijziging bestemmingsplan

Waar is de verandering van het bestemmingsplan van kantoren naar bewoning gepubliceerd en gedocumenteerd?

i. Woningprijzen

In hoeverre sluit de bouw van dure appartementen aan bij de behoefte aan sociale huurwoningen?

- j. Overlast
De hangjongeren bij het hertenkamp gaan zich verplaatsen naar het openbare Raboterrein. Hoe gaat de gemeente dit oplossen
- k. Parkeerplaatsen
Hoe gaat de gemeente het verlies van tientallen parkeerplaatsen oplossen?
- l. Participatie
Graag inzicht in hoe er met omwonenden is overlegd.
- m. Belangenafweging
Waarom wegen de belangen van de ontwikkelaar zwaarder dan die van de omwonenden?
- n. Procedure
Komt de zienswijze procedure niet als 'mosterd na de maaltijd'?
- o. Bezoning en vrij uitzicht
Woningen aan de Dammaat worden afgeschermd van zon en uitzicht en het uitzicht verdwijnt. Het maken van een zonnestudie wijst erop, dat de ontwikkelaar al problemen verwachtte.
- p. Privacy
Moet de inbreuk op de privacy niet getoetst worden aan de APV of aan gezond verstand en inzicht? Waar is dit gedocumenteerd?
- q. Eigen zonnepanelen
Reclamant stelt, dat het investeren in zonnepanelen op zijn dak, niet meer kan.
- r. Milieu
Is er rekening gehouden met milieuontwikkelingen? En hoe staat het met de flora en fauna?
- s. Planschade
Is er een budget gereserveerd voor planschade?
- t. Welstand
Kan aangegeven worden hoe een 13 meter hoog gebouw stedenbouwkundig inpasbaar is?
- u. Geluidoverlast
In welk rapport wordt melding gemaakt van geluidoverlast van de inrit naar de parkeergarage?
- v. NIMBY
Het is niet de bedoeling om de vooruitgang in Laren tegen te houden en NIMBY speelt hierin een rol. Maar de procedure verdient geen schoonheidsprijs. Reclamant vraagt zich af, of de gemeente de 3 gebouwen in de achtertuin wil.

Zienswijze 21: Dammaat (zienswijze d.d. 23 november 2021)

Samenvatting

- a. Behoud Rabogebouw
Reclamant pleit voor behoud van het huidige gebouw. Zij zijn 4 ½ jaar geleden aan de Dammaat gaan wonen en toen heeft de gemeente desgevraagd meegedeeld, dat er geen plannen waren voor wijzigingen. Bovendien is het gebouw voldoende duurzaam en geschikt voor 110 tot 120 flexwerkers.
- b. Bouwhoogte en Privacy
De nieuwbouw wordt 13 meter hoog, exclusief de toren en dat is veel hoger dan het 'dode dak' waar reclamant nu op kijkt. Bovendien zal de helling van het dak veranderen en komen er ook nog eens 22 ramen. Dit gaat ten koste van de privacy.
- c. Parkeergarage
De parkeergarage wordt onnodig vergroot. De ingang wordt smaller en zal geluidoverlast geven.

Verder gaan er 30 openbare parkeerplaatsen verloren.

Reclamant is bang voor verzakkingen van het eigen huis.

- d. Openbaarheid terrein.

Zie 1k.

- e. Maaiveld

Het maaiveld wordt berekend vanaf de Burgemeester van Nispenstraat. Dat ligt wel 1 ½ meter lager dan de tuin van reclamant.

- f. Verlies privacy, licht, zon en waardevermindering.

Reclamant verlies privacy, licht en zon en het huis wordt minder waard. Daarnaast staat, dat het plan geen enkel voordeel heeft voor de gemeente.

Zienswijze 22: Nieuwlarenweg (d.d. 24 november 2021)

Samenvatting

- a. Uitzicht**

Het dichtstbijzijnde appartement komt op 11 meter van de woning van reclamant. Dit heeft verstrekende gevolgen voor het woongenot op het gebied van uitzicht, privacy en geluid.

De gronden van het meest westelijke appartement hebben in het bestemmingsplan Centrum 2018 de bestemming 'kantoor'. Ter plaatse was geen bouwvlak aanwezig en dus ook geen aanduidingen van goot- en bouwhoogte etc. Nu worden reclamanten geconfronteerd met een appartement van 13 meter op slechts 11 meter van de woning. Het Rabobankgebouw is op het hoogste punt ook 13 meter hoog, maar deze ligt veel verder weg. Het uitzicht van reclamant verdwijnt.

- b. Inpasbaarheid**

Het meest westelijke appartement is met 13 meter stedenbouwkundig ook niet inpasbaar in de directe omgeving. Het Rabobankgebouw is op sommige plekken weliswaar ook 13 meter, maar deze bevindt zich wel in een duidelijk te onderscheiden hoek tussen de wegen Brink, Naarderstraat en Bij Den Toren. In deze hoek is een veelheid aan functies en is ook de bebouwing vaak hoger. Aan de zijde Nieuwlarenweg, Dammaat en Stationsweg zijn vaak 2 bouwlagen toegestaan zonder kap. Het meest westelijke appartement zal het karakter van de omgeving drastisch veranderen en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- c. Privacy en geluidsoverlast**

Het appartementencomplex zal een forse inbreuk op de privacy met zich meebrengen. Vanaf de balkons dan wel achter de ramen kan zo de woning en de tuin van reclamant in worden gekeken. Doordat dit zicht van boven komt wordt het als extra indringend en ongewenst ervaren. Daarnaast kan er geluidsoverlast komen vanaf de balkons. Een enkel balkon is geen probleem, maar diverse balkons op korte afstand en op meerdere hoogten wel. Daarbij is van belang dat de keukenmuur direct aan het plangebied grenst zonder buffer van een tuin. Geluiden vanaf het plangebied, maar ook verkeersbewegingen langs de woning komen dus extra hard binnen de woning van reclamant.

- d. Verkeersaantrekkende werking en parkeren**

In paragraaf 2.2. van de toelichting wordt aangegeven dat door de herontwikkeling de verkeersdruk lager wordt omdat het huidige kantoor ruimte biedt voor meer dan 100 werknemers die veelal met de auto komen.

De vermindering van de verkeersdruk wordt kennelijk opgehangen aan de bewoners en de bezoekers van de appartementen. Er ontstaat echter ook verkeersaantrekkende werking door het personeel en bezoekers van de commerciële ruimten. Dit is ten onrechte niet beschouwd. Dit is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Awb.

Daarnaast loopt de ingang voor motorvoertuigen voor een groot deel langs het perceel van reclamant. Hierbij is van belang, dat de woning van reclamant doorloopt tot de erfgrans. Hoewel dat in de huidige situatie ook zo is, moet de raad vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel in kaart brengen hoeveel meer verkeersbewegingen zich in de gewenste planologische situatie zullen voordoen. In de huidige situatie zijn er 2 piekmomenten: vroeg in de ochtend en aan het einde van de middag. Alleen overdag dus en op weekdays. Op dat moment zijn reclamanten naar hun werk. In de toekomst zal er geen sprake meer zijn van piekmomenten en dus ook in de avond.

Onder horeca in lichte vorm valt ook een restaurant en dat geeft ook veel verkeersbewegingen. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Ten aanzien van parkeren geldt dit ook. Er wordt niets gezegd over de parkeervraag als gevolg van de toegestane functies onder de bestemming 'centrum' anders dan wonen. Duidelijk moet zijn, dat er genoeg parkeerplaatsen in de garage moeten zijn voor een maximale invulling van het bestemmingsplan.

e. Belangenafweging

Reclamant wil benadrukken om de genoemde belangen niet af te wegen tegen het belang van de complete woningbouwopgave. Het juiste gewicht toekennen aan de belangen van reclamant en de overige omwonenden betekent echter niet meteen dat de woningbouwopgave niet langer kan worden gerealiseerd. Bij een reductie van het aantal bouwlagen wordt evengoed een stevige bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave, terwijl aan de belangenafweging meer recht wordt gedaan. Reclamant pleit voor maximaal 2 bouwlagen dan wel een bouwhoogte van 6 meer van het meest westelijke appartement. Verder kan gedacht worden aan het niet toestaan van balkons aan de zijde van de Nieuwlaanweg 11.

f. Milieuzonering

In paragraaf 4.8 van de toelichting wordt onder de noemer van Milieuzonering overwogen dat er geen bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor het planvoornemen. Aan de richtafstanden tussen de geplande woningen en al aanwezige bedrijvigheid zou kunnen worden voldaan. Reclamant betwist dat. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bevindt zich op de Brink 4 (Riviera Maison) met de zwaarste milieucategorie voor detailhandel. Dit betreft milieucategorie 2 en daarvoor geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand van het meest oostelijke appartement is slechts enkele meters en zeker geen 10 meter.

g. Ecologie

In paragraaf 4.4 wordt aangegeven dat een nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Als blijkt dat er vleermuizen zijn, moet ontheffing worden gevraagd van de Wet natuurbescherming. In de toelichting wordt overwogen: 'Gezien de mogelijkheid om tijdig tijdelijke verblijfplaatsen te realiseren in de directe omgeving om in de nieuwbouw permanente voorzieningen voor vleermuizen op te nemen en de mogelijkheid om de sloop uit te stellen, is in redelijkheid aan te nemen dat een ontheffing voor het vernietigen en verstoren van verblijfplaatsen verkregen wordt. Het bestemmingsplan is aldus in redelijkheid uitvoerbaar te achten'.

Reclamant vindt dit te kort door de bocht. Permanente voorzieningen in de nieuwbouw zijn pas na de sloop te realiseren en dan is het kwaad, in de vorm van het verstoren van verblijfslocaties al geschiedt. Verder is onduidelijk op welke mogelijke tijdelijke verblijfplaatsen wordt gedoeld en ook of de vleermuizen daar wel heen te dirigeren zijn zonder ze te verstoren. Tenslotte geldt voor iedere functie voor vleermuizen jaarronde bescherming geniet. Weliswaar kan de sloop worden uitgesteld, maar er dient eerst aanvullend onderzoek gedaan te worden.

1. Behoud van het huidige kantoorgebouw

De keuze voor de variant sloop (en niet behoud) van het bestaande kantoorgebouw is gemaakt in het kader van de Woningbouwnota (zoals op voordracht van het College van 18 december 2018 vastgesteld op 30 januari 2019 door de Gemeenteraad). In de nota is het volgende overwogen:

Wonen in verschillende categorieën (sociale huur en koop) is nog steeds in beeld als optie. Hoewel herbestemming waar mogelijk zeker door het college wordt nagestreefd, geeft het college sloop van het huidige gebouw en nieuwbouw in dit geval de voorkeur. Qua duurzaamheid is deze oplossing in alle opzichten beter. De stedenbouwkundige kansen zijn daarbij ook groter, een standpunt dat door de eerder geraadpleegde deskundigen waaronder de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt gedeeld.

De argumenten om te kiezen voor sloop- en nieuwbouw zijn dus gelegen in duurzaamheid en stedenbouwkundige kwaliteit. Het huidige volume zal worden vervormd tot een bebouwingsensemble passend bij de korrelgrootte en karakteristiek van de bebouwing in het centrum van Laren.

Vanaf 2020 is een aanvang gemaakt met dialoogsessies over de toekomst van de voormalige Rabobankgebouw met bewoners en raadsleden. Na 2 dialoogsessies is een klankbordgroep (KLG) samengesteld van omwonenden, Bijzonder Laren, winkeliers en inwoners van Laren. Aan de KLG zijn meerdere varianten voorgelegd voor de invulling van het perceel. Een sterke voorkeur uitgesproken door de klankbordgroep voor sloop en nieuwbouw. Meerdere varianten met behoud van het gebouw zijn door meerdere architecten uitgewerkt, echter geen van de ontwerpen kon op instemming van de klankbordgroep rekenen. De klankbordgroep kon zich wel in duidelijke meerderheid vinden in de nieuwbouwvariant. Deze conclusie is in de klankbordgroep bijeenkomst van 20 mei 2020 tot stand gekomen. In de hierop volgende presentatie op 22 juni 2020 in het Brinkhuis aan de Raad is deze conclusie bevestigd en overgenomen door de aanwezige Raadsleden. Aan het einde van deze bijeenkomst werd door raadsleden geconcludeerd dat beide nieuwbouw varianten kansrijke elementen bevatten, maar een combinatie hiervan de voorkeur van raadsleden kreeg. De leden van de klankbordgroep konden zich hierin vinden.

Op 19 januari 2021 is de Stedenbouwkundige Opzet vastgesteld door de Gemeenteraad. Bij het vaststellen van dat kader is wederom de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geraadpleegd en ook daarbij is positief geadviseerd over de opzet die nu ook terug te vinden is in het voorliggende bestemmingsplan.

Reclamanten wijzen er op dat het huidige gebouw duurzaam is gebouwd en verder kan worden verduurzaamd. Hoewel dit een valide argument kan zijn voor behoud van een gebouw zijn er in dit geval zwaarwegender argumenten om te kiezen voor sloop en nieuwbouw, te weten de verbeterde stedenbouwkundige invulling, de mogelijkheid van het creëren van zowel woonruimte als een plint met levendige functies, de mogelijkheid van natuur-inclusief bouwen, toevoegen van waterbuffering en de hoge duurzaamheid die in de nieuwbouw bereikt kan worden.

Reclamanten menen dat de kantoorfunctie behouden zou moeten blijven. De Gemeenteraad heeft, zoals hiervoor aangegeven, in overeenstemming met de Woningbouwnota gekozen voor een functiemix door het creëren van een woonfunctie met levendige plint. Niet is gebleken dat op deze locatie een zodanig zware behoefte aan gebruik van kantoorruimte zou bestaan dat de argumenten van reclamanten zouden moeten leiden tot een herziening van deze ingeslagen weg. In tegenstelling, uit onderzoek door Cushman en Wakefield (in opdracht van de gemeente) van augustus 2018 volgt dat

onvoldoende vraag bestaat om toename van kantoorometers te rechtvaardigen. Voor wat betreft de kansen voor een gedeelde kantoorvoorziening, concludeert Cushman en Wakefield het volgende:

Hoewel in forensengemeente Laren in potentie veel mensen gebruik kunnen maken van gedeelde kantoorvoorzieningen, is het niet moeilijk vast te stellen dat de gemiddelde Laarder niet bepaald kleinbehuisd is en dat zij doorgaans over genoeg ruimte zullen beschikken om een vertrek als kantoor in te richten. Daarmee zal de potentiële markt voor shared offices beperkter in omvang zijn dan op basis van zijn forensensstatus verwacht mag worden.

Tot slot wordt in de conclusie van het rapport aangegeven dat er een beperkte kwalitatief hoogwaardige behoefte bestaat aan gedeelde kantoorvoorzieningen om voornamelijk de eigen inwoners optimaal te bedienen. Het nieuwe plan biedt met de kantoorfunctie op de voor Centrum aangewezen gronden deze mogelijkheid.

Reclamanten wijzen op de mogelijkheid om het overschot aan parkeerplaatsen in de huidige situatie ook in de toekomst in te zetten. Er is echter geen aanwijzing dat er sprake is van een zodanige parkeerbehoefte in de openbare ruimte dat dit een zwaarwegend argument zou zijn, waarbij het overprojecteren van parkeerplaatsen evenmin wenselijk is (voor zover al afdwingbaar). In de nieuwe situatie zal afdoende worden voorzien in de parkeerbehoefte van het project.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2. Beschermd dorpsgezicht, welstand

In het kader van het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en getoetst door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft het beeldplan beoordeeld achtereenvolgens op 12 oktober 2020, op 24 november 2020 en 7 januari 2021 (voor vaststelling van het verkavelingsplan) en op 22 maart 2022, 15 april 2021, 14 mei 2021 en 11 juni 2021. Deze concludeert, in de brief van 11 juni 2021, dat zij kan instemmen met alle aspecten van het plan, waaronder de relatie van het plan tot het beschermd dorpsgezicht, met dien verstande dat verdere toetsing zal plaatsvinden in het kader van de bouwaanvraag. Daarbij is door de CRK ook rekening gehouden met de door reclamanten aangevoerde argumenten, waaronder ook zichtlijnen op de kerk (zoals ook blijkt uit het advies van 12 oktober 2020).

Overigens wordt de dubbelbestemming voor het beschermd dorpsgezicht in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor zover door reclamanten is aangevoerd dat het plan niet voldoet aan de Welstandsnota wordt opgemerkt dat toetsing van het bouwplan aan de Welstandsnota zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor wat betreft de volumes en planopzet en beeldkwaliteit is door de CRK reeds positief geadviseerd, waardoor er geen aanleiding is om te verwachten dat het plan op grond van welstandscriteria niet uitvoerbaar zou zijn (nog daargelaten dat zulks niet de functie van de welstandsnota is). Door reclamanten is overigens ook niet onderbouwd waarom de Raad in redelijkheid niet mocht afgaan op dit advies.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Bouwvolume

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1. *Behoud van het huidige kantoorgebouw* en 2. *Beschermde dorpsgezicht*. De bouwhoogte en het bouwvolume zijn zowel vanuit het aspect stedenbouw en beeldkwaliteit beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Door reclamanten worden voorbeelden genoemd van gebouwen in de omgeving die lager zijn dan de voorgestelde nieuwe bebouwing. Er staan echter in de omgeving ook een heel aantal gebouwen die hoger zijn dan genoemde voorbeelden, en ook hoger zijn dan de nieuwe bebouwing op deze locatie. Reclamanten kunnen dan ook niet worden gevolgd in hun stelling dat de nieuwe bebouwing een voor Laren unieke hoogte zou hebben en derhalve niet zou passen.

De nieuwe bebouwing wordt niet hoger dan de bestaande bebouwing op de locatie, en ook niet hoger dan enkele andere gebouwen in Laren, zoals bijvoorbeeld Stationsweg 1, Schoutenbosje 3 en Brink 10 (het voormalige Hotel Hamdorff). Met twee lagen plus kap is de nieuwe bebouwing ook niet meer dan een half tot één laag hoger dan de genoemde voorbeelden van reclamanten die één tot anderhalve laag plus kap hoog zijn. Dat is in hoogte ruimtelijk geen onacceptabele afwijking, maar een normale en welkome variatie in hoogte, die juist passend is in een organisch gegroeid dorp.

De nieuwe bebouwing heeft slechts op één smal punt een gezicht naar de drie kleinere door reclamanten genoemde straatjes en daar is dan ook een lagere twee-onder-een-kap gepositioneerd.

Natuurlijk zou ondanks verder direct contact met deze straatjes ook een grote flat achter de kleinschalige bebouwing bijvoorbeeld wel degelijk dominant zichtbaar zijn en inbreuk maken op de ruimtelijke kwaliteit, maar daarvan is geen sprake.

De nieuwe bebouwing wordt niet hoger dan de voormalige Rabobank die er nu staat, en wordt vooral in plaats van één groot gebouw zoals het nu is verdeeld in drie kleinere korrels. Die sluiten net als de korrel van Bij Den Toren ieder voor zich goed aan bij hun positie. Elk net als een aantal andere panden aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat twee lagen en een kap, met een sierlijk accent voor het hoofdgebouw aan de entree en de andere twee wat lager naar de woonhuizen.

Juist dit opknippen van het volume in 4 kleinere volumes met een veel kleinere voetprint dan het Rabobank gebouw zal zorgen voor een grote ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie en een goed passen in het dorpse beeld.

Voor zover de zienswijzen van reclamanten betrekking hebben op de ruimtelijke gevolgen van het bouwvolume zal daarop hierna worden ingegaan.

Terzijde wordt opgemerkt dat reclamanten nog hebben aangevoerd dat indien ingevolge de Watertoets het bouwpeil hoger wordt gelegd dan de kruin van de naastgelegen weg, dit leidt tot een toename van de hoogte van de bouwwerken met nog eens 20 centimeter. Dit is niet juist, omdat het peil volgens de definitie in het bestemmingsplan gerelateerd is aan de hoogte van de kruin van de weg en de maximale bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van dat peil. Indien er bouwkundig voor wordt gekozen om het bouwkundig peil hoger te leggen, dan leidt dat niet in een toename van de bouwhoogte maar in een verlaging van de bouwkundige hoogte van het gebouw.

Door reclamanten is aangevoerd dat uitgangspunt van de woningbouwnota "Laren, behoud door Ontwikkeling" is, dat de Rabobanklocatie in principe niet met meer vloeroppervlakte en volume kan worden gebouwd dan er nu aanwezig is. Dit uitgangspunt is ook gevolgd bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Het huidige gebouw heeft een inhoudsmaat van circa 13.500 m³ volgens de

NEN2580, zoals ingemeten door Bureau Object en Co Nederland B.V. d.d. 27-9-2021 (wordt aan bestemmingsplan toegevoegd). Het bestemmingsplan bevat onder artikel 8.2 lid b een maximum volume-eis van 13.500 m³. Aan deze volume-eis zal worden getoetst bij het indienen van de omgevingsvergunning. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de planvorming van de initiatiefnemer volgt dat (ruim) aan die volume-eis kan worden voldaan. Het bebouwd oppervlakte van het plan wijkt niet in betekenisvolle mate af van het bebouwd oppervlakte van het huidige gebouw.

Voor de vraag of er sprake is van een toe- of afname wordt ondergronds bouwvolume niet meegeteld. Dit is in lijn met de bestaande methodiek in het bestemmingsplan Centrum Laren 2018 waarin in de meetvoorschriften is opgenomen dat de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de onderzijde van de begane grond vloer.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingsbevoegdheid bouwvolume

Reclamanten hebben er op gewezen dat artikel 11 van de planregels de mogelijkheid biedt om bestemmingsgrenzen te overschrijden met 5 meter en bestemmingsvlakken met 10%. Het betreft hier echter een wijzigingsbevoegdheid, waardoor een dergelijke overschrijding niet zonder meer is toegestaan en nadere toetsing door het College behoeft waarbij in ieder geval de afwegingen genoemd in de wijzigingsregel in acht moeten worden genomen. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid vloeit overigens al voort uit het huidige vigerende bestemmingsplan Centrum Laren 2018 en is ongewijzigd overgenomen. Desondanks kan in het kader van dit plan volstaan worden met een beperktere wijzigingsbevoegdheid, te weten tot 2 meter respectievelijk 5%. Tegen het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid staat het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep open.

De zienswijzen leiden in zoverre tot een wijziging van het bestemmingsplan en zijn gegrond.

Artikel 11 wordt in die zin aangepast.

5. Ecologie

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan reeds was aangegeven en ter verdere uitwerking van het rapport van 8 april 2021 (bijlage 7 bij het bestemmingsplan) is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit onderzoek is inmiddels afgerond en heeft geresulteerd in het onderzoeksverslag van Econsultancy van 27 september 2021 (dat niet meer kon worden meegenomen bij terinzagelegging). Dit onderzoek zal alsnog aan het bestemmingsplan worden gehecht. Zie ook onder ambtshalve wijzigingen.

Uit het ecologisch rapport blijkt dat geen vleermuizen zijn aangetroffen in een representatieve meetperiode, zoals omschreven in het protocol voor vleermuizenonderzoek van januari 2021 zoals uitgegeven door het Netwerk Groene Bureaus.

Uitkomst van het onderzoek is dat vleermuizen geen verblijfplaatsen hebben in de bebouwing op de onderzoeklocatie en baltende vleermuizen in de omgeving van de onderzoeklocatie vertonen geen binding met de bebouwing op de onderzoeklocatie. Hieruit kan, zo concludeert de deskundige, dat de onderzoeklocatie geen beschermde functie voor vleermuizen vervult.

Conclusie

Uit het verrichte onderzoek naar vleermuizen blijkt dat er geen beschermde functies op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk gedurende de werkzaamheden ten aanzien van vleermuizen. Wel wordt vrijblijvend geadviseerd om zoveel mogelijk groen te realiseren en verblijfplaatsen te creëren in de toekomstige situatie.

Door reclamanten is nog opgemerkt dat zij in het plangebied wel eekhoorns hebben waargenomen. In het ecologisch rapport van 8 april 2021 is aangegeven dat geen nesten van eekhoorns zijn aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste- rust of verblijfplaats van eekhoorn kan worden uitgesloten.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

6. Afwijkingsbevoegdheid B&B

Reclamanten voeren aan dat in artikel 10.4 een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waardoor het College de bevoegdheid om recreatief verblijf in de vorm van een bed and breakfast in de woningen toe te staan. Het betreft hier inderdaad een afwijkingsbevoegdheid, waardoor een dergelijke overschrijding niet zonder meer is toegestaan en nadere toetsing door het College behoeft waarbij in ieder geval de afwegingen genoemd in de wijzigingsregel in acht moeten worden genomen. Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid vloeit overigens al voor uit het huidige vigerende bestemmingsplan Centrum Laren 2018 en is ongewijzigd overgenomen.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

7. Invulling kelders onder perceel met Centrum-bestemming, parkeren

Reclamanten voeren terecht aan dat de kelders onder het perceel met Centrum bestemming gebruikt mogen worden voor een aantal functies. Dit geldt ook voor de plint. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het gebruik van de plint én de kelder mee te nemen in een aanvulling op de toelichting op het aspect parkeren en leiden tot een aanpassing van de planregels. Hiertoe is onderzocht wat de parkeerbehoefte is bij een maximale invulling van de plint en de kelders met de respectievelijke functies die daarin zijn toegestaan, naast de bestemming wonen.

Uit de aangevulde berekening blijkt dat het noodzakelijk is de betreffende functies te beperken én ten aanzien van die functies een maximale oppervlakte op te nemen (omdat anders inderdaad niet in de maximale parkeerbehoefte zou worden voorzien).

Om die reden zal artikel 3.1 van het bestemmingsplan gewijzigd worden in die zin dat in de plint en in de kelders uitsluitend nog de volgende functies zijn toegestaan: parkeren, opslag, maximaal 160 m² lichte horeca en maximaal 320 m² kantoor zonder baliefunctie. In artikel 3.5.1 is thans een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de functies detailhandel en dienstverlening alsnog mogelijk te maken indien de initiatiefnemer kan aantonen dat met inachtneming van aanvullend te realiseren parkeerplaatsen alsnog kan worden voldaan aan de geldende parkeernorm.

De zienswijzen leiden in zoverre tot een wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond.

De zienswijzen hebben indirect ook geleid tot een wijziging van de methodiek voor het bepalen van de parkeernorm. De betreffende parkeernormen, die zijn afgeleid van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' zijn nu cijfermatig overgenomen in het bestemmingsplan (in plaats van de enkele verwijzing naar deze CROW publicatie). Zie ook onder ambtshalve wijzigingen. Daarom is in artikel 8.4.1 de parkeernorm opgenomen. Voor wonen 2 parkeerplaatsen per woning, voor kantoor

(zonder balie) 1,55 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte (bvo), dienstverlening (kantoor met balie) 2,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, detailhandel 3,3 plaatsen per 100 m² bvo en horeca in lichte vorm 5 parkeerplaatsen met 100 m² bvo. Aansluitend is ook de definitie van horeca in lichte vorm aangepast (artikel 1.35). Toegevoegd is, dat horeca in lichte vorm niet betreft een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (onder andere pizza, chinees, drive-in restaurant) en/of fastfoodrestaurant.

8. Uitgang parkeergarage

De uitgang van de parkeergarage is in het bestemmingsplan niet vastgelegd. De zienswijze van reclamanten kan in die zin niet gevolgd worden.

Wel dient te worden afgewogen of het aanbrengen van een in- en uitrit van de parkeergarage kan leiden tot onaanvaardbare toename van geluidshinder voor omwonenden. In de huidige plannen van de ontwikkelaar is de uitrit geprojecteerd zodanig dat deze zo weinig mogelijk overlast veroorzaakt voor de omwonenden, door de ligging vlak aan de openbare weg.

Reclamanten stellen dat ten onrechte geen rekening gehouden is met de toename van het aantal verkeersbewegingen. Een parkeerterrein of parkeergarage kan een geluidsbelasting veroorzaken in de omgeving. Bij parkeergarages is het geluid van installaties en voertuigen vaak bepalend. Bij parkeerterreinen het geluid van voertuigen. Het geluidsniveau moet aanvaardbaar zijn.

Het bevoegd gezag beoordeeld de geluidsbelasting van het parkeerterrein of de parkeergarage op de geluidsgevoelige functies in de omgeving. Geluidsgevoelige functies zijn bijvoorbeeld woningen of maatschappelijke functies. In een ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat de realisatie van het parkeerterrein of de parkeergarage inpasbaar is.

Een hulpmiddel bij het inpassen van de bedrijven is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering van Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierin staan richtafstanden tussen parkeerterreinen/ parkeergarages en woningen.

De akoestische kwaliteit is in de meeste gevallen voldoende als (geprojecteerde) woningen in de omgeving buiten de richtafstand van 30 m liggen in de situatie van een rustige woonwijk of 10 m in geval van gemengd gebied.

Er is in dit geval sprake van een gemengd gebied, gelet op het levendige karakter (dorpscentrum) en de nabijheid van een ontsluitingsweg. Er dient dan ook in beginsel 10 m aangehouden te worden tussen de activiteit van de parkeergarage en gevoelige functies (wonen).

De parkeergarage/ terrein/ in- en uitrit komt op een minimale afstand van 10 m te liggen ten opzichte van de perceelsgrens van de woning Nieuwlaanweg 11. De in- en uitrit (toegangshek) van de parkeergarage komt op een afstand van circa 12 m te liggen ten opzichte van de perceelsgrens van woning op nummer 11. Er wordt in beginsel niet voldaan aan de richtafstand van 10 m.

Nu is er in de voorliggende situatie ten opzichte van de omschrijving uit de handreiking geen sprake van een openbare autoparkeerterrein of parkeergarage. Het gaat hier slechts om een parkeergarage die voorziet in de eigen behoefte van maximaal 16 woningen en een beperkte oppervlakte aan commerciële voorzieningen.

In de huidige situatie is de inrit gelegen aan de oostzijde van de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 14. De huidige uitrit ligt aan de oostzijde van de woning aan de Nieuwlaanweg 11. Dit is de plek waar de nieuwe in- en uitrit ook komt te liggen.

Ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie op grond van het geldende bestemmingsplan en het historisch gebruik van de commerciële functie is er per saldo sprake van een vergelijkbaar aantal ritten aan de oostzijde van de woning aan de Nieuwlarenweg 11.

Het beperkt aantal verkeersbewegingen, alsmede de beperkte gewijzigde situatie met betrekking tot het optrekken en afremmen van auto's is niet zodanig dat er in redelijkheid dan ook geen goed woon- en leefklimaat in de nabijheid te verwachten is vanwege deze voorziening. Een deel van de huidige bovengrondse parkeervoorziening zal bovendien ondergronds worden uitgevoerd wat uit akoestisch oogpunt positief werkt.

Bij de uitvoering zal verder voorzien worden in een geluidsarme installatie voor de parkeergarage. Dit mede gelet op het feit dat boven deze in- en uitgang ook voorzien is in nieuwe gevoelige functies en een geluidsarme installatie dan ook in redelijkheid te verwachten is.

Gezien vorenstaande omstandigheden zal geen sprake zijn van een zodanige wijziging van het geluidsniveau dat sprake zou zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Gezien de belangen van alle omwonenden ligt het voor de hand dat de in- en uitrit zo dicht mogelijk bij de openbare weg wordt aangebracht. Om die reden is op de plankaart een functieaanduiding "in-/uitrit parkeergarage" opgenomen en is in het bestemmingsplan onder 4.1b en 4.1c opgenomen dat in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van deze functieaanduiding. Dit betreft een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

9. Betaalbare woningen

Verwezen wordt naar de uiteenzetting onder 1. *Behoud van het huidige kantoorgebouw*. De keuze voor een programmatische invulling door een functiemix met woningen en een levendige plint is gemaakt in de woningbouwnota:

Echter, om de levendigheid en economische vitaliteit van het dorp te behouden en versterken denken wij hier meer aan een herontwikkeling gericht op meerdere functies. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) hotel, kantoren en wonen/ appartementen. Om te komen tot een goed plan zal, nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met de programmatische invulling, een participatieproject gestart worden voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Met de klankbordgroep en met afstemming met de raadsleden is vervolgens gekomen tot een planopzet met levendige functies en woningen. Gezien het aantal woningen in het beschikbaar volume zijn dit geen woningen in het betaalbare segment.

De woningbouwnota noopt ook niet om bij elk nieuwbouwproject 1/3 van de woningen in het "sociaal-betalbare" segment te realiseren. Per saldo dient in het totale woningbouwprogramma van de gemeente 1/3 van de te realiseren woningen als "sociaal-betalbare" woning te worden ontwikkeld. De gemeente Laren behaalt die norm ook, zoals onder meer blijkt uit de Woonvisie 2017-2022 (Woningbouwprogramma 2017-2022, 92 woningen waarvan 38 betaalbaar) (NB: van deze 92 woningen zijn er in afwijking van hetgeen in de Woonvisie staat, bij de Houtzagerij 14 woningen in het betaalbare segment gebouwd, in plaats van 0 woningen. Hierdoor zijn er per saldo 52 woningen in het betaalbare segment gebouwd van de 92). Ook bij latere projecten die in de Woonvisie alleen als een mogelijkheid

worden genoemd, zoals de Harmen Vosweg (8 woningen: toevoeging sociaal 6 woningen), Ligweide (12 woningen: toevoeging betaalbaar 10), Diaconaal Woonproject (toevoeging 7 woningen: sociaal 7 woningen) en Crailo (1/3 sociaal) worden nog woningen in het betaalbare segment gebouwd. In voorkomende gevallen kunnen plannen kan ook zonder woningen in het sociaal-betaalbare segment gerealiseerd worden. Daardoor is in het onderhavige geval ook een combinatie van woningen met andere voorzieningen ook haalbaar en uitvoerbaar.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

10. Stikstof

Reclamanten stellen dat de berekening van de stikstofdepositie onjuist is. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Eemmeer en Gooimeer, Naardermeer en Oostelijke Vechtplassen. Volgens de rapportage is het gebied Eemmeer en Gooimeer niet stikstofgevoelig. Volgens de site Natura 2000 is er geen sprake van overbelasting door stikstof, maar dat is niet hetzelfde als niet stikstofgevoelig. Dat betekent dat nog wel onderzocht moet worden of er effecten zijn te verwachten van het plan, aldus reclamanten.

Er is in het gebied Eemmeer en Gooimeer geen overbelasting van stikstof. Ook is het gebied niet stikstofgevoelig. Er zijn namelijk geen voor stikstof gevoelige habitattypen in dit gebied aanwezig en er is ook geen kritische depositiewaarde, zie voor meer informatie het Natura 2000 Beheerplan IJsselmeergebied 2017 - 2023. Op basis daarvan is in het rapport aangegeven dat dit gebied niet stikstofgevoelig is.

De mogelijke effecten met betrekking tot stikstof zijn verder op gebruikelijke wijze doorgerekend met AERIUS calculator voor alle delen in Nederland. Negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten.

Volgens reclamanten wordt niet onderbouwd dat ten aanzien van de andere gebieden de kritische depositiewaarden (KDW) niet worden overschreden. Uit de analyse zou blijken, dat de KDW ten aanzien van diverse habitattypen permanent wordt overschreden. Ook in de gebiedsanalyse van de Oostelijke Vechtplassen wordt geconcludeerd dat de KDW wordt overschreden. Bovendien zijn de berekeningen gemaakt met de AERIUS calculator van 4-8-2021 waarin nog uitgegaan wordt van een afkap van 5 km van de weg, terwijl in jurisprudentie al 25 km is vastgelegd, aldus reclamanten.

De betreffende passage dat ten aanzien van de andere gebieden de kritische depositiewaarden (KDW) niet worden overschreden staat echter niet in de Aeries berekening.

Dit project voorziet verder niet in een extra bijdrage bovenop de huidige waarden ter plaatse van gebieden als de Oostelijke Vechtplassen. De kritische depositiewaarde wordt volgens de berekening niet overschreden als gevolg van dit project.

Het klopt, dat bij de berekening gebruik is gemaakt van de calculator van 4-8-2021 en dat hierin verkeersbewegingen tot 5 km worden meegerekend. Dit was (en is feitelijk nog steeds) de standaard voor dergelijke berekeningen. AERIUS wordt op korte termijn (vermoedelijk januari 2022) aangepast naar 25 km. Dit is in tegenstelling tot de aanname van reclamanten, niet in jurisprudentie vastgelegd.

Mede gelet op de vermoedelijke aanpassing van de calculator is de stikstofberekening geactualiseerd. Er is voor gekozen om het wegverkeer als lijnbron anders op te nemen, zodat de verkeerseffecten op

Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 km ook meegenomen worden. Dit leidt overigens niet tot enige toename op een Natura 2000-gebied.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

11. Bezonnig

Met betrekking tot bezonnig dienen twee aspecten te worden onderscheiden: bezonnig van tuinen en terrassen van omwonenden en afname van (zon-)licht in de woningen van omwonenden.

Met betrekking tot de bezonnig van tuinen en terrassen is reeds een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat de mate van bezonnig ten aanzien van een beperkt aantal woningen in geringe mate wijzigt, doch met name in de wintermaanden. Het betreft hier een wijziging van de bezonnig die in een verstedelijkte omgeving kan voorkomen. Het belang van de omwonenden dient te worden afgewogen tegen het algemeen belang bij uitvoering van het plan, waarbij de raad de argumenten zoals opgenomen onder 1. *Behoud van het huidige kantoorgebouw* voor de uitvoering van het plan in de voorgenomen volumes doorslaggevend acht.

Voor zover door reclamanten is aangevoerd dat zij geen zonnepanelen meer kunnen aanleggen op hun eigen daken kan dat standpunt niet gevolgd worden, omdat de mate van bezonnig op de respectievelijke daken niet of hooguit in zeer ondergeschikte mate wijzigt.

Met betrekking tot de mogelijke afname van (zon-)licht in de woningen van omwonenden is aanvullend onderzoek gedaan op basis van de zogeheten lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank. Dit leidt tot een nieuwe versie van de bezonningsstudie die wordt aangehecht aan het bestemmingsplan (deze studie wordt als ambtshalve wijziging toegevoegd aan het bestemmingsplan). Wij vinden het redelijk (en in lijn met jurisprudentie daaromtrent) om de lichte TNO-norm toe te passen, omdat de woningen gelegen zijn in een redelijk verstedelijkte omgeving, de bestudeerde gevelopeningen geheel of grotendeels zijn gelegen in uitbouwen en er reeds sprake is van bomen en begroeiing in het plangebied en rond de percelen van reclamanten.

Hierbij is gekeken naar bezonnig van ramen op de begane grond. Indien ook de ramen op de verdiepingen worden meegenomen geeft dat een (nog) positiever beeld. Daarbij is ook gekeken naar de huidige feitelijke situatie, die positiever is of kan zijn dan de maximale planinvulling onder het huidige bestemmingsplan.

In de huidige situatie voldoen alle woningen, met uitzondering van Bij Den Toren 5 aan de lichte TNO norm. In de nieuwe situatie voldoen alle woningen, inclusief Bij Den Toren 5, aan de lichte TNO norm. Hoewel er dus tot op zekere hoogte en in bepaalde gevallen een vermindering van zonlicht in de (uitbouwen van) woningen optreedt, blijven alle woningen tenminste voldoen aan de lichte TNO norm en verbetert de situatie voor Bij Den Toren 5.

Onder die omstandigheden achten wij de gevolgen van het plan in relatie tot de met het plan te behalen doelstellingen aanvaardbaar.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

12. Behoud groenstrook

Reclamant wenst dat de bestaande groenstrook (grenzend aan diens perceel Dammaat 11) behouden blijft en daaraan een zodanige bestemming of functieaanduiding te geven dat geen sprake meer is van achtererf, waardoor de mogelijkheid van het vergunningvrij realiseren van bijbehorende bouwwerken zoals een schuur in die strook niet mogelijk meer is. De raad ziet echter geen noodzaak voor het verder reguleren van de bebouwingsmogelijkheden anders dan reeds opgenomen is in artikel 4.2 van het bestemmingsplan. Vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet mogelijk omdat sprake is van een beschermd dorpsgezicht. De door reclamant bedoelde groenstrook is derhalve al beschermd en heeft geen bijzondere functie ten opzichte van de overige onderdelen van de tuin die nog aanvullende bescherming noodzakelijk maakt.

Terzijde wordt opgemerkt dat in de huidige landschapsinrichting van het project geen bebouwing is voorzien in de betreffende strook.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

13. Privacy, overlast en geluid

Het voorgenomen plan kan leiden tot wijziging van de wijze waarop omwonenden inkijk en geluidsoverlast ervaren. Echter, niet kan worden gesteld dat die wijzigingen alleen negatief zouden zijn of zodanig zwaarwegend dat daarmee het project geen of alleen gewijzigd doorgang zou kunnen vinden. Daarbij is van belang dat de bouwvlakken verder van de woningen van omwonenden zijn gesitueerd dan de gevel (en het bouwvlak) van het huidige gebouw. Daarnaast zijn de woningen reeds gelegen in een redelijk verstedelijkte omgeving, zodat enige wijziging in de mate waarin privacy en geluidsoverlast zou worden ervaren verwacht mag worden.

Die omstandigheid is tot op zekere hoogte anders voor omwonenden rond het meest westelijke bouwvlak, waar tot op heden geen bebouwing was toegestaan en feitelijk ook geen bebouwing was opgericht. Ook onder die omstandigheden kan echter niet worden gesteld dat het onaanvaardbaar zou zijn dat op de afstanden, waar nu sprake van is, bebouwing op te richten.

Dat er geen recht is op blijvend uitzicht wordt door de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State bevestigd, bijvoorbeeld in de uitspraak van 14 juni 2017 (201606542/1R1):

Wat betreft de gevolgen van de beoogde planregeling voor het woon- en leefgenot van appellanten overweegt de Afdeling als volgt. Op het perceel G 4847, direct ten oosten van het perceel van appellanten, worden 6 zorgwoningen gerealiseerd met een goot- en nokhoogte van 5 en 11 meter. In de beoogde situatie bedraagt de minimale afstand tussen de gevel van deze woningen tot het perceel en de woning van reclamanten 7 en 10 meter. In de bestaande feitelijke situatie is het perceel G 4847 onbebouwd. Appellanten hebben in zoverre ongestoord uitzicht vanaf hun perceel richting het oosten, met dien verstande dat op ongeveer 75 meter ten oosten van hun woning feitelijk een groenstrook, althans begroeiing is gesitueerd. Hoewel de door de raad beoogde situatie leidt tot een vermindering van het uitzicht van appellanten alsook, voornamelijk in de ochtendperiode, tot schaduwwerking, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze gevolgen niet onaanvaardbaar zijn. Bij dit oordeel is van belang dat het perceel van appellanten gesitueerd is binnen een (in ontwikkeling zijnde) woonwijk. Blijkens de verbeelding alsook de luchtfoto is binnen het plangebied sprake van een betrekkelijk hoge concentratie aan bebouwing, waarbij de afstand tussen woningen onderling en tussen de woningen en andere voorzieningen gering is. De

omstandigheid dat in dit geval geen sprake is van reguliere woningen maar van zorgwoningen leidt niet tot een ander oordeel, omdat niet aannemelijk is geworden dat de ruimtelijke gevolgen van zorgwoningen aanmerkelijk meer belastend zullen zijn voor de naaste omgeving dan van reguliere woningen.

Hoewel deze uitspraak en de casus niet volledig vergelijkbaar is met het voorliggende bestemmingsplan en de bouw van appartementen, zijn er ook duidelijke overeenkomsten. De afstanden van de appartementen tot de woningen en tuinen van omwonenden is daarbij nog iets groter dan in de genoemde casus (9 tot 12,5 meter respectievelijk 7 meter). Hierbij is nog van belang dat de percelen van de omwonenden gesitueerd zijn binnen het centrum van het dorp Laren. In het centrum is sprake van een betrekkelijk hoge concentratie aan bebouwing, waarbij de afstand tussen woningen onderling en tussen de woningen en andere voorzieningen gering is.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

14. Overlast op het terrein

Reclamanten wijzen op de mogelijkheid van overlast door bijvoorbeeld hangjongeren. Er is echter geen reden om aan te nemen dat dit bouwplan tot onaanvaardbare overlast zou leiden die noopt tot wijziging van het plan.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

15. Doorgang

De strook aan de oostzijde van het perceel, waar reclamanten op doelen, is bestemd als Centrum, waarbinnen de functie “verkeer” is toegestaan. Niet valt in te zien waarom het open houden van deze strook tot zodanige parkeer- of verkeersoverlast zou leiden dat deze bestemming zou moeten worden gewijzigd. Gezien de maatvoering van de strook zouden daar hooguit voetgangers kunnen passeren, hetgeen ook de bedoeling is. Dat dit zou leiden tot meer parkeeroverlast op de Bij den Toren /Dammaat kan niet worden ingezien omdat de kortste looproute van die parkeerplaatsen naar de Naarderstraat/de Brink niet wordt verkort door deze passage. Dit is mogelijk anders voor Rivièra Maison, maar voor die winkel is al voldoende parkeermogelijkheid aan de voorzijde van de winkel en dus op kortere afstand.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

16. Sloop- en bouwoverlast

Dat reclamanten overlast door de sloop- en bouwwerkzaamheden verwachten is begrijpelijk, maar bouwverkeer en overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden hebben geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

17. Participatie

Het College heeft specifiek met het oog op het participatieproces ten aanzien van dit plan een communicatiebureau ingeschakeld. Dit heeft geleid tot participatietrajecten:

- Twee werksessie met de Raad

- Twee dialoogsessie met de dorpsgemeenschap
- Drie formele klankbordgroep bijeenkomsten met direct belanghebbenden (omwonenden, naburige winkels, ondernemers en vertegenwoordigers van belangengroepen)
- Vier informele klankbordgroep bijeenkomsten met direct belanghebbenden (omwonenden, naburige winkels, ondernemers en vertegenwoordigers van belangengroepen)
- Een Raadsinformatie avond in aanwezigheid van de klankbordgroep

De verantwoordelijk wethouder heeft daarnaast toegezegd om in gesprek te gaan met omwonenden. Deze gesprekken hebben ook plaatsgevonden.

Uiteraard heeft een ieder de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen.

Er is voor dit plan dan ook een bovengemiddelde mate van participatie geweest, waarbij een ieder in staat is gesteld daaraan deel te nemen. Ook is onduidelijk om welke redenen de betreffende reclamant[en] niet in de gelegenheid zouden zijn geweest om deel te nemen aan het participatieproject.

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

18. Milieuzonering

Onduidelijk is waarom reclamant zich op het standpunt stelt dat Rivièra Maison een milieuzonering zou hebben die in de weg zou staan aan het project. In de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', bijlage 4 (Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging), is detailhandel ingedeeld in categorie A. Activiteiten in categorie A betreffen activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Overigens is het beleid van de gemeente er op gericht, dat in het centrum naast winkels, horeca en dienstverlening ook wordt gewoond. Op grond van het bestemmingsplan Centrum Laren 2018 is wonen boven en naast deze voorzieningen en bestemmingen mogelijk

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

C. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De ambtshalve wijzigingen betreffen:

1. Het rapport van Econsultancy van 27 september 2021 wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.
2. De parkeernormen, die zijn afgeleid van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' zijn cijfermatig overgenomen in het bestemmingsplan (in plaats van de enkele verwijzing naar deze CROW publicatie). Zie artikel 8.4.1.
3. Op de verbeelding wordt een functieaanduiding “in-/uitrit parkeergarage” opgenomen en in artikel 4.1.b van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van deze functieaanduiding.
4. De bezonningsstudie van 13 december 2021 van Architectuur Studio Kuiper BV wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
5. Het meetrapport van Bureau Object en Co Nederland B.V. d.d. 27-9-2021 wordt als bijlage aan bestemmingsplan toegevoegd.

D. Conclusies en aanpassingen bestemmingsplan

1. De zienswijzen nrs. 1 t/m 5 voor wat betreft de wijziging van het bouwvolume en parkeren gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren
2. De zienswijze nr. 6 voor wat betreft de wijziging van het bouwvolume gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren
3. De zienswijze nr. 7 voor wat betreft de wijziging van het bouwvolume en parkeren gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren
4. De zienswijzen nrs. 8 tot en met 16 ongegrond te verklaren
5. De zienswijze nrs. 17 en 18 ongegrond te verklaren
6. De zienswijze nr. 19 voor wat betreft de wijziging van het bouwvolume en parkeren gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren
7. De zienswijze nr. 20 voor wat betreft de wijziging van het bouwvolume gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren
8. De zienswijze nr. 21 ongegrond te verklaren
9. De zienswijze nr. 22 voor wat betreft parkeren gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren
10. Het rapport van Econsultancy van 27 september 2021 als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan
11. De bezonningsstudie van 13 december 2021 van Architectuur Studio Kuiper BV als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan
12. Het meetrapport van Bureau Object en Co Nederland B.V. d.d. 27-9-2021 als bijlage op te nemen bij aan bestemmingsplan
13. Aan de definitie van 'horeca in lichte vorm' (artikel 1.35) toe te voegen: 'Niet zijnde een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive- in restaurant en/of fastfoodrestaurant
14. Bij de artikelen 3.1 sub a en 3.1 sub c 'detailhandel' en 'dienstverlening' te schrappen
15. De artikelen 3.4 en 3.5.1 aan het bestemmingsplan als volgt te laten luiden:

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoor, als bedoeld in lid 3.1, met een grotere oppervlakte dan 320 m²;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca in lichte vorm, als bedoeld in lid 3.1, met een grotere oppervlakte dan 160 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toevoegen functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder sub a en/of sub c en/of lid 3.4 sub a en/of sub b, ten behoeve van het toestaan van detailhandel en/of kantoor en/of dienstverlening en/of horeca in lichte vorm, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het levendig centrumgebied;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. wordt voldaan aan sublid 8.4.1 dan wel sublid 8.4.2 wat betreft de parkeerbehoefte;
- d. de gezamenlijk oppervlakte van detailhandel, kantoor, dienstverlening en horeca in lichte vorm niet meer bedraagt dan 800 m².

16. Artikel 4.1 als volgt te laten luiden:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

- b. in- en uitritten, met dien verstande dat de in- en uitgang voor gemotoriseerd verkeer van een parkeergarage uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum, - in-uitrit';
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen en hellingbanen;
met de daarbij behorende:
- d. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en terreinen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging.

17. Artikelen 8.4.1 en 8.4.2 als volgt te laten luiden:

8.4.1 Norm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op het betreffende bouwperceel, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van de gemeente Laren of de daarvoor in de plaats komende regeling, en bij gebreke van parkeerbeleid van de gemeente Laren aan de ASVV (2012) en CROW (2018) de normen als opgenomen in de onderstaande tabellen.

Functie	Minimum aantal parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,55
Dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,05
Detailhandel	3,3
Horeca in lichte vorm	5

Functie	Minimum aantal parkeerplaatsen per woning
Wonen	2

8.4.2 Afwijkingsbepaling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub lid 8.4.1 en de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:

- a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in het CROW (2018) sublid 8.4.1 opgenomen parkeernormen;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

19. Artikel 11 (Algemene wijzigingsbevoegdheid) aan te passen, dat de overschrijding van de bestemmingsgrenzen beperkt is tot 2 meter en het bestemmingsvlak met niet meer dan 5%

20. Op de verbeelding de ingang van de parkeerkelder aan te geven.

21. De toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform dit besluit