

Bestemmingsplan Zevenend-Postiljon 2015

(NL.IMRO.0417.BPZevenend-Postiljon-Va01)

Gemeente Laren

Vaststellingsrapport

BEL Combinatie
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

INHOUD

INLEIDING	3
DEEL A: Zienswijzen	4
1). [REDACTED] (zienswijze van 17 maart 2016)	4
2). [REDACTED] (zienswijze 21 maart en 3 april 2016)	4
3). Cultuur Compagnie Noord-Holland, Alkmaar (zienswijze van 30 maart 2016)	4
4). [REDACTED] (zienswijze van 21 maart 2016).....	5
5). [REDACTED] (zienswijze van 22 maart 2016)	9
6). A [REDACTED] (zienswijze van 23 maart 2016)	10
7). [REDACTED] (zienswijze van 23 maart 2016).....	11
8). F [REDACTED] (zienswijze 25 maart 2016)	12
9). [REDACTED] (zienswijze van 24 en 28 maart 2016)	12
10). [REDACTED] (zienswijze van 29 maart 2016).....	12
11). [REDACTED] ter de Bogen 2, 4 en 6 en [REDACTED]	13
11 [REDACTED] (aanvullende zienswijze van 1 april 2016)	17
12). [REDACTED] (zienswijze van 31 maart 2016).....	17
13). [REDACTED] (zienswijze 30 maart 2016)	17
14). [REDACTED] (zienswijze van 31 maart 2016).....	18
15). [REDACTED] (zienswijze van 3 april 2016)	18
16). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)	20
18). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)	21
19). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)	21
 Deel B: AMBTSHALVE AANPASSINGEN:.....	22
DEEL C: Besluit	23

Bijlagen

INLEIDING

Conform de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zevenend-Postiljon 2015" ter inzage gelegen van 23 februari 2016 tot en met 4 april 2016. Hiervan is melding gedaan in de Staatscourant en het Gemeenteblad (overheid.nl). Tevens is aanvullend op de Staatscourant en het Gemeenteblad een advertentie geplaatst in het Larens Journaal.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt grotendeels aan de oostkant van de gemeente en wordt globaal begrensd door de Gooiergracht aan de oostkant van de gemeente, Postiljon/Elzingapark/Rueterlaan aan de zuidkant, Zevenenderdrift aan de westkant en de Eemnesserweg aan de noordkant van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling van de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen "Zevenend" en "Postiljon".

In deel A is een samenvatting gegeven van alle ingediende zienswijzen en de gemeentelijke beoordeling van de zienswijzen. Elke zienswijze wordt afgesloten met een conclusie waarin wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In deel B zullen enkele ambtshalve aanpassingen worden behandeld. Deel C bestaat uit het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

DEEL A: Zienswijzen

1). [REDACTED] (zienswijze van 17 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van zijn pand Zevenend 67 met de bestemming "wonen en detailhandel" te wijzigen in alleen een woonbestemming.

Beoordeling

Het pand is een voormalige boerderij en is niet meer voor detailhandel in gebruik. Beleidsmatig is het niet bezwaarlijk om de detailhandelsbestemming te laten vervallen.

De zienswijze is gegrond. Aan het gehele pand zal een woonbestemming worden toegekend.

2). [REDACTED] (zienswijze 21 maart en 3 april 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzoeken middels 2 brieven om 3 appartementen die zich al gedurende minimaal 20 jaar op de verdieping van het bedrijfspand bevinden op te nemen in het bestemmingsplan. Reclamanten hebben ter motivering van hun verzoek een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Beoordeling

Hoewel strijdig met het vigerende bestemmingsplan, is in voldoende mate aangetoond, dat de voormalige kantoren op de verdieping van het bedrijfspand al meerdere decennia in gebruik zijn als appartement. Aangezien wonen op de verdieping van het pand niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, het pand is immers omringd door andere woningen, en wij gelet op het tijdsverloop van mening zijn, dat niet meer handhavend kan worden opgetreden, kan aan het verzoek tegemoet gekomen worden, mede naar aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing die aan de zienswijze ten grondslag ligt.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verdieping van het bedrijfspand zullen 3 appartementen worden toegelaten.

3). [REDACTED] (zienswijze van 30 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

- A. Er is een verschil in terminologie tussen de toelichting en regels betreffende archeologie. In de toelichting wordt gesproken over gebieden met hoge archeologische verwachting, gebieden met onbekende verwachting en archeologisch terreinen. In de regels komt ook de term middelhoge verwachting voor.
- B. Zonder verdere argumentatie worden in de toelichting de gebieden met een hoge verwachting en de archeologische terreinen samengenomen. Daarvoor is in de regels het regime opgenomen dat geldt voor terreinen met een hoge verwachting. Dit is echter veel ruimer dan het regime voor archeologische terreinen.
- C. Voor de terreinen met een onbekende verwachting is geen regime opgenomen, terwijl deze terreinen volgens de beleidskaart dienen te worden behandeld als terreinen met een hoge verwachting.
- D. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een wettelijk beschermd archeologisch monument. Hoewel het niet noodzakelijk is om dat in het bestemmingsplan op te nemen, kan het wel in de toelichting worden vermeld. Er kan geen archeologisch regime voor worden opgenomen op de plankaart zoals dat nu het geval is, voor de werkzaamheden op dit terrein is een monumentenvergunning nodig.

In de regels is er bij de terreinen waar een middelhoge verwachting geldt een verschil in oppervlakte criterium. Tussen de activiteiten bouwen en werken. Vanuit de archeologische monumentenzorg is daar geen reden voor.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen.

Beoordeling

- A. *Er is inderdaad een verschil ontstaan in terminologie tussen de toelichting en regels. De terminologie in plantoelichting wordt hierop aangepast. Hierbij wordt aangesloten op de gemeentelijke beleidsnotitie voor archeologie zoals deze door de raad is vastgesteld.*
- B. *In het plan zijn geen gebieden samengenomen, de toelichting wordt hierop verduidelijkt. Wel is het zo dat de doorvertaling van de beleidsnotitie naar de verbeelding en de planregels niet overeenkomstig de beleidsnota is. Zowel de verbeelding als de regels worden hierop aangepast en aangesloten wordt op de gangbare 'doorvertaling' van de nota zoals dit gebruikelijk is binnen de bestemmingsplannen van de gemeente Laren.*
- C. *Voor de terreinen met een onbekende verwachting is per abuis geen regime opgenomen ook dit wordt gecorrigeerd. Ten aanzien van het archeologische monument wordt dit nog nader benoemd in de plantoelichting.*
- D. *De oppervlakten voor terreinen met een middelhoge verwachting worden aangepast tot 500 m2 conform de beleidsnota.*

Wij achten de zienswijze gegrond en zullen het bestemmingsplan op de genoemde punten aanpassen (bijlage 1 behorende bij het besluit)

4). [REDACTED] (zienswijze van 21 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vinden de publicatie in Larens Journaal van 18 maart 2016 erg laat ten opzichte van de publicatie in de Staatscourant van 23 februari 2016. De gemeente schiet tekort in zijn plicht om de inwoners op tijd en juist te informeren. Het zou dan ook correcter zijn om het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het Janshuis niet te behandelen.

Met betrekking tot het perceel oostelijk van Eemnesserweg 22 wordt het volgende naar voren gebracht:

- A. Het perceel hoort niet bij dit bestemmingsplan. Het is opgenomen in het beheersplan Centrum.
- B. Het perceel is de habitat van egels, rode eekhoorns en vleermuizen. Dit zijn volgens de Flora- en Faunawet beschermde diersoorten. Ondanks de onooglijke verschijning heeft dit perceel een belangrijke ecologische functie. Verandering van de bestemming is daarom ongewenst.
- C. Het gehele perceel is geel ingekleurd. Dit kan niet. Er moet volgens het bestemmingsplan ten minste 3 meter afstand zijn tot aangrenzende percelen omdat anders de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden aangetast.
- D. In de ruimtelijke onderbouwingsrapportage ontbreekt de bezonningskaart. De bebouwing van 9 meter, dicht bij de tuin van Eemnesserweg 22 geeft ernstige schaduw werking en tast gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en natuurwaarden aan.
- E. Een en ander heeft tot gevolg dat hier geen plaats is voor het bouwen van woningen met een hoogte van 9 meter.
- F. Bebouwing van dit perceel geeft een ernstige bebouwingsverdichting. Dit is in verband met de bestaande afwateringsproblemen ongewenst.

Met betrekking tot de nieuwbouw van het Janshuis wordt het volgende naar voren gebracht:

- G. De huidige beheersverordening Zevenend voorziet voor het Janshuis een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit wordt verhoogd naar 12 meter zodat 4 bouwlagen mogelijk zijn. De bouwhoogte van omringende woningen en appartementen (Biezemdael) is 9 meter. Alleen ten westen staat een afwijkend gebouw van 12 meter.

Met het aanpassen van de maximale bouwhoogte wordt de uitzondering tot nieuwe norm en dat is ongewenst. De Larense bevolking heeft in een referendum in oktober 1990 tegen hoogbouw op het janshuisperceel uitgesproken.

- H. De bouwvlek van het meest noordelijk geplande appartement complex is dicht tegen de erfgrans van de tuin Eemnesserweg 22 gesitueerd, namelijk 3 meter. Op de erfgrans met nummer 22 staat een monumentale beuk (nr. 33 in de ruimtelijke onderbouwing BSI boomservice). De kroon heeft een diameter van 15 meter. Volgens de vermelde richtlijnen moet een afstand van minimaal 1 meter tot de kroon worden gehandhaafd. De kroon van deze beuk steekt 6 meter over de erfgrans. Dit plus de marge van 1 meter, heeft tot gevolg dat er binnen een afstand van 7 meter van de erfgrans geen bebouwing van 12 meter hoog mogelijk is.
- I. De bezonningskaart ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing. De schaduw van een 12 meter hoog gebouw op deze bouwvlek gaat een groot gedeelte van het jaar tot aan de Eemnesserweg. Dit heeft grote hinder tot gevolg en tast de gebruiksmogelijkheden van de andere gronden aan.
- J. Volgens de ruimtelijke onderbouwing neemt het bebouwd oppervlak toe van 280 of 300 m². Dit is ongewenst in verband met de afwateringsproblemen.
- K. In de ruimtelijke ordeningsrapportage staat dat de voorgestelde plannen niet mogelijk zijn onder de bestaande beheersverordening. De letterlijke tekst van de onderbouwing is als volgt: "Voor het projectgebied vigeert de beheersverordening Zevenend op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is. De beoogde ontwikkeling is daarnaast geen onderdeel van het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon 2015 dat als voorontwerp reeds in procedure is". Daar is recent aan toegevoegd: "De ontwikkeling wordt om deze reden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zevenend-Postiljon". Over deze wijziging wordt in de notulen van de commissie R&I met geen woord gesproken. Reclamanten vinden dit vreemd.
- L. Bij het doorgaan van deze bestemmingsplanwijziging worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende natuurwaarden aangetast. Privacy, lichtinval, uitzicht en algemeen woongenot worden aangetast. Planschade voor omwonenden is groot.
- M. 12 meter moet worden teruggebracht tot 9 meter.

Aanvullende zienswijze van 30 maart 2016:

- N. De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de vergadering van de commissie R&I van 22 september 2015 aan de orde geweest. Deze regels wijken af van het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage heeft gelegen. Met name artikel 14.2.1 sub e is nieuw. Er is geen publicatie geweest in de verslagen van de commissie en de gemeenteraad over het toevoegen van sub e.
- O. Artikel 14.2.1 sub e is strijdig met artikel 14.4.1. In het laatste artikel wordt gesproken over het overschrijden van de maximale bouwhoogte met 1 meter tot maximaal 10 meter. De norm is kennelijk 9 meter en niet 12 meter.

Beoordeling

Met betrekking tot het perceel oostelijk van Eemnesserweg 22:

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke eisen ter inzage gelegd en hiervan is bekendheid gegeven in de Staatscourant en het Gemeenteblad. De publicatie in het Larens Journaal moet gezien worden als aanvullend op de wettelijke publicaties. Deze publicatie hoeft dan ook niet voorafgaande de terinzagelegging in het Larens Journaal te komen. Overigens zijn reclamanten niet in hun belangen geschaad nu zij binnen de termijn een zienswijze hebben ingediend.

- A. *Het perceel oostelijk van Eemnesserweg 22 (kadastrale gemeente Laren, sectie G, nr. 4014) ligt op de grens van 2 bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De gemeenteraad is bevoegd om grenzen van bestemmingsplannen zelfstandig te bepalen. Omdat de ontwikkeling van dit perceel hoort bij de ontwikkeling van het Janshuis (Pastoor Hendrikspark 51) en het ook kadastraal één perceel vormt met de grond waar het Janshuis op staat, is het logisch om het perceel in het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon 2015 te betrekken, hetgeen juridisch ook mogelijk is.*
- B. *Adviesbureau Mertens heeft een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.*

Om voorts vast te kunnen stellen of de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten dient een gerichte veldinventarisatie uitgevoerd te worden. Op basis hiervan kan bepaald worden of verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden en of ontheffing van de Flora- en Faunawet is vereist. Omdat de gerichte veldinventarisatie pas plaats kan vinden in het voorjaar van 2016, is bij de te verlenen omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen dat pas begonnen mag worden met uitvoering van de werkzaamheden wanneer de onderzoeksresultaten bekend zijn en een eventueel benodigde ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet is verkregen. De gerichte veldinventarisatie is reeds in opdracht gegeven. De resultaten van dit onderzoek worden gebruikt om eventueel benodigde ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet te verkrijgen.

- C. Aan het perceel naast Eemnesserweg 22 zijn een woonbestemming (op de verbeelding geel gekleurd) en een tuinbestemming (groen op de verbeelding) toegekend. Woningen moeten binnen de bouwvlek op de woonbestemming worden gebouwd. In het bestemmingsplan noch in een ander wettelijk voorschrift is bepaald, dat de afstand tot aangrenzende percelen minimaal 3 meter moet zijn. Wel zijn wij met reclamanten eens, dat het perceel te dicht bebouwd kan worden. Wij zullen het maximaal aantal te bouwen grondgebonden woningen daarom terugbrengen van 5 naar 4 en de verbeelding hierop aanpassen.
- D. Next architects heeft nogmaals een lichtstudie (d.d. 28 april 2016) uitgevoerd waarbij de bezonning in de bestaande en nieuwe situatie is weergegeven. Uit de lichtstudie blijkt de beoogde nieuwe ontwikkeling geen gevolgen heeft op lichtinval op het perceel van reclamanten. Door het openbreken van de huidige situatie in twee bouwblokken wordt er een extra lichtingang gecreëerd. De lichtstudie zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen (zie bijlage 3 behorende bij dit vaststellingsrapport). Van bijzondere beschermde natuurwaarden in het gebied is geen sprake en worden derhalve ook niet aangetast.
- E. Reclamanten hebben geen hinder van verminderd lichtinval vanwege de bouw van woningen op het perceel naast Eemnesserweg 22, waar momenteel een aantal bomen staan van minimaal ca. 9 meter hoog. Om de bewoners van Eemnesserweg 22 tegemoet te komen, zal de nokhoogte van deze woningen verlaagd worden naar 8 meter. De goothoogte wordt verhoogd van 3 naar 4 meter.
- F. "Rho, adviseurs voor leefruimte" heeft onderzoek verricht naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de waterhuishouding in en rondom het plangebied. In het ruimtelijk document, hoofdstuk 4.6 Water wordt de nieuwe ontwikkeling getoetst op waterkwaliteit, waterkwantiteit, veiligheid en waterkeringen, grondwater en afvalwater en riolering. Daarbij wordt een aantal maatregelen en voorschriften beschreven waaraan een bouwplan minimaal moet voldoen. Met het in acht nemen van de in het ruimtelijk document beschreven maatregelen veroorzaken de in dit plan beschreven ontwikkelingen geen verslechtering van het waterhuishoudkundige systeem ter plekke.

Met betrekking tot het Janshuis (Pastoor Hendrikspark 51):

- G. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder nieuw bouwwerk. De bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan zijn door Next architects als uitgangspunt genomen. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich, ter hoogte van het Pastoor Hendrikspark, door diverse appartementengebouwen met een hoogte van 12 tot 15 meter afgewisseld met grondgebonden woningen. Het bouwplan past daarmee qua typologie en omgeving. Omdat de directe omgeving gekenmerkt wordt door meerdere schuin (ten opzichte van elkaar) geprojecteerde wooncomplexen van 4 lagen past het plan voor wat betreft de bouwmassa en de korrelgrootte in de directe leefomgeving. Om reclamanten tegemoet te komen, zal de hoogte evenwel worden aangepast van 12 meter naar 10 meter. De appartementengebouwen zullen zodoende uit 3 bouwlagen bestaan.

Naar aanleiding van inspraakreacties van omwonenden bij de behandeling van het plan bij de commissie R&I op 8 december 2015 is de vierde bouwlaag bij de nieuwe 2 appartementengebouwen teruggelegd omwille van de privacy, lichtval op omliggende percelen en zichtbaarheid vanaf het maaiveld. Om aan de wensen van omwonenden verder tegemoet te komen is ook de parkeerkelder volledig verdiept waarmee de bouwhoogte 1,5 meter omlaag is gebracht ten opzichte van eerdere studies.

Begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft de gemeente inderdaad een referendum georganiseerd over bouwplannen bij het voormalige Sint Janziekenhuis. Belangrijkste vraag was, of het voormalige ziekenhuis als gebouw bewaard diende te blijven. Dit referendum is echter geen uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan c.q. bouwplan van het voormalige zusterhuis.

- H. Vanwege het bouwplan zal inderdaad een aantal bomen gekapt moeten worden. In het kader van het verlenen van de kapvergunning zullen wij er op toezien dat evenveel bomen worden geplant als er worden gekapt. Boom 33 waarop reclamant doelt, staat niet op haar perceel, maar op het perceel van Eemnesserweg 22, de kruin hangt over het perceel van het Janshuis heen. Deze boom kan blijkens de bomeninventarisatie wel teruggesnoeid worden, maar niet zoveel dat het meest noordelijke appartementengebouw tegen de kruin van de boom aan komt te staan. Er is daarom reden om de bouwvlek zodanig te verdraaien dat de kruin van de boom het appartementengebouw niet raakt. Dit onderdeel van de zienswijze achten wij gegrond.*
- I. Ook voor dit perceel heeft Next architects een lichtstudie d.d. 28 april 2016 uitgevoerd waarbij de bezonning in de bestaande en nieuwe situatie is weergegeven. Uit de lichtstudie blijkt dat de beoogde nieuwe ontwikkeling geen impact heeft op lichtinval op het perceel van reclamanten en nauwelijks invloed heeft op de aangrenzende percelen, te meer nu de maximale bouwhoogte wordt teruggebracht van 12 naar 10 meter. Door het opbreken van de huidige situatie in twee bouwblokken wordt er een extra lichtingang gecreëerd.*
- J. Rho adviseurs heeft zoals hierboven al is gesteld onderzoek verricht naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de waterhuishouding in en rondom het plangebied. In het ruimtelijk document, hoofdstuk 4.6 Water wordt de nieuwe ontwikkeling getoetst op waterkwaliteit, waterkwantiteit, veiligheid en waterkeringen, grondwater en afvalwater en riolering. Daarbij wordt een aantal maatregelen en voorschriften beschreven waaraan een bouwplan minimaal moet voldoen. Met het in acht nemen van de in het ruimtelijk document beschreven maatregelen veroorzaken de in dit plan beschreven ontwikkelingen geen verslechtering van het waterhuishoudkundige systeem ter plekke.*
- K. In de huidige beheersverordening Zevenend is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Derhalve is de gemeente Laren een traject gestart waarin de ruimtelijke kaders voor locatie Janshuis worden aangepast om een eigentijdse invulling te kunnen geven aan locatie Janshuis. Het plan voor het Janshuis is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van een inspraakreactie van Stichting Tergooi. Het college heeft daar positief op gereageerd en deze reactie is, samen met alle andere inspraakreacties, voorgelegd aan de commissie R&I waarbij de meningen en gevoelens van de commissie zijn gepeild over het opnemen van het plan van Stichting Tergooi. Van de vergadering van de commissie wordt geen woordelijk verslag gemaakt en zodoende is het ook niet vreemd, dat in de notulen niets terug te vinden is over het bouwplan.*
- L. Bouwhoogte:
De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder nieuw bouwwerk. Een bouwkundige toevoeging of verandering van de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan zijn door Next architects als uitgangspunt genomen. Het bouwplan past qua typologie en stedenbouwkundige structuur (massa, hoogte en situering) bij de bestaande omgeving. De nieuwbouw waarin de beoogde ontwikkeling voorziet, draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de situatie ter plaatse. Zowel de nieuwe woonblokken als de grondgebonden woningen passen qua bouwmassa en situering goed in de bestaande omgeving. De bouwhoogte wordt teruggebracht naar 10 meter (zie onder G).*

Groen:

Middels passende materialisering en de aanplant van groen zal de relatie met de overige bebouwing versterkt worden. Om te zorgen dat het bouwplan zich natuurlijk voegt in de omgeving, is er voorzien in de aanplant van nieuwe bomen. Bij de beoordeling van de aanvraag om kapvergunning zal herplant van evenveel bomen als er worden gekapt, worden opgelegd. Op deze wijze wordt, ondanks het vellen van enkele bomen, een aantrekkelijke, parkachtige, informele openbare ruimte gecreëerd die natuurlijk aansluit bij de directe leefomgeving.

Privacy/ (uit)zicht:

Volgens vaste rechtspraak kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: Afdeling) beoordeelt of de raad zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Bij een juiste motivering en belangafweging (eventueel na ingewonnen advies van een deskundige) wordt een bestemmingsplan niet als onredelijk geacht. Of er sprake is van eventuele aantasting van uitzicht en/of privacy is naar oordeel van de Afdeling van belang dat de raad in redelijkheid de juiste belangen tegen elkaar heeft afgewogen en in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen bij realisering van de voorziene bouw of het belang van de bestaande situatie. Dit is per geval afhankelijk. Hieruit kan afgeleid worden dat een beroep op aantasting van privacy en/of uitzicht niet snel gehonoreerd wordt. De Afdeling acht een hogere bebouwingsdichtheid in een stedelijke omgeving (bebouwde omgeving) niet onaanvaardbaar, daarnaast is de Afdeling van oordeel dat er in een stedelijke omgeving geen blijvend vrij uitzicht en het behoud van aanwezige zonlichttoetreding en privacy bestaat.

Planschade

Als reclamanten van oordeel zijn, dat zij planschade hebben, kunnen zij bij het college een verzoek indienen tegemoetkoming hiervan. Overigens hebben Tergooi Ziekenhuizen en de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat het risico op planschade bij de initiatiefnemer ligt.

M. Zie onder G.

N. Het voorontwerpbestemmingsplan en de inspraakreactie zijn door het college voor advies voorgelegd aan de commissie R&I. Ook is tijdens deze avond door omwonenden ingesproken over het (bestemmings)plan. De commissie heeft voor het college 2 punten aangegeven voor een nadere beschouwing. Een deel van de commissieleden vond de maximale bouwhoogte van 13,5 meter hoog en de aanrijroute naar de parkeergarage, noordelijk van het appartementengebouw Pastoor Hendrikspark 1-21, niet ideaal. Het college heeft op basis daarvan besloten om de maximale bouwhoogte te verlagen tot 12 meter, de gebouwen iets te verdraaien waardoor de inrit naar de parkeergarage aan de zuidkant van de nieuwe appartementengebouwen kan plaatsvinden en besloten om een nieuw artikel aan het bestemmingsplan toe te voegen (art. 14.2.1 sub e). Dit artikel eist dat de bovenste verdieping van de appartementengebouwen uitgevoerd moeten worden met een "set back" (terugplaatsing van de bovenste verdieping). Dat betekent dat de bovenste verdieping 1,8 meter moet terugspringen ten opzichte van de 2^e verdieping (3e bouwlaag). Deze manier van handelen is in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet die voorschrijven dat een bestemmingsplan door het college wordt voorbereid en dat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Nu de maximale bouwhoogte 10 meter wordt en dus de bovenste etage vervalt, is de setback niet meer relevant zodat deze bepaling kan vervallen.

O. In artikel 14.4.1. is aangegeven dat afgeweken mag worden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 1 meter tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter. Op zich is deze bepaling voldoende duidelijk. Voor het Janshuis geldt deze bepaling derhalve niet.

Wij verklaren de zienswijze gedeeltelijke ongegrond en gedeeltelijk gegrond voor wat betreft het verdraaien van de bouwvlek voor het noordelijke appartementengebouw, de hoogte van het Janshuis (wordt 10 meter) en het aantal te bouwen grondgebonden woningen. Dit laatste wordt teruggebracht van 5 naar 4 grondgebonden woningen. De goothoogte van de grondgebonden woningen wordt 4 meter en de nokhoogte van deze woningen wordt 8 meter. Artikel 14.2.1 sub e vervalt.

5). [REDACTED] (zienswijze van 22 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont op de 3^e verdieping van het Pendant gebouw (Pastoor Hendrikspark 1-21) direct tegenover het Janshuis. Reclamant vindt het nieuwe gebouw te hoog omdat zij dan geen privacy meer heeft. Toen reclamant haar appartement 5 jaar geleden kocht is tegen haar gezegd, dat op het terrein van het Janshuis woningen zouden komen. De waarde van haar appartement daalt. Bovendien staan er al 2 jaar lang appartementen te koop.

Beoordeling

Bouwhoogte:

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder nieuw bouwwerk. De bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan zijn door Next architects als uitgangspunt genomen. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich, ter hoogte van het Pastoor Hendrikspark, door diverse appartementengebouwen met een hoogte van 12 tot 15 meter afgewisseld met grondgebonden woningen. Het bouwplan past daarmee qua typologie en stedenbouwkundige structuur (massa, hoogte en situering) bij de bestaande omgeving. Hierdoor betreft de bouwhoogte van de nieuwbouw geen uitzondering wat tot nieuwe norm wordt verheven. Omdat de directe omgeving gekenmerkt wordt door meerdere schuin (ten opzichte van elkaar) geprojecteerde wooncomplexen van 4 lagen past het plan voor wat betreft de bouwmassa en de korrelgrootte in de directe leefomgeving. De vierde bouwlaag is bij ieder wooncomplex teruggelegd omwille van de privacy, lichtval op omliggende percelen en zichtbaarheid vanaf het maaiveld. Om aan de wensen van omwonenden tegemoet te komen is de parkeerkelder volledig verdiept waarmee de bouwhoogte 1,5 meter omlaag is gebracht ten opzichte van eerdere studies. Om reclamanten tegemoet te komen, zal de hoogte evenwel worden aangepast van 12 meter naar 10 meter. De appartementengebouwen zullen zodoende uit 3 bouwlagen bestaan.

Planschade

Als reclamant van oordeel is, dat zij planschade leidt, kan zij bij het college een verzoek indienen ter tegemoetkoming hiervan. Overigens hebben Stichting Tergooi en de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat het risico op planschade bij de initiatiefnemer ligt.

De huidige bebouwing van het Janshuis heeft met haar zeer sobere en gedateerde uitstraling volgens ons een waarde drukkend effect op de omgeving. De geplande nieuwbouw zorgt voor revitalisatie van het gebied en draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de situatie ter plaatse. Appartementen die in de omgeving te koop staan ondervinden mogelijk effect van de nasleep van de crisis op de woningmarkt. Met name het duurdere marktsegment ondervindt hier nog nadeel van. Gezien de huidige ontwikkeling op de woningmarkt is hier een positieve ontwikkeling zichtbaar en is een spoedig herstel te verwachten. Het te koop staan van een woning heeft niet enkel met omgevings- en marktfactoren te maken.

Wij achten de zienswijze gegrond voor wat betreft de bouwhoogte van het Janshuis. De hoogte wordt teruggebracht van 12 naar 10 meter..

6). [REDACTED] (zienswijze van 23 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Zie hiervoor zienswijze 4 A t/m M.

Beoordeling

Zie hiervoor de beoordeling 4 A t/m M.

In aanvulling hierop merken wij ten aanzien van zienswijze H het volgende op.

Vanwege het bouwplan zal een aantal bomen gekapt moeten worden. Hiervoor in de plaats zullen ook weer nieuwe bomen worden aangeplant. Boom 33 waarop reclamant doelt, staat op haar perceel, de kruin hangt over het perceel van het Janshuis heen. Deze boom kan blijkens de bomeninventarisatie wel teruggesnoeid worden, maar niet zoveel dat het meest noordelijke appartementengebouw tegen de kruin van de boom aan komt te staan. Er is daarom reden om de bouwvlek zodanig te verdraaien dat de kruin van de boom het appartementengebouw niet raakt.

Wij achten de zienswijze gegrond voor wat betreft de situering van het noordelijke appartementengebouw, de maximale bouwhoogte van het Janshuis (wordt 10 meter) en het maximaal aantal te bouwen woningen op het perceel naast Eemnesserweg 22 (wordt teruggebracht van 5 naar 4 grondgebonden woningen). De goothoogte van de grondgebonden woningen wordt 4 meter en de nokhoogte van deze woningen wordt 8 meter. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Samenvatting zienswijze

- A. Het ontwerpbestemmingsplan vergroot de bouwhoogte van 9 tot 12 meter. Dat is een 25% hoger gebouw en een extra bouwlaag.
- B. In de plannen wordt het bebouwd oppervlak in zuidelijke richting opgeschoven. De zuidelijke toren van de nieuwbouw neemt daarmee de tuin die in de huidige situatie langs het Pastoor Hendrikspark aanwezig is, weg. Zicht op het park wordt vervangen door zicht op nieuwbouw.
- C. De zuidelijke toren wordt veel breder dan het huidige Janshuis. Het gebouw komt veel dichterbij de bebouwing van het Pastoor Hendrikspark 55-101 te staan. Deze bewoners kijken dus niet meer naar een groene heg, maar direct op de nieuwbouw. De verschuiving van de gevellijn leidt er toe, dat het parkeerterrein kleiner wordt.
- D. Door de aanleg van de 5 seniorenwoningen en ontsluiting verdwijnt een fors stuk groen.

Beoordeling

- A. Deze constatering is juist. Zie onder onze beoordeling onder 4E en 4G. Om reclamanten tegemoet te komen wordt de bouwhoogte van het Janshuis teruggebracht tot 10 meter.
- B. Volgens vaste rechtspraak kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: Afdeling) toetst het bestemmingsplan terughoudend vanwege de beleidsvrijheid van de raad. De Afdeling oordeelt enkel of de raad zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Bij een juiste motivering en belangafweging (eventueel na ingewonnen advies van een deskundige) wordt een bestemmingsplan niet als onredelijk geacht.
- C. Het nieuwe zuidelijke appartementengebouw komt ca. 2,5 meter dichterbij Pastoor Hendrikspark 55-101 te liggen. In plaats van ca. 25,5 meter wordt de afstand ca. 23 meter. De afstand is derhalve groot. Tegenover deze beperkte aanpassing staat dat de huidige afstand van het Janshuis tot het de appartementen van reclamanten aan de noordzijde slechts 3 meter bedraagt en deze afstand in de nieuwe situatie wordt vergroot tot 10 meter.

Of er sprake is van eventuele aantasting van uitzicht en/of privacy is naar oordeel van de Afdeling van belang dat de raad in redelijkheid de juiste belangen tegen elkaar heeft afgewogen en in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen bij realisering van de voorziene bouw of het belang van de bestaande situatie. Dit is per geval afhankelijk. Toch kan uit de onderzochte uitspraken afgeleid worden dat een beroep op aantasting van privacy en/of uitzicht niet snel gehonoreerd wordt. De Afdeling acht een hogere bebouwingsdichtheid in een stedelijke omgeving (bebouwde omgeving) niet onaanvaardbaar, daarnaast is de Afdeling van oordeel dat er in een stedelijke omgeving geen blijvend vrij uitzicht en het behoud van aanwezige zonlichttoetreding en privacy bestaat.

In de zienswijze wordt voorts gesproken over het verschuiven van de gevellijn wat ertoe leidt dat de bebouwing deels op het huidige parkeerterrein komt te staan. Dit is niet het geval, bij de beoogde nieuwe ontwikkeling blijft het parkeerterrein volledig behouden.

- D. Middels passende materialisering en de aanplant van groen zal de relatie met de overige bebouwing versterkt worden. Om te zorgen dat het bouwplan zich natuurlijk voegt in de omgeving, is er voorzien in de aanplant van nieuwe bomen. Op deze wijze wordt, ondanks het vellen van enkele bomen, een aantrekkelijke, parkachtige, informele openbare ruimte gecreëerd die natuurlijk aansluit bij de directe leefomgeving. Bij het verlenen van de kapvergunning zal worden bepaald dat evenveel bomen worden geplant als er worden gekapt.

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft de bouwhoogte van het Janshuis en voor het overige ongegrond.

8). [REDACTED] (zienswijze 25 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

De gemeente heeft positief beslist op de inspraakreactie en de bouwvlek is correct ingetekend, maar de afstand van de bouwvlek tot de weg is niet aangepast. Verzocht wordt om de bouwvlek 5 à 6 meter uit de weg te laten beginnen.

Beoordeling

De afstand van de voorgevel tot de weg bedraagt nu ongeveer 3,5 meter. Ruimtelijk is het niet bezwaarlijk om de gevel iets terug te laten zetten omdat alle andere voorgevels van de woningen in de straat een groter voortuin hebben. De afstand tot de weg zal worden vergroot tot 5 meter.

Wij achten de zienswijze gegrond.

9). [REDACTED] (zienswijze van 24 en 28 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

- A. Aan de voorzijde van de boerderij staat al jaren een carport, deze is niet ingetekend op de bestemmingsplankaart. Reclamanten verzoeken om deze op de kaart aan te geven.
- B. De boerderij staat al lang te koop. Het blijkt couranter te zijn om de erfgrenzen aan te passen en zodoende heeft zich een kandidaat gemeld. Er blijkt echter nu geen enkele mogelijkheid om een berging te realiseren. Het is wenselijk om naast Zevenend 89a een erfbestemming op te nemen zodat hier een berging kan worden gebouwd.
- C. Reclamanten hebben een verzoek tot ruimere invulling ingediend voor het perceel met een tuinbestemming aan de zuidkant van hun perceel Zevenend 91. Het perceel is, anders dan de gemeente stelt, geen open veld. In de huidige situatie is het perceel slechts aan de kant van het Kostverloren open. Bovendien staan er verouderde opstallen en bijgebouwen. Reclamanten willen op deze locatie de mogelijkheid om 2 woningen te bouwen.

Beoordeling

- A. *De carport is niet met vergunning gebouwd en strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Wij vinden bebouwing voor de voorgevelrooilijn daarnaast onwenselijk zodat wij het verzoek niet honoreren.*
- B. *De vlek waar bijgebouwen zijn toegestaan ligt zuidelijk van de bouwvlek van de boerderij (het gele vlak met de aanduiding wonen). Omdat er inderdaad weinig mogelijkheden op het perceel zijn om een bijgebouw te bouwen en de boerderij in 3 woningen is gesplitst zal een deel van de grond westelijk van de boerderij, conform verzoek een woonbestemming krijgen in plaats van de bestemming tuin. De woonbestemming begint conform alle andere woningen in het gebied 1 meter achter de voorgevelrooilijn. De verbeelding zal hierop worden aangepast. Op de verbeelding staat in de boerderij "aeg". Het aantal woningen ontbreekt. In de verbeelding zal conform de huidige situatie het cijfer "3" (van 3 woningen) worden vermeld.*
- C. *Wij vinden het wekje en de openheid van het gebied, ook als die beperkt tot één zijde, erg karakteristiek voor Laren en zeer behouden waardig. Wij zijn van mening dat de locatie niet verder bebouwd moet worden.*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De verbeelding zal worden aangepast, dat de boerderij in 3 delen mag worden gesplitst en de gronden naast Zevenend 89a krijgen een woonbestemming in plaats van de bestemming tuin.

10). T.J. van der Stijlen-Werner, Pastoor Hendrikspark 103 (zienswijze van 29 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamante maakt bezwaar tegen de 2 appartementen tegenover haar woning. Een en ander zal veel verkeersdruk geven en ook voor de bewoners van Johannes Hove gevaarlijk worden. Een kleiner complex met 3 woonlagen en 9 meter hoog zal beter in de omgeving passen.

Beoordeling

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is als uitgangspunt een ligging in een weinig stedelijke omgeving (bron: CBS) net buiten het centrumgebied van de bebouwde kom genomen. Zowel voor de appartementen in de vrije sector als de grondgebonden woningen geldt in dit geval een verkeersgeneratie van 7,3 mvt/etmaal (weekdag). De totale verkeersgeneratie voor 14 appartementen en 5 grondgebonden woningen bedraagt dan 139 mvt/etmaal op een weekdag. Uitgaande van een volledige bezetting van het voormalige zusterhuis met 25 kamers, bedroeg de verkeersgeneratie 50 mvt/etmaal. De toename van de verkeersgeneratie bedraagt circa 90 mvt/etmaal en is dermate gering dat deze nauwelijks van invloed is op de verkeersafwikkeling in het omliggend wegennet.

Voor wat betreft de hoogte van de nieuwe appartementengebouwen zie 4G.

Wij achten de zienswijze gegrond voor wat betreft de hoogte van het Janshuis en voor het overige ongegrond.

11).

Samenvatting zienswijze

Reclamanten worden geconfronteerd met een appartementencomplex. Gevolgen zijn:

- rechtstreeks uitzicht op hun tuinen en zodoende aantasting van de privacy en woongenot alsmede waardedaling van hun huis.
- toename verkeer.
- aantasting van het woon- en leefklimaat.
- Vermindering van het groen.
- mogelijke verslechtering van afwatering
- gevolgen op aanwezige en mogelijk aanwezige diersoorten.

De zienswijze heeft de volgende gronden:

- A. Vanwege de hoogte van het nieuwe gebouw hebben reclamanten verlies van privacy.
- B. Een gebouw van 4 woonlagen past niet in de omgeving. Alleen het voormalige St. Janshuis is hoger.
- C. Betwist wordt dat het bouwplan qua typologie en stedenbouwkundige structuur (massa, hoogte en situering) past bij de bestaande omgeving. De grondgebonden woningen komen zeer dicht bij de karakteristieke witte boerderij. Er komt een invulling op een plek die nu groen is. Er heeft geen toets plaatsgevonden aan de structuurvisie en het groenbeleid. Als deze afweging wel gemaakt was, dan zou de conclusie zijn, dat het bouwplan niet passend is. Bij een verplaatsing van de bouwvlek vervalt ook de symmetrie met de Biezemdael. Er vindt een onaanvaardbare en niet gemotiveerde wijze verhoging en verdichting plaats.
- D. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de cultuurhistorische waarden.
- E. Reclamanten vinden het plan in strijd met de structuurvisie omdat het plan leidt tot een kwalitatieve ruimtelijke verslechtering. Bovendien is er geen behoefte aan deze woningen. Het open dorpsbeeld wordt aangetast en de vereiste kwaliteitstoets heeft niet plaatsgevonden. Er wordt geen rekening gehouden met de groenkwaliteiten.
- F. De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2011 besloten om bijlage 1 van de structuurvisie in te trekken. Hierbij is aangegeven, dat verzoeken om appartementen te bouwen zeer terughoudend worden beoordeeld.
- G. In de Beheersverordening Zevenend is aan de plek waar grondgebonden woningen worden gebouwd een tuinbestemming gelegd.
- H. De verkeersontsluiting is onduidelijk. Reclamanten vragen zich af hoe de grondgebonden woningen bereikt moeten worden. De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing dat de verkeersgeneratie 90 mvt/etmaal bedraagt en zodoende dermate gering is, dat deze nauwelijks van invloed is, is onjuist.
- I. Het voorgestelde aantal van 33 parkeerplaatsen is onvoldoende. De parkeernormen zijn te laag. Bovendien ontstaat vanwege de markt op vrijdag grote parkeerdruk.

- J. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er een beperkte toename is van het bebouwd oppervlak en dat daarom aanvullende water compenserende maatregelen niet nodig zijn. Reclamanten betwijfelen dit. In de ruimtelijke onderbouwing staat niet vanaf welke toename aan verhard oppervlak, der gecompenseerd moet worden. Reclamanten vinden het voorts niet duidelijk hoe de aanbevelingen en maatregelen van het gemeentelijke beleid "Beleids- en actieplan wateroverlast Laren" uit 2014 in de praktijk gebracht zullen worden.
- K. Er is geen plan toegevoegd hoe het hemelwater geborgen zal worden. Ook berekeningen hoeveel hemelwater er moet worden geborgen ontbreekt. Voorts ontbreken regels in het bestemmingsplan om de noodzakelijke berging te garanderen.
- L. Het bouwplan moet getoetst worden aan het visiedocument "Groene Vingers".
- M. Uit de bomeneffect-analyse blijkt, dat de bomen overwegend een redelijke tot goede conditie hebben. Er is geen afweging van belangen gemaakt inzake het behoud aan bomen.
- N. Uit het onderzoek naar vleermuizen blijkt, dat de aanwezigheid van vleermuizen niet wordt uitgesloten. Gelet hierop staat niet vast, dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Uit de quick scan is voor de eekhoorn aangegeven, dat de opgaande vegetatie van te beperkte omvang is. Deze constatering strookt niet met de waarnemingen van de omwonenden.
- O. De publicatie in het Larens Journaal en de Staatscourant heeft niet gelijktijdig plaatsgevonden. Derhalve is niet voldaan aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht. De mededeling op de gemeentelijke website dat de wetgeving voor het bekendmaken van besluiten van gemeenten onlangs is veranderd en dat de gemeentelijke besluiten alleen rechtsgeldig zijn na publicatie in een elektronisch gemeenteblad wordt betwist. Reclamanten zijn hiermee in hun belangen geschaad.
- P. De publicatie in het Larens Journaal was onduidelijk.

Beoordeling

- A. *Volgens vaste rechtspraak kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: Afdeling) toetst het bestemmingsplan terughoudend vanwege de beleidsvrijheid van de raad. De Afdeling oordeelt enkel of de raad zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Bij een juiste motivering en belangafweging (eventueel na ingewonnen advies van een deskundige) wordt een (aangepast) bestemmingsplan niet als onredelijk geacht.*

Of er sprake is van eventuele aantasting van uitzicht en/of privacy is naar oordeel van de Afdeling van belang dat de raad in redelijkheid de juiste belangen tegen elkaar heeft afgewogen en in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen bij realisering van de voorziene bouw of het belang van de bestaande situatie. Dit is per geval afhankelijk. Toch kan uit de onderzochte uitspraken afgeleid worden dat een beroep op aantasting van privacy en/of uitzicht niet snel gehonoreerd wordt. De Afdeling acht een hogere bebouwingsdichtheid in een stedelijke omgeving (bebouwde omgeving) niet onaanvaardbaar, daarnaast is de Afdeling van oordeel dat er in een stedelijke omgeving geen blijvend vrij uitzicht en het behoud van aanwezige zonlichttoetreding en privacy bestaat.

Bovendien verandert de planologische situatie voor reclamanten in beperkte mate. Het zuidelijke appartementengebouw wordt 1 verdieping hoger, wordt breder en komt circa 4 meter dicht bij hun woningen te liggen. Ook bij de huidige situatie hebben reclamanten geen volledige privacy.

- Wij zijn van oordeel, dat het beperkte verlies aan privacy aanvaardbaar is. Zie voorts onder B.*
- B. *De maximale bouwhoogte wordt aangepast van 12 naar 10 meter. Aangezien de gebouwen in de omgeving over het algemeen iets hoger zijn dan 10 meter, zijn wij van mening dat deze hoogte in de omgeving past. Door het verlagen van de maximale bouwhoogte zal de vermindering van de privacy van reclamanten zeer beperkt zijn.*

- C. De gemeente Laren kenmerkt zich door veel kleinere kronkelende straatjes en een organische gegroeide bebouwing. Bebouwing is soms als het ware uitgestrooid over de gronden. Er komen weinig rechte lijnen voor. Ook symmetrie is geen vast gegeven voor Laren. Het is daarom ook niet duidelijk waarom een nieuw appartementengebouw in precies dezelfde lijn moet worden geplaatst als Biezemdael (Pastoor Hendrikspark 55-101) zoals reclamanten stellen. Omdat alle woningen in de omgeving en appartementen ten opzichte van elkaar verspringen, is een wat meer speelse situering van het gebouwen meer voor de hand liggend. De bouwmassa van de appartementen is veel kleiner dan de massa van de andere appartementengebouwen.

Wij zijn met reclamanten eens, dat het perceel naast Eemnesserweg 22 te dicht bebouwd wordt met 5 grondgebonden woningen. Dit aantal zal teruggebracht worden naar 4. Tevens zal de bouwvlek worden verdraaid zodat de afstand tot de erfgrens met Eemnesserweg 22 groter wordt (zie bijlage 2 behorende bij dit vaststellingsbesluit).

Dat de grondgebonden woningen niet passend zullen zijn bij de Eemnesserweg 22 (door reclamanten witte boerderij genoemd) kan niet op voorhand worden gesteld, omdat dit afhankelijk is van de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen. Deze beoordeling valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de welstandsnota.

De gemeente heeft geen vastgesteld groenbeleid. Toetsing daaraan kan derhalve niet plaatsvinden. Wel is het plan getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie. In de ruimtelijke onderbouwing van het Janshuis wordt hier nader op ingegaan.

- D. Bij cultuurhistorie gaat het om cultuurlandschap, historische bouwkunst en archeologie. Het gebied van het Janshuis wordt niet aangemerkt als een bijzonder te handhaven cultuurlandschap, noch is er nu sprake van historische bouwkunst. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd waarom het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
- E. Het voormalige zusterhuis staat al enkele jaren leeg en kenmerkt zich door de schrale en gedateerde vormgeving. Het slopen van dit gebouw en het bouwen van 2 nieuwe appartementengebouwen en enkele woningen, leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook al omdat aanvragen om een omgevingsvergunning bouw, getoetst zullen worden aan de welstandsnota.

In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een instrument om een zorgvuldige afweging over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren. De eerste trede van deze ladder betreft de beoordeling of sprake is van in regionaal verband afgestemde maatschappelijke behoefte. Binnen de regio Gooi- en Vechtstreek zijn afspraken gemaakt in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) in de periode 2015-2019. Uit het onderzoek dat aan de RAP ten grondslag ligt bleek, dat er in Laren in deze periode behoefte is aan ca. 80 nieuwe woningen. Daarnaast is geconstateerd dat Laren een tekort heeft aan goedkopere woningen. Hieruit blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan deze woningen.

Middels passende materialisering en de aanplant van groen zal de relatie met de overige bebouwing versterkt worden. Om te zorgen dat het bouwplan zich natuurlijk voegt in de omgeving, is er voorzien in de aanplant nieuwe bomen. Op deze wijze wordt, ondanks het vellen van enkele bomen, een aantrekkelijke, parkachtige, informele openbare ruimte gecreëerd die natuurlijk aansluit bij de directe leefomgeving. Bij de kapvergunning zal worden bepaald, dat er evenveel nieuwe bomen worden geplant als worden gekapt.

- F. Het is juist dat bijlage 1 van de structuurvisie is ingetrokken. Deze bijlage had echter betrekking op het omzetten van villa's op grote kavels in villagegebieden en de schil om het centrum en had dus geen betrekking op de herbouw van een bestaand appartementengebouw in het centrum van de gemeente.
- G. Op grond van de beheersverordening zijn nieuwe ontwikkelingen inderdaad niet mogelijk. Om deze reden wordt ook een nieuw bestemmingsplan vastgesteld zodat ontwikkelingen wel mogelijk worden.

- H. De ontsluiting van de appartementen zal zoals dat nu reeds het geval is, via de zuidkant, tussen de nieuwe appartementen en Biezemdael, verlopen. De grondgebonden woningen kunnen bereikt worden via Onder de Bogen, aan de oostkant van Biezemdael. In de plaats van 25 zusterflats komen er 14 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Het verschil in verkeer aantrekkende werking is nagenoeg verwaarloosbaar. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daarom uitgelegd dat de toename van het verkeer ongeveer 90 mvt/etmaal bedraagt. Dat wordt nu, in verband met het vervallen van 1 woning, 83 mvt/etmaal. De wegen in het gebied kunnen deze beperkte toename goed verwerken.
- I. In het ontwerpbestemmingsplan zijn in artikel 19.2 parkeernormen opgenomen. Hierin is aangegeven, dat als normering de regels van de ASVV van de CROW (2012) in acht genomen moeten worden. In de ruimtelijke onderbouwing van het Janshuis wordt hiermee ook rekening gehouden. Voor sociale huurwoningen in het centrum in een matig stedelijke gebied wordt in publicatie 317 van de CROW een richtlijn gehanteerd van 0,9 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning en voor middel dure tot dure etagewoningen een richtlijn 1,0 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van 1,3 parkeerplaatsen voor de sociale huur en 1,9 parkeerplaatsen voor de appartementen. 12 appartementen maal 1,9 pp is 22,8 plus 4 woningen (eerst 5) maal 1,3 is 5,2 = 28 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in dit aantal parkeerplaatsen. Dat er op vrijdag markt is en dat het dan druk in de wijk is, doet hier niet aan af. Door de nieuwe woningen wordt de parkeerdruk niet vergroot.
- J. In Laren moet men er bij nieuwbouw rekening mee houden, dat hemelwater niet op het rioolstelsel kan worden aangesloten, maar dat hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Dit omdat anders het gemengde rioolstelsel in Laren bij zeer zware regenbuien overbelast raakt. Andere compenserende maatregelen zijn in Laren vanwege het ontbreken van bijvoorbeeld een slotenstelsel, niet mogelijk. Door de nieuwbouw wordt het gemeentelijk riool derhalve niet zwaarder belast en wordt voldaan aan het beleids- en actieplan wateroverlast. Berekeningen zijn in die zin niet nodig. Toetsing of voldaan wordt aan het afkoppelen van het hemelwater vindt niet plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan maar is onderdeel van de toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- K. Zie onder J.
- L. Visiedocument "Groene Vingers" is te definiëren als de groenstructuur die op landschappelijk niveau van cruciaal belang is voor de ruimtelijke beleving van Laren. Hieronder vallen de omliggende bos- en heidegebieden, inclusief landgoederen en de ruimtelijk en cultuurhistorische enges. Structuren die zich in deze zones bevinden behoeven extra landschappelijke bescherming. Het visiedocument bevat voor het centrum ook richtlijnen. Het gaat dan echter uitsluitend over voortuinen en rooilijnen van gebouwen. In het document is niet voorgeschreven dat bepaalde (groene) locaties niet bebouwd mogen worden. Het bouwplan van het Janshuis is dan ook niet in strijd met het visiedocument.
- M. Uit de bomen-analyse blijkt inderdaad dat de in het gebied voorkomende bomen overwegend een redelijke tot goede conditie hebben. Waar mogelijk worden bomen ook gespaard, bijvoorbeeld boom 33 die gespaard kan worden door de bouwblokken iets te verdraaien. Voor bomen die moeten wijken, zullen minstens zoveel nieuwe bomen worden teruggeplaatst. Besluitvorming hiervoor zal plaatsvinden bij beoordeling van de aanvraag om een kapvergunning.
- N. Adviesbureau Mertens heeft een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Zie voorts onder 4B.
- O. Vanaf 1 januari 2014 moeten gemeenten een elektronisch gemeenteblad uitgeven voor de bekendmaking van algemeen verbindende voorschriften (voornamelijk verordeningen). Deze besluiten kunnen vanaf die datum alleen nog rechtsgeldig worden bekendgemaakt in dat elektronisch gemeenteblad. Om aan deze verplichting te voldoen wordt een elektronisch gemeenteblad van de gemeente Laren uitgegeven op www.officielebekendmakingenlaren.nl (onderdeel van www.overheid.nl). De gemeente Laren maakt daarbij gebruik van de door het Rijk gebouwde Gemeenschappelijke Voorziening voor Officiële Publicaties (GVOP). Voor bestemmingsplannen geldt de bekendmaking in de Staatscourant en het elektronische gemeenteblad. Dit is niet strijdig met de wet. In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is immers vermeldt, dat de kennisgeving plaatsvindt in de Staatscourant en voorts langs elektronische weg en in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is aangegeven dat kennisgeving wordt gedaan in een huis-aan-huisblad of op een andere geschikte wijze.

De publicatie in het Larens Journaal moet als attendering worden aangemerkt, als extra service voor de bewoners. De datum van publiceren in het Larens Journaal hoeft dan ook niet gelijktijdig te zijn met de wettelijke publicaties. Overigens zijn reclamanten niet in hun belangen geschaad nu zij binnen de termijn een zienswijze hebben ingediend.

- P. *In de publicatie is voor wat betreft het Janshuis duidelijk aangegeven, dat het ontwerpbestemmingsplan de realisatie van 2 appartementengebouwen en 5 grondgebonden woningen mogelijk maakt. Voor reclamanten is dit kennelijk ook reden geweest tot nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan. Kortom de publicatie was voor hen voldoende duidelijk.*

Wij achten de zienswijze gedeeltelijk ongegrond en gegrond voor wat betreft de situering van het noordelijke appartementengebouw, de maximale bouwhoogte van het Janshuis en het aantal grondgebonden woningen. De bouwvlek van het noordelijke appartementengebouw wordt zo gedraaid, dat boom 33 gehandhaafd kan worden. Het aantal grondgebonden woningen wordt verlaagd tot 4.

11. [REDACTED] (aanvullende zienswijze van 1 april 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant vult de zienswijze van Kubiek aan door te stellen, dat zijn privacy wordt geschonden omdat het nieuwe appartement ook terrassen krijgt. Daarnaast heeft hij bezwaar tegen de ingang van de parkeergarage aan de zuidzijde van het parkeerterrein

Beoordeling

Voor wat betreft privacy zie onder 11A.

Voor wat betreft verkeer zie onder 11H. In aanvulling hierop kan nog worden opgemerkt, dat het zusterhuis bestond uit 25 kamers. De parkeerplaatsen voor deze kamers waren tussen het zusterhuis en Biezemdael. Op de plek van de huidige parkeerplaats komt de ingang voor de 12 nieuwe appartementen. Theoretisch trekken de 12 nieuwe appartementen meer verkeer aan, dan de 25 kamers. Het verschil is echter zo gering, dat hier geen overlast van te verwachten is.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

12). [REDACTED] (zienswijze van 31 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn eigenaren van de percelen Zevenend 45a, 47a, 49 en 51a en verzoeken om de bestemming bedrijf (milieucategorie 2) van de voormalige meubelmakerij/lakspuiterij (milieucategorie 3.1, met gedoogconstructie) om te zetten naar "Wonen (met kantoor aanduiding) en "Tuin" zodat op het perceel 45a, 47a en 49 2 extra woningen zijn toegestaan en op het perceel 51a 1 extra woning. Het verzoek wordt gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling

Wij achten een wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen met kantoor acceptabel c.q. wij vinden een woonbestemming conform het verzoek te verkiezen boven de vestiging van een nieuw bedrijf op deze locatie, vooral vanwege de ligging van het perceel te midden van andere woningen.

Wij vinden de zienswijze gegrond.

13). [REDACTED] (zienswijze 30 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

Volgens het huidige bestemmingsplan vallen de adressen Zevenend 33b en 33c onder de bestemming detailhandel en Zevenend 33 b1 (bovenwoning) onder wonen. De betreffende bebouwing wordt omringd door woningen van zowel Zevenend als Jordaan. Reclamant verzoekt om de bestemming te verruimen zodat naast detailhandel ook wonen is toegestaan.

Beoordeling

Gelet op de ligging van het perceel te midden van andere woningen, achten wij een woonbestemming op de begane grond van het pand acceptabel. De aanduiding detailhandel toegestaan blijft daarnaast gehandhaafd.

De zienswijze is gegrond.

14). [REDACTED] (zienswijze van 31 maart 2016)

Samenvatting zienswijze

De winkeliers willen het gebied voor hun winkels aantrekkelijker maken en hebben daarvoor een plan ingediend. Het voorstel is om het stukje straat voor de winkel af te sluiten, de parkeerplaatsen te verplaatsen en een voetgangersplein te maken met ruimte voor ambulante handel, een bankje, een beeld etc. Het bestemmingsplan geeft voor het kleine plantsoentje de bestemming "groen" aan. Reclamanten zijn van mening, dat er ook op deze bestemming geparkeerd mag worden en vragen aan de gemeente dat te bevestigen.

Beoordeling

De gronden voor de winkels van de Schapendrift 2-10 hebben de bestemmingen "verkeer" en "groen". De gronden met de bestemming verkeer zijn bedoeld voor fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, taluds, beplantingen, groenvoorzieningen, water etc. Gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, gazons, voet- en fietspaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen etc.

Los van de vraag of de gemeente en/of de winkeliers geld beschikbaar hebben voor de renovatie van het gebied vóór de winkels, past het plan al het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft dan ook niet aangepast te worden. Het college is overigens al in overleg met de winkeliers over mogelijke oplossingen.

In die zin achten wij de zienswijze in het kader van de bestemmingsplanbeoordeling ongegrond.

15). [REDACTED] (zienswijze van 3 april 2016)

Samenvatting zienswijze

- A. Reclamant heeft bezwaar tegen de nadere aanduiding zorgwoning binnen de bestemming wonen van de kavel naast zijn woning omdat dit een wezenlijke aanpassing is van het karakter van de wijk. Reclamant heeft het huis gekocht in de veronderstelling dat er naast zijn huis een vrijstaande villa zou komen en op de kavel schuin voor zijn huis een rij van 7 tot 10 woningen voor starters. De nu voorgestelde aanpassing betekent dat er een veel langere rij zorgwoningen komen voor mensen met een verstandelijke beperking. In de visie van reclamant zijn de zorgwoningen niet in de lijn met de doelstelling van de gemeente om jonge gezinnen en/of senioren aan te trekken c.q. te behouden. Bovendien zijn in de wijk Postiljon al een aantal zorgappartementen voor Sherpa gerealiseerd. De verhouding tussen reguliere woningen en bijzondere woningen komt onder druk te staan.
- B. Reclamant heeft bezwaar tegen het toestaan van bebouwing over de gehele lengte van het perceel naast zijn woning, specifiek naast zijn achtertuin. De oorspronkelijke kavels naast het huis van reclamant zijn samengevoegd tot één lange kavel. In alle door de gemeente Laren verstrekte tekeningen is de bebouwing op de kavel naast die van reclamant beperkt tot één huis. Reclamant heeft zijn kavel gekocht in de veronderstelling dat er één huis zijn woning zou worden gebouwd. Dit heeft tot gevolg dat er naast de woning en achtertuin van reclamant gebouwd kan worden met een maximale nokhoogte van 10,80 meter. Dit zal de woonsituatie verslechteren: geen uitzicht meer op het bos maar op een rij woningen met inkijk vanuit deze woningen op de tuin van reclamant. De afstand tussen het bouwblok en het perceel van reclamant bedraagt slechts 6,5 meter. Dit zal een inbreuk op de privacy betekenen. Daarnaast zal in de ochtend geen zon meer op het perceel van reclamant schijnen. In de toelichting is niet terug te lezen of en in welke mate er een belangenafweging heeft plaatsgevonden om het planologische regime in negatieve zin voor reclamant te wijzigen.

- C. De uitvoering van het plan betekent dat het huis van reclamant alleen met een aanzienlijk verlies kan worden verkocht. Deze waardedaling komt bovenop de waardedaling die reclamant al eerder heeft gehad doordat de gemeente de speeltuin Ons Genoegen veel dieper heeft aangelegd dan oorspronkelijk was gepland.

Beoordeling

- A. De Woonvisie Laren beschrijft de visie van de gemeente op haar woningbouwbeleid. De woonvisie is een vertaling van en aanvulling op de regionale woonvisie naar lokaal niveau. In de visie zijn de volgende doelen beschreven:

- Goede balans houden in bevolkingssamenstelling: extra aandacht voor de huisvesting jongeren (starters) en jonge gezinnen.
- De nieuwbouwproductie afstemmen op de behoefte.
- Goede afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- Regierol Gemeente.

Om deze doelen te bereiken zijn uitgangspunten voor woningdifferentiatie voor nieuwbouw geformuleerd. Bij voorkeur wordt 40% van de nieuwbouw in het segment sociaal/betaalbaar (huur en/of koop) gebouwd, 40% in het middel-dure koopsegment en 20% in het dure segment. In de visie wordt erkend dat het in de praktijk niet altijd mogelijk zal zijn om deze programmatische segmentering te kunnen realiseren, bijvoorbeeld vanwege een te kleine locatie of om stedenbouwkundige redenen. Daarnaast is in de woonvisie geconstateerd, dat er in Laren een tekort is aan zorgwoningen en kleinschalige woonvormen voor beschermd wonen. Het bouwen van huurwoningen voor Sherpa past zodoende in het woonbeleid van de gemeente. Enerzijds worden er sociale huurwoningen gebouwd en anderzijds wordt iets gedaan aan de realisatie van kleinschalig beschermd wonen.

Sherpa heeft in de regio meerdere geclusterde woningen in bezit. Vanwege wijzigingen in de zorgregulering en hiermee samenhangende teruggang van budgetten, probeert Sherpa kleine (en dure) geclusterde woningen af te stoten en hiervoor in de plaats woningen te bouwen voor grotere groepen mensen. De onderhavige locatie is, mede vanwege de aanwezigheid van andere woningen van Sherpa, ideaal qua efficiency.

Dit doet geen afbreuk aan het wonen in een woonwijk. Dit voldoet kennelijk niet aan de verwachtingen van reclamant, maar ook het huisvesten van mensen met een beperking, hoort gewoon bij de samenleving en kan geen reden zijn om het bestemmingsplan niet of in andere vorm vast te stellen.

Omdat Sherpa evenwel nog geen concrete bouwplannen heeft, zullen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Postiljon worden overgenomen, met dien verstande dat de kavel noordelijk van het perceel van reclamanten naast de bestaande mogelijkheid tot het bouwen van 10 woningen een aanduiding "zorg toegestaan" opgenomen wordt conform het ontwerpbestemmingsplan en de kavel oostelijk van de woning van reclamanten krijgt naast de woonbestemming voor 1 vrijstaande woning een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 6 woningen met aanduiding zorg toegestaan.

- B. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Postiljon hebben de gronden naast de woning van reclamant ook een woonbestemming. Op het noordelijke perceel mogen binnen de bebouwingsgrenzen 10 woningen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Op het zuidelijke perceel, dus precies naast de woning van reclamant, mag binnen de bouwgrenzen één woning worden gebouwd met een goot- en nokhoogte van maximaal 5 respectievelijk 11 meter. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kunnen dus 5 woningen meer gebouwd worden. Op basis van bestemmingsplan Postiljon lopen de bebouwingsgrenzen van het perceel naast dat van reclamant van de noordkant van het perceel door tot de zuidelijke erfgrens. Dit betekent, dat ook op grond van het huidige bestemmingsplan bebouwing mogelijk is over de hele lengte van het perceel en dat reclamant dus nooit gegarandeerd was van vrij uitzicht op het bos.

De westelijke bebouwingsgrens van het perceel naast dat van reclamant is in het nieuwe bestemmingsplan wel dichterbij de erfgrens van reclamant gelegd. Om reclamant tegemoet te komen, zal deze bebouwingsgrens worden teruggelegd naar de huidige plek.

De afstand van de zijgevel van reclamant tot de bebouwingsgrens bedraagt dan 9 meter.

Hoewel de huidige bebouwingsgrens over de volledige lengte van het naastgelegen perceel loopt, zou de situering van een woning helemaal zuidelijk op die kavel op zich niet heel logische zijn (hoewel dat wel kan).

- C. *Als reclamant meent dat hij schade leidt vanwege deze planologische wijziging, kan hij daartoe na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij het college een aanvraag om ter tegemoetkoming van de schade indienen.*

Voor de stelling van reclamant dat de speeltuin groter is geworden dan hij aanvankelijk mocht verwachten, kunnen wij geen aanknopingspunten vinden. In het vigerende bestemmingsplan Postiljon (2009) is de huidige omvang van de speeltuin al opgenomen.

Wij achten de zienswijze van reclamant gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat op de noordelijke kavel 10 woningen gebouwd mogen worden waarbij zorg is toegestaan en de zuidelijke kavel mag 1 woning worden gebouwd. Op de zuidelijke kavel komt tevens een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 6 woningen waarbij zorg is toegestaan. .

16). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant staat op het punt om een bouwkegel te kopen aan het Tabakspadje, naast nummer 7 en wil graag dat de bouwkegel met 3 meter naar voren (richting de weg) wordt opgeschoven. De burens van nummer 7 hebben hiertegen geen bezwaar. De kopers van de andere kavel hebben/zullen een zelfde verzoek indienen.

Beoordeling

De bouwkegel voor de bouw van een nieuwe woning zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (en overigens ook het vigerende bestemmingsplan), ligt op een afstand van ongeveer 12 meter uit de zijkant van het trottoir. Bij de andere woningen in de straat bedraagt die afstand 5 tot 6 meter. Ruimtelijk gezien is het verschuiven van de bouwkegel dan ook geen probleem. Aangezien voorts de belangen van andere bewoners niet worden geschaad, kan tegemoet worden gekomen aan de wens van reclamant en kan de bouwkegel 3 meter richting het Tabakspadje worden verschoven.

Deze zienswijze is gegrond.

17). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben de linker bouwkegel aan het Tabakspadje gekocht (tussen Tabakspadje 7 en Jordaan 34). Reclamanten verzoeken het bouwkegel 3 meter naar voren te schuiven alsmede 2,5 meter uit de erfgrans met de woning Jordaan 34. Daarnaast wil reclamant de vorm van het bouwkegel beter afstemmen op zijn bouwplan waarbij het bebouwd oppervlak ca. 3 m² toeneemt (132 m² naar 135,57 m²).

Beoordeling

Met het verzoek kan worden ingestemd. Het verschuiven van het bouwkegel richting de weg en van de erfgrans met Jordaan 34 af, bewerkstelligt een betere verkaveling van beide bouwpercelen, doet geen afbreuk aan het straatbeeld en belangen van derden worden niet geschaad. Door de wijziging van de vorm van het bouwkegel worden voorts ook geen belangen van derden geschaad. De maximale bouwhoogte kan worden teruggebracht van 10 meter naar 9 meter.

Wij achten de zienswijze gegrond.

18). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil aan de zijgevel van de woning een uitbouw maken ten behoeve van een bijkeuken. De uitbouw moet 2 meter breed worden en gemeten van de achtergevel 6 meter lang. De hoogte 1 verdieping, eventueel met een kapje. Dergelijke aanbouwen komen in de wijk veel voor op hoeken van bouwblokken. De zij tuin is ongeveer 3 meter breed. De aanbouw gaat niet ten koste van de openheid van het gebied of ten koste van de verkeersveiligheid.

Beoordeling

In het wijkje komen dit soort aanbouwen inderdaad vaker voor. Omdat het bouwblok achter de woning van reclamant verspringt, gaat een eventuele aanbouw bij de woning van reclamant niet ten koste van de eventuele openheid van het gebied noch is de verkeersveiligheid in het gebied. Een aanbouw aan de woning is stedenbouwkundig goed in te passen.

Wij achten de zienswijze gegrond. Op de verbeelding zal de bestemming "wonen" worden vergroot zodat een aanbouw aan de zijgevel mogelijk is.

19). [REDACTED] (zienswijze van 4 april 2016)

Samenvatting zienswijze

De gemeente wil het mogelijk maken om de bedrijfsbestemming aan de Caliskamp om te zetten naar een woonbestemming. De timmerfabriek is ingedeeld in bedrijfscategorie 2, maar is categorie 3. Het bedrijf is ook niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gelet op de aanwezigheid van de timmerfabriek is het niet mogelijk om de bedrijfsgronden om te zetten naar wonen, er moet immers een afstand van 30 meter aangehouden worden. Als dat wel gebeurt, wordt het bedrijf belemmerd in de bedrijfsvoering. Tevens wil reclamant graag weten hoe de gemeente omgaat met de door de provincie in de overlegreactie gevraagde invulling met betrekking tot het verlies aan bedrijfsterrein en welke mogelijkheden dit aan reclamant biedt.

Beoordeling

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de timmerfabriek een bedrijfsbestemming gekregen met een aanduiding "timmerfabriek toegestaan". Tevens is een aanduiding categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermeld. Dit betekent dat los van de vraag in welke bedrijfscategorie de timmerfabriek ingedeeld kan worden, de timmerfabriek positief in het bestemmingsplan is opgenomen. Als de timmerfabriek met zijn activiteiten stopt, is een andere timmerfabriek toegestaan of een bedrijf uit categorie 2.

Als uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van bedrijven naar wonen moeten de milieueffecten in beeld worden gebracht. Dit betekent dat indien de timmerfabriek aanwezig blijft, hiermee rekening gehouden moet worden en dat er alleen op een zeer beperkt deel van de gronden woningen gebouwd kunnen worden. Het is overigens onze intentie om alleen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken als de meeste bedrijven hieraan willen meewerken.

Nu er geen concrete plannen zijn om de bedrijfsbestemming te wijzigen hebben wij voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde opgenomen dat dan verantwoord moet worden hoe voorzien wordt in het verlies aan bedrijfsterrein.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Deel B: AMBTSHALVE AANPASSINGEN:

1. Zevenend 33a

Het perceel heeft de bestemming "detailhandel" maar wordt al gedurende lange tijd bewoond. Wij zullen de bestemming dan ook aanpassen naar "wonen".

2. Jordaan 13/13b

Het pand is een winkel en heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "wonen" gekregen (in het voorontwerp had het pand wel een detailhandel bestemming). Deze bestemming dient aangepast te worden naar detailhandel.

3. Overkappingen

Om de bouw van overkappingen voorgevel rooilijn tegen te gaan moeten de volgende bestemmingen aangepast worden:

- Definitie overkapping (artikel 1:48)

"Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en met ten hoogste één wand".

- Bouwregels tuin (artikel 11.2.2 aanhef)

"Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:"....

- Erfbebouwingsregeling Wonen (artikel 14.2.2 aanhef)

"Binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen":...

4. Zevenend 35

Op de verbeelding is voor dit bedrijfspand een goot- en nokhoogte aangegeven van 6 en 11 meter. Dat is echter onjuist. Het moet zijn 6 en 8 meter.

5. Groenstrook bij Janhamdorfdlaan en Frans Langeveldlaan

In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze groenstrook de bestemming "groen". Deze bestemming dient te worden gewijzigd in "groen met landschappelijke waarden".

6. Waternet

Op verzoek van Waternet wordt de plantoelichting nader aangevuld met het gemeentelijke beleid ten aanzien van afval- en hemelwater. Hierbij wordt aansloten op het gemeentelijke rioleringsplan en de het "Beleids- en actieplan wateroverlast Laren".

De plantoelichting wordt geactualiseerd op de opvolger van de beleidsnota 'waterbeheerplan AGV 2010-2015'. Hiervoor is een actueel Waterbeheerplan vastgesteld.

De afvalwaterpersleiding die van de RWZI Hilversum richting de Gooijergracht loopt en het bestemmingsplan doorkruist wordt alsnog opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt een aanvullend vergunningstelsel opgenomen conform het voorstel van Waternet.

DEEL C: Besluit

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Laren;

overwegende dat;

het wenselijk wordt geacht om een bestemmingsplan vast te stellen voor de gebieden van de bestemmingsplannen Zevenend en Postiljon;

wij op 24 september 2014 de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zevenend-Postiljon hebben vastgesteld;

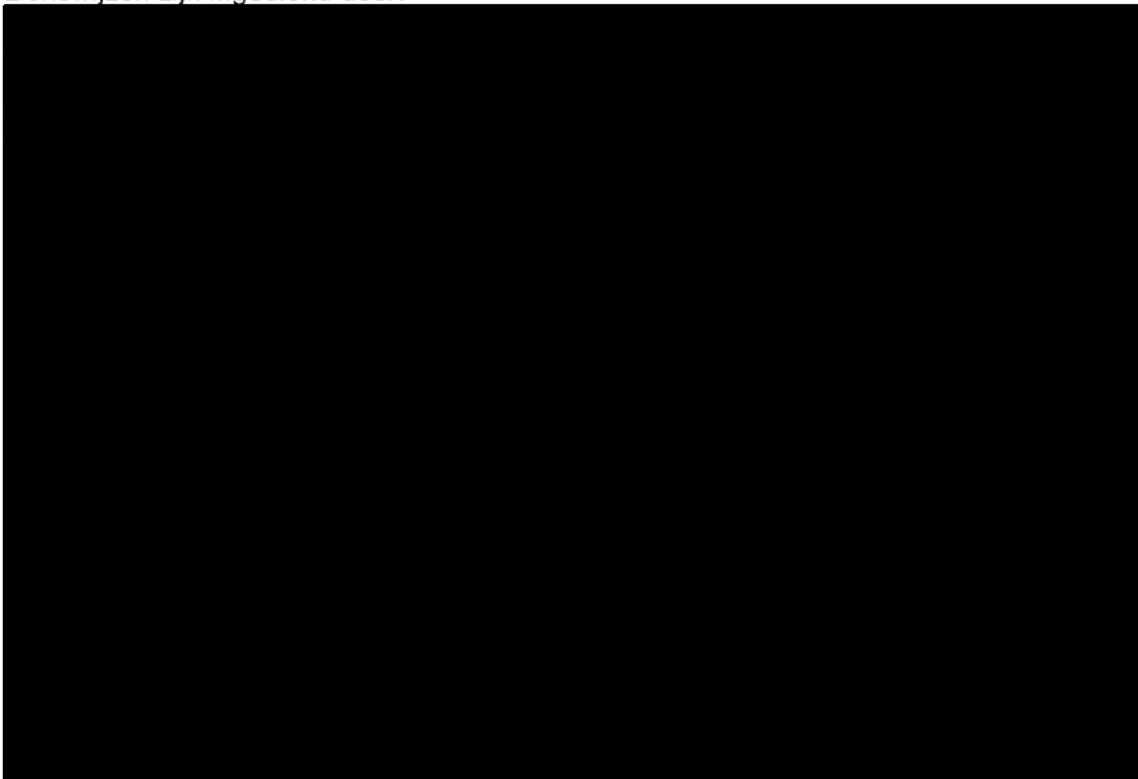
het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 3 april 2015 tot en met 14 mei 2015 voor een ieder voor inspraak ter inzage heeft gelegen en er op 14 april 2015 een informatieavond is gehouden;

wij conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met het bestuur van het Waterschap, diensten van de provincie Utrecht, het Rijk en andere overleg partners over het voorontwerpbestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeksrapporten van 23 februari 2016 tot en met 4 april 2016 ter inzage heeft gelegen bij het kantoor van de BEL Combinatie en via ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking zijn gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 22 februari 2016 in het Gemeenteblad en de Staatscourant bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt kunnen worden;

zienswijzen zijn ingediend door:



ingestemd kan worden met de in het vaststellingsrapport aangehaalde overwegingen en de op grond daarvan aangegeven standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijze en ambtshalve wijzingen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan;

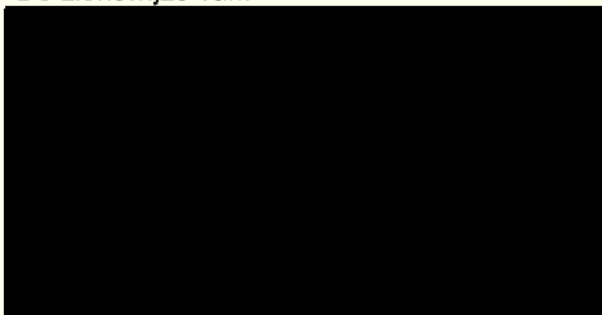
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder van 10 mei 2016;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

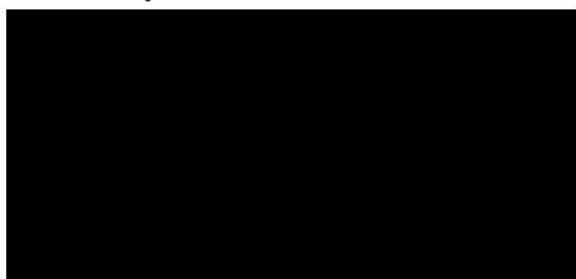
1. Het bestemmingsplan "Zevenend-Postiljon 2015", bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding nummer NL.IMRO.0417.BPZevenend-Postiljon-Va01 gewijzigd vast te stellen.

2. De zienswijze van:



gegrond te verklaren.

3. De zienswijzen van:



gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

4. De zienswijzen van:



ongegrond te verklaren.

5. De verbeelding als volgt aan te passen:

- de detailhandelsbestemming van het pand Zevenend 67 te wijzigen in een woonbestemming;
- op de verdieping van het perceel Kloosterweg 39 aangeven dat 3 appartementen zijn toegestaan;
- de appartementengebouwen van het Janshuis worden conform bijlage 2 behorende bij dit besluit gedraaid en verkleind. De maximale bouwhoogte wordt verlaagd tot 10 meter

- de grondgebonden woningen oostelijk van Eemnesserweg 22 krijgen een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Tevens wordt het aantal woningen verminderd van 5 naar 4;
 - de afstand van de bouwvlek van Melkweg 68 tot de weg wordt vergroot tot 5 meter;
 - de boerderij van Zevenend 91 krijgt een aanduiding 3 woning toegestaan;
 - de gronden naast Zevenend 89a krijgt een woonbestemming in plaats van de bestemming tuin (1 meter achter de gevellijn);
 - de bedrijfsbestemmingen behorende bij Zevenend 45a, 47a en 49 wordt gewijzigd in woondoeleinden waarbij 2 woningen zijn toegestaan;
 - de bedrijfsbestemming behorende bij Zevenend 51a wordt gewijzigd in een woonbestemming (bouwvlek 7x12 meter, goot- en nokhoogte 4-8 meter, afstand tot de noordoostelijke grens 6 meter);
 - de detailhandelbestemming van Zevenend 33b wordt gewijzigd in een woonbestemming waarbij detailhandel is toegestaan;
 - Het perceel oostelijk van de woning Van Ervendorensark 10 krijgt een woonbestemming voor de bouw van 1 woning met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 11 meter, een bebouwingspercentage van 20% en bouwgrenzen conform het bestemmingsplan Postiljon. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 6 woningen waarbij zorg is toegestaan, een goot- en nokhoogte van 5 respectievelijk 11 meter, een bebouwingspercentage van 50%. De bouwgrenzen blijven ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Postiljon.
 - Het perceel noordoostelijk van Van Ervendorensark 10 krijgt de mogelijkheid voor de bouw van 10 woningen, waarbij zorg is toegestaan.
 - de bouwvlek voor de woning naast Tabakspadje 7, 3 meter richting de weg te verschuiven;
 - de bouwvlek van de woning naast Jordaan 34 in te tekenen conform de zienswijze van reclamanten [REDACTED];
 - de bestemming tuin naast de woning De Bazelweg 1 (2 meter breed en gemeten van de achtergevel 6 meter lang) wordt gewijzigd in wonen;
 - de bestemming van Zevenend 33a wordt van detailhandel gewijzigd in wonen;
 - de bestemming van het pand Jordaan 13/13b wordt van wonen gewijzigd in detailhandel;
 - de nokhoogte van het pand Zevenend 35 wordt gewijzigd in 8 meter.
 - de groenstrook tussen de Jan Hamdorfflaan en Frans Langeveldlaan krijgt de bestemming "groen met landschappelijke waarden".
6. Om de bouw van overkappingen voorgevel rooilijn tegen te gaan moeten de volgende regels aangepast worden:
 - Definitie overkapping (artikel 1:48)
"Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en met ten hoogste één wand".
 - Bouwregels tuin (artikel 11.2.2 aanhef)
"Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:"....
 - Erfbebouwingsregeling Wonen (artikel 14.2.2 aanhef)
"Binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:"....
 7. De artikelen 15 tot en met 18 met betrekking tot archeologie te laten luiden conform bijlage 1 behorende bij dit besluit;
 8. De toelichting te wijzigen conform het vaststellingsrapport;

9. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
10. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om de gemeente in al de verdere procedures op grond van de Wet ruimtelijk ordening, die naar aanleiding van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gevoerd, in recht schriftelijk en mondeling te vertegenwoordigen.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 29 juni 2016.

drs. T.W. Zwemmer
griffier

drs. E.J. Roest
voorzitter

Artikel 15 Waarde - Archeologie 1 (gebieden met een wettelijke archeologische status)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1 (gebieden met een wettelijke archeologische status)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 (gebieden met een wettelijke archeologische status) mag niet zonder een Omgevingsvergunning van de Rijksdienst worden gebouwd.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 (gebieden met een wettelijke archeologische status) mogen zonder een Omgevingsvergunning van de Rijksdienst geen werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat: 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

16.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 17 lid 2.1 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

16.2.3 Uitzonderingen

artikel 16 lid 2.1 en artikel 16 lid 2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 50 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

16.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 16 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 16 lid 3 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen;
- g. onderhoudswerkzaamheden.

16.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 16 lid 3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat: 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

16.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 16 lid 3.3 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat: 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

17.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 17 lid 2.1 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

17.2.3 Uitzonderingen

artikel 17 lid 2.1 en artikel 17 lid 2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;

b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m², of;

c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. afgraven, welen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;

b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

c. verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard;

e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

17.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 17 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 17 lid 3 van toepassing is;

b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;

c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of

e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

f. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen;

g. onderhoudswerkzaamheden.

17.3.3 Onderzoeksplicht

a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 17 lid 3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.

b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat: 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

17.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 17 lid 3.3 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat: 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

18.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 18 lid 2.1 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

18.2.3 Uitzonderingen

artikel 18 lid 2.1 en artikel 18 lid 2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

18.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 18 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 18 lid 2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen.
- g. onderhoudswerkzaamheden

18.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 18 lid 3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat bij de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat: 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

18.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 18 lid 3.3 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Zetmed



