



Ruimtelijke onderbouwing sloopnieuwbouw woning Moleneind 6A in Kortenhoef



Status: definitief

Datum: 22 september 2023

Opgesteld door:

AgROM

Advies Ruimtelijke Ordening en Milieu

Spaarndamseweg 120 A14

2021 KA Haarlem

T: 023 - 540 62 54

E: info@agrom.nl

W: www.agrom.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding en doelstelling	2
1.2. Ligging van het project	2
HOOFDSTUK 2. HET PROJECT.....	3
2.1. Ligging in de omgeving: het Moleneind.....	3
2.2. Huidige situatie	3
2.3. Nieuwe situatie	4
HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER	6
3.1. Geldend bestemmingsplan	6
3.1.1. Bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004	6
3.1.2. Parapluplan Parkeren Wijdemeren 2019	7
3.2. Toets aan het geldende bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER	8
4.1. Rijksbeleid	8
4.2. Provinciaal beleid	8
4.3. Gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN	12
5.1. Parkeren en verkeer	12
5.2. Geluid.....	13
5.3. Bezonning	14
5.4. Luchtkwaliteit.....	15
5.5. Water.....	15
5.6. Ecologie	15
5.7. Externe veiligheid	16
5.8. Archeologie	17
5.9. Bodem.....	18
5.10. Bedrijven- en milieuzonering	19
5.11. Duurzaamheid	20
5.12. Milieueffectrapportage	20
HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID.....	21
6.1. Economische uitvoerbaarheid	21
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlage

1. Akoestisch onderzoek, Greten Raadgevende Ingenieurs b.v. 10 januari 2022
2. Verkennend bodemonderzoek NEN5740, Hopman & Peters, 6 januari 2022
3. Ecologisch onderzoek, Els & Linde, 8 februari 2022
4. Stikstofonderzoek, Els & Linde, 18 september 2023
5. Bezonningsstudie Maxim Winkelaar Architects, september 2023

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op 29 juli 2021 is bij de gemeente Wijdmeren een aanvraag vooroverleg ingediend voor het bouwen van een woning buiten het bouwvlak op het perceel Moleneind 6A. De gemeente heeft op 5 november 2021 schriftelijk aangegeven medewerking te verlenen aan het bouwplan. In de brief is aangegeven dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan maar dat de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan een planologische afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor de voorgenomen bouw van de woning is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen en de activiteit afwijken bestemmingsplan. Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan worden gemotiveerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging van het project

Het project heeft betrekking op het perceel Moleneind 6A in Kortenhoef. Het betreft de kadastrale percelen GVL00 - B – 2449 en GVL00 - B – 2450 (kadastrale gemeentenaam 's-Graveland), zie onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart.



HOOFDSTUK 2. HET PROJECT

2.1. Ligging in de omgeving: het Moleneind

Het plangebied is gelegen aan de Moleneind. Het betreft een oude dijk die als ontginningsbasis heeft gediend tijdens de inpoldering en latere vervening van het veengebied. Het bebouwingslint langs de dijk heeft overwegend een open en landschappelijk karakter. Aan de noordzijde, dicht tegen de Vreelandseweg (N201), is de bebouwing dominant aanwezig.

Het Moleneind kent een smal profiel met fietsstroken en grasbermen. Aan de oostzijde loopt een sloot direct langs de dijk, gescheiden door een smal grastalud. De lintbebouwing bevindt zich overwegend aan de westzijde. Hier en daar bevindt zich een woning of boerderij aan de oostzijde. Diens erf is dan via een smal bruggetje bereikbaar. De eerstelijns bebouwing aan de dijk is één laag hoog en voorzien van een kap. Deze bebouwing staat haaks op de weg en vlak aan de straat. De tweede en derdelijns bebouwing is veelal groter van schaal, staat op grotere afstand van de dijk en is gepositioneerd in de lengterichting van de optrekkende verkaveling.

2.2. Huidige situatie

Op de huidige locatie aan het Moleneind 6a is een woning gebouwd aan de weg. Het betreft kadastraal perceel GVL00 - B – 2449 en GVL00 - B – 2450. De woning is vastgebouwd aan Moleneind 7. Op het perceel is door de ligging van de woning geen ruimte om auto's te stallen. De omvang van de woning is circa 70 m², de achterliggende schuur heeft een oppervlak van 47 m². In totaal is er dus sprake van 117 m² bebouwing in de huidige situatie.

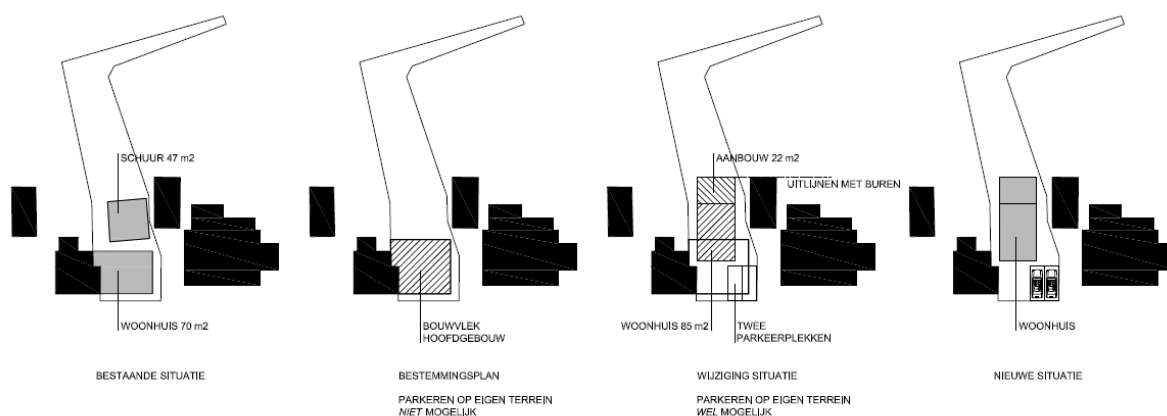


Afbeelding: zicht op de bestaande woning aan het Moleneind 6a

2.3. Nieuwe situatie

Situering

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de sloop van de huidige woonbebouwing en het naar achteren situeren van een nieuwe woning. Op deze wijze ontstaat ruimte aan de zijde van het Moleneind om een parkeerplek voor twee auto's te realiseren. Op onderstaande afbeeldingen zijn achtereenvolgens de huidige situatie, het toegestane bouwvlak volgens het geldende bestemmingsplan en de nieuwe plek van de woning weergegeven.

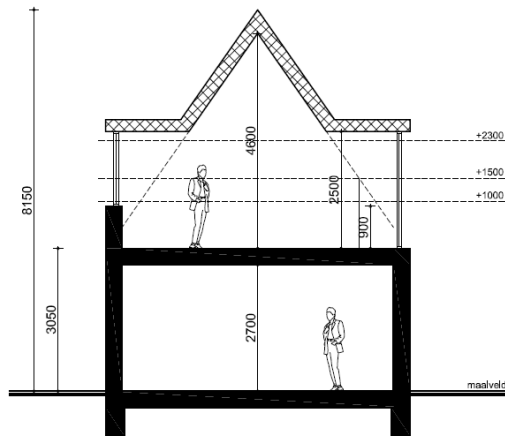


Zoals op de bovenstaande afbeeldingen is aangegeven wordt voor de nieuwe situatie uitgegaan van een hoofdgebouw (woning) met een oppervlak van 85 m² en een aanbouw aan de achterzijde van 22 m².

De bebouwing wordt verder van het Moleneind gepositioneerd dan de directe burenen. Dergelijke verspringingen komen in het bebouwingslint van het Moleneind op meer plekken voor en passen daarmee binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Schetsontwerp

Voor de nieuwe woning is een schetsontwerp opgesteld waarbij wordt uitgegaan van een goothoogte van 3,05 meter en een nokhoogte van 8,15 meter. Met de voorgenomen goot- en bouwhoogte wordt aangesloten op de omliggende woonbebouwing alsmede de overwegende bouwhoogte langs het Moleneind.



Onderstaande afbeelding (impressie) geeft een indruk van de nieuwe situatie. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (bouwen) wordt het bouwplan verder uitgewerkt.



HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER

3.1. Geldend bestemmingsplan

3.1.1. Bestemmingsplan Het Wijde Blik 2004

Ter plaatse van het Moleneind 6A geldt het bestemmingsplan "Het Wijde Blik 2004" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2005. Het perceel waar Moleneind 6A wordt gebouwd is bestemd voor "Woondoeleinden".



Ter plaatse van de bestaande woning is het perceel voorzien van een bouwvlak. Op grond van de planregels zijn ter plaatse niet-gestapelde woningen, tuinen en erven met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Een bouwperceel mag voor 25% worden bebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan tenzij een ander aantal is bepaald. In geval van Moleneind 6A is dat het geval: er geldt één bouwvlak voor Moleneind 6A en 7 en op basis van een nadere aanduiding zijn binnen dat bouwvlak 2 woningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen buiten het bouwvlak met 15 m² worden vergroot. De maximale goothoogte bedraagt 3,50 meter. De dakhelling mag niet minder dan 25 en niet meer dan 55 graden bedragen. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een maximum van 24 m² per bouwperceel. De goothoogte van deze bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter.

3.1.2. Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019

Op 4 februari 2021 is het Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 vastgesteld. In de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij “voldoende” betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel parkeren. De betreffende planregel is als volgt geformuleerd:

Artikel 3 Aanpassing gebruiksregels

3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Aan de onderliggende bestemmingsplannen wordt de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

- a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel parkeren, met dien verstande dat:
 1. het aantal parkeerplaatsen dat bij een bestaande functie in aanmerking is genomen of moet worden genomen, niet geheel of gedeeltelijk in mindering kan worden gebracht bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de vestiging van een nabijgelegen functie;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het mogelijk het aantal benodigde te realiseren parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk in mindering te brengen bij functies die naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvullend zijn in hun parkeerbehoefte, vanwege verschillende periodes van de dag of week (dubbelgebruik), met dien verstande dat het daarbij moet gaan om een openbare toegankelijke parkeervoorziening;
 3. ingeval een combinatie van meerdere functies die onderling aanvullend en ondersteunend zijn op één terrein is geprojecteerd, dan wel op aansluitende terreinen, kunnen burgemeester en wethouders afzien van cumulatie van de normen. De aanvrager moet aannemelijk maken dat de relatie tussen de functies bestaat en multifunctioneel gebruik feitelijk mogelijk is en blijft. Hiervoor dient tabel B uit de parkeernormen Wijdmeren 2015 gebruikt te worden.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a is de Verordening reserve parkeergelegenheden Wijdmeren 2012 van toepassing voor het gehele grondgebied van de kern Oud-Loosdrecht, waarvan de begrenzing is aangegeven op de als bijlage bij die verordening opgenomen kaart.
- c. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a indien wordt voldaan aan de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregel parkeren.

Zie in dat verband paragraaf 4.3 (gemeentelijk beleid) en 5.1.

3.2. Toets aan het geldende bestemmingsplan

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van één woning op een perceel waar ook één woning is toegestaan. De voorgenomen goothoogte bedraagt 3,05 meter waarmee wordt voldaan aan de maximale goothoogte van 3,50 meter. De dakhelling van de nieuwe woning is 55 graden. Het bouwperceel is 406 m² groot en daarop wordt een woning van 85 m² gebouwd, waarmee aan het maximum van 25% wordt voldaan. De nieuwe woning wordt gesitueerd buiten het in het bestemmingsplan bepaalde bouwvlak. Op dit onderdeel wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Het bebouwingsgebied (zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht) heeft een omvang van circa 350 m². Op grond van het Besluit omgevingsrecht zijn in percelen met een bebouwingsgebied groter dan 300 m² bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, vrijstaande bijgebouwen) zonder omgevingsvergunning toegestaan van 90 m² plus 10% van het deel dat groter is dan 300 m². In geval van het Moleneind 6A wordt een aanbouw gerealiseerd van 22 m² en een vrijstaande berging van 6,5 m². Deze bebouwing is ruim kleiner dan 90 m² en daarmee vergunningsvrij.

HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Het uitgangspunt van de nieuwe aanpak van deze wet is dat ingrepen in de leefomgeving in samenhang plaatsvinden. Zo kunnen bij (gebieds)ontwikkelingen betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil op nationale belangen sturing en richting geven. Eén van de prioriteiten is het streven naar “sterke en gezonde regio's”. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat in stedelijke regio's veel nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. De voorkeur is om deze locaties binnenstedelijk te realiseren, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Uitgangspunt voor Moleneind 6a is het verplaatsen van een bestaande woning in een bestaand bebouwingslint in de gemeente Kortenhoef. Dit past in het uitgangspunt om stedelijke ontwikkelingen zoals de bouw van woningen te laten plaatsvinden in het bestaande bebouwde gebied.

Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit besluit en de regeling vervallen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Met het vervangen van een bestaande woning aan het Moleneind 6A door een nieuwe woning op hetzelfde perceel worden geen Rijksbelangen geraakt.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst.

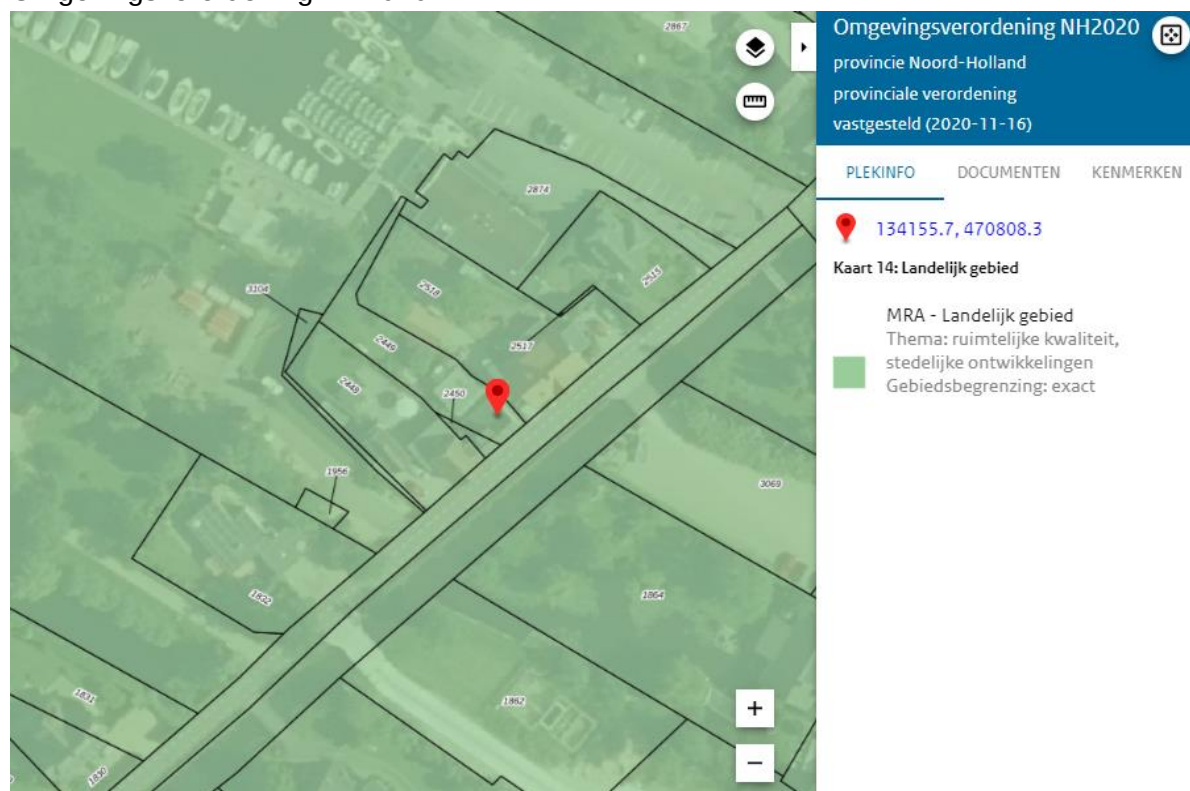
Uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel

mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het vervangen van een bestaande (verouderde) woning aan het Moleneind 6A door een nieuwe (duurzame) woning op hetzelfde perceel past binnen de provinciale beleidskaders om woningbouw te concentreren in bestaand bebouwd gebied en de woningvoorraad duurzaam te vernieuwen.

Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door de provincie Noord-Holland. De planlocatie is net als de rest van het Moleneind onderdeel van het “MRA landelijk gebied”. Zie onderstaande uitsnede van de planverbeelding van de Omgevingsverordening NH2020.



Nieuwe burgerwoningen in het landelijke gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Doel van deze regeling is “het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen”. In geval van het Moleneind 6A is er geen sprake van een nieuwe burgerwoning, maar van het slopen van een bestaande burgerwoning en het bouwen van een nieuwe burgerwoning op hetzelfde perceel. Het project is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

4.3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

Op 16 september 2021 is de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040 vastgesteld. In de visie zijn de volgende kernopgaven opgenomen: (A) vitale en gezonde leefomgeving, (B) ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid en (C) waardevol landschap.

Voor de kernen en linten, waar het Moleneind onder valt, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inzet op veilige, rustige en leefbare buurten.
- Focus op inbreiding.
- Investeren in transformatie van de huidige woningvoorraad.
- Nieuwbouw voorziet primair in lokale behoefte en zoveel mogelijk complementair aan bestaande aanbod.
- Zorgvuldige afronding dorpsranden
- Investeren in een klimaatadaptieve leefomgeving.
- Gezonde leefomgeving: schone lucht, voldoende ruimte voor bewegen en ontmoeting en inzet op (zorg)voorzieningen.

Door de sloop van de bestaande bebouwing in het huidige bebouwingslint van het Moleneind en het bouwen van een nieuwe burgerwoning op hetzelfde perceel met nagenoeg dezelfde situering (iets verder naar achteren), omvang en oriëntatie wordt de kenmerkende bebouwingsstructuur van het lint niet aangetast. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid om de kenmerkende bebouwinglinten te behouden en voor wat betreft nieuwbouw te focussen op inbreiding en transformatie van de huidige woningvoorraad.

Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren (2015)

Voor het hanteren van parkeernormen is in het Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 verwezen naar de "Beleidsregel Parkeernormen gemeente Wijdmeren" (2015).

Uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid:

1. Elke initiatiefnemer van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
2. De parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost
3. Het toepassen van de parkeernormen heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.
4. Parkeernormen kunnen alleen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden opgelegd. In een bestaande situatie kunnen parkeernormen wel gebruikt worden om voor een gebied de parkeerbehoefte te bepalen, maar leidt dit niet direct tot de verplichting om meer parkeerplaatsen aan te leggen.

Voor de gemeentelijke parkeernormen is aangesloten bij de landelijke kencijfers van het CROW. Voor het buitengebied wordt daarbij de omgeving "niet-stedelijk / rest bebouwde kom / maximum" aangehouden. Voor woningen (categorie koop/vrijstaand) moet in dit geval worden uitgegaan van 2,6 parkeerplaatsen.

Onderstaande tabel is afkomstig uit de beleidsregel Parkeren Wijdmeren die als bijlage bij de regels (b_NL.IMRO.1696.BP7600parkeren2019-va00_rb1.pdf) van het vastgestelde Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 is gevoegd.

1. Functie
Wonen

categorie	kern	landelijk gebied	per
eengezinswoning	1,6	2,6	woning
tussen/hoekwoning van een rij	1,4	2,4	woning
appartement, etage, koop	1,3	2,3	woning
appartement, etage, sociale huur	1,0	2,0	woning
aanleunwoning, zorgwoning, serviceflat	0,9	1,4	woning
kamerverhuur	0,6	0,8	kamer

Zie voor een toets van het voornemen paragraaf 5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Parkeren en verkeer

Parkeren: kader

Overeenkomstig het vastgestelde Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij “voldoende” betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel parkeren. De betreffende planregel is als volgt geformuleerd:

Artikel 3 Aanpassing gebruiksregels

3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Aan de onderliggende bestemmingsplannen wordt de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

- a. voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen danwel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel parkeren, met dien verstande dat:
 1. het aantal parkeerplaatsen dat bij een bestaande functie in aanmerking is genomen of moet worden genomen, niet geheel of gedeeltelijk in mindering kan worden gebracht bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de vestiging van een nabijgelegen functie;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het mogelijk het aantal benodigde te realiseren parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk in mindering te brengen bij functies die naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvullend zijn in hun parkeerbehoefte, vanwege verschillende periodes van de dag of week (dubbelgebruik), met dien verstande dat het daarbij moet gaan om een openbare toegankelijke parkeervoorziening;
 3. ingeval een combinatie van meerdere functies die onderling aanvullend en ondersteunend zijn op één terrein is geprojecteerd, dan wel op aansluitende terreinen, kunnen burgemeester en wethouders afzien van cumulatie van de normen. De aanvrager moet aannemelijk maken dat de relatie tussen de functies bestaat en multifunctioneel gebruik feitelijk mogelijk is en blijft. Hiervoor dient tabel B uit de parkeernormen Wijdmeren 2015 gebruikt te worden.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a is de Verordening reserve parkeergelegenheden Wijdmeren 2012 van toepassing voor het gehele grondgebied van de kern Oud-Loosdrecht, waarvan de begrenzing is aangegeven op de als bijlage bij die verordening opgenomen kaart.
- c. bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a indien wordt voldaan aan de afwijkmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregel parkeren.

Zie in dat verband paragraaf 4.3 (gemeentelijk beleid).

Conform het parapluplan en de beleidsregel Parkeernormen van de gemeente Wijdmeren (bijlage bij het parapluplan) is parkeren op eigen erf volgens de norm niet nodig onder de volgende condities:

2. Parkeren op eigen erf is niet vereist indien er sprake is van:

1. een project ter vervanging van een categorie binnen dezelfde functie of van een functie door een andere functie, waarbij de oorspronkelijke functie gebruik maakt van parkeervoorzieningen anders dan op eigen erf, mits dit niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte volgens de normen.

Parkeren: beschouwing van het plan

In de huidige situatie zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Bewoners van het Moleneind 6a parkeren langs de weg of elders. Er is geen sprake van een nieuwe functie, voor zowel de huidige als de nieuwe situatie is er sprake van één woning. Er kan dus worden voldaan aan de voorwaarden van de beleidsregel om minder parkeerplaatsen te realiseren dan volgens de norm nodig is. Echter, het plan gaat uit van twee parkeerplaatsen op eigen terrein langs het Moleneind. Daarmee kan niet aan de parkeernorm (2,6 plekken) worden voldaan, maar de situatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie doordat er netto twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd.

Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van één woning die wordt vervangen door een nieuwe woning. Het aantal woningen neemt niet toe en daarmee leidt het voornemen ook niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op het Moleneind. Doordat de parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en bewoners dus niet meer langs de weg hoeven te parkeren, wordt de verkeerskundige situatie op het Moleneind ter hoogte van de woning verbeterd.

5.2. Geluid

De nieuwe woning is een geluidgevoelige bestemming. Overeenkomstig de Wet geluidhinder moet in geval van een procedure zoals beschreven in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo worden getoetst aan de voorkeurgrenswaarde die geldt voor het wegverkeer (48 dB) of een eerder vastgestelde hogere waarde.

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Greten Raadgevende Ingenieurs (rapportage 10 januari 2022). Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ter plaatse van de geluidsgevoelige ruimten als gevolg van de maatgevende zoneplichtige wegen het volgende bedraagt:

- 54 dB Lden als gevolg van de Moleneind;
- 51 dB Lden als gevolg van de N201;
- 35 dB Lden als gevolg van de Kortenhoefsedijk.

Bovengenoemde waarden zijn inclusief de correctie voor artikel 110g van de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de gehele noordwest- en zuidwestgevel bedraagt de geluidbelasting overal < 48 dB Lden. De voorkeurgrenswaarde wordt op deze gevels nergens overschreden waardoor deze gevels te beschouwen zijn als geluidluw.

Mogelijke bronmaatregelen zijn het verlagen van de intensiteit en van de maximumsnelheid van het wegverkeer en het toepassen van geluidsarm asfalt. Het Moleneind heeft de functie van een ontsluitingsweg, de Vreelandseweg (N201) is een belangrijke regionale ontsluitingsweg. Het verlagen van de verkeersintensiteiten en het verlagen van de maximumsnelheid kan alleen als de functie van de weg verandert en er elders alternatieven zijn. Die zijn er voor beide wegen niet. Verlaging van de verkeersintensiteit en/of de maximumsnelheid stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. De kosten van toepassing van geluidsarm asfalt op het Moleneind staan niet in verhouding tot de eventuele geluidswinst (2–4 dB) die voor de ene woning zou kunnen worden behaald. Uit oogpunt van onderhoud stuit toepassing van geluidarm asfalt op relatief korte weggedelen op bezwaar. Toepassing van een geluidsreducerende wegdekverharding stuit op overwegende bezwaren van financiële aard en verkeerskundige aard.

Mogelijke overdrachtsmaatregelen zijn het vergroten van de afstand van het plan tot de wegen, het afschermen van de woning met behulp van een geluidsscherm of een afschermend gebouw. Het (verder) vergroten van de afstand van het plan tot de weg en toepassing van een geluidsscherm op die locatie stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. De nieuwe woning wordt ten opzichte van de huidige verder van het Moleneind gebouwd. Indien zou worden gekozen om de woning nog verder naar achteren te bouwen, dan zou het stedenbouwkundig karakter van het lint teveel worden verstoord.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidbelasting op de beoogde woningen terug te dringen, op overwegende bezwaren stuiten. De Wet geluidhinder vereist daarom geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen bij het vaststellen van de hogere waarden.

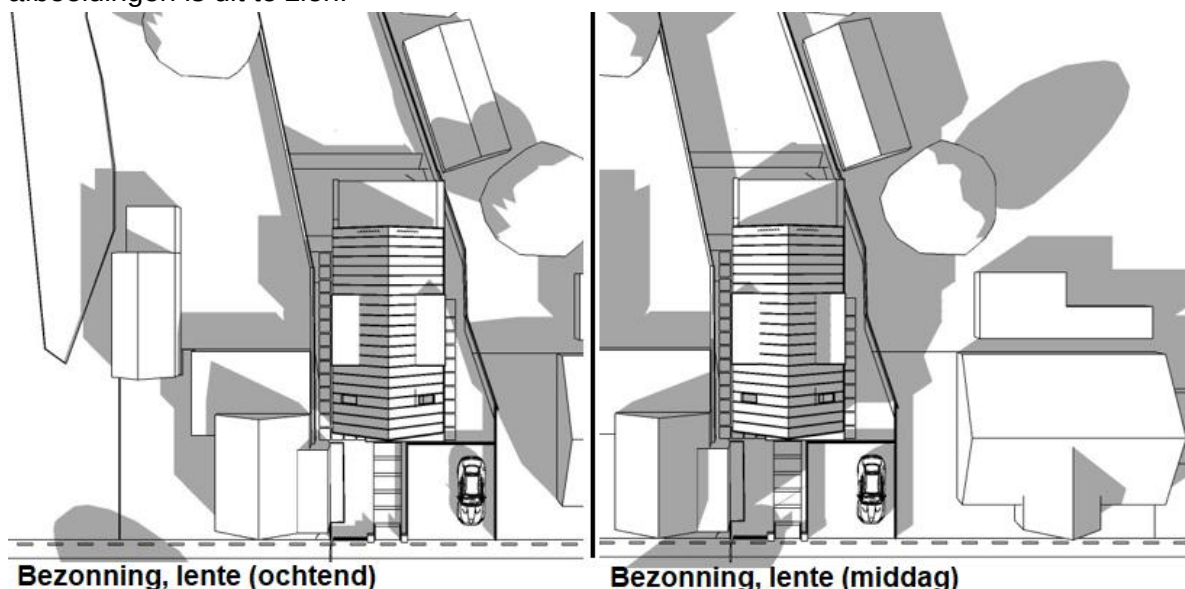
Gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, artikel 110a van de Wet geluidhinder en op onderstaande overwegingen zullen de volgende hogere waarden moeten worden vastgesteld:

Geluidbelasting (dB) inclusief aftrek artikel 110g Wgh (5dB)

Geluidgevoelig gebouw (woning)	Ten gevolge van het Moleneind	Ten gevolge van de Vreelandseweg (N201)
Moleneind 6a te Kortenhoef, gemeente Wijdereen, kadastraal bekend gemeente 's Graveland, sectie B, nummers 2449 en 2450	54 dB	51 dB

5.3. Bezinning

Door het naar achteren verplaatsen van de woning aan het Moleneind 6A zal de bezinning bij de bestaande woning op nummer 7 alleen de ochtenduren in enige mate verslechteren. Door de onderlinge oriëntatie en de gekozen goot- en bouwhoogte (goothoogte 3 meter, bouwhoogte 8 meter) is het effect op de bezinning van de naastgelegen tuin beperkt. In de loop van de ochtend draait de zon zodanig dat de schaduw van de nieuwe woning op het eigen perceel valt. In de middag geeft de nieuwe woning enige schaduw op de tuin van nummer 6, maar dan vooral op de bestaande schuur op dat perceel. Op de onderstaande afbeeldingen is dit te zien.



Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een bezonningsstudie gevoegd, waarin ook de situatie ten aanzien van de bezinning in de zomer, het najaar en de winter zijn weergegeven.

5.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Het voornemen gaat uit van het vervangen van een bestaande woning door een nieuwe woning. Het aantal woningen blijft gelijk. Dit project is gelet op de beperkte omvang te beschouwen als "niet in betekenende mate".

5.5. Water

De nieuwe woning wordt gebouwd ter plaatse van de bestaande woning met bijbehorende berging en tuin. Het bebouwde oppervlak (117 m²) blijft nagenoeg gelijk. Er wordt geen kelder gerealiseerd. De bouw van de nieuwe woning heeft gelet op het voorgaande geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5.6. Ecologie

Wettelijk kader

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

Soortenbescherming

Door bureau Els & Linde is ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie de rapportage van 8 februari 2022.

Uit de resultaten van de quick scan ecologie is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in de woning op voorhand niet is uit te sluiten. Als de aanwezige openingen en kieren niet vrij of behouden blijven wordt een aanvullend onderzoek naar deze soorten geadviseerd. Komt uit het aanvullend onderzoek naar voren dat er nestplekken van de huismus en/of verblijfplaatsen van de vleermuis aanwezig zijn, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in de begroeiing binnen de planlocatie. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied aan het Moleneind 6A ligt in de nabijheid van het Natura 2000 gebied. Voor de gebruiksfase kan worden vastgesteld dat één woning wordt vervangen door één nieuwe woning. Dit leidt niet tot extra verkeersbewegingen of andere vormen van extra uitstoot en daarmee ook niet tot extra stikstofdepositie. Door bureau Els & Linde is een stikstofonderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de gebruiksfase als de bouwfase (aanlegfase) zijn beschouwd. Uit het onderzoek (d.d. 18 september 2023) blijkt dat er geen verhoogde depositie ontstaat op de Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

5.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, zoals LPG stations. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes kader. De N201 is de Regeling Basisnet geen onderdeel van het 'Basisnet Weg' (dit betreft de Rijkswegen), zodat er geen sprake is van grootschalig transport van gevaarlijke stoffen. De provincie Noord-Holland heeft de provinciale wegen vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de N201 vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere in de vorm van LPG-transporten naar twee tankstations in Hilversum. De hoeveelheid transporten en daarmee de risico's zijn beperkt. De afstand van het Moleneind 6A tot de N201 bedraagt hemelsbreed minimaal 150 meter.

Hogedruk Aardgasleidingen

In het geldende bestemmingsplan (2014) is aangegeven dat er in de omgeving van het plangebied geen hogedruk aardgasleidingen liggen.

5.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Door de gemeente Wijdmeren is archeologiebeleid vastgesteld. De gemeente geeft in het beleid door middel van regimes aan welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' kan worden beschouwd. De regimes bestaan uit een oppervlaktegrens met een diepte-eis. De regimes komen tot stand op basis van onderzoek naar archeologische waarden, de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bodemopbouw en eventueel recente bodemverstoringen. Zo weet de gemeente beter wanneer archeologische sporen in de bodem kunnen worden verwacht. Deze verwachting is vertaald, op basis van ervaring, in specifieke criteria: indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, speelt archeologie geen rol bij het planproces. Een professioneel uitgevoerd onderzoek is hier dan niet nodig. Wel kan in goed overleg worden bekeken of vrijwilligers kunnen worden ingezet voor het doen van waarnemingen.

De oppervlakte- en diepte-eisen in onderstaand schema zijn gebaseerd op onderzoekservaringen van met name gemeentearcheologen in Noord-Holland. In de Monumentenwet staat dat bij 'projecten' van 100 m² en groter rekening moet worden gehouden met archeologie en dat gemeenten daarvan mogen afwijken. De gemeente Wijdmeren legt de term 'project' uit als de oppervlakte van het bouwwerk of van de geroerde grond door werken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

De toegepaste archeologieregimes in Wijdmeren zijn:

Categorie	Rekening houden met archeologie bij:
Eerste	alle grondroerende werkzaamheden, hieronder valt ook het rijksmonument omdat bij grondingrepen bij het rijk een monumentenvergunning moet worden aangevraagd.
Tweede	plannen van 50 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Derde	plannen van 100 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Vierde	plannen van 500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Vijfde	plannen van 2500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Zesde	Geen regime

In het archeologiebeleid is een kaart opgenomen waar de verschillende gebieden zijn aangeduid, zie onderstaande afbeelding.



Moleneind 6a ligt in het gebied waarvoor geldt dat bij “plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter”, rekening gehouden met worden met archeologie. De nieuwe woning heeft een oppervlak van maximaal 85 m². De ondergrens van 2.500 m² wordt niet overschreden. In het archeologiebeleid van de gemeente Wijmeren (“Beleidsnotitie Archeologie Gemeente Wijdemerens”, pagina 4) is aangegeven dat *“indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, archeologie geen rol speelt bij het planproces. Een professioneel uitgevoerd onderzoek is hier dan niet nodig”*. Bij Moleneind 6a is dit aan de orde, zodat een nader archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Cultuurhistorie

Op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen weergegeven, zoals landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. Moleneind 6a is daarbij niet aangeduid als monument. Het slopen van de bestaande woning en het vervangen door een nieuwe woning tast daarmee geen cultuurhistorische objecten aan. Ook kan uit de informatiekaart worden afgeleid dat aan het perceel Moleneind 6a verder geen cultuurhistorische waarden zijn toegekend. Voorliggend plan heeft daarmee geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

5.9. Bodem

Voor de bepaling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit kader. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden bepaald of de kwaliteit van de bodem op het betreffende perceel geschikt is voor het beoogde gebruik. Bepaald moet worden of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging en/of gezondheidsrisico's. In geval van het Moleneind 6A wordt een woning gebouwd op een bestaand woonperceel. Omdat er sprake is van een verblijfsfunctie is een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) nodig.

Door bureau Hopman & Peters is een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd (rapportage 6 januari 2022). In het bodemonderzoek is geconcludeerd dat aanvullend

onderzoek niet nodig is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

5.10. Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. In de planvorming dient daarbij onder andere rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van omliggende bedrijven en de invloed die de bedrijven hebben op het woon- en leefklimaat. Andersom moet worden onderzocht of de nieuwe woning effect heeft op de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

De bestaande woning aan het Moleneind wordt vervangen door een nieuwe woning op hetzelfde perceel op nagenoeg dezelfde plek. In de directe omgeving van het plangebied zijn, naast restaurant 'Docks' en 'Jachthaven Kortenhoef' ook andere woningen aanwezig, waaronder Moleneind nummer 6. Voor de verschuiving van het bouwvlak op het perceel Moleneind 6a dient daarom rekening te worden gehouden met de horeca-inrichting, restaurant Docks (Moleneind 5) en Jachthaven Kortenhoef (Moleneind 2a). Volgens de hiervoor aangehaalde VNG-uitgave bedraagt de richtafstand tussen een restaurant en een woning 10 meter. Voor een jachthaven met voorzieningen geldt een richtafstand van 50 meter.

Restaurant Docks

Ingevolge het bestemmingsplan 'Jachthaven Kortenhoef' (2014) maakt de is op een afstand van circa 20 meter horeca in de vorm van een restaurant mogelijk. De bestaande aangrenzende woningen op Moleneind 4 en 6 liggen echter op een kortere afstand dan de nieuwe woning op Moleneind 6a, namelijk op een afstand van respectievelijk 7,5 en 10 meter. Dit betekent dat de nieuw te bouwen woning aan het Moleneind 6a op minimaal 10 meter van de horecagelegenheid gesitueerd dient te worden. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand van de woning tot de horecagelegenheid circa 19 meter. Aan de richtafstand van 10 meter kan worden voldaan.

Jachthaven Kortenhoef

De grootste richtafstand die voor jachthavens met voorziening geldt, bedraagt 50 meter. De huidige afstand van de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' tot aan de woonbestemming bedraagt nul meter. Beide bestemmingsvlakken grenzen aan elkaar. In de nieuwe situatie wijzigt dit niet. Bovendien liggen de aangrenzende woningen Moleneind 4, 6 en 7 op vergelijkbare afstand van de jachthaven. Dit heeft tot gevolg dat deze bestaande woningen al van invloed zijn op de bedrijfsvoering van de jachthaven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. Omgekeerd levert de nieuwe situering van de woning geen extra belemmeringen op voor bedrijven in de omgeving.

5.11. Duurzaamheid

Uitgangspunt bij de bouw van de woning is het toepassen van goede isolatiematerialen. Met de gekozen uitgangspunten voldoet de woning aan de BENG-wettelijke eisen. Zie daarvoor de rapportage van iFource Installatie- en Energieadvies (31.03.2023) die bij de aanvraag is gevoegd. De nieuwe woning wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Er wordt tripple beglazing toegepast. De douche wordt uitgevoerd als een “douchegoot wtw” die gebruik maakt van de technologie ‘Warmteterugwinning uit warm douchewater’. Hierbij wordt de restwarmte uit warm douchewater onttrokken. Met die restwarmte wordt het koude water op de douchemengkraan voorverwarmd. De warmtepomp hoeft daardoor minder heet water te leveren.

5.12. Milieueffectrapportage

Een verplichting om een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of volledige m.e.r.-procedure uit te voeren kan ontstaan op basis van art 7.2 en 7.2A van de Wet milieubeheer. Op basis van het geldende bestemmingsplan is op het perceel Moleneind 6A al een woning toegestaan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet op het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op hetzelfde perceel, maar dan enkele meters verder van de straat. De bebouwde oppervlakte neemt niet toe. De (reeds bestaande) woonfunctie is een functie die qua aard passend is in het bebouwingslint van het Moleneind. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat er naar aard en omvang geen sprake is van een nieuw “stedelijk ontwikkelingsproject” waarvoor een m.e.r. beoordeling aan de orde is.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De nieuwe woning wordt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer gebouwd. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. De kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges die zullen worden geheven voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een planschade overeenkomst worden getekend.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de benodigde participatie met de omgeving is in januari 2022 door de initiatiefnemer gesproken met de omwonenden van Moleneind 6 en 7.

De bewoners van Moleneind 7 staan positief tegenover het nieuwe ontwerp van de woning. In het eerste gesprek medio december 2021 gaven de bewoners aan dat zij graag privacy houden in hun tuin. Hier is in de aanpassing rekening mee gehouden. Verder wilde zij duidelijk inzichtelijk hebben hoe de loskoppeling eruit komt te zien van beide woningen. Ook dit is besproken en zal gezamenlijk worden opgepakt in de uitvoering.

N.a.v. het eerste gesprek zijn er aanpassingen gedaan in het schetsontwerp. Eén van de aanpassingen die was gedaan was niet gewenst, het ontwerp is hierop weer aangepast. Het schetsontwerp zoals deze er nu ligt is akkoord bevonden door de bewoners. Bewoners van Moleneind 7 zijn verder akkoord met het bouwplan.

Tevens heeft er een gesprek plaatsgevonden met de bewoners van Moleneind 6. Zij gaven aan het mooi te vinden maar wilde het weekend rustig kijken naar het plan zoals deze voorligt. Zij gaven aan te verwachten dat er een keer nieuwbouw zou komen maar dat het nu op de planning staat kwam als een verrassing. Zelf hebben zij 5/6 jaar geleden hun oude woning, welke uit hetzelfde jaar dateert als deze woning, gesloopt en een nieuwe woning gebouwd die 15 meter dichterbij het perceel Moleneind 6a is komen te staan t.o.v. de oude situatie. Met de bewoners is op een later moment opnieuw contact geweest en hebben zij aangegeven dat de bouw impact zal hebben op de lichtinval. Verder waren er geen opmerkingen. Met de opmerking over lichtinval is rekening gehouden in het schetsontwerp. Het perceel heeft beperkte mogelijkheden en daarbinnen is zo goed als mogelijk rekening gehouden met de directe burens.