

Nota van Zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Bollelaan 6-8

Gemeente Gooise meren

3 maart 2020

- 1 Inleiding
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Voorliggend bestemmingsplan
 - 1.3. Leeswijzer
- 2 Behandeling zienswijzen
 - 2.1. Bespreking zienswijzen
- 3 Ambtshalve wijzigingen
- 4 Wijzigingen aan het bestemmingsplan

Bijlage

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ' (met identificatienummer **NL.IMRO.1942.BP2017Noo3006-ONo1.**) heeft met ingang van 7 oktober 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 17 november 2019) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 14 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.

In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

1.2. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Het perceel aan de Bollelaan 6-8 te Naarden is binnen het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' (2008) bestemd voor wonen. In het verleden was op deze locatie een dubbel woonhuis aanwezig. Deze bebouwing is in 2012 gesloopt waarna het terrein is verwilderd. De initiatiefnemer is voornemens het perceel zodanig te verdelen dat er drie vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. Deze voorgestelde verdeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee wordt voorzien in een passend planologisch kader voor de gewenste wijziging.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 worden ambtshalve wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2. Behandeling zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend.

NUMMER	
R 1 particulier, Bollelaan 3	
R 2 particulier, Bollelaan 3a	
R 3 particulier, Bollelaan 5	
R 4 particulier, Bollelaan 7	
R 5 particulier, Bollelaan 7a	
R 6 particulier, Bollelaan 4	
R 7 particulier, Bollelaan 2	
R 8 particulier, Bollelaan 4a	
R 9 particulier, Bollelaan 20	
R 10 particulier, Bollelaan 16	
R 11 particulier, Bollelaan 14	
R 12 particulier, Bollelaan 12	
R 13 particulier, Bollelaan 10	
R 14 particulier, Van Woensel Kooylaan 2	

2.1. Bespreking zienswijzen

ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
1. Reclamant verzoekt om onderbouwing van het algemeen belang, nut en noodzaak van het bouwplan. Het beoogde plan zou nieuw ontstane natuur opofferen. 2. Is het ontwerp bestemmingsplan en de hogere grenswaarde van toepassing op kadastraal perceel C1755. En blijft voor de bestaande woningen het vigerende bestemmingsplan van toepassing. 3. Reclamanten betogen dat realisatie van twee maal een twee onder één kap woning (een mogelijkheid die volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan) minder ruimtelijke uitstraling heeft dan drie vrijstaande woningen. Volgens reclamanten ontstaat er meer bebouwing en minder groen. Het plan zou het bijzonder karakter van dit stuk Bollelaan aantasten gezien de ligging naast 'Kommerrust',	1. De vigerende bestemming van het plangebied is 'Wonen'. Het huidige bestemmingsplan laat een tweetal twee-onder-een-kapwoningen toe. Tot 2011 heeft er een woning op gestaan. Er is geen bestemming 'Natuur' op het perceel. In dit licht wordt er geen bestaand recht (bestemming 'Natuur') opgeofferd. Tevens worden de woningen zorgvuldig ingepast op het perceel, waarbij de volwassen bomen zo veel mogelijk behouden worden. Bovendien is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd op 30 januari 2018. Uit dit onderzoek blijkt, dat de werkzaamheden en toekomstige situatie niet leiden tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. 2. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel C1755. Het onderhavige bestemmingsplan geldt voor dit perceel. Voor de bestaande woningen aan de Bollelaan geldt het huidige bestemmingsplan. 3. De ruimtelijke opzet van de directe omgeving van de Bollelaan 6-8 kenmerkt zich door vrijstaande woningen op over het algemeen vrij forse percelen. Een uitzondering hierop zijn de twee onder één kap woningen op Bollelaan 10 tot 16. Het voorliggende bestemmingsplan sluit met drie vrijstaande woningen op het perceel aan bij de typologie van de vrijstaande woningen. Door een afstand van minimaal 10 meter vast te leggen tussen de vrijstaande woningen wordt voldoende lucht en vrije ruimte tussen de woningen geborgd waardoor de openheid richting het achterliggende landschap behouden blijft. De maximale footprint van de vrijstaande woningen sluit aan bij	

'Reigersberg' en het weidelandschap. Het plan zou het karakter van de typerende combinatie tussen zandafgraving, met rechte sloten, landhuizen en bosgebied aantasten. Reclamanten vragen zich af waarom er in onderhavig plan is afgeweken van de regels van het vigerende bestemmingsplan Woondoeleinden I. 4. Reclamanten betogen gelet op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarnaar de vigerende regels Woondoeleinden I verwijzen dat de uitbreiding van het aantal te bouwen m3 moet worden afgewezen, aangezien dit in strijd is met het straat- en bebouwingsbeeld.	de woningen in de directe omgeving en door het terugbrengen van het maximaal aantal woningen van 4 naar 3 neemt de totale toegestane bebouwing niet significant toe. Voor het bepalen van de hoogtematen is ten tijde van het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed in ogenschouw genomen. Hierin werd geadviseerd qua hoogte zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving, waarbij de hoogte iets meer zou kunnen worden ten opzichte van het naastgelegen perceel. Dat houdt mede verband met het hoogteverschil met het aangrenzende perceel van Bollelaan 10. Daarom is gekozen voor een goot- en bouwhoogte van 6/10 m. Voor de volledigheid is de hoogte van woningen aan de Bollelaan 10-12 nagemeten en dit komt uit op 12 m. De woningen zijn zorgvuldig ingepast in een groene setting, zodat geen afbreuk gedaan wordt aan de genoemde combinatie van zandafgraving met rechte sloten, landhuizen en bosgebied. Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat de nu voorgestelde opzet met drie vrijstaande woningen niet geheel past binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Dat is nader toegelicht in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. 4. Reclamanten verwijzen naar regels van het vigerende bestemmingsplan die van toepassing zijn op verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen. In dit geval gaat het om herbouw. Bovendien is onderhavig ontwerp bestemmingsplan opgesteld, omdat de beoogde woningbouw strikt genomen niet binnen het vigerend bestemmingsplan past. In het kader van dit bestemmingsplan is er planspecifiek gekeken naar de ruimtelijke impact. De	
---	--	--

5. Reclamanten vragen zich af waarom de plannen zijn gewijzigd ten opzicht van plannen uit 2008. Er wordt verwezen naar een uitspraak van het college van B&W Naarden, d.d. 30 juli 2008. Hierin werd voor een invulling van vier percelen gekozen voor twee onder één kap woningen met een maximale inhoud van 750 m³, goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 9 meter. 6. Reclamanten vragen zich af waarom er wordt afgeweken van de maximaal toegestane bebouwing. Krachtens het vigerende bestemmingsplan zou 2200 m³ toegestaan zijn en met het beoogde plan zou maximaal 3800 m³ toegestaan zijn.	ruimtelijke afweging wordt nader toegelicht in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. 5. Het aantal woningen is afgenomen van vier naar drie woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het perceel in relatie tot de omgeving. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en bij punt 3 van de beantwoording Nota zienswijzen wordt dit toegelicht. 6. Met de voorgestelde inhoudsmaat (ten hoogste 1.000 m³) is aangesloten bij de omgeving. Zo is in de bestemming 'Woondoeleinden II', die geldt voor de woningen aan de overzijde van de Bollelaan, dezelfde inhoudsmaat toegestaan. Naastgelegen woningen beschikken in de feitelijke situatie ook over deze inhoudsmaat. Daarbij is in het ontwerp bestemmingsplan geen regeling opgenomen waarmee de inhoudsmaat met 20% mag worden uitgebreid. Wel is de gangbare afwijkingsregels opgenomen, waarmee met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maten met ten hoogste 10%, maar dat is geen direct recht. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan wordt planspecifiek beoordeeld of de beoogde ontwikkeling wenselijk is. Voor nadere toelichting op de inhoudelijke stedenbouwkundige afweging: zie punt 3.	
---	---	--

7. Reclamanten hebben bezwaar op de voorgestelde nokhoogte van 10 meter en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10 %. Er zou dan 11 meter toegestaan zijn. Reclamanten betogen vast te houden aan de vigerend toegestane 9 meter. 8. Reclamanten vragen zich af of de bewoners van de Bollelaan hun huidige erfafscheiding moeten aanpassen / terugbrengen naar 1 meter. Aangezien de regels bepalen, dat een erfafscheiding in een tuinbestemming maximaal 1 meter hoog mag zijn. Gewezen wordt op een bestaande erfafscheiding tussen Bollelaan 10 en 8 waar sprake is van een gemetselde muur van bijna 4,5 meter. 9. Reclamanten verwijzen naar vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. In dit plan zou de maximale bebouwing maximaal 750 m³ mogen zijn met een maximale bouwhoogte van 9 m. Reclamanten verwijzen naar beantwoording van reactie naar aanleiding van een voorontwerp uit 2008. Hier werd gesteld dat nieuwe percelen aan de Bollelaan even groot	7. Voor het bepalen van de hoogtematen is ten tijde van het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed in ogenschouw genomen. Hierin werd geadviseerd qua hoogte zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving, waarbij de hoogte iets meer zou kunnen worden ten opzichte van het naastgelegen perceel. Dat houdt mede verband met het hoogteverschil met het aangrenzende perceel van Bollelaan 10. Daarom is gekozen voor een goot- en bouwhoogte van 6/10 m. Voor de volledigheid is de hoogte van woningen aan de Bollelaan 10-12 nagemeten en dit komt uit op 12 m. 8. Onderhavig bestemmingsplan beperkt zich tot Bollelaan 6-8. Voor de overige bewoners van de Bollelaan gelden de regels van het vigerende bestemmingsplan. Overigens wordt in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied' niet de bestemming 'Tuin' gehanteerd. 9. In onderhavig ontwerp bestemmingsplan is planspecifiek een afweging gemaakt of de beoogde stedenbouwkundig plan wenselijk is en of een goed woon – en leefklimaat wordt gewaarborgd. Voor een zorgvuldige besluitvorming is uitvoerig geparticipeerd met omwonenden en is onderzocht of er geen partij onevenredig is haar belangen wordt geschaad. In paragraaf 6.2.2. van de toelichting is de wijze van participatie toegelicht.	
--	---	--

gemaakt moeten worden als bestaande percelen. Waarom wordt hier nu van afgeweken? 10. Reclamant betoogt dat artikel 4.2.3. verwarrend is. Lid c bepaalt dat uitbouw van 40 m³ toegestaan is. Lid b bepaalt 75 m³. 11. Reclamanten verwijzen naar artikel 4.2.3. waarin een zwembad tot 100m² wordt toegestaan. Reclamanten verwijzen naar het amendement 1^e herziening dd. 10-09-2008 waarin is bepaald dat deze voorziening niet is toegestaan binnen de wijk Bikbergen. Er wordt verwezen naar de regeling 'zwembaden', die is toegevoegd aan de bestaande regeling inzake paardrijbakken, tennisbanen etc. Reclamanten zien graag deze regeling van toepassing. 12. Reclamanten verwijzen naar de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en uitbouw. Die is momenteel 3.5m. Dat is wenselijk om te	10. In artikel 4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is bepaald, dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven ;het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt. Het onderscheid zit in de grootte van het perceel. 11. Naar aanleiding van de zienswijzen zal artikel 4.2.3 f vervallen. 12. Reclamanten stellen dat de bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan gesteld is op 3,5 m, maar dat is niet correct. De genoemde maat betreft de goothoogte. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de goothoogte van vrijstaande	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
---	--	---

behouden en moet niet verhoogd worden omdat er dan nog meer van de ruimtelijke uitstraling verloren gaat. 13. Reclamanten trekken het ecologisch rapport in twijfel, aangezien er een marter isesignaleerd op onderhavig perceel. Ook worden er regelmatig reeën, vossen, valken gezien.	bijgebouwen gesteld op 3 m, terwijl de goothoogte van aan- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de 1^e bouwlaag + 0,25 m. Derhalve zal geen sprake zijn van een aantasting van de ruimtelijke uitstraling. 13. Op 30 januari 2018 is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De inventarisatie is een oriënterend onderzoek waarbij gedetailleerd een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van de specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. In het ecologisch rapport wordt uiteengezet het veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van (beschermde) zoogdieren aangetroffen. Op de locatie en/of in de directe omgeving hiervan is het voorkomen bekend van algemene zoogdiersoorten zoals: egel, wezel, ree, haas, konijn, rode eekhoorn, mol en diverse muisachtigen. Op en rondom de planlocaties zijn geen sporen als vraatsporen (leeggegeten eieren, huiden van kleine(re) zoogdieren, afgebeten veren, etc.), uitwerpselen, pootafdrukken of loopsporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de vrijstelling vallen (zie Wet natuurbescherming; Wet-Nb, art 3.10). Binnen de grenzen en de invloedssfeer van de beoogde ingreep zijn geen holen van soorten als konijn, mol en vos aangetroffen. Afvalhopen, schuurtjes, takkenrillen en overige elementen die aanleiding vormen tot de aanwezigheid van marterachtigen als wezel, hermelijn, bunzing, boom- en/of steenmarter zijn niet aanwezig. Alle aanwezige bomen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten of holen voor rode eekhoorn en boommarter. Dergelijke structuren zijn niet aangetroffen.	
--	--	--

14. Reclamanten willen bevestigd zien dat de PFAS waarden bekend zijn bij de gemeente, binnen de norm vallen waarop grond afgegraven kan worden. 15. Reclamanten zien graag onderbouwd hoe rekening wordt gehouden met stikstofproductie vanwege natuurgebied, zoals landgoed kommerrust, Reigersberg en landgoed De Beek.	Het is derhalve uitgesloten dat de werkzaamheden leiden tot de aantasting van essentieel leefgebied van beschermde zoogdieren. De ontwikkellocatie heeft geen relevante (essentiële) functie voor algemene en licht beschermde zoogdieren. Bovendien zijn dergelijke soorten dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig is. Onder de werkzaamheden bevindt zich het verwijderen en afvoeren van de gehele vegetatielaag. Een aantal soorten maken gebruik van een dichte vegetatielaag als schuilgelegenheid, zoals bijvoorbeeld de egel. Hier dient dan ook rekening mee gehouden worden tijdens de werkzaamheden. Mits gedurende de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de algemene zorgplicht zijn negatieve effecten ten aanzien op beschermde zoogdieren uitgesloten. Uit dit onderzoek blijkt, dat de werkzaamheden en toekomstige situatie niet leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. 14. Er zal uiteraard voldaan worden aan de wettelijke eisen, ook -als dat aan de orde is- ten aanzien van PFAS. 15. Op 11 februari 2020 is een Aeriusberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar. De berekening wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.	De Aeriusberekening uitgevoerd op 11 februari 2020 wordt opgenomen in paragraaf 4.5.1 en wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
--	--	--

16. Reclamanten betogen dat het beoogde plan een zeer ongunstige effect heeft op de verkeersveiligheid. Reclamanten stellen voor een 30 km zone in te stellen, realisatie van verkeersdrempels en flitspalen. 17. Reclamanten vragen zich af waarom er is afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. 18. Reclamanten betogen hoe zij het plan graag willen zien. Te weten 4 kavels. Per woning max 680 m³ met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Geen zwembad en dakkapellen die uitzicht bieden aan Bollelaan 10 toestaan.	16. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 381 van het CROW. De beoogde ontwikkeling van een drietal vrijstaande woningen levert een verkeersgeneratie op van 24,6 motorvoertuigen per etmaal. De verwachting is dat de Bollelaan over voldoende capaciteit beschikt om de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op te vangen. De ontwikkeling is niet van nadelige invloed op de verkeersveiligheid. Verkeersdrempels en flitspalen worden niet in een bestemmingsplan vastgelegd. . 17. In onderhavig ontwerp bestemmingsplan is planspecifiek een afweging gemaakt of de beoogde stedenbouwkundig plan wenselijk is en of een goed woon – en leefklimaat wordt gewaarborgd. Voor een zorgvuldige besluitvorming is uitvoerig geparticipeerd met omwonenden en is onderzocht of er geen partij onevenredig is haar belangen wordt geschaad. Er zijn geen zwaarwegende argumenten gegeven niet af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. 18. Wordt ter kennisname aangenomen. Overigens komt, zoals hiervoor reeds aangegeven, de regeling voor zwembaden te vervallen.	In de toelichting staat publicatie 317 vermeld. De cijfers blijven hetzelfde. De toelichting wordt ambtshalve aangepast.
--	--	---

3. Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting staat 'publicatie 317' vermeld. Dit moet zijn publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De cijfers blijven hetzelfde. De toelichting wordt ambtshalve aangepast.

4. Wijzigingen aan het bestemmingsplan

- Naar aanleiding van de zienswijzen zal artikel 4.2.3 f vervallen.
- Er wordt een Aeriusberekening opgenomen in paragraaf 4.5.1 en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- In paragraaf 4.4 wordt CROW-publicatie 317 veranderd in 'publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.