

Gemeente

Postbus 71
3755 ZH Eemnes



Laren

Eemnesserweg 19
1251 NA Laren
Tel.: 035-751 3444
Fax: 035-751 3445
mail@laren.nl
www.laren.nl

Bestemmingsplan Correctieve Herziening Laren

Gemeente Laren

Vaststellingsrapport

BEL Combinatie
Afdeling ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling
Team Ruimte, juli 2018



Bestemmingsplan Correctieve Herziening Laren, vaststellingsrapport

Inleiding

Ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 7 mei 2018 tot en met 17 juni 2018. In die periode heeft eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze in kunnen dienen.

Ontvankelijkheid

Alle ingediende adviezen en zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling/leeswijzer

Deel A geeft een overzicht van de ingediende adviezen van onze overlegpartners. De ingediende adviezen zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per advies is aangegeven of het advies voor kennisgeving wordt aangenomen of dat het advies aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Deel B geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijke gegrond- of ongegrond is en is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

In deel C worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

De voorgenomen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn nog niet in het bestemmingsplan en op de verbeelding verwerkt. Dit zal gebeuren na vaststelling door de raad.

Deel A: Adviezen overlegpartners

Er zijn 6 adviezen ingediend door onze overlegpartners.

Nr.	Indiener/instantie
1	Rijkswaterstaat
2	Provincie Noord-Holland
3	MooiSticht
4	PWN (Waterleidingbedrijf Noord-Holland)
5	OFGV
6	Brandweer G&V

Deel B: zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen ingediend.

Nr.	Indiener/instantie
1	Een advocaat namens belanghebbende
2	Makeltrent
3	Eigenaren
4	Stichting Verenigde Kolonie
5	Van der Feltz advocaten
6	St. Bewonersbelangen Laren-West
7	Eigenaar Kolonieweg 11, 1251 AH Laren
8	Lexence advocaten en notarissen

Advies 1

Rijkswaterstaat

Door Rijkswaterstaat kan ingestemd worden met het ontwerp bestemmingsplan zoals voorgesteld. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies 2

Provincie Noord-Holland

Door de Provincie Noord-Holland kan ingestemd worden met het ontwerp bestemmingsplan zoals voorgesteld. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies 3

MooiSticht (BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)

Door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan ingestemd worden met het ontwerp bestemmingsplan zoals voorgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot aanvullende op- en/of aanmerkingen. In het advies wordt ingegaan op de voorgestelde verspringende goothoogte. Deze doet recht aan het bestaande bebouwingsbeeld van Laren, waarin al sprake is van verspringende gootlijnen en kan bijdragen aan een gevarieerd(er) en aantrekkelijke vormgegeven omgeving.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies 4

PWN (Waterleidingbedrijf Noord-Holland)

Ter veiligstelling vraagt PWN om de in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen de voorwaarde in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang uit te kunnen oefenen. Een voorwaarde is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in de openbare grond voor het ondergrondse verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting. De overige beplanting dient van dien aard te zijn dat het leidingnet altijd goed bereikbaar blijft. Ingeval van verharding dient deze verharding bij de leidingstrook open te zijn. Tevens dient het leiding tracé vrij te blijven van opslag e.d.. Gevraagd wordt om alvorens het plan tot effectuering wordt gegaan in overleg te treden met PWN. In de brief wordt tevens aandacht gevraagd voor nieuwbouw.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is opgesteld omdat in de afgelopen jaren enkele omissies zijn geconstateerd in verschillende bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren moet dan ook gezien worden als beperkte aanvulling op de nu geldende bestemmingsplannen. In het plan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Het advies van PWN wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies 5

Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek

1. Ten behoeve van woningen die met dit plan worden bestemd en waarvoor tot op heden geen ruimtelijke procedure is gevoerd, de relevante milieuonderzoeken uit te (laten) voeren en de toelichting van het bestemmingsplan daarop in te richten.
2. Ten behoeve van woningen die met dit plan worden bestemd en waarvoor tot op heden geen bodemtoets is uitgevoerd, de bodemtoetsen uit te laten voeren en te bepalen of de boden geschikt is voor de bestemde functie.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is opgesteld omdat in de afgelopen jaren enkele omissies zijn geconstateerd in verschillende bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren moet dan ook gezien worden als aanvulling op de nu geldende bestemmingsplannen. In het plan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Het advies van de OFGV wordt voor kennisgeving aangenomen.

Advies 6

Brandweer Gooi en Vechtstreek

Door de Brandweer Gooi en Vechtstreek kan ingestemd worden met het ontwerp bestemmingsplan zoals voorgesteld. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 1

Een advocaat namens de eigenaar van het bebouwde woonperceel Slangenweg 8 te Laren

Algemeen

De advocaat verzoekt namens de belanghebbende, om in het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren een verschuiving van een bouwvlak van een woning mee te nemen voor het perceel Slangenweg 8 te Laren. De ruimtelijke ordening van Slangenweg 8 laat nu een bouwvlak toe dat dicht op het daarachter gelegen perceel Slangenweg 12 is gelegen. Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om binnen het bestemmingsplan dit probleem op te lossen. In het bestemmingsplan ontbreekt een regel die het verschuiven van het bouwvlak mogelijk maakt. Met een eenvoudige ingreep, namelijk het verplaatsen van het bouwvlak naar een betere plek op dit perceel wordt het knelpunt opgelost. De wensen van de koper zijn nog niet bekend. Gevraagd wordt om de noodzakelijke verschuiving van het bouwvlak naar de voorzijde van het perceel, waardoor de hoofdmaten van de vergunningsplichtige bouw vast komt te liggen, waaraan een eventuele koper moet voldoen.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is opgesteld omdat in de afgelopen jaren enkele omissies zijn ontdekt in verschillende bestemmingsplannen en er zich een aantal beleidsveranderingen, zoals bijvoorbeeld over parkeren, hebben voorgedaan. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren moet dan ook gezien worden als aanvulling op de nu geldende bestemmingsplannen. Verzocht wordt om een hele nieuw bouwvlek, waarbij het nog niet duidelijk is wanneer de oude woning met bouwvlek wordt opgeheven. Een concreet plan maakt geen onderdeel uit van het verzoek omdat de wensen van een nieuwe koper niet bekend zijn. Voor het realiseren van een nieuwe bouwvlek en het schrappen van de oude bouwvlek dienen voordat een ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld diverse onderzoeken, zoals bijvoorbeeld bodem, archeologie, geluid, flora en fauna te worden gedaan. Omdat louter omissies en beleidsveranderingen het uitgangspunt is geweest bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren en er geen onderzoeken zijn uitgevoerd kan nu niet aan het verzoek worden voldaan.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Makeltrent over het perceel Caliskamp 3 te Laren

Algemeen

In artikel 1.3 is te lezen dat in het plangebied meerdere ruimtelijke plannen gelden en dat deze plannen onverkort gelden maar op onderdelen vervangen of aangevuld worden door de Correctieve Herziening Laren. Het plan Caliskamp 3 is hier niet in genoemd omdat dit plan na 21 mei 2018 onherroepelijk is geworden. Verzocht wordt om de Caliskamp 3 aan het lijstje bij Hoofdstuk 1.3 toe te voegen.

Reactie gemeente:

Het wijzigingsplan Caliskamp 3 is inmiddels onherroepelijk en kan aan het lijstje bij Hoofdstuk 1.3 van de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Eigenaren van het perceel Klooster 34 te Laren

Algemeen

Sinds maart 2018 zijn zij eigenaar van Klooster 34 te Laren. Op deze locatie zit nu deels een bedrijfsbestemming. Het andere deel heeft de bestemming "wonen". Het perceel wordt nu uitsluitend bewoond. Verzocht wordt om recht te doen aan het gebruik en het deel met de bestemming "bedrijf" te wijzigen in de bestemming wonen.

Reactie gemeente:

Het perceel Klooster 34 ligt midden in een woongebied. Nu het gedeelte met de bedrijfsbestemming niet als zodanig meer gebruikt wordt kan tegemoet gekomen worden aan het verzoek van de eigenaar om het deel met de bestemming "bedrijf" te wijzigen naar de bestemming "wonen" zonder dat hier een extra bouwvlak mogelijk wordt gemaakt. Inmiddels is voor deze wijziging al een omgevingsvergunning verleend op 2 juli 2018 m.t.v. artikel 4, lid 9 van het Bor (buitenplanse ontheffing).

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Stichting Verenigde Kolonie

1. De Stichting maakt bezwaar dat het ontwerp niet door de gemeenteraad is behandeld.
2. De Stichting geeft aan dat alle bestemmingsplannen van Laren conserverend zijn bestemd. Dat goot- en nokhoogten identiek zijn gebleven met vorige bestemmingsplannen. Juist de verscheidenheid van de cultuurhistorische panden zijn kenmerkend voor Laren. Deze verscheidenheid heeft de gemeenteraad in alle recent vastgestelde bestemmingsplannen willen behouden. De meeste kenmerkende architectuur van Laren, en zeker in Laren Noord, zijn de lage dakgoten van huizen die in het buitengebied zijn gebouwd. Bovendien kunnen verspringende goothoogten ook bereikt worden door het "downscalen" van de toegestane goothoogten. Dit is recent nog door de welstand gesuggereerd en op goede wijze toegepast. Het koloniegebied kenmerkt zich immers door lage goothoogten: lager is beter dan hoger. Mogelijk worden boerderij-achtige huizen "opgeblazen" bij renovatie. De verruiming kan ook betekenen dat kopers eerder een pand zullen slopen en een massale woning zullen realiseren op percelen waar nu bescheiden woningen staan, passen bij Laren Noord.
3. In Laren geldt nu een Bed & Breakfast beleid dat in de ogen van de Stichting afdoende is voor de behoefte. Daarnaast in men in Nederland bezig "overlast" van Bed & Breakfast terug te brengen. Als inwoner wordt de rust in het dorp gekoesterd. De Stichting zal dan ook tegen elke maatregel die de rust verstoord bezwaar blijven maken.

Reactie gemeente:

1. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hoeft een ontwerpbestemmingsplan niet in de gemeenteraad behandeld te worden. Het College besluit of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het College heeft voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd wel bij Commissie R&I de meningen en gevoelens over het ontwerpbestemmingsplan gepeild.
2. Binnen Laren komt op een groot aantal plaatsen binnen het plangebied woningen voor met een zogenaamde verspringende goothoogte. Deze variatie van goothoogten bij een woning is kenmerkend voor Laren en het Gooi algemeen. Om ook bij nieuwbouw en verbouw aan te sluiten bij deze zeer waardevolle karakteristiek, is in de planregels een afwijkingsbevoegdheid voor het College opgenomen. Voorwaarde voor het toepassen van deze bevoegdheid is dat de verspringende goothoogte passend in het straatbeeld en ook stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn. Deze regelgeving wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit onderschreven.
3. Om recreatief gebruik mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor het College opgenomen. Kleinschalige logies is onder voorwaarde mogelijk, waarbij uiteraard moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en van te voren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit is een afdoende regelgeving om overlast te voorkomen.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Van der Feltz advocaten namens belanghebbenden.

De zienswijze is gericht op het perceel Hector Treublaan 1 t/m 97 T en Pruisbergen 6 t/m 100 te Laren (Rosa Spierhuis) en is gericht op de regeling in het bestemmingsplan en de verkeersafwikkeling ter plaatse. Voor het perceel is op grond van het vorige bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend aan de Stichting Essenboom voor het oprichten van een zorg- en cultuurgebouw, alsmede het oprichten van 92 zorgappartementen, het kappen van 233 bomen, het aanleggen van nieuwe in- of uitritten en het plaatsen van een vlaggenmast. Tegen deze omgevingsvergunning loopt nog een hoger-beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Cliënten zijn van mening dat met het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende de bezwaren tegen deze ontwikkeling wordt weggenomen. Nagelaten wordt wederom om een aantal wezenlijke aspecten niet te regelen:

1. Het bebouwingspercentage van 40% wordt teruggebracht naar 28,4%. Gewezen wordt dat weliswaar (opnieuw) wordt erkend dat zowel het bebouwingspercentage van 40% als die van 28,4% onjuist zijn, maar dat iedere verklaring voor deze afwijking nog altijd ontbreekt. Eerder had 25% in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen zoals door de gemeenteraad was besloten. Een soortgelijk gebrek is ook al aan de orde geweest bij het Rozenlaantje 12A. Het vertrouwen en de rechtszekerheid van het planologische regime worden hierdoor ernstig geschaad. Gevraagd wordt om nu een percentage van 25% op te nemen, zoals door de gemeenteraad destijds besloten is. Omdat de omgevingsvergunning is verleend, staat dit percentage er niet aan de weg dat het beoogde bouwplan wordt gerealiseerd. Op deze wijze wordt wel een signaal afgegeven dat verdere vergroting van het bouwvlak niet zal worden toegestaan.
2. De gebruiksmogelijkheden van het perceel dienen meer gedetailleerde beschreven te worden, dit om te voorkomen dat de zorgappartementen na realisatie als appartementen met een reguliere woonfunctie op de markt worden gezet. De zorgappartementen moeten nadrukkelijker in het bestemmingsplan beschreven worden zodat bij mogelijke handhavingstrajecten in de toekomst geen discussie kan ontstaan.
3. Er zijn zorgen over de verkeer aantrekkende werking van de nieuw op te richten bebouwing met de daarmee gepaard gaande parkeerproblematiek en bijbehorende geluidsbelasting. Deze aspecten zijn nooit goed in kaart gebracht bij de planologische besluitvorming. De toename van het aantal verkeersbewegingen, mede als gevolg van de geplande appartementen aan de Rijksweg-West dreigt een onaanvaardbare verkeersbelasting te ontstaan. De gemeente heeft bij de vaststelling van het thans geldende bestemmingsplan nagelaten een adequaat onderzoek naar de ontwikkeling van de verkeerssituatie te verrichten. De gemeente heeft eerder aangegeven dat zij de Lange Wijnen niet willen verbreden. Nu hebben cliënten vernomen dat de gemeente toch een verbreding van de Lange Wijnen voorbereid in ruil voor de terbeschikkingstelling van de hiervoor benodigde gronden zou dan villabouw worden toegestaan aan de Naarderstraat. De oplossing moet gezocht worden in de ontsluiting van de Rijksweg West naar de Naarderstraat, ter hoogte van het ecoduct. Geadviseerd wordt met het oog van goede ruimtelijke ordening bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een verkeerstechnisch onderzoek te doen.

Reactie gemeente:

1. Het bebouwingspercentage van 28,4% wordt opgenomen overeenkomstig de omgevingsvergunning die eerder is vergund. Met betrekking tot bestaand legaal gebruik staat voorop dat dit, gelet op rechtszekerheid, als zodanig bestemd dient te worden (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:1798). Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening om deze reden ongewenst om een lager percentage dan vergund in het bestemmingsplan op te nemen.
2. Volgens de begripsbepalingen van het Laren-West zijn alleen zorgwoningen toegestaan. Zorgwoningen zijn volgens de begripsbepalingen "een woning die geschikt is voor mensen met een zorgindicatie en/of waarbij de woonfunctie wordt gecombineerd met een bepaalde zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) van de woning. Wij zijn van mening dat het begrip "zorgwoning" afdoende is omschreven.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is opgesteld omdat in de afgelopen jaren enkele omissies zijn geconstateerd in verschillende bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren moet dan ook gezien worden

als aanvulling op de nu geldende bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarom hoeven er geen onderzoeken naar verkeer aantrekkende werking uitgevoerd te worden. Overigens is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Laren-West in 2013 wel degelijk uitvoerig verkeeronderzoek uitgevoerd. Er is gekeken naar verkeersoplossingen in de omgeving, zoals bijvoorbeeld de Lange Wijnen en om het stuk Rijksweg West dat uitkomt op de Naarderstaat opnieuw toegankelijk te maken. Deze mogelijkheid hebben wij opnieuw onderzocht, maar geconstateerd dat dit niet mogelijk is.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Stichting Bewonersbelangen Laren-West

De zienswijze is gericht op het perceel Hector Treublaan 1 t/m 97 T en Pruisbergen 6 t/m 100 te Laren (Rosa Spierhuis).

1. Noch in het bestemmingsplan noch bij de omgevingsvergunning is door de gemeente een behoorlijk verkeers- en of parkeerplan opgenomen voor het nieuwe Rosa Spierhuis. Dit complex zal door het groot aantal verkeersbewegingen leiden tot een ontwrichting in de omgeving. De ligging van het nieuw Rosa Spierhuis is voor wat betreft aan- en afvoer evenals parkeren problematisch. De Lange Wijnen is alleen open voor eenrichtingsverkeer en is bovendien te smal. Er is geen ontsluiting in westelijke richting. Het complex is alleen bereikbaar per auto.
2. Noch in het bestemmingsplan noch bij de omgevingsvergunning is een behoorlijk verkeerplan voor het bouwverkeer opgenomen. Zwaar vracht- en bouwverkeer rijden over wegen die hier niet voor bedoeld zijn.
3. Er is extra geluids- en milieuoverlast sinds het gat van circa een kleine 3 hectare is geslagen. Er wordt ingegaan op de vele aantal gekapte bomen. De natuurlijke bescherming van bewoners tegen schadelijke uitstootgassen van de snelweg, fijnstof en verkeersgeluid zijn teniet gegaan met de kaalslag en verstening van de groene long naast de A1. Het is zeer de vraag of het complex en de omgeving op dit moment nog voldoen aan de huidige geldende geluids- en milieunormen.
4. Als oplossing voor de verkeers- en parkeerproblematiek stelt de Stichting voor het opnieuw toegankelijk maken van het stuk Rijksweg West dat uitkomt op de Naarderstaat tussen de verkeerslichten bij Ter Gooi en het Ecoduct en stellen zij een inrijverbod elders voor.
5. Niet alleen ontbreekt een verkeers- of parkeerplan ook heeft nimmer een onafhankelijk verkeersonderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen en de te nemen verkeersmaatregelen. Een dergelijk onderzoek behoort bij de voorbereiding van een bestemmingsplanen heeft noch bij Laren-West als bij dit ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is opgesteld omdat in de afgelopen jaren enkele omissies zijn geconstateerd. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren moet dan ook gezien worden als aanvulling op de nu geldende bestemmingsplannen. In het ontwerpbestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Daarom hoeven er geen (onafhankelijke) onderzoeken naar (bouw)verkeer of parkeren, geluid- en milieunormen uitgevoerd te worden. De Stichting stelt voor om het stuk Rijksweg West dat uitkomt op de Naarderstaat opnieuw toegankelijk te maken. Deze mogelijkheid hebben wij onderzocht, maar geconstateerd dat dit niet mogelijk is. Er moet dan over particulier terrein worden gereden met de bestemming 'kantoor'.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

Eigenaar Koloniepad 11, 1251 AH Laren

1. Verbod op zwembad in de bestemming "Tuin", ook op achtererf, in artikel 6 is ongemotiveerd en ten onrechte beperkt.
2. Gebrek aan een gebruik beperkende bepaling over de dubbelbestemming "Landschappelijke waarde" en "wonen" in het licht van vergunningsvrij bouwen onder de Bor.

Reactie gemeente:

1. De gebruiksbepaling op het gebied van zwembaden en zwemvijvers is niet nieuw. Enkel ter verduidelijking is aan de bestemming "Tuin" toegevoegd dat zwembaden en zwemvijvers niet zijn toegestaan.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Correctieve Herziening Laren is opgesteld omdat in de afgelopen jaren enkele omissies zijn ontdekt in verschillende bestemmingsplannen en er zich een aantal beleidsveranderingen, zoals bijvoorbeeld over parkeren, hebben voorgedaan. Het uitgangspunt hierbij is niet geweest om bouwmogelijkheden in te perken. De voorgestelde dubbelbestemming is niet nodig omdat het bestemmingsplan ook de bestemming "bos" heeft. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Vanwege deze bepaling kunnen in deze bestemming ook geen vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Lexence advocaten & notarissen

De zienswijze is gericht op het perceel Hector Treublaan 1 t/m 97 T en Pruisbergen 6 t/m 100 te Laren (Rosa Spierhuis) en is gericht op de aanpassingen van het bebouwingspercentage naar 28,4%. Verwezen wordt naar de eerdere verzonden brieven van 8 februari 2017 en 13 februari 2018. Volgens de plantoelichting ligt aan de aanpassing van het bebouwingspercentage enkel een zienswijze van Mecanoo ter grondslag. De verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording van een zienswijze overtuigt op geen enkele wijze dat als gevolg van de gegrond verklaring het percentage van 25% zou moeten gelden. Los van het feit dat het percentage van 25% evengoed een verschrijving zou kunnen zijn, is tot op heden nagelaten deugdelijk te motiveren waarom het percentage van 40% op een fout berust. Er ligt geen enkele ruimtelijke afweging ten grondslag aan de aanpassing naar 25%. Cliënten hebben vertrouwd op de juistheid van het bestemmingsplan. De aanpassing leidt tot financiële verliezen. Bovendien zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk. Verzocht wordt om het bebouwingspercentage van 40% te handhaven.

Reactie gemeente:

In de zienswijzennota van Laren-West staat dat het bouwvlak verruimd wordt en middels het bouwpercentage van 25% wordt aangegeven hoeveel van dat bouwvlak bebouwd mag worden. Voornoemd bouwpercentage was gebaseerd op het bebouwde oppervlak dat was ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan Laren-West. Door een bouwvlak op te nemen met een bebouwingspercentage waarbij rekening was gehouden met de toekomstige verbreding van de A1 en de grenswaarden, was een flexibelere invulling van de toekomstige bouw geboden. Hieruit blijkt dat het uitdrukkelijk de bedoeling van de gemeenteraad was om bij vaststelling van het bestemmingsplan een ruim bouwvlak aan de Hector Treublaan 1 toe te kennen, maar de maximale bebouwing daarvan te beperken tot 25%. De gemeenteraad heeft bij die beslissing derhalve niet besloten om een bebouwingspercentage van 40% vast te stellen. Op 26 juni 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld. Ofschoon de gemeenteraad bij de beslissing voor het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet heeft besloten om een bebouwingspercentage van 25% op te nemen, is op de digitale verbeelding abusievelijk een bebouwingspercentage van 40% vermeldt. In de ruimtelijke onderbouw van RBOI van 9 november 2012, die in opdracht van de gemeente is opgesteld voor de nieuwbouw van het Rosa Spierhuis op het perceel Hector Treublaan 1 is het volgende opgenomen: *Het Rosa Spierhuis zal circa 2,5 maal groter worden dan de oppervlakte van het bestaande Rosa Spierhuis. De totale oppervlakte bedraagt 12.500 m².* In dit kader wordt ook gewezen op het door het Rosa Spierhuis voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst opgestelde Programma van Eisen voor het nieuwe Rosa Spierhuis. Ook uit dit programma blijkt niet dat het Rosa Spierhuis van meet af aan beoogd had om 40% van de nieuwe locatie te bebouwen. De concrete beleidsvoornemen om het bebouwingspercentage van het perceel te beperken op 25% is al bij de publicatie van de vergaderstukken op de gemeentelijk website openbaar gemaakt voor de vergadering van 26 juni 2013. Daarnaast is het Rosa Spierhuis ook rechtstreeks bij brief van 15 juli 2013 geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en het daarbij ingenomen standpunt ten aanzien van de zienswijze over de bouwvlakken op maat. Gelet hierop was het voor het Rosa Spierhuis voorzienbaar dat de gemeenteraad de gemaakte fout op enig moment zou herstellen. Hoewel het nu niet het Rosa Spierhuis is maar de Stichting Essenboom is het verdedigbaar om te stellen dat zij zodanig nauw met elkaar verweven zijn dat zij om die reden kunnen worden aangemerkt als één entiteit. Beide stichtingen hebben dezelfde bestuurder en zijn op hetzelfde adres gevestigd. Voortaan zijn de activiteiten van de stichtingen complementair. In het kader van de Correctieve herziening presenteren beide stichtingen zich ook als een entiteit in de brieven van 8 februari 2017 en 13 februari 2018. Alleen al op dit grond stellen wij dat de kennelijke verschrijving van het bebouwingspercentage op de verbeelding niet alleen voor Rosa Spierhuis, maar ook voor Stichting Essenboom evident was. Gelet hierop was het dus ook voor de Stichting Essenboom voorzienbaar dat deze omissie op enig moment zou worden hersteld door de gemeenteraad. Deze peildatum ligt ruim voor de datum waarop de Stichting Essenboom onderhavig perceel heeft aangekocht. Tevens zijn beide stichtingen rechtstreeks geïnformeerd over het voornemen de fout te herstellen. Hoewel pas in februari 2018 een deel van het perceel geleverd is aan Treublaan Appartementen/Acton was ook voor hen voorzienbaar dat de op enig moment de gemaakte fout hersteld zou worden. Op 12 en 19 oktober 2016 is namelijk de koopovereenkomst met Acton gesloten.

Op 10 juli 2017 is een omgevingsvergunning verleend aan de Stichting Essenboom. Het bouwplan voorziet in een totale oppervlakte van 17.349 m² (4.849 m² meer dan benoemde m² in de ruimtelijke onderbouwing van 9 november 2012). Dit komt overeen met een bebouwingspercentage van 28,4% van het bouwvlak. Gelet op het bovenstaande handhaven wij de aanpassing van het bebouwingspercentage van 40% naar 28,4%.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Onderdeel C: ambtshalve wijzigingen

Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan, naast de aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijzen, op een aantal punten aanpassingen behoeft. Het betreft hier zogenaamde ambtelijke aanpassingen.

Toevoegen aan Artikel 7 Wonen:

Bestemmingsplan Laren-West

Artikel 18.2.2 sub j verplaatsen naar artikel 18.2.3 sub d. Het zwembad is nu opgenomen in de regeling voor aan-en bijgebouwen. Dit is onjuist. Een zwembad is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Daarom moet dit verplaats worden. Vanwege deze verplaatsing in artikel 18.4.2 de verwijzing naar artikel 18.2.2 sub j wijzigingen in artikel 18.2.3 sub d.

Bestemmingsplan Laren-Noord

Artikel 19.2.2 sub i verplaatsen naar artikel 19.2.3. sub d. Het zwembad is nu opgenomen in de regeling voor aan-en bijgebouwen. Dit is onjuist. Een zwembad is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Daarom moet dit verplaats worden. Vanwege deze verplaatsing in artikel 19.4.2 de verwijzing naar artikel 19.2.2 sub e wijzigen in artikel 19.2.3.sub d.

RAADSBESLUIT 2018/43

De raad van de gemeente Laren;

overwegende dat;

het wenselijk wordt geacht het bestemmingsplan Correctieve herziening Laren vast te stellen voor het bebouwd gebied van de gemeente Laren, met uitzondering van het centrum;

wij conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met diverse overlegpartners over het ontwerp bestemmingsplan;

het ontwerp bestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeksrapporten vanaf 7 mei 2018 tot en met 17 juni 2018 ter inzage hebben gelegen op het kantoor van de BEL Combinatie en via de website van de gemeente Laren en www.ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking zijn gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan op maandag 7 mei 2018 in de Staatscourant en op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt konden worden. Aanvullend hiervan op 11 mei 2018 melding is gedaan in het huis aan huisblad het "Larens Journaal";

zienswijzen zijn ingediend door:

Nr.	Indiener/instantie
1	Een advocaat namens belanghebbende
2	Makeltrent
3	Eigenaren
4	Stichting Verenigde Kolonie
5	Van der Feltz advocaten
6	St. Bewonersbelangen Laren-West
7	Eigenaar Kolonieweg 11, 1251 AH Laren
8	Lexence advocaten en notarissen

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2018;

dat ingestemd kan worden met de in genoemd voorstel aangehaalde overwegingen en de op grond daarvan aangegeven standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan Correctieve herziening Laren bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Correctieve herziening Laren, NL.IMRO.0417.BPCorrherzLaren-Va01, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig hetgeen is verwoord in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders en in het bij dit besluit behorende en het daarvan deel uitmakende vaststellingsrapport;

2. De twee zienswijzen, genummerd 2 en 3, ontvankelijk en gegrond te verklaren door in de planregels aan artikel 1.3 "vigerende bestemmingsplannen" toe te voegen "Wijzigingsplan Caliskamp 3 met vaststellingsdatum 27 maart 2018" en bij het Klooster 34 de bestemming "Bedrijf" te wijzigen naar "Wonen" behorende bij de woning Klooster 34;

3. De overige zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

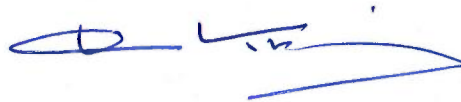
4. Onder artikel 7 Wonen toevoegen Laren-West: Artikel 18.2.2 sub j wijzigen in artikel 18.2.3 sub d en in artikel 18.4.2 de verwijzing naar artikel 18.2.2 sub j wijzigingen in artikel 18.2.3 sub d. en toevoegen Laren-Noord: artikel 19.2.2 sub i verplaatsen naar artikel 19.2.3. sub d. en in artikel 19.4.2 de verwijzing naar artikel 19.2.2 sub e wijzigen in artikel 19.2.3.sub d.

5. 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 (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Correctieve herziening Laren worden gevoerd, in rechte schriftelijk en mondeling te vertegenwoordigen.

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 26 september 2018.



mw. C.J.E. Holtslag
griffier



mw. drs. R. Kruisinga
voorzitter