

Aan de gemeenteraad van Bussum
Postbus 6000
1400 HA Bussum

e-mail: info@bussum.nl

Betreft: zienswijze op concept ontwerp bestemmingsplan Zuidwest-MOB-complex, projectnummer 038100.1834300
Ons kenmerk: VVG/HL/HM/14.011

Naarden/Huizen, 25 februari 2014.

Geachte heer, mevrouw,

De Vereniging van Vrienden van Het Gooi (VVG)¹ heeft kennis genomen van het ter inzage gelegde concept ontwerp bestemmingsplan Zuidwest-MOB-complex. Hieronder treft u haar zienswijze in drie punten aan.

I. Art 4 Regeling om bebouwing toe te staan in de bestemming Natuur - Woongebied

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidwest-MOB-complex dient ter vervanging van een gedeelte van het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Zuidwest, dat bekend staat onder de naam Cruysbergen.

Zowel het onderliggende (vigerende) bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan gaan uit van de mogelijkheid tot bebouwing van een gedeelte van het plangebied, met de bedoeling dat in dit gedeelte wonen kan plaatsvinden, te gast in de natuur.

Uitgangspunt in het onderliggende (vigerende) bestemmingsplan is dat in een gebied van ongeveer 5 hectare in een aaneengesloten gebied 5 kavels kunnen worden uitgegeven die gezamenlijk maximaal 2 hectare zullen omvatten. Op elk kavel kan dan of een villa of een wooncomplex van maximaal 5 woningen per kavel worden gebouwd.

Hoewel volgens de regels op de bedoelde 2 hectare terrein in totaal een oppervlakte van 7.000 m² mag worden bebouwd, is volgens de overige in de regels opgenomen artikelen van het onderliggende bestemmingsplan de maximaal toelaatbare hoeveelheid bebouwing ten hoogste 5 x 750 m² = 3.750 m² in geval van wooncomplexen of 5 x 300 m² = 1.500 m² in geval van villa's. In het geval dat er villa's worden gebouwd kan het bebouwd oppervlak worden opgehoogd met 5 x 50 m² = 250 m² aan bijgebouwen.

¹ De VVG is een vereniging met ca. 1200 leden die zich ten doel stelt, zowel in het landelijk als in het stedelijk gebied, het eigen karakter van Het Gooi en omstreken zo goed mogelijk te bewaren en een goed natuurbeheer te bevorderen. Zij streeft daarbij naar een milieubeheer en een ruimtelijke ordening, die aantasting van natuur- en cultuurwaarden tegengaan of voorkomen. Voorts wil de vereniging de flora en fauna van het gebied beschermen.

Het totaal aantal m² bebouwing komt in het onderliggende plan de facto dus uit op slechts 3.750 m². Het idee van wonen te gast in een natuurgebied was daarmee aannemelijk.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximum van 50 woningen, al dan niet in de vorm van villa's of complexen, zonder een restrictie voor wat betreft het aantal kavels, verspreid over een terrein van ongeveer 5 hectare.

De totale hoeveelheid uit te geven terrein blijft in het nieuwe plan weliswaar gelijk, de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing wordt opgehoogd naar 7.500 m². Gezien de feitelijk toegestane oppervlakte aan bebouwing is dat een verdubbeling.

In het voorliggende plan wordt het aantal woningen opgehoogd van maximaal 25 naar maximaal 50 woningen. De voorbeelden in het ambitiedocument gaan uit van 13 kavels. Echter het plan staat bijvoorbeeld ook toe dat er, net als in het onderliggende plan, 25 woningen in 5 appartementencomplexen worden en bovendien 25 villa's. Het onderliggende plan bood, in geval van villa's, slechts ruimte voor een maximaal aantal van 5, zonder appartementsgebouwen. Het is evident dat de ambitie om wonen in de natuur te realiseren daarmee ernstig in het geding komt.

Wij constateren dat met het voorliggende concept ontwerpplan:

1. de ambitie om wonen in de natuur te realiseren niet meer gerealiseerd kan worden;
2. in het voorgestelde plan feitelijk sprake is van een ruim opgezette woonwijk met veel groen, maar dat de terreinconsumptie van het woongebied feitelijk geen 2 maar 5 hectare omvat. Daarmee is de toegezegde hoeveelheid natuur die zou worden overgedragen aan GNR gereduceerd van 9 naar ongeveer 6 hectare;
3. in het te ontwikkelen woongebied met een uitgifte van 2 hectare terrein het overblijvende gebied niet alleen wordt versnipperd, maar dat ook de ruimte, die nodig is voor bereikbaarheid, niet is gekwantificeerd. Deze ruimte kan zeker niet worden meegerekend als natuur.

II. Art 11.2 Overgangsrecht

Gezien het feit dat het de uitdrukkelijke en belangrijkste bedoeling van het plan voor de herontwikkeling van het MOB-complex is dat er een nieuw natuurgebied komt, waarbij nieuwe bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkeling van het natuurgebied mogelijk te maken, kan het niet zo zijn dat de bestaande bebouwing van het MOB complex in stand blijft.

Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen overgangsrecht is daarmee in strijd.

III. Overige punten

Verder voegen wij aanvullend de punten toe, genoemd in onze schriftelijke inspraakreactie d.d. 23 september 2013, onze referentie VVG/HL/13.025.2, betreffende een nadere reactie aan de gemeenteraad Bussum op agendapunt concept ambitiedocument MOB-complex, van de raadscommissievergadering van 16 september 2013. De tekst treft u aan als bijlage 1 bij deze brief.

Uiteraard zijn wij bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

(was getekend)

Bijlagen

1. Brief VVG aan de gemeenteraad van Bussum, betreffende: Een nadere reactie aan de gemeenteraad Bussum op agendapunt concept ambitiedocument MOB-complex, besproken in de raadscommissievergadering van 16 september 2013. Onze referentie: VVG/HL/ 13.025.2.
2. Uit het bestemmingsplan Zuidwest (vastgesteld 2010 - onherroepelijk 2012): Algemene wijzigingsregels (artikel 21) (*Toelichting*).

Bijlage 1

Aan de leden van de gemeenteraad van Bussum.
Per mail info@bussum.nl; griffie@bussum.nl

Naarden/Huizen, 23 september 2013.

Betreft: een nadere reactie aan de gemeenteraad Bussum ten behoeve van agendapunt concept Ambitiedocument MOB-complex, besproken in de raadscommissievergadering van 16 september 2013 . Onze referentie: VVG/HL/ 13.025.2

Geachte raadsleden,

De Vereniging van Vrienden van het Gooi (VVG) heeft vanaf 2003 de ontwikkelingen t.a.v. van de herinrichting van het Mobilisatiecomplex gevolgd. In 2010 heeft zij haar zorgen geuit over uitbreiding van bebouwingmogelijkheden binnen de 2 hectaren grond die voor bebouwing bestemd zijn om de kosten van de nog te realiseren overdracht van gronden aan het Goois Natuurreservaat te dekken. Duidelijk is dat de economische situatie is veranderd en we begrijpen uw zoeken naar een oplossing.

Positief is dat er vastgehouden wordt aan bebouwing binnen de 2 hectaren. Het aantal mogelijk te bouwen woningen wordt echter aanzienlijk vergroot. Dit maakt dat de VVG zorgen heeft over de inpasbaarheid van deze mogelijkheid, gelet op de in 2010 genoemde en vastgelegde voorwaarden. Wij gaan ervan uit dat deze voorwaarden onverminderd blijven gelden en dat dit, met nadruk in het ambitiedocument wordt vastgelegd. Dat is de werkelijke uitdaging. En die uitdaging moet leidend zijn in het vinden van een mooiere inpassing in dit Ecologische Hoofdstructuur- gebied (EHS) dan nu is verwoord, hetgeen de aantrekkelijkheid van de omgeving van dit unieke natuurgebiedje als woonlocatie verhoogt. Daarbij is de uitdaging het aantal woningen zo laag mogelijk en wegvallend in het landschap te houden.

Het voorstel van omwonenden om binnen 6 weken met een alternatief invullingsplan te komen spreekt ons dan ook aan. Op de zijdelings gemaakte opmerking of het voorlopig geheel stilzetten van de ontwikkeling van het gebied nog overwogen is, is verder niet op ingegaan.

Wat de VVG vanuit haar doelstellingen en gezien de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het gebied niet wenselijk vindt, is het opnemen in het plan van een bedrijf waar paarden worden gehouden, een manege dus. Dat betekent een nog intensievere belasting van het milieu in de directe nabijheid van én in dit kleine natuurgebied dat onder de Ecologische Hoofdstructuur valt, met de daarbij behorende specifieke voorwaarden. De VVG raadt dit ten zeerste af. De VVG voert dit punt op gezien de openheid van hoe een en ander in het de conceptambitiedocument is benoemd (en in het verleden gesproken is over deze mogelijkheid).

Ook vindt de VVG het opnemen in het plan van een fietspad door het natuurgebied niet wenselijk. Een fietspad, misschien juist nog meer als dit voor recreatief gebruik bedoeld is, verzwaaert de druk op het kleine natuurgebied onevenredig in vergelijking met wandelpaden. Daarbij heeft de opgaande begroeiing van het MOB-complex een belangrijke functie als broed-, leef- en schuilgebied voor vogels en zoogdieren, wat ook weer van belang is voor het aanliggende natuurgebied Cruysbergen. Het MOB complex heeft als 'verboden terrein' altijd de functie gehad van rustgebied, waardoor ree, vos en roofvogels (zoals buizerd, torenvalk) hier in het bosgebied hun jongen krijgen. De VVG heeft steeds begrepen dat het de bedoeling is geweest deze functie te behouden. Meer bebouwing, paarden, loslopende honden en fietspad, dat onvermijdelijk (ook al is het recreatief bedoeld) zal lijden tot druk (brommer)verkeer tussen woonwijk Hilversumse Meent en Bussum/Hilversum. De VVG raadt dan ook ten zeerste aan een fietsroute buitenom het natuurgebied te situeren. Het natuurgebied is al dusdanig klein en kwetsbaar dat wandelpaden in een dergelijk gebied geëigend zijn. En met de fiets aan de hand is het gebiedje zo doorkruist!

Als laatste heeft de VVG ook nog bij de raadscommissie haar zorgen geuit of het terrein, nu de bebouwing- en invullingsplannen zich verbreden, voldoende natuurwaarde en landschapswaarde behoudt om te kunnen worden overgenomen door het Goois Natuurreservaat. De VVG vindt het dan ook een goed initiatief dat de wethouder in de raadscommissie toezegde met het GNR te gaan praten.

Uiteraard zijn wij bereid tot een nadere toelichting.
Met vriendelijke groet,

Was getekend,

H.M. Laverman – Berbée
voorzitter

L.Mak
secretaris

Bijlage 2

Uit het bestemmingsplan Zuidwest (vastgesteld 2010 - onherroepelijk 2012)

Algemene wijzigingsregels (artikel 21) (Toelichting)

Mobilisatiecomplex

In dit artikel is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van het mobilisatiecomplex en de direct aangrenzende terreinen. De betreffende gebieden zijn op de kaart aangegeven als 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 tot en met 6'. Het grootste gebied (op de kaart aangegeven met een 1) kan uitsluitend worden gewijzigd naar natuur. De beoogde woningen zijn binnen het gebied 2 mogelijk na wijziging. Hier zijn uitsluitend vijf hoofdgebouwen toegestaan, waarin vrijstaande woningen (villa's) of appartementencomplexen zijn toegestaan. Er zijn voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden voor wat betreft de hoogte van de verschillende gebouwen, de oppervlakte en het aantal appartementen. Voor de appartementen geldt voorts dat het parkeren ondergronds moet worden opgelost. De woonbebouwing moet in principe op een afstand van 100 m van de omliggende bestaande woningen worden gerealiseerd. Mocht dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk zijn, dan is eventueel een afstand van 80 m mogelijk. Er dient in elk geval een groene buffer tussen de bestaande woonerven en het nieuwe woongebied van 15 m te worden aangehouden (op de kaart aangegeven als gebied

3). De ontsluiting van het gebied dient plaats te vinden via de Nieuwe 's-Gravenlandseweg. Dit is met een 4 aangegeven op de kaart. De mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar de bestemming Natuur en naar de bestemming Wonen is aan elkaar gekoppeld: er is een voorwaarde opgenomen dat het wijzigen naar Wonen uitsluitend mag gebeuren tegelijk of na het wijzigen naar de bestemming Natuur.

Voorts is er de wens om een groene corridor te realiseren tussen Bussum en Hilversum. De locatie van dit gebied is aangegeven met een 5 op de kaart. Tot slot is voor een gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen het mogelijk is de bestemming te wijzigen ten behoeve van een manege (aangeduid met een 6). Naast voorwaarden voor bebouwing wordt eveneens gesteld dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat de afstand van emissiepunten tot geurgevoelige objecten minimaal 50 m moet bedragen.

21.2.2 Wro-zone - wijzigingsgebied 2 (bestemmingsregels)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' mogen de bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van een aaneengesloten woongebied en ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:

- a. de bebouwingsoppervlakte binnen het woongebied ten hoogste 7.000 m² bedraagt;
 - b. de bestemming uitsluitend mag worden gewijzigd ten behoeve van een woongebied, indien tegelijkertijd met het besluit tot wijziging wordt besloten over de wijziging als bedoeld onder 21.2.1 of indien hierover reeds is besloten;
 - c. de afstand tussen nieuwe bebouwing en bestaande woningen in de omgeving ten minste 100 m bedraagt;
 - d. indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk wordt geacht, de afstand als bedoeld onder c ten minste 80 m mag bedragen, mits een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de naburige erven wordt voorkomen;
 - e. ter plaatse uitsluitend vrijstaande woningen en gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - f. ten hoogste vijf hoofdgebouwen zijn toegestaan;
 - g. per vrijstaande woning de volgende aanvullende regels gelden:
 1. de perceelgrootte bedraagt ten hoogste 4.000 m²;
 2. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
 4. de bebouwingsoppervlakte van de woning bedraagt ten hoogste 300 m²;
 5. de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt ten hoogste 500 m²;
 6. de bebouwingsoppervlakte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - h. de goothoogte en bouwhoogte van de bijgebouwen behorende bij de vrijstaande woningen ten hoogste 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
 - i. per appartementengebouw de volgende aanvullende regels gelden:
 1. de perceelgrootte bedraagt ten hoogste 2.000 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
 3. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
 4. de bebouwingsoppervlakte bedraagt ten hoogste 750 m²;
 5. de bruto vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 2.250 m²;
 6. het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste 3;
 7. het aantal (gestapelde) woningen per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 5;
 8. het parkeren vindt ondergronds plaats;
 - j. bijgebouwen bij appartementengebouwen als bedoeld onder i niet zijn toegestaan.
-