

Communicatieverslag

Betreft:

Op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 242-244 in Oud-Loosdrecht is de huidige bebouwing verwaarloosd en buiten gebruik. Er is sprake van achterstallig onderhoud en de uitstraling spreekt mede door de rommelige inrichting en ouderwets aandoende bebouwing niet tot de verbeelding van bewoners en bezoekers van Oud-Loosdrecht. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en daar een nieuw modern gebouw te realiseren. Op de begane grond worden centrumfuncties (bijvoorbeeld kantoor) gerealiseerd en op de verdiepingen in totaal 5 appartementen, waarvan 2 in de sociale sfeer. Tevens worden op het achterterrein de vervallen gebouwen verwijderd en vervangen door 2 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

Procedure

Initiatiefnemer heeft een ontwerp-bestemmingsplan laten opstellen, dat na behandeling in het college van burgemeester en wethouders en advies van de raadscommissie R&E in procedure gebracht kan worden.

Communicatie:

De gemeenteraad heeft enige jaren geleden de inspraak over een bestemmingsplan vervangen door directe communicatie met de omwonenden. De initiatiefnemer dient dus contact op te nemen met bijvoorbeeld de burens. Van dat overleg dient een communicatienota/verslag te worden opgesteld. Het voorliggende document is het communicatieverslag ten behoeve van bovengenoemde ontwikkeling op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 242-244.

De initiatiefnemer heeft de burens/eigenaren van de aangrenzende percelen uitgenodigd voor een informatieavond. Op maandag 8 juli 2019 is deze informatieavond georganiseerd. De omwonenden van de Oud-Loosdrechtsedijk 242-244 te Loosdrecht zijn daarvoor uitgenodigd. Het betreft de bewoners/eigenaren van de panden Oud-Loosdrechtsedijk 238, 240, 246, 248-250 en 252-e/f/g/h/i/j/k/s. De uitgenodigde adressen zijn weergegeven op bijbehorend kaartje.

Op deze avond is het plan getoond en een uitleg gegeven over de bebouwing, de architectuur en de inrichting van het terrein. De direct aanwonenden waren aanwezig of vertegenwoordigd door hun makelaar. De algehele lijn was dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

Overige omwonenden hadden eerder een reactie gegeven of zijn alsnog geïnformeerd. Het betreft de bewoners van de Oud-Loosdrechtsedijk 246, 250 en 252-g. De reacties van 250 en 252-g zijn positief. Met name de bewoners van nummer 246 hebben gereageerd met het verzoek of het 'Centrum'-gebouw niet meer naar het noorden verplaatst kon worden met parkeren aan de Dijk en tevens meer naar het oosten met de ontsluiting dan aan de westzijde. De voorgestelde locatie van het gebouw is eerder besproken met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Op basis van het afgegeven advies is toen van een dergelijke opstelling afgezien. Ook zou daardoor de doorgang van hulpdiensten naar het achter gelegen terrein in het gedrang komen.

De bewoners van nummer 238 hebben in een brief aangegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling die een einde maakt aan de jarenlange leegstand. Wel hebben zij verzocht de oostelijke

woning enigszins te verschuiven. Naar aanleiding van de reactie is de noordelijkste woning met instemming van de insprekers een kwart slag gedraaid.

Tot slot heeft de initiatiefnemer in het voorjaar van 2020 met een vertegenwoordiger van de stichting Abrona (Oud-Loosdrechtsedijk 234) gesproken. Deze gaf aan dat de stichting het een goed initiatief vindt omdat het op dit moment heel rommelig is en het daardoor zal verfraaien. Ook gaf hij aan dat naast de Dunne Dirk dat inmiddels mooi gerenoveerd is het hele rijtje hierdoor veel toonbaarder zal worden.

Afbeelding 1: De in de communicatie betrokken percelen rond het plangebied.



Conclusie

Hoewel de beide burens ter linker en ter rechterzijde van de projectlocatie positieve elementen zien in de ontwikkeling hebben zij verzocht de gebouwen te verschuiven (in verschillende richtingen). De gekozen oplossing voorziet zo veel mogelijk in beider belangen en is in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige tot stand gekomen.

Vooralsnog lijkt het plan bij alle andere omwonenden niet op bezwaren te stuiten. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Architectenburo De Vries en Theunissen
Oud Loosdrechtsedijk 254
1231 NJ Loosdrecht

Loosdrecht, 22 augustus 2019

Betreft plannen Oud Loosdrechtsedijk 242-244

Geachte heren,

U heeft ons op 8 juli uitgenodigd kennis te nemen van de plannen voor bovengenoemd bouwproject, voor deze uitnodiging onze dank.

Behalve U beiden waren nog enkele heren aanwezig maar dat waren volgens ons geen omwonenden/ belanghebbenden maar heren van de ontwikkelmaatschappij Erdna beheer BV, de namen van deze heren zijn ons verder niet bekend.

Het bevreemde ons wel dat er niet meer omwonenden/ belanghebbende aanwezig waren maar die zijn mogelijk op een ander tijdstip bij U geweest.

Het plan omvatte als wij het goed begrepen hebben de bouw van een negen meter hoog appartementenblok met bedrijfsruimte op de begane grond aan de weg en twee vrijstaande woningen daarachter aan de Vuntus plas die voor zover wij dat konden zien eveneens 9 meter hoog zullen worden.

Dat na jaren van leegstand gebouwd gaat worden op deze locatie lijkt ons positief, wel maakt de bebouwing een "blokkendoosachtige" indruk te meer omdat het direct aan de weg lijkt te komen, misschien is het mogelijk de locatie van het bouwblok wat meer naar achteren te plaatsen.

De twee vrijstaande woningen op de noordzijde van het kavel, zeg maar het schiereiland, zijn echter volgens het bestaande bestemmingplan nu niet mogelijk omdat dit gedeelte van het kavel niet een daarvoor geschikte bestemming heeft.

Volgens ons zal dan ook een bestemmingsplanprocedure voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk zijn.

Wij zijn niet per se tegen een dergelijke bestemmingplan wijziging maar vragen U nadrukkelijk wel rekening te houden met onze belangen.

De vrijstaande woning met zijn nokhoogte van negen meter die op het oostelijk deel van het schiereiland staat is nu namelijk gepland precies in het uitzicht van onze woning.

Als er uit onze woning zichtlijnen getrokken worden in Noordelijke richting staat ongeveer een derde gedeelte van bedoelde woning precies binnen deze zichtlijnen.

Indien de woning "opgeschoven" kan worden in westelijke richting (en die ruimte is volgens ons aanwezig op het schiereiland) blijft ons uitzicht vrij.

De waardevermindering van onze woning die het gevolg zou zijn van het beperkte uitzicht zal dan niet bestaan en wij worden niet gedwongen dure planschade procedures en/ bestemmingplan procedures te gaan voeren die ongetwijfeld vertraging en extra kosten opleveren, graag voeren wij dan ook met U persoonlijk overleg over een voor ons beiden aanvaardbare oplossing.

Met vriendelijke groet,



Architectenburo De Vries & Theunissen
T.a.v. de heer Ir. R. de Vries
Oud Loosdrechtsedijk 254
1231NJ Loosdrecht

Betreft: plannen Oud Loosdrechtsedijk 242-244

Loosdrecht, 2 september 2019

Geachte heer De Vries,

Enige weken geleden vernamen wij via via dat er bouwplannen zouden zijn voor bovengenoemd perceel en hebben u gevraagd deze aan ons te presenteren. Dit is op 13 augustus gebeurd. Het verbaast ons wel dat wij als eigenaar van het westelijke buurperceel niet eerder waren uitgenodigd als belanghebbende, om kennis te nemen van de plannen maar dat is uiteindelijk dan toch gebeurd.

De door u getoonde tekeningen gaven aan dat er plannen zijn om grenzend aan ons eigendom direct aan de weg een appartementengebouw te maken met een aantal appartementen over 2 verdiepingen verdeeld en op de begane grond een bedrijfsruimte en ook op de vroegere werf van Kroon aan de Vuntusplas nog 2 vrijstaande woningen van 3 bouwlagen (9 meter) te creëren.

Volgens het bestaande bestemmingsplan zou de realisatie van een gebouw aan de weg misschien wel mogelijk zijn, maar zou voor de realisatie van de vrijstaande woningen een bestemmingsplanswijziging noodzakelijk zijn.

Het gebouw aan de weg is in tegenstelling tot de bestaande bebouwing 9 meter (3 verdiepingen) hoog en heeft in een L-vorm een bijna vierkante vorm, waarvan de westelijke vleugel pal achter ons eigendom komt te staan.

Nu bestaat uit de in ons eigendom aanwezige appartementen een weids uitzicht over de Vuntusplas. Door de "opsluiting" door de westelijke vleugel verdwijnt dit uitzicht geheel. Vermindering van woongenot en waarde van het onroerend goed zal het gevolg zijn waarvoor wij u aansprakelijk zullen moeten houden.

Daarnaast zijn aan de westzijde van het gebouw, parkeerplaatsen voorzien die slechts bereikbaar zullen zijn via onze inrit waarvoor weliswaar een recht van overpad voor de burens bestaat, maar zoals dit nu is voorzien zal dit tot een voor ons niet aanvaardbare intensivering van dit recht leiden.

Volgens ons zal er ook een wijziging in het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk zijn om het gebouw direct grenzend aan de weg te bouwen.

Wij vragen ons dan ook af of het geplande appartementengebouw niet meer naar het noorden verplaatst zou kunnen worden, zodat er geen wijziging noodzakelijk is, voor het gebouw aan de wegzijde geparkeerd kan worden en de belending met ons eigendom groter wordt. Wanneer het gebouw daarbij ook nog verplaatst kan worden in oostelijke richting kan het uitzicht uit onze appartementen en de riante waarde daarvan grotendeels blijven bestaan.

Als de ontsluiting van de achterliggende woningen niet aan de oost- maar aan de westzijde van het geplande gebouw zou kunnen komen, zouden wij met u in onderhandeling kunnen treden over de inhoud van het recht van overpad.

Bouwen zoals nu gepland, zal het voor ons noodzakelijk maken in bestemmingsplan- en omgevingswet procedure bezwaar en beroep aan te tekenen waarop wij niet zitten te wachten en u of uw opdrachtgever waarschijnlijk ook niet.

Volgens ons zijn langs de hiervoor aangegeven weg goede mogelijkheden om tot overeenstemming te komen en wij nodigen u dan ook graag uit om te kijken of wij langs minnelijke weg eruit kunnen komen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.