



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Rading 128

Nota van zienswijzen:

Bladzijde 2: Inleiding
Bladzijde 3: De zienswijzen
Bladzijde 6: Ambtshalve wijzigingen

Inleiding:

Het college heeft op 2 november 2021 een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen afgegeven voor het bouwplan aan de Rading 128 te Nieuw-Loosdrecht. Na een positief advies van de commissie Ruimte en Economie op 10 december 2021 zijn de stukken ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn op 22 december 2021 gepubliceerd. Deze stukken hebben van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop drie zienswijzen binnen gekomen. De beantwoording hiervan vindt u in deze nota.

De zienswijzen

De hier beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van zoals deze door indieners zijn verwoord.

Zienswijze indiener A, ingekomen op 18 januari 2022

1. Indiener woont aan de Jhr. Van Sypesteynlaan en vreest een inbreuk op zijn privacy omdat er vanuit de nieuwbouw inkijk komt richting zijn tuin en woning.
2. Met het bouwplan van 12 woningen wordt ons huis minder aantrekkelijk en dat resulteert in minder waarde.
3. Indiener voorziet grote parkeerproblemen aan de Rading. Er ontstaan momenteel al gevaarlijke situaties vanwege geparkeerde auto's aan de Rading. Indiener verwacht dat dit zal toenemen. Dit omdat zijn inziens de woningen te duur zijn voor eenverdieners en omdat bezoekers op straat zullen parkeren.
4. Indiener is bang voor schade aan zijn garage die kan ontstaan door de nieuwbouw en als gevolg van wortels van nieuwe beplanting.

Reactie gemeente:

1. In de huidige situatie staat er een bedrijfsgebouw waarvan de goot- en bouwhoogte 7, respectievelijk 9 meter mag zijn. Richting de Jhr. Van Sypesteynlaan kent dit gebouw een dichte gevel. Het nieuwe wooncomplex kent een goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 9 meter. Ook dit gebouw kent een dichte gevel aan de zijde van de Jhr. Van Sypesteynlaan. Aan de noordzijde, richting indiener, bevinden zich de ingangen tot de woningen. Inkijk is hier eventueel mogelijk vanaf de 1^e verdieping en vanuit de kap van dit gebouw. Hier zijn de slaapruidten gelegen. Dat zijn geen ruidten waar mensen overdag verblijven of zelf graag inkijk in willen hebben. In de kap is enkel een klein dakvenster geprojecteerd. Daarmee zal de eventuele inbreuk van privacy zeer gering zijn. Daarnaast bedraagt de afstand van gevel tot gevel minimaal 15 meter. Dit wordt gezien als voldoende afstand. Een dergelijke afstand komt ook wel voor binnen bouwblokken waar de woningen met de achterzijden naar elkaar toe staan.
2. Voor eventuele planschade kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding doen bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en voldoet aan de gestelde parkeernormen. Deze normen zijn verwoord in de Beleidsregel parkeernormen Wijdmeren 2015 en in de gedeeltelijke herziening hiervan (collegebesluit van 8 juni 2021).
4. Voor de bouw start zal de nulsituatie ten opzichte van de direct omliggende woningen door de ontwikkelaar in beeld worden gebracht. Hiermee is zowel voor de ontwikkelaar als voor de direct omwonenden duidelijk wat wel en niet een eventueel schadegevolg is van de bouwactiviteiten.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener B, ingekomen op 8 februari 2022

1. Indiener maakt zich zorgen over het gebruik van zijn inrit aangrenzend aan het bouwplan. De uitrit is nu al niet erg overzichtelijk en er wordt overlast van (verkeerd) geparkeerde auto's gevreesd. Indiener vraagt aandacht voor het verkeersveiligheid en bereikbaarheidsaspect bij de afweging

Reactie gemeente:

1. In plaats van een bedrijfsgebouw waar personeel en bezoek met auto's en busjes kunnen staan en waar ook wel opslag stond, zal er straks een verdiepte entree zijn naar de parkeergarage onder het woongebouw. Aan weerszijden van deze entree komt één parkeervak. Deze zijn zodanig geplaatst dat het uitzicht vanuit uw uitrit niet wordt gehinderd. De ontwikkeling voldoet verder aan de gemeentelijke parkeernorm en parkeren vindt plaats op eigen erf. Overigens geldt aan deze zijde van de Rading in het algemeen geen parkeerverbod. Hier mag nu al geparkeerd worden. Er mag niet voor uitritten worden geparkeerd.

Verder constateren wij dat de zienswijze, ondanks datering op de brief zelf van 27 januari 2022, pas bij de gemeente is ingekomen op 8 februari 2022 en daarmee feitelijk niet ontvankelijk is.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener C, ingekomen op 4 februari 2022

1. Indiener vindt het niet acceptabel dat er een tuinbank wordt geplaatst direct achter zijn kantoor woning zijn woning aan de Jhr. Van Sypesteijnlaan.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan regelt niet de plaatsing van een tuinbank. Wel is het zo dat er in het zuidwestelijke deel van het plangebied ruimte is voor een tuintje waar de bewoners buiten kunnen zitten. Dit is niet anders dan in andere achtertuinen die aan elkaar grenzen binnen een bouwblok. Het plan voorziet in een erfafscheiding naar de zijde van de Jhr. Van Sypesteijnlaan. Wij leggen het belang hiervan in relatie tot uw zorg over mogelijke overlast onder de aandacht van de initiatiefnemer.

Verder constateren wij dat de zienswijze, ondanks datering op de brief zelf van 2 februari 2022, pas bij de gemeente is ingekomen op 4 februari 2022 en daarmee feitelijk niet ontvankelijk is.

Gevolg voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan:

1. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels dat de nieuwbouw pas kan worden bewoond op het moment dat ook de twee gebouwgebonden geluidsschermen zijn aangebracht. Dit in lijn met het besluit hogere waarde Wet geluidhinder.