

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan West End

Commentaarnota zienswijzen

Oktober 2011

Kenmerk 1696-03-C05
Projectnummer 1696-03

Zienswijzen en reacties

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	1
	1.1.1. Het plan "West End"	1
	1.1.2. Procedure	1
	1.1.3. Ontvankelijkheid	2
2.	Zienswijzen	3
2.1.	Indiener 1	3
	2.1.1. Bouwvolume en omgeving	3
	2.1.2. Parkeren	4
	2.1.3. Aantasting privacy	4
	2.1.4. Economische uitvoerbaarheid	6
	2.1.5. Ontbreken recht van overpad	6
2.2.	Indiener 2	7
	2.2.1. Strijd met bestemmingsplan	7
	2.2.2. Bouwvolume en omgeving	7
	2.2.3. Permanente bewoning	8
	2.2.4. Aantasting privacy	9
	2.2.5. Ontbreken recht van overpad	10
2.3.	Indiener 3	11
	2.3.1. Overeenkomst projectontwikkelaar	11
	2.3.2. Bouwvolume en omgeving	11
	2.3.3. Parkeren	12
	2.3.4. Aantasting privacy	13
	2.3.5. Economische uitvoerbaarheid	14
2.4.	Indiener 4	15
	2.4.1. Strijd met bestemmingsplan	15
	2.4.2. Overeenkomst projectontwikkelaar	15
	2.4.3. Bouwvolume en omgeving	16
	2.4.4. Parkeren	17
2.5.	Indiener 5	18
	2.5.1. Strijd met bestemmingsplan	18
	2.5.2. Overeenkomst projectontwikkelaar	19
	2.5.3. Bouwvolume en omgeving	20
	2.5.4. Permanente bewoning	21
	2.5.5. Parkeren	21
2.6.	Indiener 6	22
	2.6.1. Strijd met bestemmingsplan	22
	2.6.2. Overeenkomst projectontwikkelaar	22
	2.6.3. Bouwvolume en omgeving	23
	2.6.4. Permanente bewoning	24
	2.6.5. Parkeren	25

2.7.	Indiener 7	26
2.7.1.	Strijd met bestemmingsplan	26
2.7.2.	Overeenkomst projectontwikkelaar	26
2.7.3.	Parkeren	27
2.8.	Indiener 8	28
2.8.1.	Borging operationeel brandstofverkooppunt	28

1. Algemeen

1.1.1. Het plan "West End"

De Plassen BV heeft het voornemen om het complex "West End", gelegen aan de Veendijk 20a en 21 te Loosdrecht, te herontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling is vooral ingegeven door de wens de verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen een kwalitatieve impuls te geven. Het bestaande complex "West End" bestaat "sinds jaar en dag" uit een jachthaven en een brandstofverkooppunt voor vaartuigen, woonschepen en een gebouw met horeca en permanent bewoonde recreatieappartementen. Het bestaande complex verkeert in slechte staat van onderhoud en is bepaald geen sierraad (meer) voor Loosdrecht. Het huidige brandstofverkooppunt is bovendien het enige belangrijke verkooppunt voor vaartuigen in de Loosdrechtse plassen. Het aanwezige pompeiland is deels afgekeurd. Er mag uitsluitend nog diesel worden verkocht.

De herontwikkeling bestaat uit nieuwbouw in hoogwaardige en duurzame kwaliteit, met behoud van vrijwel alle bestaande functies. De recreatieve functie wordt versterkt met de complete vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. De 8 bestaande woonschepen worden vervangen door 10 nieuwe woonschepen en overeenkomstig met het feitelijke gebruik worden de huidige 15 recreatieappartementen vervangen door 13 permanent te bewonen appartementen. Eveneens zal de huidige horecafunctie deels blijven bestaan. Voor alle functies worden parkeerplaatsen gerealiseerd, deels zelfs in een ondergrondse parkeergarage en deels op het maaiveld. Daarbij neemt het aantal parkeerplaatsen aanmerkelijk toe ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt nog een belangrijke verbetering plaats voor de leefomgeving doordat de bestaande bedrijfsactiviteiten verdwijnen, namelijk: reparatie en onderhoud van schepen (onder meer met een botenlift).

1.1.2. Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan West End heeft met ingang van 19 augustus 2010 voor 6 weken ter inzage gelegen in de bibliotheek aan de Tjalk te Loosdrecht en het gemeentehuis aan de Rading 1. Het ontwerp-bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende bovengenoemde termijn van zes weken konden schriftelijke of mondelinge zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren worden gebracht. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 8 schriftelijke zienswijzen.

1.1.3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn bij de gemeente binnengekomen. Derhalve zijn alle zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

2. Zienswijzen

2.1. Indiener 1

2.1.1. Bouwvolume en omgeving

Inhoud zienswijze:

West End is gesitueerd in een gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden. Een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte op een naastgelegen perceel is hier moeilijk mee in overeenstemming te brengen.

Dit is een landelijke omgeving met passende lage bebouwing en er is geen visie van de gemeente waaruit blijkt dat hier plotseling flats in deze omgeving moeten passen, dan wel hiertoe een noodzaak zou bestaan. Hoogbouw heeft een zeer hinderlijk horizonvervuiling tot gevolg. Het plan kan dan ook precedentwerking hebben voor andere locaties rond de Loosdrechtse plassen.

Reactie:

Vooropgesteld dat de term "hoogbouw" hier naar de mening van de gemeente niet van toepassing is. Het bouwplan is door de stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld en die heeft positief over het bouwplan geadviseerd. De stichting Welstandszorg Noord-Holland is van mening dat het plan weer zijn oorspronkelijk ambitieniveau heeft teruggekregen. Kortom een plan waarmee de zo belangrijke verblijfs- en dagrecreatieve functie van de Loosdrechtse Plassen wordt versterkt.

De verhoging van de bebouwing met één bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag terugvalt, in een groot uitgestrekt gebied als dat van de Loosdrechtse plassen kan dan ook niet als horizonvervuiling worden aangemerkt. Noch zal er sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied. De gemeente heeft in de afweging van belangen meegewogen dat een ongewenste situatie wordt opgeheven en dat de ontwikkeling plaatsvindt op een kavel waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Daarin wordt aangesloten bij de SER-ladder. In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Met betrekking tot de geopperde precedentwerking met betrekking tot de hoogte voor overige locaties rond de Loosdrechtse plassen is de gemeente niet bang. In ieder voorkomend geval zal een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente noodzakelijk zijn. Daarbij kan zeker niet klakkeloos naar de nu voorliggende besluitvorming worden verwezen. Overigens merkt de gemeente op dat de nu te realiseren hoogte zeker niet uniek is aan dezelfde plas. In het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een bouwhoogte van 15,5 meter toegestaan. De daar te realiseren bouwhoogte is dan ook 1,5 meter hoger dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Het bouwplan West End voorziet echter in een hoogte van 13,25 meter.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.1.2. Parkeren

Inhoud zienswijze:

In de nieuwe situatie is er (volgens de berekeningen van de gemeente) een tekort aan parkeerplaatsen waarvoor de gemeente een ontheffing wil geven. De praktijk zal zijn dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.

Reactie:

De in het bestemmingsplan gegeven berekening is conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren. Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt aan deze beleidsregels getoetst. In dit geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar komen uitsluitend de bestaande functies terug. Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van slechts 25 plaatsen. Daarmee zal het plan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de parkeersituatie op de Veendijk. Bovendien zal een groot deel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving zeker ten goede komt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de parkeernorm, namelijk indien het voldoet aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het feit dat door het bouwplan het tekort wordt teruggebracht van 206 tot 25 parkeerplaatsen en dat nu een deel van de parkeerplaatsen ondergronds wordt aangebracht, is zo'n bijzondere omstandigheid. In aanvulling daarop kan verder worden opgemerkt dat de parkeersituatie langs de Veendijk is geanalyseerd. Daarbij is met name gekeken naar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de Veendijk binnen een loopafstand van 150 meter. De afstand van 150 meter is daarbij gekozen, omdat dit voor bezoekers een acceptabele loopafstand is. Hieruit blijkt dat binnen die afstand ruimschoots voldoende parkeerplaatsen langs de Veendijk aanwezig zijn om het geconstateerde tekort van 25 parkeerplaatsen te compenseren.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.1.3. Aantasting privacy

Inhoud zienswijze:

De indiener van deze zienswijze geeft aan dat het opschuiven van de bebouwing tot gevolg heeft dat zijn perceel, onevenredig veel aantasting van de privacy zal ondervinden, aangezien de nieuwe gebouwen op de locatie West End veel meer in het gezichtsveld van zijn perceel zullen liggen dan in de huidige situatie het geval is. Daar komt bovendien nog bij dat blijkens de meest recente tekeningen voor alle appartementen balkons zijn voorzien, waardoor de privacy voor de bewoners van de andere percelen op de Veendijk nog meer zal worden aangetast. Vanaf de balkons zal een direct zicht op deze percelen, in het bijzonder de tuinen en terrassen, ontstaan.

Reactie:

Bij de beantwoording is uitgegaan van de afstanden die zijn opgenomen in de afbeeldingen in de bijlage.

Binnen het huidige bestemmingsplan mag aan de zuidzijde van het terrein bebouwing worden opgericht (zie bijlage, afbeelding 2). Ter plaatse heeft vroeger een loods gestaan, die weer opgebouwd zou mogen worden. De afstand van de toegestane bebouwing tot de dichtstbijzijnde woning (Veendijk 24) bedraagt ruim 32 meter (zie bijlage). In dit bestemmingsplan is de afstand bijna 33 meter. Wat de bebouwingsafstand betreft kan daarom worden geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie geen verslechtering zal optreden voor Veendijk 24. Datzelfde geldt overigens ook voor het bebouwingsoppervlak. De oppervlakte van het huidige appartementengebouw en de (voormalige) loods bedraagt 1.572 m². Deze oppervlakte is exact gelijk aan de oppervlakte van de twee nieuw te realiseren bouwblokken.

Ten aanzien van het toekomstige uitzicht vanaf de terrassen kan worden opgemerkt dat de terrassen zich aan de zuidoostzijde op de eerste en tweede verdieping van het nieuwe woongebouw bevinden. Gelet op de beperkte oriëntatie naar het zuiden en de brede oriëntatie naar het oosten in de richting van de Eerste Plas kan nauwelijks worden gesproken van aantasting van de privacy, temeer daar de ontwikkelaar hierover met de bewoners van Veendijk 24 heeft aangeboden dat aan de zuidzijde van de balkons op de verdiepingen een voorziening zal worden aangebracht, zoals schuin geplaatste panelen onder 45 graden. Bovendien zal de beglazing in de ramen aan de zuidwestkant worden voorzien van (mat)glas of shutters, ter beoordeling van de architect, om het zicht op het perceel Veendijk 24 te voorkomen. Ook is aan de eigenaar van Veendijk 24 het aanbod gedaan dat de ontwikkelaar enige bomen op de kavel Veendijk 24 zal plaatsen om zo het zicht op het nieuwe complex te verminderen.

In de bovenste laag van het nieuwe complex zal een penthouse worden gerealiseerd die circa 3,5 meter terug zal komen te liggen ten opzichte van de gevellijn. Vanaf de buitenruimte van het penthouse op de derde verdieping is in beginsel uitzicht op Veendijk 24 mogelijk. Toch zal ook hier de aantasting van privacy in de zomer nauwelijks een rol spelen vanwege het afscheidend groen en een meer dan redelijke afstand tussen het bouwplan en het woonhuis (circa 33 meter: zie bijlage, afbeelding 3). Desalniettemin wordt ook hier een extra voorziening getroffen. In de ontworpen bloembak van het penthouse zal aan de zuidwest zijde een groenblijvende haag van planten worden opgenomen of in overleg met de architect een andere voorziening worden aangebracht om hetzelfde effect te bereiken.

Met betrekking tot de zorgen over een intensivering van het gebruik kan het volgende worden opgemerkt. Nogmaals wil de gemeente benadrukken dat het opheffen van een ongewenste situatie door de herontwikkeling wordt bereikt. De kwaliteit van bebouwing en jachthaven zal verbeteren. De kwalitatieve verbetering zal mede worden bereikt door het verwijderen van de bedrijfsmatige activiteiten. Het spreekt voor zich dat de bewoning van de appartementen een toename van de gebruiksdruk zal opleveren. Daar staat echter tegenover dat de bedrijfsmatige activiteiten (botenherstelbedrijf) in de nieuwe situatie niet terugkomen. De gemeente is daarom

van mening, mede gelet op de bovenbeschreven afstanden, dat van een onrustiger woonomgeving nauwelijks sprake zal zijn.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.1.4. Economische uitvoerbaarheid

Inhoud zienswijze:

Diverse indieners hebben een andere mening over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daar waar indiener 3 van mening is dat het plan niet uitgevoerd zal worden door stijgende grondprijzen en een gebrek aan financieel gewin, is indiener van deze zienswijze nu juist van mening dat het project zeer lucratief is en dat er dus gemakkelijk één bouwlaag minder kan worden gerealiseerd. De laatste geeft ook aan dat er een aanzienlijk waardeverlies aan het perceel Veendijk 24 zal optreden.

Reactie:

De initiatiefnemers zien de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid, ondanks de complexe en moeilijke marktsituatie, met vertrouwen tegemoet. Daarbij is rekening gehouden met een uitgevoerd onderzoek naar planschaderisico. Uit de particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer is op 30 september 2009 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.1.5. Ontbreken recht van overpad

Inhoud zienswijze:

De 10 geprojecteerde woonboten liggen tegen de noordelijk perceelsgrens van het perceel Veendijk 24. Daardoor zullen de woonbootbewoners over water varen dat behoort tot het perceel van de indiener van de zienswijze. Hij meent dat hij geen recht van overpad hoeft te verlenen. Hij zijn van mening dat dit onacceptabel is.

Reactie:

Momenteel liggen de woonboten al vele jaren tegen de perceelsgrens aan. Daarin brengt het voorliggende plan geen verandering. De bestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen is gelijk aan de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze heeft derhalve geen betrekking op de bestemmingen die in het bestemmingsplan worden gelegd op de gronden (en wateren). Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente intensief overleg gevoerd met de ontwikkelaar om te bezien welke mogelijkheden er zijn om enigszins aan de zienswijze tegemoet te komen. De inrichting van de jachthaven (en derhalve de realisatie van het aantal ligplaatsen) laat helaas weinig speelruimte. Desalniettemin is er overeenstemming bereikt over het opschuiven van de woonbootligplaatsen over een afstand van 1 meter. Concreet zal dit er toe leiden dat de eventueel aangemeerde vaartuigen niet op de waterkavel van Veendijk 24 zullen worden afgemeerd.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De verbeelding zal worden gewijzigd zodat de aanduiding "woonschepenligplaats" 1 meter in noordelijke richting wordt opgeschoven.

2.2. Indiener 2

2.2.1. Strijd met bestemmingsplan

Inhoud zienswijze:

De herstructurering van het complex West End betreft de sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw, te weten 13 appartementen voor permanente bewoning, een restaurant en een opnieuw in te richten jachthaven. Ten behoeve van deze voorzieningen zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze herstructurering is naar de mening van de indiener om verschillende redenen in strijd met het bestemmingsplan. De indiener noemt onder meer de situering van de bebouwing buiten de bouwvlakken, de goot- en bouwhoogte, de permanente bewoning, de situering van het pompeiland en het volume van de bebouwing.

Reactie:

De relatie van het bouwplan (qua maatvoering, inrichting en functie) tot het vigerende bestemmingsplan, is niet relevant. Het nu voorliggende bestemmingsplan is in procedure gebracht omdat het nieuwe bouwplan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan is derhalve nodig om, zowel een goede afweging van belangen te bewerkstelligen, als een goed juridisch-planologisch kader voor de toetsing van het nieuwe bouwplan te verkrijgen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2.2. Bouwvolume en omgeving

Inhoud zienswijze:

West End is gesitueerd in een gebied dat in het vigerend bestemmingsplan een bestemming heeft die onder meer tot doel heeft de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden te behouden en/of te herstellen. Een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte op een naastgelegen perceel is hier moeilijk mee in overeenstemming te brengen. Overigens blijkt ook uit rijks- en provinciaal beleid dat het landschappelijk gezien een bijzondere omgeving betreft welke gehandhaafd dient te blijven.

Dit is een landelijke omgeving met passende lage bebouwing en er is geen visie van de gemeente waaruit blijkt dat hier plotseling flats in deze omgeving moeten passen, dan wel hiertoe een noodzaak zou bestaan. Hoogbouw heeft een zeer hinderlijk horizonvervuiling tot gevolg. Het plan kan dan ook precedentwerking hebben voor andere locaties rond de Loosdrechtse plassen.

Reactie:

Het bouwplan is door de stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld en die heeft positief over het bouwplan geadviseerd. De stichting Welstandszorg Noord-Holland is van mening

dat het plan weer zijn oorspronkelijk ambitieniveau heeft teruggekregen. Kortom een plan waarmee de zo belangrijke verblijfs- en dagrecreatieve functie van de Loosdrechtse Plassen wordt versterkt.

De verhoging van de bebouwing met één bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag terugvalt, in een groot uitgestrekt gebied als dat van de Loosdrechtse plassen kan dan ook niet als horizonvervuiling worden aangemerkt. Noch zal er sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied. De gemeente heeft in de afweging van belangen meegewogen dat een ongewenste situatie wordt opgeheven en dat de ontwikkeling plaatsvindt op een kavel waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Daarin wordt aangesloten bij de SER-ladder. In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Met betrekking tot de geopperde precedentwerking met betrekking tot de hoogte voor overige locaties rond de Loosdrechtse plassen is de gemeente niet bang. In ieder voorkomend geval zal een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente noodzakelijk zijn. Daarbij kan zeker niet klakkeloos naar de nu voorliggende besluitvorming worden verwezen. Overigens merkt de gemeente op dat de nu te realiseren hoogte zeker niet uniek is aan dezelfde plas. In het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een bouwhoogte van 15,5 meter toegestaan. De daar te realiseren bouwhoogte is dan ook 1,5 meter hoger dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Het bouwplan West End voorziet echter in een hoogte van 13,25 meter.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2.3. Permanente bewoning

Inhoud zienswijze:

Een punt waarop het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan betreft het feit dat de appartementen permanent bewoond gaan worden, daar waar volgens de huidige bestemming slechts recreatief gebruik is toegestaan. Weliswaar lijkt handhavend optreden niet meer mogelijk te zijn in verband met het feit dat het gebruik nu al onder het overgangsrecht valt evenals de lange duur van permanente bewoning. Het nalaten van handhaving door de gemeente in het verleden mag niet leiden tot legalisering met een intensivering van het gebruik zoals nu wordt beoogd.

Reactie:

De gemeente is het met de indienster van de zienswijze niet eens dat er sprake is van een intensivering van het gebruik. In de huidige situatie zijn er immers 15 appartementen permanent bewoond. In de nieuwe situatie zijn dat er slechts 13.

Het feit dat al jaren sprake is van permanente bewoning maakt het niet mogelijk handhavend op te treden. Geconstateerd kan worden dat door het terugbrengen van het aantal appartementen ook op dit punt de situatie verbetert in vergelijking met de huidige situatie.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2.4. Aantasting privacy

Inhoud zienswijze:

De indienst van deze zienswijze geeft aan dat het opschuiven van de bebouwing tot gevolg heeft dat haar perceel, onevenredig veel aantasting van de privacy zal ondervinden, aangezien de nieuwe gebouwen op de locatie West End veel meer in het gezichtsveld van haar perceel zullen liggen dan in de huidige situatie het geval is. Daar komt bovendien nog bij dat blijkens de meest recente tekeningen voor alle appartementen balkons zijn voorzien, waardoor de privacy voor de bewoners van de andere percelen op de Veendijk nog meer zal worden aangetast. Vanaf de balkons zal een direct zicht op deze percelen, in het bijzonder de tuinen en terrassen, ontstaan.

Reactie:

Bij de beantwoording is uitgegaan van de afstanden die zijn opgenomen in de afbeeldingen in de bijlage.

Binnen het huidige bestemmingsplan mag aan de zuidzijde van het terrein bebouwing worden opgericht (zie bijlage, afbeelding 2). Ter plaatse heeft vroeger een loods gestaan, die weer opgebouwd zou mogen worden. De afstand van de toegestane bebouwing tot de dichtstbijzijnde woning (Veendijk 24) bedraagt ruim 32 meter (zie bijlage). In dit bestemmingsplan is de afstand bijna 33 meter. Wat de bebouwingsafstand betreft kan daarom worden geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie geen verslechtering zal optreden voor Veendijk 24. Datzelfde geldt overigens ook voor het bebouwingsoppervlak. De oppervlakte van het huidige appartementengebouw en de (voormalige) loods bedraagt 1.572 m². Deze oppervlakte is exact gelijk aan de oppervlakte van de twee nieuw te realiseren bouwblokken.

Ten aanzien van het toekomstige uitzicht vanaf de terrassen kan worden opgemerkt dat de terrassen zich aan de zuidoostzijde op de eerste en tweede verdieping van het nieuwe woongebouw bevinden. Gelet op de beperkte oriëntatie naar het zuiden en de brede oriëntatie naar het oosten in de richting van de Eerste Plas kan nauwelijks worden gesproken van aantasting van de privacy, temeer daar de ontwikkelaar hierover met de bewoners van Veendijk 24 heeft aangeboden dat aan de zuidzijde van de balkons op de verdiepingen een voorziening zal worden aangebracht, zoals schuin geplaatste panelen onder 45 graden. Bovendien zal de beglazing in de ramen aan de zuidwestkant worden voorzien van (mat)glas of shutters, ter beoordeling van de architect, om het zicht op het perceel Veendijk 24 te voorkomen. Ook is aan de eigenaar van Veendijk 24 het aanbod gedaan dat de ontwikkelaar enige bomen op de kavel Veendijk 24 zal plaatsen om zo het zicht op het nieuwe complex te verminderen.

In de bovenste laag van het nieuwe complex zal een penthouse worden gerealiseerd die circa 3,5 meter terug zal komen te liggen ten opzichte van de gevellijn. Vanaf de buitenruimte van het penthouse op de derde verdieping is in beginsel uitzicht op Veendijk 24 mogelijk. Toch zal ook

hier de aantasting van privacy in de zomer nauwelijks een rol spelen vanwege het afscheidend groen en een meer dan redelijke afstand tussen het bouwplan en het woonhuis (circa 33 meter: zie bijlage, afbeelding 3). Desalniettemin wordt ook hier een extra voorziening getroffen. In de ontworpen bloembak van het penthouse zal aan de zuidwest zijde een groenblijvende haag van planten worden opgenomen of in overleg met de architect een andere voorziening worden aangebracht om hetzelfde effect te bereiken.

Met betrekking tot de zorgen over een intensivering van het gebruik kan het volgende worden opgemerkt. Nogmaals wil de gemeente benadrukken dat het opheffen van een ongewenste situatie door de herontwikkeling wordt bereikt. De kwaliteit van bebouwing en jachthaven zal verbeteren. De kwalitatieve verbetering zal mede worden bereikt door het verwijderen van de bedrijfsmatige activiteiten. Het spreekt voor zich dat de bewoning van de appartementen een toename van de gebruiksdruk zal opleveren. Daar staat echter tegenover dat de bedrijfsmatige activiteiten (botenherstelbedrijf) in de nieuwe situatie niet terugkomen. De gemeente is daarom van mening, mede gelet op de bovenbeschreven afstanden, dat van een onrustiger woonomgeving nauwelijks sprake zal zijn.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2.5. Ontbreken recht van overpad

Inhoud zienswijze:

De 10 geprojecteerde woonboten liggen tegen de noordelijk perceelsgrens van het perceel Veendijk 24. Daardoor zullen de woonbootbewoners over water varen dat behoort tot het perceel van de indiener van de zienswijze. Zij meent dat zij geen recht van overpad hoeft te verlenen. Zij is van mening dat dit onacceptabel is.

Reactie:

Momenteel liggen de woonboten al vele jaren tegen de perceelsgrens aan. Daarin brengt het voorliggende plan geen verandering. De bestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen is gelijk aan de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze heeft derhalve geen betrekking op de bestemmingen die in het bestemmingsplan worden gelegd op de gronden (en wateren). Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente intensief overleg gevoerd met de ontwikkelaar om te bezien welke mogelijkheden er zijn om enigszins aan de zienswijze tegemoet te komen. De inrichting van de jachthaven (en derhalve de realisatie van het aantal ligplaatsen) laat helaas weinig speelruimte. Desalniettemin is er overeenstemming bereikt over het opschuiven van de woonbootligplaatsen over een afstand van 1 meter. Concreet zal dit er toe leiden dat de eventueel aangemeerde vaartuigen niet op de waterkavel van Veendijk 24 zullen worden afgemeerd.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De verbeelding zal worden gewijzigd zodat de aanduiding "woonschepenligplaats" 1 meter in noordelijke richting wordt opgeschoven.

2.3. Indiener 3

2.3.1. Overeenkomst projectontwikkelaar

Inhoud zienswijze:

De gemeente heeft een overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. De projectontwikkelaar zal investeren in een nieuw brandstofstation. De realisering van het gehele project wordt overigens in twijfel getrokken. De exploitatie is daarmee niet verzekerd.

Reactie:

De zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en dient alleen om deze reden al ongegrond te worden verklaard. De suggestie dat sprake is van laakbaar gedrag (en overige verdachtmakingen die hier niet zijn samengevat) spreekt de gemeente tegen. De huidige situatie ter plaatse van de locatie West End laat veel te wensen over. Met de nieuwe ontwikkeling zal naar de mening van de gemeente een impuls worden gegeven aan de omgeving. De recreatieve functie wordt versterkt met onder andere de complete vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. Het is in dit soort gevallen gebruikelijk dat de gemeente en de ontwikkelende partij afspraken maken over de wijze waarop (en de randvoorwaarden waarbinnen) de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de grondexploitatiewet en de Wet ruimtelijke ordening is zelfs de verplichting opgenomen dat het verhaal van kosten in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt vastgelegd. De resultaten en processen zijn, voor zover dat niet indruist tegen het openbaar belang, transparant en controleerbaar.

In dit kader wordt de gedachte, dat het opnemen van een brandstofverkooppunt in de plan voor West End is ingegeven door onderhandse afspraken en ontwijkend beleid, eveneens niet onderschreven. Het feit dat er op verzoek van de gemeente afspraken zijn gemaakt over het handhaven en vernieuwen van het enige brandstofpunt op de Loosdrechtse plassen kan naar de mening van de gemeente niet worden gezien als het ontlopen van verantwoordelijkheid, eerder als het tegenovergestelde. De aard en de locatie van een nieuw ander brandstofservicepunt zal naar de mening van de indieners in een locatie-onderzoek aan de orde dienen te komen. Dit overstijgt de schaal van dit bestemmingsplan. De gemeente Wijdereen heeft geen voornemen om een dergelijk onderzoek op te starten. Dat is ook niet nodig omdat het geplande nieuwe brandstofservicepunt in dit bestemmingsplan in de behoefte voorziet.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3.2. Bouwvolume en omgeving

Inhoud zienswijze:

West End is gesitueerd in een gebied dat in het vigerend bestemmingsplan een bestemming heeft die onder meer tot doel heeft de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden te behouden en/of te herstellen. Een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte op een naastgelegen perceel is hier moeilijk mee in overeenstemming te brengen. Overigens blijkt ook uit rijks- en provinciaal beleid dat het landschappelijk gezien een bijzondere omgeving betreft welke gehandhaafd dient te blijven.

Dit is een landelijke omgeving met passende lage bebouwing en er is geen visie van de gemeente waaruit blijkt dat hier plotseling flats in deze omgeving moeten passen, dan wel hiertoe een noodzaak zou bestaan. Hoogbouw heeft een zeer hinderlijk horizonvervuiling tot gevolg. Het plan kan dan ook precedentwerking hebben voor andere locaties rond de Loosdrechtse plassen.

Reactie:

Vooropgesteld dat de term "hoogbouw" hier naar de mening van de gemeente niet van toepassing is. Het bouwplan is door de stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld en die heeft positief over het bouwplan geadviseerd. De stichting Welstandszorg Noord-Holland is van mening dat het plan weer zijn oorspronkelijk ambitieniveau heeft teruggekregen. Kortom een plan waarmee de zo belangrijke verblijfs- en dagrecreatieve functie van de Loosdrechtse Plassen wordt versterkt.

De verhoging van de bebouwing met één bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag terugvalt, in een groot uitgestrekt gebied als dat van de Loosdrechtse plassen kan dan ook niet als horizonvervuiling worden aangemerkt. Noch zal er sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied. De gemeente heeft in de afweging van belangen meegewogen dat een ongewenste situatie wordt opgeheven en dat de ontwikkeling plaatsvindt op een kavel waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Daarin wordt aangesloten bij de SER-ladder. In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Met betrekking tot de geopperde precedentwerking met betrekking tot de hoogte voor overige locaties rond de Loosdrechtse plassen is de gemeente niet bang. In ieder voorkomend geval zal een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente noodzakelijk zijn. Daarbij kan zeker niet klakkeloos naar de nu voorliggende besluitvorming worden verwezen. Overigens merkt de gemeente op dat de nu te realiseren hoogte zeker niet uniek is aan dezelfde plas. In het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een bouwhoogte van 15,5 meter toegestaan. De daar te realiseren bouwhoogte is dan ook 1,5 meter hoger dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Het bouwplan West End voorziet echter in een hoogte van 13,25 meter.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3.3. Parkeren

Inhoud zienswijze:

Indiener van de zienswijze is van mening dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan.

Reactie:

De in het bestemmingsplan gegeven berekening is conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdereen. Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt aan deze beleidsregels

getoetst. In dit geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar komen uitsluitend de bestaande functies terug. Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van slechts 25 plaatsen. Daarmee zal het plan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de parkeersituatie op de Veendijk. Bovendien zal een groot deel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving zeker ten goede komt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de parkeernorm, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het feit dat door het bouwplan het tekort wordt teruggebracht van 206 tot 25 parkeerplaatsen en dat nu een deel van de parkeerplaatsen ondergronds wordt aangebracht, is zo'n bijzondere omstandigheid. In aanvulling daarop kan verder worden opgemerkt dat de parkeersituatie langs de Veendijk is geanalyseerd. Daarbij is met name gekeken naar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de Veendijk binnen een loopafstand van 150 meter. De afstand van 150 meter is daarbij gekozen, omdat dit voor bezoekers een acceptabele loopafstand is. Hieruit blijkt dat binnen die afstand ruimschoots voldoende parkeerplaatsen langs de Veendijk aanwezig zijn om het geconstateerde tekort van 25 parkeerplaatsen te compenseren.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3.4. Aantasting privacy

Inhoud zienswijze:

Nog los van de relatie tot het bestemmingsplan geeft de indiener van de zienswijze aan dat de bebouwing tot gevolg heeft dat zijn perceel onevenredig veel aantasting van de privacy zal ondervinden door het onbelemmerde zicht op zijn perceel.

Reactie:

Bij de beantwoording is uitgegaan van het pand Veendijk 24 omdat deze dichterbij het bouwplan is gesitueerd dan het pand Veendijk 25 (dat bewoond wordt door de indiener van deze zienswijze) en derhalve maatgevend is voor de beoordeling. Voor een overzicht van de hierna genoemde afstanden wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen afbeeldingen.

Binnen het huidige bestemmingsplan mag aan de zuidzijde van het terrein bebouwing worden opgericht (zie bijlage, afbeelding 2). Ter plaatse heeft vroeger een loods gestaan, die weer opgebouwd zou mogen worden. De afstand van de toegestane bebouwing tot de dichtstbijzijnde woning (Veendijk 24) bedraagt ruim 32 meter (zie bijlage). In dit bestemmingsplan is de afstand bijna 33 meter. Wat de bebouwingsafstand betreft kan daarom worden geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie geen verslechtering zal optreden voor Veendijk 24. Datzelfde geldt overigens ook voor het bebouwingsoppervlak. De oppervlakte van het huidige appartementengebouw en de (voormalige) loods bedraagt 1.572 m². Deze oppervlakte is exact gelijk aan de oppervlakte van de twee nieuw te realiseren bouwblokken.

Ten aanzien van het toekomstige uitzicht vanaf de terrassen kan worden opgemerkt dat de terrassen zich aan de zuidoostzijde op de eerste en tweede verdieping van het nieuwe woongebouw bevinden. Gelet op de beperkte oriëntatie naar het zuiden en de brede oriëntatie naar het oosten in de richting van de Eerste Plas kan nauwelijks worden gesproken van aantasting van de privacy, temeer daar de ontwikkelaar hierover met de bewoners van Veendijk 24 heeft aangeboden dat aan de zuidzijde van de balkons op de verdiepingen een voorziening zal worden aangebracht, zoals schuin geplaatste panelen onder 45 graden. Bovendien zal de beglazing in de ramen aan de zuidwestkant worden voorzien van (mat)glas of shutters, ter beoordeling van de architect, om het zicht op het perceel Veendijk 24 te voorkomen. Ook is aan de eigenaar van Veendijk 24 het aanbod gedaan dat de ontwikkelaar enige bomen op de kavel Veendijk 24 zal plaatsen om zo het zicht op het nieuwe complex te verminderen.

In de bovenste laag van het nieuwe complex zal een penthouse worden gerealiseerd die circa 3,5 meter terug zal komen te liggen ten opzichte van de gevellijn. Vanaf de buitenruimte van het penthouse op de derde verdieping is in beginsel uitzicht op Veendijk 24 mogelijk. Toch zal ook hier de aantasting van privacy in de zomer nauwelijks een rol spelen vanwege het afscheidend groen en een meer dan redelijke afstand tussen het bouwplan en het woonhuis (circa 33 meter: zie bijlage, afbeelding 3). Desalniettemin wordt ook hier een extra voorziening getroffen. In de ontworpen bloembak van het penthouse zal aan de zuidwest zijde een groenblijvende haag van planten worden opgenomen of in overleg met de architect een andere voorziening worden aangebracht om hetzelfde effect te bereiken.

Voor het woonhuis Veendijk 25 is de afstand naar het bouwplan aanzienlijk groter (circa 62 meter). Daar zal derhalve geen sprake zijn van een aantasting van de privacy.

Met betrekking tot de zorgen over een intensivering van het gebruik kan het volgende worden opgemerkt. Nogmaals wil de gemeente benadrukken dat het opheffen van een ongewenste situatie door de herontwikkeling wordt bereikt. De kwaliteit van bebouwing en jachthaven zal verbeteren. De kwalitatieve verbetering zal mede worden bereikt door het verwijderen van de bedrijfsmatige activiteiten. Het spreekt voor zich dat de bewoning van de appartementen een toename van de gebruiksdruk zal opleveren. Daar staat echter tegenover dat de bedrijfsmatige activiteiten (botenherstelbedrijf) in de nieuwe situatie niet terugkomen. De gemeente is daarom van mening, mede gelet op de bovenbeschreven afstanden, dat van een onrustiger woonomgeving nauwelijks sprake zal zijn.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3.5. Economische uitvoerbaarheid

Inhoud zienswijze:

Diverse indieners hebben een andere mening over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daar waar indiener van deze zienswijze van mening is dat het plan niet uitgevoerd zal worden door stijgende grondprijzen en een gebrek aan financieel gewin, is indiener 1 (de heer

Dros) nu juist van mening dat het project zeer lucratief is en dat er dus gemakkelijk één bouwlaag minder kan worden gerealiseerd.

Reactie:

De initiatiefnemers zien de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid, ondanks de complexe en moeilijke marktsituatie, met vertrouwen tegemoet. Daarbij is rekening gehouden met een uitgevoerd onderzoek naar planschaderisico. Uit de particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer is op 30 september 2009 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.4. Indiener 4

2.4.1. Strijd met bestemmingsplan

Inhoud zienswijze:

De herstructurering van het complex West End betreft de sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw, te weten 13 appartementen voor permanente bewoning, een restaurant en een opnieuw in te richten jachthaven. Ten behoeve van deze voorzieningen zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze herstructurering is naar de mening van inspreker om verschillende redenen in strijd met het bestemmingsplan. Indiener noemt onder meer de situering van de bebouwing buiten de bouwvlakken, alsmede de goot- en bouwhoogte.

Reactie:

De relatie van het bouwplan (qua maatvoering, inrichting en functie) tot het vigerende bestemmingsplan, is niet relevant. Het nu voorliggende bestemmingsplan is in procedure gebracht omdat het nieuwe bouwplan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan is derhalve nodig om, zowel een goede afweging van belangen te bewerkstelligen, als een goed juridisch-planologisch kader voor de toetsing van het nieuwe bouwplan te verkrijgen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.4.2. Overeenkomst projectontwikkelaar

Inhoud zienswijze:

De gemeente heeft een overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. De projectontwikkelaar zal investeren in een nieuw brandstofstation. De exploitatie is daarmee niet verzekerd. Los daarvan dient beleid van de gemeente ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling niet te worden beïnvloed door andere belangen. In ieder geval dient de gemeente de regie in handen te houden aangaande een brandstofstation op de Loosdrechtse Plassen en deze verantwoordelijkheid niet af te schuiven door laakbaar beleid op het gebied van bestemmingsplannen opheffen en bouw aanvragen.

Reactie:

De zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en dient alleen om deze reden al ongegrond te worden verklaard. De suggestie dat sprake is van laakbaar gedrag spreekt de gemeente tegen. De huidige situatie ter plaatse van de locatie West End laat veel te wensen over. Met de nieuwe ontwikkeling zal naar de mening van de gemeente een impuls worden gegeven aan de omgeving. De recreatieve functie wordt versterkt met onder andere de complete vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. Het is in dit soort gevallen gebruikelijk dat de gemeente en de ontwikkelende partij afspraken maken over de wijze waarop (en de randvoorwaarden waarbinnen) de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de grondexploitatiewet en de Wet ruimtelijke ordening is zelfs de verplichting opgenomen dat het verhaal van kosten in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt vastgelegd. De resultaten en processen zijn, voor zover dat niet indruist tegen het openbaar belang, transparant en controleerbaar.

In dit kader wordt de gedachte, dat het opnemen van een brandstofverkooppunt in de plan voor West End is ingegeven door onderhandse afspraken en ontwijkend beleid, eveneens niet onderschreven. Het feit dat er op verzoek van de gemeente afspraken zijn gemaakt over het handhaven en vernieuwen van het enige brandstofpunt op de Loosdrechtse plassen kan naar de mening van de gemeente niet worden gezien als het ontlopen van verantwoordelijkheid, eerder als het tegenovergestelde. De aard en de locatie van een nieuw ander brandstofservicepunt zal naar de mening van de indieners in een locatie-onderzoek aan de orde dienen te komen. Dit overstijgt de schaal van dit bestemmingsplan. De gemeente Wijdemeren heeft geen voornemen om een dergelijk onderzoek op te starten. Dat is ook niet nodig omdat het geplande nieuwe brandstofservicepunt in dit bestemmingsplan in de behoefte voorziet.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.4.3. Bouwvolume en omgeving

Inhoud zienswijze:

West End is gesitueerd in een gebied dat in het vigerend bestemmingsplan een bestemming heeft die onder meer tot doel heeft de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden te behouden en/of te herstellen. Een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte op een naastgelegen perceel is hier moeilijk mee in overeenstemming te brengen. Overigens blijkt ook uit rijks- en provinciaal beleid dat het landschappelijk gezien een bijzondere omgeving betreft welke gehandhaafd dient te blijven.

Dit is een landelijke omgeving met passende lage bebouwing en er is geen visie van de gemeente waaruit blijkt dat hier plotseling flats in deze omgeving moeten passen, dan wel hiertoe een noodzaak zou bestaan. Hoogbouw heeft een zeer hinderlijke horizonvervuiling tot gevolg. Het plan kan dan ook precedentwerking hebben voor andere locaties rond de Loosdrechtse plassen.

Reactie:

Vooropgesteld dat de term "hoogbouw" hier naar de mening van de gemeente niet van toepassing is. Het bouwplan is door de stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld en die heeft positief over het bouwplan geadviseerd. De stichting Welstandszorg Noord-Holland is van mening dat het plan weer zijn oorspronkelijk ambitieniveau heeft teruggekregen. Kortom een plan waarmee de zo belangrijke verblijfs- en dagrecreatieve functie van de Loosdrechtse Plassen wordt versterkt.

De verhoging van de bebouwing met één bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag terugvalt, in een groot uitgestrekt gebied als dat van de Loosdrechtse plassen kan dan ook niet als horizonvervuiling worden aangemerkt. Noch zal er sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied. De gemeente heeft in de afweging van belangen meegewogen dat een ongewenste situatie wordt opgeheven en dat de ontwikkeling plaatsvindt op een kavel waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Daarin wordt aangesloten bij de SER-ladder. In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Met betrekking tot de geopperde precedentwerking met betrekking tot de hoogte voor overige locaties rond de Loosdrechtse plassen is de gemeente niet bang. In ieder voorkomend geval zal een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente noodzakelijk zijn. Daarbij kan zeker niet klakkeloos naar de nu voorliggende besluitvorming worden verwezen. Overigens merkt de gemeente op dat de nu te realiseren hoogte zeker niet uniek is aan dezelfde plas. In het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een bouwhoogte van 15,5 meter toegestaan. De daar te realiseren bouwhoogte is dan ook ruim 1,5 meter hoger dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Het bouwplan West End voorziet echter in een hoogte van 13,25 meter.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.4.4. Parkeren

Inhoud zienswijze:

Momenteel heeft West End volgens de gemeente 50 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn dat er zo'n 10-15 meer omdat er op het terrein geen parkeervakken zijn. In het zomerseizoen staat de Veendijk vaak vol met al dan niet legaal geparkeerde auto's. Op die momenten staat de parkeerplaatsen op West End eveneens vol. Dit ondanks het feit, dat het restaurant van West End reeds vele jaren gesloten is. In het nieuwe plan zal dit niet veel veranderen. Ook nu is er (volgens de berekeningen van de gemeente) een tekort aan parkeerplaatsen waarvoor de gemeente een ontheffing wil geven. Deze berekeningen zijn gedaan met theoretische aannames. De praktijk zal zijn dat er op veel dagen gedurende het zomerseizoen toch een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.

Reactie:

De in het bestemmingsplan gegeven berekening is conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren. Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt aan deze beleidsregels getoetst. In dit geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar komen uitsluitend de bestaande functies terug. Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van slechts 25 plaatsen. Daarmee zal het plan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de parkeersituatie op de Veendijk. Bovendien zal een groot deel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving zeker ten goede komt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de parkeernorm, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het feit dat door het bouwplan het tekort wordt teruggebracht van 206 tot 25 parkeerplaatsen en dat nu een deel van de parkeerplaatsen ondergronds wordt aangebracht, is zo'n bijzondere omstandigheid. In aanvulling daarop kan verder worden opgemerkt dat de parkeersituatie langs de Veendijk is geanalyseerd. Daarbij is met name gekeken naar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de Veendijk binnen een loopafstand van 150 meter. De afstand van 150 meter is daarbij gekozen, omdat dit voor bezoekers een acceptabele loopafstand is. Hieruit blijkt dat binnen die afstand ruimschoots voldoende parkeerplaatsen langs de Veendijk aanwezig zijn om het geconstateerde tekort van 25 parkeerplaatsen te compenseren.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5. Indiener 5

2.5.1. Strijd met bestemmingsplan

Inhoud zienswijze:

De herstructurering van het complex West End betreft de sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw, te weten 13 appartementen voor permanente bewoning, een restaurant en een opnieuw in te richten jachthaven. Ten behoeve van deze voorzieningen zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze herstructurering is naar de mening van insprekers om verschillende redenen in strijd met het bestemmingsplan. Insprekers noemen onder meer de situering van de bebouwing buiten de bouwvlakken, de goot- en bouwhoogte, de permanente bewoning, de situering van het pompeiland en het volume van de bebouwing.

Reactie:

De relatie van het bouwplan (qua maatvoering, inrichting en functie) tot het vigerende bestemmingsplan, is niet relevant. Het nu voorliggende bestemmingsplan is in procedure gebracht omdat het nieuwe bouwplan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan is derhalve nodig om, zowel een

goede afweging van belangen te bewerkstelligen, als een goed juridisch-planologisch kader voor de toetsing van het nieuwe bouwplan te verkrijgen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5.2. Overeenkomst projectontwikkelaar

Inhoud zienswijze:

De gemeente heeft een overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. De projectontwikkelaar zal investeren in een nieuw brandstofstation. De exploitatie is daarmee niet verzekerd. Los daarvan dient beleid van de gemeente ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling niet te worden beïnvloed door andere belangen. In ieder geval dient de gemeente de regie in handen te houden aangaande een brandstofstation op de Loosdrechtse Plassen en deze verantwoordelijkheid niet af te schuiven door laakbaar beleid op het gebied van bestemmingsplannen onthef-fingen en bouwaanvragen.

Reactie:

De zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en dient alleen om deze reden al ongegrond te worden verklaard. De suggestie dat sprake is van laakbaar gedrag spreekt de gemeente tegen. De huidige situatie ter plaatse van de locatie West End laat veel te wensen over. Met de nieuwe ontwikkeling zal naar de mening van de gemeente een impuls worden gegeven aan de omgeving. De recreatieve functie wordt versterkt met onder andere de complete vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. Het is in dit soort gevallen gebruikelijk dat de gemeente en de ontwikkelende partij afspraken maken over de wijze waarop (en de randvoorwaarden waarbinnen) de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de grondexploitatiewet en de Wet ruimtelijke ordening is zelfs de verplichting opgenomen dat het verhaal van kosten in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt vastgelegd. De resultaten en processen zijn, voor zover dat niet indruist tegen het openbaar belang, transparant en controleerbaar.

In dit kader wordt de gedachte, dat het opnemen van een brandstofverkooppunt in de plan voor West End is ingegeven door onderhandse afspraken en ontwijkend beleid, eveneens niet onderschreven. Het feit dat er op verzoek van de gemeente afspraken zijn gemaakt over het handhaven en vernieuwen van het enige brandstofpunt op de Loosdrechtse plassen kan naar de mening van de gemeente niet worden gezien als het ontlopen van verantwoordelijkheid, eerder als het tegenovergestelde. De aard en de locatie van een nieuw ander brandstofs-servicepunt zal naar de mening van de indieners in een locatie-onderzoek aan de orde dienen te komen. Dit overstijgt de schaal van dit bestemmingsplan. De gemeente Wijdmeren heeft geen voornemen om een dergelijk onderzoek op te starten. Dat is ook niet nodig omdat het geplande nieuwe brandstofs-servicepunt in dit bestemmingsplan in de behoefte voorziet.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5.3. **Bouwvolume en omgeving**

Inhoud zienswijze:

West End is gesitueerd in een gebied dat in het vigerend bestemmingsplan een bestemming heeft die onder meer tot doel heeft de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden te behouden en/of te herstellen. Een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte op een naastgelegen perceel is hier moeilijk mee in overeenstemming te brengen. Overigens blijkt ook uit rijks- en provinciaal beleid dat het landschappelijk gezien een bijzondere omgeving betreft welke gehandhaafd dient te blijven.

Dit is een landelijke omgeving met passende lage bebouwing en er is geen visie van de gemeente waaruit blijkt dat hier plotseling flats in deze omgeving moeten passen, dan wel hiertoe een noodzaak zou bestaan. Hoogbouw heeft een zeer hinderlijk horizonvervuiling tot gevolg. Het plan kan dan ook precedentwerking hebben voor andere locaties rond de Loosdrechtse plassen.

Reactie:

Vooropgesteld dat de term "hoogbouw" hier naar de mening van de gemeente niet van toepassing is. Het bouwplan is door de stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld en die heeft positief over het bouwplan geadviseerd. De stichting Welstandszorg Noord-Holland is van mening dat het plan weer zijn oorspronkelijk ambitieniveau heeft teruggekregen. Kortom een plan waarmee de zo belangrijke verblijfs- en dagrecreatieve functie van de Loosdrechtse Plassen wordt versterkt.

De verhoging van de bebouwing met één bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag terugvalt, in een groot uitgestrekt gebied als dat van de Loosdrechtse plassen kan dan ook niet als horizonvervuiling worden aangemerkt. Noch zal er sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied. De gemeente heeft in de afweging van belangen meegewogen dat een ongewenste situatie wordt opgeheven en dat de ontwikkeling plaatsvindt op een kavel waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Daarin wordt aangesloten bij de SER-ladder. In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Met betrekking tot de geopperde precedentwerking met betrekking tot de hoogte voor overige locaties rond de Loosdrechtse plassen is de gemeente niet bang. In ieder voorkomend geval zal een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente noodzakelijk zijn. Daarbij kan zeker niet klakkeloos naar de nu voorliggende besluitvorming worden verwezen. Overigens merkt de gemeente op dat de nu te realiseren hoogte zeker niet uniek is aan dezelfde plas. In het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een bouwhoogte van 15,5 meter toegestaan. De daar te realiseren bouwhoogte is dan ook ruim 1,5 meter hoger dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Het bouwplan West End voorziet echter in een hoogte van 13,25 meter.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5.4. Permanente bewoning

Inhoud zienswijze:

Een punt waarop het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan betreft het feit dat de appartementen permanent bewoond gaan worden, daar waar volgens de huidige bestemming slechts recreatief gebruik is toegestaan. Weliswaar lijkt handhavend optreden niet meer mogelijk te zijn in verband met het feit dat het gebruik nu al onder het overgangsrecht valt evenals de lange duur van permanente bewoning. Het nalaten van handhaving door de gemeente in het verleden mag niet leiden tot legalisering met een intensivering van het gebruik zoals nu wordt beoogd.

Reactie:

De gemeente is het met de indieners van de zienswijze niet eens dat er sprake is van een intensivering van het gebruik. In de huidige situatie zijn er immers 15 appartementen permanent bewoond. In de nieuwe situatie zijn dat er slechts 13.

Het feit dat al jaren sprake is van permanente bewoning maakt het niet mogelijk handhavend op te treden. Geconstateerd kan worden dat door het terugbrengen van het aantal appartementen ook op dit punt de situatie verbeterd in vergelijking met de huidige situatie.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5.5. Parkeren

Inhoud zienswijze:

Momenteel heeft West End volgens de gemeente 50 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn dat er zo'n 10-15 meer omdat er op het terrein geen parkeervakken zijn. In het zomerseizoen staat de Veendijk vaak vol met al dan niet legaal geparkeerde auto's. Op die momenten staat de parkeerplaatsen op West End eveneens vol. Dit ondanks het feit, dat het restaurant van West End reeds vele jaren gesloten is. In het nieuwe plan zal dit niet veel veranderen. Ook nu is er (volgens de berekeningen van de gemeente) een tekort aan parkeerplaatsen waarvoor de gemeente een ontheffing wil geven. Deze berekeningen zijn gedaan met theoretische aannames. De praktijk zal zijn dat er op veel dagen gedurende het zomerseizoen toch een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.

Reactie:

De in het bestemmingsplan gegeven berekening is conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren. Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt aan deze beleidsregels getoetst. In dit geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar komen uitsluitend de bestaande functies terug. Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van slechts 25 plaatsen. Daarmee zal het plan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de parkeersituatie op de Veendijk. Bovendien zal een

groot deel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving zeker ten goede komt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de parkeernorm, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het feit dat door het bouwplan het tekort wordt teruggebracht van 206 tot 25 parkeerplaatsen en dat nu een deel van de parkeerplaatsen ondergronds wordt aangebracht, is zo'n bijzondere omstandigheid. In aanvulling daarop kan verder worden opgemerkt dat de parkeersituatie langs de Veendijk is geanalyseerd. Daarbij is met name gekeken naar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de Veendijk binnen een loopafstand van 150 meter. De afstand van 150 meter is daarbij gekozen, omdat dit voor bezoekers een acceptabele loopafstand is. Hieruit blijkt dat binnen die afstand ruimschoots voldoende parkeerplaatsen langs de Veendijk aanwezig zijn om het geconstateerde tekort van 25 parkeerplaatsen te compenseren.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.6. Indiener 6

2.6.1. Strijd met bestemmingsplan

Inhoud zienswijze:

De herstructurering van het complex West End betreft de sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw, te weten 13 appartementen voor permanente bewoning, een restaurant en een opnieuw in te richten jachthaven. Ten behoeve van deze voorzieningen zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze herstructurering is naar de mening van inspreker om verschillende redenen in strijd met het bestemmingsplan. Inspreker noemt onder meer de situering van de bebouwing buiten de bouwvlakken, de goot- en bouwhoogte, de permanente bewoning, de situering van het pompeiland en het volume van de bebouwing.

Reactie:

De relatie van het bouwplan (qua maatvoering, inrichting en functie) tot het vigerende bestemmingsplan, is niet relevant. Het nu voorliggende bestemmingsplan is in procedure gebracht omdat het nieuwe bouwplan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan is derhalve nodig om, zowel een goede afweging van belangen te bewerkstelligen, als een goed juridisch-planologisch kader voor de toetsing van het nieuwe bouwplan te verkrijgen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.6.2. Overeenkomst projectontwikkelaar

Inhoud zienswijze:

De gemeente heeft een overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. De projectontwikkelaar zal investeren in een nieuw brandstofstation. De exploitatie is daarmee niet verzekerd. Los daarvan dient beleid van de gemeente ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling niet te worden beïnvloed door andere belangen. In ieder geval dient de gemeente de regie in handen

te houden aangaande een brandstofstation op de Loosdrechtse Plassen en deze verantwoordelijkheid niet af te schuiven door laakbaar beleid op het gebied van bestemmingsplannen onthef-fingen en bouwaanvragen.

Reactie:

De zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en dient alleen om deze reden al ongegrond te worden verklaard. De suggestie dat sprake is van laakbaar gedrag spreekt de gemeente tegen. De huidige situatie ter plaatse van de locatie West End laat veel te wensen over. Met de nieuwe ontwikkeling zal naar de mening van de gemeente een impuls worden ge-given aan de omgeving. De recreatieve functie wordt versterkt met onder andere de complete vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. Het is in dit soort gevallen gebrui-kelijk dat de gemeente en de ontwikkelende partij afspraken maken over de wijze waarop (en de randvoorwaarden waarbinnen) de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de grondexploitatiewet en de Wet ruimtelijke ordening is zelfs de verplichting opgenomen dat het verhaal van kosten in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt vastgelegd. De resultaten en processen zijn, voor zover dat niet indruist tegen het openbaar belang, transparant en contro-leerbaar.

In dit kader wordt de gedachte, dat het opnemen van een brandstofverkooppunt in de plan voor West End is ingegeven door onderhandse afspraken en ontwijkend beleid, eveneens niet on-derschreven. Het feit dat er op verzoek van de gemeente afspraken zijn gemaakt over het handhaven en vernieuwen van het enige brandstofpunt op de Loosdrechtse plassen kan naar de mening van de gemeente niet worden gezien als het ontlopen van verantwoordelijkheid, eerder als het tegenovergestelde. De aard en de locatie van een nieuw ander brandstofservice-punt zal naar de mening van de indieners in een locatie-onderzoek aan de orde dienen te ko-men. Dit overstijgt de schaal van dit bestemmingsplan. De gemeente Wijdemeren heeft geen voornemen om een dergelijk onderzoek op te starten. Dat is ook niet nodig omdat het geplande nieuwe brandstofservicepunt in dit bestemmingsplan in de behoefte voorziet.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.6.3. Bouwvolume en omgeving

Inhoud zienswijze:

West End is gesitueerd in een gebied dat in het vigerend bestemmingsplan een bestemming heeft die onder meer tot doel heeft de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhis-torische waarden te behouden en/of te herstellen. Een overschrijding van de maximaal toege-stane bouwhoogte op een naastgelegen perceel is hier moeilijk mee in overeenstemming te brengen. Overigens blijkt ook uit rijks- en provinciaal beleid dat het landschappelijk gezien een bijzondere omgeving betreft welke gehandhaafd dient te blijven.

Dit is een landelijke omgeving met passende lage bebouwing en er is geen visie van de ge-meente waaruit blijkt dat hier plotseling flats in deze omgeving moeten passen, dan wel hiertoe een noodzaak zou bestaan. Hoogbouw heeft een zeer hinderlijk horizonvervuiling tot gevolg. Het plan kan dan ook precedentwerking hebben voor andere locaties rond de Loosdrechtse plassen.

Reactie:

Vooropgesteld dat de term "hoogbouw" hier naar de mening van de gemeente niet van toepassing is. Het bouwplan is door de stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld en die heeft positief over het bouwplan geadviseerd. De stichting Welstandszorg Noord-Holland is van mening dat het plan weer zijn oorspronkelijk ambitieniveau heeft teruggekregen. Kortom een plan waarmee de zo belangrijke verblijfs- en dagrecreatieve functie van de Loosdrechtse Plas-sen wordt versterkt.

De verhoging van de bebouwing met één bouwlaag, waarbij de bovenste bouwlaag terugvalt, in een groot uitgestrekt gebied als dat van de Loosdrechtse plassen kan dan ook niet als horizonvervuiling worden aangemerkt. Noch zal er sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke of cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied. De gemeente heeft in de afweging van belangen meegewogen dat een ongewenste situatie wordt opgeheven en dat de ontwikkeling plaatsvindt op een kavel waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Daarin wordt aangesloten bij de SER-ladder. In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Met betrekking tot de geopperde precedentwerking met betrekking tot de hoogte voor overige locaties rond de Loosdrechtse plassen is de gemeente niet bang. In ieder voorkomend geval zal een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente noodzakelijk zijn. Daarbij kan zeker niet klakkeloos naar de nu voorliggende besluitvorming worden verwezen. Overigens merkt de gemeente op dat de nu te realiseren hoogte zeker niet uniek is aan dezelfde plas. In het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een bouwhoogte van 15,5 meter toegestaan. De daar te realiseren bouwhoogte is dan ook ruim 1,5 meter hoger dan in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Het bouwplan West End voorziet echter in een hoogte van 13,25 meter.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.6.4. Permanente bewoning

Inhoud zienswijze:

Een punt waarop het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan betreft het feit dat de appartementen permanent bewoond gaan worden, daar waar volgens de huidige bestemming slechts recreatief gebruik is toegestaan. Weliswaar lijkt handhavend optreden niet meer mogelijk te zijn in verband met het feit dat het gebruik nu al onder het overgangsrecht valt evenals de lange duur van permanente bewoning. Het nalaten van handhaving door de gemeente in het verleden mag niet leiden tot legalisering met een intensivering van het gebruik zoals nu wordt beoogd.

Reactie:

De gemeente is het met de indiener van de zienswijze niet eens dat er sprake is van een intensivering van het gebruik. In de huidige situatie zijn er immers 15 appartementen permanent bewoond. In de nieuwe situatie zijn dat er slechts 13.

Het feit dat al jaren sprake is van permanente bewoning maakt het niet mogelijk handhavend op te treden. Geconstateerd kan worden dat door het terugbrengen van het aantal appartementen ook op dit punt de situatie verbetert in vergelijking met de huidige situatie.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.6.5. Parkeren*Inhoud zienswijze:*

Momenteel heeft West End volgens de gemeente 50 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn dat er zo'n 10-15 meer omdat er op het terrein geen parkeervakken zijn. In het zomerseizoen staat de Veendijk vaak vol met al dan niet legaal geparkeerde auto's. Op die momenten staat de parkeerplaatsen op West End eveneens vol. Dit ondanks het feit, dat het restaurant van West End reeds vele jaren gesloten is. In het nieuwe plan zal dit niet veel veranderen. Ook nu is er (volgens de berekeningen van de gemeente) een tekort aan parkeerplaatsen waarvoor de gemeente een ontheffing wil geven. Deze berekeningen zijn gedaan met theoretische aannames. De praktijk zal zijn dat er op veel dagen gedurende het zomerseizoen toch een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.

Reactie:

De in het bestemmingsplan gegeven berekening is conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren. Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt aan deze beleidsregels getoetst. In dit geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar komen uitsluitend de bestaande functies terug. Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van slechts 25 plaatsen. Daarmee zal het plan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de parkeersituatie op de Veendijk. Bovendien zal een groot deel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving zeker ten goede komt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de parkeernorm, namelijk indien het voldoet aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het feit dat door het bouwplan het tekort wordt teruggebracht van 206 tot 25 parkeerplaatsen en dat nu een deel van de parkeerplaatsen ondergronds wordt aangebracht, is zo'n bijzondere omstandigheid. In aanvulling daarop kan verder worden opgemerkt dat de parkeersituatie langs de Veendijk is geanalyseerd. Daarbij is met name gekeken naar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de Veendijk binnen een loopafstand van 150 meter. De afstand van 150 meter is daarbij gekozen, omdat dit voor bezoekers een acceptabele loopafstand is. Hieruit blijkt dat binnen die afstand ruimschoots

voldoende parkeerplaatsen langs de Veendijk aanwezig zijn om het geconstateerde tekort van 25 parkeerplaatsen te compenseren.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.7. Indiener 7

2.7.1. Strijd met bestemmingsplan

Inhoud zienswijze:

De herstructurering van het complex West End betreft de sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw, te weten 13 appartementen voor permanente bewoning, een restaurant en een opnieuw in te richten jachthaven. Ten behoeve van deze voorzieningen zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze herstructurering is naar de mening van insprekers om verschillende redenen in strijd met het bestemmingsplan. Inspreker noemt onder meer de situering van de bebouwing buiten de bouwvlakken, de goot- en bouwhoogte, de permanente bewoning, de situering van het pompeiland en het volume van de bebouwing.

Reactie:

De relatie van het bouwplan (qua maatvoering, inrichting en functie) tot het vigerende bestemmingsplan, is niet relevant. Het nu voorliggende bestemmingsplan is in procedure gebracht omdat het nieuwe bouwplan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan is derhalve nodig om, zowel een goede afweging van belangen te bewerkstelligen, als een goed juridisch-planologisch kader voor de toetsing van het nieuwe bouwplan te verkrijgen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.7.2. Overeenkomst projectontwikkelaar

Inhoud zienswijze:

De gemeente heeft een overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. De projectontwikkelaar zal investeren in een nieuw brandstofstation. De exploitatie is daarmee niet verzekerd. Los daarvan dient beleid van de gemeente ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling niet te worden beïnvloed door andere belangen. In ieder geval dient de gemeente de regie in handen te houden aangaande een brandstofstation op de Loosdrechtse Plassen en deze verantwoordelijkheid niet af te schuiven door laakbaar beleid op het gebied van bestemmingsplannen opheffen en bouwaanvragen.

Reactie:

De zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en dient alleen om deze reden al ongegrond te worden verklaard. De suggestie dat sprake is van laakbaar gedrag spreekt de gemeente tegen. De huidige situatie ter plaatse van de locatie West End laat veel te wensen over. Met de nieuwe ontwikkeling zal naar de mening van de gemeente een impuls worden gegeven aan de omgeving. De recreatieve functie wordt versterkt met onder andere de complete

vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. Het is in dit soort gevallen gebruikelijk dat de gemeente en de ontwikkelende partij afspraken maken over de wijze waarop (en de randvoorwaarden waarbinnen) de ontwikkeling kan plaatsvinden. In de grondexploitatiewet en de Wet ruimtelijke ordening is zelfs de verplichting opgenomen dat het verhaal van kosten in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt vastgelegd. De resultaten en processen zijn, voor zover dat niet indruist tegen het openbaar belang, transparant en controleerbaar.

In dit kader wordt de gedachte, dat het opnemen van een brandstofverkooppunt in de plan voor West End is ingegeven door onderhandse afspraken en ontwijkend beleid, eveneens niet onderschreven. Het feit dat er op verzoek van de gemeente afspraken zijn gemaakt over het handhaven en vernieuwen van het enige brandstofpunt op de Loosdrechtse plassen kan naar de mening van de gemeente niet worden gezien als het ontlopen van verantwoordelijkheid, eerder als het tegenovergestelde. De aard en de locatie van een nieuw ander brandstofservicepunt zal naar de mening van de indieners in een locatie-onderzoek aan de orde dienen te komen. Dit overstijgt de schaal van dit bestemmingsplan. De gemeente Wijdmeren heeft geen voornemen om een dergelijk onderzoek op te starten. Dat is ook niet nodig omdat het geplande nieuwe brandstofservicepunt in dit bestemmingsplan in de behoefte voorziet.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.7.3. Parkeren

Inhoud zienswijze:

Momenteel heeft West End volgens de gemeente 50 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn dat er zo'n 10-15 meer omdat er op het terrein geen parkeervakken zijn. In het zomerseizoen staat de Veendijk vaak vol met al dan niet legaal geparkeerde auto's. Op die momenten staat de parkeerplaatsen op West End eveneens vol. Dit ondanks het feit, dat het restaurant van West End reeds vele jaren gesloten is. In het nieuwe plan zal dit niet veel veranderen. Ook nu is er (volgens de berekeningen van de gemeente) een tekort aan parkeerplaatsen waarvoor de gemeente een ontheffing wil geven. Deze berekeningen zijn gedaan met theoretische aannames. De praktijk zal zijn dat er op veel dagen gedurende het zomerseizoen toch een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.

Reactie:

De in het bestemmingsplan gegeven berekening is conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren. Bij iedere nieuwe ontwikkeling wordt aan deze beleidsregels getoetst. In dit geval worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar komen uitsluitend de bestaande functies terug. Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van slechts 25 plaatsen. Daarmee zal het plan een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de parkeersituatie op de Veendijk. Bovendien zal een groot deel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd, hetgeen de kwaliteit van

de leefomgeving zeker ten goede komt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de parkeernorm, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Het feit dat door het bouwplan het tekort wordt teruggebracht van 206 tot 25 parkeerplaatsen en dat nu een deel van de parkeerplaatsen ondergronds wordt aangebracht, is zo'n bijzondere omstandigheid. In aanvulling daarop kan verder worden opgemerkt dat de parkeersituatie langs de Veendijk is geanalyseerd. Daarbij is met name gekeken naar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de Veendijk binnen een loopafstand van 150 meter. De afstand van 150 meter is daarbij gekozen, omdat dit voor bezoekers een acceptabele loopafstand is. Hieruit blijkt dat binnen die afstand ruimschoots voldoende parkeerplaatsen langs de Veendijk aanwezig zijn om het geconstateerde tekort van 25 parkeerplaatsen te compenseren.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.8. Indiener 8

2.8.1. Borging operationeel brandstofverkooppunt

Inhoud zienswijze:

De indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat een goed verkooppunt van brandstof noodzakelijk is voor de Loosdrechtse Plassen. Het bezwaar tegen het bestemmingsplan richt zich met name op de borging door de gemeente van het tot stand komen en het operationeel blijven van het brandstofverkooppunt.

Reactie:

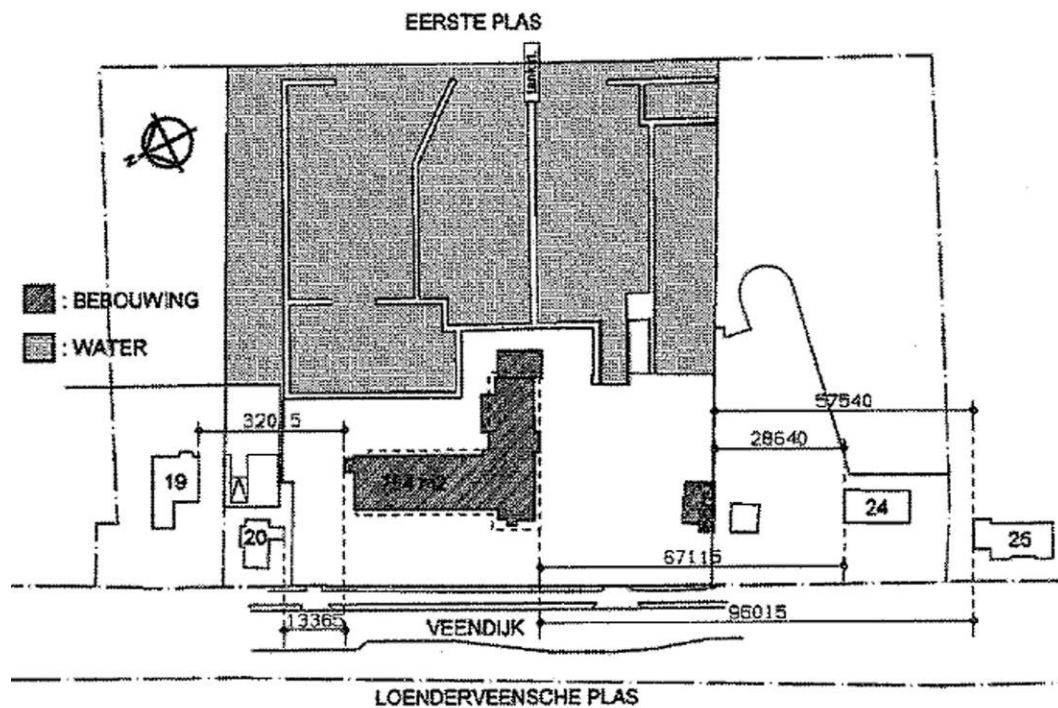
Zoals hiervoor bij de beantwoording van andere zienswijzen ook reeds is aangegeven, is het handhaven van het huidige serviceniveau van meet af aan het uitgangspunt geweest bij de herontwikkeling. Met het vaststellen van een bestemmingsplan worden de juridisch-planologische voorwaarden voor het bouwen en gebruiken van het brandstofverkooppunt vastgelegd. De daadwerkelijke realisatie van het brandstofverkooppunt is, op verzoek van de gemeente, in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer veiliggesteld. Daardoor zal een belangrijke verbetering plaatsvinden.

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op flankerende afspraken en overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelaar heeft deze zienswijze geen betrekking op het bestemmingsplan. Overigens is de gesloten exploitatie-overeenkomst gewijzigd in die zin dat de boete op het niet tijdig realiseren van het brandstofverkooppunt substantieel is verhoogd.

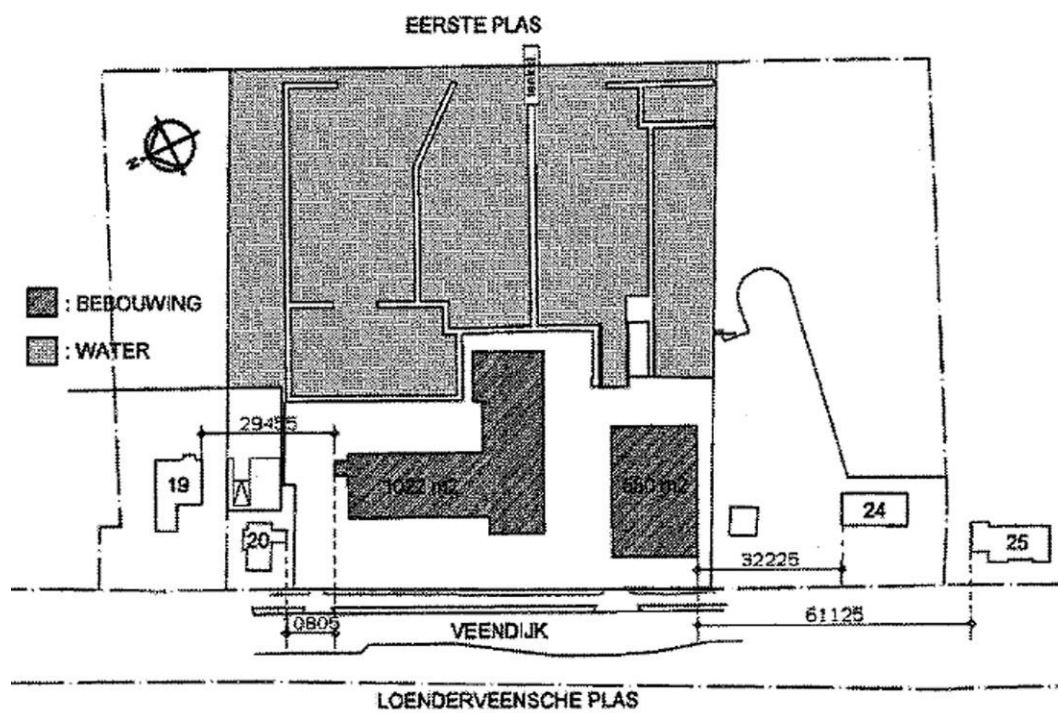
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

BIJLAGE: Bebouwingsafstanden

Afbeelding 1: Huidige bebouwing.



Afbeelding 2: Bebouwingsmogelijkheden vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Nieuwe bebouwing.

