

Commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan-

Oud-Loosdrechtsedijk 89b

Griffier 

Behoort bij raadsbesluit / ~~commissiebesluit~~ / memo

d.d.

18 OKT 2018

Inleiding.

In zijn vergadering van 20 december 2012 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren het bestemmingsplan Tussen de Dijken gewijzigd vastgesteld.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een deel van het perceel niet bestemd (witte vlek) in verband met het feit dat dit deel van het perceel een belangrijke schakel is voor een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling (museum) en dit perceel in 1996 is aangewezen als nieuwe locatie voor de te verplaatsen bedrijfswoning. De mogelijke realisering van een museum was evenwel onvoldoende concreet om het betreffende perceelsgedeelte op te nemen in het bestemmingsplan Tussen de Dijken 2012

Ontwerp-bestemmingsplan.

Voor het in de inleiding genoemde perceelsgedeelte is een (ontwerp-)bestemmingsplan ingediend.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingaande 1 februari 2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gelijkzeitig heeft het overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden;

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend. Reclamanten zijn ontvankelijk.

A. Zienswijze

Commentaar.

De (reclamant) geeft aan toekomstig bewoner te zijn van de te bouwen bedrijfswoning.

Het verzoek om bestemmingsplanwijziging, middels het indienen van een (ontwerp)bestemmingsplan, is gedaan in opdracht van de **De** gesloten anterieure overeenkomst en de planschadeverhaalovereenkomst zijn mede ondertekend door reclamant.

Door middel van de ingediende bestemmingsplanwijziging wordt de "witte vlek" op een deel van het perceel opgevuld, mits de gemeenteraad daartoe besluit en dat besluit onherroepelijk wordt. Binnen de voorgestane bestemming wordt onder andere de bouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

De zienswijze van reclamant strekt tot verplaatsing van de locatie voor de gewenste bedrijfswoning buiten het gebied dat thans is aangeduid als "witte vlek" binnen het bestemmingsplan Tussen de Dijken. De voorgestane locatie maakt geen onderdeel uit van het plan dat nu in procedure is.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 20 december 2012 bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Tussen de Dijken 2012 duidelijk aangegeven dat het gebied van de "witte vlek" (ook) bestemd is voor een bedrijfswoning.

Om die reden is de zienswijze die gericht is op het verplaatsen van de locatie buiten de "witte vlek" ongegrond.

De onderhavige aanvraag (om bestemmingsplanwijziging) betreft niet de gewijzigde locatie (die reclamant wenst) voor de bedrijfswoning. Het is ook niet mogelijk omdat alsnog te doen.

Indien besluitvorming plaats moet vinden over de door reclamant gewenste andere locatie voor de bedrijfswoning dan zal opnieuw een (gewijzigd) verzoek om bestemmingsplanwijziging moeten worden gedaan waarna, bij een in beginsel positief besluit, het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd (binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad) en het overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet worden gevoerd. Tevens zal de initiatiefnemer de voorgestane locatie moeten communiceren met omwonenden.

Zienswijze is ongegrond.

cc. aan Griffie
Gemeente Wijdmeren

INGK. 12 MAART 2018

ilb

2.42451

Drob 141

ROO

OS

Gemeente Wijdmeren
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Loosdrecht, 12 maart 2018

Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Oud Loosdrechtsedijk 89 B

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief willen wij onze zienswijze toelichten op het voorliggende ontwerp
"Bestemmingsplan Oud Loosdrechtsedijk 89 b" welke thans ter inzage ligt.

Onze zienswijze spitst zich toe op de geplande plaats van de woning waar wij ons niet in
kunnen vinden.

Wij vinden dat de woning te ver naar achteren moet komen te staan en zouden willen zien dat
het bouwvlak minimaal 12,50 m meer naar voren ingetekend wordt. (zie bijlage 1)

Uiteraard zullen wij hieronder onze mening motiveren.

Planologisch

Al in 1996 was het toenmalig college van mening dat deze locatie een uitstekende plaats is
voor een bedrijfswoning bij ons bedrijf getuige de brief van dat college die wij in ons dossier
hebben. (zie bijlage 2)

Dat college vond dat de woning 30 m vanaf de Oud Loosdrechtsedijk gelokaliseerd moest
worden.

Die locatie is waarschijnlijk gebaseerd op de overige bebouwing in de omgeving.

Alle woningen in de eerstelijns bebouwing staan namelijk niet verder dan 30 a 35 m uit het
midden van de weg, de meeste woningen overigens veel minder, slechts 10 tot 15 m en
sommigen hebben een voortuintje van slechts enkele meters. (zie bijlage 3)

Een verschuiving van 12,50 m naar voren van het bouwvlak betekend in ons geval ca. 45 m
uit het midden van de weg wat dan nog steeds het verste van de weg is in de hele omgeving.

De plaats van de woning zoals deze nu voorligt is in het lint van de tweedelijns bebouwing en
suggereert dat er ooit nog een gebouw voor de woning gebouwd zou kunnen worden.

Het perceel waar de woning op gebouwd zal worden is ca. 75 m lang, ca. 2.000 m² groot.

Het bouwvlak dat in het voorliggende plan is ingetekend ligt net achter het midden van het perceel waardoor de verdeling van het perceel niet evenredig is en ook een onlogische verdeling krijgt met een voortuin op het noorden, aan een drukke weg van ca. 45 m diep en een achtertuin van slechts 15 m diep.

Planologisch is het beter maar vooral mooier om een perceel evenredig te verdelen.

Bij een huis van deze allure hoort een mooi aangelegde voortuin maar vooral ook een ruime achtertuin.

Privacy

Door de plaatsing van de woning zoals die nu in het ontwerp bestemmingsplan voorzien is wordt de privacy van een aantal omwonenden, van ons en van de toekomstige bewoners van de bedrijfswoning mogelijk ernstig verstoord.

Voor de woningen genummerd komt de nieuwe woning precies in de zichtlijnen te staan vanuit primaire ruimten als woonkamers, woonkeukens en slaapkamers.
(zie bijlage 4)

Andersom geldt hetzelfde en staan de genoemde huizen in de zichtlijnen van primaire ruimten vanuit de nieuw te bouwen woning.

Dit kan eenvoudig voorkomen worden door de woning meer naar voren te plaatsen waardoor de zichtlijnen weer vrij komen.

In bijgaande situatie schetsen (bijlage 4) is duidelijk te zien dat met een verschuiving richting de weg van slechts 12,50 m de woning uit alle belangrijke zichtlijnen blijft.

Als t.z.t. het gebouw genummerd 89 b wordt verbouwd heeft dat gevolgen voor de privacy van de bewoners van de nieuwe bedrijfswoning.

De privacy wordt aanzienlijk vergroot als de woning naar voren geplaatst zou worden.

Precedent

Het scheppen van een precedent is terecht een punt van aandacht binnen uw raad.

Deze term valt met enige regelmaat in uw vergaderingen.

Ongetwijfeld zal daar in dit geval direct aan gedacht worden en er zal strikt naar gekeken worden of er geen precedent werking ontstaat indien u ons toestaat het huis verder naar voren te bouwen.

Volgens onze bescheiden mening is dit niet aan de orde ofwel zijn er al precedents ontstaan in de afgelopen jaren.

U heeft namelijk als raad ingestemd met in ieder geval 2 bestemmingsplan herzieningen binnen bestemmingsplan Tussen de Dijken te weten Nieuw Loosdrechtsedijk 208 (NLD 208), "Plan Dusseldorp" en Nieuw Loosdrechtsedijk 209 (NLD 209).

Bij dit eerste "Plan Dusseldorp" gaat het om een totale herindeling van het bedrijf waarbij u o.a. toestaat dat er een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd op een kavel die voorheen de bestemming "natuur" had.

Ook aan NLD 209 werd een perceel met bestemming "natuur" omgezet naar bestemming "wonen" met als motivatie "afspraken uit het verleden".

Voorts ligt momenteel Bestemmingsplan Nieuw Loosdrechtsedijk 198 ter inzage wat voorziet in de omzetting van een bestemming "natuur" naar bestemming "wonen" voor nagenoeg het hele perceel.

Ook hier zou sprake zijn van afspraken uit het verleden.

Bij een verschuiving van het bouwvlak in ons plan dient een klein gedeelte van de bestemming "groen" omgezet te worden naar bestemming "recreatie-dagrecreatie". Bestemming "groen" staat in de rangorde lager dan de bestemming "natuur". Tevens is er bij ons ook sprake van "afspraken uit het verleden" gezien de brief van gemeente Loosdrecht d.d. 1996 waar wij al eerder aan refereerden.

Bij de studie naar bovenstaande gevallen hebben wij alleen gekeken naar Bestemmingsplan Tussen de Dijken. Ongetwijfeld zullen er elders binnen gemeente Wijdmeren, in andere plangebieden vergelijkbare gevallen te vinden zijn.

Gezien bovenstaande zal er van enige precedentwerking geen sprake kunnen zijn.

Conclusie

Gezien bovenstaande motivering vragen wij u onze zienswijze in overweging te nemen en het besluit te nemen het bestemmingsplan aan te laten passen door het bouwvlak voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning ca. 12,50 meter richting de Oud Loosdrechtsedijk te verschuiven en daartoe de bestemming "groen" voor een gedeelte van ca. 190 m² of zoveel als nodig is te wijzigen in bestemming "recreatie-dagrecreatie".

Wij rekenen op uw wijs en rechtvaardig besluit zodat wij na de vele jaren die deze procedure al duurt eindelijk positief vooruit kunnen kijken.

Uiteraard zijn wij bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

Bijlagen:

1. Situatieschetsen
2. Brief gemeente Loosdrecht d.d. 21 augustus 1996
3. 30 meter en 45 meter lijnen vanaf de Oud Loosdrechtsedijk
4. Zichtlijnen



B. Zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de situering van de nieuwe woning ten opzichte van de woning van reclamant. In de voorgestane vorm ligt deze woning direct naast de woning van reclamant, waardoor over en weer in slaapkamers kan worden gekeken. Deze inbreuk op de privacy kan worden opgelost door de te bouwen woning 10 a 15 meter dichterbij de Oud-Loosdrechtsedijk te verplaatsen.

Commentaar.

Of er sprake zal zijn van zicht van uit de te bouwen bedrijfswoning in de woning van reclamant en vice versa is afhankelijk van de wijze van uitvoering van de te realiseren woning. Het is aannemelijk te veronderstellen dat de toekomstige bewoners van de te bouwen bedrijfswoning ook behoefte hebben aan privacy. De afstand tussen de zijgevels van de resp. woningen zal ca 10 tot 11 meter bedragen. Op eenvoudige wijze is door het treffen van voorzieningen mogelijk te voorkomen dat in kamers van het belendende huis wordt gekeken.

De privacy wordt dan ook niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Het honoreren van de zienswijze betekent dat de woning buiten de 'witte vlek' komt te staan

De zienswijze is ongegrond.

Gemeenteraad Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Loosdrecht, 11 maart 2018

Geachte raadsleden,

Op dit moment ligt het Ontwerpbestemmingsplan Oud Loosdrechtsedijk 89b ter inzage. Wij willen van de gelegenheid gebruik maken hier een zienswijze voor in te dienen. Wij zijn indertijd bij ons geweest om de bouwplannen toe te lichten en hebben ons toen gevraagd een verklaring van geen bezwaar te tekenen. Wij hebben geen bezwaar tegen de bouw de woning van de familie de Vries en hebben de verklaring getekend.

Onze zienswijze richt zich op de situering van de woning van perceel. In de huidige vorm ligt de woning van de familie de Vries waardoor wij na realisatie van de woning van de familie de Vries inkijken en andersom.

Deze inbreuk op onze privacy wordt opgelost als de woning van de familie de Vries ca. 10 a 15 meter meer richting de Oud Loosdrechtsedijk geplaatst wordt.

Wij hopen op uw positieve besluitvorming hieromtrent

Met vriendelijke groet,



C. Zienswijze

Reclamant ziet graag dat de woning meer naar de weg (Oud-Loosdrechtsedijk) wordt gebouwd. Zoals de woning nu wordt gesitueerd zal het precies komen op een deel van het perceel waar nog vrij uitzicht over bestaat. Vanuit de woonkamer van reclamant kan precies tussen de woning Oud-Loosdrechtsedijk 89a en de schuur op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 89 door worden gekeken. Aan dit uitzicht hecht reclamant grote waarde omdat daardoor het gevoel wordt gekregen niet ingesloten te zitten tussen bebouwing.

Commentaar.

Het is standaard-jurisprudentie van de Raad van State dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Overigens kan alleen al door het plaatsen van bijvoorbeeld een haag kan dit uitzicht worden ontnomen.

Het honoreren van de zienswijze betekent dat de woning buiten de 'witte vlek' komt te staan

De zienswijze is ongegrond.

Handwritten: met gette

Gemeente Wijdmeren

DAG: 13 maart 2018

Handwritten: 2024-02-13
13-03-2018

Raad van gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Loosdrecht, 13 maart 2018

Geachte gemeenteraad,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan van Oud Loosdrechtsedijk 89 B op de

Destijds is bij mij geweest met hun bouwplannen en hebben mij gevraagd een verklaring te tekenen waarin ik verklaarde geen bezwaar te hebben tegen hun plan. Ik heb die verklaring getekend en heb in beginsel ook geen bezwaar tegen hun plan, ik weet hoe lang zij er al mee bezig zijn, meer dan 10 jaar volgens mij en ik gun het hen van harte. Toch had ik destijds al en nu na het plan tijdens de inzage periode nog eens bekeken te hebben nog een aanmerking.

Ik zou graag zien dat het huis een stuk meer naar de weg gebouwd zou worden. Zoals het huis nu moet komen zal het precies in het stuk komen waar ik nog vrij uitzicht heb. Nu kan ik als ik in de woonkamer zit precies tussen de woning van en de schuur van door kijken en daar hecht ik grote waarde aan. Dat geeft me een gevoel dat ik niet ingesloten zit tussen bebouwing.

Als het huis ongeveer 15 meter meer naar voren gebouwd zou worden houd ik mijn doorzicht.

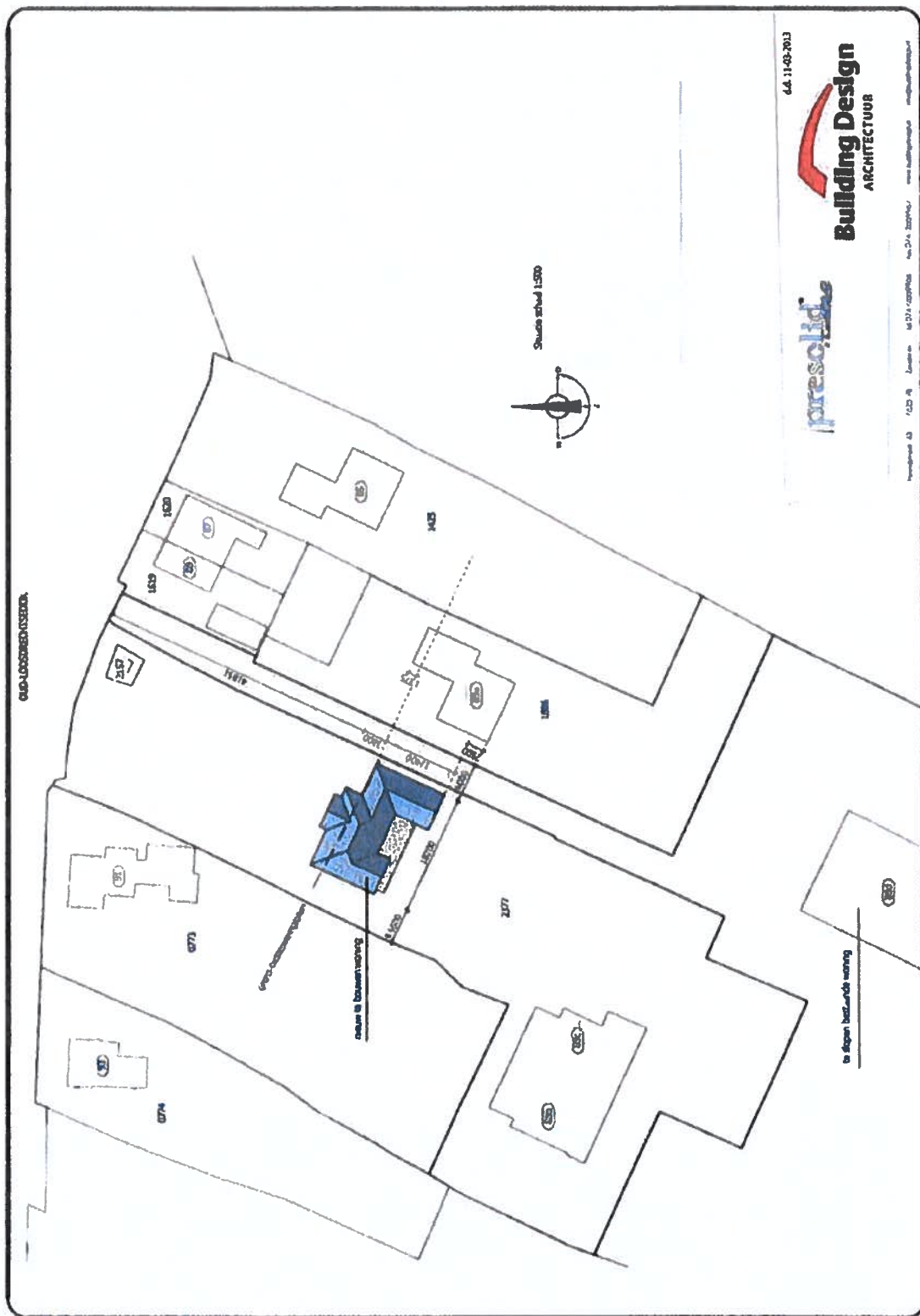
Uw positieve besluit in dezen zou zeer gewaardeerd worden.

Hoogachtend,

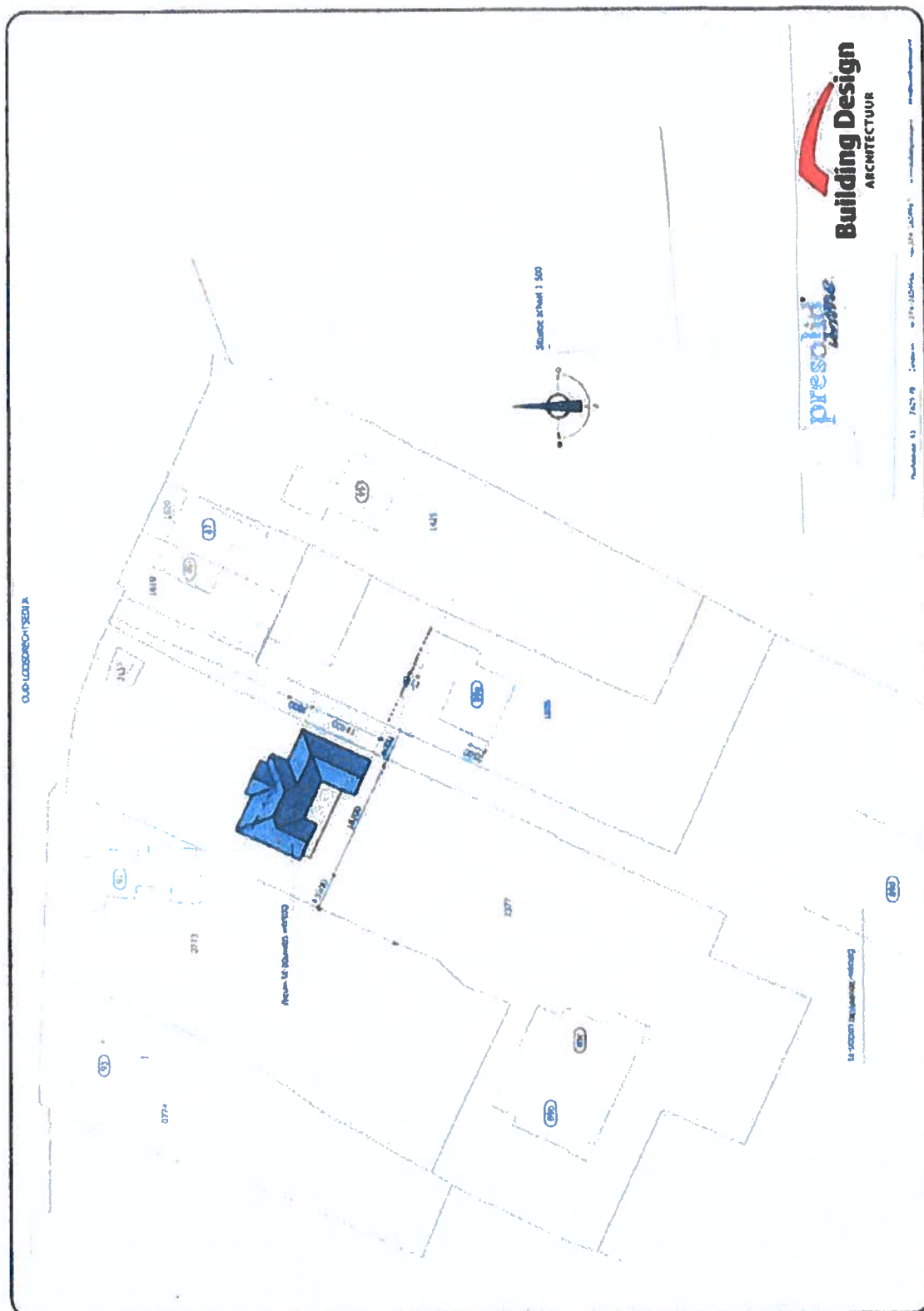
Handwritten signature

Bijlagen bij zienswijze reclamant onder a.

Bijlage 1



Afbeelding 1: Situatie zoals nu ter inzage



Afbeelding 2: Gewenste situatie



gemeente

LOOSDRECHT

Bijlage 2

Postbus 11
1230 AA Loosdrecht
Telnr. (035) 588 97 11
Faxnr. (035) 582 68 02

Aan:

Loosdrecht, 21 augustus 1996

VERZENDEN 21 AUG 1996

Ons kenmerk : (embockh.971)/96-12562 en 96-13720
Uw kenmerk :
Uw brieven van : 31 januari 1996 en 10 april 1996.
Bijlagen : a.g.
Beh. ambt. : H.J.W. van Emmerik doorkiesnr. 58 89 744

Onderwerp : Oud Loosdrechtsedijk 89 A; bufferzone.

Geachte

Bij brief van 31 januari 1996 heeft u ons college een voorstel gedaan om uit de ontstane impasse te komen.

Uw voorstel voorziet erin, dat de grond voor een bufferzone om niet wordt overgedragen. Als ruil hiervoor wenst u een recreatieve ontwikkeling op uw gehele terrein conform uw uitleg van de brief van 15 maart 1989. Dus uitbreiding aan oost- en westzijde van uw bedrijf. Voorts wenst u nog een dienstwoning op een nader te bepalen locatie.

Op 9 april 1996 heeft met u een gesprek plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit gesprek is op 18 april 1996 uw nieuwe brief ontvangen. Hoewel u in deze brief aangeeft dat overeenstemming bestaat over uw brief van 31 januari 1996 is dit niet waar.

Over de uitbreiding aan de oostzijde heeft de wethouder aangegeven dat deze onbespreekbaar is. De wethouder heeft aangegeven, dat de afstand van de grond voor de bufferzone en de oostelijke strook grond aan de overzijde van de sloot in ruil voor het oprukken van de recreatie en de uitbreiding in westelijke richting voor hem bespreekbaar is.

Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt het volgende opgemerkt. Uit uw brief van 31 januari 1996 bleek dat sprake zou zijn van een tweede bedrijfswoning. Uit het gesprek van 9 april 1996 en uw brief van 10 april 1996 blijkt dat het de bedoeling is de bestaande woning te ontmantelen en elders op het perceel grond een nieuwe woning te bouwen.

Verzonden: Nieuw-Loosdrechtsedijk 2
1231 KX Loosdrecht

nv Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.05.138
Postbanknr. 218992

Bijlage 2 1/2

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oud Loosdrechtsedijk 89 b

Blijkens de bijlage bij uw brief van 10 april 1996 wordt de nieuwe woning beoogd nabij de ingang op een afstand vanaf de van circa 30 m. Op zich is dit voor een bedrijfswoning een juiste locatie.

De kwestie is onderwerp van bespreking geweest in onze college vergadering van 6 augustus 1996.

Alles overziend lijkt het mogelijk met u te komen tot een intentie overeenkomst.

Uitgangspunten die in een te sluiten intentie overeenkomst zullen moeten worden vastgelegd zijn:

- afstaan van 100 m zone langs Oostelijke Drecht en strook grond overzijde sloot aan oostelijke zijde terrein van u om niet aan de gemeente;
- oprukken recreatieve ontwikkeling tot deze 100 m zone op bestaande recreatie terrein en aan westzijde aan overzijde gegraven invaart, één en ander volgens bijgaande tekening;
- handhaven invaart op gegraven breedte van 18 m. omdat thans aan beide zijden een recreatieve ontwikkeling plaats zal gaan vinden;
- onder gelijktijdige ontmanteling bestaande woning nieuwbouw bedrijfswoning van maximaal 600 m² en maximaal 50 m² aan bijgebouwen;

Indien u met het vorenstaande kunt instemmen kan worden overgegaan tot het opstellen van een intentie overeenkomst.

Uiteraard geschiedt het één en ander onder voorbehoud van instemming/goedkeuring door de raadscommissie, de gemeenteraad, het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht en andere goedkeurende instanties.

Wij zien uw reactie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 oktober 1996 tegemoet.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van L O O S D R E C H T,
de ~~gemeentesecretaris~~,

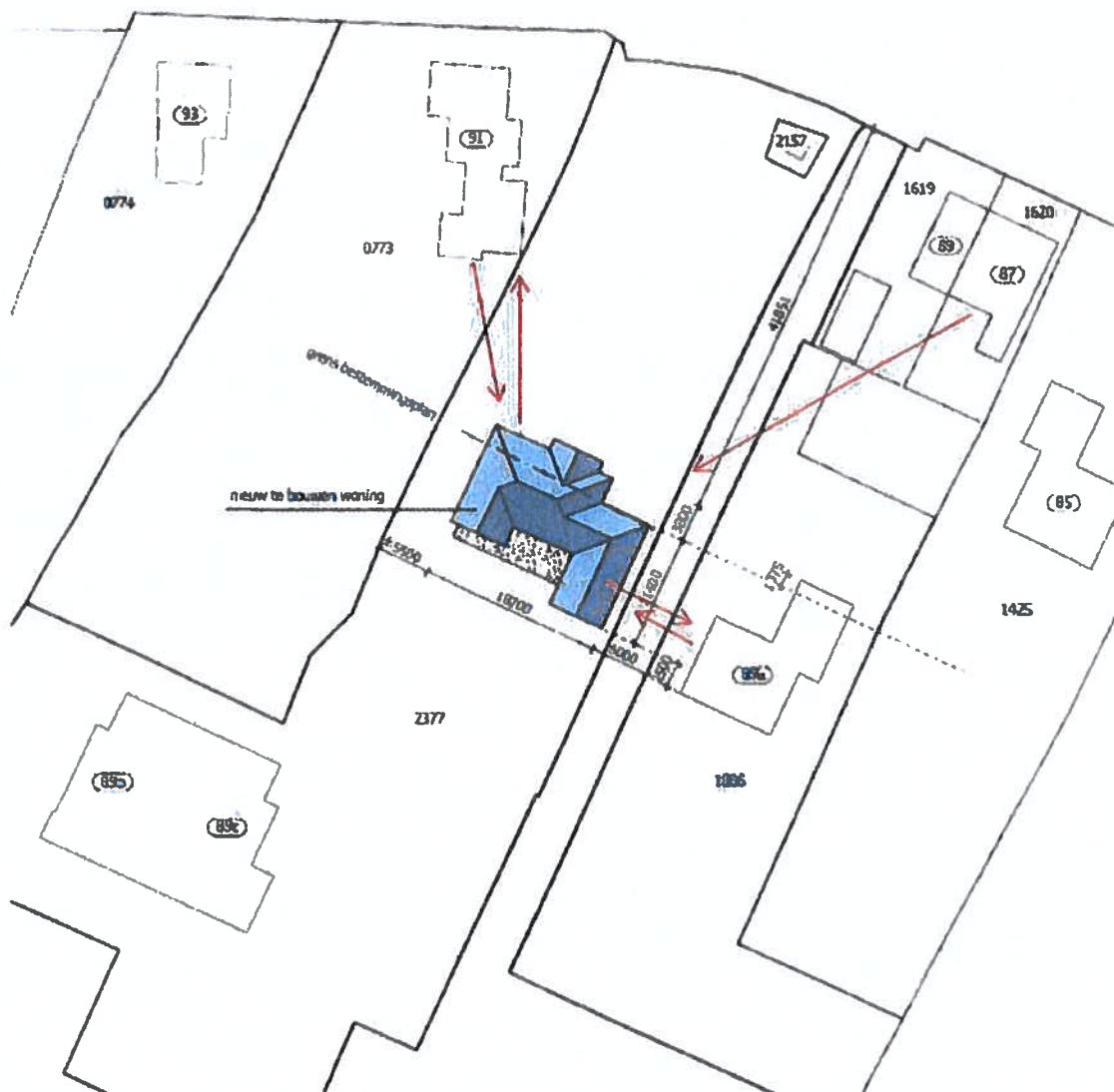


[illegible]

Lijn groen geeft een afstand van 30 meter vanaf het trottoir van de Oud Loosdrechtsedijk aan.
Lijn rood geeft een afstand van 45 meter vanaf het trottoir van de Oud Loosdrechtsedijk aan.

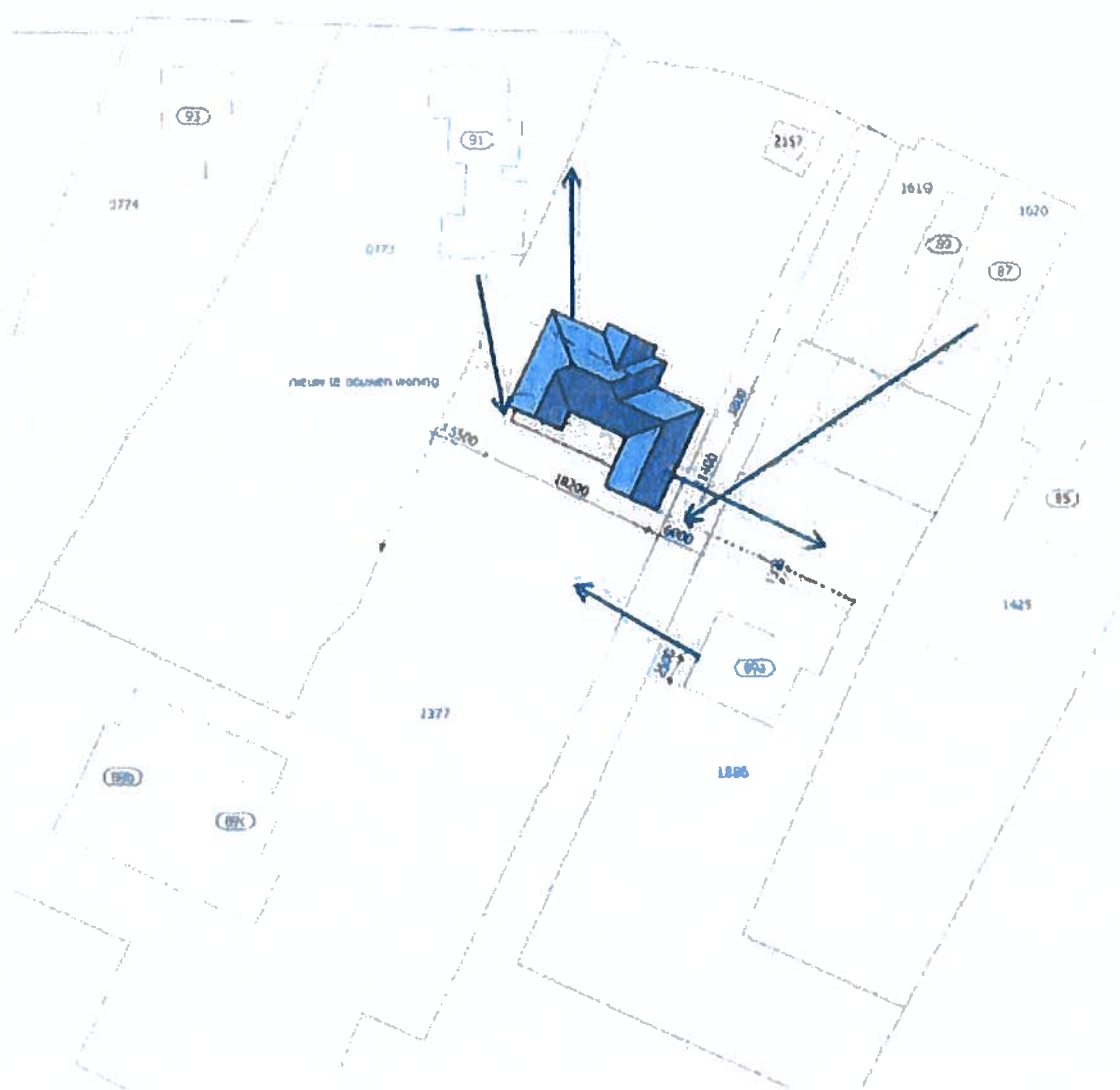
Zienschwiz Ontwerpbestemmingsplan Oud Loosdrechtsedijk 89 b

Bijlage 4



Afbeelding 1: Situatie zoals in ontwerpbestemmingsplan

De rode pijlen → geven de geblokkeerde zichtlijnen aan



Afbeelding 2: situatie zoals gewenst, 12,50 m naar voren verschoven

Alle eerder geblokkeerde zichtlijnen zijn nu vrij, weergegeven door de groene pijlen →.