

Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtse dijk 87

Nota zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 is op 16 mei 2018 behandeld in de raadscommissie Ruimte en Economie en vrijgegeven voor de vervolg procedure. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens met ingang van 21 juni 2018 voor zes weken ter visie gelegd, na voorafgaande publicatie op 20 juni 2018. De ter visie legging duurde tot en met 1 augustus 2018. Gedurende deze termijn zijn een 17tal zienswijzen ontvangen die alle ontvankelijk zijn. Gelijktijdig is het vooroverleg gevoerd.

1. Appellant 01 (Z 44732);
2. Appellant 02 (Z 44666)
3. Appellant 03 (Z 44553);
4. Appellant 04 (Z 44668);
5. Appellant 05 (Z 44670);
6. Appellant 06 (Z 44502);
7. Appellant 07 (Z 44505);
8. Appellant 08 (Z 44501), namens drie anderen;
9. Appellant 09 (Z 44493);
10. Appellant 10 (Z 44589);
11. Appellant 11 (Z 44500);
12. Appellant 12 (Z 44708);
13. Appellant 13 (Z 44682);
14. Appellant 14 (Z 44693);
15. Appellant 15 (Z 44667);
16. Appellant 16 (Z 44491);
17. De advocaten van Van Riet, de heer mr. W. van Galen, namens appellant 17,
Postbus 85207, 3508AE Utrecht (Z 44503);

Op 7 januari 2019 is een aanvullende zienswijze ontvangen van appellant genoemd onder 17.

Op 30 april 2019 is een brief ontvangen van initiatiefnemer om de omvang van het gebied van het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoudelijke zienswijzen.

Zienswijzen 1 tot en met 16.

De zienswijzen ingediend door appellanten 1 tot en met 16 zijn nagenoeg gelijk. Kort samengevat.

Dit Ontwerpbestemmingsplan is onder valse voorwendselen ingediend, bevat onwaarheden en is erop gericht om zonder draagvlak bij omwonenden de intentie en de wil van de eigenaar door te drijven:

1. De eigenaar heeft hele andere plannen met deze voorgestelde wijziging dan welke hij zegt te hebben; zijn idee is om zijn grond rijp te maken als onderdeel van Het Achtererf, niet om er een onschuldige woning van te maken. Zijn echte intenties komen niet naar voren in de plannen.
2. De eigenaar heeft geen draagvlak gecreëerd, of een communicatieplan gehad om omwonenden in te lichten. Dit in tegenstelling tot wat hij in het Ontwerpbestemmingsplan hiervan zegt en wat door de gemeente nadrukkelijk gevraagd wordt.
3. De eigenaar heeft de intentie om zo veel mogelijk zijn wil door te drijven: hij dient zijn Ontwerpbestemmingsplan in in een periode dat er zo weinig mogelijk mensen zijn om zich op de hoogte te stellen van de plannen en hun zienswijze kenbaar te maken.
4. Wijziging van het bestemmingsplan van NLD 87 moet dan ook worden gezien als een eerste stap om de hele strook van Tjalk tot aan de Terpstra school aan de andere zijde om te zetten naar een woonbestemming. Iets waarvan de gemeente en de eigenaar zeer goed weten dat dit op grote bezwaren van omwonenden stuit.

Appellant onder 2 wijst nog op de geluidsoverlast die hij heeft ondervonden tijdens de verbouw van de boerderij. Appellant onder 8 heeft de nodige machtigingen overgelegd, omdat hij optreedt namens nog drie families.

Reactie op zienswijzen 1 tot en met 16

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtse dijk 87 zoals dat ter visie heeft gelegen ziet erop om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Alleen het gebruik van de voormalige boerderij wordt anders. De huidige opstallen blijven gehandhaafd. Het agrarisch gebruik is reeds beëindigd. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet erin aan het perceel grond met opstallen een passend juridisch/planologisch kader te geven.

De zienswijzen richten zich met name op een toekomstige bouwontwikkeling die geen onderdeel uitmaakt van de thans voorliggende herziening. In de zienswijzen wordt salomtatiek verweten om via deze herziening de toekomstige bouwontwikkeling mogelijk te maken.

Mocht in de toekomst sprake zijn van bedoelde woningbouw dan geldt hiervoor dat het bestemmingsplan veranderd dient te worden waarbij belanghebbenden hun mening kunnen geven. In het kader van een dergelijk bestemmingsplan zullen de nodige onderzoeken moeten plaatsvinden.

Om enigszins tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijzen heeft initiatiefnemer er bij brief van 30 april 2019 voor gekozen om het plangebied te verkleinen. Het deel van het perceel dat onderdeel kan gaan uitmaken van de woningbouwontwikkeling Het Achtererf, maakt hierdoor geen onderdeel meer uit van het thans voorliggende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijzen kan derhalve verder voor kennisgeving worden aangenomen.

Dat tijdens de verbouwwerkzaamheden enige (geluids)overlast heeft plaatsgevonden is niet uit te sluiten.

Initiatiefnemer is persoonlijk bij de direct omwonenden langs geweest om ze van zijn plan voor de boerderij op de hoogte te stellen. Voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling is een communicatieplan niet vereist/overbodig.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.

Zienswijze 17.

De zienswijze van appellant is voor een deel gelijk aan die van 1 tot en met 16.

Initiatiefnemer wordt nadrukkelijk een salamitactiek verweten.

Voorts wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het bepaalde in het Besluit burgerluchthavens en het luchthavenbesluit. Appellant maakt ook opmerkingen over de niet geregelde omvang van Bed & Breakfast, en de omvang van de gekozen bestemmingen in de nieuwe situatie.

Reactie op zienswijze 17

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 zoals dat ter visie heeft gelegen ziet erop om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Alleen het gebruik van de voormalige boerderij wordt anders. De huidige opstallen blijven gehandhaafd. Het agrarisch gebruik is reeds beëindigd. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet erin aan het perceel grond met opstallen een passend juridisch/planologisch kader te geven.

De zienswijze richt zich met name op een toekomstige bouwontwikkeling die geen onderdeel uitmaakt van de thans voorliggende herziening. In de zienswijze wordt salamitactiek verweten om via deze herziening de toekomstige bouwontwikkeling mogelijk te maken. Mocht in de toekomst sprake zijn van bedoelde woningbouw dan geldt hiervoor dat het bestemmingsplan veranderd dient te worden waarbij belanghebbenden hun mening kunnen geven. In het kader van een dergelijk bestemmingsplan zullen de nodige onderzoeken moeten plaatsvinden.

Om enigszins tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze heeft initiatiefnemer er bij brief van 30 april 2019 voor gekozen om het plangebied te verkleinen. Het deel van het perceel dat onderdeel kan gaan uitmaken van de woningbouwontwikkeling Het Achtererf, maakt hierdoor geen onderdeel meer uit van de thans voorliggende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze kan derhalve verder voor kennisgeving worden aangenomen.

Initiatiefnemer is persoonlijk bij de direct omwonenden langs geweest om ze van zijn plan voor de boerderij op de hoogte te stellen. Voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling is een communicatieplan niet vereist/overbodig.

De omvang van een Bed & Breakfast is gemaximaliseerd op 4 personen (artikel 1.15) en bedraagt na het verlenen van een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik maximaal 60 m² tot ten hoogste acht slaappleatsen (artikel 3.4.2). Hierbij zal mede aandacht worden geschonken aan verkeer en parkeren. Niet wordt ingezien dat daarmee niets is geregeld omtrent de toegestane omvang zoals wordt gesuggereerd. Dat geldt mede voor het bepaalde in artikel 10. Hierin zijn duidelijk grenzen aangegeven.

Dat appellant de agrarische waarden van het plangebied wil behouden teneinde verstedelijking te voorkomen wordt voor kennisgeving aangenomen. Het perceel is gelegen binnen de kern Nieuw-Loosdrecht en een agrarische bestemming ligt niet meer voor de hand. Het ontmoet uit planologisch oogpunt geen enkel bezwaar om aan het gehele perceel de bestemming wonen te geven. Dat initiatiefnemer om hem moverende redenen ervoor kiest een deel de agrarische bestemming te laten behouden maakt dit niet anders.

Voor wat betreft het onderdeel van de zienswijze dat zich richt op de burgerluchtvaart het volgende.

We hebben hier te maken met een discrepantie tussen de letterlijke tekst van de regels in de wet en de tekst uit de memorie van toelichting. De letterlijke tekst van de wet gaat alleen over nieuwbouw, dat betekent dat functiewijziging mogelijk is zonder dat er een verklaring van geen bezwaar benodigd is. Maar in de memorie van toelichting, dat is de tekst die door de appellant is aangehaald, staat dat deze regels ook op functiewijziging van toepassing zijn.

We hebben ervoor gekozen om elk risico te vermijden en alsnog te kiezen voor de route van een verklaring van geen bezwaar. Desgevraagd heeft de provincie Noord-Holland bij besluit van 16 oktober 2018 de benodigde verklaring van geen bezwaar afgegeven

De afgegeven verklaring van geen bezwaar wordt als bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd nu met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond.

Vooroverleg

Er zijn een tweetal vooroverleg reactie ontvangen:

- Regionale brandweer
Geen opmerkingen.
- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek.
 1. bij hoofdstuk 4.5.3.3 van de toelichting voor wat betreft het bedrijf ten noorden van Nieuw Loosdrechtsedijk 87 uit te gaan van een bedrijf met bedrijfscategorie 3.2 in plaats van categorie 2 en dit deel van de toelichting hier verder op te baseren;
 2. de tekst bij hoofdstuk 4.2 van de toelichting deels aan te passen met betrekking tot de voorgenomen sanering. Geadviseerd wordt om de verontreiniging in de bodem zoveel mogelijk weg te nemen.

Toelichting

Ad. 1

Onder hoofdstuk 4.5.3.3 van de toelichting staat beschreven dat het bedrijf ten noorden van Nieuw Loosdrechtsedijk 87 (Nieuw Loosdrechtsedijk 82a) een bedrijf is van bedrijfscategorie 2. Dit is onjuist. Overeenkomstig het bestemmingsplan Landelijk gebied noordoost - 2012 kent de betreffende locatie de volgende specifieke aanduiding: functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 6. In de regels van het bestemmingsplan staat dat ter plaatse een autoherstelling behorende tot categorie 3.2 is bestemd. Ook de bedrijven ten zuidwesten van Nieuw Loosdrechtsedijk 87 kennen een specifieke aanduiding met een bedrijfscategorie 3.2. De richtafstand van een categorie 3.2 bedrijf in woongebied en gemengd gebied bedraagt respectievelijk 100 en 50 meter. Het is dus nodig om in de toelichting aan te tonen in hoeverre er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad. 2

Er is sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging, die in het kader van de zorgplicht verwijderd moet worden. Dit betekent dat de verontreiniging, voor zover mogelijk, verwijderd moet worden en de bodem in oorspronkelijke staat hersteld moet worden. Ik adviseer u de verontreiniging in de bodem voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw, te verwijderen om verspreidings- en eventuele blootstellingsrisico's te beperken.

Conclusie:

Ad. 1

Het bedrijf gelegen ten zuidwesten van Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 ligt op meer dan 100 m. Het bedrijf gelegen ten noorden van Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 ligt op een afstand van 31 m, terwijl in gemengd gebied (waarvan in het lint sprake is) 50 m noodzakelijk is. De onderhavige woning is echter niet maatgevend nu andere, bestaande woningen reeds op kortere afstanden zijn gelegen. De naastliggende woning ligt op een afstand van 3,6 m. De toelichting onder 4.5.3.3 op dit punt aanpassen.

Ad. 2

De toelichting aan te passen aan de gemaakte opmerkingen.