

NOTA verwerking reacties op consultatieronden

Project 't Laantje 3 en Laantje 4, Loosdrecht

Om omwonenden en belanghebbenden te informeren over de plannen van JeeGee Vastgoed, om aan 't Laantje 3 en 4 een appartementengebouw te ontwikkelen is een informatie- en consultatietraject opgezet door Bureau voor Gebiedscommunicatie in opdracht van JeeGee Vastgoed. Deze nota doet verslag van dit traject en geeft inzicht in de aard van de binnengekomen vragen en reacties en de beantwoording daarvan door JeeGee Vastgoed, geordend per onderwerp.

Het communicatie- en participatietraject

- In week 47 2019 is informeel gesproken met enkele direct aanwonenden van het plan.

- **Op 9 december 2019** is, van 17.00 tot 20.00 uur in de bibliotheek aan de Tjalk, een informatiebijeenkomst georganiseerd. Daartoe is in de directe omgeving

(Luitgaardeweg, Spanker, 't Laantje, Nootweg en deel van de Nieuw Loosdrechtsedijk) huis aan huis een uitnodiging bezorgd. In de Gooi en Eemlander van 28/11/19 en in de Nieuwsster van 4/12/19 werd de informatiebijeenkomst tevens aangekondigd.

Tijdens deze informatiebijeenkomst waren in totaal ongeveer 200 mensen aanwezig. Zij konden de tekeningen bekijken en hun vragen en opmerkingen zijn persoonlijk beantwoord. (zie bijlage) Bezoekers konden zich tevens inschrijven voor het verkrijgen van vervolginformatie. Zo zijn 132 mailadressen van geïnteresseerden verzameld. Bezoekers konden ook hun gegevens achterlaten bij de betreffende makelaar, als zij over koop of huur van de appartementen op de hoogte gehouden wilden worden. 125 mensen schreven zich hiervoor in.

Tijdens de bijeenkomst en in de weken erna zijn 22 schriftelijke reacties ontvangen van bezorgde omwonenden. Deze reacties zijn beantwoord door de ontwikkelaar en in een verslag verwerkt (*Verslag communicatie en participatie, dec. 2019*) door Bureau voor Gebiedscommunicatie (BvG). Daarnaast zijn, op verzoek, diverse persoonlijke gesprekken gevoerd door de vastgoedontwikkelaar.

- **Op 27 mei 2020** vergaderde de Commissie Ruimte en Economie van de gemeente Wijdmeren over het plan 't Laantje 3 en 4. De commissieleden gaven aan dat zij een herziening van het plan wilden ontvangen alvorens het plan te behandelen. Daarmee is ontwikkelaar JeeGee aan de slag gegaan en het plan is op onderdelen aangepast.

- **Op 17 augustus 2020** is een brief huis-aan-huis in de omgeving bezorgd bij omwonenden om dit herziene plan toe te lichten met tekst en beeld. In deze brief werden omwonenden tevens uitgenodigd om op uiterlijk 2 september hun reactie of visie te geven op dit herziene plan. Hiervan hebben 16 bewoners gebruikt gemaakt. De ontwikkelaar heeft aangeboden op bezoek te komen bij mensen die graag in overleg wilden over de plannen. Er heeft één gesprek plaats gevonden met drie bewoners in het bijzijn van hun advocaat.

Van de reacties op de brief is een verslag gemaakt, ditmaal op onderwerp waarop het bezwaar zich richt. De bewoners die een vraag of reactie hebben gestuurd, hebben allemaal persoonlijk antwoord ontvangen waarin de reactienota was bijgevoegd inclusief enkele verduidelijkende tekeningen en het rapport van Copijn.

Reacties omwonenden Laantje 3 en 4 te Loosdrecht op onderwerp (september 2020)

Naar aanleiding van de brief (d.d.17 augustus 2020) aan omwonenden van JeeGee Vastgoed met informatie over het herziene plan voor het appartementengouw aan 't Laantje 3 en 4, zijn 19 reacties binnengekomen, vooral van bewoners aan de Spanker en ook van enkele bewoners aan de Luitgardeweg.

Reacties/ vragen omwonenden op/over onderwerp	Antwoorden JeeGee Vastgoed
1.Het appartementengebouw past niet in de dorpse omgeving, het is te massaal en beïnvloedt het uitzicht van omwonenden.	Omdat er een grote vraag is naar woningen/appartementen en de provincie ervoor heeft gekozen om geen uitbreiding toe te staan in het buitengebied, is het noodzakelijk binnen de dorpskern te bouwen om aan de vraag te voldoen. Ook is het wens van de gemeente om 40% van de nieuw te realiseren woningen gestapeld te bouwen (<i>Woonvisie van de gemeente Wijdemeren</i>). Het gebouw aan 't Laantje krijgt vier verdiepingen (de vierde verdieping springt terug en heeft een andere materialisatie) en omvat 49 woningen (waarvan 16 betaalbare koop, koop en vrije sectorhuur). De hoogte van het gebouw is circa 12,5 meter en de lengte is in totaal 94 meter. Het gebouw is verdeeld in drie delen door 'doorgangen' van respectievelijk 2 x 4 meter en 1 x 3 meter breed aan te brengen in de kijkrichting van het Bosje van Sprenger. Het gevoel van massaliteit neemt daardoor af en het zicht op het groen neemt toe. Bovendien is de buitengevel met hout afgewerkt, waardoor de beleving natuurlijker is dan die van een stenen wand. Het ontwerp is tussentijds positief beoordeeld door de stedenbouwkundige van de gemeente.
2. Als er gebouwd moet worden, doe dat dan elders.	De gemeenteraad van Wijdemeren heeft een woonvisie vastgesteld met het beleid om binnen de bestaande woonbuurten te bouwen, om zo het landschap rond de kernen te ontzien. Er is dringend behoefte aan woningen om

Diverse locatie zijn genoemd. Bebouwing binnen een bestaande woonbuurt leidt tot teveel verdichting die niet past bij het dorpse karakter van Loosdrecht.	woningzoekenden te helpen en om op termijn de voorzieningen in de huidige kernen in stand te houden. Binnendorpse bebouwing zal altijd leiden tot bezwaren van mensen in de omgeving die nu gewend zijn aan minder bebouwing in hun directe omgeving. De gemeenteraad weegt het individuele belang af tegen het algemene belang.
3. In Loosdrecht (Wijdmeren) zou een hoogte gelden van max. drie verdiepingen, met uitzonding van het gebouw bij de Knorr.	Het ontwerp van het woongebouw is tussentijds positief beoordeeld door de stedenbouwkundige van de gemeente. Het ontwerp voldoet aan de vereisten en aan het geldende beleid van de gemeente Wijdmeren.
4. De Structuurvisie Wijdmeren staat deze ontwikkeling niet toe. Citaat: 'Woningbouw moet zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen, zoals de vaak beperkte infrastructuur, het belang van het openlandschap en het natuur belang'.	Het klopt dat woningbouw zorgvuldig tegen verschillende belangen moet worden afgewogen. Het is aan de ontwikkelaar om zorg te dragen voor een zorgvuldig ingepast woongebouw. Smaken en belangen verschillen. Daarom is het goed dat een gekozen gemeenteraad het algemene belang van woningzoekenden en de vitaliteit van de woonkern afweegt tegen het individuele belang van omwonenden.
5. Het groen van het Bosje van Sprenger wordt aangetast en het zicht op het bosje wordt ontnomen.	Doordat het appartementengebouw in het herziene plan tien meter naar achteren komt te liggen, wordt de eerste rand van het Bosje verwijderd (circa 5 meter). Deze rand is decennialang slecht onderhouden en bevat bomen van slechte kwaliteit met een lage levensverwachting. Het groen en de bomen die worden verwijderd, worden deels gecompenseerd door het herplanten van 8 (amber)bomen in het plangebied (en het aanbrengen van struiken en siergrassen) en deels op een, door de gemeente nader aan te wijzen, herplantlocatie. De rest van het Bosje blijft intact en ook de historische kastanjeboom blijft gehandhaafd. Uitgangspunt is behoud en versterking. Ingrijpen in de rand geeft inheemse soorten meer ruimte om tot wasdom te komen en de mogelijkheid tot het bestrijden van de Japanse

	Duizendknoop. Firma Copijn heeft een Bomen Effect Analyse (BEA) gemaakt waarin per boom is aangegeven welke toekomstverwachting deze heeft. Deze BEA wordt samen met de nota naar u gemaild.
6. De bijzondere flora en fauna in het Bosje van Sprenger wordt aangetast.	Uit de QuickScan die is gedaan, vooruitlopend op de onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de wijziging van het Bestemmingsplan, is nergens gebleken dat beschermde diersoorten of andere flora en fauna in het gedrang komen door woningbouw.
7. In de brief wordt gesuggereerd dat de gemeente het Bosje van Sprenger zal onderhouden. Dat is niet juist: er is geen budget voor, en er zijn ook geen plannen voor.	Het Bosje van Sprenger is eigendom van de gemeente. Het is aan de gemeente om zorg te dragen voor het onderhoud hiervan. De ontwikkelaar heeft geen invloed op de onderhoudsplanning van de gemeente Wijdmeren.
8. Er ontstaat een gebrek aan privacy door het zicht vanaf de balkons/vanuit de appartementen en door zicht van omliggende tuinen op de nieuwbouw. Het woongenot in de omgeving neemt daardoor af.	Het uitzicht van direct aanwonenden zal veranderen. In de huidige situatie staat er een woonhuis met een nokhoogte van 9 meter. In de nieuwe situatie kunnen omwonenden het woongebouw zien. De afstand vanaf de rand van de balkons tot aan de achtergevels aan de Spanker ligt tussen de 32 en 35 meter. Het is niet aannemelijk dat mensen vanaf hun balkon op de 3 ^e verdieping, bewust in achtertuinen van hun burens gaan kijken. Om zoveel mogelijk privacy en uitzicht op het groen te waarborgen, wordt een inrichtingsplan gemaakt. Vooralsnog gaat dat ontwerp uit van een rij amberbomen van enige stamdikte geplant langs 't Laantje. Mogelijk dat dit ontwerp nog wijzigt n.a.v. suggesties van omwonenden.
9. De groene beplanting zal onvoldoende zijn omdat het te klein wordt geplant en in de winter blad verliest. Is het inrichtingsplan al definitief?	Er is een inrichtingsplan gemaakt voor de beplanting op het terrein rond de nieuwe bebouwing. Dat plan gaat uit van de privacy van zowel huidige als nieuwe bewoners, door zichtlijnen te onderbreken. De amberboom die in het ontwerp staat kleurt in het najaar en verliest in de winter inderdaad blad. Dat is tevens de periode dat bewoners veel minder buiten verblijven. Omwonenden hebben suggesties gedaan voor groenblijvende beplanting, waarnaar nog nader gekeken wordt alvorens het inrichtingsplan definitief te maken.

10. De overlast door verkeer (geluid, veiligheid, stank en parkeerdruk) neemt toe. Bewoners zullen hun auto liever op straat parkeren dan in de ondergrondse garage. Leefbaarheid in de buurt neemt daardoor af.	Het parkeren is geheel ondergronds georganiseerd. In de parkeergarage worden 55 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers gerealiseerd en 6 op het terrein. Bewoners krijgen een parkeerplaats op huisnummer. Vanuit de parkeergarage gaat de lift naar de galerij aan de achterkant, hetgeen comfortabel is en het ondergronds parkeren stimuleert. Op maaiveld komen enkele parkeerplaatsen voor minder validen en de hulpdiensten. 't Laantje wordt breder en het in- en uitrijden uit de parkeergarage is per definitie op een lage snelheid. De door de gemeente gehanteerde parkeernorm, vastgesteld op basis van het aantal en type appartement, vormt het uitgangspunt voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Bewoners die gebruik maken van de parkeergarage wonen daar zelf. Zij hebben er, net als de huidige bewoners, belang bij dat de woonomgeving prettig blijft door beschaafd te rijden en ondergronds te parkeren. Bij het Ontwerp Bestemmingsplan worden alle noodzakelijke onderzoeken naar het effect op de leefomgeving gevoegd. Dat geldt ook voor het akoestisch onderzoek.
11. Waarom zijn de bergingen buiten het gebouw geplaatst? Dat ziet er rommelig uit.	Omdat parkeren ondergronds wordt gerealiseerd, zijn de bergingen in het meest recente plan buiten geplaatst. Deze bebouwing is een extra afscheiding tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. De bergingen worden mooi afgewerkt, krijgen een sedumdak en worden grotendeels aan het zicht onttrokken door een nieuw te planten bomenrij met daarachter een groene haag.
12. Nieuw gebouwde woningen aan 't Laantje; daar staat een woning van leeg. Is er wel behoefte aan nieuwe woningen?	De woning is verkocht maar staat nog leeg omdat de eigenaar in het buitenland verbleef. Binnenkort zal het pand bewoond gaan worden. Er is juist grote behoefte aan woningen; de makelaar heeft een lijst van ruim 100 geïnteresseerden, die zich op voorhand en zeer tijdig hebben gemeld zonder reclame of marketing. Ook bij de gemeente is bekend dat er veel woningzoekenden zijn.
13. Op het beoogde bouwterrein staan twee relatief nieuwe woningen. Het slopen daarvan is kapitaalvernietiging.	Het kapitaalverlies van de twee woningen is ingecalculeerd en weegt bij deze ontwikkeling op tegen de komst van 49 nieuwe woningen.
14. Hoezo sociale woningbouw? De woningen zijn te duur. De ontwikkelaar	In het huidige plan is ruimte voor 16 woningen in de categorie 'betaalbare koop'. Dit zijn woningen met een prijs tot € 235.000,-. Deze appartementen zullen met een starterslening vanuit de Gemeente als eerste worden toegewezen aan jonge woningzoekenden uit Loosdrecht en Wijdmeren.

heeft zelf gevraagd om het ophogen van de grens voor sociale koopwoningen.	Het klopt dat de ontwikkelaar de gemeente heeft verzocht om de maximale prijs voor deze categorie woningen te verhogen. Voor de oorspronkelijke maximum prijs van € 185.000,00 is het in de huidige markt onmogelijk om een de kwalitatief goede woningen te bouwen die gewenst zijn. Met de huidige prijs van € 235.000,- is dat, met het schaalvoordeel van het bouwen van een groter complex, wel mogelijk. Of een woning betaalbaar is hangt af van het inkomen van de koper. Feit is dat met een starterslening van de gemeente en de huidige lage rentestand, de woonlasten bij aankoop van een appartement in de sector 'betaalbare koop' leidt tot financieel gunstiger woonlasten, dan wanneer jonge mensen een vergelijkbaar appartement zouden huren.
15. De bestaande woningen dalen in waarde en worden onverkoopbaar.	Of woningen in waarde dalen, moet onafhankelijk worden beoordeeld. De gemeente heeft de Planschaderoute die bij de planontwikkeling hoort ondertekend. Mensen die planschade verwachten kunnen de daarvoor vastgestelde route volgen. Als planschade wordt vastgesteld, wordt die uitgekeerd. Die schade wordt geobjectiveerd.
16. De schaal op de tekeningen klopt niet en de tekeningen zijn te schetsmatig.	De schalen kloppen, maar er zijn verschillende schalen gebruikt. De tekeningen worden daarop gecontroleerd, aangepast en bijgevoegd.
17. Er heeft geen/onvoldoende participatie plaatsgevonden.	De ontwikkelaar heeft op verschillende momenten in de planvorming belanghebbenden geïnformeerd en geconsulteerd. Bij een inloopbijeenkomst in december 2019 konden mensen vragen stellen, opmerkingen achterlaten en zijn de architect en ontwikkelaar persoonlijk met omwonenden in gesprek gegaan. Het huidige plan is daarna in een brief aan omwonenden toegelicht. Een 2^e bijeenkomst organiseren was gecompliceerd i.v.m. Corona. Op deze manier kon iedereen de plannen goed bestuderen. Iedereen die heeft gereageerd krijgt een antwoord op de vragen en opmerkingen. De ontwikkelaar heeft alle omwonenden aangeboden persoonlijk langs te komen voor een gesprek. Drie bewoners hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt in één gesprek. Met dit communicatie- en participatietraject is naar mening van de ontwikkelaar voldoende gelegenheid gegeven tot het geven van reacties op het plan. Bezwaren tegen de komst van appartementen zijn hiermee niet weggenomen. Het betreft hier een beoordeling van het persoonlijk belang van bewoners die hun woonomgeving zien veranderen ten opzichte van het algemeen belang van mensen die in Loosdrecht een woning zoeken. Die afweging is voorbehouden aan de gemeenteraad.
18. Er is een voorlichtingsavond geweest waarop de heer Zijtveld is	De suggestie dat een gesprek onmogelijk was is onjuist. De ontwikkelaar en architect zijn met alle bezoekers die daar prijs op stelden in gesprek geweest. De ontwikkelaar heeft diverse omwonenden persoonlijk bezocht. Daarbij konden mensen hun reactie ook schriftelijk geven. Dit document wordt bij de behandeling van het plan gevoegd en aan de

gevraagd of hij in gesprek wilde over de uitvoering van dit plan. Zijn antwoord was: 'Nee dat kan niet. Dit plan is definitief en wordt zonder aanpassing ingediend bij de gemeente. Bezwaren mag u daar op een briefje schrijven, die zullen wij dan aan de gemeente geven'.	gemeenteraad aangeboden, zodat de raadsleden een goed beeld krijgen van de reacties van omwonenden en de antwoorden daarop van de ontwikkelaar.
19. U stelt dat het gehele complex 10 meter naar achteren is geschoven, maar dat lees ik niet uit uw tekening. Het voorste blok dat direct aan de Luitgardeweg grenst is naar ons idee maar maximaal 4 meter verschoven. Hoe zit het dan met de afstand tot de woningen aan de Luitgardeweg?	Het bouwblok aan de Luitgardeweg is 4,4 meter opgeschoven, de afstand tot de naastgelegen bebouwing is daarmee 8,7 meter geworden. De overige bouwblokken zijn 11,4 m naar achteren verschoven.

20. Het huidige Bestemmingsplan voor Nieuw-Loosdrecht staat deze ontwikkeling niet toe Hoe gaat die procedure nu verder?	Het klopt dat het huidige Bestemmingsplan geen ruimte biedt voor de geplande nieuwbouw. Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd om een procedure te starten om het Bestemmingsplan te wijzigen. Deze vraag ligt op dit moment voor bij de gemeenteraad. De verwachting is dat het herziene plan op 30/9 wordt behandeld in de Commissie Ruimte en Economie. Op dat moment is inspreken mogelijk. U moet zich hiervoor aanmelden via griffier@wijdemeren.nl. De Commissie RE besluit of het plan rijp is om in procedure te nemen voor een Bestemmingsplanwijziging. Als dat het geval is start de voorbereiding voor deze procedure. De gemeente Wijdemeren houdt u op de hoogte van het verdere verloop van het proces en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
21. Statusupdate ter informatie.	Naar aanleiding van de commissievergadering in september 2020 heeft JeeGee Vastgoed het plan op details aangepast. Zo is er extra rekening gehouden met openbaar parkeren; op het maaiveld zijn 6 parkeerplekken gesitueerd die openbaar zijn. Deze dienen ter compensatie van de te vervallen parkeerplekken aan de Luitgardeweg. Ook is het gebouw ruim 2 meter verschoven richting Het Laantje om de bomen in het Bos van Sprenger nog meer te ontzien. Ook zijn de trappenhuizen verplaatst naar de achterzijde waardoor de doorzichten tussen de gebouwen door worden gewaarborgd. Al deze wijzigingen zijn, voorzien van de laatste tekeningen en landschapsplan, rond 1 november aan de buurt gestuurd. Aangezien er sprake is van een beperkt aantal tegenstanders is er gekozen voor een directe benadering van deze bewoners. Tevens is het aanbod gedaan om, om tafel te gaan met de ontwikkelaar, net zoals dat al eerder door JeeGee is voorgesteld. De buurt wordt nadrukkelijk uitgenodigd om zich met de inrichting van het nieuwe openbare gebied te bemoeien en dan met name de bomen die de afscherming vormen tussen Het Laantje en Het Spanker.