

**Nota van Beantwoording zienswijzen
't Laantje 3 en 4
bestemmingsplan voor vaststelling
gemeente Wijdmeren**

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Voorliggend ontwerpbestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Behandeling zienswijzen	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Veel voorkomende onderwerpen	6
2.3	Bespreking zienswijzen	29
3	Wijzigingen aan het bestemmingsplan	46
4.	Bijlagen	47

- Geanonimiseerde zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “t Laantje 3 en 4” te Loosdrecht (met identificatienummer NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00) heeft met ingang van donderdag 18 maart 2021 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 29 april 2021) voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot wijziging en aanvulling van het plan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

1.2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Het plan behelst de realisatie van een appartementencomplex in (gedeeltelijk) 4 bouwlagen (excl. parkeerkelder) met 49 appartementen en parkeergarage op de adressen 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht. De twee bestaande vrijstaande woningen worden gesloopt.

Het perceel ligt ten zuiden van het Bosje van Sprenger, ten noorden van de woningen in de wijk Hallinckveld en aan de oostzijde is de Luitgardeweg gelegen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2 Behandeling zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende omwonenden zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als indiener(s).

In paragraaf 2.2 worden onderwerpen die in meerdere zienswijzen terugkomen, in het kader van de duidelijkheid en leesbaarheid van deze notitie, integraal en in samenhang behandelt. In paragraaf 2.3 zijn individuele bezwaren samengevat en van een beantwoording voorzien, waar relevant wordt naar de integrale behandeling in paragraaf 2.2 verwezen.

De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

2.2 Veel voorkomende onderwerpen

In de binnengekomen zienswijzen komen enkele onderwerpen diverse keren terug. Ten behoeve van de leesbaarheid van deze notitie zijn deze bezwaren met betrekking tot deze onderwerpen integraal en in samenhang besproken:

- a. Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid;
- b. Alternatieven;
- c. Het Bosje van Sprenger;
- d. Verkeer en parkeren;
- e. Milieu- en omgevingsaspecten;
- f. Woongenot en privacy;
- g. Woningbouwbehoefte;
- h. Planschade;
- i. Participatie;
- j. Overig.

In de navolgende subparagrafen worden deze aspecten besproken.

A. *Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid*

1. Aangevoerd is, dat een gebouw met vier woonlagen niet ruimtelijk inpasbaar is in een omgeving, qua omvang en hoogte, waar met name sprake is van grondgebonden woningen en rijtjeshuizen met een beperkte bouwhoogte. Er is nergens aangetoond dat deze locatie geschikt is voor dit massale bouwwerk.

In de Structuurvisie Wijdemeren heeft de gemeente als uitgangspunt geformuleerd: 'een beperkte ontwikkeling met behoud van het goede' en dat 'nieuwbouw dorps van karakter en schaal' dient te zijn. Een flat van 4 hoog en de schaal van het gebouw passen niet in het dorpse karakter. Een gebouw van deze hoogte en schaal doet denken aan de bebouwing in steden als Hilversum en is absoluut niet passend binnen de lokale context. Indieners geven aan dat het Godelindehof ook slechts 3 bouwlagen heeft en niet hoger is dan omliggende

woningen, waarbij de bovenste bouwlaag terugliggend is. Daarnaast ligt het geprojecteerde gebouw dicht bij de woningen op 't Laantje 1a, 1b en 1c. Het resultaat is dat dit plan totaal niet bij deze buurt past.

Beantwoording:

Een structuurvisie is een richtingbepalend document dat op hoofdlijnen de visie van de gemeente geeft. De uitgezette ontwikkelijnen zijn geen normstellend kader. Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt beoordeeld of een plan passend is binnen de ruimtelijke en stedelijke (dorpse) structuur. Namens de ontwikkelaar heeft een architect een ontwerp uitgewerkt op basis van gemeentelijk beleid. Naar aanleiding van deze uitwerking heeft de stedenbouwkundige van de gemeente en de architect van de ontwikkelaar afgesteld wat een passende ontwikkeling op deze locatie zou kunnen zijn. Op 11 oktober 2021 heeft de architect het plan met de Welstand besproken. De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Naar aanleiding van deze stedenbouwkundig afweging is de uitkomst dat de ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is, passend bij de maat en schaal van Loosdrecht. Er zijn nieuwe impressies gemaakt aan de hand van de laatste ontwerpen. Hierna is de vogelvluchtimpresie opgenomen. Voor de overige impressies wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.



2. Indieners geven aan dat de stedenbouwkundige van de gemeente Wijdmeren in zijn advies van 8 juni 2016 voor een aangrenzend plan heeft aangegeven dat de bebouwingsdichtheid te hoog is en er aandachtspunten zijn ten aanzien van ontsluiting, parkeren en de erfafscheidingen/groenvoorzieningen. In het advies staat volgens indieners dat langs 't

Laantje alleen vrijstaande woningen en een invulling met twee of drie vrijstaande woningen passend is. Indieners zijn van mening dat nu niet op vrijwel dezelfde locatie een appartementencomplex van 100 meter lang en 13 meter hoog als passend in de omgeving kan worden beschouwd. Dat bij het aangrenzende plan aansluiting wordt gezocht bij de wijk Hallinckveld en in voorliggend project bij het Godelindehof vindt indiener geen sluitend argument gelet op de situering van de projecten.

Beantwoording:

Het aangehaalde advies van de stedenbouwkundige van de gemeente Wijdmeren van 8 juni 2016 zag op een ander plan en een andersoortige ontwikkeling. Voorliggend plan is anders gesitueerd in de wijk en grenzend aan de Luitgardeweg. In het advies ten aanzien van de ontwikkeling op een gedeelte van de tuin van 't Laantje 3 en het perceel van 't Laantje 4 (16 juli 2018) kwam de stedenbouwkundige tot de conclusie dat bij de ontwikkeling van deze locatie het van belang is om recht te doen aan de bestaande omringende bebouwing. Uit het advies blijkt dat gestapelde bebouwing ter plaatse van het plangebied zeker op zijn plaats kan zijn (zie ook onder punt 1). Voorwaarde daarbij is dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de naastgelegen woningen. Door de bebouwing in een l of omgekeerde L-vorm te geven kan aan de hiervoor genoemde voorwaarde worden voldaan.

3. Volgens indiener kloppen vogelvlucht impressies niet qua maten en verhoudingen. Het plan wordt veel te mooi voorgesteld en is niet in perspectief met de werkelijkheid.

Beantwoording:

De gemeente deelt de stellingname van indiener dat de vogelvlucht impressies qua maten en verhoudingen niet zouden kloppen, niet. Alles is getekend op basis van de kadastrale onderlegger waar zowel wegen als bebouwing ontstaan. Er zijn nieuwe impressies gemaakt aan de hand van de laatste ontwerpen. Deze zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Er is gesteld dat de welstandscommissie in grote lijnen akkoord is. Maar een verslag van deze commissie is nooit bekend gemaakt. Onduidelijk is op welke punten de commissie niet akkoord is.

Beantwoording:

*De stukken van Welstand zijn openbaar en de verslagen zijn te raadplegen via:
<https://www.wijdmeren.nl/welstand>*

Op 16 december 2019 heeft er een zogenaamd collegiaal overleg met Welstand plaatsgevonden naar aanleiding van de stand van de tekeningen van dat moment. Dit is een preadvies voor het kader van de ontwikkeling en uitwerking van de plannen voor het te realiseren appartementencomplex. De Welstandcommissie constateert in het advies dat de bouwhoogtes aansluiten op de omliggende bebouwing. De commissie heeft waardering voor de hoge ambities en zij kan zich vinden in het concept. Wel vraagt zij aandacht voor een aantal punten.

Op basis van deze opmerkingen zijn de plannen verder uitgewerkt en in de welstandscommissie van 19 juli 2021 gepresenteerd. Het plan is toen nog niet akkoord bevonden en op basis van de gemaakte opmerkingen is het plan opnieuw aangepast. Op 11 oktober 2021 is het plan nogmaals aan Welstand voorgelegd. De commissie kon zich goed vinden in de verschillende aanpassingen. Er is naar haar mening voldaan aan haar vragen. De commissie besluit het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden.

5. Het plan voldoet volgens indieners op veel punten niet aan de welstandsnota. Motivering ontbreekt waarom toch akkoord op het bouwplan is gegeven. Hierna wordt per punt beargumenteerd waarom het bouwplan niet passend zou zijn volgens indieners:
- a. Per perceel 1 hoofdgebouw: volgens indieners twee percelen met 1 groot pand;
 - b. Hoofdgebouwen zijn gericht op belangrijkste weg; volgens indieners niet waar. Grootste deel van het pand grenst aan 't Laantje en niet aan de Luitgardeweg.
 - c. Doorzichten behouden en waar mogelijk versterken: volgens indieners niet waar. De hele wijk wordt volgens indieners het zicht naar het bos ontnomen. De kleine doorkijkjes geven volgens indieners absoluut geen zicht op het bos mede door erfafscheidingen en groen.
 - d. De overgang privé/openbaar is zorgvuldig vormgegeven volgens indieners niet juist. De parkeergelegenheid moet beschikbaar worden voor de hele buurt zoals dat hoort met openbare parkeerplekken. Er zal dus geen sprake zijn van een privéterrein.
 - e. Bouwmassa's zijn gevarieerd: volgens indieners geen sprake van. Volgens indieners gaat het om 1 kolossaal pand dat het zicht op het bos ontnemt;
 - f. Hoofdgebouwen bestaan over het algemeen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap: een ondergrondse kelder met 4 lagen boven de grond voldoet hier volgens indieners niet aan;
 - g. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven. Een hele rij appartementen van 4 lagen boven de grond zijn volgens indieners absoluut niet ondergeschikt;
 - h. Dakkapellen van klassieke panden kunnen in de dakvoet worden geplaatst. Er is volgens indieners geen dakkapel op het hele pand te ontdekken;
 - i. Hellende daken van woningen afdekken met keramische pannen, riet, leien, zink of koper daken. Volgens indieners is geen sprake van een hellend dak.

Beantwoording:

De Welstandscommissie toetst onder andere aan de Welstandsnota. Met het akkoord op hoofdlijnen geeft de commissie aan dat het plan aan de Welstandsnota voldoet en past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Ook bij de Welstandsnota geldt dat dit kaderstellend is op hoofdlijnen en binnen enkele aspecten is sprake van flexibiliteit om af te wijken.

6. Indieners stellen dat de ontwikkeling in strijd is met de structuurvisie waarin staat dat 'Woningbouw moet zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen, zoals de vaak beperkte infrastructuur, het belang van het open landschap en het natuurbelang. Er is geen sprake van een beheerste ontwikkeling met behoud van het goede en de nieuwbouw is niet

dorps van karakter en schaal. Indieners geven aan dat niet aan de structuurvisie wordt voldaan, aangezien:

- a. De buurt aan Spanker het open uitzicht kwijtraakt door het bouwplan;
- b. Het plan de rust in het bos en de omliggende natuur verstoort, met o.a. dassen, uilen etc.;
- c. Het plan een enorme geluidbelasting gaat geven op de omgeving door het aantal verkeersbewegingen, het aantal balkons en diverse technische installaties;
- d. Nergens in de structuurvisie staat dat het gebouw 5 verdiepingen moet zijn. Nergens in Loosdrecht wordt volgens indieners op deze (korte) afstand van andere woningen zo hoog gebouwd.

Beantwoording:

a. verwezen wordt naar de beantwoording bij Onderdeel F, Punt 2.

b. verwezen wordt naar de beantwoording bij Onderdeel C, Punt 3.

c. wat betreft wegverkeerslawaaï en balkons wordt verwezen naar de beantwoordingen bij Onderdeel E, Punten 3 en 4. Wat betreft de technische installaties wordt opgemerkt dat op dit moment wordt bekeken op welke wijze de appartementen verwarmd zullen gaan worden. De mogelijkheid is dat gebruik zal worden gemaakt van warmtepompen. Mochten er installaties op het dak worden geplaatst dan is in de regels een voorschrift opgenomen met een geluidsnorm met betrekking tot de cumulatieve geluidsbelasting van dergelijke installaties (maximaal 40 dB(A) ter plaatse van omliggende woonbestemmingen, met een maximale beoordelingshoogte van 10 meter). Hiermee wordt aangesloten op de norm zoals opgenomen in het Bouwbesluit met betrekking tot individuele installaties. Het is niet nodig om een hogere beoordelingshoogte te hanteren, aangezien de omliggende woningen/woongebouwen bij recht niet hoger mogen zijn dan 10 meter. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast, waarbij het voorschrift is gekoppeld aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen. Met zekerheid aangrenzende waarschijnlijkheid kan rechtstreeks aan de norm worden voldaan, aangezien de installaties op grotere hoogte dan de woningen worden geplaatst, grotendeels achter een dakrand en op enige afstand van omliggende woonpercelen. Mocht dit nodig zijn dan zijn aanvullende maatregelen mogelijk, waaronder een gewijzigde positionering van de installaties op het dak, het aanbrengen van omkasting (geluidsdempend) of het toepassen van stillere installaties. Gelet op het vorenstaande zal ten alle tijden voldaan kunnen worden aan de gestelde norm.

d. Het doel van een structuurvisie is een visie op hoofdlijnen te geven ten aanzien van het ruimtelijk beleid en geeft geen details op locatieniveau. Dat de structuurvisie geen beschrijving van hoogten van gebouwen omvat maakt dan ook niet dat een bouwplan met meerdere verdiepingen niet mogelijk is.

Het plan is door de architect van de ontwikkelaar en vervolgens door de gemeentelijk stedenbouwkundige beoordeeld op zowel stedenbouwkundige als ruimtelijke inpasbaarheid en het plan is door Welstand op hoofdlijnen geaccordeerd, waarbij de bouwmassa beschouwd is.

De verschillende stedenbouwkundige aspecten zijn in voorliggend geval dan ook afgewogen en het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie

geacht.

B. Alternatieven

1. Indieners stellen alternatieve locaties voor, te weten:
 - a. de ruimte tegenover het vliegveld Hilversum;
 - b. bedrijventerrein achter de Boni, industrieweg;
 - c. de Terpstraschool (inwendig) verbouwen naar jongerenwoningen of senioren-groepswoningen;
 - d. het Gemeentehuis verbouwen tot woningen;
 - e. het terrein Ter Sype.

Beantwoording:

Voorliggende ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling die is opgestart door een eigenaar van een locatie. Gezien het feit dat er binnen de gemeente behoefte is aan appartementen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen is er de bereidheid om gemeentelijke medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

In het verlengde daarvan is de gemeente binnen de gemeentegrenzen genegen om medewerking te verlenen aan nieuwbouwlocaties zoals opgenomen op de kansenkaart om zo de doorstroming van de woningmarkt op gang te houden. Immers is de woningbehoefte zodanig dat ook die of andere locaties woningbouw moet plaatsvinden om te kunnen voldoen aan de behoefte. De gemeente voert geen actief grondbeleid en heeft geen ontwikkelgronden in eigendom. Voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties is de gemeente afhankelijk van initiatieven van derden.

Een aantal van de genoemde locaties staan op deze kansenkaart en hoopt de gemeente dat er op deze locatie nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd. Los van deze kansenkaart laat het onverlet dat eigenaren van percelen een aanvraag kunnen doen voor woningbouw. Gezien de woningnood en de behoefte die er bestaat is de gemeente bereid om deze te onderzoeken en indien passend aan private initiatieven medewerking te verlenen.

C. Het Bosje van Sprenger.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het Bosje van Sprenger Kern en Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht de bestemming "Groen" (artikel 7). In dit artikel is aangegeven dat de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd zijn voor groen, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, voet- en fietspaden, voetgangersbruggen, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, parkeervoorzieningen en water en particuliere tuinen.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels: gebouwen tot een oppervlak van ten hoogste 5 m² per gebouw en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter.

Ondanks de groenbestemming van het Bosje van Sprenger, laat dit onverlet dat het Bosje van Sprenger, samen met de lintbebouwing langs de Nieuw-Loosdrechtsedijk, de Rading en de Nootweg en het grotere Bos van Hacke, behoort tot de oudste structuurbepalende elementen in de kern. Het Bosje van Sprenger is een oud landgoed restant met een kern waarschijnlijk uit 1830-1850. In het Bosje staan ruim 60 individueel beschermde bomen ouder dan 80 jaar. Zie hiervoor de Groene Kaart Wijdmeren en Boombeleidsplan. De aanwezigheid en de gebruiksmogelijkheden van deze groene elementen draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving in Nieuw-Loosdrecht.

1. Indieners maken zich ernstig zorgen over de schade die het plan zal aanrichten aan de natuurwaarden van het aanliggende Bosje van Sprenger. Onder meer wordt gevreesd dat door bemaling en schaduwwerking ten gevolge van het bouwplan op omliggende bomen zal leiden tot massale sterfte onder de bomen.

Beantwoording:

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben er aanvullende onderzoeken plaatsgevonden ten aanzien van de schaduwwerking ten gevolge van het bouwplan op omliggende bomen en de tijdelijke bemaling van het gebied. Alle voorzienbare effecten van de ontwikkeling op de bomen zijn daarmee in kaart gebracht en de bomeneffectanalyse is hierop uitgebreid. Uitkomst is dat op voorhand geen onevenredige negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden en bomen te verwachten zijn. Wel zal het advies uit de bomeneffectanalyse, waaronder monitoring gedurende de tijdelijke bemaling, worden overgenomen. Daarnaast wordt een strook van 5 bij 60 meter opnieuw ingericht, mede gezien de sterfte onder coniferen, beuken en eiken in de voorbije jaren. De aangepaste bomeneffectanalyse (BEA) is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Indieners kunnen zich niet verenigen met het feit dat ten koste van bouwplannen groen verdwijnt. Volgens indieners is er al zo weinig groen binnen Loosdrecht. Gelet op de aandacht voor duurzaamheid en milieu is het niet uit te leggen dat deze bomen gekapt worden. Kap van bomen in het Bos van Sprenger is in eerste instantie niet te rechtvaardigen. Volgens Indiener vindt initiatiefnemer dit ook maar schuift de verantwoordelijkheid af naar de gemeente.

Beantwoording:

Als gevolg van de ontwikkeling gaan twee tuinen verdwijnen. Daarnaast wordt een strook van 5 bij 60 meter opnieuw ingericht door de gemeente als integraal onderdeel van het Bosje. In die strook zijn de afgelopen 10 jaren reeds regelmatig bomen en struiken verwijderd die afstierven of te gevaarlijk voor de omgeving werden. Voor een nadere toelichting op de compensatie wordt verwezen naar de aangepaste bomeneffectanalyse (BEA), zoals opgenomen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Per saldo zal dan ook geen sprake zijn van een verslechtering van de kwaliteit van het Bosje. Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente, naast de opgaven op het gebied van duurzaamheid en milieu, tevens een taakstelling heeft omtrent woningbouwopgave.

3. Indieners geven aan dat het onderzoek naar de flora en fauna niet compleet is. Het onderzoek is beperkt tot de bij 't Laantje 3 en 4 behorende percelen (zie p. 8 onder 3.4). Voor een zorgvuldige afweging had echter ook gekeken moeten worden naar de invloed van de plannen op de omgeving (waaronder: de rest van het Bosje van Sprenger). Door deze te strikte beperking in de omvang van het onderzoeksgebied zijn de volgende aspecten geheel buiten beschouwing gebleven: Er is alleen naar het bouwterrein gekeken en niet naar effect op het Bosje van Sprenger, terwijl dit het belangrijkste is. De Quicksan is verouderd, veel te summier en onvoldoende uitgevoerd op de volgende onderdelen
- a. specifieke soorten zijn volgens indieners niet onderzocht, waaronder dassen, uilen, kamsalamanders, vleermuizen, ringslangen en dergelijke;
 - b. niet is onderzocht welke invloed is te verwachten van de bouwwerkzaamheden (1 jaar lang minimaal 8 uur per dag overlast) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?;
 - c. niet is onderzocht welke invloed is te verwachten van het appartementencomplex op de flora en fauna in het Bos van Sprenger, zoals vanwege het ontnemen van zonlicht, overlast bewoning, overlast verkeersbewegingen, kunstverlichting en de gevolgen van lichthinder op het bosje. Doordat beplanting wordt verwijderd en het licht van de bovenste appartementen over de toppen van de bomen zal schijnen. Dit moet volgens indiener relevant vanwege aanwezigheid van kwetsbare en beschermde nachtdieren. Zonder maatregelen worden volgens indiener hun voortbestaan op betreffende locatie bedreigd;
 - d. Tevens is niet onderzocht wat de schade zal zijn aan het grote deel van 't Bosje van Sprenger dat in de zon- en regenschaduw van het complex zal komen te staan en geluidsoverlast op het bosje/de bosrand. Dit is volgens indiener in strijd met artikel 1.1. lid 2 van de Wet milieubeheer;
 - e. tevens staan er tekstuele slordigheden en een aantal onjuistheden in de Quicksan, zoals in bijlage 8 van de "Toelichting Quicksan Flora en Fauna" pag 12 bij 5.1 staat vermeld: Het plangebied bestaat uit een deel van een agrarisch erf De voorgenomen activiteiten bestaan uit het slopen van twee varkensstallen en de bouw van een woning op de slooplocatie";
 - f. In de Quicksan staat op blz 3: "Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast." Terwijl dit foerageergebied verdwijnt.

Beantwoording:

De quickscan is aangevuld en uitgebreid (zie bijlage bij de toelichting), mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

a. De beoogde ontwikkeling stond niet 100% vast bij de start het onderzoek. Echter, de uiteindelijke omvang van de bebouwing in het plangebied, welke groter, dan oorspronkelijk beoogd is, leidt niet tot andere gevolgen op beschermde soorten. Uiteraard, is de uitstraling van kunstlicht op de omgeving, vanaf een hoog gebouw, anders dan de uitstraling van bijvoorbeeld een bungalow (grote oppervlak), maar het effect van een woongebouw op een naastgelegen bos is identiek. Uit vleermuisonderzoek is gebleken dat vleermuizen geen

verblijfplaats bezetten in de zuidrand van het bosje. Vanwege blad aan de bomen, is strooilicht alleen van toepassing op de zuidzijde van het bos. Het plangebied is onderzocht op de door indieners genoemde soorten. Ook is onderzocht of het plangebied tot het functioneel leefgebied van betreffende soorten behoort. De quickscan beschrijft dus zowel de aangetroffen soorten en beoordeeld de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen verstorend effect heeft op de aanwezige beschermde waarden. Het is bekend dat in het Bosje van Sprenger een dassenburcht aanwezig is. Tijdens de bezoeken van de ecooloog aan het plangebied zijn geen sporen aangetroffen die erop duiden dat dassen het plangebied benutten als foerageergebied. Indien dassen de tuin benutten als foerageergebied, zijn loopsporen, verse of oude graafsporen in het gazon zichtbaar. Het plangebied wordt daarom op dit moment niet als foerageergebied/looproute van dassen beschouwd. Overigens is het foerageergebied van de das indirect beschermd. De oppervlakte van het plangebied is dusdanig gering, dat als al sprake zou zijn van sporen er geen sprake kan zijn van een dusdanige aantasting van het foerageergebied, dat de functionaliteit van de burcht, aangetast wordt.

Ten aanzien van vogels bestaat er een zorgplicht en verbod op het verstoren van nesten. De uitvoerende partijen zullen hier ten tijde van de bouw aan moeten voldoen.

In het plangebied bevinden zich geen uilen en het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied aangezien dit een tuin betreft. Als gevolg van de ontwikkeling worden er geen nesten verstoord of beschadigd. Bosuilen nestelen in hollen in bomen, dergelijk nestplaatsen worden niet verstoord door bouwactiviteiten binnen het plangebied, zelfs niet als de nestplaats aan de buitenrand van het bos zit, direct naast het bouwplan. Bosuilen zijn namelijk nachtactief. Tijdens de nachtelijke uren wordt er niet gewerkt in het plangebied.

De kamsalamander benut het plangebied niet en er zijn geen waarnemingen bekend uit de omgeving (500m¹ rondom) (bron: NDFF). Uitsluitend zijn er enkele oude waarnemingen buiten Loosdrecht bekend.

Mogelijk vindt er een toename plaats van kunstlicht op de bosrand ten noorden van het plangebied. Sommige vleermuissoorten zijn daar niet gevoelig voor en benutten lichtbronnen zelfs als voedselbron, maar er zijn ook soorten, waarvan bekend is dat ze lichtbronnen mijden, zoals de gewone grootoorvleermuis. Deze soort bezet verblijfplaatsen in stedelijk gebied en foerageert er. Dit geeft aan dat de wijze waarop kunstlicht toegepast wordt in steden en dorpen dit het gebied niet ongeschikt maken voor deze betreffende soort, ze zouden dan stedelijke gebieden mijden, maar dat doen ze niet. Vleermuizen foerageren soms in de omgeving van de verblijfplaats en soms op tientallen kilometers afstand daarvan. Dat is afhankelijk van de soort en de geschiktheid van foerageergebied in de omgeving. Dat maakt, dat een kleine vermindering van de kwaliteit van het foerageergebied, niet resulteert in het verlaten van de verblijfplaats of in een verminderde geschiktheid van de verblijfplaats (resulterend in hogere sterfte of lagere reproductie). In de omgeving blijft voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar en vleermuizen zijn gewend geschikte voedselbronnen te benutten, daar waar die zich voor doen. Vleermuizen zijn gewend

verschillende foerageergebieden te benutten en wisselen van foerageergebied als zich elders betere kansen voor doen.

Tijdens het uitgevoerde vleermuisonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing of in de rij bomen direct grenzend aan het plangebied. In- en uitvliegende vleermuizen in bomen, die na uitvliegen of tijdens zwermen in de ochtend zich in de bosrand ophouden, zouden opgemerkt zijn tijdens het uitgevoerde onderzoek.

In de NDFF zijn geen meldingen van de ringslang in het plangebied of omgeving (300m) van het plangebied. De inrichting maakt het plangebied overigens ook niet geschikt als leefgebied voor de ringslang.

De bezwaren leiden niet tot een ander inzicht met betrekking tot de wettelijke consequenties.

b. Wel degelijk is onderzocht wat de invloed is van de te verwachten effecten van de bouwwerkzaamheden op flora en fauna. De enige beschermde dieren, die niet verstoord mogen worden en waarvan verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied beschermd is, zijn vleermuizen. Zie wat betreft het gebruik van kunstlicht en gevolgen voor de diverse soorten de beantwoording onder a.

c. Deze zaken zijn wel onderzocht. Dit is terug te vinden in de beantwoording in C1, C3a en de uitgevoerde natuuronderzoeken.

d. De Wet Milieubeheer is in voorliggend geval niet van toepassing. Er wordt immers geen inrichting (bedrijf) mogelijk gemaakt, het betreffen reguliere woningen. In voorliggend geval zijn, vanuit natuur gezien, uitsluitend de Wet natuurbescherming en Wet stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Aan de hiervoor genoemde wetgeving wordt voldaan.

e. Het klopt dat in het rapport enkele tekstuele slordigheden aanwezig waren. Dit heeft geleid tot het tekstueel aanpassen van de quickscan. Zo is abusievelijk de datum van het eerste veldbezoek op 30-8-2019 gezet, terwijl dat op 30-8-2018 is uitgevoerd. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is in 2019 uitgevoerd. Er zijn foto's die het veldbezoek, uitgevoerd in 2018 ondersteunen. De aanpassingen leiden echter niet tot een ander inzicht met betrekking tot de wettelijke consequenties.

f. Het klopt dat de tuinen van 't Laantje 3 en 4 verdwijnen. Voor sommige soorten vormt het plangebied mogelijk onderdeel van het foerageergebied (bijv. vleermuizen). De quickscan is hierop aangepast. Wat bedoeld is, is dat het foerageergebied als geheel ten gevolge van het vervallen van de tuinen niet wordt aangetast. Immers resteert er voldoende foerageergebied in de nabije omgeving of zijn er andere alternatieven voorhanden.

4. Door indieners wordt aangevoerd dat als het gevolg van de ontwikkeling groen wordt ingeleverd ten koste van woningbouw en dat het plan gaat gepaard met een forse bomenkap, in de rand van het Bosje van Sprenger. Hoewel er een (gedeeltelijke)

herplantplicht opgelegd zal worden aan de ontwikkelaar, is er sprake van een flinke afname van het groen in deze omgeving.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar C1 en C2. Van een flinke afname van het groen is geen sprake.

5. Indieners geven aan dat er een bomeneffectanalyse (BEA) is uitgevoerd, maar dat die uitgevoerd is door een andere partij dan initiatiefnemer en daarmee niet relevant is.

Beantwoording:

Allereerst wordt opgemerkt dat het niet ruimtelijk relevant is welke partij opdrachtgever was voor het betreffende onderzoek. Van belang is dat het onderzoek is uitgevoerd op de betreffende locatie, onafhankelijk en volledig. Daar is in voorliggend sprake van, waardoor het onderzoek gebruikt mag worden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

6. Indieners zijn van mening dat het plan strijdig is met het bomenbeleid Wijdmeren 2011-2035. Er is onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de boomstructuur. Waardevolle boomstructuren dienen aldus het beleidsplan in vast te stellen ruimtelijke plannen te worden beschermd. Uit het bomenbeleidsplan volgt dat bestemmingsplannen de bomenstructuur dienen te consolideren dan wel uit te breiden. Het bomenbeleidsplan benoemt geen enkele situatie waarin aantasting van de boomstructuur geoorloofd is. Het voorliggende ontwerpplan beoogt het tegenovergestelde te bewerkstelligen als wat het bomenbeleidsplan voorschrijft, namelijk het mogelijk maken van de kap van een gedeelte van de bomenstructuur ten behoeve van woningbouw. De omwonenden concluderen dat het ontwerpplan grootschalige bomenkap in gemeentelijke hoofdstructuur van bomen mogelijk beoogt te maken, hetgeen niet verenigbaar is met bestaand beleid. Door realisatie van het complex zal 25% van het bomenbestand van dit bosje sterven.

Beantwoording:

Het is onjuist dat uit het bomenbeleidsplan geen enkele situatie benoemt waarin aantasting van de boomstructuur geoorloofd is. De visie op het bomenbeleid geeft de hoofdlijnen en randvoorwaarden aan die verder uitgewerkt kunnen worden in een boombeheersplan. Daarnaast wordt houvast geboden bij het consolideren of uitbreiden van de boomstructuur bij gebiedsontwikkeling of herstructurering. Waardevolle bomen(structuren) worden zo beschermd en voor nieuw te planten bomen worden goede omstandigheden gewaarborgd. Het vorenstaande geeft juist aan hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op een boomstructuur. Zoals eerder beschreven vindt er compensatie plaats.

In het Bosje is sprake van gedurende de laatste 10 jaar afsterven en wegwijnen van bestaande coniferen en enkel oude loofbomen als (rode) beuken en diverse zomereiken. Bij de laatste onderhoudsronde zijn daardoor 10 bomen uit het Bosje verwijderd, voor het merendeel door Thujabastkever aangetaste coniferen. Van de individueel beschermde bomen zijn enkele eiken in de afgelopen 10 jaar verwijderd wegens te slechte conditie, afsterven of omdat het dode bomen waren.

Behoudens het bovenstaande worden geen bomen door de gemeente of initiatiefnemer verwijderd. Er is geen enkele relatie tussen het voorliggende plan en de kap van bomen in de afgelopen 10 jaar. Het bedrijf dat voor de gemeente deze Boomveiligheidscontrole heeft uitgevoerd in mei 2019 is op geen enkele wijze betrokken bij voorliggend plan, sterker nog ze zijn ingehuurd voor controle van de gemeentelijke bomen en waren niet op de hoogte van dit initiatief op het naastgelegen terrein.

7. De gemeente heeft als eigenaar van dit bosje al jarenlang het onderhoud verzaakt terwijl zij de plicht heeft om het bosje te onderhouden. De gemeente wordt dan ook verzocht erop toe te zien dat het onderhoud van het Bosje van Sprenger serieus ter hand wordt genomen.

Beantwoording:

Correct is dat de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud van het openbaar groen. Dat is hier ook het geval. Bestreden wordt dat er sprake is van achterstallig onderhoud, aangezien sprake is van natuurlijk beheer. Daarnaast maakt (de staat van) onderhoud van het Bosje van Sprenger geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplantraject. Wel is als voorwaarde aan deze ontwikkeling verbonden dat op kosten van de ontwikkelaar de groenstrook van 5 bij 60 meter door de gemeente opnieuw wordt ingericht als onderdeel van het Bosje van Sprenger en er compensatie plaatsvindt.

D. Verkeer en parkeren

1. Volgens indieners is de huidige infrastructuur ontoereikend om de extra verkeersbewegingen ten gevolge van het bouwplan te kunnen verwerken. Daarnaast is de weg onoverzichtelijk en gevaarlijk door geparkeerde auto's, kromming in de weg, in- en uitritten, drukte en hardrijders. Indieners geven aan dat het wegennet dit absoluut niet op een veilige manier kan verwerken en vindt het dan ook onverantwoord. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie enorm verhoogd. Indieners vinden dat de gemeente te weinig onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor verkeersveiligheid op 't Laantje en heeft nagelaten om de belangen van aanwonenden op dit punt voldoende mee te wegen.

Beantwoording:

De parkeervoorziening in het plangebied kent middels een uitritconstructie een ontsluiting op de Luitgardeweg. De ontsluitingsroutes voor het gemotoriseerd verkeer betreffen de Luitgardeweg in noordelijke en zuidelijke richting en de Van Mijndenlaan. Gemotoriseerd verkeer ontsluit dus niet via 't Laantje. Doordat één te amoveren woning in het plangebied ('t Laantje 3) in de huidige situatie ontsluit via 't Laantje is op deze weg juist een (kleine) afname van gemotoriseerd verkeer te verwachten.

De ontsluitende wegen zijn in de gemeentelijke wegencategorisering aangewezen als 'erftoegangsweg 30 km/uur'. Vanuit het Duurzaam Veilig principe staat het ontsluiten van percelen in deze wegcategorie centraal, waarbij gemotoriseerd verkeer en fietsers gebruik maken van een gemengde rijbaan en voertuigen mogen parkeren in parkeervakken of op de rijbaan, wat ook op de Luitgardeweg het geval is. Het CROW schrijft voor een erftoegangsweg 30 km/uur een rijbaanbreedte van 5,8m voor. De Luitgardeweg kent een breedte van 6,0 m, waarmee ook de rijbaanbreedte voldoet.

Om inzicht te krijgen in de intensiteiten en snelheden zijn in januari 2020 verkeerstellingen uitgevoerd op de Luitgardeweg en de Van Mijndenlaan. Uit de tellingen blijkt dat de intensiteiten en snelheden passend zijn bij erftoegangswegen zoals de Luitgardeweg. Ook de geregistreerde ongevalsgegevens geven geen aanleiding om verkeersonveiligheid te veronderstellen. Het planvoornemen brengt dagelijks circa 200 voertuigbewegingen extra met zich mee. Dit verkeer verdeelt zich over de ontsluitingsroutes, waarbij er op het maatgevende wegvak (Luitgardeweg ten zuiden van planlocatie) naar verwachting sprake is van een toename van circa 100 voertuigbewegingen. Dit verkeer is verspreid over de dag (24 uur) aanwezig. In de situatie met planontwikkeling ligt de intensiteit op circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit ligt (ruim) onder de richtlijnen van het CROW, die een capaciteit van 4.000 tot 6.000 voertuigen per etmaal voorschrijven.

Op basis van de weginrichting en toekomstig gebruik kan gesteld worden dat het ontsluitende wegennet toereikend is om het (extra) verkeer vanuit verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op een acceptabele wijze af te wikkelen.

2. Indieners geven aan dat het plan tot parkeerproblemen gaat leiden, aangezien volgens indieners toekomstige bewoners en bezoekers toch langs de weg gaan parkeren. Het is een illusie te denken dat de vervallen van zes parkeerplaatsen op de Luitgardeweg gecompenseerd kunnen worden door de zes openbare parkeerplaatsen bij het gebouw, daarnaast zullen de zes openbare parkeerplaatsen bij het appartementencomplex worden gebruikt door bewoners. Voor een parkeerplaats doet men immers zo min mogelijk moeite. Indiener noemt het plan Godelindehof als voorbeeld.

Beantwoording:

Het planvoornemen kent conform de gemeentelijke beleidsregel 'Parkeernormen gemeente Wijdmeren' d.d. 31-03-2015 een parkeerbehoefte van 59 parkeerplaatsen, bestemd voor bewoners en bezoekers. Deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen in de parkeergarage voor wat betreft de bewoners en op maaiveldniveau voor bezoekers. Ook de vervallen capaciteit op de Luitgardeweg (6 parkeerplaatsen) wordt op maaiveldniveau gecompenseerd in het plangebied. Alle parkeerplaatsen op maaiveldniveau, in totaal 18 parkeerplaatsen, zullen openbaar toegankelijk zijn. Bij het plan Godelindehof is sprake van een andere situatie. Immers kunnen bewoners/bezoekers direct nabij de woningen parkeren, waarmee een ongewenst aantrekkelijk alternatief beschikbaar is. Voor het planvoornemen geldt dat de openbare parkeercapaciteit direct nabij het plangebied komt te vervallen. Het is hierbij niet aannemelijk dat bewoners/bezoekers op grotere loopafstand structureel langs de weg gaan parkeren, terwijl er in het plangebied op korte loopafstand, een geschikt alternatief beschikbaar is.

E. Milieu- en omgevingsaspecten

1. Hogere grenswaarde Wet geluidhinder.
Indieners geven aan dat met het verlenen van een hogere waarde de wettelijke geluidsnormen worden verruimd. Volgens indieners blijkt hieruit dat woningbouw niet mogelijk is. Daarnaast geeft een indiener aan dat het plan Ter Syke niet gebouwd kan

worden vanwege overschrijding van de geluidsnorm, dan kan in voorliggend geval de geluidsnormen volgens indiener niet eenzijdig worden verhoogd naar 53 dB:

Beantwoording:

Wegen binnen Nederland zijn voorzien van een zogenaamde geluidszone. Voor het bouwen binnen de geluidzone van een weg zijn landelijke regels opgesteld om woningen te kunnen realiseren, met in acht name van eventueel extra benodigde geluidwerende maatregelen aan de gevel om het binnenniveau conform het Bouwbesluit te kunnen garanderen.

Het vaststellen van Hogere waarden maakt deel uit van een verplichte procedure om nieuwbouw te kunnen realiseren binnen een geluidzone van een weg waar de voorkeursgrenswaarde op de gevel overschreden wordt. Het Bouwbesluit stelt daarnaast eisen aan het binnenniveau.

Van het oprekken/verhogen van geluidsnormen en het niet kunnen bouwen van woningen is dan ook geenszins sprake. Immers wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde.

Er wordt een vergelijking gemaakt met het Plan Ter Syde in de gemeente Wijdmeren. Het Luchthavenbesluit vliegveld Hilversum stelt dat vanwege het geluid afkomstig van vliegverkeer geen woningen gerealiseerd mogen worden binnen de 48 dB Lden grens. Dit Besluit is opgesteld om het vliegverkeer niet te belemmeren door het oprukken van nieuwbouwwijken. Het is niet de hoogte van de geluidbelasting die beperkingen oplevert, maar de wetgeving zelf.

De hogere waarde die wordt verleend voor dit plan komt voort uit wegverkeerslawaaï en niet het Besluit Luchthavenbesluit vliegveld Hilversum. De gemaakte vergelijking gaat dan ook niet op.

2. Indieners geven aan dat onvoldoende inzicht is gegeven voor wat betreft het aspect akoestisch en samenhangende geluidsbeperkende maatregelen.

Beantwoording:

In paragraaf 4.3 van het akoestisch onderzoek (bijlage bij de toelichting) wordt uitgebreid maatregelen afgewogen. Uit deze paragraaf blijkt dat het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn danwel stedenbouwkundig ongewenst. Er is in voorliggend geval dan ook voldoende inzicht gegeven wat betreft geluidsbeperkende maatregelen.

3. Er wordt getwijfeld aan de objectiviteit van onderzoeken en meer specifiek het geluidsonderzoek. Het (geluids)onderzoek wordt opgesteld door of namens de vastgoedondernemer. Daarmee wordt de schijn gewekt dat er sprake is van verstrengeling van belangen. Op z'n minst zou het college werkelijk onpartijdig onderzoek naar moeten laten uitvoeren.

Beantwoording:

Milieuonderzoeken, waaronder geluidsonderzoeken, worden opgesteld door of namens initiatiefnemers. Deze onderzoeken worden vervolgens getoetst en beoordeeld door de Omgevingsdienst Flevoland Gooi- en Vechtstreek (OFGV). Zij beoordelen of de

uitgangspunten en conclusies correct zijn en of aan milieuwetgeving wordt voldaan. Van belangenverstrengeling is dan ook geen sprake.

4. Indieners stellen dat het ontwerpbesluit enkele omissies bevatten, zowel tekstueel als inhoudelijk. Zo is bijvoorbeeld op pagina 7 onder "waarborgen geluidsniveau" een passage opgenomen over een schoolgebouw. De verkeersbewegingen die door de plannen worden veroorzaakt, zouden volgens indieners voor de gemeente aanleiding moeten zijn om hiernaar onderzoek te doen. Tenslotte zouden de bergingen geluidsoverlast opleveren.

Beantwoording:

In het ontwerpbesluit stond in de laatste alinea stond 'schoolgebouw' aangegeven. Dit woord is veranderd in 'appartementen'. Wat betreft de geluidstoename van de extra verkeersbewegingen op de gevel van bestaande woningen wordt opgemerkt dat aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden. Het equivalente geluidsniveau ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer van en naar de parkeerkelder bedraagt ten hoogste 37 dB(A) etmaalwaarde. Dit is ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde als opgenomen in de circulaire "Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer" (zie paragraaf 2.4.2 van het rapport voor een nadere toelichting op de circulaire). Op basis van deze vergelijking kan worden gesteld dat de mate van geluidshinder vanwege het verkeer van en naar de parkeerkelder beperkt zal zijn en een goed woon- en leefklimaat niet in het gedrang komt vanwege dit geluidsaspect. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting. Wat betreft de bergingen wordt opgemerkt dat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt naar de kelder zijn verplaatst. Eventuele geluidsoverlast vanwege de bergingen is daarmee komen te vervallen.

5. Indieners stellen dat de extra verkeersbewegingen zullen leiden tot een forse toename van fijnstof, stank en geluidsoverlast, zeker voor de woningen vlak bij het Laantje. Ook zal sprake zijn van toenemende geluidsoverlast door mensen die buiten gaan zitten op balkons.

Beantwoording:

De relevante omgevingsaspecten (waaronder geluid en luchtkwaliteit) zijn beschouwd danwel onderzocht. Zij blijven allen binnen de geldende normen opgenomen in de desbetreffende wetgeving (zie ook beantwoording onder 3 en 4). Ten aanzien van geur wordt opgemerkt dat het plan slechts leidt tot een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen en dit niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners voor wat betreft het aspect geur. Wat betreft de balkons wordt opgemerkt dat deze een regulier gebruik ten behoeve van het wonen zullen kennen. Normale leefgeluiden zullen dan ook voorkomen. Niet ingezien wordt op welke wijze het gebruik van de balkons zullen leiden tot geluidsniveaus die het niveau van normale leefgeluiden zullen overstijgen.

6. Indieners stellen dat de gevolgen van de mechanische drainage op de omgeving onvoldoende onderzocht is. Onder het appartementencomplex zal een parkeerkelder worden gerealiseerd. Over de gevolgen hiervan is niets terug te vinden. Het grondwaterpeil ter plaatse is slechts circa 1 meter onder het maaiveld. Om de benodigde kelder aan te

leggen, zal dit peil in elk geval gedurende de bouw voor een lange periode middels mechanische drainage moeten worden verlaagd. Dergelijke drainage zal gepaard gaan met het maandenlang laten draaien van aggregaten. Dit aspect wordt geheel niet genoemd in de plannen en de daarbij behorende toelichting. Langdurige drainage kan schadelijke gevolgen kan voor de natuur en omliggende tuinen. Voorts vrezen zij geluidsoverlast. Onbekend is wat de duur van drainage is, tot welk grondwaterpeil het teruggebracht wordt, wat de radius van de grondwaterverlaging is en wat de impact is op de omgeving en natuur.

Beantwoording:

Er zal worden gewerkt met een gesloten bouwkuip met retourbemaling. De invloed van de bemaling op de omgeving heeft normaal gesproken op een aantal dingen invloed:

Risico op zettingen: niet van toepassing omdat het zandgronden zijn, dit kan echter wel voor kleine deformaties zorgen onder funderingselementen dus zal in de directe omgeving gemonitord moeten worden.

Effecten op natuur: de effecten van bemaling op het Bosje is verwerkt in de bomeneffectanalyse. Uit de aangevulde bomeneffectanalyse (BEA) is gebleken dat op basis van de gekozen wijze van bemaling er geen onevenredige negatieve effecten op het Bosje van Sprenger zullen plaatsvinden. Wel zal er gemonitord moeten worden door middel van het plaatsen van vochtsensoren. Samen met de geplaatste peilbuis is er voldoende grip op de situatie omtrent bemaling bij gebruik van een gesloten damwandkuip. Wanneer het definitieve bemalingsplan bekend is kan deze door een European Tree Technician worden getoetst. Daaruit volgen eventueel randvoorwaarden en kan een toezichthouder bomen worden aangesteld voor tijdens de uitvoering om eventueel nog maatregelen te treffen in de vorm van watergeven.

7. Indieners trekken de conclusies van het stikstofonderzoek in twijfel en vinden dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met het nabijgelegen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Volgens indieners is het onmogelijk aan te nemen dat het plan leidt tot 0,00 toename. Afgevraagd wordt of de berekening wel deugdelijk is uitgevoerd en of alle aspecten wel zijn meegenomen (bijv. de aggregaten t.b.v. drainage). De omwonenden merken op dat zij thans onderzoek laten uitvoeren naar de stikstofdepositie, dit onderzoek is op moment van schrijven nog niet gereed. Daarnaast vind een indiener dat de verantwoordelijkheid voor het aanleveren van het betreffende document niet teruggelegd kan worden bij de projectontwikkelaar.

Beantwoording:

Niet ingezien wordt op welke wijze er te weinig rekening zou zijn gehouden met het nabijgelegen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Dit vanwege het feit dat de rekensoftware alle relevante Natura 2000-gebieden volledig beschouwd en waarbij het rapport meerdere keren geactualiseerd is aan de hand van de meest recente software. Het klopt dat het Natura 2000-gebied op relatief korte afstand is gelegen, echter het meest nabijgelegen deel van het gebied omvat geen stikstofgevoelige habitattypen. Deze habitattypen zijn wel aanwezig binnen het Natura 2000-gebied maar bevinden zich op beduidend grotere afstand. Daarnaast wordt opgemerkt dat op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking is getreden. In deze wet is een partiële

vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten. Daarom wordt niet nader ingegaan op de bezwaren omtrent de aanleg-/bouwphase, aangezien deze fasen niet meer getoetst hoeven te worden. Tot slot zijn initiatiefnemers bij dergelijke planologische trajecten zelfverantwoordelijk voor het aanleveren van een ruimtelijk plan/onderbouwing, in dit geval een bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken. De gemeente heeft, tezamen met de omgevingsdienst, slechts een toetsende en faciliterende rol. Opgemerkt wordt dat de AERIUS-berekening geactualiseerd is, waarbij de laatste wet- en regelgeving is toegepast (Wsn). Hieruit volgen echter geen afwijkende resultaten.

F. Woongenot en privacy

Indieners vrezen voor aantasting van de privacy en het woongenot. De gemeente heeft nagelaten dit te onderzoeken en eveneens nagelaten om te borgen dat maatregelen worden getroffen om de overlast tot een minimum te beperken. Er is onvoldoende rekening gehouden met de overlast en aantasting van privacy die de omwonenden van de plannen zullen ondervinden:

1. Er is enkel onderzoek gedaan naar de geluidshinder die in de te realiseren appartementen zal worden ondervonden van het wegverkeer. Nagelaten is te onderzoeken welke (indirecte) geluidshinder de plannen zullen veroorzaken voor de omwonenden. De vele verkeersbewegingen die door de plannen worden veroorzaakt, zouden voldoende aanleiding voor de gemeente moeten zijn om hiernaar onderzoek te doen. Dit aspect is buiten beschouwing gelaten.
2. Ook ten aanzien privacy zijn de belangen van omwonenden onvoldoende meegewogen. De plannen beogen de bouw te bewerkstelligen van een complex met een hoogte van 11 meter. De balkons zijn gelegen aan de kant van 't Laantje en kijken uit op de tuinen van omwonenden. In de toelichting op het ontwerpplan wordt gesteld dat in samenspraak met de omwonenden zal worden gezocht naar geschikte beplanting om de inijk te verminderen. Een dergelijke bewering is vrijblijvend en waarborgt de privacy van de betreffende omwonenden niet. De mens is nieuwsgierig en er zijn voorbeelden genoeg van personen op een flat met een verrekijker en tijd. Tevens is men bang voor lichtinval/vervuiling vanuit het appartement. Indieners stellen dat niet inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen van de situering van de appartementen zijn ten aanzien van de privacy en uitzicht van omwonenden. Voor de vermindering van de inijk vanuit het appartementencomplex is voorgesteld om bomen te planten. Deze begroeiing zal het pand pas na 20 jaar aan het zicht onttrekken.
3. Voorts zijn de bergingen, die aanvankelijk in de kelder zouden worden gesitueerd, verplaatst nabij de zuidgrens van het perceel, aan de kant van 't Laantje. Omwonenden worden door deze wijziging ernstig benadeeld. Het gebruik van 49 bergingen op enkele meters van hun tuin zal eveneens grote geluidsoverlast met zich meebrengen.

Beantwoording:

1. *Wat betreft het aspect geluid wordt opgemerkt dat er aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de uitkomsten wordt verwezen naar de beantwoording in E4.*

2. *Aantasting van de privacy en hinder als gevolg van de nieuwbouw voor de omwonenden hebben bij de ontwikkeling wel degelijk een rol gespeeld en hier is specifiek bij de planvorming naar gekeken.*
In het stedenbouwkundig advies van 16 juli 2018 kwam de stedenbouwkundige tot de conclusie dat bij de ontwikkeling van deze locatie het van belang is om recht te doen aan de bestaande omringende bebouwing. Voorwaarde daarbij is dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de naastgelegen woningen. Door de bebouwing in een I of omgekeerde L-vorm te geven kan aan de hiervoor genoemde voorwaarde worden voldaan. Met het realiseren van de bebouwing in een omgekeerde L-vorm wordt aan de voorwaarde voldaan.
Daarnaast zal de inkijk worden verminderd door het aanplanten van bomen. Gekozen is voor de Japanse beverboom, met een aanplantmaat van circa 5 meter en een volwassen hoogte van 8 tot 10 meter. Het zicht vanaf en op het appartementengebouw zal voor een deel worden ontnomen en de bomen zullen eventuele lichtinval vanuit de nieuwbouw beperken.
Dit laat onverlet dat niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van het plan enige vermindering van de privacy, de rust en het uitzicht optreedt. Indieners hebben echter volgens vaste jurisprudentie geen recht op blijvend vrij uitzicht over het perceel van een ander. Daarnaast is de gemeente van mening dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk van het woongenot. Het plan voorziet namelijk in de bouw van reguliere woningen in de vorm van appartementen. Reguliere woningen worden niet gezien als een milieubelastende functie en zijn daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Resumerend is de gemeente van oordeel dat het plan geen onevenredige aantasting van de privacy, het uitzicht en het woongenot met zich mee brengt.
3. *De bergingen zijn vanwege stedenbouwkundige overwegingen en mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, verplaatst naar de parkeerkelder.*

G. Woningbouwbehoefte

1. De onderbouwing van de woningbouwbehoefte van dit project hangt van fabeltjes aan elkaar. Er worden argumenten gebruikt als: "Er zijn 1000 woningzoekenden in Wijdmeren", maar er is geen enkele onderbouwing, ook niet als daar expliciet om gevraagd wordt. Bovendien is het een onjuiste voorstelling van zaken; het is regionaal geregeld. Zie de regels van Woningnet Gooi en Vechtstreek. Daar is o.a. het volgende te vinden: "In de Gooi en Vechtstreek zijn sociale huurwoningen schaars. Om de woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen hebben gemeenten en corporaties afspraken gemaakt en regels opgesteld. In de Gooi en Vechtstreek worden woningen verdeeld via een aanbodsysteem. Dit betekent dat iedereen zelf kan reageren op beschikbare woningen die aansluiten bij de persoonlijke woonwensen. De woningen die nu te huur zijn, staan bij Woningaanbod. Daar kunnen mensen die zijn ingeschreven op een woning reageren. "We bouwen voor Wijdmeren" is een verkeerde voorstelling van zaken. Indieners geven aan dat de wethouder heeft aangegeven dat Wijdmeren 1.000 woningzoekenden kent en dat er voornamelijk behoefte is aan appartementen. In dat jaar is nieuwbouw Erve Knorr terrein opgeleverd, waaronder 46 appartementen. Er was te weinig animo dat de inschrijving werd geopend voor alle woningzoekenden uit de regio. Volgens indieners zijn er geen 1.000 woningzoekenden en

vraagt zich af waar dat aantal vandaan komt.

Beantwoording:

Er is sprake van een grote vraag naar woningen binnen de gemeente Wijdmeren. Het aantal woningzoekenden voor sociale huur is de afgelopen jaren erg gestegen. In 2020 stonden ruim 42.000 personen ingeschreven bij WoningNet Regio Gooi en Vechtstreek. Dat waren er 34.000 in 2017. Een stijging van 8000 in drie jaar. Ook het aantal urgentie aanvragen is verdubbeld. In 2020 waren dat er 427. Daarvan is 23% toegekend. Dit zijn weliswaar regionale cijfers, maar ook het aantal inschrijvingen voor Wijdmeren, net als het aantal urgentie aanvragen is toegenomen. Daarbij komt dat Wijdmeren het snelst vergrijsst van de hele regio. Daarom zetten wij als gemeente in op doorstroming van senioren naar kleinere woningen, zodat we meer gezinnen kunnen huisvesten in Wijdmeren. Daarnaast proberen we extra jongerenhuisvesting te realiseren.

Cijfers voortkomend uit de regionale woonvisie, bevestigen dit nogmaals. In onderstaand tabel staat het aantal woningzoekenden (818) per jaar in de gemeente Wijdmeren, waarbij er elk jaar fors meer inschrijvingen dan uitschrijvingen zijn.

Herkomst gemeente	Ingeschrevenen einde jaar	Actief woningzoekenden per jaar	Deelname per jaar	Nieuwe inschrijvingen	Uitschrijvingen jaar
Blaricum	1.013	302	26,5%	191	127
Gooise Meren	5.520	2.063	32,3%	1.122	874
Hilversum	13.284	4.932	32,5%	2.553	1.885
Huizen	5.381	1.963	32,1%	1.092	743
Laren	816	256	27,4%	174	120
Weesp	2.610	777	26,5%	465	320
Wijdmeren	2.978	818	24,3%	574	383
Buiten regio	10.426	4.007	32,3%	3.182	1.978
Totaal	42.028	15.118	31,2%	9.353	6.430

Wat niet is weergegeven in de bovenstaande tabel is de verdeling per leeftijdsgroep. Van de 2978 woningzoekenden, zijn er circa 1110 in de leeftijd tot 35 jaar en circa 1179 in de leeftijd 55plus. Het getal van 1000 komt hier vandaan, maar dat is een oud getal een aantal jaren geleden. Dit had betrekking op het aantal ingeschreven senioren woningzoekenden die graag willen verhuizen. Inmiddels is dat dus naar 1179 gestegen voor Wijdmeren. Het Laantje is met name voor die doelgroep ideaal.

In aanvulling hierop is bij de Alliantie informatie opgevraagd en uit de woningnet monitor volgt dat 2992 ingeschreven woningzoekenden actief naar een woning aan het zoeken waren. Die bevestigen bovenstaande tabel. Naar leeftijdscategorie (per einde jaar 2020 in Wijdmeren) geeft dit de volgende tabel:

Klasse leeftijd	< 23 jaar	23 tm 34 jaar	35 tm 44 jaar	45 tm 54 jaar	55 tm 64 jaar	65 jaar en ouder	Total
Meetperiode jaar	Ingeschrevenen einde jaar	Ingeschrevenen einde jaar	Ingeschrevenen einde jaar	Ingeschrevenen einde jaar	Ingeschrevenen einde jaar	Ingeschrevenen einde jaar	Ingeschrevenen einde jaar
2020	387	732	345	338	415	764	--
Total	387	732	345	338	415	764	--
	387	732	345	338	415	764	2.981

Tabel 1b uit de monitor woningnet: actief woningzoekende naar leeftijdscategorie.

Uit het bovenstaande blijkt genoegzaam dat er sprake is van een flinke woningbehoefte.

2. De gemeente eist in haar woonvisie 1/3 sociale woningbouw. Dit vereiste is niet opgenomen in het bestemmingsplan. De projectontwikkelaar heeft het telkens in zijn plan over 'sociale koop'. Het is onduidelijk wat hier nu wordt bedoeld en hoe dit geborgd gaat worden. Er is onder woningzoekenden veel behoefte naar sociale huur. De toewijzingsregels zijn niet in het bestemmingsplan geregeld.

Beantwoording:

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de woningbouwcategorieën welke geborgd zijn in de anterieure overeenkomst. Overeenkomstig de wens van de raad zal deze ontwikkeling voldoen aan de verhouding 1/3 sociaal. Door opname in de anterieure overeenkomst is geborgd dat 1/3 sociale huur wordt gerealiseerd. Dit wordt niet verder in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

3. Omdat iedere gemeente kampt met een tekort aan woningen is de gemeente niet in staat om een kritisch en een wel doordacht besluit te nemen. Vanuit het oogpunt van woningbouw heeft de gemeente nauwelijks belang bij dit project, aangezien de meeste appartementen in de vrije sector vallen, en van de sociale huurappartementen en slechts vier vergeven kunnen worden door de gemeente zelf. Conform de regels van Woningnet Gooi- en Vechtstreek "De gemeenten Blaricum, Laren, Weesp en Wijdemeren mogen maximaal 25% van hun woningen aanbieden met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding". Slechts enkele particulieren hebben (financieel) belang bij dit project: de eigenaren van de percelen (waaronder de initiatiefnemer) en een geldschieter. Kortom: het hele project en dit bestemmingsplan zijn overbodig.

Beantwoording:

Het programma met 15 woningen sociaal en de rest oplopend in prijsklassen is ideaal zodat we meerdere doelgroepen kunnen huisvesten. Er is echter juist behoefte aan sociale huurwoningen als woningen boven de sociale huurgrens. Er is een grote groep mensen voor wie, vanwege het inkomen van rond de 50.000,-, de sociale huur niet toegankelijk is en waarvoor de koopwoningen te duur zijn geworden. Deze groep is afhankelijk van huurwoningen in de prijsklasse tussen de € 752 en 1000,-. Dit zijn ook de woningen die in voorliggende ontwikkeling worden gerealiseerd en deze ontwikkeling heeft daarom de goede mix van prijsklassen. In deze groep (met een hoger inkomen) zitten ook een groot aantal senioren die willen verhuizen uit hun grote eengezinswoning naar een kleinere woning. Die vorm van doorstroming is hard nodig om huizen vrij te krijgen voor gezinnen.

4. De voorliggende ontwikkeling is strijdig met de Woonvisie Wijdemeren 2016-2020. Daarin staat op bladzijde 11: "Bij nieuwe woningbouwplannen uitgaan van minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw " Hier gaat het echter om 100% gestapelde bouw, oftewel 5/5. Teveel dus.

Beantwoording:

De opgenomen eis van minimaal 2/5 deel gestapelde bouw is opgenomen om ervoor te zorgen dat er genoeg woningen worden gebouwd. Nederland is te klein voor enkel

grondgebonden bouw. Uit regionaal woning onderzoek volgt dat er een grote behoefte bestaat aan appartementen voor ouderen en kleinere gezinssamenstellingen. De ontwikkeling en het voorliggende bestemmingsplan voorziet in die behoefte, waarbij zoals beschreven onder 2 tevens zal worden voorzien in 1/3 sociale huur.

H. Planschade

1. Indieners geven aan dat in hoofdstuk 7 staat dat de gemeente planschade op de initiatiefnemer gaat verhalen. Daarmee geeft de gemeente volgens indieners toe dat er sprake van toebrengen van schade door de waardevermindering van een groot aantal woningen. Indieners vinden dat de gemeente omwonenden moet beschermen.

Beantwoording:

Nieuwe planologische ontwikkelingen kunnen planschade veroorzaken. In eerste instantie is de gemeente aansprakelijk voor de vergoeding van de tegemoetkoming in planschade. Artikel 6.4a Wro maakt het echter mogelijk om schade die het gevolg is van een nieuwe planologische ontwikkeling af te wentelen op een initiatiefnemer die profiteert van die ontwikkeling. Het is dan ook zeer gebruikelijk dat de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluit, waarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer de planschadevergoedingen die de gemeente dient uit te keren, op haar beurt aan de gemeente dient te vergoeden. Betreffend hoofdstuk impliceert dan ook niet dat er sprake is van enige planschade of dat er doelbewust omwonenden schade wordt aangedaan, maar alleen dat er een overeenkomst tussen beide partijen is afgesloten.

2. indieners vragen zich af op welke manier rekening is gehouden met mogelijke schade ten gevolge van waardevermindering van woningen van indieners.

Beantwoording:

Bij de ontwikkeling van de plannen is er gekeken naar de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten, voorliggende ontwikkeling past zoals onder A is aangegeven hier in. Op deze wijze is er rekening gehouden met de bestaande bebouwing, om zo de ruimtelijke kwaliteit te handhaven. Indien indieners van mening zijn dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening wordt ingegaan op de tegemoetkoming in planschade. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die, vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetsdaling) lijdt, op aanvraag tegemoetkoming toe kunnen kennen. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven.

I. Participatie

Indieners zijn van mening dat het participatieproces onvoldoende is geweest danwel dat er geen sprake is geweest van participatie. Ook wordt opgemerkt dat participatie is en blijft de verantwoordelijkheid van de wethouder, respectievelijk de gemeente. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er voldoende gelegenheid tot participatie is gegeven. Op info avond waren

ook woningzoekenden, naast omwonenden, waardoor er geen gesprek met de ontwikkelaar mogelijk was. De 'informatieavond' had exclusief voor omwonenden moeten zijn en andere geïnteresseerden hadden moeten worden geweerd. De belangen van omwonenden zijn niet meegewogen in de voorliggende ontwikkeling. Van tevoren stond vast wat er ging gebeuren. Het was volgens indieners niet mogelijk om met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan over mogelijke aanpassingen van het plan. Aan wensen van omwonenden is niet tegemoetgekomen en zijn niet verwerkt in het voorliggende plan. Een aantal indieners spreekt over verspreiding van desinformatie en vindt dat de gemeente, waaronder de gemeenteraad, onvoldoende naar benadeelden luistert.

Beantwoording:

Er heeft in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling participatie plaatsgevonden en omwonenden en geïnteresseerden zijn geïnformeerd. Een verslag hiervan maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk. Het plan is gedurende het voortraject meermaals aangepast naar wens van omwonenden en de politiek. Uiteindelijk is hieruit een plan gekomen waarin is geprobeerd tegemoet te komen aan zowel de wensen van omwonenden op het gebied van privacy als de wensen vanuit de politiek met betrekking tot het houden van afstand tot het Bosje van Sprenger. Dat de ontwikkelaar niet alle bezwaren van omwonenden heeft kunnen wegnemen is natuurlijk jammer, maar laat onverlet dat er wel degelijk participatie heeft plaatsgevonden. Van verspreiding van desinformatie is overigens niet gebleken.

Wat betreft het al dan niet bespreken van de aangepaste plannen met omwonenden wordt opgemerkt dat de formele procedure start bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

J. Overig

1. De vervallen staat van de woningen op 't Laantje 3 en 4.
Indieners zijn het oneens met de beschrijvingen in het bestemmingsplan omtrent de vervallen staat van de woningen. Volgens indieners zijn de woningen helemaal niet vervallen en zelfs recent gebouwd/verbouwd. Daarnaast worden beide woningen gewoon bewoond. Indieners twijfelen hierdoor aan de geloofwaardigheid van de opstellers.

Beantwoording:

De woning aan 't Laantje 3 is inderdaad niet in vervallen staat. De woning aan 't Laantje 4 is qua bouwkundige staat aan renovatie toe. Voor zover hier van belang maakt de bouwkundige staat geen verschil op de beleidsmatige afweging die moet worden gemaakt op basis van het particuliere initiatief om de bestaande twee vrijstaande woningen te vervangen door een appartementencomplex. De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

2. Afvalvoorziening.
Indieners geven aan dat vergeten lijkt te worden om op eigen terrein afvalvoorzieningen te realiseren. Indieners zouden het zeer onwenselijk vinden als in de publieke ruimte afval verzamelt zou gaan worden.

Beantwoording:

De toekomstige 49 huishoudens van het appartementencomplex aan 't Laantje kunnen hun huishoudelijk afval kwijt bij de reeds bestaande ondergrondse container locatie aan de Luitgardeweg (nabij hoek Van Mijndenlaan). Bij de aanleg van deze voorziening is rekening gehouden met de komst van voorliggende ontwikkeling.

3. Kwaliteitsimpuls.

Door indieners wordt de extra kwaliteitsimpuls, de herinrichting van een deel van de bestaande voetgangers- en fietsverbinding 't Laantje, onzin aangemerkt. Dit kan volgens indiener ook wel zonder het plan uit te voeren. Daarnaast wordt aangegeven dat er geen sprake zal zijn van een extra kwaliteitsimpuls gelet op de negatieve effecten, als gevolg van het versmallen van het Laantje, het verdwijnen van groen, toename geluidsbelasting, toename van vervoersbewegingen en de realisatie van een groot gebouw dat het uitzicht wegneemt. De omwonenden ervaren dit als een verslechtering.

Beantwoording:

De herinrichting van een deel van de bestaande voetgangers- en fietsverbinding 't Laantje, bestaande uit herstraten, plaatsen van een tourniquet en betere straatverlichting, zorgt voor een verbetering van de bereikbaarheid en vergroting van de sociale veiligheid/leefbaarheid. Het plan is stedenbouwkundig, ruimtelijk en milieukundig inpasbaar en draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Loosdrecht. Er vindt herplant van te kappen bomen plaats en een deel van de bestaande voetgangers- en fietsverbinding 't Laantje wordt heringericht. Door de herinrichting te koppelen aan voorgenomen ontwikkeling levert het plan een maatschappelijke bijdrage en kan het versneld worden uitgevoerd zonder dat hier gemeentelijke gelden voor vrijgemaakt hoeven te worden. Hiermee is volgens de gemeente sprake van een kwaliteitsimpuls en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2.3 Bespreking zienswijzen

2.3.1 Zienswijze 1 (gedateerd 19 maart 2021 en ontvangen op 19 maart 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, de toereikendheid van de infrastructuur, de schade aan de natuurwaarden van het Bosje van Sprenger, met name als gevolg van lichthinder en lichthinder naar de woning van indiener en andere vormen van hinder. Tot slot zijn zorgen geuit over licht ontneming en schaduwwerking van het gebouw op het Bosje van Sprenger en de staat van onderhoud van het Bosje van Sprenger. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen. Een aantal van de in de ingediende zienswijze genoemde bezwaren hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Zie beantwoording veel voorkomende onderwerpen.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.2 Zienswijze 2 (gedateerd 1 april 2021 en ontvangen op 1 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, de verkeersveiligheid, parkeerdrukke en de doorstroming op de Luitgardeweg, het oprekken van de normen van geluidshinder, privacy-verlies en de “vervallen” staat van de woningen op 't Laantje 3 en 4. Tot slot kan indiener geen voorziening vinden voor het verzamelen van huishoudelijk afval. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Beantwoording

Zie beantwoording veel voorkomende onderwerpen.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.3 Zienswijze 3 (gedateerd 5 april 2021 en ontvangen op 6 april 2021, aangevuld met een zienswijze van 6 april en op dezelfde dag binnengekomen).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de “vervallen” staat van de woningen op 't Laantje 3 en 4, de aantasting van het Bosje van Sprenger, parkeerdrukke en de doorstroming op de Luitgardeweg, de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling en de structuurgebied, de vermeende kwaliteitsimpuls, de verkeersveiligheid en er wordt verwezen naar betere locaties voor woningbouw. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Indiener geeft aan dat nergens uit blijkt dat de verbinding tussen wonen en landschap versterkt wordt.

Beantwoording

- a. *Bij een ruimtelijke ontwikkeling worden er stedenbouwkundige afwegingen gemaakt. De locatie van het appartementengebouw is in relatie met de omgeving meegenomen en het aspect landschap is in voorliggend ontwikkeling betrokken bij de belangenafweging. Geconstateerd is dat het plan ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is ter plaatse. Daarmee is er sprake van versterking tussen wonen en landschap.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.4 Zienswijze 4 (gedateerd 10 april 2021 en ontvangen op 13 april 2021, aangevuld met een zienswijze van 24 april en op 28 april 2021 binnengekomen).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, het niet voldoen aan de Welstandnota, de “vervallen” staat van de woningen op ’t Laantje 3 en 4, de schade aan de natuurwaarden van het Bosje van Sprenger de verkeersveiligheid, de vermeende kwaliteitsimpuls, parkeerdrukke en de doorstroming op de Luitgardeweg, het oprekken van de normen van geluidshinder, privacy-verlies en. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Indiener geeft aan dat ten gevolge van het plan meer groen moet wijken dan is verbeeld op de luchtfoto in de toelichting;
- b. Indiener vraagt zich af hoe de gemeente 210 voertuigbewegingen via een hellingbaan op 2 meter langs een woning acceptabel kan vinden. Geen beoordeling is gegeven van de toegangsweg van circa 50 meter over eigen terrein en de effecten op de woningen aan Luitgardeweg 2 en de Spanker 12. Indiener geeft aan dat de woning aan de Spanker 12 door geen enkel wettelijk kader meer beschermd wordt en dat de enorme geluidsbelasting niet in kaart is gebracht.
- c. Indiener vindt het onacceptabel dat de herinrichting van het bos en de planschadevergoedingen pas achteraf worden geregeld in een anterieure overeenkomst en dat deze overeenkomst geheim blijft.
- d. Het gemeentebestuur is ongeloofwaardig door een ontwikkeling toe te staan die in strijd is met haar eigen beleidslijnen, waarbij het ambtelijk apparaat zich volledig laat leiden door projectontwikkelaars met winstbejag.

Beantwoording

- a. *De opgenomen luchtfoto geeft geen begrenzing aan met betrekking tot het kappen van bomen. Het klopt dan ook dat er meer bomen worden gekapt dan binnen de begrenzing vallen zoals aangegeven op de luchtfoto. Het gaat ook om bomen die zich aan de rand bevinden, binnen 5 meter van de grens van het bouwperceel. Deze bomen worden ten behoeve van de voorgenoemde*

ontwikkeling gekapt en gecompenseerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bomeneffectanalyse opgenomen als bijlage bij de toelichting.

- b. Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek volgt dat de mate van geluidshinder vanwege het verkeer van en naar de parkeerkelder beperkt zal zijn en een goed woon- en leefklimaat niet in het gedrang komt vanwege dit geluidsaspect. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting.*
- c. Voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt door de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder ander de afwikkeling van mogelijke planschade wordt geregeld. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt dat, overeenkomstig artikel 3:11 van de Awb een anterieure overeenkomst, niet behoort tot de op het ontwerp van het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken. Wel wordt een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage gelegd en in het huis-aan-huis blad gepubliceerd.*
- d. Bij een aanvraag door een initiatiefnemer dient de gemeente een afweging te maken van alle betrokken belangen. Eén van de redenen om mee te werken aan voorliggende ontwikkeling is dat er binnen de regio en in onze gemeente, zoals reeds eerder aangegeven, grote vraag is naar woningen. Vanwege deze vraag dienen er woningen binnen Loosdrecht gebouwd te worden waarmee in de woonbehoefte wordt voorzien. De gemeente heeft de ambitie een prettige en duurzame woonomgeving te realiseren ook voor nieuwe bewoners. Er is bij de ontwikkeling van het voorliggende plan gekeken naar de verschillende beleidsaspecten op de omgeving. Het ambtelijk apparaat laat zich niet leiden door het winstbejag van projectontwikkelaars, maar faciliteert ontwikkelingen vanuit de markt om nieuwe woningen te realiseren op basis van een zorgvuldige belangenafweging.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van de regels en aanvulling van de toelichting.

2.3.5 Zienswijze 5 (gedateerd 20 april 2021 en ontvangen op 19 april 2021)

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, woningbouwbehoefte, planschade, gemeentelijk bomenbeleid, de woonvisie en de structuurvisie, de schade aan de natuurwaarden van het Bosje van Sprenger, de toereikendheid van de infrastructuur en parkeergelegenheid en participatie. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Uit het Commissiestuk van januari 2021 volgt: "Initiatiefnemer voert overleg met een woningcorporatie om het bouwplan voor wat betreft de sociale huur in eigendom over te nemen. Mocht er geen overeenstemming komen tussen partijen, dan zal in de anterieure overeenkomst de borging van de sociale huurappartementen plaatsvinden." Dit laatste is betekenisloos en ondoorzichtig. Met andere woorden: als die overeenkomst met de Woningcorporatie er niet komt - en dat is niet onwaarschijnlijk gezien het bevroren van

huren - kan het hele bouwplan niet doorgaan. Kortom: pas als de overeenkomst met de woningcorporatie er komt, is deze wijziging op het bestemmingsplan aan de orde.

- b. Door indiener wordt aangevoerd dat naar aanleiding van antwoorden van de ontwikkelaar op bezwaren uit de buurt (Verslag van de Participatie, vraag 10) wordt gesteld dat 't Laantje verbreed zal worden. Dat zal niet gaan: aan de kant van de Luitgardeweg is het een voetgangerspad (dus niet ook een fietspad), en aan de kant van de Nieuw Loosdrechtsedijk is het privébezit, met slechts beperkt recht van overpad. Dat verbreden is dus onmogelijk, een fabeltje.
- c. Onduidelijk is hoe de openbare toegankelijkheid van de zes parkeerplaatsen op het maaiveld wordt afgedwongen?
- d. Er is onlangs in de gemeenteraad een verzoek ingediend voor een raadsbesluit om de parkeernorm voor huur en koop gelijk te maken, naar 1,2 parkeerplaats per appartement. Wat is de invloed op dit project?
- e. Er is nergens gespecificeerd waar en hoe er oplaadplekken voor elektrische auto's komen, en parkeerplaatsen voor mensen met een beperking.
- f. Vanuit de buurt zijn vele bezwaren geuit tegen de ontwikkeling. Alles bij elkaar heeft dit tot veel woede en emotie in de buurt geleid. Vanuit de gemeente is nog nooit enig begrip voor de gevoelens van de buurtgenoten getoond. Geen empathie. Resultaat: de kloof tussen gemeente en de huidige inwoners wordt ernstig verstoord. Is dat het waard?
Tevens wordt opgemerkt dat sommige politici vooringenomen zijn. Er wordt een citaat uit de Nieuwsster van 10 februari 2021 aangehaald: "Mensen zijn bang om hun uitzicht te verliezen en dat de waarde van hun huis daalt. Dan denk ik: je woont prachtig maar je kunt het een ander niet'. Als iedereen zo denkt, lukt er niks en kunnen we alleen nog met z'n allen in de Bijlmermeer op tien hoog wonen." Deze is vooringenomenheid is onacceptabel.
- g. De bergingen zoals die in de laatste versie van het plan zijn getekend, zijn extreem lelijk, en verpesten de hele sfeer van 't Laantje.

Beantwoording

- a. *In de anterieure overeenkomst is de borging van de sociale huurappartementen geregeld en daarmee afdwingbaar. Ten aanzien van de afspraken met de woningbouwcorporaties kan worden opgemerkt dat deze worden verkocht aan een woningbouwcorporatie. De intentieovereenkomst is gesloten en deze wordt omgezet in een definitieve overeenkomst als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt;*
- b. *Ten aanzien van de verbreding van 't Laantje kan worden opgemerkt dat inderdaad in het participatieverslag staat opgenomen dat 't Laantje breder wordt. Het wandelpad/fietspad zal worden aangepast en dat zal resulteren in een beperkte verbreding. De haag die dient als afscheiding van 't Laantje 3 zal worden verwijderd waardoor het pad ca 0.5 meter breder wordt.*
- c. *De openbare toegankelijkheid van de zes parkeerplaatsen op het maaiveld wordt via de anterieure overeenkomst afgedwongen en de inrichting van deze parkeerplaatsen.*
- d. *De raad heeft in haar vergadering van 11 maart 2021 de motie 'Herziening parkeernorm sociale koop' aangenomen, met daarin het voorstel om de parkeernorm voor sociale en betaalbare koopappartementen tot €220.000 gelijk te maken aan die van sociale huurappartementen. De portefeuillehouder heeft toegezegd de motie uit te voeren als dat kan met een raadsvoorstel voor aanpassing van de parkeernormen. Dit is echter niet op korte*

termijn mogelijk. Daarom wil het college voorlopig invulling geven aan de motie, door gebruik te maken van haar bevoegdheid om gemotiveerd af te kunnen wijken van het vigerende parkeerbeleid. Bij het collegebesluit van 8 juni 2021 heeft het college besloten dit per direct te doen voor nieuwe plannen, tenzij het gaat om een plan waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend of een ontwerpbestemmingsplan dat al ter inzage heeft gelegen, of als dit in strijd is met een reeds gesloten overeenkomst. Deze motie heeft geen invloed op dit project, omdat het ontwerpbestemmingsplan voor die tijd ter inzage heeft gelegen.

- e. Bij de verdere uitwerking van inrichting van het gebied zal er rekening worden gehouden met oplaadplekken voor elektrische auto's en parkeerplaatsen voor mensen met een lichamelijke beperking. De infrastructuur om palen te plaatsen wordt aangelegd. Het wordt hierdoor mogelijk om laadpalen te installeren, waarbij het zal gaan om parkeerplaatsen op maaiveldniveau.*
- f. De gemeente dient bij elke aanvraag een belangenafweging te maken, waarbij alle aspecten meegenomen in de besluitvorming en wordt gekeken of de ontwikkeling vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Bij de besluitvorming van het plan wordt rekening gehouden met de omgeving, en daarmee met de belangen van omwonenden. Bij deze afweging worden ook de verschillende beleidskaders betrokken. Uit jurisprudentie volgt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, zeker binnen een dorpskern. Dit laat onverlet dat het voorstelbaar is dat omwonenden de bouw van een appartementencomplex niet toejuichen. Anderzijds heeft er participatie plaatsgevonden en het is jammer dat omwonenden niet tevreden zijn met de uitkomst hiervan. Van een oneerlijke behandeling is echter geen sprake.*
- g. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de ingetekende bergingen, zoals die in de laatste versie van het plan zijn getekend, naar de parkeerkelder verplaatst.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.6 Zienswijze 6 (ongedateerd en ontvangen op 19 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de toereikendheid van de infrastructuur en parkeergelegenheid, privacy stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, de schade aan de natuurwaarden van het Bosje van Sprenger en participatie. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.7 Zienswijze 7 (gedateerd 26 april 2021 en op dezelfde datum ingekomen).

Inhoud Zienswijze

Door indiener is een zienswijze ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. In hoofdstuk 8 pagina 45 van het bestemmingsplan staat geschreven dat: *“Initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over het voornemen en de mogelijkheid gegeven hierop te reageren. Met dit communicatie- en participatietraject is voldoende gelegenheid gegeven tot het geven van reacties op het plan. Met de reacties van de directe omgeving op het plan is, waar mogelijk, bij de verdere ontwikkeling van het plan rekening gehouden.”* Volgens indiener is dit niet waar en waren de tekeningen misleidend en waren voorzien van onjuiste informatie. Zo zijn de tekeningen met kroon omvangen van de amberboom onjuist. De bomen worden groter voorgesteld als ze werkelijk zijn bij aanplant en zullen nooit zo groot worden als op de tekeningen aangegeven:



Beantwoording

- a. *Dat de ontwikkelaar niet alle bezwaren van omwonenden heeft kunnen wegnemen is natuurlijk jammer, maar laat onverlet dat er wel degelijk participatie heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals gekeken naar de boomkeuze. Gekozen is om andersoortige bomen te planten, te weten de Japanse Beverboom met een aanplantmaat van circa 5 meter. Een volwassen hoogte van deze boom bedraagt 8 tot 10 meter.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.8 Zienswijze 8 (gedateerd 22 april 2021 en ontvangen op 23 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, privacy en toename van hinder van burens en auto geluid, de toereikendheid van de infrastructuur en parkeergelegenheid, woningbouwbehoefte, de schade aan de natuurwaarden van het Bosje van Sprenger en het verdwijnen van groen, vermindering uitzicht en planschade. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Onvoldoende afweging van belangen door de gemeente. Er is hiervoor in het proces te weinig aandacht voor geweest;
- b. Door de realisatie van het appartementengebouw zal de lichtinval worden beperkt. Bij de belangenafweging ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling is een bezonningsstudie niet meegenomen. De beperking van lichtinval op de omliggende woningen dient te worden onderzocht.
- c. Door de toename van auto's zal de luchtkwaliteit verslechteren en zal men last gaan krijgen van de stank van uitlaatgassen.

Beantwoording

- a. *De gemeente dient bij elke aanvraag een belangenafweging te maken, waarbij alle aspecten meegenomen in de besluitvorming en wordt gekeken of de ontwikkeling vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Bij de besluitvorming van het plan wordt rekening gehouden met de omgeving, en daarmee met de belangen van omwonenden. Bij deze afweging worden ook de verschillende beleidskaders betrokken. Niet ingezien wordt dan ook op welke wijze er sprake zou zijn geweest van onvoldoende afweging van belangen.*
- b. *Gezien het gegeven dat het appartementengebouw aan de noordzijde van de woning van indiener wordt gebouwd zal de beperking van de lichtinval meevallen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van indiener is er een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken van de effecten van de geplande nieuwbouw op de bezonning van de omliggende bebouwing. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende woningen relatief beperkt is, aangezien de meeste schaduwwerking aan de noordzijde van het pand plaatsvindt ter plaatse van het Bosje.*
- c. *Wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat dit in voldoende mate is beschouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Wat betreft de stank van uitlaatgassen zal de toename met circa 195 verkeersbewegingen geen significante toename van stank als gevolg van uitlaatgassen tot gevolg hebben.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.9 Zienswijze 9 (gedateerd 17 april 2021 en ontvangen op 26 april 2021)

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling, de staat van de woningen aan 't Laantje 3 en 4 , participatie, de aantasting van het Bosje van Sprenger, bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid, de negatieve impact op de leefbaarheid als gevolg van hinder en overlast en de Hogere grenswaarde procedure. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Indiener geeft aan dat er een onjuiste belangenafweging is gemaakt. De ontwikkeling betreft een éénzijdig plan ten gunste van de projectontwikkelaar waarbij volledig voorbij wordt gegaan aan de belangen en leefbaarheid van de omwonenden, omgeving en natuur moeten wijken voor de Financiële belangen van de Projectontwikkelaar. Dit telkens onder het mom van de (huidige) woningnood waarbij het daadwerkelijk oogmerk, financieel gewin van de Projectontwikkelaar stelselmatig wordt verdoezeld. Deze wil maar zo hoog en groot mogelijk bouwen om daarmee een zo groot mogelijk rendement te verkrijgen.
- b. Indiener voert aan dat de ontwikkeling niet past in het bijzondere regime van de historische lintstructuur van de Nieuw Loosdrechtsedijk waarvan 't Laantje onderdeel van uitmaakt. Daarnaast wordt de ontwikkeling begrensd door het historische Bos van Sprenger wat ook deel uit maakt van deze bijzonder structuur.
- c. Indiener voert aan dat er als gevolg van dit massale flatgebouw in de woonwijk Spanker leiden tot turbulenties als gevolg van de in ons land veel voorkomende noordelijke en oostelijke windrichtingen.
- d. De gemeente eist in haar woonvisie 1/3 sociale woningbouw. De projectontwikkelaar heeft het in zijn plannen over "sociale koop". Het is onduidelijk wat hier nu wordt bedoeld en hoe dit geborgd gaat worden. Er is onder de woningzoekenden veel behoefte naar sociale huur;
- e. Vraagtekens worden gezet bij de Aerius berekeningen. De projectontwikkelaar heeft dit onderzoek zelf laten uitvoeren. "Het is wederom de slager die zijn eigen vlees keurt". De gemeente zal hier zijn verantwoordelijkheid in moeten tonen.

Beantwoording

- a. *De gemeente dient bij elke aanvraag een belangenafweging te maken, waarbij alle aspecten meegenomen in de besluitvorming en wordt gekeken of de ontwikkeling vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Bij de besluitvorming van het plan wordt rekening gehouden met de omgeving, en daarmee met de belangen van omwonenden. Bij deze afweging worden ook de verschillende beleidskaders betrokken. Dit laat onverlet dat het voorstelbaar is dat omwonenden de bouw van een appartementencomplex niet toejuichen. Anderzijds heeft er participatie plaatsgevonden en het is jammer dat omwonenden niet tevreden zijn met de uitkomst hiervan. Van een oneerlijke behandeling is geen sprake.*
- b. *In paragraaf 3.3. van de BEA is genoemd dat het Bos van Sprenger een rijke historie heeft en beleidsmatig beschermd is in het Bomenbeleidsplan 2011-2035. Een uitweiding over de historie van dit Bos voegt niet veel toe, in een bomeneffectanalyse gaat het om de kernvraag wat de impact is van een ontwikkeling op houtopstanden waaronder het Bos van Sprenger, uitgaande van de huidige situatie.*
- c. *In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor kan het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk zijn. In 2006 is de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen en is de meest gebruikte norm voor het onderzoeken en beoordelen van het windklimaat. Deze norm geeft richtlijnen (methodes) voor het uitvoeren van windtunnel- en CFD onderzoek. Daarnaast wordt een beoordelingsmethodiek van windhinder en windgevaar gegeven én is toetsingskader ten aanzien*

van windgevaar uitgewerkt. De NEN 8100 is niet aangewezen in het Bouwbesluit of andere wetgeving. In de norm NEN 8100 is een beslismodel opgezet om de noodzaak van toetsing van een plan in te schatten. Uit dit beslismodel volgt dat de noodzaak van toetsing bepaald wordt door de ligging van het bouwplan (beschut of onbeschut) en de hoogte van het bouwplan:

Tabel 3.1: Beslismodel NEN 8100

Ligging	Hoogte	Noodzaak van toetsing
Beschut	tot 15 m	Voor beschut liggende gebouwen tot een hoogte van 15 m is geen nader onderzoek noodzakelijk.
Beschut	15 tot 30 m hoog	Voor beschut liggende gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 m is de hulp van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of er wel of niet CFD- of windtunnelonderzoek noodzakelijk is.
Onbeschut	Tot 30 m hoogte	
Beschut of onbeschut	Hoger dan 30 m	Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter is nader onderzoek met CFD of windtunnel noodzakelijk.

* Beschutte ligging: Een bouwwerk en de directe omgeving liggen, conform NEN 8100, beschut wanneer op loop of verblijfsniveau bij alle windsectoren aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het oppervlak dat obstakels als boomkruinen en gebouwen beslaan, bedraagt 20% of meer van het totale oppervlak binnen een straal van 300 m.
- Het bouwwerk steekt niet meer dan 50% uit boven de gemiddelde hoogte h van de obstakels binnen een straal van 300 m.

In een beschutte omgeving, dus bestaande bebouwde omgeving zoals hier het geval is, is tot een hoogte van 15 meter een turbulentie onderzoek niet nodig. Gezien de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende bebouwing en het bosje is er geen hinder te verwachten als gevolg van turbulentie.

- d. Ten tijde van het ontwerp was nog niet zeker of er sprake was van sociale huur of koop. Inmiddels is een en ander aangepast naar sociale huur. Dit is in de anterieure overeenkomst opgenomen.
- e. De gemeente toetst bij ontwikkelingen van initiatiefnemers het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken. Door een onafhankelijk bureau is namens de initiatiefnemer een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn vervolgens getoetst door de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek, waarbij geadviseerd is om de AERIUS-berekening te actualiseren. Dit is uitgevoerd en de aangepaste berekening is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat een en ander niet zorgvuldig is uitgevoerd. In voorliggend geval is geconstateerd dat het plan voldoet aan het beleid en aan milieuwet- en regelgeving.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.10 Zienswijze 10 (gedateerd 28 april 2021 en ontvangen op 29 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling, strijdigheid met het bomenbeleidsplan, er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de aantasting van de Flora en Fauna in het Bosje van Sprenger, nagelaten is te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het aanleggen van een (parkeer-)kelder voor de omgeving, de staat van de woningen aan 't Laantje 3 en 4, verkeersveiligheid, de aantasting van het woongenot en de verslechtering van het uitzicht, het slecht verlopen participatie proces en het de onvolledigheid

en onjuistheid van de voorziene informatie en tekeningen. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Er is onvoldoende rekening gehouden met Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Het plangebied bevindt zich op slechts 190 meter van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Gezien de schaal van het project is niet ondenkbaar dat er een negatieve invloed uit zal gaan van het project op het Natura 2000 gebied. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met Gedeputeerde Staten. In dit geval had Gedeputeerde Staten benaderd moeten worden voor een Voortoets. De gemeente heeft ten onrechte nagelaten deze stappen te zetten. Daarmee is het plan onzorgvuldig voorbereid.
- b. De omwonenden betwijfelen of de stikstofuitstoot berekeningen wel deugdelijk zijn uitgevoerd en of wel alle aspecten zijn mee-gecalculeerd - zoals bijvoorbeeld de aggregaten die voor de drainage vereist zullen zijn. De omwonenden merken op dat zij thans onderzoek laten uitvoeren naar de stikstofdepositie, dit onderzoek is op moment van schrijven nog niet gereed;
- c. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluidsbeperkende maatregelen;
In het ontwerpbesluit HGW wordt toestemming gegeven voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 82 van de Wet Geluidshinder. In het ontwerpbesluit wordt erkend dat het mogelijk is om geluidsbeperkende maatregelen te treffen. Echter, de gemeente wil om financiële redenen geen geluidsarm asfalt toe te passen. De Wet geluidshinder bevat in art. 110a de verplichting om, in gevallen waar de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden, geluidsbeperkende maatregelen te treffen, tenzij daar "overwegende bezwaren" tegen bestaan. De gemeente stelt dat geluidsbeperkende maatregelen te kostbaar zouden zijn. Noch in het besluit, noch in de bijlagen is echter toegelicht hoe hoog de kosten van deze maatregelen zouden uitvallen. De gemeente lijkt dit aspect niet te hebben onderzocht.
- d. In het Aanvullend verkeersonderzoek Het Laantje Nieuw-Loosdrecht (het verkeersonderzoek", bijlage 2 bij de toelichting) wordt vastgesteld dat de verkeersontsluiting voor fietsers en voetgangers van het beoogde appartementengebouw naar de belangrijkste ontsluitingsweg Nieuw Loosdrechtsedijk zal lopen via 't Laantje. Per saldo leidt het planvoornemen voor 't Laantje, aldus het verkeersonderzoek, tot een toename van circa 200 extra verkeersbewegingen per etmaal. Geheel ongemotiveerd wordt vervolgens gesteld dat het plangebied een goede verkeerskundige ontsluiting kent voor alle modaliteiten. 't Laantje is echter volstrekt ongeschikt om deze verkeersstroom te verwerken.
- e. Er is geen deugdelijk watertoets uitgevoerd. Indieners maken zich zorgen over de gevolgen van de plannen op de waterhuishouding. In hoofdstuk 5 van de toelichting beschrijft de gemeente een deel van het juridisch kader en geeft zij enkele kenmerken van het plangebied. Vervolgens springt zij naar de conclusie dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het waterhuishoudkundig systeem. Elk onderzoek ontbreekt. De omwonenden zijn van mening dat er gronden bestaan om te vermoeden dat het plan weldegelijk een verstorend effect zal hebben. Er wordt een parkeerkelder aangelegd, ten behoeve waarvan drainage zal worden toegepast, en verder is er een toename van de verharding met meer dan 700 m².

Beantwoording

- a. *Er dient in de toelichting van een bestemmingsplan te worden ingegaan op de eventuele effecten op de Natura 2000 gebieden en er dient een effectbeoordeling plaats te vinden in het kader van*

gebiedsbescherming. Bij de voorliggende ontwikkeling zijn er, gelet op de afstand en het tussengelegen gebied, geen direct negatieve effecten te verwachten (denk aan geluid, lichthinder etc.) en het plan is niet zichtbaar vanuit Natura 2000 gebied. Daarnaast blijkt uit de geactualiseerde AERIUS-berekening dat er geen sprake is van relevante stikstofemissie op stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied. In voorliggend geval is het uitvoeren van een voortoets dan ook niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er afstemming plaatsgevonden met de omgevingsdienst. Deze heeft aangegeven dat er geen Voortoets hoeft te worden opgesteld door de initiatiefnemer van een plan. De toelichting is hierop aangepast.

- b. Niet ingezien wordt op welke wijze er te weinig rekening zou zijn gehouden met het nabijgelegen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Dit vanwege het feit dat de rekensoftware alle relevante Natura 2000-gebieden volledig beschouwd en waarbij het rapport meerdere keren geactualiseerd is aan de hand van de meest recente software. Het klopt dat het Natura 2000-gebied op relatief korte afstand is gelegen, echter het meest nabijgelegen deel van het gebied omvat geen stikstofgevoelige habitattypen. Deze habitattypen zijn wel aanwezig binnen het Natura 2000-gebied maar bevinden zich op beduidend grotere afstand. Daarnaast wordt opgemerkt dat op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking is getreden. In deze wet is een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten. Daarom wordt niet nader ingegaan op de bezwaren omtrent de aanleg-/bouwfase, aangezien deze fasen niet meer getoetst hoeven te worden. Tot slot zijn initiatiefnemers bij dergelijke planologische trajecten zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van een ruimtelijk plan/onderbouwing, in dit geval een bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken. De gemeente heeft, tezamen met de omgevingsdienst, slechts een toetsende en faciliterende rol. Opgemerkt wordt wel dat de AERIUS-berekening geactualiseerd is. Hieruit volgen echter geen afwijkende resultaten.*
- c. De Wet geluidhinder (artikel 77 lid 2) stelt een verplichting om mogelijke toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen te beschouwen. Artikel 110a lid 5 stelt dat er pas hogere waarden kunnen worden vastgesteld als bron- en overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Bron- en overdrachtsmaatregelen hoeven niet te worden getroffen als ze onvoldoende doeltreffend zijn of als er sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Mogelijke bronmaatregelen zijn het verlagen van de intensiteit en van de maximumsnelheid van het wegverkeer en het toepassen van geluidsarm asfalt op de Luitgardeweg. De betreffende weg heeft de functie van een ontsluitingsweg. Het verlagen van de verkeersintensiteit en het verlagen van de maximumsnelheid kan alleen als de functie van de weg verandert en er elders alternatieven zijn. Die zijn er niet. Verlaging van de verkeersintensiteit en/of de maximumsnelheid stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt wonen op deze locatie mogelijk gemaakt. Het toepassen van geluidarm asfalt teneinde bij het appartementengebouw een geluidreductie te realiseren van 3 tot 4 dB stuit op bezwaren van financiële aard en is financieel niet haalbaar. Mogelijke overdrachtsmaatregelen zijn het vergroten van de afstand van het plan tot de wegen en het afschermen van geluidgevoelige bestemmingen met behulp van een geluidsscherm of een afschermend gebouw. Het vergroten van de afstand van het plan tot de weg is niet mogelijk vanwege de gebondenheid aan de betreffende locatie. Toepassing van een geluidsscherm op die locatie stuit op stedenbouwkundige bezwaren.*

Geconcludeerd kan worden dat deze maatregelen om de geluidbelasting op het te projecteren gebouw terug te dringen, op overwegende bezwaren stuiten. De Wet geluidhinder vereist in dergelijke gevallen geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen bij het vaststellen van de hogere waarden.

- d. Het autoverkeer wordt niet afgewikkeld via 't Laantje, maar via de Luitgardeweg. Zoals beschreven in de veel voorkomende onderwerpen (D1) blijkt dat deze weg de beperkte toename aan verkeersbewegingen veilig en eenvoudig kan afwikkelen.*
- e. Naar aanleiding van de zienswijze is de paragraaf over de Watertoets aangevuld. Tevens is er aanvullend gekeken naar drainage en zijn de resultaten hiervan zijn in het plan en in de bomeneffectanalyse verwerkt. Tot slot heeft er overleg met Waternet plaatsgevonden. Hiermee is in voldoende mate invulling gegeven aan het aspect waterhuishouding.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.11 Zienswijze 11 (gedateerd 23 april 2021 en ontvangen op 28 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling, de aantasting van het Bosje van Sprenger, de aantasting van het woongenot en de verslechtering van het uitzicht, het slecht verlopen participatieproces en het de onvolledigheid en onjuistheid van de voorziene informatie en tekeningen. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. De 1/3 Sociale woningbouw is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast dient bij eerste verhuur de prioriteit op starters en doorstromers project specifiek moet worden vastgelegd hoe de toewijzigingsregels hiervoor gelden. Dat is niet gebeurd.
- b. Door indiener wordt aangevoerd dat een aantal zaken wel in de toelichting staan, maar niet in de regels zijn vastgelegd. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Een aantal zaken zijn daardoor niet gewaarborgd zoals de 6 openbare parkeerplaatsen op het perceel van het plangebied, het bepalen van aanvaardbare aanplant grootte tussen het plangebied aangrenzende percelen en de herplant ter compensatie van gekapte bomen is niet vastgelegd.

Beantwoording

- a. *De 1/3 sociale woningbouw is geborgd in de anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma. De woningen zullen door de woningbouwcorporatie worden uitgegeven overeenkomstig het woningbouwbeleid, met als voorwaarde van de initiatiefnemer dat bij eerste toewijzing jongeren en kleine huishoudens van de gemeente Wijdmeren als eerste in aanmerking komen. Bekend is echter dat de animo overwegend bestaat uit senioren.*
- b. *Deze zaken zijn geborgd in de anterieure overeenkomst.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.12 Zienswijze 12 (gedateerd 25 april 2021 en ontvangen op 28 april 2021).

Inhoud zienswijze

- a. De ontwikkeling levert een nog hogere verkeersdruk op 't Laantje. 't Laantje 3 heeft een niet geregistreerd recht van overpad voor auto's door 't Laantje naar de dijk. Hierdoor zullen onveilige situaties en parkeerproblemen ontstaan en dreigen beschermde bomen beschadigd te worden.
- b. Eveneens is er zorg over extra brommergebruik van bewoners vanuit de te realiseren nieuwbouw. Om dat tegen te gaan is het strategisch plaatsen van een tourniquet mogelijk de eenvoudigste oplossing zodat er vanuit 't Laantje 3 en 4 geen gemotoriseerd door 't Laantje aansluiting vindt tot aan de Nieuw Loosdrechtsedijk. Dit niet alleen om extra overlast te voorkomen, maar ook zeker uit oogpunt van het veiligheidsaspect.

Beantwoording

- a. *De ontsluiting van het plangebied van voorliggende ontwikkeling zal niet plaatsvinden via 't Laantje maar via de Luitgardeweg. De ontwikkelaar heeft aangegeven de herinrichting van een ander gedeelte van 't Laantje voor zijn rekening te nemen. Deze werkzaamheden vallen binnen het vigerende bestemmingsplan en behoeven geen nieuwe ruimtelijke kaders.*
- b. *Bij de herinrichting zal er een tourniquet worden geplaatst. Het plaatsen van een extra tourniquet op 't Laantje heeft vanuit verkeersveiligheid en leefbaarheid een meerwaarde en zal dan ook worden meegenomen.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.13 Zienswijze 13 (bestaand uit drie delen. tweemaal gedateerd 23 april 2021 en een 26 april 2021. Allen ontvangen op 28 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling, de aantasting van het Bosje van Sprenger onder andere door licht en geluidsoverlast en de gevolgen voor flora en fauna, bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.14 Zienswijze 14 (gedateerd 28 april 2021 en op dezelfde dag ingekomen).

Inhoud zienswijze

Door indiener is een zienswijze ingediend die (grotendeels) overeenkomt met de zienswijze van nummer 10.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 10.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.15 Zienswijze 15 (gedateerd 27 april 2021 en ontvangen op 29 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling, de negatieve impact op de leefbaarheid, de gevolgen van drainage op de grondwaterstand, de aantasting van het Bosje van Sprenger de aantasting van de privacy, de waardevermindering van de woningen. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Het CO2 onderzoek (mogelijk wordt stikstofonderzoek bedoeld) is niet volledig en nep. De motoren van waterpompen voor de aanleg van de parkeergarage zijn niet meegenomen in het onderzoek, daarnaast is er niet gekeken naar de (cumulatieve) geluidseffecten van deze pompen. Indiener eist een onafhankelijk onderzoek;
- b. Indiener uit zijn zorgen over de afstand van 't Laantje 3 en 4 tot het Spanker. De bouwgrenzen van het plan zijn verschoven gedurende de planuitwerking en dit zou in strijd zijn met gemaakte afspraken tussen de omwonenden en planinitiatiefnemer. De laatste aanpassingen zijn niet besproken na aanpassing.
- c. Indiener stelt dat één woning aan het Spankler verkocht zou zijn aan iemand die persoonlijke en of financiële investeringen heeft gedaan in het planvoornemen. Dit appartement zou voor 100.000 euro zijn verkocht onder de marktwaarde. Indiener stelt dat ergens daarom iets niet klopt in deze transactie en maakt hier bezwaar tegen.

Beantwoording

- a. *Niet ingezien wordt op welke wijze er te weinig rekening zou zijn gehouden met het nabijgelegen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Dit vanwege het feit dat de rekensoftware alle relevante Natura 2000-gebieden volledig beschouwd en waarbij het rapport meerdere keren geactualiseerd is aan de hand van de meest recente software. Het klopt dat het Natura 2000-gebied op relatief korte afstand is gelegen, echter het meest nabijgelegen deel van het gebied omvat geen stikstofgevoelige habitattypen. Deze habitattypen zijn wel aanwezig binnen het Natura 2000-gebied maar bevinden zich op beduidend grotere afstand. Daarnaast wordt opgemerkt dat op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking is getreden. In deze wet is een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten. Daarom wordt niet nader ingegaan op de bezwaren omtrent de aanleg-/bouwfase, aangezien deze fasen niet meer getoetst hoeven te worden. Tot slot zijn initiatiefnemers bij dergelijke planologische trajecten zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van een ruimtelijk plan/onderbouwing, in dit geval een bestemmingsplan inclusief de daarbij*

behorende onderzoeken. De gemeente heeft, tezamen met de omgevingsdienst, slechts een toetsende en faciliterende rol. Opgemerkt wordt wel dat de AERIUS-berekening geactualiseerd is. Hieruit volgen echter geen afwijkende resultaten.

- b. Om de omwonenden tegemoet te komen is er met het appartementencomplex geschoven binnen het plangebied, waarbij het gebouw verschoven is richting het Bosje van Sprenger. Het is correct dat bouwgrenzen van het plan zijn verschoven gedurende de planuitwerking. Dit is gecommuniceerd en in diverse commissievergaderingen besproken.*
- c. Deze zienswijze ziet niet op een goede ruimtelijke ordening en is niet ruimtelijk relevant in het kader van voorliggende bestemmingsplanprocedure. De gemeente staat buiten privaatrechtelijke overeenkomsten die door particulieren worden gesloten.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.16 Zienswijze 16 (gedateerd 28 april 2021 en ontvangen op 29 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de negatieve impact op de leefbaarheid en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkeling, bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid, de aantasting van het Bosje van Sprenger. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

- a. Indiener stelt dat er verbetering valt te behalen door op de locaties waar het zicht het meest tot zijn recht komt minder bouwlagen toe te passen. Door op bepaalde plekken de bouw lager te houden kan de beleving van het groen behouden blijven. Met deze 'groene vingers' wordt het zicht op het groen op deze locaties ook de beleving van het groen overeind blijft en niet verborgen raakt achter een grote muur.*
- b. Indiener vraagt zich af op welke wijze het verlies van de jaren van de technische levensduur van de woning en het weer slopen hiervan op het gebied van duurzaamheids- en CO2-verspilling wordt gecompenseerd. Indiener vraagt gemeente op efficiënte wijze het woningbestand te verduurzamen, eerst de oudere woningen, die slecht te verduurzamen zijn, slopen en juist niet de nieuwe duurzamere woningen. Dit staat volgens Indiener haaks op het duurzaamheidsbeleid;*

Beantwoording

- a. De voorgestelde ontwikkeling is tijdens het voortraject en in de participatie aan de orde geweest. Door de architect van de initiatiefnemer is dit in de planontwikkeling meegenomen met doorzichten naar het Bosje van Sprenger in het gebouw. Het plan is vanuit ruimtelijk als stedenbouwkundig oogpunt akkoord bevonden.*
- b. Deze zienswijze bevat geen ruimtelijk argument en is niet relevant in het kader van voorliggende bestemmingsplanprocedure.*

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.17 Zienswijze 17 (gedateerd 25 maart 2021 en ontvangen op 9 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de “vervallen” staat van de woningen op 't Laantje 3 en 4, de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de ontwikkeling, de aantasting van de privacy, uitzicht en de waardevermindering van de omliggende huizen, parkeerdruckte, verkeersveiligheid en de doorstroming op de Luitgardeweg, de aantasting van het Bosje van Sprenger. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop is als zienswijzen ingediend dat de ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan;

Beantwoording

De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. De raad heeft de bevoegdheid een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving, beleid en milieu- en omgevingsaspecten.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

2.3.18 Zienswijze 18 (gedateerd 19 april 2021 en ontvangen op 19 april 2021).

Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van de woningbouwbehoefte, er zouden alternatieve locaties voorhanden zijn, er wordt ingegaan op fouten in documenten. Er is door belanghebbenden bewust misleidende, onjuiste informatie verspreid over het plan waarin genoemd wordt dat er twee vervallen huizen staan op de kavels 't Laantje 3 en 4. Daarnaast is de impact van de ontwikkeling op het Bosje van Sprenger en de omgeving niet goed onderzocht, is er niet gekeken naar de drainage van de parkeerkelder, planschade en tot slot heeft er geen participatie plaatsgevonden. Deze onderwerpen zijn behandeld in de samenvatting veel voorkomende onderwerpen.

Aanvullend hierop zijn de volgende specifieke zienswijzen ingediend:

a. De werkelijke motivatie voor medewerking aan deze ontwikkeling is het vergroten van het aantal inwoners. Bij de Nieuwbouw op het terrein van Erve Knorr terrein was het aantal Wijdermeeders dat zich inschreef voor deze appartementen te laag, zodat inschrijving werd geopend voor alle woningzoekenden uit de regio. Dit resulteerde in een dusdanige aanmeldingsstroom dat er geloot werd. Uiteindelijk betrokken voornamelijk mensen van buiten de gemeente deze appartementen.

Volgens het CBS telde de gemeente Wijdmeren in 2018 23.659 inwoners en in 2020 24.360. (Appendix A, Tabel 1) Dat is een toename over een periode van twee jaar van 701 personen ofwel 3,0% . Landelijk was de bevolkingsgroei over dezelfde periode 1,3% . Die groei in Wijdmeren was niet het resultaat van geboortes, want het sterftcijfer (11,3) ligt beduidend hoger dan het geboortecijfer (9,0). Onze gemeente heeft in de afgelopen twee jaar ruim 800 inwoners meer van buiten de gemeente aangetrokken dan dat er zijn vertrokken. Het aantal huishoudens in Wijdmeren

is in dezelfde periode eveneens met 3% toegenomen. Daaruit blijkt dat de nieuwbouw in de gemeente voornamelijk ten goede is gekomen aan nieuwe bewoners.

Aangezien nieuwbouw wordt gerealiseerd met het oog op nieuwe inwoners, in plaats van op de huidige inwoners, vermindert het aantal woningzoekenden binnen de gemeente niet. Er zou iets aan het beleid moeten veranderen om eventuele bestaande woningnood van bewoners op te vangen. Nieuwbouw zonder nieuw beleid zal dit niet doen.

b. Overlast van de bouwwerkzaamheden. Vier van ons vijven zijn autistisch. Een prikkelarme omgeving is daarom noodzakelijk. Wonen in een rustige, groene buurt met aan de achterkant volop privacy is heel goed geweest voor de kinderen en mij de stress daarentegen, het niet-te-verkroppen feit dat de gemeente geen empathie voor hun situatie kan opbrengen.

Beantwoording:

- a. *Het staat eigenaren van gronden vrij om een woning bouwinitiatief op te starten en te komen tot een woningbouwontwikkeling. Deze initiatiefnemer zal de ontwikkeling moeten onderbouwen met ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken of, zoals in dit geval, met een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt vervolgens beoordeeld en getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en aan het gemeentebestuur ter besluitvorming voorgelegd. Gezien het feit dat er binnen de gemeente behoefte is aan appartementen om de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen is er de bereidheid om gemeentelijke medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.*

Voor de dure koopwoningen geldt dat de bewoners voor het grootste deel vanuit onze regio komen (verhuisbewegingen Wimra). Prioriteit wordt gegeven aan doorstroming van senioren naar appartementen. Daar is vanuit de gemeente een verhuispremie(subsidie) voor opgezet van 1000 euro per verhuizing. Het effect is dat de nieuwbouw (vooral huurwoningen die de gemeente kan reguleren) bezet worden door inwoners(senioren) uit Wijdmeren. De ééngezinswoningen die zij achterlaten worden vervolgens bezet door gezinnen, ook voornamelijk uit de regio.

Dit is wat de gemeente wil en ook gebeurt wanneer je voorrang geeft aan inwoners (o.a. senioren) uit Wijdmeren bij de nieuwbouw. Dit effect wordt ook verwacht en beoogd bij 't Laantje. Per saldo leidt dit inderdaad tot bevolkingsgroei van Wijdmeren.

- b. *Omwonenden zullen in het kader van bouwontwikkelingen helaas enige overlast moeten tolereren; er is geen wettelijk recht op geluids of overlast vrij wonen tijdens de bouw. Wel bestaat er natuurlijk de plicht van de initiatiefnemer om dit zoveel mogelijk te voorkomen. Naar aanleiding van gesprekken tussen indiener met initiatiefnemer heeft indiener zijn woning te koop aangeboden en deze is via een makelaar verkocht.*

Conclusie:

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling, maar wel tot aanvulling van de toelichting.

3 Wijzigingen aan het bestemmingsplan

Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

- 1 de volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen;
 - a bomeneffectanalyse
 - b quickscan natuurwaarden-
 - c stikstofonderzoek
- 2 de volgende bijlagen bij de toelichting zijn toegevoegd;
 - a bezonningsstudie
 - b (vogelvlucht)impressies
 - c akoestisch onderzoek parkeerkelder, hellingbaan en indirecte hinder
- 3 tekst in toelichting omtrent vervallen staat 't Laantje 3 is gewijzigd;
- 4 toelichting is geactualiseerd ten aanzien van wetgeving en beleid;
- 5 toelichting is aangepast naar aan meest recente plan (verplaatsing berging naar kelder, meer parkeerplaatsen op maaiveldniveau, meest recente tekeningen/impressies etc.)
- 6 waterparagraaf aangevuld;
- 7 in de regels is een bepaling opgenomen met betrekking tot de maximale cumulatieve geluidsnorm van warmtepompen.

4. Bijlagen

Op voorhand per e-mail: info@wijdemer.nl

De raad van de gemeente Wijdemer
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Loosdrecht, 19 maart 2021

**Betreft: indienen zienswijze ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4,
Loosdrecht**

Geachte gemeenteraad,

In de Nieuwsster van woensdag 17 maart 2021 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht ter inzage wordt gelegd.

Hierbij breng ik mijn zienswijze ten aanzien van dit plan naar voren.

Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex van vier bouwlagen. Het te realiseren appartementencomplex zal een aanzienlijke hoogte hebben die niet past bij de aanliggende rijtjeshuizen. Het complex zal ook aanzienlijk hoger zijn dan de appartementen die zeer tegen de zin van omwonenden zijn gerealiseerd aan de Godelindehof.

Mijn bezwaar tegen realisatie van dit complex ligt echter niet in eerste plaats in het feit dat dit appartement niet passend is bij de omliggende bebouwing of dat de infrastructuur ter plaatse niet geschikt is voor het aantal te verwachte verkeersbewegingen. Deze elementen maken wel deel uit van mijn zienswijze maar ik maak mij vooral ernstige zorgen over de schade die het plan zal aanrichten aan de natuurwaarden van het aanliggende bosje van Sprenger.

De gemeente heeft als eigenaar van dit bosje al jarenlang het adequaat onderhoud van dit bosje verzaakt. Het kan dan ook niet aan de gemeente worden overgelaten om op te komen voor de natuurwaarde die dit kleine maar unieke bos heeft. Als aanwonende van dit bosje zal ik die verantwoordelijkheid dus op mij nemen.

Het zeer beperkte onderhoud dat de gemeente recent (voor het eerst in jaren) heeft verricht, heeft tot gevolg gehad dat de begroeiing juist op de plaats die zal grenzen aan het complex grotendeels is verwijderd. Het gevolg is dat er een grote open ruimte is ontstaan waardoor in de huidige situatie 's avonds al veel licht vanuit de bestaande woningen tot diep in het bosje van Sprengers dringt.

Die lichthinder die nu afkomstig is van twee woningen zal met de realisatie van 49 appartementen, die ook zeer dicht op de grens met het bosje van Sprenger worden geplaatst met een veelvoud toenemen.

Dat geldt temeer nu het plan erin voorziet dat er meerdere hoge coniferen en een aantal hoge loofbomen zullen worden gerooid om plaats te maken voor lagere begroeiing.

Met name de hogere woonlagen zullen alsdan boven die nieuw te planten (lagere) bomen uitsteken waardoor de lichthinder zich over de kronen van die nieuwe bomen en onder de kronen van de oude bomen zich vermoedelijk over het gehele bosje van Sprenger uit zal strekken.

Uit het plan blijkt mij niet dat onderzoek is gedaan naar de hinder die met name de fauna in het bosje van Sprenger van de exponentieel toenemende nachtelijke lichtinval zal ondervinden.

Het bosje biedt plaats aan kwetsbare/beschermde nachtdieren: dassen die in het bos foerageren, bosuilen die hier een broedplaats hebben en verschillende vleermuissoorten. Deze zullen allen

in hun voortbestaan op deze plek worden bedreigd indien er geen maatregelen genomen worden tegen de te verwachten overmatige lichthinder.

Temeer omdat het bosje van Sprenger erg klein is, zal de lichthinder zich niet beperken tot de randen van het bosje. De lichthinder, maar vermoedelijk ook geluidshinder zal daarentegen zodanig zijn dat er in het hele bosje geen plaats meer zal zijn die 's nachts nog donker en stil is.

Ik vrees dat de lichthinder vanwege de beoogde hoogte van het complex zelfs zodanig zal zijn dat deze uitstraalt tot aan onze woning. Een en ander betekent dat wij 's avonds niet meer zullen uitkijken op een op het oog ondoordringbaar en uitgestrekt bos, maar ons vanwege het continu doordringende licht steeds bewust zullen zijn van de geringe omvang van het bos waarin geen unieke natuur meer aanwezig zal zijn. Dit zal zeker ten koste gaan van ons woongenot.

Ik verzoek u derhalve om het plan in huidige vorm niet goed te keuren voordat deugdelijk onderzoek is gedaan naar de gevolgen die de bouw en aanwezigheid van het appartementencomplex op de flora en fauna van het bosje van Sprenger zal hebben. In deze zienswijze heb ik uitsluitend lichthinder genoemd maar het appartement is zodanig groot dat ook andere vormen van hinder waarschijnlijk zijn.

Ik trof in het plan ook geen onderzoek naar de gevolgen die plan zal hebben vanwege de lichtontneming overdag. De nu nog enigszins zonnige bosrand zal door het appartementencomplex voor het overgrote deel voortdurend in de schaduw worden gezet.

Schuwere diersoorten zullen vanwege de extreme nabijheid van nog eens tientallen mensen mogelijk het hazenpad kiezen.

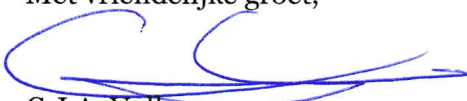
Ik wil uw raad derhalve verzoeken om voordat u met dit plan zou instemmen integraal onderzoek te (laten) doen naar alle nadelige gevolgen die dit plan voor het bosje van Sprenger zal hebben.

In relatie met dat verzoek, vraag ik u ook om erop toe te zien dat het onderhoud van het bosje van Sprenger serieus ter hand wordt genomen. De Japanse duizendknoop springt in het bosje op steeds meer plekken op terwijl ook "ordinaire" zaailingen van met name hulst dermate welig tieren dat een monocultuur dreigt te ontstaan. Het "onderhoud" dat de gemeente heeft verricht bleek vooral beperkt tot de sanering van enkele bomen. Van echt onderhoud dat zich richt op behoud van het bosje van Sprenger is echter nog geen sprake geweest.

Ik wijs er daarbij nogmaals op dat de gemeente als eigenaar van het bosje van Sprenger niet slechts het recht maar ook de plicht heeft om dit unieke bosje te onderhouden. Het is daarbij ook de taak van de gemeente om bedreiging van dit bos tijdig te signaleren en deze dreiging te neutraliseren. Dat geldt te meer nu de beslissing of die gevaren zich zullen voordoen uitsluitend door de gemeente zelf genomen kan worden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



C.J.A. Volkers

Nootweg 10a

1231 CT Loosrecht

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4

Aan de gemeenteraad van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230AD Loosdrecht
Loosdrecht, 31-03-2021

Gemeente Wijdmeren
INGK. 1 APR. 2021

Gemeente Wijdmeren
INGK. 01 APR. 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4.

Geachte raad,

In de Nieuwsster van 17 maart 2021 is het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Visie en hoogte gebouw

In het stuk wordt de visie voor nieuwbouw aangehaald: "Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal". Niks in het dorp, zeker niet in dit deel, is 4 hoog. Waarom een flat van 4 hoog hier zou moeten worden toegestaan snap ik totaal niet. Er is niks dorps aan het karakter en de schaal van dit pand. Een alternatief zou zijn om het gebouw maximaal 3 hoog te maken, daarmee zou het al een stuk beter passen in de omgeving en al wat meer recht doen aan het dorps karakter.

2. Verkeer luitgardeweg

De luitgardeweg is de weg waarlangs de hele botenbuurt richting scholen en winkels loopt en fietst. Ik vind dit nu al gevaarlijk voor mijn kinderen omdat het onoverzichtelijk (door geparkeerde autos en in en uitritten) en druk (veel verkeer dat vrij hard rijdt) is. Met een extra uitrit en de toename van extra verkeersdruk met 200 mvt/etmaal wordt dit nog veel gevaarlijker. In het stuk staat dat het wegennet dit aan kan, maar dat kan mijn inziens absoluut niet op een veilige manier. Verkeersslachtoffers onder kinderen is gegarandeerd met dit plan en mijn inziens totaal onverantwoord.

3. Wet geluidhinder

In dezelfde nieuwsster als waar het ontwerp bestemmingsplan in staat, wordt ook het aanpassen van de wet geluidhinder aangepast voor het ontwerp 't Laantje 3 en 4. In mijn vorige punt maar ik al duidelijk dat de verkeersdrukte onverantwoord is. Als er ook nog het oprekken van de geluidshinder norm voor nodig is, is het toch overduidelijk dat dit niet kan op deze locatie. Het is zeer onwenselijk om de geluidshinder zo te vergroten dat daar normen voor moeten worden aangepast. Dat is echt de omgekeerde wereld.

4. Parkeer drukte

Er wordt nu al veel geparkeerd langs de luitgardeweg door bewoners van bijvoorbeeld godelindehof. Terwijl daar ook voldoende parkeerruimte zou moeten zijn. Al die parkerende auto's maakt de doorstroming op de weg slecht en zorgt voor onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties voor met name kinderen. Deze extra flat gaat dat probleem nog veel erger maken, want mensen en bezoek gaan toch echt langs de weg parkeren zoals ook wel aangetoond is met hoe dat gaat bij de godelindehof.

5. Afval

Ik kan geen plan vinden voor het afval. Het lijkt er dus op dat er net als bij de godelindehof "vergeten" wordt om hier voorzieningen voor te treffen op eigen terrein, terwijl alle woningen hier afval op eigen terrein moeten verzamelen. Het zou zeer onwenselijk zijn om alle afval van 49 appartementen in de publieke ruimte te gaan verzamelen aangezien dat veel rommel geeft en extra rommel aantrekt. Ik zou graag zien dat, zoals ook in de rest van de buurt, afval op eigen terrein wordt verzameld en dat dit wordt vastgelegd in het plan.

6. Begroeing

Het plan is bomen neer te zetten die over een jaar of 20 dit gigantische pand een keer aan het zicht onttrekken. Dat is de eerste 20 jaar dus een verschrikkelijke situatie voor aanwonenden die al hun privacy gedurende 20 jaar zullen verliezen.

7. Vervallen staat

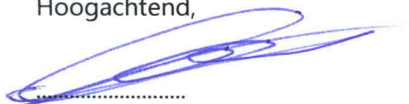
De inleiding van het stuk meldt dat 't Laante 3 en 4 vervallen woningen zijn, wat de suggestie wekt dat er sowieso een reden is om deze woningen te slopen. Dat is allerm minst correct. Laantje 3 is alles behalve vervallen en is pas enkele jaren oud. Er is dus geen enkele reden om deze fraaie woning te slopen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Joeri Edens en Mirella Stoop

Spanker 3

1231TB Loosdrecht

Raad van de Gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Loosdrecht, 5 april 2021

Gemeente Wijdmeren
16 APR. 2021

Betreft: zienswijze tegen Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00

Geacht College,

In het weekblad 'Nieuwsster' van 17 maart 2021 is een bericht geplaatst over het ter inzage leggen van dit Ontwerpbestemmingsplan.

Hierbij maak ik mijn zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1.1: Hierin wordt gesproken over **vervallen** woningen op t Laantje 3 en 4.

"Ter plaatse van de twee percelen 't Laantje 3 en 4, gelegen in het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdmeren), bevinden zich twee vrijstaande (vervallen) woningen."

Echter, op:

't Laantje 3, is een **nieuwe** woning gebouwd (2017) waarin ook een bedrijf gevestigd is.

't Laantje 4, zijn 2 **bewoonde** woningen. Hoezo: vervallen?

Voor mij betekent dit dat de Projectontwikkelaar/ BJZ.nu, niet geloofwaardig is en zijn plan op oneigenlijke gegevens motiveert.

2.2.3: Bomen.

"Het bouwvlak inclusief verdiepte kelderbak vraagt fysieke bouwruimte, waarvoor bomen moeten verdwijnen. Kap van enkele bomen is gerechtvaardigd, vanwege de verminderde kwaliteit. Kap van bomen in het Bos van Sprenger is in eerste instantie niet te rechtvaardigen, vanwege de omvang en de samenhang van dit bos. Bij het nader bekijken van de soortensamenstelling, verdere groei en ontwikkeling van deze rand en de plantwijze en beheerstatus kan ingrijpen in deze rand onder voorwaarden leiden tot een betere uitgangssituatie. Een en ander in samenspraak met de gemeente. Herstel van de rand tot het huidige beeld is echter uitgesloten, omdat er onvoldoende licht toetreedt tot de ondergrond. Met het voornemen kan ontwikkeling van de rand met kleinere (te behouden) bomen en nieuwe heesters plaatsvinden. Compensatie van gekapte bomen kan slechts gebeuren op een, door de gemeente nader aan te wijzen, herplantlocatie. De randbeplanting kan wel door schaduwminnende soorten worden afgeschermd van de wandelpaden. Dit verdient een nadere uitwerking, waarbij ook de randbomen landmeetkundig worden ingemeten zodat er, in afstemming met de bouwaannemer, een goed afgestemd plan kan worden opgeleverd. Verder is een uitwerking nodig van de boombescherming van overblijvende bomen en adviezen omtrent bemaling. Een en ander zal dan ook nader uitgewerkt worden."

In het centrum van het dorp staat een bos.

Functie: Wandel- en speelplek voor jong en oud. CO2opvang. Een strook groen in een gebied waar alleen huizen staan. Dit geeft een gevoel van ruimte in het dorp.

Wereldwijd en landelijk is er veel aandacht voor duurzaamheid en milieu, en wordt er gestreefd naar het planten van miljoenen bomen. Lokaal lijkt het me niet uit te leggen om bomen te kappen.

De Projectontwikkelaar vindt óók, zo lees ik, dat bomenkap niet te rechtvaardigen is maar schuift vervolgens zijn verantwoordelijkheid af naar de Gemeente en spreekt over 'verdere uitwerkingen' (NB van o.a. boombescherming!) etc.

2.2.4: Extra kwaliteitsimpuls.

"Naast de kwaliteitsimpuls die de in de omgeving passende nieuwe bebouwing met zich meebrengt zal er een extra kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Dit betreft de herinrichting van een deel van de bestaande voetgangers en fietsersverbinding 't Laantje."

"een extra kwaliteitsimpuls" is m.i. een drogreden en onzin. Dit kan nl. ook tot stand komen zonder een gigantisch gebouw te plaatsen. Is dus niet ter zake doende.

2.2.5: Verkeer en parkeren.

"De planologische wijziging van dit plan leidt tot een verhoging van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte."

"Naar boven afgerond komt dit neer op circa 200 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde dag."

"Hiermee wordt de kans op een ongeval in theorie groter."

"Het beperkte zicht bij het uitrijden van het plangebied vormt wel een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid. Voor uitgaand verkeer is het van belang goed zicht te hebben op het gemotoriseerd- en fietsverkeer op de Luitgardeweg, maar ook voetgangers op het trottoir."

De Luitgardeweg is niet berekend op veel verkeer. Op een aantal plekken is het nu al erg moeilijk om elkaar te passeren en komen fietsers soms in de knel. Het huidige verkeer kan het net aan behappen. In dit voorstel is er een grote toename van verkeersbewegingen. (200 extra bewegingen op 1 dag!) Dit vraagt om ongelukken. De Luitgardeweg heeft al veel verkeer te verwerken dat met een omweg naar het winkelgebied aan de Nootweg rijdt. De kromming in deze straat maakt passeren en overzicht lastig en een grotere verkeersstroom onveilig en onwenselijk.

Het dorpscentrum is hier gewoonweg niet op gebouwd

DE DORPSKERN IS VOL!

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht en de herziening hiervan.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.



Raad van de Gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Gemeente Wijdmeren

6 APR 2021

Loosdrecht, 6 april 2021

Betreft: zienswijze tegen Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00

Geacht College,

In het weekblad 'Nieuwsster' van 17 maart 2021 is een bericht geplaatst over het ter inzage leggen van dit Ontwerpbestemmingsplan.

Hierbij maak ik mijn zienswijzen kenbaar over dit Ontwerp bestemmingsplan.

Visie

"De gemeente heeft als uitgangspunt voor de structuurvisie geformuleerd: 'een beperkte ontwikkeling met behoud van het goede'. De gemeente hecht sterk aan het belang van openheid en landschappelijke kwaliteit. Bouwplannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied worden getoetst aan strenge kwalitatieve criteria. Belangrijke voorwaarden zijn dat wonen en landschap met elkaar worden verbonden en elkaar versterken en dat de bouwplannen aansluiten bij de landschappelijke context en de cultuurhistorie."

"Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal."

"Speerpunten zijn: 1. Leefbare kleine kernen"

Bovengenoemde punten staan in het rapport van BJZ en heb ik aangehaald.

Dit megalomane plan van een gebouw van 5 hoog (incl. kelder) past m.i. niet binnen deze visie. Welke zijn de strenge criteria? Waaruit blijkt de verbinding tussen wonen en landschap? Wonen en landschap worden uit elkaar gehaald in plaats van verbonden. Groene ruimte in een dorp is niet abstract maar geeft een gevoel van openheid en woonplezier, verbinding. Dit heeft een functie. Ik denk dat we zuinig moeten zijn op onze omgeving.

En ervoor zorgen dat we niet het groene beeld en hart laten verstenen.

De voorgestelde bebouwing is absoluut niet dorps van karakter, niet op deze plek.

Op deze plek is het een massief, storend en disproportioneel groot gebouw. Het is té groot qua behuizing, verkeer én mensen. Het tast de kwaliteit van woon- en leefklimaat erg aan. Beter zou zijn om 1 laag woningen op t Laantje 3 & 4 te bouwen (als t dan tóch moet) En deze gigantische flat buiten de rand van het centrum van het dorp te plaatsen, waar het meer tot z'n recht komt. Waar meer ruimte is. En waar het bovendien een stuk veiliger in het verkeer is.

Te denken valt aan, bijvoorbeeld: * de ruimte tegenover het vliegveldje, * bedrijventerrein achter de Boni, Industrieweg. Of: de Terpstraschool 'inwendig' verbouwen naar jongerenwoningen of senioren-groepswonen. Het Gemeentehuis verbouwen tot woningen. Hiermee "wordt het goede behouden", zoals in de Visie staat.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het Ontwerpbestemmingsplan *niet* vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



2.55414/D.320199

Gemeente Wijdmeren

INGE: 13 APR. 2021

College van B&W en Raad van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Verzenddatum
10 april 2021

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4

Geacht College van B&W en Raad van de gemeente Wijdmeren,

Op 17 maart 2021 heb ik via de lokale krant de Nieuwsster vernomen dat het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 in Loosdrecht ter inzage ligt.

Op 27 mei 2020 en op 30 september 2020 heb ik ook in de commissievergaderingen ingesproken om aan te geven op welke punten dit plan in strijd is met de wet en het eigen beleid van de gemeente.

Daarom wil ik gebruik maken van de gelegenheid om nu officieel mijn zienswijze in te dienen. Graag zie ik uw reactie tegemoet, waarbij ik u wil verzoeken om ook per genummerd punt een reactie te geven.

Ik wil bezwaar maken tegen het bestemmingsplan 't Laantje 3 & 4 in Loosdrecht op de volgende gronden:

1 De Structuur visie Wijdmeren staat deze ontwikkeling niet toe

Bij de aanpassing van een bestemmingsplan moet de aanpassing in overeenstemming zijn met de structuurvisie van de gemeente. Dit is in deze casus niet het geval.

In de huidige structuurvisie wordt op de voorpagina en in de inleiding geschreven dat de grondgedachte van deze visie is:

Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede.

In de uiteindelijke visie staat dat Wijdmeren behoefte heeft aan nieuwe woningen maar ik citeer uit de structuurvisie pagina 45 onder punt 5: *"Woningbouw moet zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen, zoals de vaak beperkte infrastructuur, het belang van het openlandschap en het natuur belang."*

Het plan van JeeGee Vastgoed gaat hier volledig tegen in:

- 1a De buurt aan de Spanker raakt zijn open uitzicht kwijt op het prachtige bos en zou tegen een muur van 13 meter hoog en 100 meter lang aan gaan kijken. (Op de volgende pagina is een visualisatie bijgevoegd.)
- 1b 49 appartementen zouden de rust in het bos en de omliggende natuur flink verstoren. Er zitten in het relatief kleine bos, dassen, uilen en diverse andere wilde dieren die in een relatief klein bos alleen kunnen leven als daar omheen ook rust is.
- 1c 49 appartementen met 49 balkons, diverse technische installaties en meer dan 200 voertuigbewegingen gaan een enorme geluidbelasting geven op de omgeving.
- 1d Er is geen onderbouwing waarom het appartementengebouw 5 verdiepingen (1 onder de grond en 4 boven de grond) moet zijn. Nergens in Loosdrecht wordt op deze (korte) afstand van andere huizen zo hoog gebouwd.

Huidige situatie



Aangevraagde situatie:



2 Dorps karakter wordt geschaad

In de beleidsvisie van de gemeente Wijdmeren (Woonvisie 2016-2020) staat op pagina 59 onder 7.3 aangegeven: Ik citeer "Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal".

Vrijwel nergens in Loosdrecht mag hoger dan 9 meter worden gebouwd. Ook bij het recent gerealiseerde, tegenoverliggende Godelindehof, werd aangegeven dat 4 lagen echt niet kan en dit is omgevormd naar 3 lagen, waarvan de 3^e laag een wegvallend karakter moest krijgen.

Dit is het enige appartementengebouw wat in het zuidelijk deel van Nieuw Loosdrecht staat. Verder bestaat de volledige bebouwing uit reguliere laagbouw (rijtjes woningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen)
Conclusie: een appartementengebouw van deze omvang past niet in het dorps karakter van Nieuw Loosdrecht.

3 Stedenbouwkundig advies is in strijd met het stedenbouwkundig advies van het naastgelegen kavel

In 3.3.1.3 van het ontwerp bestemmingsplan staat dat de voorgenomen bebouwing qua karakter en schaal stedenbouwkundig aansluit op de bestaande bebouwing.

Dit is absoluut niet waar.

In de hele omgeving is geen enkel object te vinden wat lijkt op dit voorgenomen pand. De hele omgeving is opgebouwd uit reguliere rijtjeswoningen en vrijstaande lint bebouwing. Alleen bij de Godelindehof zijn onlangs twee kleinschalige appartementen gebouwen gerealiseerd die slechts 3 verdiepingen hoog zijn en niet hoger zijn gebouwd dan de omliggende rijtjeswoningen.

Dichter bij dit plan (op slechts 5 meter afstand) ligt het in 2016 behandelde plan voor de ontwikkeling van een zelfde kavel, waar destijds 6 twee onder één kap woningen gerealiseerd zouden worden. Hiervan heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Wijdemeren in zijn advies van 8-6-2016 het volgende geschreven: Citaat uit stedenbouwkundigadvies van 8-6-2016:

5: Opmerkingen en aandachtspunten

Op hoofdlijnen is het goed denkbaar dat aan 't Laantje nieuwbouw wordt gerealiseerd. Stedenbouwkundig gezien is een ontwikkeling met meerdere woningen niet bezwaarlijk, maar in typologie en inpassing is het voorstel nog onvoldoende uitgewerkt en doet het geenrecht aan de bijzondere aard van de locatie. De bebouwingsdichtheid is te hoog en er zijn aandachtspunten voor ontsluiting, parkeren en de erfafscheidingen/ groenvoorzieningen. Voor de maatschappelijke haalbaarheid is afstemming met de omwonenden van belang.

1) *Bebouwingstypologie en bebouwingsdichtheid*

't Laantje vormt een eenheid met de historische lintstructuur rond de Nieuw-Loosdrechtse dijk. In dit milieu is een kleinschalige, gevarieerde opzet op zijn plaats. Een verkaveling met twee-onder-een-kapwoningen doet daar geen recht aan. Langs 't Laantje staan nu alleen vrijstaande woningen en een invulling met twee of drie vrijstaande woningen is daarom meer passend. Deze woningen dienen een individuele uitstraling te krijgen en een architectuur die aansluit bij de lintbebouwing. De beoogde bouwhoogte is één woonlaag met kap.

Conclusie is dat de stedenbouwkundige in dit advies ook aangeeft dat er aan 't Laantje alleen vrijstaande woningen van één woonlaag met een kap passend zijn. Dan kan een gemeente niet 5 jaar later zeggen dat op vrijwel een zelfde locatie (5 meter afstand van de gerealiseerde 3 vrijstaande woningen) nu ineens een mega appartementencomplex van 100 meter lang en 13 meter hoog passend is in de omgeving.

4 Ontwerpbestemmingsplan punt 2.1

U spreekt hier over 2 vervallen vrijstaande woningen. Dit is niet waar.

't Laantje 4 betreft een riante villa (244 m²) uit 1980 welke gemoderniseerd zou kunnen worden.

't Laantje 3 betreft een riante villa (174 m²) welke in 2009 is gebouwd en nog in nieuwstaat verkeerd. De eigenaar heeft zelfs nog in 2020 een veranda van 32 m² bijgebouwd in de tuin.

5 Ontwerpbestemmingsplan punt 2.1

De luchtfoto is een foto uit de winterperiode. Hierbij lijkt het alsof er weinig groen moet wijken. Als men echter kijkt naar de zomerfoto, is te zien hoe groot de impact op het bos is.



6 Ontwerpbestemmingsplan punt 2.2.3

Hierbij wordt door de firma Copijn al aangegeven dat het huidige bos onherstelbaar beschadigd raakt door een dergelijk bouwplan. De grondwatertoevoer die beïnvloed wordt en de enorme schaduwlek die aan de noordzijde zal optreden, zal ervoor zorgen dat het onmogelijk wordt om de huidige bomen in leven te houden. Het voorstel om een hele rand te kappen en elders terug te plaatsen, is volstrekt onacceptabel, omdat er al zo weinig groen in het bebouwde gebied is. Tevens wordt aangegeven dat er nog een plan uitgewerkt moet worden over de omvang van de kap. Het is niet mogelijk om op basis van onvoldedige informatie nu al een besluit te nemen.

7 Ontwerpbestemmingsplan punt 2.2.4

U spreekt van een extra kwaliteitsimpuls. Dat blijkt echter nergens uit.

- De breedte van 't Laantje wordt gehalveerd;
- Groen verdwijnt;
- Geluidsbelasting neemt toe (zie hogere waarde besluit);
- Er wordt op 2 meter afstand van bestaande woningen een toegangsweg met meer dan 200 vervoersbewegingen per dag gerealiseerd;
- Alle omliggende woningen wordt het uitzicht op groen ontnomen en hiervoor wordt een kolos van 100 meter breed en 13 meter hoog gerealiseerd, waarbij ook nog eens alle balkons in de achtertuinen kijken.

Dit voldoet gezinszins aan het criteria van "extra kwaliteitsimpuls".

8 Ontwerpbestemmingsplan punt 2.2.5 (Parkeren)

Er worden in een eigen parkeerkelder 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zal vast rekenkundig voldoen aan de parkeernorm. Echter hebben we recent ook gezien bij de Godelindehof: Bewoners hebben vaak al meer voertuigen en voor het bezoek is al helemaal te weinig plek. Sinds de komst van de appartementen bij de Godelindehof is het een verkeerschaos op de Luitgardeweg door parkerende voertuigen. Deze situatie wordt ook toegegeven door de gemeente, maar wordt tot op heden niet opgelost.

9 Ontwerpbestemmingsplan punt 2.2.5 (verkeersgeneratie)

210 voertuig bewegingen die via een hellingbaan op 2 meter langs een woning omhoog moeten rijden. Hoe kan een gemeente dit acceptabel vinden?

Het is particulierterrein, dus er zijn na realisatie geen geluidsnormen van toepassing. De woning op Spanker 12 is door geen enkel wettelijk kader meer beschermd en krijgt een enorme geluidsbelasting die niet vooraf in kaart is gebracht met een akoestisch onderzoek.

Op dergelijke onvoldedige informatie kan geen besluit genomen worden en dit zou moeten leiden tot weigering van het voorliggende plan.

10 Ontwerpbestemmingsplan punt 3.3.1.2

U beschrijft diverse problemen m.b.t. een woning tekort in de gemeente Wijdemeren. Echter nergens wordt vastgelegd dat de nieuwe woningen toegewezen gaan worden aan deze probleemgroepen. Net zoals bij plan Erve Knor zal alles weer ingenomen worden door woningzoekende uit de regio Amsterdam en het probleem, wat voor u een motivatie is om dit toe te staan, blijft bestaan.

11 Ontwerpbestemmingsplan punt 3.3.1.3

U spreekt over een ruimtelijk impuls dat dit plan aan de omgeving brengt. Daar denken alle omwonenden echter precies tegenovergesteld over. In uw beoordeling van dit plan zou u ook het oogpunt van de huidige omwonende moeten belichten en dat wordt niet gedaan.

12 Ontwerpbestemmingsplan punt 3.3.3.1

Bij dit punt wordt alleen tekst uit het beleidsplan overgenomen. Er wordt niet vermeld hoe men tot een akkoord is gekomen. Het huidige bouwwerk voldoet op veel punten niet aan de welstandsnota. Hoe er toch een akkoord kan worden gegeven op zaken die niet voldoen aan de welstandsnota, moet in een motivering staan van het ontwerp bestemmingsplan. Deze motivering of uitleg ontbreekt.

13 Ontwerpbestemmingsplan punt 4.1.

Er wordt in deze paragraaf alleen naar de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaal gekeken. Er wordt geen beoordeling gegeven van de toegangsweg van circa 50 meter over eigenterrein, waarover dagelijks 210 voertuigbewegingen plaats gaan vinden op circa 2 meter van de Luitgardeweg 2 en de Spanker 12. Dit kan ook nog niet beoordeeld worden, omdat er ook geen akoestisch onderzoek is gedaan naar de geluids- en trillingshinder die zoveel voertuigbewegingen met zich mee brengen. Omdat dit niet onderbouwd is en daarmee ook niet beoordeeld is, is er sprake van een onvolledig besluit.

14 Anterieure overeenkomst

Er wordt gesproken over een herinrichting van het bos (2.2.4) en de planschade vergoedingen (hoofdstuk 7) die achteraf geregeld worden in een anterieure overeenkomst. De wethouder J.J. de Kloet heeft echter aangegeven dat de inhoud van deze overeenkomst geheim blijft. Dit is onacceptabel. Een besluit met deze impact moet vooraf volledig duidelijk in inzichtelijk zijn voor de omwonende.

15 Planschade

In hoofdstuk 7 geeft de gemeente aan de planschade op de initiatiefnemer te gaan verhalen. Hiermee geeft de gemeente al aan dat er sprake is van het toebrengen van schade aan de omwonenden in de vorm van een verslechterde woonomgeving, waarbij het woongenot en daarmee de waarde van een groot aantal woningen omlaag gaat. Juist voor dit soort schade verwacht je te worden beschermd door een ambtelijk apparaat.

16 Inspraak en vooroverleg

De projectontwikkelaar heeft zijn plan vooraf bij de omwonende in de bus gedaan. Ik heb vervolgens persoonlijk aan de heer Zijtveld (projectontwikkelaar) gevraagd of we in gesprek konden over een alternatief plan wat minder hoog zou zijn. Zijn antwoord hierop was: Dat is onmogelijk. Het plan blijft zoals het is en u mag uw zienswijze straks kenbaar maken in de officiële procedure. Dat is geen participatie van de buurt zoals wordt voorgeschreven.

17 Schade voor het bos is onacceptabel

25% van het aantal bomen van het bosje van Sprenger zal afsterven. In het bomenbeleidsplan staat het bosje van Sprenger als één van de sterke punten van de bomenstructuur van Loosdrecht opgegeven. Het behoort tot de hoofdstructuur van de bomen in Loosdrecht. In dit bos staan 179 bomen. (Bron: bomenscan van Cobra van de gemeente Wijdemeren) Indien dit appartementencomplex gerealiseerd zou worden, worden 45 bomen volledig in de schaduw gezet en deze zullen in de loop der tijd afsterven. Dat is 25% van het bomenbestand van het bosje van Sprenger en is daarmee onacceptabel.

18 Geloofwaardigheid van het bestuur

Toen ik 10 jaar geleden op de huidige locatie ben komen wonen heb ik uitgebreid onderzoek gedaan naar de omgeving. Door het bestemmingsplan te raadplegen en de structuur- en beleidsvisies van de gemeente te lezen heb ik mijzelf ervan

verzekerd dat deze locatie niet geschikt was voor hoogbouw of bedrijven en dat het dorp Nieuw Loosdrecht altijd een dorpskarakter zou behouden. U wijkt met dit plan van uw eigen beleidsrichtlijnen af. Hoe kan een inwoner van de gemeente Wijdemeren nog geloofwaardig naar het gemeentebestuur kijken als het ambtelijk apparaat zich volledig laat leiden door projectontwikkelaars met winstbejag?

Ik wil u in de gelegenheid stellen om dit absurde plan alsnog in te trekken en met de buurt op een fatsoenlijke manier in gesprek te gaan over alternatieven die wel passend zijn binnen een dorp als Loosdrecht. Ik hoop dat u deze gelegenheid aangrijp om uw geloofwaardigheid te herstellen.

Met vriendelijke (maar zeer bezorgde) groet,



College van B&W en Raad van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Verzenddatum
24 april 2021

Onderwerp
Aanvullende zienswijze ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4

Geacht College van B&W en Raad van de gemeente Wijdmeren,

Op 10 april 2021 heb ik al een zienswijze ingediend tegen dit plan. Op dat moment heb ik ook bij uw medewerkers via info@wijdmeren.nl geprobeerd om stukken op te vragen omtrent de welstand toets. Dit is mij echter tot op heden nog niet toegezonden. Daarom behoudt ik mij het recht voor om mijn zienswijze later aan te vullen. In het geval dat er helemaal geen verslag van de toetsing is, moet de toetsing opnieuw gedaan worden en de procedure opnieuw gestart worden.

In uw plan wordt een stuk uit het gemeentelijke beleid gekopieerd en in één regel wordt vermeldt dat de welstand akkoord is. Dit plan is juist op zoveel punten in strijd met uw beleid dat ik heel benieuwd ben hoe de welstand dit ooit heeft kunnen goedkeuren.

Er wordt aangegeven dat er getoetst is aan de volgende punten:

In het rood is mijn commentaar.

Ligging:

- per perceel is er één hoofdgebouw;
- Dit is niet het geval. Het gaat om twee percelen met één groot kolossaal pand.
- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg;

Dit is niet waar, het grootste deel van het pand grenst aan 't Laantje en niet aan Luitgardeweg.

- bijbehorende bouwwerken liggen aan de achterkant van het hoofdgebouw;
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken;

Dit is absoluut niet waar. De hele wijk wordt het zicht naar het bos ontnomen. De kleine doorkijkjes (waar ook nog eens een galerij voor langs loopt) geven absoluut geen zicht op het bos. Wellicht als je er exact recht voor gaat staan zou je door één doorkijkje tegelijk een paar bladeren kunnen zien.

- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven.

Dit is niet juist de parkeergelegenheid moet beschikbaar worden voor de hele buurt zoals dat hoort met openbare parkeerplekken. Er zal dus geen sprake zijn van privé terrein.

Massa:

- bouwmassa's zijn gevarieerd;

De bouwmassa varieert helemaal niet. Het betreft één kolossaal pand wat het gehele zicht op het bos ontnemt.

- hoofdgebouwen bestaan over het algemeen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap;

Een ondergrondse kelder met 4 lagen boven de grond voldoet hier niet aan

- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven;
- Dit hele rij appartementen van 4 lagen boven de grond, is absoluut niet ondergeschikt.
- dakkapellen van klassieke panden kunnen in de dakvoet worden geplaatst.
- Er is geen dakkapel op dit hele pand te ontdekken.

Architectonische uitwerking:

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw. Materiaal en kleurgebruik:
- gevels van het hoofdgebouw zijn in hoofdzaak van baksteen of hout, of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd of van andere steenachtige materialen;
- hellende daken van woningen afdekken met keramische pannen, riet, leien, zink of koper daken van kantoor- en bedrijfsgebouwen bij voorkeur afdekken met pannen of gevouwen metaalplaat;

Er is geen sprake van een hellend dak.

- het materiaal- en kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken is aangepast aan het hoofdgebouw

Dus volgens mij is de hele welstand toets vergeten. Iedere welstandscommissie die deze uitgangspunten naast het bouwplan houdt kan zien dat het helemaal niet past. Daarom moet het hele plan terug getrokken worden en moet er gewoon een veel kleiner plan bedacht worden.

Met vriendelijke (maar zeer bezorgde) groet,



Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdemeren
Rading 1
1231 KB Loosdrecht

Van: 

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00

Loosdrecht, 19 april 2021

Geacht college,

Op de website van de gemeente Wijdemeren¹ staat het "Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, te Loosdrecht." Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zal ik puntsgewijs enkele onderwerpen noemen die getuigen van dubbele standaards, slordigheid, onjuistheden en/of veronachtzaming van de behoeften en zorgen van huidige bewoners. Mijn bezwaren tegen het bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht, hierna 'plan' geheten volgens de Regels van het bestemmingsplan "'t Laantje 3 en 4," zijn uiteengezet in (1) motivatie bouw, (2) inspraak en participatie en (3) persoonlijke situatie. Na de conclusie zijn appendices toegevoegd met aanvullende informatie.

1. Motivatie bouw

De motivatie om appartementen in Loosdrecht bouwen valt uiteen in twee punten, namelijk: *waarom* en *waar*. In 1.1, 'waarom', leg ik uit dat de door wethouder en vastgoedondernemer situatie niet bestaat, maar juist het omgekeerde aan de hand is: nog meer nieuwbouw is schadelijk voor bewoners én voor de gemeentekas. Dit deel is algemeen, in de zin dat het niet (alleen) over het project 't Laantje 3 en 4 gaat maar over alle nieuwbouw die de afgelopen jaren in Wijdemeren is gerealiseerd. Het project 't Laantje 3 en 4 staat namelijk niet op zichzelf, maar is onderdeel van de nieuwbouw van de afgelopen jaren. Juist de grote patronen die zijn ontstaan leg ik bloot. In 1.2, 'waar', beargumenteer ik dat als er toch wordt besloten tot nieuwbouwprojecten, er betere plekken zijn dan op 't Laantje. Voorts wil ik nog opmerken dat jongeren niet zullen worden aangetrokken tot de bouw van appartementen. Jongeren trekken naar de stad, waar ze studeren en waar wat te beleven valt. Pas wanneer men een gezin gaat stichten, zo rond de dertig jaar, wordt wonen in een dorp aantrekkelijk. Zeker aangezien Loosdrecht geen uitgaansleven kent en een matige OV-verbinding heeft (er is geen station, noch een verbinding naar het dichtstbijzijnde station, Hollandsche Rading) is het niet aantrekkelijk voor jongeren.

1.1 Waarom is bouw nodig

De motivatie voor nieuwbouw is het grote aantal woningzoekenden dat deze gemeente zou kennen. Er zouden maar liefst 1.000 woningzoekenden zijn in Wijdemeren maar dat is niet waar (punt 1.1.1). Daarmee is die motivatie vervallen. De werkelijke motivatie (punt 1.1.2) is het vergroten van het aantal inwoners, maar dat is nooit gecommuniceerd naar de huidige dorpsbewoners. Dat is dus niet eerlijk. De verantwoordelijke wethouder heeft tot op heden zijn eigen dorp ontzien en wekt daarmee

¹ Bron: [Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, te Loosdrecht \(wijdemeren.nl\)](#)

de indruk van een NIMBY (punt 1.1.2).² Voorts heeft de bouwlust van de gemeente in met name Loosdrecht en 's Graveland negatieve gevolgen voor de huizenmarkt aldaar en daarmee voor de huizenprijzen (punt 1.1.3). Dus de bouwplannen zijn tevens kortzichtig en zeer nadelig voor bewoners.

1.1.1 Duizend woningzoekenden

In de NieuwsSter van 4 december 2019 zegt wethouder de Kloet dat Wijdmeren 1.000 woningzoekenden kent, en dat er voornamelijk behoefte is aan appartementen. In maart van dat jaar werd de nieuwbouw op het Erve Knorr terrein opgeleverd, waaronder 56 appartementen. Dat had zeker kunnen helpen bij het onderbrengen van een deel van die 1.000 woningzoekenden. Maar de praktijk bleek anders. Het aantal Wijdmeerders dat zich inschreef voor deze appartementen was te laag, zodat inschrijving werd geopend voor alle woningzoekenden uit de regio. Dit resulteerde in een dusdanige aanmeldingsstroom dat er geloot werd. Uiteindelijk betrokken voornamelijk mensen van buiten de gemeente deze appartementen.

Er is nogal een discrepantie tussen de aantallen '1.000' en 'minder dan 56'. Mogelijke verklaringen zijn:

- Er is in acht maanden (tussen maart en december 2019) een toename van 1900% woningzoekenden ontstaan, een onrealistisch percentage.
- Van de 1.000 woningzoekenden is nog geen 5% op zoek naar een appartement. Dat lijkt onjuist aangezien er juist aan appartementen behoefte zou zijn. Gezien de vergrijzing van het dorp en het geringe aantal beschikbare appartementen lijkt die behoefte te kloppen. Maar dan klopt het aantal 1.000 niet.
- De 1.000 woningzoekenden zijn alle mensen, niet alleen Wijdmeerders, die precies en alleen maar in deze gemeente een woning zoeken. Maar een register waar die 1.000 mensen zouden staan ontbreekt.

Er zijn geen 1.000 woningzoekenden die binnen Wijdmeren geaccommodeerd moeten worden. De vraag moet dan ook niet zijn, waar komen die woningzoekenden vandaan, maar: waar komt dat getal 1.000 vandaan?

1.1.2 Bevolkingsgroei

Volgens het CBS telde de gemeente Wijdmeren in 2018 23.659 inwoners en in 2020 24.360. (Appendix A, Tabel 1) Dat is een toename over een periode van twee jaar van 701 personen ofwel 3,0%. Landelijk was de bevolkingsgroei over dezelfde periode 1,3%. Die groei in Wijdmeren was niet het resultaat van geboortes, want het sterftecijfer (11,3) ligt beduidend hoger dan het geboortecijfer (9,0). Onze gemeente heeft in de afgelopen twee jaar ruim 800 inwoners meer van buiten de gemeente aangetrokken dan dat er zijn vertrokken.

Het aantal huishoudens in Wijdmeren is in dezelfde periode eveneens met 3% toegenomen. Daaruit blijkt dat de nieuwbouw in de gemeente voornamelijk ten goede is gekomen aan nieuwe bewoners. Het relaas van mevrouw Valderpoort en twee van haar kinderen uit de NieuwsSter van 10 maart 2021, die *alle drie* werden uitgeloot voor een appartement op het Erve Knorr terrein, onderstreept dit feit.

Opvallend is tevens dat de bevolkingsgroei in Wijdmeren voornamelijk de dorpen 's Graveland (6,7%) en Loosdrecht (5,1%) trof. Dit zijn de dorpen waar de laatste jaren de meeste nieuwbouw is

² De planologische term NIMBY is een acroniem van Not In My Back Yard (niet in mijn achtertuin), in dit geval: niet in mijn dorp.

gerealiseerd. Het enige dorp dat (nog) niet groeit is Kortenhoef (-0,6%). Daar woont wethouder de Kloet, waardoor hij *in elk geval* de indruk geeft een NIMBY te zijn.³ De wethouder heeft nooit begrip kunnen opbrengen voor bewoners die bezwaar maken tegen nieuwbouw; het lijkt erop alleen zijn eigen woongenot niet in het gedrang mag komen.

Aangezien nieuwbouw wordt gerealiseerd met het oog op nieuwe inwoners, in plaats van op de huidige inwoners, vermindert het aantal woningzoekenden binnen de gemeente niet. Er zou iets aan het beleid moeten veranderen om eventuele bestaande woningnood *van bewoners* op te vangen. Nieuwbouw zonder nieuw beleid zal dit niet doen.

In haar nieuwjaarstoespraak van 2020 was burgemeester Larson duidelijk: Wijdemeren heeft het "magische" getal van 24.000 inwoners bereikt. Vanaf 25.000 "verandert er heel veel," al "valt te bezien" of "we" dat dit jaar gaan halen. Het gaat haar dus om meer inwoners, niet om woningnood van de burgers zelf. Wees eerlijk, alstublieft, zet niet in de krant dat 'wij' duizend woningzoekenden hebben als jullie, college, juist duizend mensen *zoeken* om hier te *wonen*! De huidige bewoners van de gemeente staan niet te springen om onze dorpen uit te breiden voor het gemak van B&W. Als dat namelijk wel het geval zou zijn, zou de wethouder niet in de krant én recht in ons gezicht hoeven te liegen over het aantal woningzoekenden binnen de gemeente. Het zware woord 'liegen' heb ik hier bewust gebruikt. Het is namelijk een onwaarheid waarvan de spreker weet dat het een onwaarheid is.

1.1.3 Motivatie tegen bouw

Op de website van NVM makelaars funda.nl (peildatum 3 april 2021) staan 192 woningen te koop, waarvan 115 met status 'beschikbaar'. (Appendix A, Tabel 2a en 2b) Om inzicht te krijgen in de omvang van die cijfers heb ik ze gerelateerd aan het aantal huishoudens en deze percentages vergeleken met het landelijk gemiddelde. In 's Graveland staan ruim tien keer zoveel beschikbare woningen per huishouden te koop als landelijk. In Loosdrecht is dat 5,6 keer zoveel. Daar staan binnen de gemeente (192) de meeste huizen te koop (103). Dat is precies zoveel als in Bussum, dat viermaal zoveel huishoudens telt. Loosdrecht telt zelfs meer huizen met status 'beschikbaar' (68) dan Bussum (51). Dit heeft uiteraard nadelige gevolgen voor bewoners. Het is een gegeven dat alle huizen in een buurt in waarde dalen wanneer er relatief veel te koop staan.⁴ Dat is vervelend voor alle betrokkenen: voor huiseigenaren die trachten hun huis boven water te houden (dat wil zeggen, de waarde is hoger dan de schuldrest van de hypotheek), voor de mensen die willen verhuizen en minder krijgen voor hun huis, of zelfs geen kopers krijgen, en voor de gemeente: WOZ-waarden dalen en daarmee verminderen de inkomsten. Het college van Wijdemeren moet goed nadenken wat de baten zijn van 1.000 inwoners extra tegenover deze kosten. Overigens zal de prijsdaling ook effect hebben op de opbrengst van opgeleverde nieuwbouw – waarom zou een jong stel een appartement kopen als voor dezelfde prijs eengezinswoningen worden aangeboden?

Het waarom van het enorme aantal te koop staande huizen laat zich raden: er is in Loosdrecht en 's Graveland de laatste jaren meer onroerend goed gerealiseerd dan de markt vraagt. Daarbovenop ontstaat een vertrekoverschot door bewoners, waaronder mijn gezin, die direct benadeeld worden door nieuwbouwplannen (punt 3.2) en zich genoodzaakt zien te vertrekken naar een gemeente die

³ 'NIMBY' is een begrip uit de ruimtelijke ordening dat inhoudt dat men wel de lusten maar niet de lasten wil hebben van bepaalde maatregelen. De term is een acroniem voor "Not In My Back Yard", "niet in mijn achtertuin," in dit geval "Niet in mijn dorp."

⁴ De geldelijke waarde van een product wordt bepaald door het economische principe van vraag en aanbod. Indien het aanbod stijgt, maar de vraag niet, dan dalen navenant de prijzen.

wel luistert naar haar inwoners (punt 2). Ook inwoners die door dit plan niet persoonlijk benadeeld worden trachten hun huis te verkopen omdat men het vertrouwen in de gemeente is verloren.

1.2 Motivatie betreffende locatie

Indien het college zich, ondanks de algemene bezwaren (zie punt 1.1), toch genoodzaakt ziet om binnen de gemeentegrenzen nieuwbouw te realiseren, zijn er diverse locaties geschikter dan 't Laantje 3 en 4 in Loosdrecht. 1.2.1 behandelt de oneigenlijke motivatie van belanghebbenden van het plan. Objectief gezien blijft van die motivatie niets over, m.a.w. er is geen legitieme reden gegeven om een appartementencomplex op de geplande locatie te bouwen. Daarbovenop is de benodigde documentatie en rapportage ondeugdelijk – deze moet opnieuw worden uitgevoerd door andere, daadwerkelijk objectieve bureaus. In 1.2.2 benadruk ik de schade van het plan aan 't Bosje van Sprenger en voor omwonenden: redenen om juist *niet* te kiezen voor de geplande locatie. In 1.2.3 bespreek ik het alternatief: Plan ter Sype, met name hoe schadelijk de appartementen van het plan zijn ten opzichte van nieuwbouw op Plan ter Sype.

1.2.1 Dubieuze documenten

Er is door belanghebbenden van het plan desinformatie verspreid over de locatie. 'Desinformatie' wil zeggen: bewust misleidende, onjuiste informatie. In lokale kranten (waaronder de NieuwsSter) verschenen voornamelijk berichten over het plan waarin genoemd wordt dat er twee vervallen huizen staan op de kavels 't Laantje 3 en 4. Dit wekt de indruk dat het grond betreft die 'toch niet' gebruikt wordt, maar het tegendeel is waar. Er is geen sprake van verval. De villa op 't Laantje 3, waar wij vanuit ons huis tegenaan kijken, is in 2009 gebouwd – de verf is zogezegd nog niet droog! Het wordt bewoond en de eigenaar heeft afgelopen zomer nog een terras aangelegd. In geen enkel opzicht is sprake van achterstallig onderhoud of leegstand, laat staan verval. Op 't Laantje 4 staat een vrijstaande villa uit 1980, ook deze wordt bewoond. Eventueel achterstallig onderhoud is de eigenaar, JeeGee Vastgoed, aan te rekenen. Echter, ook op die woning is het woord 'verval' absoluut niet van toepassing. De status van de woningen is gemakkelijk te achterhalen; daarmee is elke keer dat een belanghebbende het woord 'verval' gebruikt een – al dan niet opzettelijke – leugen.

De tekst "vrijstaande (vervallen) woning" staat in vier relevante documenten in totaal acht maal vermeld. (Appendix B, Overzicht 1) Het wordt onder andere tweemaal genoemd in de paragraaf "Aanleiding" in het ontwerpbestemmingsplan. Dat het woord 'vervallen' tussen haakjes staat betekent niet dat het er niet toe doet, noch dat er sprake is van 'wellicht vervallen' of 'zo goed als vervallen', nee: het betekent dat er sprake is van een perceel met maar één woning erop, die ook nog eens vervallen is. Het is opvallend dat alle acht vermeldingen precies hetzelfde zijn (de enige variatie zit in het woord "woning", daar staat soms "woningen").

De bureaus BJJ.nu, Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek en Roelofs – eerstgenoemde is tevens auteur van de ontwerpwijziging bestemmingsplan – hebben de standaardzin "vrijstaande (vervallen) woning" gebruikt. Daarmee komt de professionaliteit en objectiviteit van deze bureaus in het geding, en is er sprake van gerede twijfel betreffende hun onderzoeken en documentatie:

- Zij wekken niet de indruk kennis te hebben genomen van de huidige situatie, terwijl deze gemakkelijk te achterhalen valt (bijvoorbeeld via het Kadaster). Dat is in elk geval heel slordig.
- Zij tonen aan nooit ter plaatse te zijn geweest. Dit indiceert een onzorgvuldige werkwijze, hetgeen gegronde twijfel betreffende hun werkwijze aantoon.
- Zij gebruiken allen dezelfde zin. Dat kan geen toeval zijn. Zij hebben deze zin aangeleverd gekregen van een belanghebbende partij (waarschijnlijk JeeGee Vastgoed of het door hem ingeschakelde PR-bureau). Dat zij deze zin zondermeer hebben overgenomen brengt hun

objectiviteit in het gedrang: zij lijken hiermee de agenda van een andere partij te dienen, wat in tegenstrijd is met het onpartijdige karakter dat zo'n bureau zegt te hebben en *hoort* te hebben.

- Hun rapporten/documenten bevatten leugens: onwaarheden die tegen beter weten in worden verkondigd. Wat voor leugens staan er nog meer in? Wat is wel waar? Hun geloofwaardigheid is aangetast.

Daarnaast bevatten diverse documenten andere onjuistheden: varkensschuren die er niet zijn, geen huizen waar zij wel zijn, een school die uit het niets opdoemt en een vervolgonderzoek dat in het verleden wordt uitgevoerd. (Appendix B, Overzichten 2 en 3)

Het vleermuisrapport met eerste onderzoeksdatum 21-5-2019 vloeiende voort uit het milieuraapport met onderzoeksdatum 30-8-2019. (Appendix B, Overzicht 2) Naast het gefalsifieerde jaartal 2019 klopt ook de locatie van het onderzoek uit het milieuraapport niet. (Appendix B, Overzicht 3, punt 3.) Het onderzoek is uitgevoerd in agrarisch gebied waar één woning zou worden gebouwd. Zodanig is daar naar andere dieren (zoals trekvogels) gezocht dan in een woning aan een bosrand (zoals eekhoorns – die zijn er namelijk wel). Het vleermuisonderzoek is overigens, gezien de omschrijving van het gebied, wel op de juiste plaats uitgevoerd. In het milieuraapport is de impact op de omgeving bij het vaststellen van de invloedssfeer gebaseerd op de bouw van een enkel huis (Appendix B, Overzicht 3, punt 2.)

Nog een rapport waarvan delen geen betrekking hebben op het plan is het Ontwerpbesluit Wet Geluidhinder. (Appendix B, Overzicht 3, punt 4.) Deze gaan om het realiseren van een schoolgebouw. Ik vind het schandalig dat dit document voor akkoord ondertekend is namens het college, zonder dat de onjuistheden in het rapport de ondertekende is opgevallen! Welk nut hebben rapporten als deze als ze slordig opgesteld en niet gelezen zijn? Dat moet toch de taak zijn van de gemeente, niet van bezorgde burgers zoals ik?

Van leugens tot frauduleuze datums tot niet-ter-zake doende elementen (die duidelijk uit een ander rapport zijn overgenomen, zoals de varkensschuur en het schoolgebouw) – het gros aan documenten is onacceptabel en dient zodoende opnieuw gemaakt te worden, en wel door andere bureaus.

In het document *Bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4* van BJZ.nu staat als aanleiding (pag. 5):

Ter plaatse van de twee percelen 't Laantje 3 en 4, gelegen in het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdereen), bevinden zich twee vrijstaande (vervallen) woningen.

De gemeente kampt met een tekort aan verscheidende woningtypen, met name aan het type appartementen. De percelen met de vrijstaande (vervallen) woningen zijn, gezien de ligging, zeer geschikt om in een deel van de behoefte aan appartementen te kunnen voorzien.

Het is een onvolledige motivatie. Waarom zijn de percelen "gezien de ligging" "zeer geschikt"? Dat staat er niet. Er staat niets over de ligging vermeld – geografisch of anderszins – noch andere factoren waardoor de percelen "zeer geschikt" zouden zijn. Wat blijft er over van de motivatie indien het woord 'vervallen' wordt geschrapt? Dat er twee percelen zijn met twee vrijstaande woningen. Dat geldt ook voor de percelen van mij en mijn burens, en voor de in 2019 opgeleverde villa's op 't Laantje 1a en 1b. 't Laantje 1c staat sinds de oplevering leeg: is dat niet zeer geschikt? Op percelen met twee-onder-een-kapwoningen kan een groter gebouw worden neergezet. Ook een rij huizen kan worden vervangen door een appartementencomplex. Samengevat: zonder het woord 'vervallen' is er geen motivatie meer, niet anders dan: "Er zijn bebouwde kavels waar meer op past." En dat geldt voor alle kavels in Loosdrecht.

Mensen gaan in Loosdrecht wonen omdat het klein is, met veel groen en amper hoogbouw. Veel mensen kunnen er dus niet wonen, want dan is het niet meer klein – dat is de dichotomie van een aantrekkelijk klein dorp. Wanneer laagbouw en openbaar groen wordt vervangen door appartementencomplexen gaat de aantrekkingskracht verloren, dan is Loosdrecht niets anders dan Kerkelanden 2.0. En dan is de aantrekkingskracht weg.

1.2.2 Schade aan milieu

Zoals besproken in 1.2.1. dient het milieuraapport, de zogenoemde 'quickscan', opnieuw te worden uitgevoerd: op de juiste locatie en met inachtneming van de impact van langdurige bouwwerkzaamheden en de gevolgen van hoogbouw op de lange termijn. De natuur op aangrenzende kavels zal zeker te lijden hebben onder de werkzaamheden. Denk aan de flora in het Bosje van Sprenger en monumentale bomen in particuliere tuinen (zoals de eik op 't Laantje 1c en de walnoot op Spanker 18). Naast hun eigen intrinsieke waarde maken zij onderdeel uit van de habitat van onder meer eekhoorns en spechten.

Mijn echtgenoot en ik hebben tijdens inspraakrondes vragen gesteld over de drainage, die zal moeten plaatsvinden om de kelder te realiseren. Een enorme ondergrondse ruimte, het ontwerpbestemmingsplan (pag. 9) zegt hierover: "In de kelder wordt een parkeergarage met een capaciteit van 59 parkeerplaatsen gerealiseerd. In deze kelder worden tevens bergingen voor 16 van de appartementen gerealiseerd." Afmetingen en indeling zijn onbekend, want er zijn 0 tekeningen van verspreid. Dat zaait bij mij twijfel over de mate van uitwerking van dit onderdeel. Het wordt in elk geval flink, wellicht strekt het zich uit over de volle honderd meter die het complex straks meet. Mechanische drainage zal noodzakelijk zijn voor de realisatie, want het grondwaterpeil is 1 meter onder het maaiveld (wij hebben een aantal jaren een grondwatermeter in de tuin gehad). Tot op heden is ons geen antwoord gegeven over de aard en impact van die drainage. Er wordt zelfs in geen enkel document over gerept. Deze ommissie is een kwalijke zaak. De impact van drainage, zowel de langdurige herrie van generatoren die dag en nacht blazen (dat is verre van aangenaam, op 't Laantje 1a-c hebben wij er al een paar weken van mogen genieten) op mens en dier, als het kunstmatig verlagen van het grondwaterpeil waardoor freatofyten (planten die afhankelijk zijn van grondwater) zullen afsterven en bomen ernstig kan aantasten. Hoe lang is drainage nodig? Tot welke diepte wordt het grondwaterpeil teruggebracht? Hoe groot is de radius van de grondwaterverlaging? Wat is de impact op het groen? Dat zijn vragen die beantwoord dienen te worden voordat het plan verder besproken kan worden.

Tevens is niet onderzocht wat de schade zal zijn aan het grote deel van 't Bosje van Sprenger dat in de zon- en regenschaduw van het complex zal komen te staan. Ook dat dient helder te zijn voor verdere behandeling van het plan.

1.2.3 Ter Sype

Een deel van Plan ter Sype kan niet worden gebruikt voor wonen, omdat de geluidsgrens van 48 dB overschreden zou worden vanwege het nabijgelegen Vliegveld Hilversum. Dat zal industrieterrein worden. Het appartementencomplex dat zal verrijzen op 't Laantje 3 en 4 had een wetswijziging w.b. geluidshinder nodig om een grens van 53 dB te accepteren. Het lijkt een klein verschil: 53 is maar 10% meer dan 48. Maar decibel, de eenheid waarin geluidsterkte wordt uitgedrukt, is geen rekenkundige schaal maar een logaritmische. Elke stap is een *factor* 10 hoger, dus een verhoging van 48 dB naar 53 dB resulteert in *vier maal zo hard* geluid. Dus bewoners van appartementen op 't Laantje 3 en 4 krijgen te maken met veel meer geluidsoverlast dan wanneer zij zouden wonen op het deel van ter Sype, waar nu industrieterrein wordt gerealiseerd. Het waarom van deze beslissingen, die haaks op elkaar staan, zou moeten worden toegelicht – het college zal dit moeten kunnen verantwoorden naar de nieuwe bewoners.

Het deel van ter Syte dat door de geluidsgrens van 48 dB niet geschikt zou zijn voor bewoning, zal industrieterrein worden. Saillant detail: het geluidsonderzoek van Plan ter Syte is uitgevoerd in opdracht van een vastgoedondernemer gespecialiseerd in bedrijventerreinen; het geluidsonderzoek van Plan 't Laantje 3 en 4 is uitgevoerd in opdracht van een vastgoedondernemer gespecialiseerd in woningen. Daarmee wordt in elk geval de schijn gewekt dat er sprake is van verstrengeling van belangen. Op z'n minst zou het college werkelijk onpartijdig onderzoek naar moeten laten uitvoeren.

Het andere deel van Plan ter Syte zal wel gebruikt worden voor woningen. Omdat er nu nog geen bebouwing staat, is dit gezien de ligging zeer geschikt. Er wordt niemand mee geschaad. De website zegt hierover: "In de eerste bouwfase worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen gerealiseerd."⁵ Dus in onze wijk worden twee vrijstaande woningen (waarvan één splinternieuwe) gesloopt om plaats te maken voor een appartementencomplex, terwijl op ter Syte vrijstaande woningen worden gebouwd! Over deze materieel-verspillende beslissing dient opheldering te komen.

Op de website van Nieuwbouw Wijdemeren staat verder te lezen: "Belangrijk kenmerk van de nieuwe woonwijk is dat deze zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande landschappelijke structuur." Dus het moet een mooi, ruim opgezet groen wijkje worden. Prop het bestaande dorp maar vol met appartementen, wijzig bestemmingsplannen, rek geluidshinderwetten op, trek je niets aan van de huidige bewoners – alles om nieuwe bewoners te kunnen lokken met landelijke nieuwbouw aan de zuidrand. Tot ook daar uiteraard, mettertijd, appartementencomplexen zullen verrijzen. Ik vind deze gang van zaken zo walgelijk, dat ik niet langer meer hier wens te wonen.

2. Inspraak en participatie

Er is geen sprake geweest van inspraak, noch participatie, vanaf de lancering van het plan (december 2019) tot en met nu.

De 'informatieavond', zoals het door JeeGee Vastgoed en de gemeente wordt genoemd, was niet bedoeld als voorlichtingsavond voor omwonenden. De architect was aanwezig, vastgoedontwikkelaar Zijteld, makelaars en leden van het door Zijteld ingehuurd PR-bureau: het was een verkooppraatje. Wij, buurtbewoners, kregen geen antwoorden op onze vragen terwijl woede ons overmande: wij waren nooit gekend in het plan – al speelde het al een paar jaar (Appendix B, Overzicht 2 en 3) – en nu werd het als feit gepresenteerd! Een man van ID-makelaars begroette mij joviaal in de veronderstelling dat wij geïnteresseerd zouden zijn in één van de te realiseren appartementen. Hij was verbouwereerd door onze afwijzende houding, en dat is niet vreemd. Hij had – door communicatie vanuit het PR-bureau – nog geen negatief geluid gehoord, enkel positief.

De lakse houding van het college betreffende de 'informatieavond' – voorlichting aan de projectontwikkelaar en zijn PR-mensen overlaten zonder bewoners aan te horen of zelfs maar op tijd hierin te kennen – is schandelijk.

Dan is er de mogelijkheid tot inspraak in de gemeenteraad. Driemaal hebben wij, benadeelden, vijf minuten wat mogen zeggen tijdens inspraakrondes, waarin pijnlijk duidelijk werd dat er niet werd geluisterd. Om je heen kijken, of naar iets dat buiten beeld is, of zelfs schaamteloos nagels pulken: de gemeenteraadsleden die vastbesloten waren het plan door te laten gaan lieten merken dat onze inspraak niets meer was dan verspilling van hun tijd. Daarbovenop kwam nog dat ook Zijteld gebruik maakte van zijn recht op inspraak – na een PR-campagne vol desinformatie waar wij, als

⁵ Nieuwbouw Wijdemeren, URL: <https://www.nieuwbouw-wijdemeren.nl/project/2329/ter-syte-loosrecht/>.

bewoners, niet tegenop kunnen. En dan heb ik het nog niet eens over het schofferende gedicht over inspraak dat wethouder de Kloet in de discussie heeft gebracht.

Er is geen sprake geweest van participatie, wat letterlijk *samenwerken* betekent, van omwonenden met Zijtveld. Hij heeft slechts een aantal vragen beantwoord, en vaak niet compleet. Hierbij verwijs ik naar Appendix C waar ik van een aantal antwoorden aantoon dat zij niet deugdelijk zijn. Andere vragen, zoals over drainage, zijn in het geheel niet genoemd. Daarnaast hebben wij niet eens inspraak gehad over het soort bomen, noch het aantal, dat geplant zal worden tussen het complex en het fietspad. Dat zou toch het minste zijn waar wij over zouden kunnen meebeslissen. De geplande bomen groeien namelijk zo traag, dat zij pas over twintig jaar boven de schutting uitkomen. Het zicht vanuit onze tuin op de bovenste drie woonlagen – en daarmee tevens het zicht vanaf die woonlagen in onze tuin – is gedurende die twintig jaar onbelemmerd. Er zit ook teveel ruimte tussen die bomen onderling én ze verliezen blad in de winter (waardoor appartementenbewoners onbelemmerd via de schuifpui bij ons naar binnen kunnen kijken), en het zijn geen volle bomen – botweg gezegd zijn ze nogal miezerig (zie Appendix C, laatste punt). Kortom, de geplande bomen zijn totaal onvoldoende om het zicht op het Bosje dat wij nu hebben te compenseren, noch om privacy te waarborgen. Daarbovenop is er – ondanks dat dit getafeld is in een inspraakronde – geen garantie gegeven dat, mochten die bomen afsterven (wat goed mogelijk is, gezien de huidige extreem droge voorjaars) er vervangende bomen worden geplant.

Bovenop dit alles komt nog de houding van de gemeente: alles, van verantwoordelijkheid tot motivatie tot 'participatie', heeft zij aan de vastgoedontwikkelaar uitbesteed. Waar is het college dan voor, vraag ik mij af? Een voorbeeld uit de praktijk ter illustratie: De reden dat er geen sprake kan zijn van drie woonlagen in plaats van vier, is dat de ontwikkelaar de kosten er op die manier niet uit zou kunnen krijgen. Sinds wanneer is dat een geldige reden? Waarom vraagt de gemeente niet een *second opinion* van een andere vastgoedontwikkelaar? Voor hem tien anderen, zogezegd. De gemeente heeft geen enkel alternatief overwogen, zij lijkt in dienst te zijn van JeeGee Vastgoed.

3. Persoonlijke situatie

3.1 Bouwput

Sinds wij [REDACTED] wonen is er een en ander om ons heen gebouwd. Het begon in 2009 toen het vervallen huisje op 't Laantje 3 (direct achter ons huis) plaatsmaakte voor de villa die er nu staat. De overlast was kortstondig en incidenteel, en de situatie ging erop vooruit. Een vervallen huis trekt nu eenmaal allerhande gespuis aan. Maar toen werd het huis op 't Laantje 1 (naast ons) gesloopt onder het mom 'vervallen' – er was echter slechts sprake van achterstallig schilderwerk – en vervangen door drie(!) woningen. Door sloop en bouw hebben wij twee jaar lang, 6 dagen per week – zelfs tijdens de Bouwvak – in de herrie gezeten. Machines reden af en aan direct onder ons slaapkamerraam. En er kwam veel stof vrij: er is nooit gesproeid zodat alles onze tuin in stof. Twee zomers lang hebben wij amper tot niet buiten kunnen zitten. De straat voor ons huis is kapotgereden door de vrachtwagens. De projectontwikkelaar (JeeGee Vastgoed) heeft nooit rijplaten in de straat gelegd. Toen wij vier jaar terug ons huis verbouwden, werden wij door de gemeente verplicht rijplaten neer te leggen. Gelden er andere – geen? – regels voor bouwprojecten? Tijdens de sloop stuitte men op asbest. Het milieuraapport bleek niet in orde, maar daar zaten geen consequenties voor de ontwikkelaar aan vast. Wel voor ons: het vrijgekomen asbest is onze tuin in gewaad. Generatoren voor de drainage, benodigd voor het realiseren van kelders onder die huizen, draaiden wekenlang dag en nacht en hielden ons uit de slaap. Er is geen compensatie geweest voor gederfd woongenot, noch toezicht van de gemeente op ordentelijk verloop van de bouw. De straat voor ons huis is nog steeds verzakt. De omheining van het (leegstaande) huis op 't Laantje 1c staat op het fietspad (bij ons werd gecontroleerd of de schutting wel voldoende van het fietspad af stond). Het

lijkt er sterk op dat er met twee maten wordt gemeten: JeeGee Vastgoed mag alles, alleen burgers moeten zich aan de regels houden. De gemeente maakt zich geen zorgen om ons. Al met al zult u begrijpen dat wij niet staan te springen om weer een bouwproject. En niet alleen wij. Ons gezin is niet bepaald het enige dat voornemens is te vertrekken uit een gemeente die wordt volgebouwd, waar het college niet luistert naar huidige inwoners maar slechts focust op het aantrekken van nieuwe bewoners.

3.2 Wonen op Spanker 18

Vier van ons vijven zijn autistisch. Een prikkelarme omgeving is daarom noodzakelijk. Destijds hadden wij onze bedenkingen bij de aankoop van het huis op [REDACTED], het was namelijk duur en slecht onderhouden, maar de ligging aan het Bosje van Sprenger deed ons uiteindelijk besluiten het te kopen en te verbouwen (dat moest, want het had maar drie slaapkamers). Wonen in een rustige, groene buurt met aan de achterkant volop privacy is heel goed geweest voor de kinderen en mij – de stress daarentegen, het niet-te-verkroppen feit dat de gemeente (lees: voorstanders van het plan) geen moeite doet om zelfs maar sympathie op te brengen voor onze situatie, laat staan luisteren (nagels pulken tijdens een inspraakronde telt niet als luisteren!) waardoor ik al een jaar lang zeer slecht slaap – is het omgekeerde. Al voordat er is begonnen met de bouw heeft het plan voor narigheid gezorgd. Emotioneel dus, maar ook financieel.

[REDACTED] staat nu te koop voor EUR 800.000,=, terwijl het zonder nieuwbouwplannen op z'n minst 920.000,= waard zou moeten zijn – dat is tenminste volgens de gemeentelijke WOZ-waarde bepaler zo. Dat bedrag hebben wij naar beneden laten bijstellen omdat het huis momenteel een stuk minder waard is. Het staat onder water. Maar wij verlaten het zinkende schip. Het is niet alleen zo, al is dat wel de voornaamste reden, dat de bouw en daarna aanwezigheid van een appartementencomplex pal achter onze tuin niet geschikt is als prikkelarme omgeving voor kinderen die zich thuis niet beoordeeld willen voelen op hun gedrag. Het is namelijk ook zo dat wij de prijzen in Loosdrecht zien dalen doordat alles wordt volgebouwd en parkeerplaatsen en (zicht op) groen schaarser worden. Loosdrecht begint op een Belgische badplaats⁶ te lijken, dus wij trachten ons huis te verkopen voordat helemaal niemand meer hier wil wonen. Ik deel u dit mede om u te verzoeken deze consequentie te overwegen in uw besluit om Wijdemeren vol te bouwen. Wij zijn niet de enigen in Loosdrecht die zo denken.

Door de campagne van het PR-bureau zijn wij, buurtbewoners, afgeschilderd als 'rijke mensen die hun zin willen doordrammen' en 'geen rekening houden met het algemeen belang'. Wij zijn inderdaad gezegend met een hoger inkomen waardoor wij ons zo'n huis kunnen veroorloven – zij het met een aflossingsvrije hypotheek. Het kan net, zogezegd. Maar wij hadden nooit voor dit huis gekozen als wij hadden geweten dat bestemmingsplannen vogelvrij zouden worden verklaard. Dan hadden wij voor een kleiner huis in een blijvend groene gemeente als Bilthoven gekozen. Het feit dat ons inkomen bovenmodaal is moet geen reden zijn om ons in een kwaad daglicht te zetten. Dat is op zichzelf al stuitend. Bovendien is zo'n misplaatst socialistisch ideaal tegenstrijdig met het financiële belang van de vastgoedontwikkelaar en het financiële belang van de gemeente – de werkelijke redenen om het plan door te voeren.

⁶ In de jaren '60 trok men naar de kust, dus werden er hotels gebouwd. Dus kwamen nog meer mensen naar de kust, waardoor nog meer hotels werden gebouwd. Dus kwamen er nog meer mensen, maar ook nog meer hotels, en toen kwam er niemand meer. Alles was hotel geworden en daarmee was de aantrekkingskracht verdwenen.

Conclusie

Door manipulatie van een vastgoedontwikkelaar die rendement op zijn investering (de aankoop van het pand op 't Laantje 4) wil zien, een PR-bureau dat namens hem desinformatie verspreidt en een gemeente die liegt over duizend woningzoekenden binnen de gemeente is de werkelijke motivatie voor het plan nooit gecommuniceerd. Dat is een zeer kwalijke gang van zaken.

Door ondeugdelijke, door de gemeente geaccepteerde rapportages en door ervaring met eerdere projecten door dezelfde vastgoedontwikkelaar is er voor bewoners geen enkele garantie op deugdelijk onderzoek en objectieve analyses alvorens de bouw begint. Bewoners koesteren geen enkele illusie over naleving van de regels door de vastgoedontwikkelaar. Wij zijn door de gemeente in de kou gezet en krijgen nog een trap na – zo voelt het. Zonder PR-bureau, met slechts de waarheid in de hand, vechten wij tegen de bierkaai.

Ik kan slechts hopen – vertrouwen lukt niet meer – op een deugdelijk antwoord op deze zienswijze.



Bijlagen: Appendices A, B en C zijn achteraan dit document toegevoegd. Overige documenten waaraan wordt gerefereerd zijn afkomstig van de gemeentelijke website.

Appendix A

In deze appendix zijn cijfers voor geheel Wijdemeren opgenomen, voor de kernen in Wijdemeren met meer dan 1.000 inwoners gesorteerd op grootte, en voor Nederland ter vergelijking.

Tabel 1 – inwoners en bevolkingsgroei

Aantal inwoners in 2018 en 2020. Bevolkingsgroei in absolute aantallen, als percentage ten opzichte van inwoners en de factor van dat percentage ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Cijfers hoger dan het landelijk gemiddelde zijn **vet** gedrukt.

Wijdemeren toont een groei die 2,2 maal de landelijke groei betreft. Binnen de gemeente heeft Loosdrecht absoluut gezien de grootste groei (701 inwoners) en 's Graveland relatief de grootste groei (6,7% groei is 5,0 maal het landelijk gemiddelde van 1,3%). Ook Nederhorst den Berg groeit met 3,3% harder dan het Wijdemerense gemiddelde van 3,0%.

	Inwoners				
	aantal		groei		
	2018	2020	abs.	rel.	t.o.v. NL
Wijdemeren	23.659	24.360	701	3,0%	2,2
Loosdrecht	8.580	9.020	440	5,1%	3,8
Kortenhoef	6.805	6.765	-40	-0,6%	-0,4
Nederhorst den Berg	5.336	5.511	175	3,3%	2,4
's Graveland	1.265	1.350	85	6,7%	5,0
Ankeveen	1.507	1.532	25	1,7%	1,2
Nederland	17.180.000	17.410.000	230.000	1,3%	

Tabel 1. Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Tabel 2 – huishoudens en woningen te koop

Aantal huishoudens in 2020. Aantallen en soorten woningen te koop op Funda, peildatum 3 april 2021. Totaal aantal woningen als percentage van huishoudens en de factor van dat percentage ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Cijfers hoger dan het landelijk gemiddelde zijn **vet** gedrukt.

Tabel 2a toont alle te koop staande woningen; tabel 2b toont alleen de woningen met status 'beschikbaar'.

In Wijdmeren staan 2,5 zoveel woningen *per huishouden* te koop als in heel Nederland; met betrekking tot woningen met status 'beschikbaar' is dit zelfs 3,5 maal zoveel. Binnen Wijdmeren staan in 's Graveland relatief de meeste woningen te koop, in Loosdrecht absoluut. Ter vergelijking: Bussum telt ruim vier keer zoveel huishoudens als Loosdrecht en heeft ook 103 woningen te koop staan. De verhouding in te koop staande huizen worden nog schever wanneer alleen status 'beschikbaar' wordt bekeken. 1 op de 1.000 beschikbare koopwoningen in heel Nederland staat in 's Graveland en nog eens 2,7 van diezelfde 1.000 staan in Loosdrecht. Dat is fors gezien de geringe omvang van deze dorpen.

Woningen te koop							
	huishoudens	woonh.	app.	bouwgr.	TOTAAL	rel.	t.o.v. NL
Wijdmeren	10.667	144	44	4	192	1,8%	2,5
Loosdrecht	3.920	67	34	2	103	2,6%	3,6
Kortenhoef	2.991	24	1	0	25	0,8%	1,1
Nederhorst den Berg	2.286	20	0	2	22	1,0%	1,3
's Graveland	698	28	9	0	37	5,3%	7,3
Ankeveen	655	4	0	0	4	0,6%	0,8
Nederland	7.997.800	37.255	18.615	2.420	58.290	0,7%	

Tabel 2a. Bronnen: CBS en funda.nl.

Woningen te koop met status 'beschikbaar'							
	huishoudens	woonh.	app.	bouwgr.	TOTAAL	rel.	t.o.v. NL
Wijdmeren	10.667	78	33	4	115	1,1%	3,5
Loosdrecht	3.920	39	27	2	68	1,7%	5,6
Kortenhoef	2.991	12	0	0	12	0,4%	1,3
Nederhorst den Berg	2.286	9	0	2	11	0,5%	1,6
's Graveland	698	17	6	0	23	3,3%	10,6
Ankeveen	655	0	0	0	0	0,0%	0,0
Nederland	7.997.800	15.679	8.147	922	24.748	0,3%	

Tabel 2b. Bronnen: CBS en funda.nl.

Appendix B

Onjuistheden in rapportages, gemaakt in opdracht van JeeGee Vastgoed, met het oog op toestemming wijziging bestemmingsplan teneinde het plan ten uitvoer te brengen.

Overzicht 1 – documenten met de tekst “vrijstaande (vervallen) woning”

- BJZ.nu, februari 2021
Bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4
 IMRO-nummer NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00
 1. Pag. 5, *Aanleiding*, 1^e zin: “Ter plaatse van de twee percelen 't Laantje 3 en 4, gelegen in het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdemeren), bevinden zich twee vrijstaande (vervallen) woningen.”
 2. Pag. 5, *Aanleiding*, 3^e zin: “De percelen met de vrijstaande (vervallen) woningen zijn, gezien de ligging, zeer geschikt om in een deel van de behoefte aan appartementen te kunnen voorzien.”
 3. Pag. 8, *Huidige situatie*, 3^e alinea: “Ter plaatse van het plangebied zijn twee (vervallen) vrijstaande woningen met erfverharding, tuinen en bomen aanwezig.”
 4. Pag. 20, *Toetsing aan de Structuurvisie Wijdemeren*, 3^e alinea: “De realisatie van de passende bebouwing heeft een positief effect op de uitstraling van het plangebied en de directe omgeving: de bestaande (vervallen) bebouwing maakt plaats voor in de omgeving passende bebouwing.”
- BJZ.nu, november 2020
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 't Laantje 3 en 4, Nieuw-Loosdrecht
 Projectnummer 2018 -320
 5. Pag. 3, *Inleiding*, 1^e zin: “Ter plaatse van 't Laantje 3 en 4, in de kern van het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdemeren), bevinden zich twee percelen met op elk een vrijstaande (vervallen) woning.”
 6. Pag. 15, *Conclusie*, 1^e zin: “Ter plaatse van 't Laantje 3 en 4, in de kern van het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdemeren), bevinden zich twee percelen met op elk een vrijstaande (vervallen) woning.”
- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek, 25 februari 2021
Ontwerpbesluit Wet Geluidhinder
 kenmerk: Z2021-002595
 7. Pag. 6, *Maatschappelijke noodzaak*, 2^e zin: “De percelen met de vrijstaande (vervallen) woningen zijn, gezien de ligging, zeer geschikt om in een deel van de behoefte aan appartementen te kunnen voorzien.”
- Roelofs, 17 november 2020
Aanvullend verkeersonderzoek Het Laantje Nieuw-Loosdrecht
 Documentnummer: N01-D02-61020203-sws2
 8. Pag. 1, *Planontwikkeling*, 1^e zin: “Het planvoornemen betreft de sloop van twee vrijstaande (vervallen) woningen en realisatie van een woningbouwcomplex met totaal 49 appartementen.” Deze ‘observatie’ is vreemd, aangezien men weldegelijk ter plaatse onderzoek zou hebben uitgevoerd (wegvlaktellingen, pag. 4).

Overzicht 2 – datering milieuonderzoek

- Natuurbank Overijssel, 8-2-2019, geactualiseerd 16-11-2020
Quickscan natuurwaardenonderzoek 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
Projectnummer en versie: 1625, versie 1.0
1. Pag. 3, Samenvatting, 2^e paragraaf: "Het onderzoeksgebied is op 30 augustus 2019 onderzocht."
2. Pag. 12, *Methode*, 1^e zin: "In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 30 augustus 2018 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht."
3. Pag. 21, *Conclusie*, 2^e zin: "In het kader van de zorgplicht is nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen verplicht."
- Natuurbank Overijssel, 5 december 2019
Vleermuisinventarisatie 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
Projectnummer en versie: 2298, versie 1.0
4. Pag. 3, *Aanleiding*, voetnoot 1: "Rapport 1625 van Natuurbank Overijssel, 2018."
5. Pag. 6, *Bezoeken*, tabel Bezoekschema, bezoek 1: datum "21-5-2019."

Overzicht 3 – overige onjuistheden in documenten

- BJZ.nu, november 2020
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 't Laantje 3 en 4, Nieuw-Loosdrecht
Projectnummer 2018 -320
1. Pag. 3, Afbeelding 1.1: Het huis op 't Laantje 3 staat niet aangegeven. Ik kan het echter vanuit mijn raam zien.
- Natuurbank Overijssel, 8-2-2019, geactualiseerd 16-11-2020
Quickscan natuurwaardenonderzoek 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
Projectnummer en versie: 1625, versie 1.0
2. Pag. 8, *Vaststellen van de invloedsfeer*, 1^e zin: "Het onderzoeksgebied wordt gelijk gesteld aan het plangebied," want: "De invloedsfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal ... incidenteel en kortstondig." Dit heeft betrekking op de bouw van één woning (zie volgende punt), niet op de bouw van een appartementencomplex.
3. Pag. 12, *Verwachting en bureauonderzoek*, 1^e zin: "Het plangebied bestaat uit een deel van een agrarisch erf. De voorgenomen activiteiten bestaan uit het slopen van twee varkensstallen en de bouw van een woning op de slooplocatie." Dat is duidelijk niet het plangebied van 't Laantje 3 en 4.
- Natuurbank Overijssel, 5 december 2019
Vleermuisinventarisatie 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
Projectnummer en versie: 2298, versie 1.
4. vleermuizen, pag. 3: "Er zijn concrete plannen voor de sloop van twee woningen aan 't Laantje 3-4 te Loosdrecht." De sloop was in 2018 concreet? Een jaar voor de bekendmaking van het plan?
- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek, 25 februari 2021
Ontwerpbesluit Wet Geluidhinder
kenmerk: Z2021-002595
5. pag. 7, *Waarborging binnengeluidsniveau*, 1^e zin: "Het Bouwbesluit 2012 waaraan het bouwplan moet voldoen stelt eisen ten aanzien van de geluidwering van de gevels teneinde een geluidsniveau in het schoolgebouw van 33 dB te waarborgen." Dit gaat over een heel ander project – er is geen sprake van de bouw van een school op 't Laantje 3 en 4.

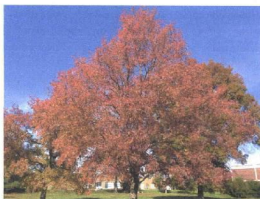
Appendix C

Onjuiste, halfslachtige antwoorden door JeeGee Vastgoed, gegeven in het kader van 'participatie'. De stukken tekst en paginanummers verwijzen naar het document "NOTA verwerking reacties op consultatieronden" van JeeGee Vastgoed.

- Pag. 2, punt 1. Bezwaar: "Het appartementengebouw past niet in de dorpse omgeving, het is te massaal en beïnvloedt het uitzicht van omwonenden." In antwoord wordt niet gereageerd om het al dan niet in de dorpse omgeving passen. Over massaliteit wordt slechts vermeld dat houten afwerking wordt gebruikt – daar wordt 94 meter niet korter van. Wat betreft het uitzicht worden 'doorgangen' genoemd waardoor, als je precies recht ervoor staat, wat stammen van het bos kan zien. Mits er geen fietsen of hekken worden geplaatst, maar zo'n garantie zit er dan weer niet bij. De omwonenden die worden benadeeld hebben niets aan die doorgangen, we zien ze vanuit een hoek waardoor we alleen een zijmuur zien. Bovendien is het niet de begane grond die ons het uitzicht op het bos ontnemt, het zijn woonlagen 2, 3 en 4.
- Pag. 3, punt 2. "De gemeenteraad weegt het individuele belang af tegen het algemene belang." Dat is een antwoord van JeeGee Vastgoed, niet van de gemeente! Hij spreekt *namens* de gemeente en dat is een zeer kromme gang van zaken. Bovendien gaat het hier om 'huidige bewoners' (een paar) versus 'nieuwe bewoners' (veel). Het lijkt mooi: zeggen dat het gaat om het belang van velen, maar het gaat hier om het belang van het verkrijgen van nieuwe bewoners versus het belang van huidige bewoners: een opzettelijke foutieve vergelijking. Bovendien is er geen antwoord gegeven op de vraag: doe het elders. Er zijn terreinen, binnen de kern, die geschikter zijn, zoals het feestterrein aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk en Plan ter Syde.
- Pag. 3, punt 3. Uit het antwoord: "Het ontwerp voldoet aan de vereisten en aan het geldende beleid van de gemeente Wijdemeren" blijkt de mate van participatie! Niet dus, bedoel ik.
- Pag. 3, punt 4. Hetzelfde non-antwoord als bij punt 2.
- Pag. 3, punt 5. Hetzelfde non-antwoord als bij punt 1; bovendien neemt JeeGee hier alweer de gemeentelijke taak op zich om uitspraken te doen over de staat van het Bosje van Sprenger en het benodigd onderhoud daarvan.
- Pag. 4, punt 6. Het antwoord refereert aan de QuickScan, die echter niet in het plangebied is uitgevoerd. (Appendix 2, Overzicht 3, punten 2 en 3)
- Pag. 4, punt 7. Hier wordt opeens wel de verantwoordelijkheid van het Bosje bij de gemeente neergelegd. "De ontwikkelaar heeft geen invloed op de onderhoudsplanning van de gemeente Wijdemeren," maar ondertussen heeft Zijtveld wel een firma ingehuurd voor het onderhoud (Firma Copijn, zie antwoord bij punt 5).
- Pag. 4, punt 8. Vanwege het gebrek aan privacy worden amberbomen geplant die, zoals ingebracht in de laatste gemeentelijke inspraakronde, onvoldoende privacy geven (meer daarover in laatste punt van dit overzicht). "Het is niet aannemelijk dat mensen vanaf hun balkon op de 3^e verdieping bewust in achtertuinen van hun burens gaan kijken." Ten eerste: het gaat er niet om dat ze bij *hun* burens naar binnen zouden kijken, maar bij ons en *onze* burens. En vanaf de 3^e verdieping is dat niet aannemelijk, maar vanaf de 1^e en 2^e verdieping wél. Van daaruit kan men namelijk niet over ons dak heen uitkijken. Tevens wordt er een foutieve vergelijking gemaakt: het gaat om de privacy in de achtertuin, maar de afstand die wordt aangehaald is vanaf de balkons "tot aan de achtergevels aan de Spanker." Ten overvloede: daartussen liggen dus de tuinen.
- Pag. 4, punt 9. Wanneer de amberbomen hun blad verliezen zitten wij minder in de tuin. Voor ons klopt dat (de burens, echter, zitten elk seizoen in hun tuin). Maar aan de achterzijde

hebben de huizen Spanker 14 t/m 18 schuifpuien en ons familieleven speelt zich voornamelijk af aan de grote keukentafel die daar staat. Zonder een fatsoenlijke, groenblijvende bomenrij zitten wij aan de keukentafel net zo te kijk als in de tuin.

- Pag. 5, punt 10. Er is al een parkeerprobleem in Loosdrecht. Het dorp heeft een matige OV-verbinding waardoor het gemiddelde huishouden twee auto's heeft, en het aantal beschikbare parkeerplaatsen is drastisch afgenomen met de nieuwbouw van de Godelindehof. Het plan voorziet in verdere afname van zes bestaande parkeerplaatsen die worden gecompenseerd met extra parkeerplaatsen in het complex. Dat staat zo in het verkeersonderzoek. Maar het antwoord hier, bij punt 10, is dat de parkeerplaatsen voor de bewoners van het appartementencomplex zijn, en ook dat zij zich hier aan zullen houden. Hoe zal dat worden gerealiseerd? Mogen zij niet op de Luitgardeweg parkeren? Zullen zij niet op de van Mijndenlaan parkeren? Het is een loze uitspraak die haaks staat op andere beweringen.
- Pag. 5, punt 12. Het huis op 't Laantje 1c staat sinds de oplevering van bijna twee jaar terug nog steeds leeg. De uitleg van het 'waarom' boeit niet: het staat leeg. En "binnenkort" is inmiddels al voorbij. Maar, zegt het antwoord, dat huis doet er niet toe want een ander type woning is nodig. Dat is fraai! JeeGee Vastgoed zelf, en niemand anders, heeft het plan erdoor gedrukt om op één kavel ('t Laantje 1) drie woningen te realiseren waar dus geen behoefte aan is. Onbehoorlijk is ook dat er staat: "de makelaar heeft een lijst van ruim 100 geïnteresseerden, die zich op voorhand en zeer tijdig hebben gemeld zonder reclame of marketing." Dat is een leugen. Het inschakelen van een PR-bureau is de definitie van "reclame of marketing."
- Pag. 5, punt 14. Komen er nu wel of geen sociale huurwoningen? Dit moet op voorhand bekend zijn, onder meer vanwege de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. In dit antwoord is echter sprake van 'betaalbare koop'. Nog afgezien van de vraag of EUR 235.000,= betaalbaar is (voor wie?), is de garantie dat de gemeente erop toeziet dat deze ten gunste komen van jonge Wijdemeesters leeg. Geen Loosdrechter heeft er fiducia in dat de gemeente dit beter op zou pakken dan twee jaar terug bij Erve Knorr.
- Pag. 19, brief: "Het is een snelle groeier." Het gaat hier om de amberboom, waarvan het tijdschrift Groei&Bloei zegt: "Het is een langzame groeier."⁷ In Noord-Amerika, waar ze vandaan komen, groeien ze snel en hoog maar in Noord-Europa niet. Daar – hier dus – worden ze 10 tot 20 meter lang en groeien hooguit 2,5 cm per jaar. Het verschil in groei van deze boom tussen de twee continenten is op deze afbeeldingen goed te zien:



⁷ Amberboom *Liquidambar styraciflua* ([groei.nl](https://www.groei.nl/tuin/tuinplanten/heesters-en-bomen/liquidambar-amberboom0)) <https://www.groei.nl/tuin/tuinplanten/heesters-en-bomen/liquidambar-amberboom0>.

Aan: Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdemeren
Postbus 190
1230 AD WIJDEMEREN

Loosdrecht, 20 april 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

In het *Weekblad Wijdemeren* en de *Nieuwsster* van 17 maart 2021 is een bericht geplaatst over het ter inzage leggen van dit ontwerp bestemmingsplan, dat de bouw van een veel te groot appartementencomplex mogelijk maakt, dat in het geheel niet past in onze buurt.

Daarom maak ik hierbij mijn zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan, waarbij ik de individuele zienswijzen in categorieën en subcategorieën heb ingedeeld, en **nummers** heb gegeven aan de individuele zienswijzen.

A. Algemene aspecten

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
1	Dit plan is strijdig met het dorps karakter van Nieuw Loosdrecht, het tast de kernwaarden van dit karakter aan. Er is sprake van overschrijding van de eigen normen en waarden van de gemeente. Essentieel is de vraag of het plan ruimtelijk inpasbaar is of niet. Die vraag wordt nergens beantwoord. Het antwoord moet NIET zijn. Zie ook Bijlage 1 aan het eind van dit document.
2	De onderbouw ing van dit project hangt van fabeltjes aan elkaar. Er worden argumenten gebruikt als: ◆ "Er zijn 1000 woningzoekenden in Wijdemeren", maar er is geen enkele onderbouw, ook niet als daar expliciet om gevraagd wordt. Bovendien is het een onjuiste voorstelling van zaken; het is regionaal geregeld. Zie de regels van <i>Woningnet Gooi en Vechtstreek</i>. Daar is o.a. het volgende te vinden: "<i>In de Gooi en Vechtstreek zijn sociale huurwoningen schaars. Om de woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen hebben gemeenten en corporaties afspraken gemaakt en regels opgesteld. In de Gooi en Vechtstreek worden woningen verdeeld via een aanbodsysteem. Dit betekent dat iedereen zelf kan reageren op beschikbare woningen die aansluiten bij de persoonlijke woonwensen. De woningen die nu te huur zijn, staan bij Woningaanbod. Daar kunnen mensen die zijn ingeschreven op een woning reageren</i>". ◆ "We bouwen voor Wijdemeren". Ook een verkeerde voorstelling van zaken. Zie ook de paragraaf onder aan dit document.
3	De gemeente Wijdemeren heeft nauwelijks belang bij dit project, aangezien de meeste appartementen in de vrije sector vallen, en van de sociale huurappartementen en slechts vier vergeven kunnen worden door de gemeente zelf, conform de regels van <i>Woningnet Gooi- en Vechtstreek</i> : " <i>De gemeenten Blaricum, Laren, Weesp en Wijdemeren mogen maximaal 25% van hun woningen aanbieden met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding</i> ". Slechts enkele particulieren hebben (financieel) belang bij dit project: de eigenaren van de percelen (waaronder de initiatiefnemer) en een geldschieter. Kortom: het hele project en dit bestemmingsplan zijn overbodig .

4	Er is nergens aangetoond, dat juist DEZE locatie geschikt is voor dit massale bouwwerk.
5	Planschade: gezien de omvang van het project en de invloed op de naaste omgeving zijn allerlei claims vanwege planschade te verwachten. De omwonenden zullen een forse waardevermindering van hun huizen tegemoet zien. Daar wordt momenteel wat luchtig over gedaan, maar dat zal toch wel eens kunnen tegenvallen. In het Commissiestuk voor de vergadering van 27 januari 2021 is daarover het volgende te vinden: "Met initiatiefnemer is inmiddels een voorovereenkomst kostenverhaal en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. In de loop van de procedure, maar voor een definitief raadsbesluit, zal nog een nadere anterieure overeenkomst worden gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over kostenverhaal, de borging van de sociale appartementen, toewijzingscriteria, maximale huur-/koopsom van sociale appartementen, zelfbewoning, aansluiting openbaar gebied etc." Die is er nog niet.

B. Het ontwerp bestemmingsplan

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
6	Dit ontwerp wijziging bestemmingsplan is strijdig met het <i>Bomenbeleid Wijdmeren 2011-2035</i> . Hierin staat onder andere op bladzijde 3: ◆ In Wijdmeren worden de waardevolle bomen en bomenstructuren goed beschermd; ◆ Voor nieuw te planten bomen worden goede omstandigheden gewaarborgd; ◆ Bomen en boomstructuren medebepalend zijn voor het karakter en herkenbaarheid van de verschillende kernen en voor de gemeente als geheel. ◆ De functie van de bomenstructuur in zowel de kernen als de buitengebieden richting-gevend is voor de beheerkwaliteit en het onderhoud in de openbare ruimte.
7	Dit ontwerp wijziging bestemmingsplan is strijdig met de <i>WOONVISIE Wijdmeren 2016-2020</i> . Daarin staat op bladzijde 11: "Bij nieuwe woningbouwplannen uitgaan van minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw." Hier gaat het echter om 100% gestapelde bouw, oftewel 5/5. Teveel dus.
8	Dit ontwerp wijziging bestemmingsplan is strijdig met de <i>Structuurvisie Wijdmeren 'Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede' 19 juli 2012</i> . Daarin staat o.a. het volgende: • <i>Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede</i>. (Titelpagina). • <i>Woningbouw moet zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen, zoals de vaak beperkte infrastructuur, het belang van het open landschap en het natuurbelang.</i> (Blz. 45). • <i>Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal.</i> (Blz. 59). Zie ook Bijlage 1 bij dit document.
9	In de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie van 27 mei 2020 is aan de wethouder de vraag gesteld: "Op grond van welke visie of besluit vindt het college een bouwhoogte van ca. 13 meter passend op deze plek?" Op deze vraag is nooit een inhoudelijk antwoord gekomen. De conclusie moet dan ook zijn dat deze hoogte niet passend is.

10

Bij de bespreking van het schetsplan in september 2020 werd nog uitgegaan van een aantal goedkope ("sociale") koopwoningen; in januari 2021 waren het weer sociale huurappartementen. Volgens informatie verkregen van JeeGee Vastgoed BV omdat anders de parkeernormen niet gehaald kunnen worden. Uit het Commissiestuk van januari 2021: *"Initiatiefnemer voert overleg met een Woningcorporatie om het bouwplan voor wat betreft de sociale huur in eigendom over te nemen. Mocht er geen overeenstemming komen tussen partijen, dan zal in de anterieure overeenkomst de borging van de sociale huurappartementen plaatsvinden."* Dit laatste is betekenisloos en ondoorzichtig. Met andere woorden: als die overeenkomst met de Woningcorporatie er niet komt – en dat is niet onwaarschijnlijk gezien het bevroren van huren – kan het hele bouwplan niet doorgaan. Kortom: pas als de overeenkomst met de Woningcorporatie er komt, is deze wijziging op het bestemmingsplan aan de orde.

B.1. Natuurwaarden, flora en fauna

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
11	Het onderzoek naar de flora en fauna is niet compleet. Er is alleen naar het bouwterrein gekeken; niet naar effect op het Bosje van Sprenger, terwijl dat het belangrijkste is. De Quicksan is veel te summier. Uilen en dassen? Dit onderzoek is gedaan zonder dat de onderzoekers op de hoogte waren van welk plan er bedacht was. Steeds schrijft de onderzoeker ook dat er onbekend is wat de plannen zijn, alleen is bekend dat er woningontwikkeling plaatsvindt. Met deze uitgangspunten is de toegevoegde waarde van een onderzoek nul en kan het onderzoek naar de prullenbak worden verwezen. Daarom is er een contra-expertise uitgevoerd, die u via een ander traject toegestuurd zal worden.
12	De Quicksan is verouderd, ondanks de update van november 2020. We treffen daar het volgende op bladzijde 7 aan: <i>"Op onderstaande afbeelding wordt een verbeelding van de nieuwe situatie op 't Laantje 4 weergegeven. Er was tijdens het opstellen van deze rapportage nog geen uitwerking van 't Laantje 3 beschikbaar."</i>
13	De eventuele bouw van dit plan zal leiden tot ernstige geluidsoverlast en vooral lichtvervuiling in het Bosje van Sprenger. Dit verstoort de leefomgeving van diverse (nacht)dieren, zoals de daar aanwezige uilen. Dit is in strijd met Artikel 1.1. Lid 2 van de Wet Milieubeheer, waarin onder staat: <i>"... worden onder gevolgen voor het milieu in ieder geval verstaan gevolgen voor het fysieke milieu, gezien vanuit het belang van de bescherming van mensen, dieren, planten en goederen, van water, bodem en lucht en van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de beheersing van het klimaat, alsmede van de relaties daartussen; ..."</i>
14	Het plan gaat gepaard met een forse bomenkap, in de rand van het Bosje van Sprenger. Hoewel er een (gedeeltelijke) herplantplicht opgelegd zal worden aan de ontwikkelaar, is er sprake van een flinke afname van het groen in deze omgeving. Dat kan niet in deze tijd, waar er juist veel druk uitgeoefend worden om steden en dorpen te vergroenen.

15	Op 27 mei 2020 is er al een Technische Vraag geweest: "In bijlage 8 " Toelichting Quicksan Flora en Fauna" pag 12 bij 5.1 staat vermeld: Het plangebied bestaat uit een deel van een agrarisch erf. De voorgenomen activiteiten bestaan uit het slopen van twee varkensstallen en de bouw van een woning op de sloopectatie". Welk deel van het plangebied is nu agrarisch en waar precies staan de twee varkensstallen?" Het antwoord luidde dat dit aangepast zou worden. Tot op de dag van heden is dat niet gebeurd. Verder bestaat dit rapport grotendeels uit goedkoop knip- en plakwerk.
16	Quicksan blz 3: "Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast." Echt waar? Wiens brood men eet, diens woord men spreekt!
17	Er is geen Bomen Effect Analyse (BEA) van de ontwikkelaar JeeGee Vastgoed. Er is er wel een van Lane Development BV, maar dat is niet de initiatiefnemer. Dus dit document is niet relevant .
18	Zelfs als we aannemen dat de BEA van Lane Development BV betrekking heeft op het huidige project, kunnen we niet anders dan constateren dat deze BEA vol fouten en onvolkomenheden zit. Niet bruikbaar voor dit project.

B.2. Verkeer en parkeren

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
19	In één van de antwoorden van de ontwikkelaar op bezwaren uit de buurt (<i>Verslag van de Participatie</i> , vraag 10) wordt gesteld dat 't Laantje verbreed zal worden. Dat zal niet gaan: aan de kant van de Luitgardeweg is het een voetgangerspad (dus niet ook een fietspad), en aan de kant van de Nieuw Loosdrechtsedijk is het privé bezit, met slechts beperkt recht van overpad. Dat verbreden is dus onmogelijk, een fabeltje .
20	Het is een illusie te denken dat het vervallen van zes parkeerplaatsen op de Luitgardeweg gecompenseerd kan worden door de zes parkeerplaatsen in het plangebied, bij het geprojecteerde gebouw. Die zes parkeerplaatsen bij het gebouw zullen doorgaans ingenomen worden door bewoners, zodat er extra parkeerdruk komt op het Spanker en de Van Mijndenlaan. Dat kan nooit de bedoeling zijn, want daar is het ook al druk genoeg. Kortom, het gestelde over het parkeren is misleidend. De plaatjes van een lege Luitgardeweg in het Verkeersonderzoek zijn bijzonder misleidend: het staat doorgaans behoorlijk vol. Zie ook Bijlage 2 bij dit document.
21	Hoe wordt het openbaar toegankelijk zijn van de zes parkeerplaatsen op het maaiveld geregeld? Kettingbeding? En hoe is dat afdwingbaar? Niet geregeld .
22	Er is onlangs in de gemeenteraad een verzoek ingediend voor een raadsbesluit om de parkeernorm voor huur en koop gelijk te maken, naar 1,2 parkeerplaats per appartement. Wat is de invloed op dit project?
23	Er is nergens gespecificeerd waar en hoe er oplaadplekken voor elektrische auto's komen, en parkeerplaatsen voor mensen met een beperking.
24	Alle extra verkeersbewegingen zullen leiden tot een forse toename van fijnstof, stank en geluidsoverlast, zeker vlak bij de woningen die vlak bij het Laantje liggen.

25

Er zal een forse toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden. Het rapport over het Verkeersonderzoek (bladzijde 2) gaat uit van allerlei minimum waarden. Niet bepaald realistisch; het zal in de praktijk wel eens veel ongunstiger kunnen uitpakken. Hoewel het rapport optimistisch is over de kruising Luitgardeweg/Nootweg is de ervaring dat het nu al regelmatig een flessenhals is.

C. Opstelling en werkwijze van de gemeente

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
26	Vanuit de buurt zijn vele bezwaren en problemen geuit, zoals: ◆ Het woongenot en de privacy worden ernstig aangetast, en met name bij de huizen die direct aan 't Laantje gelegen zijn. ◆ Het uitzicht op het groen van het Bosje van Sprenger verdwijnt. ◆ De overlast vanaf de balkons zal ernstig toenemen: zowel wat geluid als het licht betreft. Alles bij elkaar heeft dit tot veel woede en emotie in de buurt geleid. Zie hiervoor de besluitenlijsten van de vergaderingen van de Commissie Ruimte en Economie van 27 mei 2020, 30 september 2020 en 27 januari 2021. Vanuit de gemeente is nog nooit enig begrip voor de gevoelens van de buurtgenoten getoond. Geen empathie. Resultaat: de kloof tussen gemeente en de huidige inwoners wordt ernstig verstoord door dit plan. Zie ook de verdere zienswijzen in deze paragrafen. Is dat het waard?
27	Sommige politici zijn vooringenomen, zoals blijkt uit dit citaat uit een interview met mevrouw Ria Hennis in de Nieuwsster van 10 februari 2021: <i>"Mensen zijn bang om hun uitzicht te verliezen en dat de waarde van hun huis daalt. Dan denk ik: 'je woont prachtig maar je gunt het een ander niet'. Als iedereen zo denkt, lukt er niks en kunnen we alleen nog met z'n allen in de Bijlmermeer op tienhoog wonen."</i> Niet acceptabel.

C.1. Inspraak en participatie

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
28	Bij de voorlichtingsbijeenkomst in de bibliotheek in december 2019 gaf de ontwikkelaar desgevraagd aan dat er geen ruimte (meer) was voor aanpassingen aan het plan. Zo wordt de participatie een holle frase. Later bleken onder druk van de vele bezwaren en de druk van de politiek wel enige aanpassingen mogelijk te zijn, maar het is duidelijk dat de ontwikkelaar niet welwillend tegenover participatie staat.
29	Er is geen aandacht voor het inspreken, noch bij de meeste commissieleden, noch bij de ambtenaren. De meeste commissieleden zitten verveeld voor zich uit te kijken, tekenen poppetjes op hun blocnotes, en lezen de ingezonden stukken niet. Ook de ambtenaren niet, want de herhaaldelijk gemelde fouten en tekortkomingen in de stukken zijn nu nog niet hersteld. De insprekers worden door de meerderheid van de commissie niet serieus genomen. Zo is het inspreken een holle frase gebleken.
30	De participatie is en blijft de verantwoordelijkheid van de wethouder, respectievelijk de gemeente. Hij kan het uitbesteden, maar blijft wel verantwoordelijk. Uit niets blijkt dat de wethouder iets met deze verantwoordelijkheid gedaan heeft, zoals het geven van sturing aan de ontwikkelaar, of het evalueren van de antwoorden van de ontwikkelaar op reacties uit de buurt. Hij heeft de gang van zaken niet getoetst. Zo is de participatie een holle frase gebleken.

31	De door de wethouder toegezegde evaluatie van de participatie bij diverse projecten tot dusver kwam veel te laat. Het was toegezegd voor april 2020, maar kwam pas in september 2020. Bovendien leverde de ambtelijke woordenbrij niets op: de conclusie was dat er nog niets was: geen criteria, geen richtlijnen, etc. De bedorven kers op de taart was wel het kwetsende vers op de titelpagina van het rapport, dat veel ophef veroorzaakte: bij de omwonenden, in de gemeenteraad, en in de pers. Ondanks aandringen van allerlei kanten wachten we nog steeds op excuses van de wethouder. Met zo'n houding is het niet verwonderlijk dat de participatie bij dit project een aanfluiting is gebleken. Dit is het gewraakte gedicht: <i>Wetenschappelijk bewezen</i> Het is breedvoerig onderzocht. In studies, kritisch en doorwrocht, Gewikt, gewogen en gecheckt En door de strafste profs ontdekt: De dilettaant, de querulant, Met zonneklaar het minste verstand Van wat dan ook, voert ongestoord En zonder schroom het hoogste woord.
32	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er voldoende gelegenheid tot participatie is gegeven. De mening van de ontwikkelaar is niet relevant: de wethouder had een oordeel hierover moeten uitspreken – zie hierboven. Dat heeft hij niet gedaan. Zo is de participatie een holle frase gebleken.
33	De ontwikkelaar heeft voor de commissievergadering van september 2020 een rapport over de participatie ingediend: daarin zijn alle ingediende bezwaren van de omwonenden samengevat in 20 opmerkingen. De antwoorden daarop slaan in veel gevallen nergens op. Het lijkt bij veel van die antwoorden erop dat de gemeente aan het woord is, maar dat is natuurlijk niet het geval. Bij het inspreken op die vergadering is via de schriftelijke indiening veel van die antwoorden van de ontwikkelaar ontzenuwd (zie de Besluitenlijst van deze vergadering van 30 september 2021). Het is duidelijk dat de gemeente er niets mee gedaan heeft. Zo is de participatie een holle frase gebleken.
34	Bij diverse gelegenheden, zoals de antwoorden op de bezwaren gerezen bij de z.g. participatie, de meest recente vergadering van de Commissie Ruimte en Economie op 27 januari 2021 wordt als argument "het algemeen belang" gehanteerd. Dat slaat dan op de woningzoekenden, terwijl de bezwaren van de vele buurtgenoten worden afgedaan als "individueel belang". Dat is een drogreden: een woningzoekende heeft een individueel belang, terwijl de belangen van een hele buurt zonder meer beschouwd kunnen worden als algemeen belang. Zie ook de paragraaf aan het einde van dit document.

C.2. Politieke spelletjes?

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
35	Als de ontwikkelaar onvoldoende actie onderneemt op door de partijen gedane suggesties voor verbetering, wordt er verder niet of nauwelijks gereageerd. Zelfs als er sprake is van schoffen door de ontwikkelaar, wordt door de partijen in de commissie geen actie ondernomen. Voorbeeld: de suggestie van de heer Stan Poels (PvdA/Groen Links) om en één woonlaag af te halen. Niets mee gedaan.

36	Het draaien van sommige partijen tast de geloofwaardigheid van de besluiten van de commissie aan. Voorbeeld: in de vergadering van 27 mei 2020 kenschetste D66 het nog als volgt: <i>"Deze bebouwing op deze plaats is ondenkbaar."</i> Nadat de ontwikkelaar in de loop der tijd enige ongeschikte veranderingen aan het plan had aangebracht – niet bepaald als een verbetering te zien – gaf D66 op de vergadering van 27 januari 2021 groen licht voor het in procedure brengen. Totaal ongeloofwaardig: dit besluit is dus uitsluitend ingegeven door politieke overwegingen.
37	Er is gesteld dat de welstandscommissie in grote lijnen akkoord is. Maar dat verslag van deze commissie is nooit bekend gemaakt. En op welke punten is de commissie niet akkoord?

C.3. Afhankelijkheden

In de documenten gerelateerd aan dit ontwerp wijziging bestemmingsplan worden vele afhankelijkheden op de gemeente vermeld, zonder dat duidelijk is of en hoe de gemeente dat gaat invullen. Voor al deze zaken moet een concreet plan aanwezig zijn, resp. er moeten concrete afspraken gemaakt worden.

Er zijn verdere toezeggingen gedaan zoals *"In het voorstel is aangegeven dat bij de verdere uitwerking richting ontwerp bestemmingsplan hier meer duidelijkheid over zal ontstaan."* Maar de nu voorliggende documenten zijn geheel ongewijzigd. En dus zijn de toezeggingen loos gebleken. Zie de details hieronder.

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
38	Landmeetkundige inmeting van bomen in en bij het Bosje van Sprenger (BEA). Op blz. 13: Een aanvullende landmeetkundige inmeting van de randbomen kan nog raadzaam zijn om aan de westrand meer op detailniveau te kijken. Geen concreet plan aanwezig.
39	Regeling van de herplantplicht, als compensatie van de gekapte bomen (BEA). Uit het commissiestuk van 27 januari 2021: <i>"Daarnaast zullen nog ongeveer 15 bomen moeten worden gekapt, waaronder enkele ouderen (6 tot 8). Uw college is bevoegd hiervoor op aanvraag vergunning voor te verlenen. In dat kader zal een herplantplicht worden opgelegd. Over de juiste wijze van invulling zal nog overleg moeten plaatsvinden."</i> Geen concreet plan aanwezig.
40	Herinrichting van 't Laantje. Onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Aan de kant van de Luitgardeweg is het een voetpad (en geen fietspad); aan de kant van de Nieuw Loosdrechtsedijk is er slechts beperkt recht van overpad. Nadere afspraken zijn nodig om het hele plan door te kunnen laten gaan. Uit de toelichting van 27 januari 2021, over de herinrichting van 't Laantje: <i>"Het voornemen is om in samenwerking met de gemeente en eventueel aanwonenden te komen tot de meest optimale invulling, waarbij de bestaande functie blijft behouden. Dit zal een extra positief effect hebben op de uitstraling van de directe omgeving. De herinrichting zal via een anterieure overeenkomst bekostigd worden door de initiatiefnemer."</i> Geen concreet plan aanwezig.
41	Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar het effect van de bemaling voor de aanleg van de parkeerkelder, denk aan de overlast voor de omgeving, en het effect op het Bosje van Sprenger. (Zie de BEA, blz. 13). Geen concreet plan aanwezig.

42	In de BEA – hoe onvolledig ook – treffen we het volgende op bladzijde 7 aan: <i>"Belangrijk is verder dat er een tweetal locaties zijn aangetroffen in deze rand waar een Aziatische duizendknoop (Fallopia spp.) is aangetroffen. Deze invasieve exoot verspreidt zich gemakkelijk en kan tot overlast leiden, negatieve effecten op biodiversiteit en andere natuurdoelstellingen hebben. Ook verminderde waarde van (bouw)grond en extra kosten voor groenbeheer en grondwerk zijn relevant. Voor de aanpak en bestrijding is een landelijk protocol ontwikkeld. In dit licht is een fysieke ingreep in de rand van het Bos van Sprenger noodzakelijk".</i> Wie gaat dit doen, resp. wie gaat dit betalen? Geen concreet plan aanwezig.
43	Uit de Besluitenlijst van de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie van 27 januari 2021: <i>"De commissie verzoekt wethouder De Kloet een aantal zaken mee te nemen in de anterieure overeenkomst, zoals het publiek toegankelijk houden van de reeds bestaande zes parkeerplekken. Ook de grootte van de her te planten bomen, alsmede de grootte van de bomen achter de berging, dienen volgens de commissie opgenomen te worden in de overeenkomst met de ontwikkelaar."</i> Zolang deze overeenkomst er niet is, kan het ontwerp bestemmingsplan niet als compleet gekenschetst worden. Geen concreet plan aanwezig.
44	Uit de Quickscan Flora en Fauna (bladzijde 4): <i>"Geadviseerd wordt om beplanting te rooien en het plangebied bouwrijp te maken buiten de winterrustperiode. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is de nazomer (half augustus-eind september)." Wat zijn de plannen van de gemeente om hierop toe te zien?</i> Geen concreet plan aanwezig.
45	Technische vraag nummer 5 op 30 september: <i>"Wat zijn de mogelijke effecten voor flora en fauna van het opschuiven van het plan richting het Bos van Sprenger?"</i> Antwoord: In het voorstel is aangegeven dat bij de verdere uitwerking richting ontwerp bestemmingsplan hier meer duidelijkheid over zal ontstaan. Er is niets aan het plan toegevoegd.
46	Technische vraag nummer 10 op 30 september: <i>"Waar is het onderzoek naar vleermuizen, kamsalamanders, das, eekhoorns ed. Zijn deze onderzoeken volledig uitgevoerd alvorens het eventueel ter inzage wordt gelegd?"</i> Antwoord: in het voorstel is aangegeven dat bij de verdere uitwerking richting ontwerp bestemmingsplan hier meer duidelijkheid over zal ontstaan. Er is niets aan het plan toegevoegd.
47	Zoals op de vergadering van de Commissie R en E van 27 januari 2021 al naar voren gebracht is, dient er een duidelijke overeenkomst te komen dat de parkeerplaatsen op het maaiveld bij het geplande gebouw openbaar zijn, en dus door iedereen te gebruiken. Geen concreet plan aanwezig.
48	In het veel te summiere mailtje (ongedateerd stuk toegevoegd aan de stukken voor 27 januari 2021) van de stedenbouwkundige zijn diverse bedenkingen naar voren gebracht. Daar moet nog nader overleg over plaatsvinden. Zie ook de paragraaf over het Stedenbouwkundig advies hieronder. Geen concreet plan aanwezig.
49	Technische Vraag nummer 8 uit september 2020: <i>"Welk effect heeft bemaling (ivm de verdiepte parkeerbak) voor het groen en bebouwing rondom dit project? We lezen dat de resultaten van de impact op bomen daarvan nog wordt onderzocht, wanneer is dit onderzoek voor de raad bekend net als andere belangrijke parameters die nog uitgewerkt moeten worden?"</i> Antwoord: in het voorstel is aangegeven dat bij de verdere uitwerking richting ontwerp bestemmingsplan hier meer duidelijkheid over zal ontstaan. Er is niets aan het plan toegevoegd.

50	Voordat het college een definitief besluit kan nemen, over dit ontwerp bestemmingsplan, zal er nog een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten moeten worden, zoals al vermeld van het commissiestuk van 27 januari 2021: "Met initiatiefnemer is inmiddels een voorovereenkomst kostenverhaal en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. In de loop van de procedure, maar voor een definitief raadsbesluit, zal nog een nadere anterieure overeenkomst worden gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over kostenverhaal, de borging van de sociale appartementen, toewijzingscriteria, maximale huur-/koopsum van sociale appartementen, zelfbewoning, aansluiting openbaar gebied etc."
----	---

D. Bouwplan

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
51	Vanuit de commissie Ruimte en Economie is bij verschillende gelegenheden suggesties voor verbetering van het plan gedaan. De ontwikkelaar heeft daar slechts in zeer geringe mate aanpassingen op aangebracht. Er is sprake van schofferen van de commissie.
52	Er is bij herhaling verzocht om te onderzoeken of er gebouwd kon worden met één woonlaag minder (onder andere door de heer Stan Poels van PvdA/Groen Links). Dit is door de ontwikkelaar zonder verdere onderbouwing geweigerd, om "financiële redenen". Dat financiële belang gaat kennelijk boven de wensen en suggesties van de leden van de commissie.
53	Om aan de vele bezwaren over het verlies van privacy en woongenot tegemoet te komen, heeft de ontwikkelaar al enige voorstellen gedaan om er via beplanting en bomen iets aan te doen. Deze voorstellen zijn echter geheel onvoldoende: tegen de tijd dat de bomen de geplande hoogte bereikt hebben, zijn we twintig jaar verder. Bovendien: de eventuele bewoners van het geplande gebouw zullen ongetwijfeld bezwaar maken tegen de wijze waarom deze bomen hun zon zullen wegnemen. Overigens: op de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie van 27 januari 2021 heeft Stan Poels namens zijn partij het verlangen geuit, dat de eventuele te planten bomen een aanzienlijke hoogte moeten hebben. Maar alles bij elkaar is de beplanting in welke vorm dan ook geen oplossing voor het probleem van het verlies van privacy en woongenot.
54	De bergingen zoals die in de laatste versie van het plan zijn getekend, zijn extreem lelijk, en verpesten de hele sfeer van 't Laantje. Zie ook de opmerkingen van de stedenbouwkundige in de volgende paragraaf.
55	Als reactie op de vele bezwaren tegen de massaliteit van het concept, heeft de ontwikkelaar in latere versies van de schetsen het blok van de eerste drie bouwlagen in stukken geknipt, zodat er "doorkijkjes" ontstaan. Maar die doorkijkjes zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld, zoals vanaf de omliggende straten of vanuit de tuinen van de omwonenden, vanwege de aanwezige erfafscheidingen en aanwezige beplantingen. Ze worden alleen gebruikt om de vanuit de politiek geuite bezwaren tegen de massaliteit tegemoet te komen. De buurtgenoten hebben er niets aan. Bovendien loopt de bovenste bouwlaag nog gewoon door.

56	Onder meer als reactie op de vele bezwaren die tijdens de z.g. participatie naar voren kwamen, heeft de ontwikkelaar enige aanpassingen aan het plan aangebracht. Maar het plan is hierdoor alleen maar erger geworden: de toegangsweg is nu gepland aan de kant van 't Laantje, dus aan de kant van de huizen die de meeste last hebben; de voorgestelde verbetering t.a.v. het verlies van privacy is verwaarloosbaar.
57	Uit het commissiestuk van 27 januari 2021: "Voorts wordt geadviseerd om de bouwplaats inrichting, alsmede toezicht tijdens de bouw te laten uitvoeren door een boomtechnisch bureau. Met initiatiefnemer zullen hierover (financiële) afspraken worden gemaakt." Geen concreet plan aanwezig.
58	Er is nergens aangegeven hoe de afvalinzameling en -verwerking geregeld zal worden.

D.1. Stedenbouwkundig advies

Zienswijze nummer	Tekst van de zienswijze
59	Het is onbegrijpelijk dat er in 2016 een uitgebreid stedenbouwkundig advies is opgesteld voor de toenmalige plannen voor 't Laantje 1, terwijl er nu slechts (na aandringen) een e-mailtje van de stedenbouwkundige is. Het advies uit 2016 leidde ertoe dan er in plaats van 2 twee-onder-een-kap woningen er nu 3 vrijstaande woningen staan. Want: de locatie 't Laantje 1 zou ongeschikt zijn voor intensieve woningbouw. En nu dus wel? Er dient een grondig stedenbouwkundig advies te komen. Dat is er nu niet.
60	Technische vraag nummer 28 bij de vergadering van de Commissie Ruimte en Economie van 27 mei 2020: "Op welke wijze rijmt het college de "stedenbouwkundige aanvaardbare situatie" bij dit plan in vergelijking met het stedenbouwkundige advies wat was gegeven bij het onlangs gerealiseerde bouwplan op 't Laantje nr 1 wat pal naast het voorliggende plan ligt." Antwoord: "Bij de beoordeling van het bedoelde project is gelet op de ligging gekozen voor een aansluiting bij de wijk Hallinckveld. In het geval van 't Laantje 3 en 4 is aansluiting gezocht bij de bebouwing van de Godelindehof." Dit is larekoek: het nu voorgesteld gebouw ligt zo mogelijk nog dichter bij de wijk dan de woningen op 't Laantje 1a, 1b en 1c. Het resultaat is dat dit plan totaal niet bij deze buurt past.
61	Er is nu uitsluitend een e-mailtje ter grootte van één A4-tje van de stedenbouwkundige beschikbaar, met de nodige bedenkingen. Dat leidde tot de volgende Technische Vraag nummer 21 in januari 2021: "Wat heeft de gemeente gedaan met de aangedragen bedenkingen, en verzoeken die de stedenbouwkundige aandraagt? Waarom wordt niet eerst voldaan aan de aangedragen punten en suggesties en adviezen die de stedenbouwkundige benoemt?" Antwoord: In het commissievoorstel is aangegeven dat nog nader overleg plaatsvindt omtrent de consequenties voor het bos; aan het parkeren is in het verkeersonderzoek aandacht geschonken; bij de uitwerking van het concrete bouwplan zal de positie van de bergingen nader worden gezien. Kortom, het is niet af. Zie ook de paragraaf over afhankelijkheden elders in dit document.
62	Het voorgestelde plan onttrekt zich volledig aan de heersende stedenbouwkundige setting; er is geen sprake van ruimtelijke samenhang. Het betreft een veel te zwaar volume. Zie ook Bijlage 1 bij dit document

Tenslotte

Bij de evaluatie en beantwoording van de diverse punten van mijn zienswijzen gelieve u zich te onthouden van de volgende frasen, woorden en argumenten, vanwege de genoemde redenen:

- ◆ **Algemeen belang.** Deze term wordt o.a. gebruikt in de beantwoording van bezwaren ingediend via de z.g. participatie, waarbij dan gesteld wordt dat de belangen van een woningzoekende "algemeen" zou zijn, en de bezwaren van onze buurtgenoten "individueel". Voor hetzelfde geld kan je het andersom zien. De term "algemeen belang" is een holle frase, een dooddoener.
- ◆ **1000 woningzoekenden.** Een argument dat soms gebruikt wordt door de wethouder, ook in een vergadering van de Provinciale Staten, maar er is geen enkele onderbouwing, ook niet als daar expliciet om gevraagd wordt. Bovendien is het een onjuiste voorstelling van zaken; zie de regels van *Woningnet Gooi en Vechtstreek*.
- ◆ **Bouwen voor Wijdmeren.** Onjuiste voorstelling van zaken. Zie de gepubliceerde migratiestromen (b.v. in het Marktonderzoek dat is gedaan voor het project Zuidsingel Fase 8): in de vrije-sector huizen komen hoofdzakelijk mensen van buiten Wijdmeren. Zie ook de regels van *Woningnet Gooi en Vechtstreek*.
- ◆ **Empathie.** Er is mij en met mij de buurtgenoten nog nooit iets gebleken van enige empathie van de kant van de gemeente, ondanks beweringen van het tegendeel..
- ◆ **Begrijpen de bezwaren en emoties ...** Dit en soortgelijke bewoordingen worden doorgaans gebruikt als inleiding tot het verwerpen van genoemde bezwaren en emoties – het is een holle frase. Niet doen dus.

Op basis van de bovenstaande zienswijzen heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht.

Deze zienswijzen, hetzij individueel, hetzij in combinatie met andere(n), hetzij allen bij elkaar, leiden onherroepelijk tot de conclusie dat dit ontwerp wijziging bestemmingsplan, overbodig en misplaatst is. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijzen het ontwerp bestemmingsplan **niet** vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Bijlage 1. Impressie van het effect van het bouwplan

Deze bijlage hoort bij zienswijzen 1, 8, en 62. Het betreft hier het effect op één van de omwonenden aan 't Laantje. Het auteursrecht berust bij [REDACTED]



Uitzicht tegenwoordig



Uitzicht na de eventuele bouw van het complex

Bijlage 2. Parkeren op de Luitgardeweg

Deze bijlage behoort bij zienswijze 20. In tegenstelling tot wat gesuggereerd wordt in het *Aanvullend Verkeersonderzoek* (bijlage bij het ontwerp wijziging bestemmingsplan), staat de Luitgardeweg regelmatig vol met geparkeerde auto's. Het auteursrecht van deze foto's berust bij



Gemeente Wijdmeren

Aan de gemeenteraad van de gemeente Wijdmeren,
Rading 1
1231 KB Loosdrecht

RDKK: 19 APR. 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4.

Geachte raad,

In de Nieuwsster van 17 maart is het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Parkeren van de bewoners en bezoekers van de appartementen 't Laantje 3 & 4

Voor de appartementen komt een ondergronds parkeervoorziening voor zowel de bewoners als de bezoekers. Dit idee om ook de bezoekers hier te laten parkeren gaat in de praktijk niet werken. Voor een parkeerplaats zoekt men een plek waarbij er zo min mogelijk moeite gedaan hoeft te worden. De garantie dat hier geen parkeerverlast door ontstaat is dus niet uit te sluiten. Daarbij moet ik de laatste jaren al meer zoeken naar een vrije parkeerplek ten opzichte van 10 jaar geleden.

2. Verkeerssituatie Luitgardeweg is nu al een gevaarlijk

De Luitgardeweg waar straks de ingang komt te zitten van het appartementen complex is nu al een drukke weg qua passerend verkeer, maar ook door de auto's die aan beide kanten van de straat worden geparkeerd. Zie in bijlage 1, ter verduidelijking. Het gebeurt dagelijks dat ik niet fatsoenlijk de Luitgardeweg kan opdraaien zonder een harde trap op de rem, omdat ten eerste het zicht vanaf de Spanker wordt belemmerd door de geparkeerde auto's en ten tweede kan er maar één auto per keer door dit stukje van de straat omdat de andere kant bezet is met de geparkeerde auto's. In mijn optiek is het gewoon wachten op het eerste dodelijke ongeval.

3. Privacy

Door de enorme grootte van het complex, zowel in de lengte maar vooral het aantal verdiepingen kan men vanuit het complex, in ieder geval vanaf de 4^{de} etage mijn gehele huis dus voortuin, woonkamer, keuken en achtertuin in zijn geheel observeren. Opmerkingen die door personen in de raad zijn gemaakt dat niemand dat zal doen, kent de mens niet goed. Deze is van nature nieuwsgierig anders waren we nooit zo geworden als mens als we nu zijn. Voorbeelden genoeg van personen op een flat met een verrekijker en tijd.

4. Natuur en omgeving

Naast alle bovenstaande punten klopt de verhouding van het gebouw niet ten opzichte van de wijk. Het is echt een enorm gebouw, blokkeert mijn prachtige uitzicht vanuit mijn woning naar het bos, zal het bos aantasten door de beperkingen van het zonlicht en eveneens het dierenwelzijn dat voortgekomen is uit dit mooie stukje bos. Ik hoor geregeld een uil zijn oehoe geroep ten gehore brengen en ik denk dat we dit moet koesteren.

5. Participatie

Nog een opmerking betreffende de participatie. Echt een SCHANDE hoe dit is aangevlogen, echt om te janken!!!! De eerste en enige manier om te participeren was gewoon een

ordinaire verkoopavond. Hier waren allemaal makelaars aanwezig die de huizen al aan het verkopen waren. Er werd niet geluisterd naar de buurt. Niks was bespreekbaar alles lag al vast. Het was bijvoorbeeld al niet bespreekbaar om van 4 naar 3 verdiepingen te gaan. Mijn gevoel was en wat ik ook nog steeds heb, is dat er al een handje klap is gedaan met de projectontwikkelaar en de gemeente. En opmerkingen van de heer Zijtveld dat hij wel één heel iemand uitgebreid heeft gesproken over zijn plannen is natuurlijk geen participatie.

Ik persoonlijk denk dat, als we echt waren gaan participeren, er wellicht mensen het zouden accepteren in een bepaalde vorm maar zo ga je als gemeente niet met je burgers om.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

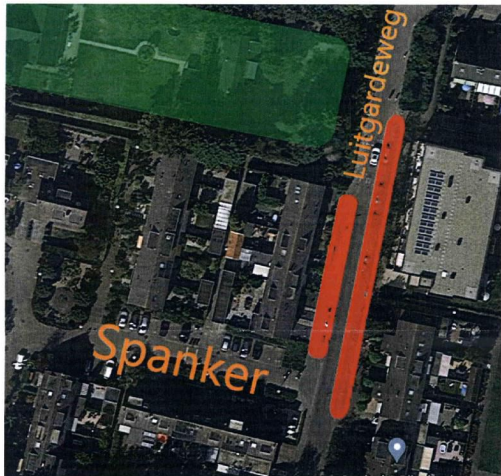
Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Bijlage:

De **rode** kleur wordt door de mensen aan de Luitgardeweg de auto neergezet. Het groene geeft het appartementen gebouw aan.



Overzicht verkeerssituatie Luitgardeweg

Gemeente Wijdemeren

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdemeren
Rading 1
1231 KB Loosdrecht

RDK 26 APR. 2021

Van:



Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
(NL.IMRO.1696.bp7800tLaantje342020-on00)

Loosdrecht, 26th april 2021

Dear Municipality of Wijdemeren,

On the website of the municipality of Wijdemeren is the "Draft zoning plan 't Laantje 3 and 4, in Loosdrecht." I hereby express my views with regard to this draft zoning plan.

1. On page 9 of the bestemmingsplan 't laantje 3 and 4 you state " In determining the siting and design of the apartment building, the characteristics of the adjacent buildings were taken into account in order to achieve an urban acceptable situation". This is indeed totally unrealistic as nowhere in the immediate surrounding area is a 5-level high (including the parking garage) building.

Below is Picture 1, of the surrounding area before and after building of the apartment block. As you can clearly see, that the building is totally out of proportion and does not strive to achieve an urban acceptable situation where only freestanding houses, two-under-one roof housing and row houses are present.

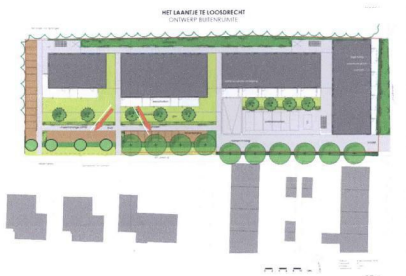
Picture 1: View of surrounding area before and after the apartment block is built.



2. In chapter 8 page 45 of the bestemmingsplan you state that "The developer informed the immediate surrounding residents about the plan and gave them the opportunity to respond. This communication and participation process has provided sufficient opportunity to give reactions to the plan.". This is totally misleading and false. The building plans that were distributed to the local residents were completely misleading and provided incorrect information and representations.

I draw your attention to the picture below. On the right-hand side of Picture 2, the original distributed and unrealistic expectation describing the extent of the Amberboom being planted. On the left-hand side the maximum diameter of the Amberboom. Leaving the surrounding residence with zero privacy.

Picture 2: Tree diameter left-side accurate representation vs. right-side inaccurate



The developer has repeatedly used false misrepresentations to mislead the surrounding resident. Below in Picture 3 is another example of reality vs misrepresentation being distributed by the developer. As can be seen in picture 3, the top illustration is totally unrealistic and inaccurate as an Amberboom will never reach that height or diameter. The bottom illustration is a realistic view of what privacy the Amberboom will provide when planted.

Picture 3: Unrealistic representation of privacy distributed to the local residents.



Participation is defined as the *"The process during which individuals, groups and organizations are consulted about or have the opportunity to become actively involved in a project or program of activity"*. No claim on sufficient participation can be made from the developer if the information that is distributed is inaccurate, lacking information and misleading and at no point was the directly affected surrounding residents actively consulted about the project.

3. As a final point to note, the advocate, Mr. Hein C. Vroege, will submit a second zienswijze on behalf of Spanker 16, highlighting other relevant viewpoints that should also be taken into consideration.

To conclude, I believe that the plans should be rejected by the municipality as the building does not fit with the adjacent buildings and structure heights, no privacy for the surrounding residents have been ensured. Finally, no claim on active participation of the surrounding residents can be made if false illustrations are being distributed to the residents and municipality.



Gemeente Wijdereen

INCR 23 APR. 2021

Raad van de gemeente Wijdereen
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht

Kenmerk: NL.IMRO.1696.BP7800(Lnt)je342020-on00

Geachte raad,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht voor realisatie van een appartementencomplex met 49 appartementen en een parkeergarage op het perceel gelegen ten zuiden van het Bosje van Sprengen, ten noorden van de woningen in de wijk Hallinckveld en aan de oostzijde aan de Luitgardeweg.

In 2013 hebben wij ons huis op [REDACTED] Loosdrecht gekocht. De redenen hiervoor waren o.a. de rust, ruimte en privacy. Indien het ontwerpbestemmingsplan doorgaat, zou dit allemaal verdwijnen.

Aan de zijkant van ons huis loopt een voetpad, genaamd 't Laantje. Daarnaast staat een woning met een grote tuin. In het nieuwe plan zou er naast ons huis een oprit voor een parkeerterrein en daaraan vast een appartementencomplex met 49(!) appartementen komen.

Onvoldoende afweging van belangen

1. Allereerst willen wij U te kennen geven dat onze belangen onvoldoende zijn afgewogen en het plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Het plan zal leiden tot tal van nadelige gevolgen voor ons woon- en leefgenot. Hier is te weinig aandacht voor geweest binnen de ruimtelijke onderbouwing en alleen daarom is al sprake van een onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd besluit.

Aantasting omgeving

2. Het plan maakt het mogelijk een gebouw van vijf bouwlagen met een bouwhoogte van 13 meter naar te zetten (dit terwijl eerst een bouwhoogte van 9 meter mogelijk was). Dit zal een overweldigend en dominant effect hebben op de naastliggende woningen in het algemeen en op die van ons in het bijzonder. Waar we eerst woonden naast een bescheiden vrijstaande woning met een grote tuin, wonen we straks naast meerdere appartementengebouwen met heel veel woningen. De omgeving heeft een dorp s karakter en bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw en groen. De massaliteit van het bouwplan, waaronder de bouwhoogte, is niet passend in de omgeving.

Bezonning

3. De gemeente heeft geen bezonningsstudie laten doen om te bezien of de beoogde bebouwing leidt tot een onaanvaardbare beperking van lichtinval bij de omliggende woningen in vergelijking tot de bestaande situatie. Dit terwijl De Godelindehof al een deel van de ochtendzon heeft weggenomen en het nieuwe appartementencomplex zal hier ook aan bijdragen.

Privacy

4. Ten aanzien van het aspect privacy zullen de appartementen op zeer korte afstand van onze woning gerealiseerd worden. In de bestaande situatie staat slechts 1 vrijstaande woning op een afstand 1naast onze woning. In de nieuwe situatie staan daar heel veel appartementen. Er zal sprake zijn van intensivering van gebruik en overlast die daarmee gepaard gaat, zoals verlies van privacy. In de nieuwe situatie kijken de bewoners naar verwachting vanuit de appartementen en balkons in onze tuin. Dit leidt tot een inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van de privacy. De huidige inijkmogelijkheden zijn veel beperkter. In de nieuwe situatie is gedurende de gehele dag sprake van inijk van de bewoners van de appartementen. Ook voor dit aspect is ten onrechte geen aandacht geweest.

Geluid

5. De rust zal volledig verstoord worden. Nu zitten we nog in onze tuin en horen we de vogels. Straks zal er herrie van de vele balkons komen van mensen die buiten zitten en auto's (berekend is dagelijks ruim 200 verkeersbewegingen) langs onze tuin en huis. Binnen de belangenafweging is ten onrechte geen aandacht geweest voor de toenemende geluidsoverlast (door de intensivering van gebruik/verkeersbewegingen 24 uur per dag en 7 dagen per week).



Uitlaatgassen

6. De stank van de uitlaatgassen van de auto's. Hoe wordt de stank voorkomen en hoe wordt voorkomen dat wij fijnstof inademen? De inrit is maar enkele meters van onze tuin en huis.

Verkeersdruk

7. Verkeersdruk op de Luitgardeweg. Het is momenteel al druk in de straat, mede door omliggende winkels op de Nootweg en appartementencomplex De Godelindehof, laat staat als er 49 appartementen (met gemiddeld 1,3 auto per woning) bij komen. Wij vragen ons af of er wel een juist onderzoek is uitgevoerd naar verkeers- en parkeeronderzoek, ok wordt het minder verkeersveilig bij meer verkeersbewegingen in een smalle straat als De Luitgardeweg met aan 2 kanten geparkeerde auto's.

Parkeerdruk

8. Ook is er bij het plaatsen van De Godelindehof al te weinig rekening gehouden met parkeerplekken. Bij de bouw van de Godelindehof werd ons en andere omwonenden ook voorgelouden dat dit geen probleem zou worden, maar dit bleek ik de praktijk wel het geval. Zoals achteraf reeds toegegeven. Wat wordt concreet gedaan om te voorkomen dat de parkeergelegenheden nog verder afnemen bij de bouw van een nieuw appartementencomplex? Nogmaals vragen wij ons af of er wel een goed onderzoek heeft plaatsgevonden naar parkeer- en verkeersdruk.

Groen in Loosdrecht

9. Al het aanwezige groen is aan het verdwijnen. Hoe wordt voorkomen dat elke groene plek in Loosdrecht volgebouwd wordt?

Verdwijnen van de horizon

10. Er zijn allerlei plannen om de hoogte in te gaan met gebouwen, maar dat is niet het dorpsgezicht dat mensen voor ogen hebben. Hoe wordt voorkomen dat ons dorp een stad wordt? Erve Knorr, De Nootweg, Het Achtererf, De Porseleinhaven, 't Laantje, allemaal (plannen voor) hoogbouw.

Waardevermindering woning

11. Iemand zit natuurlijk liever naast een voetpad en daarnaast een grote tuin, dan naast een oprit en een appartementencomplex. Mede door de eerder genoemde redenen. De bouw van een massal complex zal effect hebben op de marktwaarde van onze woning. Op welke manier is hier rekening mee gehouden? Een schutting houdt dit niet tegen.

Wij verzoeken u, op grond van bovenstaande, het bestemmingsplan niet te wijzigen en te behouden zoals het is.

Gemeente Wijdemeren
 26 APR. 2021

Gemeente Wijdemeren
 T.a.v. de Gemeenteraad
 Postbus 190
 1230 AD Loosdrecht

afz:

Loosdrecht, 17 april 2021

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4

Geachte leden van de Raad,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken tegen het voorgenomen "ontwerpbestemmingplan 't Laantje 3 en 4".

Het betreft hier een éénzijdig plan ten gunste van de projectontwikkelaar waarbij volledig voorbij wordt gegaan aan de belangen en leefbaarheid van de omwonenden en omgeving. Dit telkens onder het mom van de (huidige) woningnood waarbij het daadwerkelijk oogmerk, financieel gewin van de Projectontwikkelaar stelselmatig wordt verdoezeld. Deze wil maar zo hoog en groot mogelijk bouwen om daarmee een zo groot mogelijk rendement te verkrijgen.

Alle relevante onderzoeken zijn onvolledig, onjuist en éénzijdig uitgevoerd door de Projectontwikkelaar met als doel zand in de ogen strooien van de gemeente en omwonenden.

Naast andere bezwaren neemt het beoogde plan een veel te groot volume in t.o.v. de omgeving en zeker in vergelijking met het huidige bestemmingsplan. Namelijk 2 villa's met bijbehorend groen. Deze villa's wil de Projectontwikkelaar vervangen door een flatgebouw met 49 appartementen, 4 verdiepingen hoog plus verdiepte parkeerkelder. Dit plan staat totaal niet in verhouding met de aanwezige ruimte op het beoogde kavel en latere verkeersafhandeling via de Luitgardeweg.

Het is niet zonder reden dat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van een dergelijk massaal en grootschalig bouwplan. Ter plaatse geldt het "bestemmingsplan kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" waarvoor geldt "behoud van het groen en het dorpse karakter". 't Laantje vormt een eenheid met de historische lintstructuur langs de Nieuw-Loosdrechtsedijk en valt daarmee onder bijzonder regiem. Het beoogde kavel wordt zowel aan de Noordzijde als aan de Westzijde begrenst door het historische "bos van Sprenger" wat vroeger heeft toebehoort aan een groter landgoed plus het monumentale woonhuis Jagtlust wat ook onderdeel is van de historische "lint structuur"

Er wordt in alle stukken telkens gesproken over 2 vervallen villa's. Het tegendeel is waar. De bebouwing op 't Laantje 4 dateert volgens het kadaster uit 1980 terwijl 't Laantje 3 in 2009 nieuw gebouwd is op de plaats waar jarenlang het huisje plus boomgaard van de Dames de Graaf heeft gestaan. Beide villa's worden bewoond en verkeren in uitstekende staat van onderhoud. 't Laantje 4 heeft geen verbinding met 't Laantje zelf. Aan de zijde van 't Laantje staat een dichte schutting plus haag. De in- en uitgang geschieden via de Luitgardeweg.

8

Concreet behelst mijn zienswijze de volgende punten:

1. Participatie: Er heeft nooit en te nimmer participatie plaats gevonden met de omwonenden over de omvang en de invulling van dit plan.
2. Stedenbouwkundig advies: Dit advies is vaag en onvolledig. Er wordt voorbij gegaan aan het historisch perspectief van 't Laantje wat enkel de bouw van enkele villa's toestaat.
3. Bomen effect analyse: Dit rapport is éénzijdig en onvolledig en gaat voorbij aan het historisch belang van het "Bos van Sprenger". Het te realiseren complex heeft een vernietigend effect op het, vanuit het bomenbeleidsplan 2011-2035, beschermde bos.
4. Quick scan flora en Fauna: Dit rapport is zeer algemeen opgesteld en geeft geen invulling aan de waarde van het bos, het bos ligt zeer dicht tegen Natura 2000 gebied en heeft vanuit historisch perspectief hier zelfs onderdeel van uitgemaakt. Ook is het bos leefgebied van diverse unieke beschermde dieren. Das, Bosuil, Bonte Specht en Vleermuis.
5. Verkeersonderzoek: Dit onderzoek is éénzijdig uitgevoerd. Er bestaat grote zorg over de verkeersontwikkeling. Door de komst van het appartementen complex zal zowel de verkeersdruk als ook de parkeerdruk toenemen. Dit zal ten kosten gaan van de verkeersveiligheid.
6. Turbulentie: De plaats van dit massale Flatgebouw zal in onze woonwijk Spanker leiden tot meer en zwaardere turbulenties bij de in ons land veel voorkomende noordelijke en oostelijke windrichtingen
7. Financiële haalbaarheid: Dit argument gebruikt de Projectontwikkelaar telkenmale om het plan zo massaal en grootschalig te kunnen ontwikkelen. Een kleinschalig project past veel beter op dit beoogde kavel. Echter er is geen enkel initiatief geweest vanuit de Projectontwikkelaar om dit verder te onderzoeken. De belangen zowel van omwonenden maar ook van de natuur moeten wijken voor de financiële belangen van de Projectontwikkelaar.
8. Vogelvlucht impressie: Deze impressie wordt veel te mooi voorgesteld en is niet in perspectief met de werkelijkheid. Maten en verhoudingen kloppen totaal niet in deze impressie.
9. Hinder en overlast: Door de komst het complex zal de hinder en overlast op de omwonenden sterk toenemen en de privacy sterk afnemen. Het complex is te massaal en kan onvoldoende afgeschermd worden om deze hinder tegen te gaan.
10. Sociale woningbouw: De gemeente eist in haar woonvisie 1/3 sociale woningbouw. De projectontwikkelaar heeft het telkenmale in zijn plan over "sociale koop". Het is onduidelijk wat hier nu wordt bedoeld en hoe dit geborgd gaat worden. Er is onder de woningzoekenden veel behoefte naar sociale huur.
11. AERIUS berekening: Uw commissiestuk begint met "De PAS maakt dit bouwplan niet onmogelijk". Hierin spreekt u zelf al de twijfel uit. De Projectontwikkelaar heeft dit onderzoek laten uitvoeren. "Het is wederom de slager die zijn eigen vlees keurt!" De gemeente zal hier zijn verantwoordelijkheid in moeten tonen. Het is onmogelijk aan te nemen dat deze grootschalige bouw en bewoning leidt tot 0,00 toename. U kunt dit niet terug leggen naar de verantwoordelijkheid van de Projectontwikkelaar zoals u stelt in uw stuk.
12. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai: Hier wordt de geluidsnorm van 48dB maar liefst met 5 dB overschreden.

Bijlagen 4 pagina's:

1 Participatie:

Er heeft nooit participatie plaats gevonden met de omwonenden. Op 9 december 2019 heeft de Projectontwikkelaar een inloop bijeenkomst georganiseerd in de Openbare bibliotheek in Loosdrecht. Echter toen waren de plannen al in een vergevorderd stadium. In aanloop naar deze bijeenkomst werd er al veel reclame gemaakt in de lokale pers zodat deze bijeenkomst zeer druk werd bezocht door toekomstige geïnteresseerden en de betrokken omwonenden totaal niet aan bod zijn gekomen. Bij vragen werd door de projectontwikkelaar medegedeeld dat deze plannen definitief en min of meer al goedgekeurd waren door de wethouder de Kloet. Het enige wat ons nog open stond was de zienswijze en eventuele gang naar de rechter. Maar over de massaliteit van het plan viel met de ontwikkelaar niet meer te praten. Anders was het plan financieel niet haalbaar. Na de 1^e commissie vergadering Ruimte en Economie van 27 mei 2020 oordeelde de commissie dit plan te grootschalig en absoluut onacceptabel voor het beoogde kavel en verwees het plan terug naar de tekentafel.

Op 17 augustus 2020 werd door de Projectontwikkelaar per brief de nieuwe plannen gepresenteerd aan de betrokken omwonenden. Aan de massaliteit van het gebouw was niets veranderd enkel wat cosmetische aanpassingen plus het gebouw was 10 meter naar achter geschoven. Nu tegen de bosrand aan. De betrokken omwonenden kregen tot 2 september 2020 de tijd om te komen met reacties. (Midden in de vakantie periode) Echter werd er al bij gezegd dat het niet e bedoeling was het plan opnieuw te schetsen zoals de commissie voorstelde daar het anders wederom financieel niet haalbaar is.

2 Stedenbouwkundig advies:

Het bijgevoegde "uitleg Stedenbouwkundig advies" is onvolledig en laat nog op veel punten ruimte en onduidelijkheden open. Het lijkt erop dat het perspectief naar het beoogde kavel hier in mist. Aangaande een aanvraag in 2016 van dezelfde projectontwikkelaar voor de bouw van 2 twee-onder-een-kapwoningen op 't Laantje 1 gaat de stedenbouwkundige hier veel dieper op in en stelt in zijn advies van 8 juni 2016 aan de Gemeente Wijdmeren met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing en ontsluiting: "Bebouwingstypologie en bebouwingsdichtheid: "t Laantje vormt een eenheid met de historische lintstructuur langs de Nieuw-Loosdrechtsedijk. In dit Milieu is een kleinschalige, gevarieerde opzet op zijn plaats. Een verkaveling met twee-onder-een-kapwoningen doet daar geen recht aan. Langs 't Laantje staan nu alleen vrijstaande woningen en een invulling met twee of drie vrijstaande woningen is daarom meer passend. Deze woningen dienen een individuele uitstraling te krijgen en een architectuur die aansluit bij de bij de lintbebouwing. De beoogde bouwhoogte is één bouwlaag met kap" Hoe kan het dan dat 5 jaar na dato aan hetzelfde Laantje met historische waarde twee villa's moeten wijken voor een Flat gebouw van 4 bouwlagen met 49 appartementen.

✓

3 Bomen Effect analyse:

Het bos van Sprenger heeft behoort aan een groter landgoed wat zich uitstrekte van de Nieuw-Loosdrechtsedijk (Jagtflust) tot aan de Rading. Het overgebleven gedeelte van dit landgoed "Bos van Sprenger" is beleidsmatig beschermd in Bomenbeleidsplan 2011-2035. Het betreft structuur bescherming met individueel beschermwaardige bomen onder andere bomen uit 1900 en daarvoor, welke een speciale aandacht vereisen. (Bv een unieke zeven-armige tamme kastanjeboom) Kap van bomen in dit bos is derhalve niet zondermeer mogelijk. Het uitgangspunt is behoud en/of versterking. In een gesprek wat ik heb gevoerd in januari 2020 met de firma Cobra in Utrecht (Dit is het bedrijf dat bomen inspecties uitvoert voor de gemeente Wijdemeren) is ook aangegeven dat dit een zeer kwetsbaar historisch bos betreft waar je niet zomaar een grootschalig appartementencomplex tegen aan kan zetten. Dit zal de gezondheid van de bomen in het bos sterk benadelen.

Het bijgeleverde rapport van Colijn is hier onvolledig in. In dit rapport wordt uitgegaan vanuit het perspectief van de Projectontwikkelaar en zal een kwetsbaar historisch bos uiteindelijk het onderspit moeten delven. Het risico voor de bomen is hoog temeer en de onderzoeken zijn nog onvolledig. Zo moet er ook nog verdere onderzoek gedaan moeten worden naar het effect van de bouw maar ook naar het effect van het uiteindelijke gebouw op de bomen in het bos. Voor het bouwen van de parkeerkelder is langdurige bron bemaling nodig. Deze bemaling heeft desastreuze gevolgen voor de waterstand van het bos. Men heeft hier totaal geen zicht op. Tevens is de analyse niet gericht op het gehele bouwplan maar wordt er gesproken van Laantje 4 plus gedeelte van Laantje 3 en niet het volledige Laantje 3. Het is een aan elkaar geplakt rapport over verschillende jaren. Het project wordt zo strak aan de zuidkant van het bos gerealiseerd dat het historische bos hier zwaar onder zal leiden.

5 Verkeersonderzoek:

Dit onderzoek is uitgevoerd in het belang van de projectontwikkelaar en wordt niet getoetst vanuit de buurt. Nu al leidt de verkeersintensiteit op de Luitgardeweg geregeld tot problemen. Geparkeerde auto's langs de gehele Luitgardeweg hinderen het uitzicht en belemmeren de vrije doorgang. Deze drukte is al significant toegenomen na het in gebruik nemen van de vernieuwde Godelindehof. Nog meer verkeers- en parkeerdrukke kan deze straat niet aan. Door de komst van de 49 appartementen zullen de parkeerbehoeften en de verkeersbewegingen extreem toenemen, niet alleen op de Luitgardeweg maar ook in de omliggende straten zoals Spanker en van Mijndenlaan zullen deze onaanvaardbare vormen aannemen. Dit komt de ontsluiting en verkeersveiligheid niet ten goede. Veel meer dan in het onderzoek wordt geschat. Daarbij worden er 6 kostbare parkeerplaatsen aan de Luitgardeweg opgeofferd om het in- en uitgaande verkeer naar het te bouwen appartementencomplex te vergemakkelijken. De smalle kant van het complex zit te dicht aan de Straatzijde (Luitgarde weg) en er is onvoldoende ruimte op het eigen terrein voor een goede in- en uitstroom. Het uitrijden vanaf het complex brengt wel degelijk veiligheidsrisico's met zich mee.

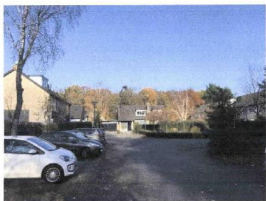


7 Financiële haalbaarheid:

Het aanpassen van het plan is nooit bespreekbaar geweest met de Projectontwikkelaar daar het anders volgens zijn zeggen anders niet financieel haalbaar zou zijn. Echter mag dit argument "Financiële haalbaarheid" nooit de maatstaaf zijn boven de belangen en leefbaarheid van de omwonenden en de buurt. Er wordt hier in dit hele project totaal geen rekening gehouden met de huidige omwonenden. Een kleinschalige bebouwing zal hier veel beter op zijn plaats zijn.

8 Vogelvlucht impressie:

Hier ziet u het werkelijke perspectief wat de buurt (Spanker) te zien krijgt als dit wanstaltige grootschalige bouwplan doorgang zal vinden



Dit wordt het uitzicht vanuit de achtertuin.



9 Hinder en overlast:

Het complex zal voor het overgrote gedeelte worden gesitueerd langs zuidkant van het beoogde kavel of te wel langs 't Laantje. Balkons en dergelijke zijn ook aan deze zijde gesitueerd. Dit zal zal de "leefzijde" worden van het complex. Omwonenden zullen geconfronteerd worden met een verhoogde hinder van licht en geluidsoverlast met een onaanvaardbare vermindering van privacy. Ook de in- en uitrit zal langs deze zijde worden gesitueerd. Hier zal overlast door ontstaan vanwege de enorme toename van verkeersbewegingen. Daarnaast wordt het complex dicht tegen het "Bos van Sprengen" gesitueerd. Het bos maar ook zijn bewoners zullen hier enorme schade van ondervinden.

12 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai:

Hier wordt de geluidsnorm van 48dB maar liefst met 5dB overschreden. De gemeente wil dit oplossen door via een ontwerpbesluit de norm voor de geluidshinder voor dit ontwerp bestemmingsplan te verhogen van 48dB naar 53dB. Op haar website geeft de gemeente aan dat plan ter Syde in Loosdrecht niet gebouwd kan worden vanwege overschrijding van de geluidsnorm van 48dB. Dan kunt u hier niet éénzijdig de geluidsnorm verhogen naar 53dB. Dat is met 2 maten meten. Bovendien is iedere 3dB verhoging een verdubbeling van het geluid. Dus in dit geval bijna 4 x zo veel geluid.



B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

Gemeente Wijdereen

20 APR 2021

Gemeente Wijdereen
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Kenmerk ontwerpbesluit 1:
Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht
IMRO-idnr.: NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00

Kenmerk ontwerpbesluit 2:
Vaststelling hogere waarden artikelen 83 en 110a Wet geluidshinder vanwege
bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht

Datum: 28 april 2021

ZIENSWIJZE

Appellanten:



B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

gemachtigde: mr. H.C. Vroege
van: Beks & Beks Advocaten te Hilversum

Alle appellanten kiezen voor deze procedure woonplaats op het kantoor van Beks & Beks Advocaten aan de Marathon 3 H te Hilversum, postcode 1213 PB

Verweerder:

**Het College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Wijdmeren**

Inleiding

1. Appellanten, hierna de **"omwonenden"**, hebben kennisgenomen van (1) het ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht (het **"ontwerpplan"**) en (2) het ontwerpbesluit Vaststelling hogere waarden artikelen 83 en 110a Wet geluidshinder vanwege bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht (het **"ontwerpbesluit"**), tezamen met de bijbehorende toelichting en bijlagen te noemen de **"plannen"**, van het College Van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdmeren (de **"gemeente"**). De omwonenden kunnen zich niet met deze plannen verenigen en zullen in deze zienswijze hun standpunt toelichten.
2. De plannen beogen de ontwikkeling mogelijk te maken van een appartementengebouw met 49 woningen in een gebied dat thans onderdeel uitmaakt van een klein bos binnen de bebouwde kom van Nieuw-Loosdrecht, het Bos van Sprenger. De omwonenden overleggen als **bijlage 1** een kadastrale kaart

van de omgeving van het plangebied (geel omgrensd), met daarop weergegeven het openbare bosperceel (blauw ingekleurd) en voorts met de namen van de omwonenden weergegeven op hun respectievelijke percelen:



3. De omwonenden hebben begrip voor het feit dat de gemeente dringend woningen bij moet bouwen. Echter, zij achten de gekozen locatie ongeschikt voor bouwplannen op de beoogde schaal. De omwonenden zullen hierna toelichten waarom zij vinden dat de voorliggende plannen op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen zijn en dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en met de belangen van de natuur.
4. Meer specifiek richten de bezwaren van de omwonenden tegen de ontwerpplannen zich op de volgende aspecten:
 - I. Er is onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de boomstructuur;
 - II. Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor flora en fauna;

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

- III. Nagelaten is te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het aanleggen van een (parkeer)kelder voor de omgeving;
 - IV. Er is onvoldoende rekening gehouden met Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen;
 - V. Een gebouw met vier woonlagen is ruimtelijk niet passend in de dorps omgeving;
 - VI. Er is onvoldoende rekening gehouden met de overlast en aantasting van privacy die de omwonenden van de plannen zullen ondervinden;
 - VII. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluidsbeperkende maatregelen;
 - VIII. De verkeersveiligheid in en om 't Laantje is onvoldoende geborgd.
 - IX. Er is geen deugdelijk watertoetsproces gevolgd
- De bovenstaande onderwerpen zullen achtereenvolgens worden besproken.

1. In het ontwerpplan is onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de boomstructuur

- 5. Het in Wijdmeren geldende bomenbeleidsplan Boombeleid Wijdmeren 2011-2035 (het "**bomenbeleidsplan**"), biedt houvast bij het consolideren of uitbreiden van de boomstructuur bij gebiedsontwikkeling en herstructurering. Waardevolle boomstructuren dienen aldus het beleidsplan in vast te stellen ruimtelijke plannen te worden beschermd.¹
- 6. De omwonenden tonen een als bijlage bij het bomenbeleidsplan behorende kaart van Loosdrecht, waarop het Bos van Sprenger is omcirkeld:

[zie volgende pagina]

¹ Zie Hoofdstuk 1, p. 3

LOOSDRECHT



Legenda: lichtgroen = gemeentelijke hoofdstructuur van bomen
donkergroen = niet-gemeentelijke bomenstructuren

7. De plannen beogen te worden gerealiseerd in de lichtgroene gemeentelijke hoofdstructuur.
8. Uit het bomenbeleidsplan volgt dat bestemmingsplannen de bomenstructuur dienen te consolideren dan wel uit te breiden. Het bomenbeleidsplan benoemt geen enkele situatie waarin aantasting van de boomstructuur geoorloofd is. Het voorliggende ontwerpplan beoogt het tegenovergestelde te bewerkstelligen als wat het bomenbeleidsplan voorschrijft, namelijk het mogelijk maken van de kap van een gedeelte van de bomenstructuur ten behoeve van woningbouw.
9. Normaliter is de gemeente consequent in het beschermen van het Bos van Sprenger als structureel openbaar groen. De omwonenden overleggen een afwijzing van een verzoek tot aankoop van een strook grond aan de Nieuw-Loosdrechtsdijk 59 als **bijlage 2**.

BEKS & BEKS
ADVOCATEN

10. De omwonenden concluderen dat het ontwerpplan grootschalige bomenkamp in gemeentelijke hoofdstructuur van bomen mogelijk beoogt te maken, hetgeen niet verenigbaar is met staand beleid. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel moet de burger erop kunnen vertrouwen dat een bestuursorgaan het geldende beleid consequent toepast. De plannen zijn derhalve in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- II. *Onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het ontwerpplan voor de in het Bos van Sprenger residerende fauna*
11. De gemeente heeft een quickscan laten uitvoeren door de Natuurbank Overijssel (de "**quickscan**", bijlage 8 bij de toelichting). De omwonenden concluderen dat dit onderzoek onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen.
12. Om te beginnen willen de omwonenden erop wijzen dat de quickscan behoorlijk onzorgvuldig is opgesteld:
- op pagina 7 is een vermeende impressie weergegeven van het eindbeeld. Deze 'impressie' is niet deugdelijk en toont enkel bebouwing op het perceel 't Laantje 4;
 - op pagina 12 is aangegeven dat het plangebied bestaat uit een deel van een agrarisch erf met varkensstallen. Een duidelijk voorbeeld van slordig knip- en plakwerk. Later op de pagina staat dat het perceel midden augustus overdag met een zaklamp is geïnspecteerd;
 - er is gebruik gemaakt van een luchtfoto van het plangebied die meer dan 2 jaar oud is en waarop de bebouwing op 't Laantje 1 niet meer representatief is
13. Ook de opzet van het onderzoek deugt niet. Het onderzoek is beperkt tot de bij 't Laantje 3 en 4 behorende percelen (zie p. 8 onder 3.4). Voor een zorgvuldige afweging had echter ook gekeken moeten worden naar de invloed van de plannen op de omgeving (waaronder: de rest van het Bos van Sprenger). Door deze te strikte beperking in de omvang van het onderzoeksgebied zijn de volgende aspecten geheel buiten beschouwing gebleven:
- welke invloed is te verwachten van de bouwwerkzaamheden (1 jaar lang minimaal 8 uur per dag overlast) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?
 - welke invloed is te verwachten van het appartementencomplex (ontnemen zonlicht, overlast bewoning, overlast verkeersbewegingen, kunstverlichting) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?

BEKS & BEKS
ADVOCATEN

- welke invloed heeft het aanleggen van de parkeerkelder en de ten behoeve daarvan noodzakelijke werkzaamheden (waarover later meer) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?

De omwonenden concluderen dat onvoldoende onderzoek is gedaan waardoor niet alle belangen, waaronder het natuurbelang van het Bos van Sprenger, buiten beschouwing zijn gelaten.

14. Voorts leven er veel meer beschermde diersoorten in en om het plangebied dan in de quickscan is vastgesteld. Er bevinden zich meerdere dassenburchten in het Bos van Sprenger. De omwonenden plaatsen ter illustratie een foto van 1 van de 2 dassenburchten nabij de houtwal op de erfgrans tussen het perceel van de heer Schaap (Nieuw Loosdrechtsedijk 59, kadastraal bekend Loosdrecht C 5863) en het perceel waarop het openbare gedeelte van het Bos van Sprenger staat (kadastraal bekend Loosdrecht C 5311):



15. Door de aanwezigheid van de das in (c.q. nabij) het plangebied is verdiepend onderzoek vereist. Het kennisdocument Das (BIJ12, 2017) en de soortenstandaard Das (Dienst Regelingen, 2012) stellen dat vervolgonderzoek antwoord moet geven op de volgende vragen:

- Is de das aanwezig in of nabij het plangebied of het gebied waar de ingreep plaats gaat vinden?
- Welke functie(s) heeft dat gebied voor de das?
- Wat is de omvang en gunstige staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populatie van de das?

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

- Welke eigenschappen van het gebied moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden?
- Wat is de inschatting van het succes van de te nemen maatregelen?
- Welke maatregelen moeten getroffen worden om aan de zorgplicht te voldoen?
- Zijn er oplossingen die voor de das meer bevredigend zijn (alternatieven)?
- Welk wettelijk belang geldt er voor de uitvoering van de werkzaamheden?
- Welke maatregelen worden er getroffen om zorgvuldig handelen te garanderen voor de das?

De gemeente had dit onderzoek niet mogen nalaten.

16. Voorts zijn er regelmatig uilen te horen in en om het plangebied, er leven eekhoorns en er leven ringslangen (waargenomen in de omgeving in NDF 2011-2021). Ook naar deze beschermde diersoorten is nader onderzoek geboden.

17. De omwonenden zijn doende een second opinion te verkrijgen op de uitgevoerde quickscan. Deze is op moment van schrijven niet gereed en zal worden nagezonden.

18. Niettemin achten de omwonenden het op grond van het voorgaande reeds evident dat de gemeente heeft nagelaten om voldoende onderzoek te doen naar de gevolgen voor de plannen van de natuur. Derhalve zijn de plannen onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

II. Onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van het aanleggen van de parkeerkelder

19. Uit de toelichting op de plannen volgt dat de voor de bewoners van het appartementencomplex benodigde parkeerplaatsen in een kelder onder het complex beogen te worden gerealiseerd. Over de gevolgen hiervan is niets in de plannen te vinden.

20. Het grondwaterpeil ter plaatse is slechts circa 1 meter onder het maaiveld. Om de benodigde kelder aan te leggen, zal dit peil in elk geval gedurende de bouw voor een lange periode middels mechanische drainage moeten worden verlaagd. Uit ervaring weten de omwonenden dat dergelijke drainage gepaard gaat met het maandenlang laten draaien van aggregaten. Dit aspect wordt geheel niet genoemd in de plannen en de daarbij behorende toelichting.

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

21. De omwonenden vermoeden dat langdurige drainage significante schadelijke gevolgen kan hebben voor de natuur. Voorts vrezen zij overlast en aantasting van hun tuinen. Door dit aspect geheel buiten beschouwing te laten, heeft de gemeente de plannen onzorgvuldig voorbereid, onvoldoende gemotiveerd en nagelaten alle relevante plannen bij haar afweging te betrekken.

IV. Er is onvoldoende rekening gehouden met Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen

22. Het plangebied bevindt zich op slechts 190 meter van Natura 2000-gebied nummer 95 Oostelijke Vechtplassen. Gezien de schaal van het project is niet ondenkbaar dat er een negatieve invloed uit zal gaan van het project op het Natura 2000 gebied. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met Gedeputeerde Staten. In dit geval had Gedeputeerde Staten benaderd moeten worden voor een Voortoets. De gemeente heeft ten onrechte nagelaten deze stappen te zetten. Daarmee is het plan onzorgvuldig voorbereid.

23. De omwonenden hebben hun twijfels bij de stellingen van de gemeente omtrent de stikstofuitstoot. Zij vragen zich af of de berekening wel deugdelijk is, en of wel alle aspecten zijn meegereculeerd - zoals bijvoorbeeld de aggregaten die voor de drainage vereist zullen zijn. De omwonenden merken op dat zij thans onderzoek laten uitvoeren naar de stikstofdispositie, dit onderzoek is op moment van schrijven nog niet gereed.

V. Een gebouw met vier woonlagen is ruimtelijk niet passend in de dorps omgeving

24. In de geldende Structuurvisie Wijdmeren heeft de gemeente als uitgangspunt geformuleerd: 'een beperkte ontwikkeling met behoud van het goede' (p. 59). De voorliggende plannen zien op een groot en hoog appartementengebouw ten koste van beschermde groenstructuur, en staan daarmee volstrekt haaks op het uitgangspunt van het beleid van de gemeente.
25. Later op p. 59 van de Structuurvisie wordt gesteld dat "[n]ieuwbouw dorps van karakter en schaal" dient te zijn. In de directe omgeving van het plangebied is niet één appartementengebouw met 4 woonlagen te vinden. Een gebouw van deze hoogte en schaal doet denken aan de bebouwing in steden als Hilversum en is absoluut niet passend binnen de lokale context.

26. In de Structuurvisie worden tal van mogelijkheden voor nieuwbouw benoemd, zoals het gebied ten zuiden van Kortenhoef, Ter Sype en enkele (voormalig)

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

bedrijventerreinen. Het ontwikkelen van appartementencomplexen binnen de kern Nieuw-Loosdrecht staat hier nadrukkelijk niet tussen, laat staan het ontwikkelen van een dergelijk complex in beschermde groene structuur.

27. De omwonenden concluderen dat het ontwerpplan niet verenigbaar is met de in Wijdmeren geldende Structuurvisie en daarmee strijdig is met staand beleid. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel moet de burger erop kunnen vertrouwen dat een bestuursorgaan het geldende beleid consequent toepast. De plannen zijn derhalve in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

VI. Er is onvoldoende rekening gehouden met de overlast en aantasting van privacy die de omwonenden van de plannen zullen ondervinden

28. De omwonenden beginnen met op te merken dat het ontwerpbesluit uitermate onzorgvuldig is opgesteld. De huidige huizen met adres 't Laantje 3 en 4 worden besproken als vervallen woningen, terwijl deze huizen absoluut niet vervallen zijn en op pagina 7 is onder "waarborgen geluidsniveau" een passage opgenomen over een schoolgebouw, kennelijk gekopieerd uit een ander rapport.
29. Ook inhoudelijk zijn er omissies. De gemeente heeft enkel onderzoek gedaan naar de geluidshinder die in de te realiseren appartementen zal worden ondervonden van het wegverkeer. De gemeente heeft echter geheel nagelaten te onderzoeken welke (indirecte) geluidshinder de plannen zullen veroorzaken voor de omwonenden. De vele verkeersbewegingen die door de plannen worden veroorzaakt, zouden voldoende aanleiding voor de gemeente moeten zijn om hiernaar onderzoek te doen. Dit aspect is echter geheel buiten beschouwing gelaten
30. Ook bij andere aspecten zijn de belangen van omwonenden onvoldoende meegewogen. De plannen beogen de bouw te bewerkstelligen van een complex met een hoogte van 11 meter. De balkons zijn gelegen aan de kant van 't Laantje en kijken rechtstreeks uit in de tuinen van de families Van Vliet, Schouten en Morks. In de toelichting op het ontwerpplan wordt gesteld dat in samenspraak met de omwonenden zal worden gezocht naar geschikte beplanting om de inijk te verminderen. Een dergelijke bewering is zeer vrijblijvend en waarborgt de privacy van de betreffende families allerminst. Voorts zijn de bergingen, die aanvankelijk in de kelder zouden worden gesitueerd, verplaatst nabij de zuidgrens van het perceel, aan de kant van 't Laantje. De omwonenden zijn door deze wijziging ernstig benadeeld. Het gebruik van 49 bergingen op enkele meters van hun tuin zal eveneens grote geluidsoverlast met zich meebrengen.

BEKS & BEKS
ADVOCATEN

31. De omwonenden verwachten ernstige geluidsoverlast en ernstige aantasting van hun privacy. De gemeente dient alle bij een besluit betrokken belangen te onderzoeken en op begrijpelijke wijze tegen elkaar af te wegen. De gemeente heeft nagelaten dit onderzoek uit te voeren en eveneens nagelaten om te borgen dat maatregelen worden getroffen om de overlast tot een minimum te beperken. Derhalve zijn de plannen op ondeugdelijke wijze tot stand gekomen.

IV. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluidsbeperkende maatregelen

32. In het ontwerpbesluit wordt toestemming gegeven voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 82 van de Wet Geluidshinder. In het ontwerpbesluit wordt erkend dat het mogelijk is om geluidsbeperkende maatregelen te treffen, zo is het mogelijk om geluidsarm asfalt toe te passen. Echter, de gemeente wil deze maatregelen om financiële redenen niet uitvoeren. De Wet geluidshinder bevat in art. 110a de verplichting om, in gevallen waar de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden, geluidsbeperkende maatregelen te treffen, tenzij daar "overwegende bezwaren" tegen bestaan. De gemeente stelt dat geluidsbeperkende maatregelen te kostbaar zouden zijn. Noch in het besluit, noch in de bijlagen is echter toegelicht hoe hoog de kosten van deze maatregelen zouden uitvallen. De gemeente lijkt dit aspect niet te hebben onderzocht. Nu niet duidelijk is hoe duur het zou zijn om de overlast te minimaliseren, is de bewering dat er financiële bezwaren zijn niet begrijpelijk en onvoldoende gemotiveerd.

VIII. De verkeersveiligheid in en om 't Laantje is onvoldoende geborgd en er is geen rekening gehouden met de gevolgen voor omwonenden

33. In het Aanvullend verkeersonderzoek Het Laantje Nieuw-Loosdrecht (het "verkeersonderzoek", bijlage 2 bij de toelichting) wordt vastgesteld dat de verkeersontsluiting voor fietsers en voetgangers van het beoogde appartementengebouw naar de belangrijkste ontsluitingsweg Nieuw Loosdrechtsedijk zal lopen via 't Laantje. Per saldo leidt het planvoornemen voor 't Laantje, aldus het verkeersonderzoek, tot een toename van circa 200 extra verkeersbewegingen per etmaal. Geheel ongemotiveerd wordt vervolgens gesteld dat het plangebied een goede verkeerskundige ontsluiting kent voor alle modaliteiten. 't Laantje is echter volstrekt ongeschikt om deze verkeersstroom te verwerken.
34. 't Laantje is een smal semipubliek straatje dat grotendeels privaat eigendom is. De omwonenden overleggen een fotorapportage als **bijlage 3**. Het straatje is slechts krap 3 meter breed. 't Laantje is vanaf de kant van de Nieuw Loosdrechtsedijk toegankelijk met de auto als doodlopende straat. De aanwonenden gebruiken 't

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

Laantje om bij de parkeerplaatsen bij hun huis te komen. Fietsverkeer kan de straat gebruiken om op het Spanker te komen. Er loopt een voetpad naar de Luitgardeweg.

35. In het verleden zijn meerdere erfdienstbaarheden van weg gevestigd met betrekking tot 't Laantje, de omwonenden vermoeden dat dergelijke erfdienstbaarheden bestaan ten behoeve van de tot het plangebied behorende percelen. Voorts is op 6 december 2017 door de Raad van State geoordeeld dat 't Laantje kwalificeert als openbare weg (**bijlage 5**). De plannen bevatten geen waarborgen die verhinderen dat bewoners van het te realiseren complex ook met de auto van 't Laantje gebruik zullen maken. Dit aspect is onvoldoende zorgvuldig voorbereid door de gemeente.
36. Ook als waarborgen worden getroffen waardoor louter fietsers en voetgangers van 't Laantje gebruik maken, dan nog kunnen de conclusies van de gemeente niet worden gevolgd. Momenteel wordt door aanwonenden al regelmatig overlast ervaren door fietsers en bromfietsers die met niet-aangepaste snelheid gebruik maken van 't Laantje. In de richting van de Luitgardeweg is een fietssluis opgenomen die belemmerend werkt, maar richting het Spanker is vrije doorgang mogelijk.
37. In het verleden is door de gemeente erkend dat 't Laantje onderhoud en herinrichting behoeft. In het besluitvormingsproces in verband met de ontwikkeling van de woningen 't Laantje 1a tot en met c, heeft de gemeente op 12 maart 2018 per brief aan de heer Schaap (**bijlage 4**) laten weten dat 't Laantje zou worden opgenomen in het gemeentelijke onderhoudsprogramma. Voorts zou 't Laantje na afloop van de bouw worden verhard en heringericht inclusief verkeerstechnische maatregelen en de afvoer van regenwater. Dit is een volstrekt loze belofte gebleken. Tot op de dag van vandaag heeft de gemeente zich niet om 't Laantje bekommerd en al het onderhoud overgelaten aan de eigenaren.
38. 't Laantje is momenteel niet geschikt om als verbindingsweg voor fietsers te functioneren. Personenauto's zijn, inclusief spiegels, doorgaans tussen de 200 en de 220 cm breed. Bestelauto's zoals gebruikt door de diverse post- en pakketdiensten zijn doorgaans 230 tot 240 cm breed (de Mercedes-Benz Sprinter is bijvoorbeeld 237,5 cm breed). Een fietsstuur meet, afhankelijk van maat en type fiets, doorgaans tussen 50 en 70 cm. In een straatje van krap 3 meter breed is het daarom niet of nauwelijks mogelijk om (veilig) met een auto een fiets te passeren. Daar komt nog bij dat de bussen van de pakketdiensten niet in 't Laantje kunnen keren en derhalve de terugweg achteruitrijdend af moeten leggen, hetgeen de veiligheid nog verder vermindert. Er dreigen levensgevaarlijke situaties te ontstaan indien hulpdiensten 't Laantje moeten gebruiken,

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N

39. Vanaf de parkeerplaatsen van de woningen 't Laantje 1a, b en c is het zicht naar 't Laantje beperkt. Toename van het fietsverkeer vergroot daarom de kans op ongevallen. Ook dit aspect is een reden om de verkeersbewegingen in het straatje zoveel als mogelijk is te beperken.

40. De stelling van de gemeente dat 't Laantje geschikt zou zijn voor het verwerken van 200 verkeersbewegingen per etmaal is in het licht van het voorgaande onbegrijpelijk.

41. De omwonenden concluderen dat de gemeente onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor verkeersveiligheid op 't Laantje en heeft nagelaten om de belangen van aanwonenden op dit punt voldoende mee te wegen.

IX. Er is geen deugdelijk watertoetsproces gevolgd

42. De omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen van de plannen op de waterhuishouding. In hoofdstuk 5 van de toelichting beschrijft de gemeente een deel van het juridisch kader en geeft zij enkele kenmerken van het plangebied. Vervolgens springt zij naar de conclusie dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het waterhuishoudkundig systeem. Elk onderzoek ontbreekt.

43. De omwonenden zijn van mening dat er gronden bestaan om te vermoeden dat het plan weldegelijk een verstorend effect zal hebben. Er wordt een parkeerkelder aangelegd, ten behoeve waarvan drainage zal worden toegepast, en verder is er een toename van de verharding met meer dan 700 m². Naar dit aspect had deugdelijk onderzoek moeten worden gedaan.

44. Voorts wijzen de omwonenden erop dat de gemeente bij de voorbereiding van de wijziging van een bestemmingsplan, overleg dient te hebben met het bestuur van het betrokken waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De gemeente lijkt te hebben nagelaten dit overleg te plegen.

B E K S & B E K S
A D V O C A T E N**Conclusie**

45. De omwonenden menen dat de plannen ten koste gaan van de natuur, niet passen in de omgeving, de leefbaarheid aantasten en een onveilige verkeerssituatie creëren. Zij zijn daarom van mening dat de gemeente van de plannen af moet zien.

REDENEN WAAROM:

De omwonenden van mening zijn dat het ontwerpplan en ontwerpbesluit dienen te worden verworpen.



Gemachtigde

BIJLAGE 1





BIJLAGE 2





Uw kenmerk:

Uw brief van:
5 september 2018Ons kenmerk:
Z.45399/D.225115
BijlagenDatum:
18 oktober 2018
Verzonden:Behandelend ambtenaar:
M.G.C. KuijtDoorkiesnummer:
416Onderwerp: afwijzing verzoek tot aankoop grond nabij
[redacted] te Loosdrecht

VERZONDEN 19 OKT. 2018

Geachte [redacted]

Op 5 september 2018 heeft u een verzoek ingediend tot aankoop van een strook gemeentegrond nabij uw woning aan de [redacted] te Loosdrecht.

Geen verkoop mogelijk

De gronduitgiftecommissie van de gemeente Wijdemereren heeft uw verzoek beoordeeld. Hierbij wordt onderzocht of er belemmeringen zijn om de strook gemeentegrond te verkopen. Uit dit onderzoek is gebleken dat uitgifte niet mogelijk is aangezien de grond nabij uw woning wordt aangemerkt als structureel openbaar groen. Uw verzoek wordt dan ook afgewezen.

Contact

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw mr M.G.C. Kuijt, medewerker van het team Vastgoed. Zij is bereikbaar op maandag en donderdag via het telefoonnummer (035) 65 59 416.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Wijdemereren,


J.M. Willekes
teammanager Vastgoed

BIJLAGE 3



























BIJLAGE 4





Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Datum:

2017-0660-HZ_WABO

12 maart 2018

Behandelend ambtenaar:
Ing. T. MedemblikDoorkiesnummer:
(035) 65 59 412

Bijlagen

Verzonden:

VERZONDEN 13 MAART 2018

Onderwerp: Zienswijze over aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van drie uitritten op perceel 't Laantje 1 te Loosdrecht

Geachte 

Op 15 januari 2018 ontving ik uw brief met daarin uw zienswijze over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het maken van drie uitritten op perceel 't Laantje 1 te Loosdrecht. In deze brief ga ik in op uw zienswijze.

Bestemmingplan

U merkt terecht op dat 't Laantje openbaar toegankelijk moet blijven. Het bestemmingsplan bepaalt inderdaad het gebruik van het laantje. Daar moeten de ontwikkelaar en ook de toekomstige eigenaren van de drie villa's zich aan houden.

Perceelgrenzen

De gemeente heeft geen behoefte aan het exact bepalen van de grens tussen het perceel van ROW vastgoed en het bosje van Sprengen. Dit is immers niet van invloed op het openbaar gebruik van 't Laantje. Voor wat betreft de andere grensgeschillen zult u met de eigenaren, wiens perceel aan uw eigen terrein grenst, afspraken moeten maken al of niet in aanwezigheid van het kadaster. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Onderhoud 't Laantje

Het onderhoud van 't Laantje zit in het gemeentelijk onderhoudsprogramma. Nadat de villa's gereed zijn, zal 't Laantje opnieuw worden verhard en heringericht inclusief verkeerstechnische maatregelen en de afvoer van het regenwater. Ook voor de begrenzing van het groen zal te zijner tijd een adequate oplossing worden bedacht. Dit zal uiteraard met de direct belanghebbenden worden gecommuniceerd.

Uitritten woningen

Voor het in- en uitrijden van en naar de percelen is een rijbaanbreedte op 't Laantje beschikbaar van ruim 5 meter. Dit is voldoende om te kunnen manoeuvreren en is vergelijkbaar met de manoeuvreerruimte op een parkeerterrein.

Brief gemeente Wijdmeren
Onderwerp : maken van een uitweg op perceel t Laantje 1 Loosdrecht
Kenmerk : 2017-0660-HZ_WABO
Datum : 12 maart 2018

2

Kappen bomen

De bomen bevinden zich op het perceel van ROW vastgoed. Voor het kappen van deze bomen is geen kapvergunning nodig. De bomen staan namelijk niet in de beschermde zones zoals deze op de kaart van het bomenbeleidsplan van de gemeente staat aangegeven.

Vragen

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, kunt u bellen met de heer T. Medemblik op telefoonnummer (035) 65 59 412. Wanneer u schriftelijk reageert verzoek ik u ons kenmerk 2017-0660-HZ_WABO te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,



K.G. Vrielink
medewerker Team Vergunningen

BIJLAGE 5



Betreft : Datum
6 december 2017Oms nummer
201704203/1/R1Uw kenmerk
16045Inlichtingen
R. Hamelink
070-4264012Onderwerp
Wijdmeren
Bp. 't Laantje 1 te Nieuw-LoosdrechtProcedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Raad
van State

201704203/1/R1.

Datum uitspraak: 6 december 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

G. Schaap, S.G. Schaap en P. Pekelharing, wonend te Loosdrecht,
gemeente Wijdmeren (hierna gezamenlijk: Schaap en Pekelharing),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Wijdmeren,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 maart 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuw-Loosdrecht, 't Laantje 1" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Schaap en Pekelharing beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

ROW Vastgoed B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: ROW Vastgoed B.V.) hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Schaap en Pekelharing, de raad en ROW Vastgoed B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 november 2017, waar Schaap en Pekelharing, bijgestaan door mr. R. Visser, en de raad, vertegenwoordigd door H.J.W. van Emmerik, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord ROW Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door R.J.N. Willemse, bijgestaan door mr. M.P.J. Smakman, advocaat te Hilversum.

Overwegingen

Inleiding

1. Met het plan wordt de bouw van in totaal drie vrijstaande woningen onder gelijktijdige sloop van alle bestaande bebouwing mogelijk gemaakt op het perceel 't Laantje 1. ROW Vastgoed B.V. is eigenaar van 't Laantje 1. De ontsluiting van het plan vindt plaats via de weg 't Laantje. Schaap en Pekelharing wonen aan weerszijden van 't Laantje.

Schaap en Pekelharing kunnen zich niet met het plan verenigen, omdat het plan volgens Schaap en Pekelharing niet uitvoerbaar is en leidt tot een verkeersonveilige situatie.

1.1. Op de verbeelding is aan het perceel 't Laantje 1 grotendeels de bestemming "Wonen" toegekend en is voorzien in drie bouwvlakken. Aan het noordelijk deel van het perceel is de bestemming "Tuin" toegekend en aan de weg 't Laantje is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede

ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatief

3. Eerst ter zitting hebben Schaap en Pekelharing betoogd dat er voor de ontsluiting van het plangebied een beter alternatief bestaat.

4. Behoudens in geschillen waar de wet anders bepaalt, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en, indien die termijn is gegeven, na de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht, nieuwe gronden worden ingediend, zij het dat die mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. Voor het antwoord op de vraag of de goede procesorde zich daartegen verzet, is in het algemeen bepalend een afweging van de proceseconomie, de reden waarom de desbetreffende beroepsgrond pas in een laat stadium is aangevoerd, de mogelijkheid voor de andere partijen om adequaat op die beroepsgrond te reageren en de processuele belangen van de partijen over en weer.

De Afdeling is van oordeel dat het in dit stadium van de procedure aanvoeren van de hiervoor genoemde nieuwe beroepsgrond in strijd is met de goede procesorde. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad en derde belanghebbende – door het in dit stadium van de procedure aanvoeren van de nieuwe beroepsgrond – zijn belemmerd in de mogelijkheid op passende wijze te reageren op deze nieuwe beroepsgrond, die (nader) onderzoek van feiten noodzakelijk maakt. Voorts zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat het voor Schaap en Pekelharing niet mogelijk was deze beroepsgrond eerder in beroep aan te voeren. De Afdeling zal de desbetreffende beroepsgrond daarom niet inhoudelijk behandelen.

Het betoog faalt reeds hierom.

Uitvoerbaarheid van het plan

5. Schaap en Pekelharing voeren aan dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Schaap en Pekelharing stellen dat zij eigenaar zijn van een deel van 't Laantje waarover de woningen zullen worden ontsloten. Ontsluiting via dit deel van 't Laantje is volgens Schaap en Pekelharing niet mogelijk, omdat er sprake is van een weg met een privaat karakter en gemotoriseerd verkeer door Schaap en Pekelharing niet zal worden toegestaan. De stelling van de raad dat ontsluiting mogelijk is omdat ROW Vastgoed B.V. een erfdienstbaarheid van weg heeft, is volgens Schaap en Pekelharing niet juist. Schaap en Pekelharing stellen dat uitsluitend met Pekelharing een erfdienstbaarheid is overeengekomen ten laste van zijn perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 59a, terwijl 't Laantje voor een deel op de gronden van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 59, in eigendom van Schaap, ligt. Daarnaast stellen Schaap en Pekelharing dat sprake is van een onevenredige verzwarende van de erfdienstbaarheid die overeengekomen is met Pekelharing nu het gebruik van 't Laantje zal toenemen. Ontsluiting over het deel van 't Laantje ten oosten

van het plangebied is volgens Schaap en Pekelharing niet mogelijk, omdat dit deel bestemd is voor voetgangersverkeer.

5.1. Artikel 4, eerste lid, van de Wegenwet luidt:

"Een weg is openbaar:

I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;

II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;

III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven."

5.2. De Afdeling stelt voorop dat volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 14 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN1099) voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding is indien deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

De Afdeling stelt vast dat er duidelijke indicaties zijn dat 't Laantje kwalificeert als openbare weg. Zo heeft ROW Vastgoed B.V. negen verklaringen overgelegd met betrekking tot de openbaarheid van 't Laantje. Deze verklaringen zien op verschillende periodes vanaf circa 1930 tot heden. Voorts heeft de gemeente de weg al langere tijd in onderhoud. Mocht er al sprake zijn van een weg met een privaats karakter, dan acht de Afdeling van belang dat ten laste van het perceel van Pekelharing en ten behoeve van 't Laantje 1 in 1974 een erfdienstbaarheid van weg is gevestigd, die kan worden uitgeoefend over een strook grond ter breedte van ongeveer 3 m om te kunnen komen van en te gaan naar de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Dat met Schaap geen erfdienstbaarheid is overeengekomen doet niet af aan de erfdienstbaarheid ten laste van het perceel van Pekelharing, waarover de ontsluiting kan plaatsvinden. De Afdeling ziet in het betoog over de verzwaring van de erfdienstbaarheid geen aanleiding voor het oordeel dat ontsluiting via 't Laantje niet mogelijk is, nu, gelet op de beperkte toename in het autoverkeer, niet evident sprake is van een onevenredige verzwaring.

Gelet op het voorgaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog faalt.

Verkeersveiligheid

6. Schaap en Pekelharing voeren aan dat het plan leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid. 't Laantje is door de huidige breedte van 2 m volgens Schaap en Pekelharing niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer waardoor de drie vrijstaande woningen niet op een veilige manier kunnen worden ontsloten. De raad stapt volgens Schaap en

Pekelharing te makkelijk over de kans op ongelukken, doordat gemotoriseerd verkeer op 't Laantje wordt toegestaan, heen. Schaap en Pekelharing stellen verder dat 't Laantje niet geschikt is voor gemotoriseerd verkeer vanwege de onoverzichtelijke situatie op de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De raad had volgens Schaap en Pekelharing een onderzoek moeten laten uitvoeren naar de ontsluiting van 't Laantje op de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

6.1. De ontsluitingsweg 't Laantje is voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg, zonder functie voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, die mede is bedoeld om de woningen aan 't Laantje te ontsluiten. De raad heeft toegelicht dat bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de smalle ontsluitingsweg waarvoor een passeerstrook bij de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Volgens de raad zal de beperkte toename van verkeersbewegingen via de huidige weg kunnen worden afgewikkeld. Verder heeft de raad toegelicht dat de kruising van 't Laantje met de Nieuw-Loosdrechtsedijk niet als problematisch wordt gezien, omdat er voldoende zicht is en de ligging in de bocht met zich mee brengt dat verkeersdeelnemers snelheid zullen minderen. Ter zitting is gebleken dat de drie woningen waarin het plan voorziet, mogelijk leiden tot een toename van ongeveer 10 tot 12 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op deze beperkte toename overweegt de Afdeling dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat geen extra onderzoek nodig is naar de verkeerssituatie op de kruising van 't Laantje met de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in hetgeen Schaap en Pekelharing hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat het plan tot verkeersonveilige situaties zal leiden. De Afdeling ziet daarom tevens geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de kans op ongelukken.

Het betoog faalt.

Verwijzing zienswijze

7. Schaap en Pekelharing hebben zich in het beroepsschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Schaap en Pekelharing hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Het betoog faalt.

Conclusie

8. Het beroep is ongegrond.

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding. Voor zover ROW Vastgoed B.V. heeft verzocht om Schaap en Pekelharing tot vergoeding van de door ROW Vastgoed B.V. gemaakte kosten te veroordelen, overweegt de Afdeling als volgt. Ingevolge artikel 8:75, eerste lid, van de Awb kan een natuurlijke persoon slechts in de kosten worden veroordeeld in geval van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht. Van dergelijk kennelijk onredelijk gebruik is niet gebleken, zodat geen aanleiding

201704203/1/R1

6

6 december 2017

bestaat om Schaap en Pekelharing te veroordelen in de proceskosten van ROW Vastgoed B.V.



201704203/1/R1

7

6 december 2017

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Daalder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Loo
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 december 2017

418-849.

Verzonden: 6 december 2017

BEKS & BEKS
ADVOCATEN



BEKS & BEKS
ADVOCATEN



Marathon 3
1213 PB Hilversum
Postbus 1222
1200 BE Hilversum

Aantekenen

Gemeente Wydemeren

Postbus 190

1230 AD Loosdrecht

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

248 gr.

208570

D

PostNL

28-04-2021 16:02

NL



3SRPK9055377045

1230AD 190

Gemeente Wijdmeren
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

REG. 28 APR. 2021

Indiening zienswijze

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht
 Plannummer: NL.IMRO.1696.BP7800Lntje342020-on00

Datum: 23 april 2021

Geachte leden van de Raad,

Ten aanzien van bovengenoemd Ontwerpbestemmingsplan willen wij hierbij onze zienswijze kenbaar maken.

Planomschrijving: Het plan behelst de realisatie van een appartementencomplex in (gedeeltelijk) 4 bouwlagen met 49 appartementen en parkeergarage. Het perceel ligt ten zuiden van het Bosje van Sprengen, ten noorden van de woningen in de wijk Hallinckveld en aan de oostzijde loopt de Luitgardeweg. De twee bestaande vrijstaande woningen worden gesloopt.

Ten aanzien van onderstaande punten zijn wij het niet eens met het genoemde ontwerpbestemmingsplan.

1. Bouwhoogte: Het plangebied is met een bouwhoogte van 13 meter ruimtelijk goed ingepast in de omgeving. Het plangebied wordt als volgt omsloten in percentages van gevellengte:

Percentage van de gevel	Aangrenzend perceel	Type perceel	Goothoogte/ bouwhoogte
48%	Bosje van Sprenger	Groen	nvt
20%	Spanker	2 onder 1 kap	4 – 9 meter
20%	Spanker/Luitgardeweg	Eengezinswoning	6 meter
4,4%	Godelindehof	Gestapelde laagbouw 3 hoog	10 meter bouwhoogte
7,3%	Van Mijndenlaan	Eengezinswoning	6 meter

Vanuit bovenstaand overzicht en de plattegrond uit ruimtelijkeplannen.nl (zie bijlage 1) is te concluderen dat het niet logisch is bij bepaling en inpassing van de bouwhoogte van het plangebied zich te richten op de Godelindehof en deze dan ook nog te overschrijden. De wethouder geeft aan dat een stedenbouwkundige hier zijn goedkeuring heeft gegeven. Dit sluit ons inziens niet aan bij de besluiten zoals genomen bij de vaststelling bestemmingsplan van de Godelindehof (2016) en dat van 't Laantje (2016) zie punt 2.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Godelindehof in 2016 is men uitgekomen op een bouwhoogte van 10 meter, waarbij de 3^e woonlaag setback zou zijn in verband met inpassing in de omgeving.

Op basis hiervan stellen wij dat 10 meter de maximaal haalbare bouwhoogte is op deze plek, waarbij de toplaag setback dient te zijn.

2. **Massaliteit:** De massaliteit van het gebouw is niet opgeheven door de doorgevoerde aanpassingen en de voorgestelde massaliteit past niet in de omgeving. Zie Stedenbouwkundig rapport van Volmer en Partners d.d. 8 juni 2016, opgesteld inzake ontwerpbestemmingsplan 't Laantje Loosdrecht:

**1) Bebouwingstypologie en bebouwingsdichtheid :*

't Laantje vormt een eenheid met de historische lintstructuur rond de Nieuw-Loosdrechtsedijk. In dit milieu is een kleinschalige, gevarieerde opzet op zijn plaats. Een verkaveling met twee-onder-een-kapwoningen doet daar geen recht aan. Langs 't Laantje staan nu alleen vrijstaande woningen en een invulling met twee of drie vrijstaande woningen is daarom meer passend. Deze woningen dienen een individuele uitstraling te krijgen en een architectuur die aansluit bij de lintbebouwing. De beoogde bouwhoogte is één woonlaag met kap. ' Voor volledige tekst zie Bijlage 2.

3. **Sociale woningbouw:** In de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020 wordt als speerpunt Strategische inzet nieuwbouw genoemd:

- 1/3 Sociale woningbouw dient in bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit is niet opgenomen.
- Bij eerste verhuur ligt de prioriteit op starters en doorstromers, project specifiek moet worden vastgelegd hoe de toewijzingsregels hiervoor gelden. Dit is niet opgenomen.

4. **Juridische rechten:** Door de tekst in de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan dat 'De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.' zijn onderstaande zaken niet gewaarborgd:

- Parkeren:** 6 openbare parkeerplaatsen op het perceel van het plangebied op maaiveld niveau;
- Groenvoorziening:** het bepalen van aanvaardbare aanplantgrootte tussen het plangebied aangrenzende percelen is niet geborgd;
- Compensatie groen:** de herplant ter compensatie van gekapte bomen is niet vastgesteld.

5. **Flora en fauna:** De toekomst van het bosje van Sprenger en haar inwoners komt onder druk te staan door de ontwikkeling van dit massale en te hoge nieuwbouw project.

6. **Woongenot en Waardevermindering:** Door voorgenomen plannen zijn wij van mening dat ons woongenot zal worden aangetast. In plaats van een heerlijk groen uitzicht uit onze tuin kijken wij straks grotendeels tegen een blinde muur en deels

tegen een Titanic van 4 etages hoog. Mede hierdoor zal de waarde van ons huis aanzienlijk dalen.

7. Participatieproces: Het participatieproces wordt op vele wijze benoemd maar is zeer slecht verlopen. Mede door onvolledigheid en onjuistheid van de voorziene informatie en tekeningen was en is beeldvorming van het plan zeer moeilijk te bepalen.

Indien u naar aanleiding van onze zienswijze nog aanvullende informatie wenst zijn wij te allen tijde bereid uw vragen te beantwoorden.



Bijlage 1.

Bij Zienswijze

Betreft

Plannummer:

Datum:

Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht

NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00

23 april 2021



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Geel gearceerde vlak is plangebied.

Blauw omrande vlak is Godelindehof

Geel omrande vlak is Spanker 2 onder 1 kap

Oranje omrande vlak Spanker en Luitgardeweg eengezinswoning

Rood omrande vlak van Mijndenlaan eengezinswoning

Bijlage 2.

Bij Zienswijze [REDACTED]
 Betreft Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht
 Plannummer: NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-on00
 Datum: 23 april 2021

Bron Bestemmingsplan 't Laantje Nieuw-Loosdrecht

**VOLLMER &
PARTNERS**
 stedenbouw en landschap



Stedenbouwkundig advies Woningbouw 't Laantje Nieuw-Loosdrecht

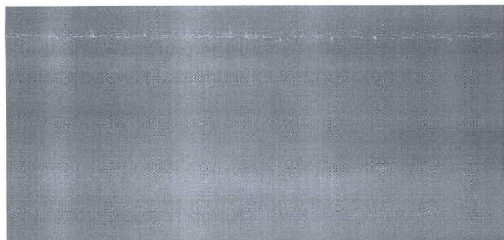
datum:

opdrachtgever: projectnummer:

1: Inleiding

8-6-2016

Gemeente Wijdereen 2290-590



ROW Vastgoed B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. hebben een plan ingediend voor de nieuwbouw van vier woningen aan 't Laantje 1 in Nieuw-Loosdrecht (d.d. 18 februari 2016). Op de locatie bevindt zich momenteel een woning met bijgebouwen. Deze zal worden

Vervolg Bijlage 2.

gesloopt om plaats te maken voor de beoogde nieuwbouw. Het ontwerp voor de nieuwbouw is gemaakt door Building Design Architectuur.

Ons bureau is gevraagd om een advies op te stellen met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing en de ontsluiting.

Afbeelding 1: Luchtfoto huidige situatie met aanduiding locatie (bron: Google Earth)



1

2: Huidige situatie

Op pagina 1 is een luchtfoto opgenomen die de specifieke ligging van de locatie laat zien (verwezen wordt naar de aanduidingen A t/m I op deze luchtfoto).

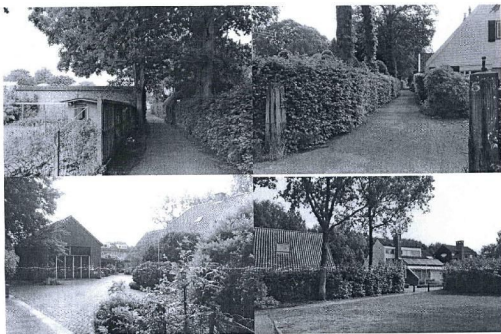
De bebouwing op de locatie (A) bestaat uit een perceel met een woongebouw en bijgebouwen die samen een footprint hebben van ca. 350 m². De locatie is gelegen aan 't Laantje (B), een smal woonpad dat aansluit op de Nieuw-Loosdrechtsedijk en een doorgang heeft voor langzaam verkeer naar de Luitgardeweg. 't Laantje ligt aan de zuidzijde van de voormalige buitenplaats Jachtlust en heeft een groen, besloten en kleinschalig karakter. Aan weerskanten van de locatie staan grondgebonden woningen. Het pand ten westen van de locatie is één laag hoog en heeft een blinde zijgevel dicht tegen de erfgrans (C). Het pand

ten oosten van de locatie (D) heeft een hoogte van één laag met een forse kap (nokhoogte ca. 10 m.) en eveneens een blinde zijgevel aan de kant van het perceel. Beide zijn van elkaar gescheiden door een voetpad. Verderop langs 't Laantje is enkele jaren terug een villa gerealiseerd van één woonlaag met kap.

Vervolg Bijlage 2.

Ten zuiden van de locatie ligt een woongebied met overwegend bebouwing uit eind jaren '70, begin jaren '80. De Mr. J. Terstraschool heeft zijn voorzijde aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk en zijn achterkant aan dit woongebied (F). Tussen woongebied en school lopen ook een tweetal toegangspaden, waarvan er één tegen de locatie ligt (G). De groene ruimte rond dit pad is ingevuld met houten speelobjecten en enkele fraaie bomen (eiken) met toekomstwaarde. De woningen ten zuiden van de locatie zijn ontsloten via de Spanker (H en I), die bestaat uit meerdere smalle, doodlopende woonpaden.

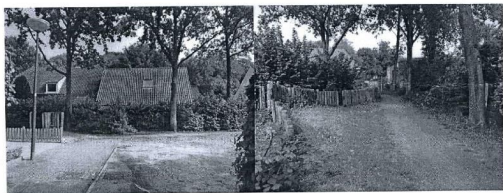
Afbeelding 2a: 't Laantje (ten zuiden van de locatie) Afbeelding 2b: 't Laantje (ter hoogte van de locatie)



Afbeelding 2c: de locatie met huidige bebouwing

Afbeelding 2d: achterzijde en aangrenzende villa

Vervolg Bijlage 2.



Afbeelding 2e: Achterzijde locatie met eiken Afbeelding 2f: pad naar de school

3: Historie

De stedenbouwkundige opbouw kan verklaart worden uit de ontstaansgeschiedenis van dit deel van de dorpskern. De ontginningsbasis van de veenpolder was de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Daarlangs vormde zich een gevarieerd lint met een open structuur, her en der aangevuld met een buitenplaats, zoals Jachtlust.

't Laantje was lange tijd een doodlopend pad dat enkele panden achter het lint ontsloot. Uit de historische kaarten blijkt dat aan het 't Laantje altijd meerdere gebouwen hebben gestaan. De locatie zelf is al bebouwd op de (bij ons) oudst beschikbare kaarten uit ca. 1900. Eind jaren zeventig is ten zuiden van 't Laantje een woonwijk ontwikkeld met een voor die tijd kenmerkende structuur van doodlopende straatjes en woonerven, ook wel bekend als een "bloemkoolbuurt". Deze wijk ligt met zijn achterkant tegen 't Laantje aan, maar is er middels een woon- en een voetpad wel mee verbonden.

Afbeelding 4: Topografische kaarten uit 1921, 1971 en 2015.

4: Het bouwplan

Het bouwplan van ROW Vastgoed B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. bestaat uit twee vier woningen die ontsloten zijn via 't Laantje. De woningen zijn van het type twee-onder-een-kap en hebben een tuin op het zuiden. In het plan wordt de gehele breedte van het perceel benut voor de woningontwikkeling, maar worden de aangrenzende paden en bomen gehandhaafd. De totale footprint van het plan bedraagt ca. 460 m².

Er is geen informatie bijgeleverd over de bouwhoogte en exacte architectuurstijl, maar het beeldmateriaal suggereert dat de woningen één laag hoog met een kap zijn gedacht, aangevuld met een bijgebouw/garage van één laag zonder kap. Uit de beelden blijkt dat de

Vervolg Bijlage 2.



3

panden een individuele stijl en materialisatie kunnen krijgen van traditioneel met overwegend baksteen tot wat moderner met stucwerk en een strakkere detaillering.

Abbeelding 5: Schetsontwerp van Building Design Architectuur geprojecteerd op de luchtfoto (ondergrond Google Earth).

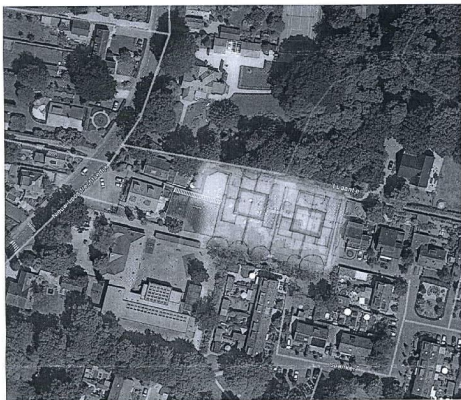
5: Opmerkingen en aandachtspunten

Op hoofdlijnen is het goed denkbaar dat aan 't Laantje nieuwbouw wordt gerealiseerd. Stedenbouwkundig gezien is een ontwikkeling met meerdere woningen niet bezwaarlijk, maar in typologie en inpassing is het voorstel nog onvoldoende uitgewerkt en doet het geen recht aan de bijzondere aard van de locatie. De bebouwingsdichtheid is te hoog en er zijn aandachtspunten voor ontsluiting, parkeren en de erfafscheidingen/ groenvoorzieningen. Voor de maatschappelijke haalbaarheid is afstemming met de omwonenden van belang.

1) Bebouwingstypologie en bebouwingsdichtheid

't Laantje vormt een eenheid met de historische lintstructuur rond de Nieuw-Loosdrechtsedijk. In dit milieu is een kleinschalige, gevarieerde opzet op zijn plaats. Een verkaveling met twee-onder-een-kapwoningen doet daar geen recht aan. Langs 't Laantje staan nu alleen vrijstaande woningen en een invulling met twee of drie vrijstaande woningen is daarom meer passend. Deze woningen dienen een individuele uitstraling te krijgen en een architectuur die aansluit bij de lintbebouwing. De beoogde bouwhoogte is één woonlaag met kap.

Vervolg Bijlage 2.



4

2) Ontsluiting

De locatie kan via twee zijden worden ontsloten: via 't Laantje of via de Spanker. De keuze voor ontsluiting via 't Laantje is ons inziens de juiste keuze.

Stedenbouwkundig gezien is het logisch dat de voorzijde van de woningen aan 't Laantje komt te liggen, aangezien dit een waardevolle historische structuur is waar geen achterkantsituaties gewenst zijn. Bijkomend voordeel is dat de woningen zo een tuin op het zuiden krijgen.

Verkeerskundig zou het wel denkbaar zijn om de verschillende woonpaden van de Spanker met elkaar te verbinden en door te trekken langs de locatie. Dit zou echter als nadeel hebben dat het nodige groen moet wijken voor verharding en dat de (toch al krappe) woonpaden belast worden met extra woningen. Gezien de maatschappelijke haalbaarheid lijkt ons dit ongewenst. Bijkomend nadeel is dat de ontsluiting dan zou kruisen met het pad naar de school.

't Laantje is eveneens een smal woonpad, maar een dergelijke kleinschalige ontwikkeling kan het wel dragen, uitgaande van het principe van shared space. De aansluiting op de

Vervolg Bijlage 2.

Nieuw-Loosdrechtseweg is bovendien voldoende overzichtelijk. Het aantal woningen dat belast wordt is significant kleiner dan bij de andere optie. Dit neemt niet weg dat een goede afstemming met de omwonenden essentieel is voor de maatschappelijke haalbaarheid.

Omdat 't Laantje te smal is voor het passeren van voertuigen (evenals rolstoelen, bakfietsen, etc), wordt het wenselijk geacht om ter hoogte van de locatie een passeermogelijkheid te realiseren.

3) Parkeren

Op de plankaart is nog niet duidelijk aangegeven hoe aan de parkeernormen wordt voldaan. Aandachtspunt is dat aan 't Laantje geen ruimte is voor bezoekersparkeren. De ontwikkeling dient hier in te voorzien, evenals een keermogelijkheid mocht bezoek geen parkeergelegenheid kunnen vinden. Het keren kan deels over eigen terrein plaatsvinden (bijv. met steken over de oprijt). Bij de planuitwerking moet daar wel ruimte voor worden gelaten.

4) Erfafscheidingen en omliggend groen

Op de plankaart is een suggestie getekend voor de erfafscheidingen. Het lijkt erop dat de tuinen omgeven zullen worden met hagen, wat wij voor een zorgvuldig inpassing noodzakelijk achten en mee aangelegd moet worden bij de realisatie. De ervaring leert dat bij voortuinen volstaan kan worden met een aangeplante haag, maar dat bij zij- en achtertuinen die aan openbaar gebied grenzen een meer solide oplossing benodigd is. Gedacht kan worden aan een haag die kant en klaar geleverd wordt. Als deze situatie op voorhand niet goed wordt opgelost, is de kans groot dat de eigenaren daar straks hoge schuttings plaatsen. Zowel langs het voetpad langs de oost en zuidzijde achten wij een dergelijke oplossing nodig.

Voorts is het zaak dat de waardevolle eiken aan de zuidzijde van de locatie behouden blijven. Bij de ontwerp- en bouwwerkzaamheden moet daarmee rekening worden gehouden.

Aan Burgermeester en Wethouders van de Gemeente Wijdmeren
Postbus 190, 1230 AD Loosdrecht

Gemeente Wijdmeren

IN: 26 APR. 2021

Loosdrecht, 25 april 2021

Geacht college,

Bij deze wil ik graag van de mogelijkheid gebruik maken om mijn bezwaren te uiten inzake de geplande bouw van het wooncomplex aan 't Laantje 3 en 4.

Als het bouwplan doorgang zal vinden, geeft dat ongetwijfeld een nóg hogere verkeersdruk van 't Laantje. Dit doordat 't Laantje 3 onderdeel is van het bouwplan Laantje 3 en 4. 't Laantje 3 heeft een niet geregistreerd recht van overpad voor auto's door 't Laantje naar de dijk. Hierdoor ontstaan dagelijks onveilige situaties, parkeer problemen, dreigen beschermde bomen beschadigd te worden, ontstaat geluidsoverlast etc. ook is het wegdek en de regenwater afvoer niet op het huidige gebruik berekend. Het lijkt -door overmatig gebruik- inmiddels te verzakken. Daardoor komen de wortels van de oude eiken van de [REDACTED] steeds hoger aan de oppervlakte te liggen, blijft er veel meer regenwater in 't Laantje staan en staat door de verzakking vanuit 't Laantje mijn schutting onder druk en lijkt het te gaan begeven. De [REDACTED] en ik hebben jaren geleden de gemeente al aangegeven dat de extra belasting van verkeer over 't Laantje gevaarlijke situaties op zal leveren. Het is best een wonder dat er -op een enkel incident na- nog niets ernstigs is gebeurd bij het in -en uitrijden aan de dijk. De gemeente zou maatregelen nemen na de realisatie van de nieuwbouw 't Laantje 1a-1b-1c. Daar hebben wij tot op heden nog niets van mogen vernemen. De hele inrichting waaronder het plaatsen van verkeersborden is onvoldoende en zelfs niet berekend op het huidige gebruik. Dat levert dagelijks irritaties op bij aanwonenden en hun bezoekers / mede door dagelijks gescheur door 't Laantje van koerierdiensten etc. Het wordt met de week gekker.

Wellicht dat het extra personenautoverkeer meevallen, maar de zorg over extra brommergebruik van bewoners vanuit de te realiseren nieuwbouw is des te groter. Om dat tegen te gaan is het strategisch plaatsen een tourniquet mogelijk de éénvoudige oplossing zodat er vanuit 't Laantje 3 geen gemotoriseerd brommerverkeer door 't Laantje aansluiting vindt tot aan de Nieuw Loosdrechtsedijk. Dit niet alleen om extra overlast te voorkomen, maar ook zeker uit oogpunt van het veiligheidsaspect voor iedereen die dagelijks te voet, op de fiets, te paard, met de auto, of de koerier die in zijn bestelbus zelfs achteruit moet rijden omdat er geen draaimogelijkheid is. De pakketbezorging zal overigens wél toenemen omdat het adres van het nieuw te bouwen complex met ± 80 bewoners adres 't Laantje heeft. De routeplanner van de koerier zal dat aanhouden, en niet de Luitgarderweg.

In de verwachting u hiermee extra inzicht te geven in de problematiek rondom het plan van de nieuw te bouwen wooneenheden met adres 't Laantje 3 & 4.



Gemeente Wijdemeren

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdemeren,
Postbus 190
1230 AD Wijdemeren

NR. 28 APR. 2021

Loosdrecht, 26 april 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NLIMRO 1696BP7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

In het Weekblad Wijdemeren en de Nieuwsster (woensdag 17 maart) is een bericht geplaatst over het inzage leggen van dit ontwerpbestemmingplan.

Hierbij maken wij onze zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan:

Iedere gemeente kampt op het ogenblik met een tekort aan huizen en is blij als er een projectontwikkelaar een nieuw plan indient. Het is de vraag of de gemeente dan kritisch genoeg kan blijven om een weldoordacht besluit te nemen.

Wij hebben als aangrenzende bewoners van het bos gevolgd hoe de plannen voor de nieuwbouw op Laantje 3 en 4 tot stand zijn gekomen. Het viel ons op dat het plan vanaf het begin niet in verhouding stond tot de beschikbare plek en de denkfout in het conceptplan steeds door schijnoplossingen wordt gevolgd.

Dit was de volgorde van de besluiten :

A - Er is een **plek met twee bestaande huizen** vrijgemaakt als bouwlocatie. Het ligt aan de rand van een klein bosje in het dorp Loosdrecht en het ligt op loopafstand van het winkelcentrum, ideaal voor ouderen die kleiner willen gaan wonen. Vervolgens wordt er een plan ingediend voor een **groot appartementengebouw (met 53 appartementen) dat niet past op het geplande stukje grond**. Om het te verwachte parkeerprobleem op te lossen op is er onder het complex een parkeergarage gepland. Door de extra hoge bouwkosten moet volgens de projectontwikkelaar het appartementengebouw minstens uit **4 woonlagen** bestaan.

B - Al snel blijkt tijdens de inspraak voor omwonenden dat het **appartementengebouw veel te dicht op de naastliggende huizen staat en als veel te hoog wordt ervaren**. Vervolgens wordt het hele gebouw opgeschoven naar de rand van het bos. Na die verhuizing naar de bosrand moeten de bergingen van de appartementen (die aan de achterkant stonden) naar de voorkant van het gebouw verplaatst worden. Nu blijft er nog voor slechts 6 auto's ruimte over om buiten te parkeren!

C - Dit plan met uiteindelijk **49 appartementen** (hele kleine concessie) is nog steeds veel te groot en overheersend op die plek. Dit gaat onvermijdelijk **parkeersoeverlast** geven op de Luitgardeweg en omliggende straten.

D - Het verkeersprobleem op de Luitgardeweg zal aanzienlijk gaan toenemen, want nu is het daar al lastig manoeuvreren. Door geparkeerde auto's kunnen auto's elkaar nauwelijks passeren. De Luitgardeweg wordt nu heel vaak gebruikt als verbindende route vanaf de Nieuw Loosdrechtsedijk naar de Tjalk.

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.



ROK: 28 APR. 2021

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdemeren,
Postbus 190
1230 AD Wijdemeren

Loosdrecht, 23 april 2021

betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NL.IMRO.1696BP7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan:

1 - Bosje van Sprenger

Sinds wij hier vanaf 1970 naast het bosje van Sprenger zijn komen wonen, is het bos in de loop van de jaren alleen maar achteruit gegaan. In de tijd van de adellijke familie Sprenger (tot 1974) was het bosje een verlengstuk van hun tuin en samen met het koetshuis (bewoond vanaf 1975) en een tuinhuis vormde Jachtlust een buitenplaats van allure, maar dat parkachtige is totaal verdwenen, evenals de rododendrons in het bos. De gemeente heeft het bos 25 jaar geleden overgenomen en sinds die tijd is het alleen maar erger geworden en met de komst van zo'n groot **appartementengebouw met 49 wooneenheden in een hoekje van het bos** is dat zeker het begin van nog meer verval.

2 - verlies aan biodiversiteit

Het bos zal ook zeker zijn biodiversiteit gaan verliezen, want nu horen wij daar 's avonds nog regelmatig een uil en er leven dassen en eekhoorns en veel vogels. Door de ligging van het appartementengebouw met de **gaanderij (met verlichting) aan de boskant** ontstaat er veel **lichtvervuiling en lawaaioverlast** !! Het bos zal als honden uitlaatplek zwaarder belast gaan worden door het grote aantal bewoners van het appartementengebouw (meer dan 3 keer zoveel bewoners!). Ook zullen er waarschijnlijk aangrenzende bomen gaan sneuvelen omdat de lichtinval in de appartementen aan de boskant tegenvalt of anderszins door de aanleg van de parkeerkelder, waardoor de wortels beschadigd raken. Ik zou wensen dat de gemeente Loosdrecht zuiniger omspringt met de groene oase die het dorp nog rijk is, in plaats van het **op te offeren aan een veel te groot project op de verkeerde plaats met de verkeerde argumenten**. Kennelijk wordt er geen waarde toegekend aan het groen in de buurt.

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.



AVR 28 APR. 2021

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdmeren,
Postbus 190
1230 AD Wijdmeren

Loosdrecht, 23 april 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NL.IMRO.1696BP7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

In het Weekblad Wijdmeren en de Nieuwsster (woensdag 17 maart) is een bericht geplaatst over het inzage leggen van dit ontwerpbestemmingplan.

Hierbij maken wij onze zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan:

1 - oppervlakte gebouw te groot voor het bos

Wat ons opvalt als wij het plan Laantje 3 en 4 ingetekend zien in de plattegrond van het dorp Loosdrecht, is dat de afmetingen van het project **niet in verhouding staan tot de rest van de omliggende kleinschalige bebouwing**. Bovendien ligt dit gebouw niet vrij in de ruimte, maar neemt het **een grote hap uit een kleinschalig bosje**! Het is net zo'n groot massief blok in de plattegrond van Loosdrecht als het winkelcentrum aan de Nootweg, maar dat grenst aan een open plein met veel parkeerplaatsen.

2 - appartementengebouw veel te hoog voor de omgeving

Het appartementengebouw met **4 bouwlagen** is veel te hoog voor deze omgeving! Hier zouden kleine appartementen van twee bouwlagen (b.v. zoals tegenover de bibliotheek) of enige huizen meer op zijn plaats zijn. De totale lengtematen op de tekeningen worden verdoezeld door de zogenaamde open structuur van de gevels, maar dat neemt niet weg dat het gehele gebouw volkomen detoneert met de omliggende vrijstaande huizen en rijtjeswoningen. Het effect van het grote appartementengebouw is voor de aangrenzende Botenwijk dat **het bos totaal onttrokken wordt aan het zicht**. Dat is een verarming voor de aangrenzende wijk en bovendien heel belastend voor de naaste burens!

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.



Gemeente Wijdmeren
Rading 1
1231 KB Loosdrecht

Gemeente Wijdmeren
wvok. 28 APR 2021

Kenmerk ontwerpbesluit 1:
Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht

Kenmerk ontwerpbesluit 2:
Vaststelling hogere waarden artikelen 83 en 110a Wet geluidshinder vanwege
bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht

Datum: [28] april 2021

ZIENSWIJZE

Appellanten:

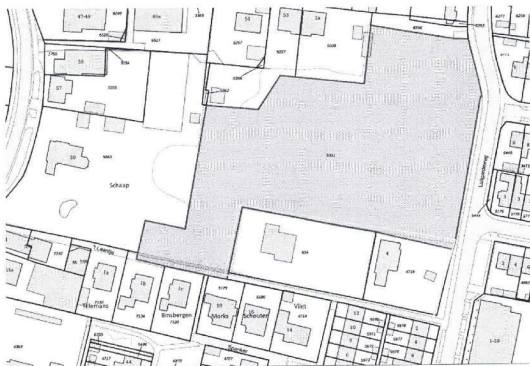
[invullen]

Verweerder:

Het College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Wijdmeren

Inleiding

1. Appellanten, hierna de "**omwonenden**", hebben kennisgenomen van (1) het ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht (het "**ontwerpplan**") en (2) het ontwerpbesluit Vaststelling hogere waarden artikelen 83 en 110a Wet geluidshinder vanwege bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 Loosdrecht (het "**ontwerpbesluit**"), tezamen met de bijbehorende toelichting en bijlagen te noemen de "**plannen**", van het College Van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdemeren (de "**gemeente**"). De omwonenden kunnen zich niet met deze plannen verenigen en zullen in deze zienswijze hun standpunt toelichten.
2. De plannen beogen de ontwikkeling mogelijk te maken van een appartamentengebouw met 49 woningen in een gebied dat thans onderdeel uitmaakt van een klein bos binnen de bebouwde kom van Nieuw-Loosdrecht, het Bos van Sprenger. De bewoners overleggen als **bijlage 1** een kadastrale kaart van de omgeving van het plangebied (geel omgrensd), met daarop weergegeven het openbare bosperceel (blauw ingekleurd) en voorts met de namen van de bewoners weergegeven op hun respectievelijke percelen;



3. De omwonenden hebben begrip voor het feit dat de gemeente dringend woningen bij moet bouwen. Echter, zij achten de gekozen locatie ongeschikt voor bouwplannen op de beoogde schaal. De omwonenden zullen hierna toelichten waarom zij vinden dat de voorliggende plannen op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen zijn en dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en met de belangen van de natuur.
4. Meer specifiek richten de bezwaren van de omwonenden tegen de ontwerpplannen zich op de volgende aspecten:
 - I. Er is onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de boomstructuur;
 - II. Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor flora en fauna;
 - III. Nagelaten is te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het aanleggen van een (parkeer)kelder voor de omgeving;
 - IV. Er is onvoldoende rekening gehouden met Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen
 - V. Een gebouw met vier woonlagen is ruimtelijk niet passend in de dorpsse omgeving
 - VI. Er is onvoldoende rekening gehouden met de overlast en aantasting van privacy die de omwonenden van de plannen zullen ondervinden
 - VII. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluidsbeperkende maatregelen
 - VIII. De verkeersveiligheid in en om 't Laantje is onvoldoende geborgd;

De bovenstaande onderwerpen zullen achtereenvolgens worden besproken.
- I. In het ontwerpplan is onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de boomstructuur*
5. Het in Wijdmeren geldende bomenbeleidsplan Boombeleid Wijdmeren 2011-2035 (het "**bomenbeleidsplan**"), biedt houvast bij het consolideren of uitbreiden van de boomstructuur bij gebiedsontwikkeling en herstructurering. Waardevolle boomstructuren dienen aldus het beleidsplan in vast te stellen ruimtelijke plannen te worden beschermd.¹
6. De omwonenden tonen een als bijlage bij het bomenbeleidsplan behorende kaart van Loosdrecht, waarop het Bos van Sprenger is omcirkeld:

¹ Zie Hoofdstuk 1, p. 3

LOOSDRECHT



Legenda: lichtgroen = gemeentelijke hoofdstructuur van bomen
donkergroen = niet-gemeentelijke bomenstructuren

7. De plannen beogen te worden gerealiseerd in de lichtgroene gemeentelijke hoofdstructuur.
8. Uit het bomenbeleidsplan volgt dat bestemmingsplannen de bomenstructuur dienen te consolideren dan wel uit te breiden. Het bomenbeleidsplan benoemt geen enkele situatie waarin aantasting van de boomstructuur geoorloofd is. Het voorliggende ontwerpplan beoogt het tegenovergestelde te bewerkstelligen als wat het bomenbeleidsplan voorschrijft, namelijk het mogelijk maken van de kap van een gedeelte van de bomenstructuur ten behoeve van woningbouw.
9. Normaliter is de gemeente consequent in het beschermen van het Bos van Sprenger als structureel openbaar groen. De omwonenden overleggen een afwijzing van een verzoek tot aankoop van een strook grond aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 59 als **bijlage 2**.

10. De omwonenden concluderen dat het ontwerpplan grootschalige bomenkamp in gemeentelijke hoofdstructuur van bomen mogelijk beoogt te maken, hetgeen niet verenigbaar is met staand beleid. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel moet de burger erop kunnen vertrouwen dat een bestuursorgaan het geldende beleid consequent toepast. De plannen zijn derhalve in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

II. Onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het ontwerpplan voor de in het Bos van Sprenger residerende fauna

11. De gemeente heeft een quickscan laten uitvoeren door de Natuurbank Overijssel (de "quickscan", bijlage 8 bij de toelichting). De bewoners concluderen dat dit onderzoek onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen.

12. Het onderzoek is beperkt tot de bij 't Laantje 3 en 4 behorende percelen (zie p. 8 onder 3.4). Voor een zorgvuldige afweging, had echter ook gekeken moeten worden naar de invloed van de plannen op de omgeving (waaronder: de rest van het Bos van Sprenger). Door deze te strikte beperking in de omvang van het onderzoeksgebied zijn de volgende aspecten geheel buiten beschouwing gebleven:

- welke invloed is te verwachten van de bouwwerkzaamheden (1 jaar lang minimaal 8 uur per dag overlast) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?
- welke invloed is te verwachten van het appartementencomplex (ontnemen zonlicht, overlast bewoning, overlast verkeersbewegingen, kunstverlichting) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?
- welke invloed heeft het aanleggen van de parkeerkelder en de ten behoeve daarvan noodzakelijke werkzaamheden (waarover later meer) op de flora en fauna in het Bos van Sprenger?

De omwonenden concluderen dat onvoldoende onderzoek is gedaan, waardoor niet alle belangen, waaronder het natuurbelang van het Bos van Sprenger, buiten beschouwing is gelaten.

13. Voorts leven er veel meer beschermde diersoorten in en om het plangebied dan in de quickscan is vastgesteld. Er bevinden zich meerdere dassenburchten in het Bos van Sprenger. De omwonenden plaatsen ter illustratie een foto's van 1 van de 2 dassenburchten nabij de houtwal op de erfgrens tussen het perceel van de heer Schaap (Nieuw Loosdrechtsedijk 59, kadastraal bekend Loosdrecht C 5863) en het perceel waarop het openbare gedeelte van het Bos van Sprenger staat (kadastraal bekend Loosdrecht C 5311):



14. Door de aanwezigheid van de Das in (c.q. nabij) het plangebied is verdiepend onderzoek vereist. Het kennisdocument Das (BIJ12, 2017) en de soortenstandaard Das (Dienst Regelingen, 2012) stellen dat vervolgonderzoek antwoord moet geven op de volgende vragen:

- Is de das aanwezig in of nabij het plangebied of gebied waar de ingreep plaats gaat vinden?
- Welke functie(s) heeft dat gebied voor de das?
- Wat is de omvang en gunstige staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populatie van de das?
- Welke eigenschappen van het gebied moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden?
- Wat is de inschatting van het succes van de te nemen maatregelen?
- Welke maatregelen moeten getroffen worden om aan de zorgplicht te voldoen?
- Zijn er oplossingen die voor de das meer bevredigend zijn (alternatieven)?
- welk wettelijk belang geldt er voor de uitvoering van de werkzaamheden?
- Welke maatregelen worden er getroffen om zorgvuldig handelen te garanderen voor de das?

De gemeente had dit onderzoek niet mogen nalaten.

15. Voorts zijn er regelmatig uilen te horen in het plangebied, er leven eekhoorns en er leven ringslangen (waargenomen in de omgeving in NDF 2011-2021). Ook naar deze beschermde diersoorten is nader onderzoek geboden.

16. De omwonenden zijn doende een second opinion te verkrijgen op de uitgevoerde quickscan. Deze is op moment van schrijven niet gereed en zal worden nagezonden.
17. Niettemin achten de omwonenden het op grond van het voorgaande reeds evident dat de gemeente heeft nagelaten om voldoende onderzoek te doen naar de gevolgen voor de plannen van de natuur. Derhalve zijn de plannen onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

II. Onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van het aanleggen van de parkeerkelder

18. Uit de toelichting op de plannen volgt dat de voor de bewoners van het appartementencomplex benodigde parkeerplaatsen in een kelder onder het complex beogen te worden gerealiseerd. Over de gevolgen hiervan is niets in de plannen te vinden.
19. Het grondwaterpeil ter plaatse is circa 1 meter onder het maaiveld. Om de benodigde kelder aan te leggen, zal dit peil in elk geval gedurende de bouw voor een lange periode middels mechanische drainage moeten worden verlaagd. Dit aspect wordt geheel niet genoemd in de plannen en de daarbij behorende toelichting.
20. De omwonenden vermoeden dat langdurige drainage significante schadelijke gevolgen kan hebben de natuur. Voorts vrezen zij overlast en aantasting van hun tuinen. Door dit aspect geheel buiten beschouwing te laten, heeft de gemeente de plannen onzorgvuldig voorbereid, onvoldoende gemotiveerd en nagelaten alle relevante plannen bij haar afweging te betrekken.

IV. Er is onvoldoende rekening gehouden met Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen

21. Het plangebied bevindt zich op slechts 190 meter van Natura 2000-gebied nummer 95 Oostelijke Vechtplassen. Gezien de schaal van het project is niet ondenkbaar dat er een negatieve invloed uit zal gaan van het project op het Natura 2000 gebied. Derhalve had Gedeputeerde Staten benaderd moeten worden voor een Voortoets. De gemeente heeft dit ten onrechte nagelaten. Daarmee is het plan onzorgvuldig voorbereid.
22. De bewoners merken op dat zij thans onderzoek laten uitvoeren naar de stikstofdispositie, dit onderzoek is op moment van schrijven nog niet gereed.

V. Een gebouw met vier woonlagen is ruimtelijk niet passend in de dorps omgeving

23. In de geldende Structuurvisie Wijdmeren heeft de gemeente als uitgangspunt geformuleerd: 'een beperkte ontwikkeling met behoud van het goede' (p. 59). De voorliggende plannen zien op een groot en hoog appartementengebouw ten koste van beschermde groenstructuur, en staat daarmee volstrekt haaks op het uitgangspunt van het beleid van de gemeente.
24. Later op p. 59 van de Structuurvisie wordt gesteld dat "[n]ieuwbouw dorps van karakter en schaal" dient te zijn. In Nieuw-Loosdrecht is niet één appartementengebouw met 4 woonlagen te vinden. Een gebouw van deze hoogte en schaal doet denken aan de bebouwing in steden als Hilversum en is absoluut niet passend binnen de lokale context.
25. In de Structuurvisie worden tal van mogelijkheden voor nieuwbouw benoemd, zoals het gebied ten zuiden van Kortenhoef, Ter Sype en enkele (voormalig) bedrijventerreinen. Het ontwikkelen van appartementencomplexen binnen de kern Nieuw-Loosdrecht staat hier nadrukkelijk niet tussen, laat staan het ontwikkelen van een dergelijk complex in beschermde groene structuur.
26. De omwonenden concluderen dat het ontwerpplan niet verenigbaar is met de in Wijdmeren geldende Structuurvisie en daarmee strijdig is met staand beleid. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel moet de burger erop kunnen vertrouwen dat een bestuursorgaan het geldende beleid consequent toepast. De plannen zijn derhalve in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

VI. Er is onvoldoende rekening gehouden met de overlast en aantasting van privacy die de omwonenden van de plannen zullen ondervinden

27. De omwonenden beginnen met op te merken dat het ontwerpbesluit uitermate onzorgvuldig is opgesteld. De huidige huizen met adres 't Laantje 3 en 4 worden besproken als vervallen woningen, terwijl deze huizen absoluut niet vervallen zijn en op pagina 7 is onder "waarborgen geluidsniveau" een passage opgenomen over een schoolgebouw, kennelijk gekopieerd uit een ander rapport.
28. Ook inhoudelijk zijn er omissies. De gemeente heeft enkel onderzoek gedaan naar de geluidshinder die in de te realiseren appartementen zal worden ondervonden van het wegverkeer. De gemeente is echter geheel nagelaten te onderzoeken welke (indirecte) geluidshinder de plannen zullen veroorzaken voor de omwonenden. De vele verkeersbewegingen die door de plannen worden

veroorzaakt, zouden voldoende aanleiding voor de gemeente moeten zijn om hiernaar onderzoek te doen. Dit aspect is echter geheel buiten beschouwing gelaten

29. Ook bij andere aspecten zijn de belangen van omwonenden onvoldoende meegewogen. De plannen beogen de bouw te bewerkstelligen van een complex met een hoogte van 11 meter. De balkons zijn gelegen aan de kant van 't Laantje en kijken rechtstreeks uit in de tuinen van de families Van Vliet, Schouten en Morks. In de toelichting op het ontwerpplan wordt gesteld dat in samenspraak met de omwonenden zal worden gezocht naar geschikte beplanting om de inijk te verminderen. Een dergelijke bewering is zeer vrijblijvend en waarborgt de privacy van de betreffende families allerminst. Voorts zijn de bergingen, die aanvankelijk in de kelder zouden worden gesitueerd, verplaatst nabij de zuidgrens van het perceel, aan de kant van 't Laantje. De omwonenden zijn door deze wijziging ernstig benadeeld. Het gebruik van 49 bergingen op enkele meters van hun tuin zal eveneens grote geluidsoverlast met zich meebrengen.
30. De omwonenden verwachten ernstige geluidsoverlast en ernstige aantasting van hun privacy. De gemeente dient alle bij een besluit betrokken belangen te onderzoeken en op begrijpelijke wijze tegen elkaar af te wegen. De gemeente heeft nagelaten dit onderzoek uit te voeren en eveneens nagelaten om te borgen dat maatregelen worden getroffen om de overlast tot een minimum te beperken. Derhalve zijn de plannen op ondeugdelijke wijze tot stand gekomen.

IV. *Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluidsbeperkende maatregelen*

31. In het ontwerpbesluit wordt toestemming gegeven voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in art. 82 van de Wet Geluidshinder. In het ontwerpbesluit wordt erkend dat het mogelijk is om geluidsbeperkende maatregelen te treffen, zo is het mogelijk om geluidsarm asfalt toe te passen. Echter, de gemeente wil deze maatregelen om financiële redenen niet uitvoeren. De Wet geluidshinder bevat in art. 110a de verplichting om in gevallen waar de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden, geluidsbeperkende maatregelen te treffen, tenzij daar "overwegende bezwaren" tegen bestaan. De gemeente stelt dat geluidsbeperkende maatregelen te kostbaar zouden zijn. Noch in het besluit, noch in de bijlagen is echter toegelicht hoe hoog de kosten van deze maatregelen zouden uitvallen. De gemeente lijkt dit aspect niet te hebben onderzocht. Nu niet duidelijk is hoe duur het zou zijn om de overlast te minimaliseren, is de bewering dat er financiële bezwaren zijn niet begrijpelijk en onvoldoende gemotiveerd.

VIII. De verkeersveiligheid in en om 't Laantje is onvoldoende geborgd en er is geen rekening gehouden met de gevolgen voor omwonenden

32. In het Aanvullend verkeersonderzoek Het Laantje Nieuw-Loosdrecht (het "verkeersonderzoek", bijlage 2 bij de toelichting) wordt vastgesteld dat de verkeersontsluiting voor fietsers en voetgangers van het beoogde appartementengebouw naar de belangrijkste ontsluitingsweg Nieuw Loosdrechtsedijk zal lopen via 't Laantje. Per saldo leidt het planvoornemen voor 't Laantje, aldus het verkeersonderzoek, tot een toename van circa 200 extra verkeersbewegingen per etmaal. Geheel ongemotiveerd wordt vervolgens gesteld dat het plangebied een goede verkeerskundige ontsluiting kent voor alle modaliteiten. 't Laantje is echter volstrekt ongeschikt om deze verkeersstroom te verwerken.

33. 't Laantje is een smal semipubliek straatje dat grotendeels privaat eigendom is. Het straatje is slechts krap 3 meter breed. 't Laantje is vanaf de kant van de Nieuw Loosdrechtsedijk toegankelijk met de auto als doodlopende straat. De aanwonenden gebruiken 't Laantje om bij de parkeerplaatsen bij hun huis te komen. Fietsverkeer kan de straat gebruiken om op de Luitgardeweg en 't Spanker te komen.

34. Momenteel wordt door aanwonenden al regelmatig overlast ervaren door fietsers en bromfietser die met niet-aangepaste snelheid gebruik maken van 't Laantje. In de richting van de Luitgardeweg is een fietssluis opgenomen die belemmerend werkt, maar richting 't Spanker is vrije doorgang mogelijk.

35. 't Laantje is niet geschikt om als verbindingsweg voor fietsers te functioneren. Personenauto's zijn, inclusief spiegels, doorgaans tussen de 200 en de 220 cm breed. Bestelauto's zoals gebruikt door de diverse post- en pakketdiensten zijn doorgaans 230 tot 240 cm breed (de Mercedes-Benz Sprinter is bijvoorbeeld 237,5 cm breed). Een fietsstuur meet, afhankelijk van maat en type fiets, doorgaans tussen 50 en 70 cm. In een straatje van krap 3 meter breed is het daarom niet of nauwelijks mogelijk om (veilig) met een auto een fiets te passeren. Daar komt nog bij dat de bussen van de pakketdiensten niet in 't Laantje kunnen keren en derhalve de terugweg achteruitrijdend af moeten leggen, hetgeen de veiligheid nog verder verminderd.

[Opmerking: wellicht illustreren met foto van bestelbus midden op 't Laantje?]

36. Vanaf de parkeerplaatsen van de woningen 't Laantje 1a, b en c is het zicht naar 't Laantje beperkt. Toename van het fietsverkeer vergroot daarom de kans op

ongevallen. Ook dit aspect is een reden om de verkeersbewegingen in het straatje zoveel als mogelijk is te beperken.

37. De stelling van de gemeente dat 't Laantje geschikt zou zijn voor het verwerken van 200 verkeersbewegingen per etmaal is in het licht van het voorgaande onbegrijpelijk.

38. De omwonenden concluderen dat de Gemeente onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen voor verkeersveiligheid op 't Laantje en heeft nagelaten om de belangen van aanwonenden op dit punt voldoende mee te wegen.

Conclusie

39. De bewoners menen dat de plannen ten koste gaan van de natuur, niet passen in de omgeving, de leefbaarheid aantasten en een onveilige verkeerssituatie creëren. Zij zijn daarom van mening dat de gemeente van de plannen af moet zien.

REDENEN WAAROM:

De omwonenden van mening zijn dat het ontwerpplan en ontwerpbesluit dienen te worden verworpen.

Gemachtigde





Wijdemeren

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Datum:

Behandelend ambtenaar:
M.G.C. Kuijt5 september 2018
Doorkiesnummer:
416Z.45399/D.225115
Bijlagen19 oktober 2018
Verzonden:

Onderwerp: afwijzing verzoek tot aankoop grond nabij
[redacted] te Loosdrecht

VERZONDEN 19 OKT. 2018

Geachte [redacted]

Op 5 september 2018 heeft u een verzoek ingediend tot aankoop van een strook gemeentegrond nabij uw woning aan de [redacted] te Loosdrecht.

Geen verkoop mogelijk

De gronduitgiftecommissie van de gemeente Wijdemeren heeft uw verzoek beoordeeld. Hierbij wordt onderzocht of er belemmeringen zijn om de strook gemeentegrond te verkopen. Uit dit onderzoek is gebleken dat uitgifte niet mogelijk is aangezien de grond nabij uw woning wordt aangemerkt als structureel openbaar groen. Uw verzoek wordt dan ook afgewezen.

Contact

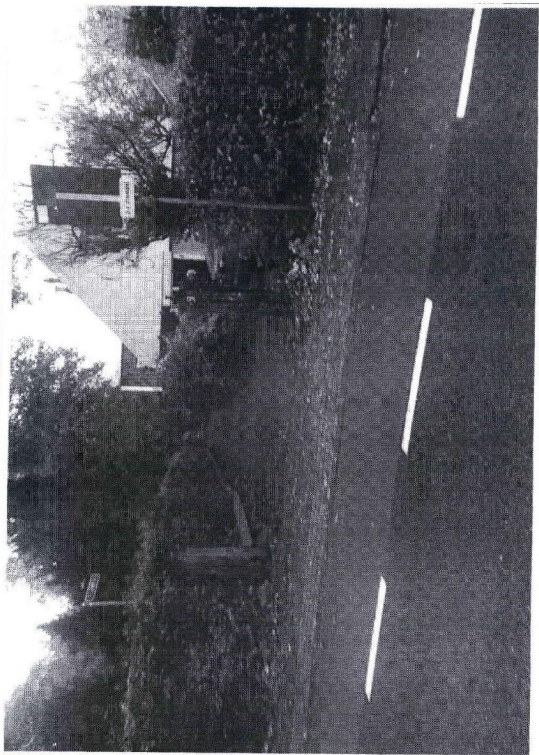
Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw mr M.G.C. Kuijt, medewerker van het team Vastgoed. Zij is bereikbaar op maandag en donderdag via het telefoonnummer (035) 65 59 416.

Met vriendelijke groet,

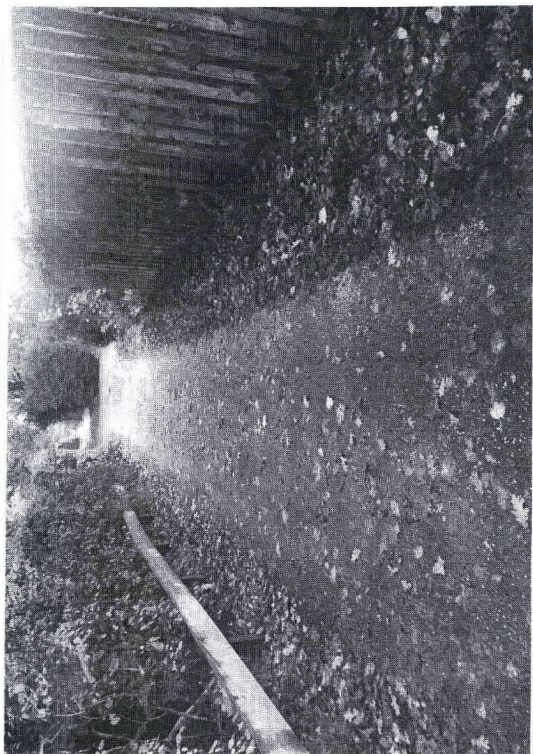
namens burgemeester en wethouders van Wijdemeren,

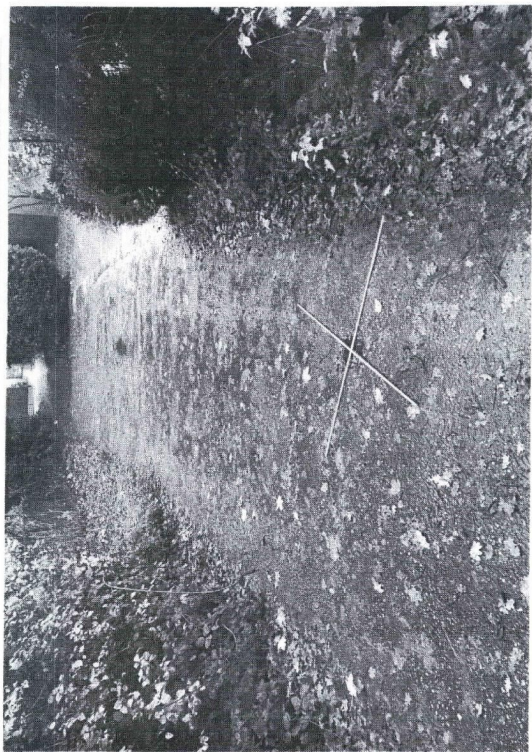

J.M. Willekes

teammanager Vastgoed





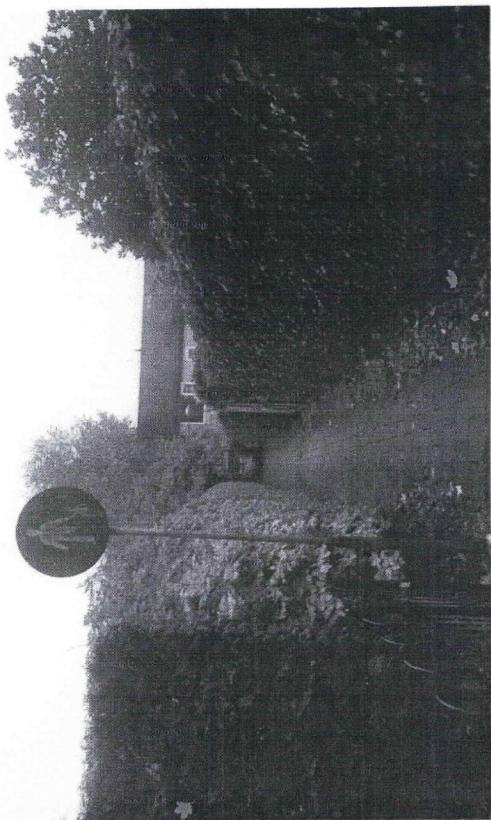






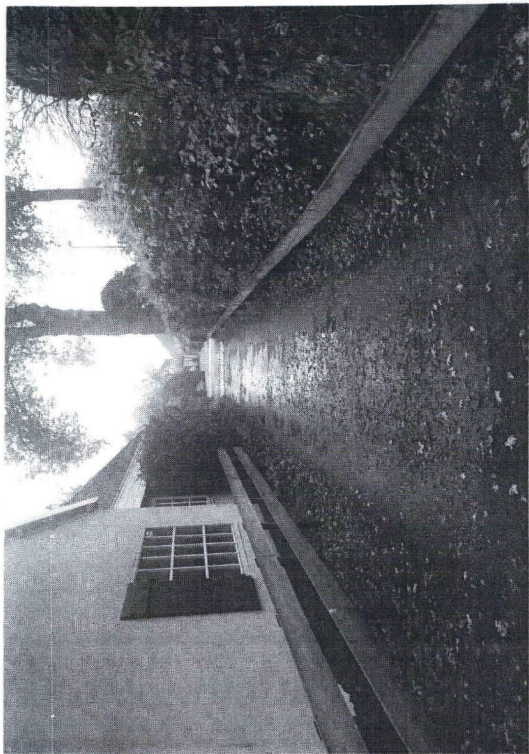














Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Datum:

2017-0560-HZ_WABO

12 maart 2018

Behandelend ambtenaar:
Ing. T. MedemblikDoorkiesnummer:
(035) 65 59 412

Bijlagen

Verzonden:

VERZONDEN 13 MAART 2018

Onderwerp: Zienswijze over aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van drie uitritten op perceel 't Laantje 1 te Loosdrecht

Geachte 

Op 15 januari 2018 ontving ik uw brief met daarin uw zienswijze over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het maken van drie uitritten op perceel 't Laantje 1 te Loosdrecht. In deze brief ga ik in op uw zienswijze.

Bestemmingplan

U merkt terecht op dat 't Laantje openbaar toegankelijk moet blijven. Het bestemmingsplan bepaalt inderdaad het gebruik van het laantje. Daar moeten de ontwikkelaar en ook de toekomstige eigenaren van de drie villa's zich aan houden.

Perceelgrenzen

De gemeente heeft geen behoefte aan het exact bepalen van de grens tussen het perceel van ROW vastgoed en het bosje van Sprengen. Dit is immers niet van invloed op het openbaar gebruik van 't Laantje. Voor wat betreft de andere grensgeschillen zult u met de eigenaren, wiens perceel aan uw eigen terrein grenst, afspraken moeten maken al of niet in aanwezigheid van het kadaster. Dit is een **privaatrechtelijke** aangelegenheid.

Onderhoud 't Laantje

Het onderhoud van 't Laantje zit in het gemeentelijk onderhoudsprogramma. Nadat de villa's gereed zijn, zal 't Laantje opnieuw worden verhard en heringericht inclusief verkeerstechnische maatregelen en de afvoer van het regenwater. Ook voor de begrenzing van het groen zal te zijner tijd een adequate oplossing worden bedacht. Dit zal uiteraard met de direct belanghebbenden worden gecommuniceerd.

Uitritten woningen

Voor het in- en uitrijden van en naar de percelen is een rijbaanbreedte op 't Laantje beschikbaar van ruim 5 meter. Dit is voldoende om te kunnen manoeuvreren en is vergelijkbaar met de manoeuvreerruimte op een parkeerterrein.

Brief gemeente Wijdmeren
Onderswerp : maken van een uitweg op perceel 1 Laantje 1 Loosdrecht
Kenmerk : 2017-0660-HZ_WABO
Datum : 12 maart 2018

2

Kappen bomen

De bomen bevinden zich op het perceel van ROW vastgoed. Voor het kappen van deze bomen is geen kapvergunning nodig. De bomen staan namelijk niet in de beschermde zones zoals deze op de kaart van het bomenbeleidsplan van de gemeente staat aangegeven.

Vragen

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, kunt u bellen met de heer T. Medemblik op telefoonnummer (035) 65 59 412. Wanneer u schriftelijk reageert verzoek ik u ons kenmerk 2017-0660-HZ_WABO te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,

K.G. Vrielink
medewerker Team Vergunningen

Betreft : G. Schaap en S.G. Schaap en P. Pekelharing

S. van Dam
Harrelaers 11
1852 KT HEILOO

Datum
6 december 2017

Ons nummer
201704203/1/R1

Uw kenmerk
16045

Inlichtingen
R. Hamelink
070-4264012

Onderwerp
Wijdemeren
Bp. 't Laantje 1 te Nieuw-Loosdrecht

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Raad
van State

201704203/1/R1.

Datum uitspraak: 6 december 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

G. Schaap, S.G. Schaap en P. Pekelharing, wonend te Loosdrecht,
gemeente Wijdmeren (hierna gezamenlijk: Schaap en Pekelharing),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Wijdmeren,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 maart 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Nieuw-Loosdrecht, 't Laantje 1" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Schaap en Pekelharing beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

ROW Vastgoed B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: ROW Vastgoed B.V.) hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Schaap en Pekelharing, de raad en ROW Vastgoed B.V. hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 november 2017, waar Schaap en Pekelharing, bijgestaan door mr. R. Visser, en de raad, vertegenwoordigd door H.J.W. van Emmerik, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord ROW Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door R.J.N. Willemse, bijgestaan door mr. M.P.J. Smakman, advocaat te Hilversum.

Overwegingen

Inleiding

1. Met het plan wordt de bouw van in totaal drie vrijstaande woningen onder gelijktijdige sloop van alle bestaande bebouwing mogelijk gemaakt op het perceel 't Laantje 1. ROW Vastgoed B.V. is eigenaar van 't Laantje 1. De ontsluiting van het plan vindt plaats via de weg 't Laantje. Schaap en Pekelharing wonen aan weerszijden van 't Laantje.

Schaap en Pekelharing kunnen zich niet met het plan verenigen, omdat het plan volgens Schaap en Pekelharing niet uitvoerbaar is en leidt tot een verkeersonveilige situatie.

1.1. Op de verbeelding is aan het perceel 't Laantje 1 grotendeels de bestemming "Wonen" toegekend en is voorzien in drie bouwvlakken. Aan het noordelijk deel van het perceel is de bestemming "Tuin" toegekend en aan de weg 't Laantje is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede

ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatief

3. Eerst ter zitting hebben Schaap en Pekelharing betoogd dat er voor de ontsluiting van het plangebied een beter alternatief bestaat.

4. Behoudens in geschillen waar de wet anders bepaalt, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en, indien die termijn is gegeven, na de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht, nieuwe gronden worden ingediend, zij het dat die mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. Voor het antwoord op de vraag of de goede procesorde zich daartegen verzet, is in het algemeen bepalend een afweging van de proceseconomie, de reden waarom de desbetreffende beroepsgrond pas in een laat stadium is aangevoerd, de mogelijkheid voor de andere partijen om adequaat op die beroepsgrond te reageren en de processuele belangen van de partijen over en weer.

De Afdeling is van oordeel dat het in dit stadium van de procedure aanvoeren van de hiervoor genoemde nieuwe beroepsgrond in strijd is met de goede procesorde. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad en derde belanghebbende – door het in dit stadium van de procedure aanvoeren van de nieuwe beroepsgrond – zijn belemmerd in de mogelijkheid op passende wijze te reageren op deze nieuwe beroepsgrond, die (nader) onderzoek van feiten noodzakelijk maakt. Voorts zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat het voor Schaap en Pekelharing niet mogelijk was deze beroepsgrond eerder in beroep aan te voeren. De Afdeling zal de desbetreffende beroepsgrond daarom niet inhoudelijk behandelen.

Het betoog faalt reeds hierom.

Uitvoerbaarheid van het plan

5. Schaap en Pekelharing voeren aan dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Schaap en Pekelharing stellen dat zij eigenaar zijn van een deel van 't Laantje waarover de woningen zullen worden ontsloten. Ontsluiting via dit deel van 't Laantje is volgens Schaap en Pekelharing niet mogelijk, omdat er sprake is van een weg met een privaats karakter en gemotoriseerd verkeer door Schaap en Pekelharing niet zal worden toegestaan. De stelling van de raad dat ontsluiting mogelijk is omdat ROW Vastgoed B.V. een erfdienstbaarheid van weg heeft, is volgens Schaap en Pekelharing niet juist. Schaap en Pekelharing stellen dat uitsluitend met Pekelharing een erfdienstbaarheid is overeengekomen ten laste van zijn perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 59a, terwijl 't Laantje voor een deel op de gronden van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 59, in eigendom van Schaap, ligt. Daarnaast stellen Schaap en Pekelharing dat sprake is van een onevenredige verzwarende van de erfdienstbaarheid die overeengekomen is met Pekelharing nu het gebruik van 't Laantje zal toenemen. Ontsluiting over het deel van 't Laantje ten oosten

van het plangebied is volgens Schaap en Pekelharing niet mogelijk, omdat dit deel bestemd is voor voetgangersverkeer.

5.1. Artikel 4, eerste lid, van de Wegenwet luidt:

"Een weg is openbaar:

I. wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;

II. wanneer hij, na het tijdstip van tien jaren vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende dien tijd is onderhouden door het Rijk, eene provincie, eene gemeente of een waterschap;

III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbaren weg heeft gegeven."

5.2. De Afdeling stelt voorop dat volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 14 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN1099) voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding is indien deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

De Afdeling stelt vast dat er duidelijke indicaties zijn dat 't Laantje kwalificeert als openbare weg. Zo heeft ROW Vastgoed B.V. negen verklaringen overgelegd met betrekking tot de openbaarheid van 't Laantje. Deze verklaringen zien op verschillende periodes vanaf circa 1930 tot heden. Voorts heeft de gemeente de weg al langere tijd in onderhoud. Mocht er al sprake zijn van een weg met een privaat karakter, dan acht de Afdeling van belang dat ten laste van het perceel van Pekelharing en ten behoeve van 't Laantje 1 in 1974 een erfdienstbaarheid van weg is gevestigd, die kan worden uitgeoefend over een strook grond ter breedte van ongeveer 3 m om te kunnen komen van en te gaan naar de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Dat met Schaap geen erfdienstbaarheid is overeengekomen doet niet af aan de erfdienstbaarheid ten laste van het perceel van Pekelharing, waarover de ontsluiting kan plaatsvinden. De Afdeling ziet in het betoog over de verzware van de erfdienstbaarheid geen aanleiding voor het oordeel dat ontsluiting via 't Laantje niet mogelijk is, nu, gelet op de beperkte toename in het autoverkeer, niet evident sprake is van een onevenredige verzware.

Gelet op het voorgaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog faalt.

Verkeersveiligheid

6. Schaap en Pekelharing voeren aan dat het plan leidt tot onaanzwaarbare gevolgen voor de verkeersveiligheid. 't Laantje is door de huidige breedte van 2 m volgens Schaap en Pekelharing niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer waardoor de drie vrijstaande woningen niet op een veilige manier kunnen worden ontsloten. De raad stapt volgens Schaap en

Pekelharing te makkelijk over de kans op ongelukken, doordat gemotoriseerd verkeer op 't Laantje wordt toegestaan, heen. Schaap en Pekelharing stellen verder dat 't Laantje niet geschikt is voor gemotoriseerd verkeer vanwege de onoverzichtelijke situatie op de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De raad had volgens Schaap en Pekelharing een onderzoek moeten laten uitvoeren naar de ontsluiting van 't Laantje op de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

6.1. De ontsluitingsweg 't Laantje is voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg, zonder functie voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, die mede is bedoeld om de woningen aan 't Laantje te ontsluiten. De raad heeft toegelicht dat bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de smalle ontsluitingsweg waarvoor een passeerstrook bij de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Volgens de raad zal de beperkte toename van verkeersbewegingen via de huidige weg kunnen worden afgewikkeld. Verder heeft de raad toegelicht dat de kruising van 't Laantje met de Nieuw-Loosdrechtsedijk niet als problematisch wordt gezien, omdat er voldoende zicht is en de ligging in de bocht met zich mee brengt dat verkeersdeelnemers snelheid zullen minderen. Ter zitting is gebleken dat de drie woningen waarin het plan voorziet, mogelijk leiden tot een toename van ongeveer 10 tot 12 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op deze beperkte toename overweegt de Afdeling dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat geen extra onderzoek nodig is naar de verkeerssituatie op de kruising van 't Laantje met de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in hetgeen Schaap en Pekelharing hebben aangevoerd geen grond voor het oordeel dat het plan tot verkeersonveilige situaties zal leiden. De Afdeling ziet daarom tevens geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de kans op ongelukken.

Het betoog faalt.

Verwijzing zienswijze

7. Schaap en Pekelharing hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Schaap en Pekelharing hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Het betoog faalt.

Conclusie

8. Het beroep is ongegrond.

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding. Voor zover ROW Vastgoed B.V. heeft verzocht om Schaap en Pekelharing tot vergoeding van de door ROW Vastgoed B.V. gemaakte kosten te veroordelen, overweegt de Afdeling als volgt. Ingevolge artikel 8:75, eerste lid, van de Awb kan een natuurlijke persoon slechts in de kosten worden veroordeeld in geval van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht. Van dergelijk kennelijk onredelijk gebruik is niet gebleken, zodat geen aanleiding

201704203/1/R1

7

6 december 2017

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Daalder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Loo
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 december 2017

418-849.

Verzonden: 6 december 2017

Gemeente Wijdemeren

Rijk. 29 APR. 2021

27th april 2021

To: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdemeren

Regarding: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4 te Loosdrecht (NL.IMRO.1696.bp7800tLntje342020-on00)

We are [REDACTED] a middelwoning on a pedestrian lane adjacent to where the proposed 't Laantje 3 & 4 is zoned to be built. We are devastated.

Please read below our significant objections with regard to the draft zoning plan for 't Laantje 3 and 4 Loosdrecht, which is lodged on the website of the municipality of Wijdemeren

1. We are concerned that the CO2 impact assessment provided by the Developer is false. We feel it is not an honest assessment and has not been conducted completely. The significant number of pump motors needed to drain underground water (to build the underground parking) has not been taken into account. Also not taken into account is the length of time that these pump motors will run, as these pump motors could potentially operate 24/7 for a full year during development. We want a proper new assessment done by an external body and made public, including a noise impact assessment of these pumps.

2. We are concerned about how the underground water level/table of our neighbourhood (our houses, gardens and the forest) will be affected by the pumping and drainage that will be needed in order to build the underground parking of 't Laantje 3 & 4. We are concerned this has not been properly and honestly assessed or declared. We want a thorough new assessment done by an external body and made public.

3. We are concerned that the proposed meterage distance of 't Laantje 3 & 4 from the border of Spanker has not been honestly disclosed by the developer. It started at 2 metres. Then after complaints it was moved back 10 metres. Now it has been moved 4 metres forward, but this was never formally discussed or declared publicly. The residents of the Spanker are directly impacted by this. We want the proposed meterage from the border to be formally raised for objections again.

4. We are highly concerned about the fact that Spanker 18 has just been sold to the owner of Laantje 3, who has personal financial vested interest in the development of 't Laante 3 & 4. We find it peculiar that Spanker 18 was one of the main houses affected by the development of 't Laantje 3 & 4 and the owner was one of the main protesters against the development of 't Laantje, but now suddenly a deal has been done with the very people involved in the development of 't Laantje.

Spanker 18 has suddenly been sold for 100 000 euros less than what the owner originally asked for it when it was initially put on the market, and we are concerned about the nature of the deal between Spanker 10, Laantje 3 and 't Laantje 3 & 4. It is too convenient that there is now one less protesting inhabitant to worry about. Something is not right here. We want this investigated and made public.

5. We are extremely concerned about the way the Inspraak sessions were conducted. The Inspraak sessions were completely token. Through each round of the Inspraak sessions, the inhabitants of Spanker noticed that it felt like the 'deal was already done'. No matter what concerns were raised by the inhabitants of the Spanker buurt, our concerns were never actually properly addressed, answered or resolved to satisfaction.

For example: In the Inspraak sessions, we personally raised concerns about the traffic and parking on Luitgardeweg which has already become hazardous and unsafe since the development of the Godelindehof apartments.

We also raised the issue that our parking situation in the Spanker has been negatively affected as visitors (and the vans of service providers) to Godelindof park in our Spanker parking area and now sometimes we cannot find parking for our own car.

When we raised these concerns, the developer of 't Laantje 3 & 4 answered that they are building 6 parking spaces for visitors. However, the residents of Spanker DO NOT find 6 visitor parkings a satisfactory solution. When we voiced this in the Inspraak session, it was completely ignored and no further solution was sought. The development was voted through to the next round without this issue ever being properly addressed or resolved to satisfaction.

This issue CANNOT just be ignored. 6 visitor parking spaces for 49 apartments is NOT an acceptable solution...not when we already have a traffic and parking disaster on Luitgardeweg caused by the Godelindehof apartments. For example, If even ONE apartment has a birthday party, all 6 parking spaces could be gone immediately, then where do the visitors of all the other 48 apartments park? And all the servicemen with their vans? Are they also going to park on the Luitgardeweg like they already do for Godelindehof? Or in the Spanker parking area which is already full to capacity due to Godelindehof?

Luitgardeweg is already a busy thoroughfare road with too much traffic and cars parked on both sides of the road outside Godelindehof. Since Godelindehof apartments were built, only one car can pass in one direction at a time. Cars break unexpectedly because of this issue, and you cannot see clearly past the parked cars when entering Luitgardeweg from the Spanker. **It's not safe for our children on their bicycles.**

The answer provided to us that there are 6 visitors parking spaces being built at 't Laantje 3 & 4 does not resolve or answer our concerns AT ALL! We want this issue to be formally addressed again and we want to formally see a proposed solution that 100% resolves this valid concern.

6. The proposed 't Laantje apartment development is MASSIVE and looks completely different to the rest of our buurt. It's a massive wall of concrete that will tower over our whole neighbourhood. It is significantly higher than anything in our buurt and does not fit our buurt aesthetically. It will totally alter the feel of our surroundings.

In the below picture you can see our row of 6 houses in the background: Spanker 2 to 12. Spanker 12 would neighbour the border of 't Laantje 3 & 4. Our house, number 8, is two doors down from that.

Picture 1: View of surrounding area before and after the apartment block is built.



The proposed 't Laantje 3 & 4 will now loom over our entire row of 6 houses, from Spanker 2 to 12. As we walk up our pedestrian footpath, we will look into the concrete of 't Laantje 3 & 4. From our woonkamers and from our bedrooms upstairs, we will all look into the proposed 't Laantje 3&4 apartments. Our views of the forest, the trees, the greenery, the birds will all be completely destroyed. Financially the values of our homes will be affected due to this loss of privacy and view. We are devastated that the residents of the Spanker buurt are being terribly impacted by this proposed development of 't Laantje 3 & 4, unyet our valid concerns and objections are being completely ignored.

Personally, we specifically left Hilversum and moved to Loosdrecht because we wanted to get away from all the concrete, traffic, noise and towering apartment blocks. We bought our house in the Spanker buurt because of the beautiful nature, privacy, quiet, space and low rise housing. Mostly, we chose Spanker 8 because we have the most beautiful view of the forest trees from the front of our house, where we often sit. We even renovated our entire front garden to make a seating area there after we moved in, so that we can sit there and enjoy the peace and the view! Now it seems that our one little place in the world that we have created as a peaceful sanctuary will be completely destroyed. How does this not matter?



This is the current view of 't Laantje 3 and the forest from [REDACTED] This is the site of the proposed apartment development 't Laantje 3 & 4.

As you can see when 't Laantje 3 is demolished and the apartments are built, we will instead be looking directly into a massive block of concrete apartments. Our beautiful open view and view of the forest will be completely lost.

7. In chapter 8 page 45 of the bestemmingsplan it is stated that the "The developer informed the immediate surrounding residents about the plan and gave them the opportunity to respond. This communication and participation process has provided sufficient opportunity to give reactions to the plan." This is totally misleading and false. Many of the valid concerns raised by the Spanker residents have simply been skimmed over and have not been addressed honestly, thoroughly, or resolved to satisfaction.

We are deeply concerned that no matter what valid objections we have raised, this proposed development has been voted through again and again without the developer being required to resolve these issues properly, or make alterations, or be honest and transparent. Something is not right here. We want real answers. We want to know why our concerns are not being taken into serious consideration? Token Inspraak sessions and dishonest presentations are NOT ACCEPTABLE. This is our home. Our buurt. This proposed development is extremely stressful for the residents of Spanker and many of us already have so many other personal challenges to endure in our lives, such as serious health issues. We are the ones being directly impacted, so our voices should matter the most.

Regards,



Gemeente Wijdemeren

INGK: 29 APR. 2021

De raad van de gemeente Wijdemeren
postbus 190
1230 AD Loosdrecht
Rading 1
1231 KB Loosdrecht

Loosdrecht, 28 april 2021

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, te Loosdrecht.

Geachte raad van de gemeente Wijdemeren,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in met betrekking tot het 'Ontwerpbestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, te Loosdrecht'.

Wij zijn zeer tegen het huidige plan, met name omdat het plan een grote negatieve impact heeft op onze leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in onze wijk. Hier zal ik later per onderwerp verder op ingaan.

Wij vinden het plan te massaal. Het is te groot en past daardoor niet bij de bebouwing in de buurt. Wij vinden het plan met 4 lagen te hoog (3 lagen hoog met enige aanpassing is voor ons minder bezwaarlijk) en de lengte van bijna 100 meter is afgrijselijk. Als van een doorzicht gesproken wordt dan dient dit minimaal een bepaalde breedte te hebben. De smalle gangetjes die in het plan zijn opgenomen zijn niet te beschrijven als doorzicht. Bij een doorzicht zou ik spreken van bijvoorbeeld 30 meter bebouwing, dan 30 meter doorzicht en dan weer 30 meter bebouwing.

Leefbaarheid:

Wij zijn 7 jaar geleden in deze buurt komen wonen, met name vanwege het prettige woonklimaat. Wij hebben een locatie gezocht in een buurt met veel groen. Dit groene karakter van de wijk wordt met name bereikt door het doorzicht vanuit de diverse straten op het Bos van Sprenger. Met een lagere bouwontwikkeling (bijvoorbeeld max. 3 lagen) zou het bovenste deel van het bos gewoon zichtbaar blijven en het gezonde aanblik van de bomen voor een deel te zien zijn. Met vier bouwlagen verdwijnt dit totale gezonde aanblik van het groen en heeft dit een sterk negatief effect voor het leefklimaat in onze buurt. Het appartementencomplex zal aanvoelen als een muur die onze wijk afschermt, en daarmee een beklemmend gevoel geven. Hieronder het verschil van de huidige situatie met een schets van een appartementencomplex van 4 hoog.



Ecologische waarden:

Zoals bekend is, is onze gemeente erg bijzonder vanwege de hoge ecologische waarden. Om deze kernkwaliteit te behouden en te bewaken dient er beter rekening gehouden te worden met projectering van ontwikkelingen. In het bos van Sprenger en directe omgeving hiervan verblijven en bewonen diverse bescherwaardige dieren als o.a. dassen, uilen, eekhoorns en vleermuizen. Wij verlangen van onze gemeente dat er géén onherstelbare schade aan onze natuur wordt aangericht. Welke plannen worden hiervoor van de aannemer verlangd en hoe wordt door de gemeente het toezicht daarop georganiseerd? Welke dwangsommen worden opgelegd in geval het toch mis gaat? Want wij vrezen voor de situatie waarbij achteraf geconstateerd wordt dat er onherstelbare schade door het plan is aangericht.

Uit eerdere Commissie vergaderingen is naar voren gekomen dat een groot deel van de raad het plan (te) hoog vindt. Er is ook een deel van de raad dat het plan (te) hoog vindt maar dit acceptabel vindt om daarmee zoveel mogelijk woonruimte te realiseren, ook al gaat dit ten koste van de buurt.

Ik vind deze reden onacceptabel. Het kan niet zo zijn dat wij (onze buurt) niet betrokken zijn bij het uitwerken van de uitgangspunten en dat wij door de ontwikkeling gedupeerd worden omdat dit in grote mate ten koste gaat van ons woongenot (Leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid). Wij verzoeken de gemeente nader uit te zoeken welke ontwikkeling op deze locatie wel breed gedragen wordt door de omgeving en voor het overige deel van de beoogde appartementen een andere locatie te zoeken die daarvoor geschikt is. Een ontwikkeling in een bestaande buurt dient te passen bij de identiteit van de buurt.

Door verschillende partijen in de raad is geopperd om het plan terug te brengen naar 3 lagen, wat waarschijnlijk op meer draagvlak kan rekenen dan het huidige plan met 4 lagen. Met 3 lagen kan het parkeren waarschijnlijk wel opmaaiend opgelost worden en kunnen de kosten van de parkeerkelder bespaard worden. Het lijkt ons beter om met een plan van 3 lagen hoog te toetsen of daar meer draagvlak voor is.

Wij missen de onderbouwing van een goede afweging voor de voorgestelde ontwikkeling. Het lijkt erop dat de gemeente te snel plannen van een ontwikkelaar goedkeurt en dat daarbij voorbijgegaan wordt aan de andere belangen zoals o.a. van omwonenden. Wij vinden dat de gemeente onafhankelijk de afweging hiervoor moet maken gebaseerd op alle belangen. Veelvuldig is kenbaar gemaakt dat de weerstand uit de buurt erg groot is en dat de ontwikkeling nadelige effecten heeft op de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in de omgeving, maar ook nadelige effecten op het ecologisch systeem van het direct aangrenzende bos. De onderbouwing voor de afweging voor dit plan is niet duidelijk.

Er zijn verschillende bewoners die recent aan of in de buurt van 't Laantje zijn komen wonen. Als de gemeente zulke plannen met grote impact voorziet, dan is het logisch dat dit ook geruime tijd vooraf wordt gecommuniceerd, zodat woningzoekenden dit bij de aankoop van een woning mee kunnen nemen in de afweging. En niet achteraf gedupeerd worden.

Op deze wijze kan iedere burger in de gemeente zomaar overvallen worden met een plan voor een complex van 100 meter lang en 12,5 meter hoog in de nabijheid van zijn woning. Wij vragen van onze bestuurders een stabiel beleid en niet het risico zomaar gedupeerd te kunnen worden.

Wij vragen onze gemeente serieus rekening te houden met de kernwaarden die ons dorp beschikt. Het huidige karakter maakt dat wij een erg prettig dorp hebben. Door het volbouwen van spots met hoogbouw gaat ons leefklimaat snel achteruit. Waardoor ons dorp het aantrekkelijke karakter kan verliezen.

Vanuit commissievergaderingen is de ontwikkelaar eerst verzocht om plannen aan te passen, in een volgende commissievergadering werd daar minder consequent op gereageerd toen de plannen nauwelijks waren aangepast. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente niet de belangen van de direct omwonenden meeweegt in de plannen en ook wat tegemoet komt aan omwonenden.

Communicatie:

De eerste keer dat wij kennis maakten met het ontwerp en het plan was toen we een uitnodiging kregen om te komen naar een informatieavond in bibliotheek. Op die avond is er geen goed gesprek mogelijk geweest vanuit de omgeving met de ontwikkelaar, aangezien de ontwikkelaar er een verkoopavond van had gemaakt en veel woningzoekenden had uitgenodigd in plaats van het gesprek aan te gaan met de omwonenden. Wij zijn bij het ontwerp, ontwikkeling als buurt compleet gepasseerd in het plan om twee villa's te slopen en daar een groot appartementencomplex neer te zetten. In plaats ervan ons op de hoogte te stellen tijdens dit proces en onze belangen mee te laten wegen, werden wij compleet overvallen en voor het blok gezet.

Duurzaamheid:

In het ontwerpbestemming plan staat als aanleiding gegeven dat de locatie om twee vrijstaande (vervallen) woningen gaat. Deze woningen zijn recent gebouwd (2009 en 1980) en scoren daarmee bovengemiddeld op het vlak van duurzaamheid. In plaats van een aanleiding is het slopen van nieuwe woningen juist een grote verspilling op duurzaamheidsvlak. Op welke wijze wordt het verlies van de jaren van de technische levensduur van de woning (waarschijnlijk gebouwd voor ten minste 50 jaar) en het weer slopen hiervan op gebied van duurzaamheids- en CO2-verspilling gecompenseerd?

Wij verlangen van de gemeente dat op efficiënte wijze het woning bestand wordt verduurzaamd en dat eerst de oudere woningen, die slecht zijn te verduurzamen zijn, worden gesloopt en juist niet de nieuwe duurzamere woningen. Dit staat haaks op het duurzaamheidsbeleid.

Wij verzoeken de gemeente bij publicatie van onze zienswijze om onze (persoons)gegevens anoniem te maken.



255414

0.319735

Aan: Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD WIJDEMEREN

Gemeente Wijdmeren

RUGK - 9 APR. 2021

Loosdrecht 25- 3-2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NL.IMRO.1696.bp7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

In het Weekblad Wijdmeren en de Nieuwsster van 16 maart 2021 is een bericht geplaatst over het ter inzage leggen van dit ontwerp bestemmingsplan.

Hierbij maak ik mijn zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

2.2.3. Bomen en Bosjes van Sprenger

Het Bosje van Sprenger is een uniek stukje natuur in Loosdrecht.

Dit stukje bos word door veel mensen uit Loosdrecht gebruikt om te wandelen of de hond uit te laten. Ook kinderen spelen graag in dit stukje.

Dit bos zal zeer gaan lijden onder de bebouwing. Er zullen bomen moeten verdwijnen want ik een no go vind voor zo, n uniek stukje natuur. Er zit zoveel leven in de bomen van dit bosje. Denk aan verschillende vogelsoorten (spechten, uilen, roofvogels) ook leven er dassen en eekhoorns en ik vermoed ook vleermuizen in dit bos. En staat er ook een boom die meer dan 100 jaar oud is.

Het neerzetten van het complex zal het bos geen goed doen, het licht verdwijnt waardoor bomen zullen sterven. Dit zal dan weer als gevolg hebben dat vogels en dieren die er nu leven zullen verdwijnen in dit stukje unieke natuur.

Het bos zal zich niet kunnen herstellen door het licht wat niet meer terug keert.

Ik denk dat er gedegen onderzoek gedaan moet worden (dor

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.



Aan: Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdemeren
Postbus 190
1230 AD WIJDEMEREN

Loosdrecht 25-3-2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NL.IMRO.1696.bp7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

In het Weekblad Wijdemeren en de Nieuwsster van 16 maart 2021 is een bericht geplaatst over het ter inzage leggen van dit ontwerp bestemmingsplan.

Hierbij maak ik mijn zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

Graag wil ik wat dingen aanpunten. Ten eerste staat er in het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dus waarom moet er dan een enorm gebouw neergezet worden? Ook word er beschreven dat het voornemen is om 2 bestaande (vervallen?????) woningen te vervangen. Ik als buurtbewoner vraag mij zeer af wat u onder vervallen laat vallen. Deze woningen worden gewoon bewoont en zelf nu nog zie ik bij 1 woning woningverbetering (tuin) gebeuren, dat wekt niet de indruk dat deze woningen vervallen zijn. Ook word er geschreven in de directe omgeving van het plangebied zijn aan verscheidende zijden woningen met tuinen, groen en maatschappelijke functies aanwezig. Graag wil ik mijn zienswijze bij u neerleggen over het te bouwen gebouw.

De hoogte en breedte van het gebouw 4,5 meter hoog en 300m2 is een enorm gevaarte in onze wijk terwijl de visie van Loosdrecht is dat nieuwbouw moet passen bij het dorps karakter. Onze wijk die een dorpskarakter uitstraalt en door de komst van dit gevaarte meer een buitenwijk van Hilversum gaat uitstralen dan het prachtige dorp Loosdrecht waar wij allen met veel plezier willen wonen.

Ook zal de komst van dit kolos onze privacy flink aantasten. Er komen 49 appartementen met hun balkon naar onze wijk gericht. Dit betekend dat als wij in onze tuinen of huizen zitten er minimaal 49 paar ogen bij ons naar binnen kijken.

Ook ons uitzicht naar het unieke en prachtige bosje Sprengen zal geheel verdwijnen. Nu kijken wij vanuit onze tuinen en zoals in mijn geval mijn voorkamer naar dit unieke stukje natuur. En straks naar een groot betonnen doos die het gehele uitzicht wegneemt. En de belofte van bomen is wel gedaan maar iedereen weet natuurlijk dat dit kul is. Nogmaals er komen straks op een stukje uniek Loosdrecht (te grote van een postzegel) 49 appartementen.

Ik weet dat er nog meer mensen willen genieten van het wonen in ons mooie Loosdrecht maar waarom een enorm kolos op zo'n klein stukje en daar een gehele woonwijk hun woonplezier door bederven en dan hebben we het nog niet over de waarde vermindering van onze huizen. Nogmaals ik snap dat er woningen moeten komen in ons dorp en daar willen we best over meedenken en woningen kunnen best op dit kleine stukje het word nu ook bewoont maar denk dan aan laagbouw of een appartementen complex met minder verdiepingen zodat we in ieder geval nog een stukje van het bos kunnen zien.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.



Aan: Burgemeester en wethouders van de Gemeente Wijdemeren
Postbus 190
1230 AD WIJDEMEREN

Loosdrecht 25- 3-2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 't Laantje 3 en 4, Loosdrecht
(NL.IMRO.1696.bp7800tLntje342020-on00)

Geacht college,

In het Weekblad Wijdemeren en de Nieuwsster van 16 maart 2021 is een bericht geplaatst over het ter inzage leggen van dit ontwerp bestemmingsplan.

Hierbij maak ik mijn zienswijzen kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

2.2.5 verkeer en parkeren

Door de komst van dit appartementencomplex zal er mijn inziens een groter parkeer en verkeer probleem komen. Door de komst van de Godelinehof is de verkeers en parkeerdrukke al toegenomen, wat met regelmaat tot gevaarlijke situaties leidt. Je hebt door geparkeerde auto,s slecht zicht vanuit de Spanker de Luitgardeweg op. De draai de Luitgardeweg op is niet overzichtelijk door geparkeerde auto,s aan de kant van de Godelinehof Dit staat ook in het bestemmingsplan. Ik citeer wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat het planvoornemen leidt tot extra verkeer op het omliggende wegennet. Hiermee wordt de kans op een ongeval in theorie groter. Het beperkte zicht bij het uitrijden van het plangebied vormt wel een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid. In het bestemmingsplan staat dat er een parkeerkelder komt voor 59 parkeerplaatsen. Maar iedereen weet dat de meeste bewoners minimaal 2 auto, s per huishouden hebben en dan hebben we de bezoekers nog niet meegeteld. Al deze extra auto, s gaan op de Luitgardeweg parkeren en bij ons in de wijk. Het parkeren is al een probleem en zal hierdoor alleen maar groter worden en zal een gevaar gaan vormen voor onze kinderen die nu nog heerlijk op een veilige manier in de wijk kunnen spelen (en wij hebben een wijk voor kleine jeugd en is voor menig mens een keuze geweest om juist in deze wijk een huis te kopen)

Verkeersgeneratie:

Ook wil ik graag over de verkeersgeneratie hebben. Deze wordt enorm verhoogt en dat zal ons wooncomfort zeer ernstig aantasten.

Nu hebben wij een verkeersgeneratie van 15,4 per etmaal op een gemiddelde weekdag als die 49 appartementen er komen word dit 210.1!! per etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit is een stijging van 197,7 per etmaal!! Dit betekend dat we per dag ongeveer 200 extra verkeersbewegingen meer hebben. Dit zal ons wooncomfort zeer aantasten.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.



