

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Aan : College
Kopie : nvt
Van : J. Oosterhof
Datum : 07 nov 2023
Kenmerk : Z. 53585
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Het Achtererf - Nieuw-Loosdrecht

Ontwerpbestemmingsplan Het Achtererf - Nieuw-Loosdrecht

Het college van burgemeester en wethouders van Wijdmeren heeft op 19 juli 2023 de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Het Achtererf - Nieuw-Loosdrecht bekend gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woonbuurt met 36 woningen op het terrein achter de woningen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 73 t/m 87 te Nieuw-Loosdrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 20 juli 2023 tot en met woensdag 30 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn in totaal 11 schriftelijke zienswijzen ingediend, 10 op het ontwerpbestemmingsplan en één op de ontwerp omgevingsvergunning.

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen per reclamant samengevat en van een reactie voorzien. Bij de beantwoording is, waar nodig, een nadere onderbouwing opgenomen evenals een voorstel om de zienswijze wel of niet gegrond te verklaren.

Op grond van wet- en regelgeving over privacy bestaat er een verplichting tot het anonimiseren van de zienswijzennota. Om die reden zijn NAW-gegevens en andere gegevens van natuurlijke personen niet in deze zienswijzennota vermeld. De namen van bedrijven, stichtingen en (juridisch) vertegenwoordigers hoeven niet te worden geanonimiseerd.

Reclamant 1

a. Samen met andere bewoners aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk is reclamant de afgelopen jaren bezig geweest met pogingen om maatregelen te laten nemen om de verkeersveiligheid op de Nieuw-Loosdrechtsedijk te bevorderen. Dat heeft in maart 2021 geleid tot een besluit van de gemeenteraad om voor de Nieuw-Loosdrechtsedijk een budget van €25.000,- beschikbaar te stellen. De afspraak om over de maatregelen met elkaar in overleg te gaan is echter niet nagekomen. De ontwikkeling van Het Achtererf biedt een nieuwe gelegenheid dit probleem aan te pakken.

Reactie

Het besluit waarnaar reclamant verwijst, betreft een raadsvoorstel dat is opgesteld voor kleine verbeteringen van de verkeersveiligheid, vooruitlopend op de vaststelling van het Mobiliteitsplan. In dat voorstel was ook een bedrag opgenomen voor de Nieuw-Loosdrechtsedijk, te weten het gedeelte Molenmeent - Tjalk. Hoewel in de begroting voor 2023 een budget van €50.000 was opgenomen voor het 'Vorbereidingskrediet verbreden fietsstroken Nieuw-Loosdrechtsedijk (Molenmeent - Tjalk)' en de gemeenteraad hiermee akkoord was, mocht de gemeente vanwege de onder toezichtstelling van de provincie Noord-Holland geen enkel project uit het Mobiliteitsplan uitvoeren.

Inmiddels is het project opnieuw opgenomen voor de begroting van 2024, bestuurlijke besluitvorming daarover moet nog plaatsvinden. Het betreft voor 2024 alleen een voorbereidings-krediet, de uitvoering vindt plaats als in 2025 een uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld.

Voor de volledigheid merken wij op dat het voor de ontwikkeling van Het Achtererf niet noodzakelijk is om maatregelen te nemen ter bevordering van de verkeersveiligheid op de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

b. Reclamant merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan de volgende stelling valt af te leiden: "De woonwijk is goed bereikbaar via de Tjalk en zorgt daardoor voor minder extra verkeer in de buurt. Er komen meer fiets- en voetpaden." Dat er minder extra verkeer in de buurt komt, is naar de mening van reclamant volkomen onduidelijk en onlogisch, want de ontwikkeling leidt altijd tot extra verkeer. Bovendien is eerder in een raadsvoorstel ook aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen beperkt toeneemt. Gesteld wordt dat de ontwikkeling invloed heeft op de verkeerssituatie, onder andere op het kruispunt Nieuw-Loosdrechtsedijk - Tjalk.

Reactie

In paragraaf 2.3.3 van de plantoelichting is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan. Op pagina 14 is de volgende tekst opgenomen:

"Per saldo leidt het planvoornemen voor 'Het Achtererf' tot een toename van afgerond 225 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van het verkeersonderzoek volgen de volgende conclusies:

- verkeersontsluiting: het plangebied kent met de Tjalk richting de Nieuw-Loosdrechtsedijk en richting de Rading goede ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer. Dit geldt ook voor de ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers en voetgangers. Het plangebied is in de basis goed bereikbaar, waarbij een voetgangersverbinding aan de noordzijde van de Tjalk tussen de ontsluitingsweg van het plangebied en de Schakel een duidelijke meerwaarde heeft;*
- verkeersafwikkeling: in de plansituatie kent de Tjalk ten westen van het plangebied een geprognoseerde intensiteit van 2.510 mvt/etmaal en ten oosten 2.465 mvt/etmaal. De Tjalk heeft ruim voldoende capaciteit om te voorzien in een acceptabele verkeersafwikkeling;*
- verkeersveiligheid: op basis van de geringe verkeersstroom, weginrichting en rijsnelheden zijn er op het omliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's."*

Anders dan reclamant veronderstelt, is in de plantoelichting niet aangegeven dat er minder extra verkeer in de buurt komt. Er wordt namelijk onderkend dat de planontwikkeling zal leiden tot een geringe verkeerstoename, wat reclamant ook betoogt. Vanwege die geringe toename, in combinatie met de weginrichting en rijsnelheden, worden evenwel geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's verwacht.

c. In het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt onderkend dat de kans op een ongeval toeneemt, alleen wordt dat volgens reclamant gebagatelliseerd. Niet alleen in theorie wordt de kans op een ongeval groter, ook in de praktijk aangezien de maximumsnelheid van 50 km/uur veel wordt overschreden.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben toegelicht, is de toename van het verkeer beperkt zodat er geen aanleiding bestaat om maatregelen te treffen. Op basis van de volgende cijfers kan deze conclusie getrokken worden:

- In de huidige situatie rijden op de Tjalk ongeveer 2400 motorvoertuigen per etmaal.
- In de huidige situatie rijden op de Nieuw-Loosdrechtsedijk, ter hoogte van de Laan van Eikenrode, ongeveer 7700 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersgeneratie van Het Achtererf bedraagt maximaal 252 verkeersbewegingen per etmaal, als er wordt uitgegaan van het theoretisch aantal verkeersbewegingen van 7 per woning per dag. Tijdens het drukste uur, wanneer circa 10% van de verkeersbewegingen plaatsvindt, komen er theoretisch 25 extra verkeersbewegingen vanaf Het Achtererf. Dit betekent inderdaad een toename van verkeer (en dus verkeersonveiligheid), maar de toename is dermate gering dat zich hierdoor geen nieuwe of andere verkeerssituaties zullen voordoen in de omgeving. De planontwikkeling vormt daarmee geen aanleiding tot het aanpassen van de bestaande infrastructuur.

d. In het vastgestelde Mobiliteitsplan is aangegeven dat, gezien vanuit slachtofferrisico en online inventarisatie, er sprake is van een verkeersveiligheidsknelpunt. Reclamant stelt dat het geen pas geeft om dit knelpunt extra te belasten, tenzij maatregelen worden genomen. In het verleden zijn hiervoor al meerdere ideeën naar voren gebracht, zoals snelheidsremmers op het wegdek, zigzag markeringen, drempels et cetera. Verzocht wordt om aan de planontwikkeling voorwaarden te stellen ten behoeve van het veilig maken van de wegen. Voorgesteld wordt ook om de kosten van die maatregelen ten laste van het project te brengen dan wel het eerder beschikbaar gestelde budget hiervoor te gebruiken.

Reactie

De ontwikkeling van Het Achtererf leidt tot een geringe toename van verkeer op de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Ook de toename van verkeersveiligheidsrisico's is daardoor beperkt. Zodoende bestaat er geen aanleiding om aan de planontwikkeling van Het Achtererf voorwaarden te stellen ten behoeve van het veilig maken van de wegen of om de kosten van die maatregelen ten laste van het project te brengen. Wij herhalen dat voor die maatregelen opnieuw een budget is opgenomen in de begroting van 2024.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 1 ongegrond te verklaren.

Reclamant 2

a. De achtertuin van de woning van reclamant aan de Schouw grenst aan het te ontwikkelen weiland. De ontwikkeling gaat uit van 36 woningen inclusief een appartementencomplex. Reclamant vindt dat de woningen te dicht op de achtertuin komen en stelt ook vast dat de groenstrook zal verdwijnen. Gevraagd wordt om een grotere afstand aan te houden.

Reactie

Voor de nieuw te realiseren woningen zijn op de planverbeelding bouwvlakken weergegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Achter het perceel van reclamant is een bestemming Wonen opgenomen met een bouwvlak voor een twee-onder-één-kapwoning. Tussen dat bouwvlak en de grens van de achtertuin van reclamant zit ongeveer 8 meter (inclusief het te handhaven pad), voor de achtertuinen van de nieuwe woningen. Indien het bouwvlak niet helemaal wordt benut voor het hoofdgebouw dan zal er aan de achterzijde meer ruimte overblijven.

Met reclamant zijn wij het eens dat de woningen redelijk dicht op de erfgrans komen. Niettemin, in een stedelijke omgeving is een achtertuin met een diepte van 7 meter niet ongewoon, terwijl de nieuwe woningen op ruim 20 meter afstand van de woning van reclamant zullen komen. De achtertuin van het perceel van reclamant is namelijk circa 15 meter diep. Verder merken wij op dat het op basis van de stedenbouwkundige opzet niet mogelijk is de nieuwbouw nog meer naar voren, richting het westen te schuiven. Ten aanzien van de bestaande groenstrook achter de percelen aan de Schouw merkt reclamant terecht op dat die grotendeels zal verdwijnen. In het plangebied zal hiervoor weer openbaar groen worden gerealiseerd, onder andere achter Schouw 30 en 32.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat de nieuwe woningen niet te dicht op de achtertuin komen en dat de situatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

b. Reclamant maakt zich verder zorgen over het vele verkeer en het parkeren. De ontwikkeling heeft namelijk een uitrit op de Schouw. Hoewel de projectontwikkelaar heeft toegezegd dat er een uitleg komt over het verkeer via die straat, heeft reclamant daar nooit iets meer van gehoord.

Reactie

De enige toegang voor het gemotoriseerd verkeer naar de te ontwikkelen gronden van Het Achtererf loopt via de Tjalk. De aansluiting op de Tjotter, via de Schouw, wordt uitsluitend een aansluiting voor fiets- en voetverkeer. Uitzondering daarop zijn de nood- en hulpdiensten, zodat zij via meerdere routes het plangebied kunnen bereiken. Een toename van gemotoriseerd verkeer op de Schouw, Tjotter of aanliggende wegen is daardoor niet aan de orde. Een toename van fietsers en voetgangers mag wel verwacht worden.

Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Verkeer - Verblijfsgebied een doorgang voor gemotoriseerd verkeer, van het plangebied naar de Tjotter en de Schouw en vice versa juridisch mogelijk maakt, stellen wij voor om hier een nadere aanduiding op de planverbeelding op te nemen. Daarmee wordt uitgesloten dat hier een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gerealiseerd. Aanvullend hierop stellen wij voor om op pagina 14 van de plantoelichting, in de eerste bullit, 'de Schakel' te wijzigen in 'de Tjotter', aangezien de verbinding voor langzaam verkeer zal aansluiten op de Tjotter en niet op de Schakel.

Ten aanzien van het parkeren merken wij op dat in paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting is beschreven hoe groot de parkeerbehoefte van de ontwikkeling is. Hieruit blijkt ook dat aan de beleidsregel Parkeernormen gemeente Wijdmeren kan worden voldaan. Een toename van de parkeerdruk nabij het perceel van reclamant is zodoende niet waarschijnlijk.

c. Tot slot maakt reclamant zich zorgen over de geluidsoverlast tijdens het bouwen, maar ook zodra de woningen bewoond zijn. Gewezen wordt op auto's, verkeer, warmtepompen, bezorgdiensten et cetera.

Reactie

Tijdens de bouw van de woningen en het aanleggen van de (infrastructurele) voorzieningen zal er enige tijd sprake kunnen zijn van hinder voor de directe omgeving, bijvoorbeeld door bouwverkeer of geluid. Dat kan niet worden voorkomen. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient de ontwikkelaar zich echter te houden aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning teneinde die overlast zo beperkt mogelijk te houden.

Zoals hiervoor is aangegeven, zal er van het plangebied op de Tjotter geen sprake zijn van een doorgang voor gemotoriseerd verkeer. Overlast van auto's, verkeer en bezorgdiensten voor reclamant valt niet te verwachten. Verder zal de functie van het plangebied veranderen in een woongebied met het daarbij behorende gebruik.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 2 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. De zienswijze achten wij gegrond ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied ter hoogte van de Tjotter. Met een functieaanduiding op de planverbeelding en een planregel wordt voorkomen dat hier een doorgang voor het gemotoriseerd verkeer kan worden aangelegd.

Reclamant 3

a. Bij de start van de planontwikkeling is door de ontwikkelaar toegezegd dat, als afscheiding tussen het plangebied en het perceel Schakel 57, een hekwerk wordt geplaatst. Die toezegging is echter niet verwezenlijkt, noch is die afspraak vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst dan wel in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Wij zijn op de hoogte van die toezegging aan reclamant. De ontwikkelaar heeft ons onlangs geïnformeerd dat aan reclamant is voorgesteld om een afspraak te maken over een te realiseren erfafscheiding bij het perceel Schakel 57. Daarbij is ook aangegeven dat reclamant kan bepalen wat voor een erfafscheiding wordt aangelegd. Zodoende verwachten wij dat partijen tot overeenstemming zullen komen.

b. Reclamant merkt op dat sprake is van een gebrekkig participatietraject waarin de plannen eenzijdig naar voren zijn gebracht. Er is niet aangegeven wat met de reactie van reclamant is gedaan.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Het Achtererf heeft de ontwikkelaar in 2017 en in 2019 een aantal inloopavonden georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en reacties te geven, met name op schetsontwerpen, waarna ook aanpassingen zijn doorgevoerd. Van die bijeenkomsten heeft de ontwikkelaar een verslag opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting (Bijlage 14 Participatieverslag) is opgenomen. Daarnaast is er in de zomer van 2020, met name vanwege Covid-19 beperkingen, de mogelijkheid geboden om via een website een reactie te geven.

Hoewel wij het betreuren dat reclamant het participatietraject als gebrekkig ervaart, kunnen wij op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag niet concluderen dat de

ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. De ingediende vragen en opmerkingen zijn van een (algemene) reactie voorzien, zonder daarbij de namen en adressen van de indieners te vermelden. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp zijn aangebracht en welke bezwaren er waren. Dat niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen betekent overigens niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd.

c. Reclamant kijkt rechtstreeks uit op de aansluiting op de Tjalk, die op korte afstand van het perceel van reclamant ligt. Het naar binnen schijnen van koplampen, het remmen en gasgeven door het verkeer en wandelaars zullen leiden tot een aantasting van de privacy, het uitzicht en het algehele woongenot van reclamant.

Reactie

De verkeersaansluiting van het plangebied op de Tjalk komt aan de zuidwestzijde van het perceel van reclamant. Daarbij zal de aansluiting schuin langs de achtertuin van reclamant komen te liggen.

Weliswaar kan niet uitgesloten worden dat het gebruik van de aansluiting op de Tjalk door het gemotoriseerd verkeer leidt tot enkele effecten (licht, geluid), maar dat zijn effecten die ook verwacht mogen worden in een woongebied en die over het algemeen als aanvaardbaar dienen te worden beschouwd. Voor het naar binnen schijnen van koplampen is van belang dat de voorgenomen ontsluiting schuin langs de achtertuin ligt. Van rechtstreeks inschijnen zal dan ook geen sprake zijn, of heel kortstondig bij het indraaien vanaf de Tjalk. Omdat aan de achterzijde van het perceel van reclamant een erfafscheiding en bosschages aanwezig zijn, zal dat nauwelijks merkbaar zijn. Voor wat betreft het uitzicht merken wij op dat er, op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat. Verder is, zoals hiervoor opgemerkt, de achtertuin van het perceel van reclamant voorzien van een erfafscheiding. Gelet op die bestaande situatie, in combinatie met de voorgenomen inrichting van het gebied (verkeersontsluiting met berm, aan de overzijde van de weg twee nieuwe woningen), wordt ook geen noemenswaardige aantasting van de privacy verwacht.

d. Hoewel in het voortraject is aangegeven dat de gronden van het openbaar groen worden ingezaaid met een bloemweide mengsel, is die inrichting nergens in vastgelegd. Van een verplichte instandhouding is evenmin sprake. Er is ook geen overleg geweest over een beplantingstype om de weg af te schermen.

Reactie

De precieze inrichting van het openbaar groen is nog niet bekend. In samenwerking met zowel de toekomstige bewoners als de huidige omwonenden willen wij die inrichting van het groen bepalen. Bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden nemen wij hiervoor het initiatief.

e. Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan voldoende inzage dient te geven in de uitvoerbaarheid van het voorziene gebruik en de bebouwing. De gehanteerde uitgangspunten zijn echter incorrect of niet toegepast en bieden geen helderheid, aldus reclamant. Gesteld wordt dat het geheel slordig oogt en gedateerd, onnavolgbaar, gebrekkig en onsamenhangend is. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er kan geen goede belangenafweging worden gemaakt.

Reactie

In artikel 3.1.6 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een toelichting op een bestemmingsplan, onder andere, een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen, de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan beschreven dienen te worden. Wij stellen vast dat het ontwerp-

bestemmingsplan Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht aan alle eisen van artikel 3.1.6 Bro voldoet. Daarnaast zijn in de toelichting op het plan onder andere het planvoornemen, een beoordeling van de relevante milieuaspecten, verkeer en parkeren en een toetsing aan de gelende beleidskaders opgenomen. Anders dan reclamant stelt, biedt het plan voor ons dus voldoende helderheid over de voorgenomen ontwikkeling, de uitvoerbaarheid van het plan en de te maken belangenafweging. Er is geen sprake van een gedateerd en onsamenhangend geheel.

Wij begrijpen dat reclamant het niet eens is met de voorgenomen ontwikkeling, doch wij zijn van mening dat voldoende is onderbouwd dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Het plan maakt bovendien de ontwikkeling van een gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk, een groot algemeen belang.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 3 ongegrond te verklaren.

Reclamant 4

a. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling al een hele historie kent, die begon met een wijziging van het bestemmingsplan voor de boerderij op het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 87, een Rijksmonument. Dat project blonk uit door schimmigheid, willekeur en op het laatste moment omwonenden op het verkeerde been zetten, aldus reclamant.

Reactie

Ten behoeve van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld, dat na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden (d.d. 10 maart 2021). Het ontwerpbestemmingsplan Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht heeft geen betrekking op die gronden, de uitspraken van reclamant over de toen gevoerde procedure hebben dan ook geen betekenis voor onderhavig bestemmingsplan.

b. Hoewel de ontwikkelaar anders wil laten geloven, is over het project nimmer communicatie met reclamant geweest. Dit terwijl de gronden van reclamant grenzen aan het te ontwikkelen gebied. Enkel bij een zitting van de Raad van State is er contact geweest, daar stond ook de communicatie ter discussie en is de ontwikkelaar in het ongelijk gesteld.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Het Achtererf heeft de ontwikkelaar in 2017 en in 2019 een aantal inloopavonden georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en reacties te geven, met name op schetsontwerpen, waarna ook aanpassingen zijn doorgevoerd. Van die bijeenkomsten heeft de ontwikkelaar een verslag opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting (Bijlage 14 Participatieverslag) is gevoegd. Daarnaast is er in de zomer van 2020, met name vanwege Covid-19 beperkingen, de mogelijkheid geboden om via een website een reactie te geven.

Hoewel wij het betreuen dat reclamant het participatietraject als gebrekkig ervaart en stelt dat er geen communicatie met hem heeft plaatsgevonden, kunnen wij op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag niet concluderen dat de ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp zijn aangebracht en welke bezwaren er waren. Dat niet aan alle bezwaren tegemoet wordt gekomen betekent verder niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd. Aan de wettelijke vereisten is voldaan.

c. Reclamant kan zich niet voorstellen dat er geen te beschermen soorten voorkomen in het plangebied. Gewezen wordt op vossen, dassen, vleermuizen, ringslangen en dergelijke die het plangebied bezoeken. Het gebied heeft wel degelijk waarde voor vleermuizen, ook als die er enkel foerageren. Gesteld wordt dat in 2018 een woon- en verblijfplaats voor vleermuizen is verwijderd op een moment dat handhaving niet mogelijk was.

Reactie

In paragraaf 4.7.3 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect soortenbescherming. Algemeen wordt aangegeven dat het plangebied geschikt is als een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd, zowel een quickscan natuurwaarden als een nader onderzoek naar bepaalde soorten. Die onderzoeken zijn als bijlage 10 en 11 bij de plantoelichting opgenomen. In paragraaf 4.7.3 wordt het volgende geconcludeerd:

“Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek geen beschermde waarden vastgesteld, anders dan tijdens het verkennend onderzoek van de quickscan. Kerkuilen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, wezel of hermelijn benutten het niet als (functioneel) leefgebied en vleermuizen bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats. Wel benutten vleermuizen het onderzoeksgebied als foerageergebied. De betekenis is echter beperkt. Het vormt geen essentieel foerageergebied.

De das was in de zomer afwezig in het onderzoeksgebied, maar sporen tonen aan dat het dier halverwege september het onderzoeksgebied heeft bezocht. De herkomst van deze das is onbekend. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, vormt het onderzoeksgebied in 2022 geen onderdeel van een looproute en geen vast foerageergebied. Mogelijk heeft een zwerfende jonge das het plangebied kortstondig bezocht.”

De slotsom is dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn, ondanks dat er bepaalde soorten kunnen voorkomen.

Wat betreft de opmerking van reclamant dat in 2018 een woon- en verblijfplaats voor vleermuizen is verwijderd en dat het niet mogelijk was om hiertegen handhavend op te treden, merken wij op dat die handeling geen invloed heeft op de procedure van onderhavig bestemmingsplan.

d. Er staan meerdere bomen in het plangebied. Alleen voor de te verwijderen boom aan de Tjalk is onderzoek gedaan. Waarom is dat voor de andere bomen niet gedaan?

Reactie

De te vellen boom aan de Tjalk komt voor op de Groene Kaart van Wijdmeren. Op grond van artikel 2.1 van de Bomenverordening gemeente Wijdmeren is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen, voor zover die houtopstand op de Groene Kaart is aangegeven. Ten behoeve van de vergunning voor het kappen van de boom aan de Tjalk is zodoende onderzoek gedaan.

Op de gronden van Het Achtererf staan, zoals reclamant aangeeft, meerdere bomen. Echter, die bomen komen niet voor op de Groene Kaart zodat voor het kappen van die bomen geen vergunningsplicht geldt. Het gaat trouwens om 13 bomen, waarvan er vijf behouden worden en acht gekapt zullen worden. Conform het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) worden er 16 nieuwe bomen geplant.

e. De ontsluiting van het Achtererf is gepland in een weiland dat grenst aan een weiland van reclamant. Die ontsluiting gaat ten koste van de flora en fauna, aldus reclamant. Omdat het programma veel groter is geworden, zal ook het verkeer een grotere invloed hebben (geluid en uitlaatgassen).

Reactie

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In die onderzoeken is uitgegaan van een programma van in totaal 36 woningen. De onderzoeken sluiten zodoende aan op de maximale invulling en gebruik van het plangebied. Zoals in sub c is aangegeven, zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

f. Afrondend wijst reclamant op diverse voorbeelden van schimmigheid en willekeur. Afspraken en toezeggingen zouden niet zijn nagekomen, brieven aan raadsleden werden tegengehouden en zouden niet zijn beantwoord, een voormalig raadslid dat al in 2020 afspraken zou hebben met de ontwikkelaar en het stoeien met publicatie data van plannen, het liefst in vakantieperiodes. Het lijkt erop dat het algemeen belang vooral een belang van de ontwikkelaar en de gemeente is, aldus reclamant.

Reactie

Wij constateren dat reclamant een aantal kwesties aan de orde stelt die eerder speelden, ruim voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Veel van de genoemde punten zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan en deze planprocedure.

Wat betreft het stoeien met publicatie data van plannen merken wij nog wel op dat het niet mogelijk was om het ontwerpbestemmingsplan eerder ter inzage te leggen, terwijl wij het voor de voortgang van de ruimtelijke procedure belangrijk vonden dat het ontwerp spoedig ter inzage gelegd zou worden en niet te wachten tot na de zomervakantie. Er zijn verder geen regels die bepalen dat ontwerpbesluiten niet in de zomerperiode ter inzage gelegd mogen worden, integendeel.

Omdat het plan voorziet in de bouw van 36 woningen, waarvan de helft voor senioren en starters, die een grote behoefte hebben aan nieuwe woningen, kan gesteld worden dat het project een algemeen belang dient. De suggestie dat het vooral een algemeen belang van de ontwikkelaar en de gemeente is wijzen wij dan ook van de hand.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 4 ongegrond te verklaren.

Reclamant 5

a. De timing van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was ronduit beledigend, zo vlak voor de vakantieperiode. Hierdoor is de helft van de reactietijd weggenomen. De publicatie had best op 1 september 2023 gedaan kunnen worden.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant de timing van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, vlak voor de zomervakantie, als vervelend heeft ervaren. Het was echter niet mogelijk om het plan eerder ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en enkele overeenkomsten met de ontwikkelaar zijn pas in juni 2023 afgerond, terwijl wij het vanwege de voortgang van de ruimtelijke procedure belangrijk vonden dat het plan spoedig ter inzage gelegd zou worden. Daarbij is overwogen dat er wettelijk gezien geen beperkingen gelden voor perioden waarin besluiten ter inzage worden gelegd, te meer omdat de termijn hiervoor zes weken bedraagt.

b. Reclamant merkt op dat de publicatie incompleet was. Bijlage 26 tot en met 32 van bijlage 15 ontbraken. Het duurde vier werkdagen voordat die stukken aan reclamant werden toegezonden, via ruimtelijkeplannen.nl zijn die stukken niet te raadplegen. Gesteld wordt dat de documentatie op de website ruimtelijkeplannen.nl erg ondoorzichtig is en dat het bijzonder lastig is om uit te zoeken welke informatie onderdeel is van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Reactie

De opmerking van reclamant, dat bijlage 26 tot en met 32 van bijlage 15 (de ontwerp omgevingsvergunning) niet via ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar waren, is terecht. Abusievelijk waren die stukken niet in bijlage 15 opgenomen. Na melding hiervan door reclamant en anderen zijn bijlagen 26 t/m 32 toegezonden en kon hierop nog gereageerd worden. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de omgevingsvergunning wordt verleend, zorgen wij ervoor dat alle bestanden vindbaar zullen zijn via de website ruimtelijkeplannen.nl. Verder merken wij op dat de bestanden altijd via info@wijdmeren.nl opgevraagd kunnen worden.

c. Naast de boom bij de Tjalk zouden nog vijf bomen in het plangebied gekapt worden. Enkel van de te kappen boom bij de Tjalk is een rapportage bijgevoegd, van de overige vijf bomen ontbreekt nadere informatie. Om welke bomen gaat het? Reclamant ziet graag dat dit wordt verduidelijkt.

Reactie

De te vellen boom aan de Tjalk komt voor op de Groene Kaart van Wijdmeren. Op grond van artikel 2.1 van de Bomenverordening gemeente Wijdmeren is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen, voor zover die houtopstand op de Groene Kaart is aangegeven. Ten behoeve van de vergunning voor het kappen van de boom aan de Tjalk is zodoende onderzoek gedaan.

Op de gronden van Het Achtererf staan, zoals reclamant aangeeft, meerdere bomen. Echter, die bomen komen niet voor op de Groene Kaart zodat voor het kappen van die bomen geen vergunningsplicht geldt. Het gaat trouwens om 13 bomen, waarvan er vijf behouden worden en acht gekapt zullen worden. Conform het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) worden er 16 nieuwe bomen geplant.

d. Tussen de woning op het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en de boerderij op Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 bevindt zich een pad. Reclamant maakt sinds 1992 gebruik van dit pad om auto's te parkeren. Ook de burens maken gebruik van dit pad. Het pad vormt tevens de toegang voor de garage(s) en de achtertuin(en). Bij realisatie van het project zal het pad een openbaar voet- en fietspad worden. Het is voor reclamant niet duidelijk waarom dat nodig is, er zijn voldoende mogelijkheden om het plangebied te verlaten. Bij navraag wijzen de projectontwikkelaar en de gemeente naar elkaar, zonder dat er een antwoord komt. Gesteld wordt dat een voet- en fietspad hier tot gevaarlijke situaties zal leiden, zowel op het pad zelf als op de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Er is sprake van een vergelijkbare situatie als bij kasteel Sypsteyn, aldus reclamant.

Reactie

Het pad tussen de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en 87 leidt thans naar de achterliggende garages en achtertuinen. De planontwikkeling doet hieraan geen afbreuk, het pad blijft toegankelijk voor de auto's (onder andere van reclamant) die daar moeten zijn. Het pad blijft voor gemotoriseerd verkeer doodlopend, zoals dat nu ook het geval is. Het enige verschil ten opzichte van de huidige situatie is dat voetgangers en fietsers dit pad mede kunnen gebruiken als doorsteek van de Nieuw-Loosdrechtsedijk naar Het Achtererf. Hiermee stimuleren wij het langzaam verkeer, te weten fietsers

en voetgangers. De doorsteek voor langzaam verkeer hoeft het huidige gebruik van het pad niet te beïnvloeden. Als er thans een auto langs een geparkeerd voertuig kan rijden, kunnen er immers ook fietsers en voetgangers langs. Het pad is voldoende breed.

De intensiteiten en snelheid van het autoverkeer op het doodlopende pad zijn dermate gering dat dit nauwelijks tot geen verkeersveiligheidsproblemen met zich meebrengt. Het mogelijke conflict tussen het gemotoriseerd en het langzaam verkeer, waarvan reclamant uitgaat, zal zich naar onze mening niet voordoen.

e. Het participatieproces van dit project is werkelijk dramatisch verlopen. Zo zijn bij informatiebijeenkomsten ook woningzoekenden uitgenodigd, waardoor de belangen van de bezoekers uiteen liepen. Verzoeken en reacties op formuleren zijn volgens reclamant niet beantwoord en/of opgenomen in een reactienota. Tijdens corona kon enkel via een website met beperkte reactie opties gereageerd worden.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Het Achtererf heeft de ontwikkelaar in 2017 en in 2019 een aantal inloopavonden georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en reacties te geven, met name op schetsontwerpen, waarna ook aanpassingen zijn doorgevoerd. Van die bijeenkomsten heeft de ontwikkelaar een verslag opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting (Bijlage 14 Participatieverslag) is opgenomen. Daarnaast is er in de zomer van 2020, met name vanwege Covid-19 beperkingen, de mogelijkheid geboden om via een website een reactie te geven.

Hoewel wij het betreuren dat reclamant het participatietraject als gebrekkig ervaart, net als enkele andere reclamanten, kunnen wij op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag niet concluderen dat de ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. De ingediende vragen en opmerkingen zijn van een (algemene) reactie voorzien. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van de participatie zijn aangebracht en welke bezwaren er toen waren. Dat met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen betekent niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd.

f. Reclamant is verbaasd dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. In het plangebied komen soorten als de vos, de das, uilen en vleermuizen voor. Opgemerkt wordt dat in 2018 het bakhuisje van de boerderij illegaal is gesloopt en dat daarmee de populatie vleermuizen een ernstige klap is toegebracht.

Reactie

In paragraaf 4.7.3 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect soortenbescherming. Algemeen wordt aangegeven dat het plangebied geschikt is als een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd, zowel een quickscan natuurwaarden als een nader onderzoek naar bepaalde soorten. Die onderzoeken zijn als bijlage 10 en 11 bij de plantoelichting opgenomen. In paragraaf 4.7.3 wordt het volgende geconcludeerd:

“Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek geen beschermde waarden vastgesteld, anders dan tijdens het verkennend onderzoek van de quickscan. Kerkuilen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, wezel of hermelijn benutten het niet als (functioneel) leefgebied en vleermuizen bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats.

Wel benutten vleermuizen het onderzoeksgebied als foerageergebied. De betekenis is echter beperkt. Het vormt geen essentieel foerageergebied.

De das was in de zomer afwezig in het onderzoeksgebied, maar sporen tonen aan dat het dier halverwege september het onderzoeksgebied heeft bezocht. De herkomst van deze das is onbekend. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, vormt het onderzoeksgebied in 2022 geen onderdeel van een looproute en geen vast foerageergebied. Mogelijk heeft een zwervende jonge das het plangebied kortstondig bezocht.”

De slotsom is dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn, ondanks dat er bepaalde soorten kunnen voorkomen.

Wat betreft de opmerking van reclamant dat in 2018 een woon- en verblijfplaats voor vleermuizen is verwijderd en dat het niet mogelijk was om hiertegen handhavend op te treden, merken wij op dat die handeling geen invloed heeft op de procedure van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 5 ongegrond te verklaren.

Reclamant 6

a. Reclamant wijst op diverse woningbouwprojecten van de afgelopen jaren en vraagt zich af of die ‘expansiedrift’ niet wat veel van het goede is in het landelijke- en rustieke dorp Loosdrecht.

Reactie

De ontwikkeling van Het Achtererf doet naar onze mening geen afbreuk aan het landelijke- en rustieke karakter van het dorp. Weliswaar zijn de gronden grotendeels onbebouwd, maar aan de randen is al lange tijd sprake van bebouwing en het plan sluit ook naadloos aan op de bestaande woonomgeving. Een invulling van de percelen met woningbouw ligt hier voor de hand. Verder maakt het plan ook een gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk waaraan thans veel behoefte bestaat. Gesteld kan worden dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

b. Voor de bebouwing van Het Achtererf moet nogal wat openbaar en ander groen wijken, waar maar een beetje groen voor terugkomt. De ontwikkeling leidt tevens tot het om zeep helpen van beschermde diersoorten.

Reactie

De stelling van reclamant dat nogal wat openbaar groen moet wijken en dat er een beetje groen voor terugkomt, klopt niet. Weliswaar zal een deel openbaar groen verdwijnen, maar in het te ontwikkelen gebied komt meer openbaar toegankelijk groen terug. De agrarische functie van de gronden (het weiland) maakt wel plaats voor een programma met woningbouw, waar een grote behoefte aan is. Zoals al enkele keren is aangegeven, bijvoorbeeld in de reactie onder 5 sub f, leidt de ontwikkeling niet tot negatieve effecten op te beschermen soorten.

c. Realisatie van het project heeft invloed op zowel de historische panden als de Rijksmonumenten aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De hoge bebouwing zal hinderlijk zichtbaar zijn.

Reactie

In paragraaf 4.8.2.2 van de plantoelichting is aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. Voor de (Rijks)monumenten in het lint van de Nieuw-Loosdrechtsedijk is

toegelicht dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben voor die monumenten. De nieuwe woningen zullen iets hoger worden dan de bestaande bebouwing, dat betekent echter niet dat het plan hinderlijk zichtbaar is of een negatieve invloed op de monumentale waarden heeft.

d. Reclamant is van mening dat de communicatie en participatie over dit project en met de projectontwikkelaar ronduit treurig genoemd kan worden.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Het Achtererf heeft de ontwikkelaar in 2017 en in 2019 een aantal inloopavonden georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en reacties te geven, met name op schetsontwerpen, waarna ook aanpassingen zijn doorgevoerd. Van die bijeenkomsten heeft de ontwikkelaar een verslag opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting (Bijlage 14 Participatieverslag) is opgenomen. Daarnaast is er in de zomer van 2020, met name vanwege Covid-19 beperkingen, de mogelijkheid geboden om via een website een reactie te geven.

Hoewel wij het betreuren dat reclamant het participatietraject als gebrekkig ervaart, net als enkele andere reclamanten, kunnen wij op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag niet concluderen dat de ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. De ingediende vragen en opmerkingen zijn van een (algemene) reactie voorzien. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van de participatie zijn aangebracht en welke bezwaren er toen waren. Dat met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen betekent niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 6 ongegrond te verklaren.

Reclamant 7

a. Reclamant vindt de invulling van de participatie voor dit project ronduit bedroevend. Hoewel in zes jaar tijd drie informatieavonden zijn georganiseerd, waren een plenaire presentatie en een werkelijke dialoog kennelijk niet mogelijk. Vragen die via de website zijn gesteld, zijn niet of onvolledig beantwoord. Anders dan de projectontwikkelaar doet geloven, is het participatietraject niet goed gelopen.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Het Achtererf heeft de ontwikkelaar in 2017 en in 2019 een aantal inloopavonden georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en reacties te geven, met name op schetsontwerpen, waarna ook aanpassingen zijn doorgevoerd. Van die bijeenkomsten heeft de ontwikkelaar een verslag opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting (Bijlage 14 Participatieverslag) is opgenomen. Daarnaast is er in de zomer van 2020, met name vanwege Covid-19 beperkingen, de mogelijkheid geboden om via een website een reactie te geven.

Hoewel wij het betreuren dat reclamant het participatietraject als gebrekkig ervaart, net als enkele andere reclamanten, kunnen wij op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag niet concluderen dat de ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. De ingediende vragen en opmerkingen zijn van een (algemene) reactie voorzien. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van de

participatie zijn aangebracht en welke bezwaren er toen waren. Dat met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen betekent niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd. Aanvullend merken wij nog op dat de gemeente Wijdmeren geen voorwaarden stelt aan de wijze waarop participatie wordt georganiseerd.

b. Het is opvallend dat er 36 woningen gebouwd mogen worden, terwijl het aantal woningen eerder afgeschaald moest worden naar 24. Door een perceel aan het plan toe te voegen, op dat perceel komen vier vrijstaande woningen, is er extra ruimte ontstaan. De projectontwikkelaar verwijst hiervoor naar de gemeente die extra woningen in het appartementengebouw mogelijk wil maken. Hoewel het oppervlak aan bebouwing niet evenredig is toegenomen, is reclamant van mening dat het stedenbouwkundig oordeel over het eerste ontwerp achteloos terzijde is geschoven.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied, met woningbouw, zijn vanaf 2017 diverse schetsontwerpen opgesteld. Over die schetsontwerpen heeft de ontwikkelaar vervolgens geparticipeerd met de omgeving en er heeft overleg met de gemeente Wijdmeren plaatsgevonden. Het plan is daardoor meerdere keren aangepast. Uiteindelijk heeft dit proces geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Gelijk zoals reclamant aangeeft, hebben de doorgevoerde wijzigingen er niet toe geleid dat het oppervlak aan bebouwing veel groter is geworden. Daarbij is onder meer relevant dat de helft van het te realiseren programma in het appartementengebouw komt. In dat gebouw, met een maximum goot- en nokhoogte van 11 meter, is ruimte gevonden voor meer sociale (huur)woningen. Verder is van belang dat de dichtheid van woningen in lijn is met die van de naastgelegen wijk.

Kortom, de stelling van reclamant dat het stedenbouwkundig oordeel over het eerste ontwerp terzijde is geschoven, volgen wij niet. Op basis van het eerste ontwerp zijn wijzigingen aangebracht en is het plan verder geoptimaliseerd, waarbij rekening is gehouden met de wens om meer sociale (huur)woningen te realiseren. Vanwege de (beperkte) omvang van de te realiseren appartementen bleek dat ook mogelijk.

c. Over de ontsluiting van het plangebied blijft op onderdelen onduidelijkheid bestaan. De hoofdontsluiting gaat via de Tjalk, maar de inrichting van de ontsluiting bij de Schouw is niet bekend. In de plantoelichting wordt overigens gesproken over een ontsluiting bij de Tjotter. In het verkeersonderzoek wordt de ontsluiting bij de Schouw een pad genoemd en staat de conclusie dat het plangebied voldoende ontsluitingsmogelijkheden kent voor het gemotoriseerd en langzaam verkeer. Niettemin, ook is aangegeven dat het onwenselijk en gevaarlijk is om een straat dood te laten lopen, terwijl de Schakel al sinds de aanleg een doodlopende straat is.

Reactie

De enige toegang voor het gemotoriseerd verkeer naar de te ontwikkelen gronden van Het Achtererf loopt via de Tjalk. De aansluiting op de Tjotter, via de Schouw, wordt uitsluitend een aansluiting voor fiets- en voetverkeer. Uitzondering daarop zijn de nood- en hulpdiensten, zodat zij via meerdere routes het plangebied kunnen bereiken. Een toename van gemotoriseerd verkeer op de Schouw, Tjotter of aanliggende wegen is daardoor niet aan de orde.

Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Verkeer - Verblijfsgebied een doorgang voor gemotoriseerd verkeer, van het plangebied naar de Tjotter en de Schouw en vice versa juridisch mogelijk maakt, stellen wij voor om hier een nadere aanduiding op de planverbeelding op te nemen. Daarmee wordt uitgesloten dat hier een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt

gerealiseerd. Aanvullend hierop stellen wij voor om op pagina 14 van de plantoelichting, in de eerste bullit, 'de Schakel' te wijzigen in 'de Tjotter', aangezien de verbinding voor langzaam verkeer zal aansluiten op de Tjotter en niet op de Schakel. Met die wijziging willen wij ook bereiken dat de door reclamant genoemde onduidelijkheid wordt opgelost. De zin dat het onwenselijk en gevaarlijk is om een straat dood te laten lopen staat trouwens in het participatieverslag en had betrekking op de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

d. Dat uit onderzoek blijkt dat er geen beschermde natuurwaarden zijn, laat onverlet dat het plangebied voor talloze vogels en zoogdieren een foerageer- en leefgebied is. Tevens merkt reclamant op dat de verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied, het zogenaamde bakhuisje van Nieuw-Loosdrechtsedijk 87, op 12 juli 2018 in opdracht van de ontwikkelaar is gesloopt. Hiertegen is niet handhavend opgetreden.

Reactie

In paragraaf 4.7.3 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect soortenbescherming. Algemeen wordt aangegeven dat het plangebied geschikt is als een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd, zowel een quickscan natuurwaarden als een nader onderzoek naar bepaalde soorten. Die onderzoeken zijn als bijlage 10 en 11 bij de plantoelichting opgenomen. In paragraaf 4.7.3 wordt het volgende geconcludeerd:

“Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek geen beschermde waarden vastgesteld, anders dan tijdens het verkennend onderzoek van de quickscan. Kerkuilen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, wezel of hermelijn benutten het niet als (functioneel) leefgebied en vleermuizen bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats. Wel benutten vleermuizen het onderzoeksgebied als foerageergebied. De betekenis is echter beperkt. Het vormt geen essentieel foerageergebied.

De das was in de zomer afwezig in het onderzoeksgebied, maar sporen tonen aan dat het dier halverwege september het onderzoeksgebied heeft bezocht. De herkomst van deze das is onbekend. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, vormt het onderzoeksgebied in 2022 geen onderdeel van een looproute en geen vast foerageergebied. Mogelijk heeft een zwervende jonge das het plangebied kortstondig bezocht.”

De slotsom is dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn, ondanks dat er bepaalde soorten kunnen voorkomen.

Wat betreft de opmerking van reclamant dat in 2018 een woon- en verblijfplaats voor vleermuizen is verwijderd en dat het niet mogelijk was om hiertegen handhavend op te treden, merken wij op dat die handeling geen invloed heeft op de procedure van onderhavig bestemmingsplan.

e. Om het plan te kunnen uitvoeren heeft de gemeente grond verkocht aan de ontwikkelaar. Uit het plan wordt echter niet duidelijk welk deel van het kadastrale perceel C 7443 door de gemeente is verkocht. Dit gaat om een groenstrook achter de huizen aan de Schouw 18 t/m 32 en voor de appartementen aan de Schakel. De percelen van de te bouwen twee onder één kap woningen worden doorgetrokken tot op 1,5 meter van de achterliggende percelen. Wat hier van de groenstrook resteert is onduidelijk. Reclamant maakt hiertegen bezwaar, de groenstrook is essentieel onderdeel van de bestaande wijk, wordt benut als speelomgeving door de kinderen uit de wijk en geeft de wijk een groene uitstraling.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, heeft de gemeente grond verkocht aan de ontwikkelaar. Het voornemen tot verkoop van gemeentegrond, met daarbij een plattegrond van de te verkopen gronden, is in maart 2022 gepubliceerd. Het betrof twee stukken grond, één aan de achterzijde van de woningen aan de Schouw en één ter plaatse van de te realiseren aansluiting op de Tjalk. In totaal ging het om een oppervlak van circa 1.403 m². De eigendom van gronden staat overigens geheel los van het bestemmingsplan.

De groenstrook achter de woningen aan de Schouw 18 t/m 32 zal grotendeels verdwijnen, de percelen van de twee-onder-één-kapwoningen zullen namelijk doorlopen tot aan het pad. In het ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) is aangegeven waar nieuw groen zal komen. Door de ontwikkeling zal per saldo meer openbaar toegankelijk groen beschikbaar komen, zowel voor de nieuwe bewoners als voor de huidige omwonenden van het plangebied. Gelet hierop achten wij het aanvaardbaar dat de huidige groenstrook bij de ontwikkeling van het gebied is betrokken.

f. In het participatieverslag staat dat er in het plan meer groen terug komt, maar hier hebben de huidige bewoners niets aan. Dit komt erop neer dat de woonomgeving voor de huidige bewoners aan kwaliteit inboet. Dat is niet in het algemeen belang. Als er iets in het algemeen belang gedaan zou worden, dan zouden er meer woningen voor ouderen, starters en middeninkomens gerealiseerd worden, aldus reclamant.

Reactie

De planontwikkeling maakt een divers woningbouwprogramma mogelijk. Er komen zes seniorenwoningen, 12 sociale huurappartementen en 18 grondgebonden woningen (waarvan vier rijwoningen, acht twee-onder-één-kapwoningen en zes vrijstaande woningen). Gelet op die samenstelling en de behoefte aan met name seniorenwoningen en sociale huurappartementen, kan zonder meer gesteld worden dat de ontwikkeling in een groot algemeen belang voorziet.

Hoewel door de ontwikkeling van woningen een deel van het bestaande openbaar groen zal verdwijnen, bijvoorbeeld aan de achterzijde van de rijwoningen aan de Schouw, wordt er ook nieuw groen aangelegd en ingericht. Dat gebeurt ook direct langs de rand van de bestaande bebouwing aan de Schouw en de Schakel. Het verwijt dat de woonomgeving voor de huidige bewoners aan kwaliteit inboet gaat zodoende niet op.

g. Ten behoeve van de planontwikkeling worden zes bomen verwijderd, alleen voor de te verwijderen boom aan de Tjalk is onderzoek gedaan. Er is wel een tekening waarop de te verwijderen en de te handhaven bomen staan, die tekening is echter niet aan het plan toegevoegd. Er wordt dus geen volledig beeld gegeven.

Reactie

De te vellen boom aan de Tjalk komt voor op de Groene Kaart van Wijdmeren. Op grond van artikel 2.1 van de Bomenverordening gemeente Wijdmeren is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen, voor zover die houtopstand op de Groene Kaart is aangegeven. Ten behoeve van de vergunning voor het kappen van de boom aan de Tjalk is zodoende onderzoek gedaan.

Op de gronden van Het Achtererf staan, zoals reclamant aangeeft, meerdere bomen. Echter, die bomen komen niet voor op de Groene Kaart zodat voor het kappen van die bomen geen vergunningsplicht geldt. Het gaat om 13 bomen, waarvan er vijf behouden worden en acht gekapt

zullen worden. Conform het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) worden er 16 nieuwe bomen geplant.

h. Reclamant heeft het hele proces rondom het tot stand komen van het plan Het Achtererf als een schimmige aangelegenheid ervaren. Gewezen wordt onder andere op het handelen van zowel de ontwikkelaar als de gemeente, het niet nakomen van afspraken en toezeggingen en het wegzetten van betrokken omwonenden als een stel domme, niets begrijpende burgers.

Reactie

In onze reactie onder sub a hebben wij reeds aangegeven dat wij het betreuren dat reclamant het doorlopen participatietraject als gebrekkig ervaart.

Wij constateren dat reclamant een aantal kwesties aan de orde stelt die eerder speelden, ruim voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Veel van de genoemde punten zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan en deze planprocedure.

De uitspraak van reclamant dat wij de betrokken omwonenden zouden wegzetten als een stel domme, niets begrijpende burgers vinden wij heel vervelend. Hierin herkennen wij ons in ieder geval niet. Een ieder heeft de mogelijkheid om zijn reactie en/of bezwaar op een ontwerpplan- of vergunning naar voren te brengen en daarop zullen wij altijd een professionele, inhoudelijke reactie geven. Dat leidt regelmatig tot wijzigingen dan wel verbeteringen van de plannen waarop wordt gereageerd. Oftewel, het is zeker niet zo dat wij geen aandacht hebben voor wat er in de omgeving van een ontwikkeling allemaal speelt en dat wij die belangen niet bij de besluitvorming zouden betrekken.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 7 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. De zienswijze achten wij gegrond ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied ter hoogte van de Tjotter. Met een functieaanduiding op de planverbeelding en een planregel wordt voorkomen dat hier een doorgang voor het gemotoriseerd verkeer kan worden aangelegd.

Reclamant 8

a. Reclamant merkt op dat al vaker is aangegeven dat de bewonersparticipatie als erbarmelijk werd ervaren. De projectontwikkelaar staat bekend om zijn werkwijze waar belanghebbenden niet serieus genomen worden. Waarom heeft de publicatie van dit plan vlak voor de zomervakantie plaatsgevonden?

Reactie

Zoals wij al eerder hebben aangegeven, betreuren wij het dat reclamant het participatietraject als erbarmelijk heeft ervaren. Echter, op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag kunnen wij niet concluderen dat de ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. De ingediende vragen en opmerkingen zijn van een (algemene) reactie voorzien. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van de participatie zijn aangebracht en welke bezwaren er toen waren. Dat met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen, betekent niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd.

Verder begrijpen wij dat reclamant een punt maakt over de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, vlak voor de zomervakantie. Het was echter niet mogelijk om het plan eerder ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en enkele overeenkomsten met de ontwikkelaar zijn

pas in juni 2023 afgerond, terwijl wij het vanwege de voortgang van de ruimtelijke procedure belangrijk vonden dat het plan spoedig ter inzage gelegd zou worden. Daarbij is overwogen dat er wettelijk gezien geen beperkingen gelden voor perioden waarin besluiten ter inzage worden gelegd, te meer omdat de termijn hiervoor zes weken bedraagt.

b. Op de website van ruimtelijkeplannen.nl missen enkele bijlagen, te weten bijlage 26 tot en met 32 van bijlage 15. Het is voor reclamant niet duidelijk welke bijlagen waarbij horen.

Reactie

De opmerking van reclamant, dat bijlage 26 tot en met 32 van bijlage 15 (de ontwerp omgevingsvergunning) niet via ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar waren, is terecht. Abusievelijk waren die stukken, die behoren bij de ontwerp omgevingsvergunning, niet in bijlage 15 opgenomen. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de omgevingsvergunning wordt verleend, zorgen wij ervoor dat alle bestanden vindbaar zullen zijn via de website ruimtelijkeplannen.nl .

c. Reclamant heeft bezwaar tegen het opheffen van het pad waar bewoners hun auto parkeren. Indien het ontwerp niet wordt gewijzigd, zullen op de openbare weg minstens 8 auto's geparkeerd moeten worden. Is dit conform de visie van de gemeente?

Reactie

Het pad tussen de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en 87 leidt thans naar de achterliggende garages en achtertuinten. De planontwikkeling doet hieraan geen afbreuk, het pad blijft toegankelijk voor de auto's (onder andere van reclamant) die daar moeten zijn. Het pad blijft voor gemotoriseerd verkeer doodlopend, zoals dat nu ook het geval is. Het enige verschil ten opzichte van de huidige situatie is dat voetgangers en fietsers dit pad mede kunnen gebruiken als doorsteek van de Nieuw-Loosdrechtsedijk naar Het Achtererf. Hiermee stimuleren wij het langzaam verkeer, te weten fietsers en voetgangers. De doorsteek voor langzaam verkeer hoeft het huidige gebruik van het pad niet te bijten. Als er thans een auto langs een geparkeerd voertuig kan rijden, kunnen er immers ook fietsers en voetgangers langs. Het pad is voldoende breed.

d. Wat is het nut van een openbare uitgang op de Nieuw-Loosdrechtsedijk? Zoals het fietspad nu is getekend, kunnen de opslagruimte/garages niet meer gebruikt worden?

Reactie

Anders dan reclamant veronderstelt, doet de ontwikkeling geen afbreuk aan het bestaande gebruik van de opslagruimte/garages. Met de doorsteek van de Nieuw-Loosdrechtsedijk naar Het Achtererf willen wij het langzaam verkeer stimuleren.

e. De geplande rijtjeswoningen achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 79 t/m 85 krijgen kleine achtertuinten (4 tot 5 meter diep) die dicht op de bestaande erven komen. Verzocht wordt om het ontwerp aan te passen en openbare ruimte achter de bestaande woningen te realiseren. Er kan ongetwijfeld wat geschoven worden met de inrichting.

Reactie

De door reclamant bedoelde achtertuinten van de rijwoningen krijgen een diepte van 6 à 7 meter, indien wordt uitgegaan van de grens van het bouwvlak waarin het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd. Mogelijk wordt niet het hele bouwvlak benut door het hoofdgebouw en worden de achtertuinten iets dieper. Uit het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) kan verder worden afgeleid dat de achtertuin van reclamant bereikbaar zal

blijven via het pad aan de achterzijde van de garages. Er is geen ruimte om hier nog een openbare ruimte te realiseren.

f. Het project resulteert in het opheffen van aanzienlijk veel groen en beperking van ruimte voor dieren, ten gunste van wonen. Hoe kan het dat onduidelijk is welke bomen verdwijnen en dat er geen impact op de dieren zou zijn? Reclamant doet de gemeente het verzoek om kritisch te kijken naar de ingediende rapporten en analyses.

Reactie

Van de 13 bomen in het plangebied zullen er acht gekapt worden, vijf bomen kunnen blijven staan. Conform het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 3 bij de omgevingsvergunning) worden er 16 nieuwe bomen geplant.

Wij merken op dat het al dan niet kappen van bomen en het planten van nieuwe bomen, in principe, geen onderwerp is dat door het bestemmingsplan wordt geregeld. Vandaar dat hierover geen informatie in het plan is opgenomen. Ten behoeve van de kap van een boom aan de Tjalk, die op de Groene Kaart staat en daarmee vergunningsplichtig is, is een onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de omgevingsvergunning is gevoegd.

Ten aanzien van soortenbescherming is in paragraaf 4.7.3 van de plantoelichting geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op te beschermen soorten zal hebben.

g. Welke typen woningen zijn nodig op dit moment in Wijdmeren om de acute woningnood te verlichten en voldoet dit project wel aan die vraag?

Reactie

In de gemeente Wijdmeren is behoefte aan verschillende typen woningen, met name aan seniorenwoningen (appartementen) en sociale huurwoningen. Het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma, waarbij de helft van het aantal te realiseren woningen zal bestaan uit seniorenwoningen en sociale huurappartementen. Daarmee komt dit project tegemoet aan de huidige behoefte aan woningen in Wijdmeren.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 8 ongegrond te verklaren.

Reclamant 9

a. Reclamant merkt op dat ten onrechte geen aandacht wordt besteed aan het pad aan de achterzijde van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 79. Dat pad wordt door reclamant gebruikt om in de achtertuin te komen. Het paadje bestaat al sinds 1960, de projectontwikkelaar is hiervan op de hoogte. Reclamant vindt het teleurstellend dat de ontwikkelaar geen reactie geeft op het verzoek om het pad te behouden.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft is er aan de achterzijde van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 79 een pad aanwezig. Dit pad begint bij de garages achter Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en loopt door tot het perceel van reclamant. Onderstaande luchtfoto geeft een helder beeld van de feitelijke situatie.



Afbeelding 1: luchtfoto bestaande situatie (bron: Geografisch Informatie Systeem gemeente Wijdmeren)

Wij stellen echter ook vast dat het pad ligt op de te ontwikkelen gronden die in eigendom zijn van de ontwikkelaar, de rode lijn in de afbeelding vormt de kadastrale grens. Ondanks dat er al lange tijd sprake is van het pad en hiervan gebruik wordt gemaakt, is hiervoor geen recht van overpad of erfdienstbaarheid gevestigd. Voorts is de achtertuin van het perceel van reclamant bereikbaar via de zijkant, zodat er voor reclamant ook een alternatief is om in de achtertuin te komen. Tot slot merken wij op dat behoud van het pad tot gevolg zou hebben dat het stedenbouwkundig plan niet kan worden gerealiseerd. Ter plaatse van het pad zijn namelijk de bergingen van twee van de te realiseren rijwoningen gepland.

Al met al snappen wij dat reclamant het teleurstellend vindt dat het pad niet wordt behouden. Gelet op het vorenstaande vinden wij dat echter aanvaardbaar.

b. Verder geeft reclamant aan dat voor het pad tussen Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en 87, dat gebruikt wordt voor het parkeren van auto's, een recht van overpad geldt. Dat is bij de notaris vastgelegd. Reclamant wil het gebruik van dit pad ongewijzigd laten, maar het wordt een voet- en fietspad. Dat levert gevaarlijke situaties op, zowel voor wandelaars en fietsers als voor de bewoners. Mogelijk dient reclamant een andere plaats om te parkeren te zoeken, wat dan langs de Nieuw-Loosdrechtsedijk zal zijn. Verwacht wordt dat de auto's beschadigd raken.

Reactie

Het pad tussen de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en 87 leidt thans naar de achterliggende garages en achtertuinen. De planontwikkeling doet hieraan geen afbreuk, het pad blijft toegankelijk voor de auto's (onder andere van reclamant) die daar moeten zijn. Terecht merkt reclamant op dat er een recht van overpad geldt dat is vastgelegd bij de notaris.

Het pad blijft voor gemotoriseerd verkeer doodlopend, zoals dat nu ook het geval is. Het enige verschil ten opzichte van de huidige situatie is dat voetgangers en fietsers dit pad mede kunnen gebruiken als doorsteek van de Nieuw-Loosdrechtsedijk naar Het Achtererf. Hiermee stimuleren wij het langzaam verkeer, te weten fietsers en voetgangers. De doorsteek voor langzaam verkeer hoeft het huidige gebruik van het pad niet te beïnvloeden. Als er thans een auto langs een geparkeerd voertuig kan rijden, kunnen er immers ook fietsers en voetgangers langs. Het pad is voldoende breed daarvoor.

De intensiteiten van het autoverkeer en de snelheid op het doodlopende pad zijn dermate gering dat dit nauwelijks tot geen verkeersveiligheidsproblemen met zich meebrengt. Het mogelijke conflict tussen het gemotoriseerd en het langzaam verkeer, waarvan reclamant uitgaat, zal zich naar onze mening niet voordoen.

c. Het appartementencomplex komt dicht tegen de bestaande woningen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De nieuwe bewoners zullen uitkijken op zowel de achtertuin van reclamant als in de woonkamer en keuken. Dit gaat ten koste van de privacy.

Reactie

De afstand van het appartementencomplex tot aan de grens van de achtertuin van reclamant bedraagt zo'n 16 meter, terwijl die achtertuin ook ongeveer 16 meter diep is. Verder is in de huidige situatie sprake van een erfafscheiding, begroeiing en bebouwing in de achtertuin van reclamant. Hoewel niet uitgesloten kan worden dat de nieuwe bewoners van het appartementencomplex zicht zullen hebben op de achtertuin van reclamant, zijn wij op grond van de genoemde afstand en inrichting van mening dat dit beperkt zal zijn en ook aanvaardbaar kan worden geacht in een woongebied.

d. Reclamant merkt op dat in het te ontwikkelen gebied regelmatig dassen en andere dieren lopen. Ook vleermuizen en verschillende soorten vogels maken gebruik van het weiland.

Reactie

In paragraaf 4.7.3 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect soortenbescherming. Algemeen wordt aangegeven dat het plangebied geschikt is als een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd, zowel een quickscan natuurwaarden als een nader onderzoek naar bepaalde soorten. Die onderzoeken zijn als bijlage 10 en 11 bij de plantoelichting opgenomen. In paragraaf 4.7.3 wordt het volgende geconcludeerd:

“Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek geen beschermde waarden vastgesteld, anders dan tijdens het verkennend onderzoek van de quickscan. Kerkuilen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, wezel of hermelijn benutten het niet als (functioneel) leefgebied en vleermuizen bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats.

Wel benutten vleermuizen het onderzoeksgebied als foerageergebied. De betekenis is echter beperkt. Het vormt geen essentieel foerageergebied.

De das was in de zomer afwezig in het onderzoeksgebied, maar sporen tonen aan dat het dier halverwege september het onderzoeksgebied heeft bezocht. De herkomst van deze das is onbekend. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, vormt het onderzoeksgebied in 2022 geen onderdeel van een looproute en geen vast foerageergebied. Mogelijk heeft een zwervende jonge das het plangebied kortstondig bezocht.”

De slotsom is dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn, ondanks dat er bepaalde soorten kunnen voorkomen.

e. Reclamant is van mening dat er erg veel woningen komen in een klein gebied. Is het niet mogelijk om meer afstand aan te houden? Gevraagd wordt om rekening te houden met de bestaande bewoners, hun woongenot en hun faciliteiten.

Reactie

In het te ontwikkelen gebied komen 36 woningen, waarvan de helft in het centraal gelegen appartementengebouw. De andere 18 woningen zijn grondgebonden en worden zo gelijkmatig mogelijk verdeeld over het plangebied. Door de smalle vorm van het te ontwikkelen gebied komen die woningen meer aan de randen, met dien verstande dat in de nieuwe situatie de achtertuinen aan elkaar zullen grenzen (al dan niet met een pad ertussen). De nieuwe bebouwing komt dus niet direct tegen de achtertuinen te staan. Er is weinig tot geen ruimte beschikbaar om meer afstand aan te houden tot de aangrenzende percelen, mede vanwege de vorm van het gebied en de centraal gelegen ontsluiting.

Zoals eerder in deze nota is aangegeven, is de bebouwingsdichtheid in lijn met die van de aangrenzende wijk.

In het stedenbouwkundig ontwerp en vervolgens in het bestemmingsplan is vanzelfsprekend rekening gehouden met de inpassing van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige bebouwing en het gebruik van de omgeving. Voor de omwonenden zal de situatie zeker veranderen, maar de voorgenomen ontwikkeling van woningen op deze locatie vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar en van een groot algemeen belang. Door voldoende openbaar groen in het plangebied te realiseren zal de ontwikkeling ook bijdragen aan het woongenot van de huidige bewoners.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 9 ongegrond te verklaren.

Reclamant 10

Reclamant 10 heeft twee zienswijzen ingediend, één op het ontwerpbestemmingsplan en één op de ontwerp omgevingsvergunning. In sub i en j is de zienswijze op de vergunning samengevat en beantwoord.

a. Het behoud en de ontwikkeling van groenvoorzieningen en openbare ruimte zijn essentieel voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Verzocht wordt om ervoor te zorgen dat het project voldoende groene ruimte bevat en dat aandacht wordt besteed aan de kwaliteit en toegankelijkheid. Het te verwijderen groen, de haag tussen de Schakel en de Tjotter, wordt niet vervangen.

Reactie

De ontwikkeling van 36 woningen in het plangebied heeft tot gevolg dat eerst een groot deel van het bestaande groen zal verdwijnen. Niettemin, in het plangebied komt uiteindelijk meer openbaar groen terug en er worden ook meer nieuwe bomen geplant dan dat er gekapt worden. Het meeste groen wordt gerealiseerd in de hoek ten noordwesten van het woonblok aan de Schakel. Die groene inrichting zal doorlopen tot achter het perceel Schouw 30.

b. Het project Het Achtererf dient volgens reclamant te voldoen aan hoge duurzaamheidsnormen, met aandacht voor energie-efficiëntie, groene technologieën en het verminderen van de milieu- impact. De huidige opzet voorziet een traditionele vorm van bouwen en zal zo'n 2.500 ton CO₂ produceren, aldus reclamant.

Reactie

De ontwikkeling dient te voldoen aan de normen voor duurzaamheid die in de geldende wet- en regelgeving is opgenomen, zoals in het Bouwbesluit. Uit de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat aan die normen wordt voldaan.

c. Reclamant merkt op dat het gebied lager ligt dan de omliggende percelen, tijdens zware regenval kan het regenwater hier nu goed infiltreren. Dat zal verminderen met een functie wonen en de daarbij behorende verhardingen. Over de wateropvang / retentie van de Wadi is weinig te vinden. Er wordt overlast verwacht.

Reactie

In paragraaf 5.2.2 van de plantoelichting is ingegaan op de toekomstige situatie, onder andere voor hemelwater en verontreiniging. Uit die paragraaf blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toename van de verharding en dat hiervoor een watercompensatie van 473 m² nodig is. Die compensatie wordt gerealiseerd door in het plangebied wadi's aan te leggen en door de kavelsloot in het zuiden van het plangebied te verbreden. Daarmee voldoet het plan aan de Keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden zal de ontwikkelaar een watervergunning dienen aan te vragen en zal beoordeeld worden of er voldoende wordt gecompenseerd. Wij verwachten dan ook niet dat de ontwikkeling voor reclamant zal leiden tot wateroverlast.

d. De ontwikkeling leidt tot een verlies van natuur- en landbouwgrond. Reclamant vindt het opmerkelijk dat het gebied niet binnen zijn eigen bestemming wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld een voedselbos of groen park.

Reactie

Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Wijdmeren, terwijl het aantal locaties om nieuwbouw te realiseren beperkt is. Voor de gronden van het plangebied is al langer geleden besloten om het als woongebied te ontwikkelen. Wij zijn van mening dat het verlies van een klein stuk natuur- en landbouwgrond niet opweegt tegen het belang van nieuwe woningen en dat met het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening wordt voorzien.

e. Verzocht wordt om voldoende mogelijkheden voor participatie en communicatie te bieden, zodat de zorgen en ideeën van de inwoners kunnen worden meegenomen. Participatie zoals bedoeld in de wet is uitgebleven, een verslag dat als bijlage bij de aanvraag is gevoegd kan niet serieus worden genomen. Het verslag is veel te laat opgesteld en sluit niet aan op de thans beoogde ontwikkeling.

Reactie

Voor de ontwikkeling van Het Achtererf heeft de ontwikkelaar in 2017 en in 2019 een aantal inloopavonden georganiseerd. Omwonenden en belangstellenden zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en reacties te geven, met name op schetsontwerpen, waarna ook aanpassingen zijn doorgevoerd. Van die bijeenkomsten heeft de ontwikkelaar een verslag opgesteld dat als bijlage bij de plantoelichting (Bijlage 14 Participatieverslag) is opgenomen. Daarnaast is er in de zomer van 2020, met name vanwege Covid-19 beperkingen, de mogelijkheid geboden om via een website een reactie te geven.

Hoewel wij het betreuren dat reclamant van mening is dat participatie is uitgebleven, kunnen wij op grond van het door de ontwikkelaar ingediende participatieverslag niet concluderen dat de ontwikkelaar onvoldoende heeft geparticipeerd met de omgeving. De ingediende vragen en opmerkingen zijn van een (algemene) reactie voorzien. Uit het participatieverslag valt voor ons genoegzaam af te leiden welke wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van de participatie zijn aangebracht en welke bezwaren er toen waren. Dat met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet aan alle bezwaren tegemoet is gekomen betekent niet dat er onvoldoende zou zijn geparticipeerd. Aanvullend merken wij op dat de huidige wetgeving geen

verplichting bevat om te participeren, dat wijzigt per 1 januari 2024 als de Omgevingswet in werking treedt.

f. In de gepubliceerde documenten wordt geen rekening gehouden met het parkeren zoals dat reeds meer dan 20 jaar plaatsvindt tussen Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en 87. Ook met de toegang achterom voor de nummers 79 t/m 85 is geen rekening gehouden.

Reactie

Het pad tussen de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 85 en 87 leidt thans naar de achterliggende garages en achtertuinten. De planontwikkeling doet hieraan geen afbreuk, het pad blijft toegankelijk voor de auto's (onder andere van reclamant) die daar moeten zijn.

Het pad blijft voor gemotoriseerd verkeer doodlopend, zoals dat nu ook het geval is. Het enige verschil ten opzichte van de huidige situatie is dat voetgangers en fietsers dit pad mede kunnen gebruiken als doorsteek van de Nieuw-Loosdrechtsedijk naar Het Achtererf. Hiermee stimuleren wij het langzaam verkeer, te weten fietsers en voetgangers. De doorsteek voor langzaam verkeer hoeft het huidige gebruik van het pad niet te beïnvloeden. Als er thans een auto langs een geparkeerd voertuig kan rijden, kunnen er immers ook fietsers en voetgangers langs. Het pad is voldoende breed daarvoor.

De achtertuinten van de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 81, 83 en 85 blijven bereikbaar via het pad achter de garages. Zoals in de reactie onder sub a van reclamant 9 is vermeld, is voor het pad achterom geen sprake van een erfdienstbaarheid of recht van overpad, terwijl de eigenaar van de woning op Nieuw-Loosdrechtsedijk 79 de achtertuin via de zijkant van zijn perceel kan bereiken. Het plan doet geen afbreuk aan bestaande rechten.

g. Reclamant geeft aan dat, ondanks het vervolgonderzoek naar beschermde soorten, het erop lijkt dat er nu een (kerk)uil in het gebied leeft en in één van de schuren achter nummer 87 lijken vleermuizen te zitten. Ook heeft het er alle schijn van dat er meer aanwezigheid is van dassen, mogelijk door aantasting van hun leefgebied nabij 't Laantje? Het is onduidelijk of het advies voor een dassenwissel werkelijk wordt uitgevoerd.

Reactie

In paragraaf 4.7.3 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect soortenbescherming. Algemeen wordt aangegeven dat het plangebied geschikt is als een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn dan ook onderzoeken uitgevoerd, zowel een quickscan natuurwaarden als een nader onderzoek naar bepaalde soorten. Die onderzoeken zijn als bijlage 10 en 11 bij de plantoelichting opgenomen. In paragraaf 4.7.3 wordt het volgende geconcludeerd:

“Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek geen beschermde waarden vastgesteld, anders dan tijdens het verkennend onderzoek van de quickscan. Kerkuilen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, wezel of hermelijn benutten het niet als (functioneel) leefgebied en vleermuizen bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats. Wel benutten vleermuizen het onderzoeksgebied als foerageergebied. De betekenis is echter beperkt. Het vormt geen essentieel foerageergebied.

De das was in de zomer afwezig in het onderzoeksgebied, maar sporen tonen aan dat het dier halverwege september het onderzoeksgebied heeft bezocht. De herkomst van deze das is onbekend. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, vormt het onderzoeksgebied in 2022 geen onderdeel van

een looproute en geen vast foerageergebied. Mogelijk heeft een zwervende jonge das het plangebied kortstondig bezocht.”

De slotsom is dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn, ondanks dat er bepaalde soorten kunnen voorkomen.

Wat betreft de opmerking van reclamant dat in 2018 een woon- en verblijfplaats voor vleermuizen is verwijderd en dat het niet mogelijk was om hiertegen handhavend op te treden, merken wij op dat die handeling geen invloed heeft op de procedure van onderhavig bestemmingsplan.

h. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan vlak voor de zomervakantie draagt niet bij aan het gevoel dat men oprecht wil dat goed inhoudelijk gereageerd wordt, aldus reclamant. Met het oog op de afwezige participatie vraagt reclamant om een verlenging van de beslistermijn, door de terinzagelegging tijdens de zomervakantie zijn mogelijk mensen buitengesloten.

Reactie

Wij begrijpen dat reclamant de timing van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, vlak voor de zomervakantie, negatief beoordeelt. Het was echter niet mogelijk om het plan eerder ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en enkele overeenkomsten met de ontwikkelaar zijn pas in juni 2023 afgerond, terwijl wij het vanwege de voortgang van de ruimtelijke procedure belangrijk vonden dat het plan spoedig ter inzage gelegd zou worden. Daarbij is overwogen dat er wettelijk gezien geen beperkingen gelden voor perioden waarin besluiten ter inzage worden gelegd, te meer omdat de termijn hiervoor zes weken bedraagt. Dezelfde wetgeving maakt het niet mogelijk om de termijn van terinzagelegging te verlengen.

i. Het verwondert reclamant dat het lijkt dat er geen inhoudelijke screening / toetsing is gedaan of de gepubliceerde documenten voldoen aan de gestelde (wettelijke) kaders. De suggestie wordt gewekt dat deze toetsing en screening de verantwoordelijkheid is van de bewoners en belanghebbenden.

Reactie

Alle voor het bestemmingsplan opgestelde documenten en rapporten zijn door de gemeente of de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek beoordeeld. Dat heeft meermalen tot aanpassingen en verbeteringen van de stukken geleid, voordat het college van burgemeester en wethouders kon instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dat ter inzage werd gelegd. De suggestie van reclamant, dat de toetsing en screening van de documenten een verantwoordelijkheid is van de bewoners en belanghebbenden, volgen wij dan ook niet. Desalniettemin is het altijd mogelijk dat wij bepaalde punten niet hebben opgemerkt en dat hier in de zienswijzen op wordt gewezen. Indien nodig leidt dat tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

j. De som van de bouw- en projectkosten in de aanvraag omgevingsvergunning wordt geraamd op 12,2 miljoen euro, dat is net geen 340 duizend euro per woning. Dat lijkt zeer weinig, mogelijk worden hierdoor diverse leges en belastingen verkeerd beoordeeld, aldus reclamant.

Reactie

De door reclamant genoemde bouw- en projectkosten zijn door initiatiefnemer vermeld in de aanvraag omgevingsvergunning. Voor de berekening van de leges hanteren wij echter de nota Bouwkostenbeleid Wijdemeren 2020 – 2025 en de daarin opgenomen kengetallenlijst. Daarmee kunnen wij de bouw- en projectkosten controleren en bepalen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze van reclamant 10 ongegrond te verklaren.

Algehele conclusie

Op basis van deze nota stellen wij allereerst voor om de zienswijzen van reclamanten 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 en 10 ongegrond te verklaren.

Verder stellen wij voor om de zienswijzen van reclamanten 2 en 7 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. De zienswijzen achten wij enkel gegrond ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied ter hoogte van de Tjotter. Met een functieaanduiding op de planverbeelding en een planregel, op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan, wordt voorkomen dat hier een doorgang voor het gemotoriseerd verkeer kan worden aangelegd.

Tot slot stellen wij voor om op pagina 14 van de plantoelichting 'de Schakel' te wijzigen in 'de Tjotter'.