

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023;

B E S L U I T

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Het Achtererf met daarin opgenomen de beantwoording van de zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Het Achtererf, Nieuw-Loosdrecht'.
2. Het bestemmingsplan 'Het Achtererf, Nieuw-Loosdrecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.1696.BP8100Aerf2020-va00.gml met ondergrond NL.IMRO.1696.BP8100Aerf2020-va00.dgn vast te stellen en daarmee planologisch de bouw van 36 woningen mogelijk te maken.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2024.

De raad voornoemd,
de griffier

d.s. E.B. Hörchner

de voorzitter,

Ch.B. Aptroot

Afschriften van dit besluit naar:

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd.
Zaaknummer	Z.53585/D.409410
Raadsvergadering	15 februari 2024
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 6 februari 2024
Gewijzigd voorstel	nee
Portefeuillehouder	Wethouder R. de Haan
Domein	Omgeving
Team	Beleid & Ontwikkeling
Datum	14 november 2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Het Achtererf
Voorgesteld wordt: 1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Het Achtererf met daarin opgenomen de beantwoording van de zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Het Achtererf, Nieuw-Loosdrecht'. 2. Het bestemmingsplan 'Het Achtererf, Nieuw-Loosdrecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.1696.BP8100Aerf2020-va00.gml met ondergrond NL.IMRO.1696.BP8100Aerf2020-va00.dgn vast te stellen en daarmee planologisch de bouw van 36 woningen mogelijk te maken. 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.	

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 36 woningen in een gebied tussen de Tjalk en de Nieuw Loosdrechtsedijk 73 tot en met 87 mogelijk. Deze ontwikkeling ("Het Achtererf") past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012. Om die reden is planologische medewerking van de gemeente vereist om het plan te kunnen realiseren.

Het plan

Het woningbouwplan omvat de realisatie van in totaal 36 woningen:

- 18 appartementen: 12 sociale appartementen en 6 middel dure appartementen
- 18 grondgebonden woningen: 4 rijwoningen, 6 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kap woningen.

Momenteel bevindt zich op het betreffende perceel een weiland met bosschages en enkele vervallen schuren.

Participatie en communicatie

Voor de participatie heeft de ontwikkelaar een communicatiebureau aangesteld dat een communicatieplan heeft gemaakt. In 2017 en 2019 zijn er drie bijeenkomsten voor de buurt geweest. In 2020 is het door Corona helaas niet mogelijk gebleken bijeenkomsten te organiseren. Dit heeft de ontwikkelaar ondervangen door een informatieve website (www.hetachtererf.nl) bij te houden en

daarnaast actief aan omwonenden te vragen om reacties hierop. Naar aanleiding hiervan zijn enkele één op één gesprekken geweest.

Waar mogelijk is het plan gewijzigd ten behoeve van de wensen van omwonenden. De verbinding naar De Tjalk is hiervan een voorbeeld. Een van de bijlagen van het bestemmingsplan is een verslag van de participatie.

2. Argumenten

1.1 De zienswijzen hebben geleid tot een enkele aanpassing van het bestemmingsplan.

Vanaf 20 juli 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor dit plan en de daarbij behorende stukken gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Vanwege de zomerperiode hebben alle direct aanwonenden een brief ontvangen om hen hierop te attenderen. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend, tien op het ontwerpbestemmingsplan en één op de ontwerp omgevingsvergunning. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Naar aanleiding van de zienswijzen is ter hoogte van de aansluiting op de Schouw een extra aanduiding opgenomen die de doorgang van autoverkeer beperkt.

2.1 Er is sprake van een aanvaardbaar ruimtelijk plan.

Uit de diverse onderzoeken, behorende bij het bestemmingsplan, blijkt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren zijn tegen de bouwplannen. Het plan past binnen het stedenbouwkundige plan dat door de gemeente is opgesteld.

2.2. De druk op de woningmarkt is groot.

De realisatie van deze grondgebonden woningen en appartementen komt tegemoet aan de vraag naar woningen in Loosdrecht.

2.3. Het extra verkeer kan veilig worden afgewenteld op de omliggende straten.

Het aantal verkeersbewegingen over de omliggende wegen neemt door de ontwikkeling beperkt toe. Deze straten kunnen de toevoeging van het extra aantal verkeersbewegingen goed verwerken. Dit blijkt uit het verkeersonderzoek. Op verzoek van de bestaande bewoners is in tweede instantie gezorgd voor een directe verbinding naar De Tjalk om de naastgelegen straten te ontlasten van het autoverkeer.

2.4 Het plan voldoet aan de parkeernorm.

Afgerond zijn er voor deze ontwikkeling 52 nieuwe parkeerplaatsen nodig conform de regelgeving in de beleidsnota parkeren van de gemeente Wijdmeren. Er worden 62 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan komen er 24 op het toekomstige eigen erf van de woningen en 38 in het toekomstige openbaar gebied. Van de 38 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn twee plaatsen laadplekken voor elektrische auto's.

2.5 Het plan voldoet aan de woonvisie 2016-2020.

In 2019 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar en een aantal andere private partijen. Gelet hierop is de oude Woonvisie 2016-2020 nog van toepassing. In de vastgestelde woonvisie 2021-2024 is onder de overgangsbepalingen het plan Het Achtererf benoemd als uitzondering op de regel dat ook 1/3 van de woningen in het midden segment moet worden gebouwd. 12 van de 36 woningen worden gerealiseerd in het sociale segment. Hiermee voldoet het plan aan de woonvisie 2016-2020. Desalniettemin bevat dit plan ook 6 appartementen in het middensegment.

2.6 Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming.

Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek en de uitgevoerde quickscan geen beschermde waarden vastgesteld. Het plangebied behoort waarschijnlijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-

vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Er zijn echter geen beschermde vaste rust- en voortplantingsplaatsen aanwezig. Op basis van deze uitkomsten hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

3.1 Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

Op 12 juli 2023 heeft de ondertekening plaatsgevonden van de anterieure- en koopovereenkomst voor het Achtererf. De ontwikkelaar zal de plankosten aan de gemeente vergoeden. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

3. Kanttekeningen/Risico's

2.1. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken.

Belanghebbenden die bezwaar hebben tegen het plan hebben een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. Desgewenst kunnen zij na het besluit door de gemeenteraad beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Financiële consequenties

Mocht de bestemmingsplanwijziging niet door gaan, dan loopt de gemeente het financiële risico dat de boekwaarde van de gronden voor Het Achtererf direct moet worden afgewaardeerd naar de huidige bestemming, welke agrarisch is. Dit risico is sinds 2020 meegenomen in het weerstandsvermogen van de gemeente en valt dus vrij bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

In de anterieure- en koopovereenkomst zijn afspraken vastgelegd voor het vergoeden van: de kosten van de gemeente voor het voeren en begeleiden van de bestemmingsplan procedure, eventuele planschade en de verkoop van een kleine strook grond van de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning dient de ontwikkelaar de normale leges te voldoen.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning aangevraagd. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit besluit zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen in die periode in beroep gaan tegen dit besluit bij de Raad van State. Wordt er geen beroep aangetekend, dan treedt het bestemmingsplan na deze zes weken in werking.

6. Duurzaamheidsaspecten

Conform de huidige bouwweisen zullen de woningen bijna energieneutraal worden en gasloos. In het plan zijn twee oplaadplekken voor elektrische auto's opgenomen.

7. Voorafgaande besluitvorming

- Op 10 november 2021 is in de commissie Ruimte en Economie het concept ontwerp bestemmingsplan voor Het Achtererf behandeld.
- Op 12 november 2021 heeft de raad goedkeuring geven aan het coördinatiebesluit voor Het Achtererf.

8. Standpunt commissies (en derden)

De commissie RE d.d. van 6 februari 2024 adviseert dit voorstel te behandelen als Hamerstuk in de raad van 15 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. E.T. Halman-van der Linden MBA

Ch.B. Aptroot