



Gemeente Wijdmeren

Postbus 190

1230 AD Loosdrecht

Bezoekadres

Rading 1

1231 KB Loosdrecht

T. 14 035

T. +31 35 65 59 595

E. info@wijdmeren.nl

www.wijdmeren.nl

Datum: 25 april 2024

Ons kenmerk: Z.80306

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Loodijk 18 te 's-Graveland

Inhoudsopgave

I	Inleiding en procedure	p. 2
II	Beantwoording zienswijzen	P. 2
III	Behandeling zienswijze reclamant 1	p. 2
IV	Behandeling zienswijze reclamant 2	p. 3
V	Behandeling zienswijze reclamant 3	p. 5
VI	Conclusie beantwoording zienswijzen	p. 7
VII	Overleg reacties	p. 7
VIII	Ambtshalve wijzigingen	p. 8
IX	Bijlagen	p. 9

I. Inleiding en procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loodijk 18 te 's-Graveland' heeft van 28 december 2023 t/m 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is als een bezwaarschrift binnengekomen. De gemeente heeft besloten om dit bezwaarschrift als zienswijze in behandeling te nemen. Twee van de zienswijzen zijn voor 8 februari 2024 binnengekomen en dus binnen de gestelde termijn bezorgd. Met betrekking tot de derde zienswijze is er door de indiener ter kennisgeving een bericht verstuurd met het verzoek om nader de zienswijze aan te mogen vullen (proforma). De gemeente heeft hier gehoor aan gegeven en de daadwerkelijke zienswijze op 4 maart 2024 in ontvangst mogen nemen.

II. Beantwoording zienswijzen

In de voorliggende nota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de zienswijzen heeft slechts het doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze is de volledige brief zoals deze is ontvangen betrokken. Daarnaast worden de overlegreacties van externe ketenpartners nader toegelicht en worden de ambtshalve wijzigingen medegedeeld.

III. Behandeling zienswijze reclamant 1

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgestelde planontwikkeling, omdat er te weinig overleg zou hebben plaatsgevonden ten aanzien van de grenslijnen van het perceel.

Reactie gemeente Wijdmeren

Bij de planvorming en ontwikkeling is er onderzocht welke kadastrale percelen er kunnen worden betrokken. In een eerdere invulling werd de bebouwing voorzien tegen de perceelsgrens van het perceel, waarbij het parkeren in het midden werd voorzien. Naar aanleiding van overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeentelijke beleidsadviseurs is er gekozen voor een nieuwe invulling, waarbij de bebouwing in het midden van het perceel wordt voorzien. Hiermee wordt er namelijk bewerkstelligd dat er aan de buitenranden van het perceel voldoende vrije ruimte wordt voorzien voor parkeren en afstand tot de omliggende bebouwing. Ook zijn er aanduidingen opgenomen ten behoeve van het (verplicht) realiseren van groenvoorzieningen.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

2. Reclamant stelt dat er in onvoldoende mate inspraakmogelijkheden zijn geweest om het ontwerp te kunnen bekijken en waar nodig input te kunnen leveren.

Reactie gemeente Wijdmeren

De gemeente hanteert een nieuwe werkwijze voor bouwplannen en projecten die in strijd zijn met het geldende bestemmings- of omgevingsplan. Deze werkwijze houdt in dat de initiatiefnemer de omgeving vanaf het begin te betreft bij het plan, waardoor het besluitvormingsproces vaak beter en sneller verloopt. Op basis van het vernieuwd stappenplan werkproces participatie zijn directe omwonenden geïnformeerd over het plan.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar bij de gemeente een participatieverslag aangeleverd. Voor het overige heeft de gemeente in het vervolgtraject opgemerkt dat ontwikkelaar proactief en adequaat de directe omwonenden ondersteund bij vragen ten aanzien van het ontwerp en het proces.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

IV. Behandeling zienswijze reclamant 2

3. Reclamant geeft aan dat er sprake is van een gevestigd recht van overpad tussen de percelen kadastraal bekend als 2339 en 2338. Ten aanzien van dit notarieel vastgelegde recht van overpad worden er aan de hand van een verbeelding uit het aangeleverde rapport van Bureau voor Archeologie zorgen geuit, over de voortzetting van dit recht van overpad. Dit verzoek ziet ook toe op het toegankelijk houden van het betreffende perceel, waarbij er nadrukkelijk wordt verzocht om geen ontoegankelijke groenstrook te voorzien in de uitvoering.

Reactie gemeente Wijdmeren

De verbeelding uit het aangeleverde rapport betreft een verouderde verbeelding. Zoals eerder toegelicht onder sub 1 is er gekozen voor een nieuw ontwerp waarbij dit vraagstuk wordt opgelost. Verder heeft er ten aanzien van dit vraagstuk nader overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Er is nadrukkelijk gekozen om geen nadere aanduiding op te nemen in de verbeelding van het plangebied ter plaatse van dit gevestigde recht van overpad, omdat het niet gebruikelijk is om privaatrechtelijke afspraken te verankeren in publiekrechtelijke documenten. Omwille van het belang van deze privaatrechtelijke afspraak verzoekt de gemeente de ontwikkelaar nadrukkelijk om minnelijke maatregelen te treffen, zoals het plaatsen van een kruis voor de ingang van perceel 2339 ten behoeve van een parkeerverbod. Ontwikkelaar heeft aangegeven zich hieraan te willen committeren.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

4. Reclamant verzoekt de ontwikkelaar om in voldoende mate rekening te houden met de aanwezige ondergrondse voorzieningen ter plaatse. Zo wordt er gedomd op adequate maatregelen ten aanzien van het lokaliseren en intact houden van ondergrondse leidingen op het te ontwikkelen terrein.

Reactie gemeente Wijdmeren

Bij de planvorming en procedurele stappen dient de gemeente rekening te houden met de ondergrondse infrastructuur. In de onderbouwing van initiatiefnemer, meer specifiek de toelichting van het bestemmingsplan, wordt er in voldoende mate onderbouwd dat er geen sprake is van veiligheidsrisicogevoelige kabels en leidingen onder het plangebied. Ook zal er een Klic-melding in behandeling worden genomen. Daarnaast wordt met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee de financiële en fysieke risico's van eventuele schade aan de infrastructuur voortkomend uit de (voorgestelde) planontwikkeling, voor rekening en verantwoordelijkheid zijn van de initiatiefnemer.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

5. Reclamant verzoekt een aanpassing in de algemene afwijkingsregels van het aangeleverde ontwerpbestemmingsplan. Meer specifiek acht de reclamant de mogelijkheden van geringe overschrijdingen van de bouwgrenzen (zoals verankerd in artikel 10.1, sub b, c, e en f) als onwenselijk.

Reactie gemeente Wijdmeren

De algemene afwijkingsregels zoals verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgesteld met het doel, om noodzakelijke technische overschrijdingen af te kunnen vangen bij de toekomstige vergunningverlening. Bij het toetsen van de betreffende voorgestelde regels is er door de gemeente onderzocht welk regelregime er vigeert ter plaatse van het omliggende bedrijventerrein. Hierbij is er geconstateerd dat de algemene afwijkingsregels voor een groot deel één op één zijn overgenomen in het betreffende ontwerpbestemmingsplan. Zodoende wordt er geconstateerd dat er geen sprake is van uitzonderlijke ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Ook wordt er geconstateerd dat de regels bij een eventuele omgevingsvergunningaanvraag worden getoetst, zodoende er ter zijner tijd een zorgvuldige belangenoverweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Tegen deze toekomstige procedures zijn er voldoende juridische mogelijkheden om in verweer te gaan tegen een besluit.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

6. Reclamant geeft aan dat het voorgaande restaurant De Colonie al is geamoveerd, maar betwijfeld of er een vergunning voor een sloopactiviteit is afgegeven door de gemeente.

Reactie gemeente Wijdmeren

De gemeente heeft op 18 oktober een melding ontvangen van de initiatiefnemer om de bestaande bebouwing te amoveren. De gemeente heeft de betreffende sloopmelding aanvaard, zodoende er kan worden geconcludeerd dat er binnen de kaders van de regels is gehandeld.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

7. Reclamant geeft ten aanzien van het voorliggende plan aan dat bedrijfsactiviteiten buiten het bouwvlak worden uitgesloten, en verzoekt een bevestiging dat deze bepaling niet opgaat voor zijn of haar perceel op nummer 17A.

Reactie gemeente Wijdmeren

De voorgestelde planontwikkeling ziet uitsluitend toe het kadastrale perceel toebehorend aan het adres op nummer 18. Dat wil zeggen dat voor 17A de regels blijven gelden vanuit het (bestaande) vigerende bestemmingsplan ter plaatse, te noemen 'Buitengebied Ankeveen'.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

8. Reclamant kan zich niet vinden in het gemeentelijke oordeel dat de huidige weginfrastructuur voldoende afdoende is om de toekomstige capaciteit van het plangebied te kunnen dragen. In het bijzonder doet reclamant het verzoek om de verkeersafwikkeling veiliger te maken door een voorsorteerstrook te voorzien aan de provinciale weg N236.

Reactie gemeente Wijdmeren

De gemeente heeft ten aanzien van de betreffende provinciale weg N236 een adviesverzoek uitgezet bij de provincie Noord-Holland in de voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure. De provincie is wegbeheerder en draagt de verantwoordelijkheid voor het beheer, onderhoud en eventuele aanpassingen. De provincie heeft in haar formele advies op het ontwerp aangegeven dat de huidige weginrichting in voldoende mate voorziet in een veilige verkeerssituatie. Een aanpassing wordt dan ook als onnodig en onwenselijk aangemerkt door zowel de provincie als de gemeente.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

9. Reclamant wenst vanaf heden actief door de gemeente of initiatiefnemers geïnformeerd te worden over de verder bestemmingsplanprocedure.

Reactie gemeente Wijdmeren

De ontwikkelaar heeft aan de gemeente teruggekoppeld dat er contact heeft plaatsgevonden naar aanleiding van het indienen van de betreffende zienswijze. De gemeente dient bij een nota van beantwoording zienswijzen de betreffende indieners op de hoogte te brengen van het resultaat, dus hieraan zal de gemeente zich committeren. Voor het overige gelden de reguliere bekendmakingen en/of publicatiestappen voor een bestemmingsplanprocedure.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

V. Behandeling zienswijze reclamant 3

10. Reclamant stelt dat de erfdienstbaarheid in de vorm van een juridisch recht van overpad zou worden geschaad, en concludeert dat de planvorming van het ontwerpbestemmingsplan niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Reactie gemeente Wijdmeren

De ontwikkelaar toont met diverse privaatrechtelijke overeenkomsten zoals koopaktes aan dat van het voornoemde argument geen sprake is. Er is een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgeleverd per 14 februari 2024. Waar er in dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er mogelijk sprake zou zijn van erfdienstbaarheid, wordt er door de ontwikkelaar in voldoende mate onderbouwd dat er bij akte van 4 augustus 2000 geen erfdienstbaarheid ten laste van enig perceel op dat moment in eigendom van de ontwikkelaar is gevestigd.

In de daaropvolgende koop- en ruilvereenkomsten wordt het niet van toepassing zijn van deze erfdienstbaarheid mede beaamd. Verder geldt dat het voornoemde argument over privaatrechtelijke afspraken voor de gevoerde argumentatie geen samenhang kent, met het vraagstuk of de voorgestelde planontwikkeling zorgvuldig tot stand is gekomen.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

11. Reclamant stelt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de ontsluiting onmogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wijst reclamant op het schaden van de planologische gebruiksmogelijkheden van perceel 2336, waarbij er ook wordt ingebracht dat bij een eventuele beëindiging van de eigen huurcontracten op de ten zuiden gelegen percelen (2337, 2339 en 2341), er sprake zou zijn van isolatie van perceel 2336. Reclamant concludeert op basis van het voornoemde dat de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing in onvoldoende mate de ruimtelijke gevolgen heeft beschreven.

Reactie gemeente Wijdmeren

De in de zienswijze door reclamant naar voren gebrachte erfdienstbaarheid (op basis van de koopakte van 4 augustus 2000) wordt zoals voorgaand beargumenteerd verworpen. De gemeente gaat ook niet mee in de argumentatie dat reclamant zich beperkt voelt in de planologische gebruiksmogelijkheden. Bij de aankoop van het perceel zijn er contractueel nadrukkelijk aankondigingen gedaan over toekomstige ontwikkelmogelijkheden op het perceel nummer 18. Ten aanzien van de gevoerde argumentatie wordt dan ook gesteld dat deze niet houdbaar is en tevens geen publiekrechtelijke belemmering vormt voor de bestemmingsplanprocedure.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

12. Reclamant stelt dat bij uitvoering een inbreuk zou worden gemaakt op het eigendomsrecht, waardoor het perceel (2336) onbruikbaar zou worden.

Reactie gemeente Wijdmeren

Als blijkt dat er sprake is van een ingesloten perceel dan heeft reclamant op basis van de wet de mogelijkheid een noodweg te vorderen op grond van art. 5:57 BW. Dan zullen alle aangrenzende eigenaren nader met elkaar in overleg moeten treden om de minst bezwarende oplossing te realiseren. Deze voornoemde stap betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid. Zodoende wordt er ook nu betwist of hier sprake zou zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

13. Reclamant stelt dat het onbereikbaar maken van kadastraal perceel 2336 door middel van de bestemmingsplanprocedure in strijd is met evenredigheid omdat er sprake zou zijn van een vergaande inbreuk op de gebruiksmogelijkheden, waardoor het perceel niet meer zou kunnen worden gebruikt. Om deze evenredigheid te kunnen bepalen wordt er gebruik gemaakt van twee zogenoemde oriëntatiepunten, te noemen:
- de aard en het gewicht van het bij het besluit betrokken belangen worden geschaad;
 - en de ingrijpendheid van het besluit alsook de mate waarin het fundamentele rechten van de belanghebbende aantast.

Reactie gemeente Wijdmeren

Zoals voormeld kan de ontwikkelaar op basis van de beschikbare aktes concluderen dat er geen sprake is van een juridische verantwoordelijkheid om reclamant te voorzien van een recht van overpad tussen de percelen 2335, 2336 en 2338. Op basis van de voornoemde argumentatie wordt er dan ook gesteld dat er geen sprake is van een schending van de evenredigheid.

De zienswijze resulteert niet in een aanpassing van het plan.

VI. Conclusie beantwoording zienswijzen

Concluderend geven de zienswijzen geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan in de aanloop naar de vaststellingsfase van de procedure. De gemeente kan zich voorstellen dat de uitvoering van de voorgestelde planontwikkeling (privaatrechtelijke) gevolgen kan hebben voor de omliggende percelen, maar stelt dat er in voldoende mate wordt onderbouwd dat de ontwikkelaar hiertoe de juiste maatregelen heeft getroffen. Daarnaast stemt de gemeente in met de argumentatie dat de voorgestelde planontwikkeling in voldoende mate voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Het terrein in de huidige vorm kent een afwijkende bestemming ten opzichte van het omliggende bedrijventerrein, zodoende met de planontwikkeling wordt voorzien in het in overeenstemming brengen met de regels en mogelijkheden van de omliggende percelen. Ook wordt het woon- en leefklimaat door de voorgestelde planontwikkeling niet onevenredig aangetast.

VII. Overleg reacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (goede dienstenoverleg) zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan:

- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV)
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN)
- Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek (Brandweer)
- Provincie Noord-Holland
- Waternet en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

Van de Omgevingsdienst OFGV is er een uitgebreide reactie in ontvangst genomen, waarbij er wordt toegezien op de thema's luchtkwaliteit, geur, bodem, geluid en externe veiligheid. De opmerkingen zijn doorgestuurd en verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Van de Omgevingsdienst NHN is er geadviseerd op de thema's flora en fauna alsmede de (voormalige) Wet natuurbescherming (Wnb). Er is verzocht om ten tijde van de omgevingsvergunningprocedure een adviesverzoek voor te leggen. In de huidige fase is er een akkoord gegeven.

Van de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek is er (nog) geen reactie ontvangen. Ambtelijk is er op basis van interne expertise geoordeeld dat het plan voldoet aan brandveiligheid. Ten tijde van de omgevingsvergunningprocedure zal er een adviesverzoek worden voorgelegd.

De provincie Noord-Holland heeft gereageerd op een aantal componenten. In het ontvangen adviesverzoek wordt nadrukkelijk een akkoord gegeven op het ongewijzigde gebruik van de provinciale weg N236. Daarnaast zijn er in de toelichting een aantal adviezen meegegeven ten aanzien van de Novi, het Bro en de aanduiding inzake erfgoed, welke eveneens zijn verwerkt door de ontwikkelaar.

Afsluitend is er vanuit de Waterschap AGV een uitgebreid advies gegeven ten aanzien waterberging, compensatie, afvalwater, gebruik van uitlopende bouwmaterialen, de waterkering en klimaatadaptatie. Ook deze adviezen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Concluderend wordt er gesteld dat de ingediende reacties geen aanleiding geven voor (aanvullende) aanpassingen of wijzigingen van het bestemmingsplan.

VIII. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele redactionele aanpassingen gedaan aan de toelichting en de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

IX. Bijlagen

Bijlage I: bovenaanzicht van de betrokken percelen met kadastrale perceelnummers

