

Communicatie nota Ruimtelijke onderbouwing Dammerweg 108 EN 109 Nederhorst den Berg

15 november 2020

November 2020 (geanonimiseerde versie)
Opgesteld door Expo Vastgoed Ontwikkeling BV

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Gevoerd overleg

3. Samenvatting en beantwoording overleg omwonenden

3a. Omwonenden, belanghebbenden 1 t/m 8

3b. Belanghebbende 1 t/m 6

4. Conclusie

1. Inleiding

Op de locatie Dammerweg 108 en 109 te Nederhorst den Berg is, in overleg met de gemeente Wijdmeren, een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen.

Om de ontwikkeling en realisatie van het plan mogelijk te maken zal de bestemming moeten worden gewijzigd van een bestemming met wonen en bedrijven naar een woningbouw bestemming.

De communicatie heeft plaatsgevonden op initiatief van de projectontwikkelaar ter voldoening aan de algemene behoefte aan een rechtstreeks overleg met de naaste en andere belanghebbenden bij belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Indien een dergelijk overleg op een goede manier wordt gevoerd, is geen formele inspraakprocedure meer nodig. Uiteraard zal wel het zogenaamde goede dienstenoverleg met de desbetreffende overheidsdiensten als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening door de gemeente worden gevoerd. Deze communicatienota gaat uitsluitend in op het gevoerde overleg met eigenaren en belanghebbenden op initiatief van de ontwikkelaar.

2. Gevoerd overleg

Het stedenbouwkundig plan gedateerd dd. 15-07-2019 (bijlage 1) is voor het eerst besproken met de aangrenzende eigenaren van het plangebied aan de Dammerweg. Belanghebbende 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8.

De initiatiefnemer heeft eind 2019 en begin 2020 in bilaterale gesprekken en daarbij alle omwonenden van het plangebied gesproken. Tijdens deze gesprekken zijn de plannen toegelicht en is de omwonenden gevraagd om een eerste primaire reactie. In 2020 heeft een tweede gesprek plaatsgevonden met de belanghebbende 3, 4, 5 en 6 omdat zij tijdens de informatieronde de meeste opmerkingen hebben gemaakt op de plannen. Dit gesprek, dat stond gepland voor maart, is vanwege de Covid 19 situatie vertraagd. In mei heeft uiteindelijk het gesprek plaatsgevonden via teams met de betreffende belanghebbende. Van dit overleg is een verslag gemaakt (bijlage 2.). Het gesprek heeft plaatsgevonden op basis van het stedenbouwkundige plan en de plantoelichting dd. 31-01-2020 Bijlage 3A en 3B). Tijdens het plenaire overleg bleken de meningen omtrent de gewenste ontwikkeling nogal uiteen te lopen. Aan de omwonenden is daarom gevraagd de opmerkingen op het plan op papier te zetten. Deze vraag is gesteld aan de belanghebbenden 1, 2, 3, 4, 5 en 6. Voornoemde belanghebbenden hebben, op basis van het aan hen toegezonden stukken, schriftelijk gereageerd. Aan de omwonenden is gevraagd te reageren op het stedenbouwkundig plan dd. 21-05-2020 bijlage 4.

Naar aanleiding van deze inspraak reacties is het plan op diverse punten aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de buurt. Dit bijgesteld plan is op 10 september toegezonden aan de omwonenden . Het stedenbouwkundig plan dd. 21-8-2020 bijlage 5.

Op 5 oktober heeft een digitaal overleg plaatsgevonden met de belanghebbenden 3, 4, 5 en 6. Tijdens dit overleg is het plan toegelicht en hebben de omwonenden een reactie gegeven. Op 29 oktober hebben de belanghebbenden 3, 4, 5 en 6 opnieuw schriftelijk gereageerd. Zij hebben aangegeven ook overlegt te hebben met de belanghebbenden 1 en 2.

De brief is beantwoord met een opnieuw aangepast stedenbouwkundig plan onder de naam Structuurplan op basis van bestaande overpad 10-11-2020 bijlage 7. Schriftelijk is op 11 november 2020 een reactie verzonden aan de omwonenden 2020 (bijlage 8).

Op deze reactie is geen reactie meer ontvangen.

3. Samenvatting en beantwoording overleg omwonenden

3a. Omwonenden, belanghebbenden 1 t/m 8

Eerste informatieronde eind 2019 begin 2020

In deze periode heeft initiatiefnemer de bewoners van de 8 adressen, zoals hiervoor genoemd geïnformeerd over het voornemen om de bestemming van het perceel Dammerweg 108 en 109 te Nederhorst den Berg te wijzigen voor woningbouw. De informatie overdracht heeft plaatsgevonden in individuele gesprekken. Tijdens de gesprekken is helder geworden dat de belanghebbenden 7 en 8 geen problemen hebben met het getoonde ontwikkelingsplan en het voornemen het bestemmingsplan aan te passen. De overige belanghebbenden 1 t/m 6 hadden wel opmerkingen op de plannen.

Tijdens de eerste informatieronde is het Stedenbouwkundig plan getoond met dd. 15-07-2019 (bijlage 1).



Tijdens de informatieve gesprekken zijn de volgende opmerkingen gemaakt op het plan:
Belanghebbende 1.

- De belanghebbende zou het op prijs stellen wanneer de sloot tussen de ontwikkelingslocatie en het perceel van belanghebbende weer wordt gesaneerd en open gegraven.
- De belanghebbende zou op de perceelgrens een open kapschuur willen realiseren. Zij hebben hiervoor al eens plannen laten maken. In de kapschuur kunnen de boten onder een dak liggen. Bovendien kan de kapschuur dienen als een erfafscheiding met de ontwikkelingslocatie.

Belanghebbende 2.

- Belanghebbende 2 vindt het een fraai plan maar heeft grote bedenkingen bij het niet meer kunnen gebruiken van de parkeermogelijkheid op de ontwikkelingslocatie naast

het pand. Belanghebbende vraagt zich af waar de huurders van de woningen/units die huren bij belanghebbende 2 moeten parkeren wanneer deze parkeerplaatsen vervallen.

Belanghebbende 3.

- De belanghebbende vindt het aantal woningen van 16 veel.
- De belanghebbende wil liever geen haventje met een doorgang langs het eigen perceel in verband met zijn privacy.
- Agrarisch verkeer dient het weiland te kunnen bereiken vanaf de Dammerweg.

Belanghebbende 4.

- De belanghebbende is positief over het water maar ziet problemen met de bereikbaarheid richting de Spiegelplas i.v.m. de privacy van belanghebbende 3.
- Een tweede punt van kritiek vinden zij de parkeerplaatsen op het terrein achter hun perceel. Zij zijn bang dat hier erg veel auto's komen te staan c.q. wild parkeren ontstaat.
- De belanghebbende heeft moeite met het appartementengebouw. Het gaat dan niet zozeer om de hoogte maar veel meer voor de privacy. Zij willen niet dat de bewoners zicht hebben op de achtertuinen van het betreffende perceel.

Belanghebbende 5.

- De belanghebbende is positief over het water maar ziet problemen met de bereikbaarheid richting de Spiegelplas i.v.m. de privacy van belanghebbende 3.
- Een tweede punt van kritiek vinden zij de parkeerplaatsen op het terrein achter hun perceel. Zij zijn bang dat hier erg veel auto's komen te staan c.q. wild parkeren ontstaat.
- De belanghebbende 5 heeft moeite met het appartementengebouw. Het gaat dan niet zozeer om de hoogte maar veel meer voor de privacy. Zij willen niet dat de bewoners zicht hebben op de achtertuinen van het betreffende perceel.

Belanghebbende 6.

- De belanghebbende zijn negatief over de ingetekende parkeerplaatsen op, de locatie die wel heel dicht aan de achtertuin grenzen. Omdat de woning hoger staat en de tuin lager ligt kijkt belanghebbende uit op het achter terrein. Zij zouden graag zien dat het parkeren op een andere wijze wordt opgelost.
- Belanghebbende geeft aan dat de ontwikkelingslocatie direct grenst aan de achterzijde het perceel van belanghebbende. Zij willen de ontwikkelingslocatie aan kopen met als doel het terrein zelf in te richten. Zij hebben dit al eens schriftelijk gevraagd aan de huidige eigenaar.
- De belanghebbende vindt dat het landelijke karakter verloren gaat en er te veel woningen worden gerealiseerd op het perceel. De appartementen passen niet binnen de bestaande bebouwing.
- Belanghebbende heeft een voorkeur de bebouwing te beperken tot de Dammerweg.

Na de 1^e gespreksronde heeft een tweede gesprek plaatsgevonden met de belanghebbende 3, 4, 5 en 6. Dit gesprek is gevoerd via teams vanwege de Covid 19 situatie. Van dit overleg is een verslag gemaakt (Bijlage 2. Verslag 8 mei 2020 Overleg omwonenden Woningbouwontwikkeling Dammerweg Nederhorst den Berg).

Naar aanleiding van deze bespreking en het verslag is het Stedenbouwkundige plan dd. 31-01-2020 en de Plantoelichting, aan een ieder afzonderlijk toegezonden met het verzoek een schriftelijke reactie te geven op de plannen. Het stedenbouwkundig plan dd. 31-01-2020 is als bijlage 3A toegevoegd alsmede de Plantoelichting 31-01-2020 die is toegevoegd als bijlage 3B.



De belanghebbende hebben individueel hun schriftelijk reactie gegeven. Hieronder staan de reacties per belanghebbende weergegeven. Tevens is de beantwoording opgenomen naar aanleiding van de gemaakte opmerking.

Belanghebbende 1.

- Er kan naar het oordeel van belanghebbende niet gebouwd worden op het perceel omdat de grenssloot niet is schoongemaakt, zie hiervoor alle rapporten van de Provincie Noord Holland.

Beantwoording:

Door de huidige eigenaar zijn bodemonderzoeken opgesteld. De eigenaar zal voor het perceel een saneringsplan op laten stellen. De sanering zal worden opgepakt op basis van het door de omgevingsdienst goedgekeurde saneringsplan, waarbij de bodem-/grondkwaliteit geschikt wordt gemaakt voor de bestemming 'wonen'. De grenssloot tussen de ontwikkelingslocatie en de locatie van belanghebbende 1 zal worden gesaneerd.

Belanghebbende 2.

- De parkeerplaatsen op het perceel waar belanghebbende gebruik van maakt moeten wijken voor de bouw. Belanghebbende gaat hiermee niet akkoord.

Beantwoording

Belanghebbende maakt gebruik van de ontwikkelingslocatie om hier auto's te parkeren. Dit parkeren gebeurt niet op eigen terrein. De belanghebbende is hier van op de hoogte. Er is

niets vastgelegd in een erfdienstbaarheid. De belanghebbende 2 heeft juridisch geen gegronde redenen gebruik te maken van de ontwikkelingslocatie om daar auto's te parkeren. Er staat al jaren een bord dat alleen bezoekers van de locatie gebruik mogen maken van de toerit. Belanghebbende 2 gebruikt de toerit zonder toestemming van de eigenaar.

Belanghebbende 3.

- Gezien onze privacy wordt er geen doorvaart verleend aan boten van de woningen c.q. haven. Nieuwe bewoners de ontwikkelingslocatie kunnen prima uit de voeten met een ligplaats bij de naastgelegen jachthaven.

Beantwoording

Hier komen we aan tegemoet. De haven en doorvaart worden uit het plan verwijderd.

- Uitgraven van grond om daar water van te maken zien wij als een risico gezien de diverse bronnen van vervuiling waarbij door afgraving deze vervuiling naar ons water kan doorstromen/leken.

Beantwoording

Voor de sanering wordt een saneringsplan gemaakt waarvoor goedkeuring verleend moet worden. Bij de uitvoering is milieukundige begeleiding aanwezig die toezicht houdt op de uitvoering. Van doorstromen of lekken zal geen sprake zijn. Het laten zitten van de huidige verontreiniging zal eerder kunnen leiden tot doorstroom of lekken en een groter risico in zich dragen.

- Het brede overpad met keerplaats dat voor onze woning notarieel is vastgelegd wordt mede gebruikt voor landbouwvoertuigen die het grasland achter onze woning onderhouden (maaïen, kanten, hooien en bemesten). Het pad is verhard maar dient regelmatig te worden hersteld (met gebroken puin) vanwege het zware verkeer. Het verleggen van het pad met haakse bochten en door een woonwijk zien wij voor dit verkeer met aanhangers/uitstekende maaibalken als geen optie. Het komt geregeld voor dat mestwagens of tractoren mest of grond morsen op het pad. Dat is geen gewenste situatie voor straatwerk in een woonwijk. Een keerplaats is nodig voor dit verkeer, deze zien we niet terug op de tekeningen. Het pad dient ten alle tijden vrij te zijn voor dit brede en langwerpige verkeer. We voorzien overlast van geparkeerde auto's of andere obstakels waardoor het verkeer wordt gehinderd.

Beantwoording

De plannen worden zo aangepast dat het mogelijk is voor landbouwvoertuigen met achterliggende terrein te bereiken. Voor het keren worden een aparte ruimte vrij gelaten die gelijk is aan de keerlus zoals vastgelegd als erfdienstbaarheid. Het terrein zal zodanig worden ingericht dat het mogelijk is met een landbouwvoertuig het terrein te betreden. De ontsluitingsweg is veel breder dan de huidige maatvoering.

- Het plan bevat voor ons te veel woningen, er staan 16 woningen gepland dat is voor het perceel een te grote belasting. De woningen aan de grens van ons perceel dienen niet te dicht op de erfgrans te worden gebouwd gezien onze privacy.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn deze sociale huurwoningen opgenomen in het plan.

Belanghebbende 4.

- Allereerst gaat onze voorkeur uit naar kleinschalige woningbouw, dan het verder uitbreiden van de bestaande bebouwing zoals het van toepassing zijnde bestemmingsplan toestaat. Ook het inwerking treden van wasserij activiteiten worden door ons niet geambieerd.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn sociale huurwoningen opgenomen in het plan. De wasserij wordt niet opnieuw in gebruik genomen.

- Door F.Adema architectuur en Stedenbouw is een planontwikkeling opgesteld waarbij historische elementen en landschappelijke beschouwing is medegenomen. Helaas getuigt het benoemen van de rivier de Vecht consequent als zijnde de Vegt niet van de vereiste deskundigheid.

Beantwoording

Het is vervelend dat deze taalkundige omissie in het document is geslopen en belanghebbende daarmee de deskundigheid van het architectenbureau in twijfel trekt. De architect is vakdocent op de Technische Universiteit Delft en is tevens aangesteld als stedenbouwkundige binnen de gemeente Den Haag. De deskundigheid van de architect lijkt hiermee voldoende gewaarborgd.

- Op bladzijde 3 wordt gerefereerd aan de invloed van de provincie als beperkende factor. De provincie heeft in voorbereiding een omgevingsverordening die inrichtingseisen aan het platteland geeft. Bij bestudering hiervan blijkt de provincie uit te gaan van het handhaven van de lintbebouwing en woningbouw te laten aansluiten bij bestaande woonkernen.

Beantwoording

De gemeente Wijdmeren heeft bij de start van het ontwikkelingstraject de provincie geconsulteerd. De provincie heeft eind 2018 haar randvoorwaarden op papier gezet. Het huidige plan past binnen deze randvoorwaarden.

- Op bladzijde 14 wordt gerefereerd aan 2 overpaden. Echter deze zijn niet vergelijkbaar. Het overpad aan de zuidzijde ter hoogte van restaurant Charley is ontwikkeld uit gewoonterecht, die terug gaat naar het bouwen van het huidige bedrijfsgebouw. Het overpad aan de noordzijde is vastgelegd middels een acte van erfdienstbaarheid waarbij het tracé van weg is bepaald. Deze erfdienstbaarheid van weg kan niet eenzijdig worden verlegd.

Beantwoording

Dit betreft een privaatrechtelijk argument. Er is geen recht van erfdienstbaarheid vastgelegd met de belanghebbende van het restaurant dus de belanghebbende vergist

zich in deze kwestie. De erfdienstbaarheid aan de noordzijde privaatrechtelijk vastgelegd dus hier heeft een ieder zich te houden aan hetgeen in de wet is toegestaan.

- Gelet de voorgeschiedenis van het pad hechten ondergetekenden er zeer aan dat het pad in stand wordt gelaten en dat de woonbebouwing begint op de plek waar nu het bedrijfsgebouw is begrensd. We vinden het niet acceptabel dat de bebouwing dichterbij ons perceel komt.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn sociale huurwoningen opgenomen in het plan.

- Aan de noordzijde van het plan zijn een drietal gebouwen ingetekend waarbij de middelste een appartementen complex is met drie woonlagen, bedoeld voor sociale woningbouw. Ondergetekenden hebben hier bezwaar tegen omdat vanaf de eerste en tweede woonlaag zicht wordt geopend op ons perceel c.q. tuin, waardoor we ons zeer beperkt voelen in onze privacy.

Beantwoording

Aan dit bezwaar kunnen wij tegemoet komen. Wij zullen de sociale huurappartementen vervangen voor lagere bebouwing. Hier komen 5 kleine grondgebonden sociale huurwoningen voor terug waarmee de privacy van belanghebbende is gewaarborgd.

- Thans wordt gesproken van 10 woningen van twee lagen met kap. Hierbij is sprake van een forse bebouwing. Ondergetekenden achten het aantal van 10 woningen te groot en niet aan te sluiten bij de uitgangspunten van de provincie in deze. Voorts missen we in het ontwerp de aansluiting bij de landschappelijke omgeving. Aan de zuidzijde van Nederhorst den Berg is bebouwing ontwikkeld aan De Spiegelplas die goed aansluit bij het landschappelijke karakter van het gebied. Hierbij denken we aan de huizen aan de Kooikerboog. Deze wijze van bebouwing heeft voor ons de voorkeur. Conclusie is dat de huizen te fors zijn en het aantal te hoog is voor de ontwikkeling van een gebied met kleinschalige woningbouw.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente.

- De goothoogte is vast te stellen op bladzijde 23 waarbij een dwarsdoorsnede van de bestaande en toekomstige bebouwing wordt weergegeven. Duidelijk is dat de goothoogte niet aansluit bij de belendende bebouwing. Wenselijk is dat de goothoogte geplaatst wordt ter hoogte van vloer van de eerste verdieping.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente.

Belanghebbende 5.

- Zoals ons bekend is en zoals ook in het document “plantoelichting Dammerweg 108” staat beschreven, doet de voormalige wasserij al geruime tijd geen dienst meer en er heeft al een eerste ontmanteling plaatsgevonden. Het perceel heeft op dit moment bestemming Wasserij, waarbij er een werklocatie is bepaald en een locatie om een bedrijfswoning te plaatsen. Op basis van voornoemde, maar tevens ook de uitspraak van de Raad van State inzake een voorgestelde bestemmingsplan wijzigingen. Willen wij graag de bestemming “natuur en agrarisch” op het terrein achter belanghebbenden 4, 5 en 6 terug en steunen wij niet plan om het terrein achter belanghebbenden 4, 5 en 6 agrarische grond te ontwikkelen tot een haven en parkeerterrein.

Beantwoording

De wasserij beëindigt de activiteiten. Ook zal op de locatie van de aangrenzende weide geen bedrijfswoning gebouwd worden. De bestemming natuur en agrarisch is nu niet de bestemming. De huidige bestemming betreft bedrijven en wonen. De haven zal niet worden aangelegd. Het achterliggende terrein zal deels gebruikt worden om het parkeren op te lossen en kan deels een groenbestemming krijgen.

- Een tweede reden om de agrarische grond achter de woningen van belanghebbenden 4, 5 en 6 niet te ontwikkelen tot een haven en parkeerterrein is dat we zien dat dit terrein op dit moment al door de huurders van de voormalige wasserij worden gebruikt om boten en auto's te stallen en dat daar werkzaamheden aan de boten verricht mogen worden. En nu is het gewoon nog gras en moeilijker begaanbaar. Wat zal dit betekenen wanneer er een parkeerterrein is gesitueerd en dan ook nog pal achter onze tuin. We voorzien hier problemen die overlast gaat veroorzaken in “een wildgroei van auto's, boten en caravans die “tijdelijk” gestald moeten worden of waaraan geklust moet worden.

Beantwoording

Deze situatie zal zich in de toekomst niet meer voordoen. De huurders van de panden van de wasserij keren niet terug in de woningbouwplannen. Daarbij zal het parkeerterrein exclusief uitgegeven worden aan de toekomstige bewoners van de woningen middels een mandeligheid. Het parkeerterrein is daarmee geen openbare parkeerplaats.

- De verontreiniging zit tot een diepte van 30 meter. De huidige bacteriologisch zelfreiniging, die circa 4-5 jaar zal duren en zich richt tot de eerste 8 meter is bepaald voor reiniging voor de bestemming “bedrijfsactiviteiten” maar niet op wonen. Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw moeten er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd om de vervuiling op te ruimen. Hierbij is nog niet meegenomen de aanvullende vervuiling die nu wordt onderzocht in onder andere de sloot naast tussen het perceel van de voormalige wasserij en de jachthaven. Wij maken ons zorgen of dat dit alles niet buitenproportioneel wordt en dat de kosten die dit alles met zich meebrengt en verhaalt moet worden op de opbrengsten van het plan niet een resultaat geven die niet meer past in het plaatje van de omgeving, de historie en de haalbaarheid in tijd en de haalbaarheid in kosten-baten.

Beantwoording

De saneringskosten worden gedragen door de huidige perceel eigenaar. Een deel van de saneringskosten kunnen worden gehaald uit de grondopbrengst van de locatie. De rest is voor rekening en risico van de huidige eigenaar. Het perceel moet geschikt worden gemaakt voor woningbouw. Daar zal het saneringsplan op worden gebaseerd.

- In het plan zijn 2 uitbreidingen van water ingetekend: achter de woningen van belanghebbenden 4, 5 en 6 en achter het huidige pand van de voormalige wasserij. Wij maken bezwaar tegen het aanleggen van de haven achter het perceel van belanghebbenden 4, 5 en 6 en zien daarin geen meerwaarde en nut en noodzaak om de agrarische grond hiervoor te gebruiken.

Beantwoording

De haven wordt niet aangelegd aan dit bezwaar wordt dus tegemoet gekomen.

- Daarnaast maken wij bezwaar tegen het uitbreiden van water achter het huidige pand van de voormalige wasserij Lamme. Zoals bij punt 4 aangegeven zit er vervuiling in de grond die op dit moment middels bacteriologische zelfreiniging wordt aangepakt. Hierin wordt uitgegaan van de bestaande situatie en richt zich tot de eerste 8 meter. Er is hier geen rekening gehouden met de ambitie om mogelijk woningen te plaatsen en het uitbreiden van het water. Wij maken dan ook bezwaar tegen dit plan en achten op dit moment onvoldoende aangetoond dat in de huidige plannen deze vervuiling wordt aangepakt of rekening mee wordt gehouden.

Beantwoording

De haven wordt niet aangelegd. De vervuiling wordt verwijderd.

- De voorkeur gaat uit naar kleinschalige woningbouw enkel en alleen op het terrein waar het bedrijfspand reeds staat, het terrein achter het huidige bedrijfspand en de woning voor het bestaande bedrijfspand.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn 5 sociale huurwoningen opgenomen in het plan.

- Verder uitbreiden van het bestaande bedrijfspand zoals het van toepassing zijnde bestemmingsplan toestaat zal worden geaccepteerd, maar de gekoppelde bedrijfswoning bij bestemming “wasserij” wordt geschrapt en dit gebied wordt als agrarisch aangemerkt in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Van de bouw van een bedrijfswoning is geen spraken. In de nog te vervaardigen nieuwe ruimtelijke onderbouwing wordt hier niet in voorzien.

- Het opnieuw inwerking treden van wasserij activiteiten keuren wij af, waarbij wij ook verwijzen naar de rechtelijke uitspraken die hierover in het verleden reeds zijn gedaan.

Beantwoording

De wasserij is niet meer in bedrijf dus dit is geen steekhoudend bezwaar.

- Door F. Adema architectuur en Stedenbouw is een planontwikkeling opgesteld waarbij historische elementen en landschappelijke beschouwing is meegenomen. Helaas verbazen we ons dat de rivier de Vecht consequent als zijnde de Vegt wordt aangeduid en ervaren we hierdoor dat dit project gezien wordt als een project vooral gezien als winstoogmerk en niet met als insteek om daadwerkelijk het gebied “mooier” te maken.

Beantwoording

Het is vervelend dat dit is gebeurd en belanghebbende daarmee de deskundigheid van het architectenbureau in twijfel trekt. De architect is vakdocent op de Technische Universiteit Delft en is tevens aangesteld als stedenbouwkundige binnen de gemeente Den Haag. De deskundigheid van de architect lijkt hiermee voldoende gewaarborgd.

- Op bladzijde 3 wordt gerefereerd aan de invloed van de provincie als beperkende factor. De provincie heeft een concept omgevingsverordening 2020 opgesteld, deze geeft inrichtingseisen aan het platteland. Bij bestudering hiervan blijkt de provincie uit te gaan van het handhaven van de lintbebouwing en woningbouw te laten aansluiten bij bestaande woonkernen. Een tweede punt van kritiek vinden zij de parkeerplaatsen op het terrein achter hun perceel. Zij zijn bang dat hier erg veel auto's komen te staan.

Beantwoording

De gemeente Wijdmeren heeft bij de start van het ontwikkelingstraject de provincie geconsulteerd. De provincie heeft eind 2018 haar randvoorwaarden op papier gezet. Het huidige plan past binnen deze voorwaarden.

- Op bladzijde 14 wordt gerefereerd aan 2 overpaden. Echter deze zijn niet vergelijkbaar. Het overpad aan de zuidzijde ter hoogte van restaurant Charley is ontwikkeld uit gewoonterecht, die terug gaat naar het bouwen van het huidige bedrijfsgebouw. Het overpad aan de noordzijde is vastgelegd middels een acte van erfdienstbaarheid waarbij het tracé van weg is bepaald, middels notariële acte. Deze erfdienstbaarheid van weg kan niet eenzijdig worden verlegd.

Beantwoording

Dit betreft een privaatrechtelijk argument. Er is geen recht van erfdienstbaarheid vastgelegd met de belanghebbende dus de belanghebbende vergist zich in deze kwestie.

- In de planvorming worden voornoemde 2 paden ingetekend met bebouwing. In deze willen we als indirect aanwonenden bezwaar maken tegen het vervallen van het pad aan de noordzijde, waarbij de bebouwing dichterbij het perceel van belanghebbende 4 komt te liggen. Onze kinderen spelen in de tuin van hun opa en oma (perceel belanghebbende 4) en dit moeten zij in vrijheid kunnen doen. Door de bebouwing zoals deze nu is opgesteld biedt dit geen privacy meer om hier vrij te kunnen bewegen.

Beantwoording

Dit punt begrijpen wij niet. Het pad aangrenzend aan perceel 111 wordt verplaatst verder van het perceel van belanghebbende af. De veiligheid neemt daarmee toe.

- Aan de noordzijde van het plan zijn een drietal gebouwen ingetekend waarbij de middelste een appartementen complex is met drie woonlagen, bedoeld voor sociale woningbouw. Aanvullend op punt 10 hebben wij hier bezwaar tegen omdat vanaf de eerste en tweede woonlaag zicht wordt geopend op perceel van belanghebbende 4 c.q. tuin, waardoor we ons en onze kinderen zeer beperkt voelen in onze privacy wanneer we op bezoek zijn bij onze (schoon)ouders en onze kinderen gebruik maken van de tuin van opa en oma.

Beantwoording

Aan dit bezwaar kunnen wij aan tegemoet komen. Wij vervangen de sociale huurappartementen van 3 lagen naar 5 grondgebonden woningen waarmee de privacy ios gewaarborgd.

- In het hele stuk wordt gesproken over vrij zicht van de Vecht naar de Spiegelpolder plas, mooie zin en mooie ambitie. Maar voor ons is de vraag voor wie dit vrij zicht is bedoeld? En gezien de hele Dammerweg het zicht op de Spiegelpolder al verloren is gegaan, zien wij geen meerwaarde dat dit een reden moet zijn om de 2 huidige paden te laten vervallen/verplaatsen tot één pad die dit vrij zicht geeft. Dit vrij zicht mag geen reden zijn om daarom maar op het

Beantwoording

Het betreft hier het doorzicht vanaf de Dammerweg naar het achterliggende terrein met onder andere de Spiegelplas. Deze zichtlijn is een vanuit de gemeentelijke stedenbouw geformuleerd uitgangspunt in de planuitwerking. De zichtbaarheid wordt substantieel verbeterd nu staat er nog een woonhuis en een bedrijfsloods waardoor er geen enkel zicht is op de Spiegelplas vanuit de Dammerweg.

- Er wordt gesproken van 10 woningen van twee lagen met kap en 6 appartementen. Hierbij is sprake van een forse bebouwing. Wij achten het aantal van totaal 16 huishoudens te groot en niet aan te sluiten bij de uitgangspunten van de provincie in deze. Daarnaast missen we in het ontwerp de aansluiting bij de landschappelijke omgeving. Aan de zuidzijde van Nederhorst den Berg is bebouwing ontwikkeld aan De Spiegelplas die goed aansluit bij het landschappelijke karakter van het gebied. Hierbij denken we aan de huizen aan de Kooikerboog. Deze wijze van bebouwing heeft voor ons de voorkeur. Conclusie is dat de huizen te fors zijn en het aantal te veel is voor de ontwikkeling van een gebied met kleinschalige woningbouw.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur, zijn sociale huurwoningen opgenomen in het plan.

- De goothoogte is vast te stellen op bladzijde 23 waarbij een dwarsdoorsnede van de bestaande en toekomstige bebouwing wordt weergegeven. Duidelijk is dat de

goothoogte niet aansluit bij de belendende bebouwing. Wenselijk is dat de goothoogte geplaatst wordt ter hoogte van vloer van de eerste verdieping.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn voldoende sociale huurwoningen opgenomen in het plan.

- Het plan zoals het er nu ligt is zo vol gebouwd met woningen, dat er onvoldoende ruimte overblijft om parkeerplaatsen op eigen terrein te maken (de toelichting die tijdens de gesprekken van 6 november 2019 en 8 mei 2020 werd gegeven waarom de parkeerplaatsen achter de woningen van belanghebbenden 4, 5 en 6 nodig waren). Zoals wij al bij punt 12 aangaven vinden wij 16 huishoudens te veel voor de betreffende locatie. Door uit te gaan van minder huishoudens zal er ook meer ruimte om de woningen heen over blijven voor parkeerruimte op eigen terrein. Waardoor de nut en noodzaak van het omzetten van agrarische grond achter de woningen van nummer 111, 112 en 112a tot parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren woningen niet meer van toepassing is.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente, waaronder die van de parkeernormering. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn voldoende sociale huurwoningen opgenomen in het plan. Om de sociale woningbouw te bekostigen en de sanering mogelijk te maken van grondwater en bodem moeten ook opbrengsten worden gegenereerd. Hiervoor zijn ten minste de 10 vrije sector woningen nodig.

- Op pagina 22 worden plaatjes getoond van de te bouwen objecten. Wij zijn van mening dat deze niet in de stijl past van de omgeving en vinden het jammer te ervaren dat ook hier duidelijk is dat men zich toch beperkt heeft verdiept in de omgeving. Zoals we ook ervaren bij het beschrijven van de Vegt in plaats van de Vecht.

Beantwoording

Het architectonisch ontwerp is altijd erg subjectief. De plannen zullen altijd langs de welstandscommissie moeten die de plannen beoordeeld op kwaliteit.

- Wij stellen voor dat het terrein achter de percelen van belanghebbenden 4, 5 en 6 wordt losgekoppeld van het ontwikkelplan en dat de bewoners van bovengenoemde woningen de agrarische grond kunnen overkopen.

Beantwoording

In overweging zal worden genomen of aan (een deel van) deze bemerking tegemoet kan worden gekomen. Deze opmerking ziet evenwel niet op de planuitwerking, maar op de individuele intentie van belanghebbende.

Belanghebbende 6.

- Op basis van die laatst ontvangen documenten hebben we op jullie verzoek nogmaals gekeken in detail naar de plannen. Wat ons betreft blijft het voorstel van de herontwikkeling van het perceel aan de Dammerweg 109, met als doel huizen, appartementen, parkeerplaatsen en haven te bouwen, te afwijkend van de huidige lintbebouwing aan de Dammerweg.

Beantwoording

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wijdmeren. Het plan past binnen de randvoorwaarden zoals opgesteld door de gemeente. Omdat de gemeente ook een sterke wens heeft voor sociale huur zijn er voldoende sociale huurwoningen opgenomen in het plan.

- We zijn van mening dat er te veel huizen, appartementen en activiteiten zijn ingetekend voor dit perceel. Daarbij sluit de hoeveelheid woonhuizen en appartementen in combinatie met het formaat van het perceel niet aan bij de bestaande woonhuizen eromheen. Ook de parkeerplaatsen en de haven hebben een grote impact op de omgeving en bewoners, met name direct voor onze persoonlijke leefbaarheid met 20 geplande parkeerplaatsen en een uitgegraven haven met ligplaats voor boten direct tegen onze achtertuin aan. Wij zijn voorstander voor behoud van het groen en landelijke karakter direct grenzend aan ons perceel zoals het momenteel is.

Beantwoording

De haven wordt niet aangelegd. Het parkeren kan anders worden georganiseerd waarmee deels tegemoet kan worden gekomen aan u wensen. Voorts past het plan binnen de (stedenbouwkundige) kaders en randvoorwaarden zoals door de gemeente zijn opgesteld.

- Redelijkerwijs snappen we dat er plannen zijn om de voorkant van het perceel een betere bestemming te geven dan wat het nu is. Dat zal de buurt zeker ten goede komen. Bebouwing van dit voorste deel van het perceel met huizen in lijn met de huidige bebouwing, op de plek van *lintbebouwing* zoals aangegeven in de bijlage, zou echter beter passen bij de bestaande bouw. Door de aangegeven vlakken van bedrijvigheid en spiegelpolderlandschap vrij te houden van bebouwing kan het landelijke karakter behouden blijven i.p.v. dit maximaal proberen te benutten met woonbestemmingen.

Beantwoording

Het plan past binnen de (stedenbouwkundige) kaders en randvoorwaarden zoals door de gemeente zijn opgesteld.

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie van de bewoners is een aangepast Stedenbouwkundig plan dd. 21-05-2021 aan de bewoners toegezonden (bijlage 4.)

Na de 2^e gespreksronde met de omwonenden heeft een derde gesprek plaatsgevonden met alleen de belanghebbende 3. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 2 september. Met de belanghebbende 3, is separaat gesproken omdat belanghebbende 3 een recht van overpad heeft om te komen en te gaan van diens woonhuis naar de Dammerweg. Deze

ontsluitingsweg ligt ten noorden van de ontwikkelingslocatie. Het betreffende overleg heeft fysiek plaatsgevonden.

Het stedenbouwkundig plan dd. 21-8-2020 (bijlage 5) is aan de belanghebbende vooraf toegezonden en vervolgens besproken.

Belanghebbende 3.

De belanghebbende heeft complimenten gegeven voor de uitwerking en de aanpassingen aan het plan. Belanghebbende geeft aan dat er goed is geluisterd naar de omgeving.

De belanghebbende heeft nog de navolgende opmerkingen.

- Belang hebbende wil meer hagen ter afscherming van de auto's Het gaat dan vooral om een haag bij de openbare plaatsen en de plaatsen voor de sociale huur
- De watergang moet worden geschoond eens per jaar. Hiervoor moet een landbouwvoertuig bij de watergangen kunnen. Het schoonhouden van de watergang gaat vanaf eigen terrein en niet vanaf het terrein van belanghebbende 3.
- Het water bij de laatste twee kapper stopt. Deze moet echter worden doorgetrokken en verbinding maken met de Spiegelplas
- Zij hebben gezien dat de laatste twee kapper is opgeschoven naar hun woning. Dit hebben zij liever niet. Zij willen wel meer maatvoeringen over waar de woning precies komt.
- 6 x per jaar komt er een trekker met mestwagen of hooiwagen het terrein op. De vraag is of deze voertuigen de bochten draaien en het terrein op kunnen. Belanghebbende wil hier meer maatvoeringen voor hebben. Breedte van de ingetekende wegen en de bochtstralen.
- Ten slotte wordt opgemerkt dat de landbouwvoertuigen af en toe wel wat vervuiling achter laten in de vorm van hooi of mest.
- De belanghebbende wil graag een plenaire bespreking met de bureu.

Belanghebbende 3, 4, 5 en 6

Op 5 oktober heeft via teams opnieuw een plenaire bespreking plaatsgevonden met de belanghebbenden 3, 4, 5 en 6.

Als woordvoerder trad de belanghebbende 4 op namens de bureu. Het stedenbouwkundige plan met de dd. 21-8-2020 (bijlage 5) is met alle belanghebbenden besproken.

De belanghebbenden zagen nog een aantal knelpunten in de plannen;

- Het vervallen van de huidige ontsluiting naar de woning van belanghebbende 3. De omwonenden zien het huidige pad als ontsluitingsweg het liefst gehandhaafd. Dit omdat landbouwvoertuigen hier goed mee uit de voeten kunnen. Bovendien kunnen naar hun idee dan een aantal woningen vervallen.
- De omwonenden vinden het aantal te realiseren woningen te veel. Het liefst zien zij alleen woningbouw op het gedeelte waar thans de loods is gevestigd.
- Zij willen het terrein achter de eigen woningen vrij houden van parkeerplaatsen en dit terrein aankopen. De suggestie wordt gedaan dat de verkoop van dit perceel aan belanghebbenden wellicht voor enige compensatie kan zorgen voor het realiseren van minder woningen.
- De omwonenden zien liever niet dat het openbaar gebied in mandeligheid wordt uitgegeven. De omwonenden zien liever dat de gemeente eigenaar wordt van het

openbaar gebied en het beheer hiervoor voert. Dit omdat dan de invulling beter is te waarborgen.

De belanghebbenden geven ten slotte in het overleg aan een alternatief te willen schetsen hoe zij het liefst de locatie ingevuld zien.

Deze mogelijkheid wordt aan de bewoners geboden.

De bewoners maken uiteindelijk geen schets maar geven op 29 oktober 2020, namens de belanghebbenden 1, 2, 3, 4, 5 en 6 een schriftelijke reactie op het laatste planvoorstel.

Bijlage 6. De reactie van de omwonenden 29 Oktober 2020.

Door initiatiefnemer is op de brief gereageerd met daarbij een aangepast plan waarbij de huidige toegangsweg wordt behouden. Het plan met behoud van de toegangsweg is bijgesloten als bijlage 7 Structuurplan op basis van bestaande overpad 10-11-2020. De brief van initiatiefnemer is bijgesloten als bijlage 8.

Tussen de reactie van de belanghebbenden staat is reactie van de initiatiefnemer opgenomen.

De appalanten 1 t/m 6

Naar aanleiding van ons informierend gesprek op 5 oktober jl. berichten wij u het volgende.

Inleiding

Op 8 mei 2020 is er een informierend gesprek geweest met enkele omwonenden van de herontwikkelingslocatie Dammerweg 108/109 (voormalige stomerij).

Tijdens dit gesprek is een eerste beeld geschetst over de plannen van het terrein van de Voormalige wasserij. Aansluitend aan dit gesprek (11 mei) is het ontwikkelplan rondgestuurd met het verzoek uiterlijk 30 mei 2020 schriftelijk hierop te reageren. Per huishouden is er een reactie op het plan gegeven, waarna er een nieuw structuurplan is opgesteld en op 10 september (na verzoek van de omwonenden) is verstrekt. Het gaat hier om 1 2D tekening, zonder duidelijke toelichting op de verandpunten en zonder reacties op de eerste schriftelijke feedback van de omwonenden.

Verschillende aanwonenden heb gevraagd om ook het onderliggende plan (met toelichting op de veranderde punten) te verstrekken. Tot op heden is dit nog niet verstrekt.

Beantwoording

Allereerst danken wij u voor uw tweede schriftelijke reactie op de plannen voor de Dammerweg. Alvorens wij inhoudelijk ingaan de op door u ingebrachte punten willen wij een aantal zaken nuanceren.

Procedure

U meldt in uw brief van 30 oktober 2020 dat er op 8 mei een eerste informatief gesprek heeft plaatsgevonden met enkele omwonenden over de herontwikkelingsplannen voor de stomerij aan de Dammerweg 108 – 109. U meldt dat tijdens dit gesprek een eerste beeld geschetst is over de plannen van het terrein.

Deze informatie is niet correct zoals u weet. Wij hebben eind 2019 en begin 2020 met alle omwonenden informatief gesproken over de plannen.

Onderstaande de data waarop met u is overlegd.

Belanghebbende 1	15 november 2019
Belanghebbende 2	15 november 2019
Belanghebbende 3	30 oktober 2019)
Belanghebbende 4	6 november 2019

Informierend vervolg gesprek

Op 5 oktober heeft er op verzoek van de bewoners van een gesprek plaats gevonden n.a.v. het in september 2020 verstuurde structuurplan. In verband met de huidige COVID maatregelen heeft het gesprek digitaal plaatsgevonden.

Tijdens dit gesprek hebben de heren van Expo Vastgoed de voornoemde bewoners uitgelegd dat er naar aanleiding van de schriftelijke reacties op het toegezonden ontwikkelplan de concepttekening (lees het eerdere genoemde "structuurplan") is aangepast en op welke punten. Bij het gesprek was ook de vertegenwoordiger van de heer Lamme aangesloten.

Allereerst hebben we gevraagd welke punten er nu precies zijn aangepast. Expo geeft aan dat het plan op o.a. de volgende punten is gewijzigd:

- de 6 appartementen (2 geschakelde gebouwen) voor sociale woningbouw, zijn vervangen door 5 grondgebonden woningen met een eigen berging. Hierbij wordt nog aangemerkt dat dit niet aansluit op de wens/beleid van de gemeente maar dat hierdoor er minder inkijk is vanuit de woningen in de tuin van de aangrenzende bewoners;*
- de haven is komen te vervallen;*
- de parkeerplaatsen zijn verplaatst van direct achter perceel van bewoners Dammerweg naar de sloot, grenzend aan perceel.*

De bewoners vullen aan dat er minder parkeerplaatsen zijn ingetekend dan nodig is vanuit de berekening van het aantal woningen. Tevens komen circa 3 ingetekende parkeerplaatsen nog te vervallen door de draairuimte voor het agrarisch verkeer voor het perceel van belanghebbende 3. En valt het de bewoners op dat er opeens een berging is ingetekend, de achterste 2 woningen meer naar achteren zijn geplaatst, dat water door is getrokken en er o.a. een speeltuin is ingetekend waarbij wordt verwezen dat dit ook beleid is van de gemeente.

Mondeling hebben de bewoners (nogmaals) aangegeven dat zij onder andere het huidige pad willen behouden voor ontsluitingsweg van belanghebbende 3, dat parkeerplaatsen achter de niet past in het omgevingsbeeld (parkeren op eigen grond), dat het project teveel woning betreft op een te kleine oppervlakte en niet past in het omgevingsbeeld en dat de bewoners het pad en de grond achter de percelen willen kopen.

Informierend ipv participatie

Het structuurplan is naar de omwonenden verstuurd met als onderwerp "participatie". Echter ervaren wij dit op dit moment niet dat we in een participatietraject met de projectontwikkelaars zitten, maar nog steeds als informierend. Dit heeft een aantal redenen:

- Op de eerste schriftelijke reacties is uiteindelijk alleen een aangepast structuurplan opgesteld en gedeeld. De onderliggende stukken waarin de toelichting is opgenomen van het plan is niet meegezonden;*

- enkele punten zijn, in aangepaste vorm, "overgenomen" uit de reacties van de omwonenden.*

Echter ontbreken onderbouwingen, zowel van de, in aangepaste vorm, "overgenomen punten als waarom de vele andere punten niet zijn meegenomen;

- uitvraag om aanvullende onderbouwende stukken te sturen worden niet beantwoord, maar de bewoners moeten wel binnen 3 weken reageren op het eerste ontwikkelplan. Daarna wordt er na 4 maanden 1 pagina verstuurd als "aangepast structuurplan", volgt er nog een gesprek op verzoek van de omwonenden en tijdens dat gesprek krijgen zij te horen dat de projectontwikkelaar wel door moet.... (welke indruk wil men hiermee bewerkstelligen?);*

- wordt er tijdens het gesprek een aantal keren bij vragen of aangedragen knelpunten door de*

projectontwikkelaar aangegeven dat dan het plan niet haalbaar (dus financieel belang van een projectontwikkelaar staat boven de mening (en eigenlijk de participatie met de buurtbewoners)?); - wordt van het gesprek welke als gevolg van een mail met als onderwerp "participatie" geen verslag gemaakt en teruggekoppeld.

Op basis van vorenstaande achten wij buurtbewoners het noodzakelijk om per brief nogmaals enkele punten onder jullie aandacht te moeten brengen.

Beantwoording

Het plan dd. 15-7-19, dat is bijgevoegd als bijlage, is aan u getoond tijdens dit overleg. U (belanghebbende 4) hebt dit gesprek overigens bevestigd in uw reactie van 30 mei 2020 waarin u refereert aan het eerdere overleg van 6 november 2019.

Wij hadden een tweede overleg gepland staan met u allen op vrijdag 13 maart. Deze keer bedoeld als participatieoverleg.

Omdat de rijksoverheid op 12 maart maatregelen heeft afgekondigd vanwege het Covid 19 virus is het overleg van 13 maart op het laatste moment, terecht, opgeschort.

Omdat de Covid 19 maatregelen lang zouden aanhouden is besloten dit participatie-overleg met u allen digitaal te voeren. Dit overleg heeft op 8 mei plaatsgevonden. Van dit overleg is een verslag gemaakt dat aan u allen is toegezonden (zie als bijlage het verslag van 8 mei jongleden).

Op 11 mei is het plan dd. 31-1-2020, zoals dit is toegelicht op 8 mei, aan u allen verzonden met het verzoek uiterlijk 30 mei schriftelijk te reageren op de plannen. U hebt allen op of rond 30 mei een reactie gegeven op het besproken en toegezonden plan (zie de betreffende reacties).

Wij hebben op basis van uw reacties de plannen aangepast en daar waar mogelijk rekening gehouden met uw wensen.

Het aangepaste plan is aan u toegezonden op 10 september 2020 (zie de mail van 10 september met de bijlage het aangepaste plan dd. 21-5-2020).

Wij hebben, nadat het aangepaste plan is verzonden, een tweede digitaal participatiegesprek gevoerd op 5 oktober jongleden. Wij hebben tijdens dit overleg mondeling een uitgebreide toelichting gegeven op de wijzigingen. U hebt aangegeven blij te zijn met de aanpassingen maar nog wel enkele kanttekeningen te hebben.

Een van de punten betrof het handhaven van de huidige ontsluiting naar de de woning van belanghebbende 3. U hebt in het overleg van 5 oktober aangegeven de huidige ontsluiting te willen handhaven. U hebt tijdens het gesprek niet aangegeven de ontsluiting aan te willen kopen. U hebt wel aangegeven het grondperceel achter uw woningen aan de willen kopen. Het betreft hier het grondperceel achter de woningen van belanghebbende 4, 5 en 6 kadastraal Nederhorst den Berg sectie B 1228.

Participatie

De 1^e gespreksronde van eind 2019 en begin 2020 was inderdaad informatief van karakter.

De hierop volgende gesprekken en schriftelijke reacties van 8 mei, 30 mei en 5 oktober zijn wel degelijk participierend. U hebt inhoudelijke input gegeven op de plannen die door ons waar mogelijk is verwerkt. Bovendien staat in het verslag van 8 mei wel degelijk hoe het participatieproces in elkaar steekt. U hebt hier niet meer op gereageerd. Kortom wij verschillen hierover van mening. Wij hebben in het kader van een goede communicatie een communicatie nota gemaakt. Deze communicatienota zal onderdeel uitmaken van de te doorlopen ruimtelijke ordening procedure.

Reactie

Wij staan als bewoners welwillend tegenover de nieuwbouw van enkele huizen, maar wel zonder dat

dat nadelige effecten heeft op ons woongenot. Binnen ons dorp hebben we gekeken naar twee bouwprojecten die hier mogelijk mee te vergelijken zijn: De Vlindertuyn aan de Vaartweg en de Kooikerboog aan de Randweg/Kooikerboog. We zien hoe een gebied zich positief kan ontwikkelen, maar ook wat de verhouding is met oppervlakte, woningen, parkeergelegenheid en omgeving. Als we naar het plan voor de Dammerweg 108/109 kijken dan zijn er 5 hoofdzaken die ons inziens niet aansluiten bij het behouden van o.a. ons woongenot en de natuurlijke omgeving: de grote hoeveelheid huizen en parkeerplaatsen die op de grond ingetekend zijn, het wegvallen van het huidige pad naar belanghebbende 3, de terrein achter percelen van de belanghebbenden 4, 5 en 6 veranderen van agrarisch en natuur in parkeerplaatsen, het verkopen van woningen met de suggestie dat ze via water toegang hebben tot de Spiegelplas en de verantwoordelijkheid en het onderhoud van de openbare ruimte toewijzen aan een VVE.

Verder uitgewerkt benoemen we ook de volgende punten:

1. Ondanks dat er in totaal 1 huishouden minder is ingetekend, vinden we het plan nog steeds aanzienlijk veel woningen hebben. Niet alleen in oppervlakte, maar ook in de hoogte zal het plan kolossaal uitstralen en dit past niet in het huidige omgevingsbeeld.

Beantwoording

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft, na ambtelijk en extern advies ingestemd met de plannen zoals eerder aan u getoond. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan de planontwikkeling.

Het totale perceel meet 6.228 m². Hierop worden in het laatste plan 14 woningen ontwikkeld. Dit is een woningdichtheid van 22 woningen per hectare. Hieronder volgt de definitie voor landelijk en stedelijk wonen.

Stedelijke gebieden hebben 60 of meer woningen **per ha**, terwijl landelijke bebouwing minder dan 25 woningen **per ha** heeft.

Met 14 woningen (dus 22 per hectare) zitten we derhalve onder wat als landelijke bebouwing wordt getypeerd.

2. Het groot aantal woningen brengt ook een groot aantal parkeerplaatsen met zich mee, ook dit vinden we te massaal en niet verhouding met de beschikbare ruimte en niet passen in het huidige omgevingsbeeld.

Beantwoording

De gemeente Wijdmeren hanteert parkeernormen voor bepaalde type woningen. Om te voldoen aan de gemeentelijke normen en het beleid zijn de ingetekende parkeerplaatsen nodig.

Wij proberen deze parkeerplaatsen zo goed mogelijk in te passen in lijn met het totaal van de beoogde stedenbouwkundige uitstraling.

3. Behoud van het huidige pad als ontsluitingsweg voor woning van belanghebbende 3. Belanghebbende 3 hebben tijdens het gesprek op 5 oktober aangegeven dit te willen kopen. Zij zullen beperkt worden in het woongenot wanneer zij, maar ook het voor hen bedoelde agrarische verkeer, via de nieuwe voorgestelde weg naar hun huis moeten.

Beantwoording

Wij hebben de plannen naar aanleiding van het overleg van 5 oktober met u wederom aangepast.

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat het voornemen is het huidige pad te handhaven als ontsluitingsweg voor de nieuwe bewoners en belanghebbende 3. Het betreft overigens een erfdiensbaarheid van weg voor de bewoners/eigenaren van de belanghebbende 3 welke zal worden

gehandhaafd. Van verkoop van deze grond is geen sprake en er ontstaat derhalve ook geen beperking van het woongenot.

4. Tijdens het gesprek gingen de projectontwikkelaars niet in op verkoop van het huidige pad maar gaven aan maar 1 pad voor de nieuwe woningen te willen gebruiken. In het geval het huidige pad blijft bestaan zou dat betekenen dat de bewoners uit het nieuwe bouwproject dan ook gebruik zullen gaan maken van het bestaande pad.

Beantwoording

Zoals in het vorige punt gemeld is het voornemen het huidige pad te behouden en deze ook als ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen te gaan hanteren.

5. Belanghebbende 3 zien dit ook als een beperking van hun woongenot en ook de Belanghebbende 4 zien grote bezwaren voor het intensiveren van het gebruik van het huidige pad en het verkeer dat langs hun perceel gaat en waar deels recht van overpad voor nodig zal zijn.

Beantwoording

Omdat het aantal woningen dat gebruik maakt van de ontsluiting meevalt zal het aantal verkeersbewegingen per dag zal beperkt blijven. Het aantal verkeerbewegingen (ook vrachtverkeer) kan met de huidige bestemming (industrie) Vele malen hoger liggen.

6. parkeerplaatsen achter perceel van belanghebbenden 4, 5 en 6 wordt afgewezen. Het past niet in het beleid en beeld van de omgeving "parkeren op eigen terrein" en daarnaast is er zorg om hoe deze parkeerplaatsen in de toekomst worden gebruikt. Tot slot beperkt dit het uitzicht naar de vrije natuur en beleving van landelijk wonen in het buitengebied. De bewoners hebben schriftelijk en mondeling aangegeven dat zij deze grond willen kopen als agrarische grond;

Beantwoording

Wij begrijpen dat u de grond achter uw woningen wilt aankopen om daarmee uw achtertuinen uit te kunnen breiden en achter uw woning te kunnen parkeren. Dit is echter niet aan de orde. De grond is nodig om de parkeervraag op te lossen op eigen terrein. Wij zijn zeer bereid om te bekijken hoe we dit perceel zo gunstig mogelijk voor u kunnen inrichten met een minimum aan overlast.

7. zorg wordt geuit dat de openbare ruimte in een VVE wordt vastgelegd. Dit maakt het nog onwenselijker om de nieuwe ingetekende weg te gaan gebruiken als ontsluitingsweg naar belanghebbende 3. Na 1 keer schade door een agrarisch voertuig gaan bewoners weerstand krijgen tegen het gebruik van de weg. Dit wordt afgevangen door het huidige pad in eigendom van belanghebbende 3 te brengen.

Beantwoording

De gronden worden uitgegeven in mandeligheid. Vanuit deze mandeligheid wordt het onderhoud van het gebied vorm gegeven. Met het handhaven van het huidige pad blijft het agrarisch verkeer op dezelfde wijze rijden als nu. De huidige functionaliteit van dit pad blijft dus ongewijzigd.

8. wat is de meerwaarde van een gezamenlijke berging terwijl iedereen (genoeg) eigen grond heeft en een berging op eigen terrein? Kan deze ruimte niet anders worden ingericht en waarom nu in de tweede tekening wel opnemen en de eerste niet?

Beantwoording

U hebt het waarschijnlijk over de bergingen bij de rijwoningen. De bergingen van de overige woningen zijn intern. Omdat het volgens het bouwbesluit verplicht is een berging te realiseren wanneer een woning groter is dan 50 m² zijn wij wettelijk verplicht deze bergingen te maken. Het betreft 5 sociale huurwoningen. Een berging is een bijgebouw die overal op een achtererf gebouwd mag worden.

9. *waar komt de speeltuin opeens vandaan? En gezien de grond niet openbaar terrein wordt, hoe sterk is dan het beleid om dit in te moeten tekenen? Daarnaast past dit niet in het omgevingsbeeld. Het beleid is niet toegepast in de huidige omgeving en de noodzaak om dit hier toe te passen wordt niet ervaren.*

Beantwoording

Indien de gemeente Wijdmeren hier geen voorwaarde aan stelt kan deze speeltuin wat ons betreft verdwijnen.

10. *het water wordt nu doorgetrokken naar voren, waardoor de achterste 2 huizen water naast het huis krijgen. Dit suggereert dat men daar boten neer mag leggen om naar de plas te varen. De verbinding naar de plas is er echter niet. Dat is privé water. In het plan wordt aangegeven dat er dan riet wordt geplaatst die dit zal belemmeren. Wij betwijfelen of dat uitvoerbaar is en wenselijk.*

Beantwoording

De gemeente Wijdmeren heeft aangegeven doorkijk als zeer waardevol te beschouwen. Het naar binnen brengen van het water maakt hier onderdeel van uit.

11. *Tevens moet het water onderhouden worden. Wij betwijfelen of dit haalbaar en uitvoerbaar is.*

Beantwoording

Vanuit de mandeligheid wordt het onderhoud in financiële en technische zin verzorgd.

12. *De verontreiniging zit tot een diepte van 30 meter. De huidige bacteriologisch zelfreiniging, die circa 4-5 jaar zal duren en zich richt tot de eerste 8 meter is bepaald voor reiniging voor de bestemming "bedrijfsactiviteiten" maar niet op wonen. Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw moeten er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd om de vervuiling op te ruimen. Hierbij is nog niet meegenomen de aanvullende vervuiling die nu wordt onderzocht in onder andere de sloot tussen het perceel van de voormalige wasserij en de jachthaven. Wij maken ons zorgen of dat dit alles niet buitenproportioneel wordt en dat de kosten die dit alles met zich meebrengt en verhaald moet worden op de opbrengsten van het plan niet een resultaat geven die niet meer past in het plaatje van de omgeving, de historie en de haalbaarheid in tijd en de haalbaarheid in kosten-baten.*

Beantwoording

Het woningbouw plan moet voldoen aan alle vereisten. Kortom de bodemverontreiniging moet zijn opgelost anders kan er niet worden gebouwd.

13. *we maken ons zorgen om de vervuiling in de grond en welk effect de "gronddruk" van het bouwproject zal hebben op de gronden om het bouwproject heen (zowel land als water);*

Beantwoording

De huidige eigenaar en wij delen uw zorgen. Om deze reden wordt er daarom een saneringsplan opgesteld. Voor het bouwen zal een onderzoek worden verricht naar de effecten voor de omgeving. Dit is ook een verplichting die wettelijk is geregeld.

14. *Gezien de wens van ons om het huidige pad te laten bestaan en alleen voor de belanghebbende 3 beschikbaar te houden (middels verkoop aan belanghebbende 3). Willen wij voorstellen om het pad voor de nieuwe woningen te laten lopen aan de rand van het perceel van belanghebbende 2, daarmee blijft men de "doorkijkfunctie tussen Vecht en Spiegelplas" creëren en kan er een gedeeld recht van overpad zijn voor de bewoners en bezoekers belanghebbende 2 om op diens terrein te kunnen parkeren.*

Beantwoording

Dit is een voor ons nieuw punt. Wanneer u het huidige pad wilt handhaven en de ontsluiting van het project aan de andere zijde wilt leggen en daar weer een erfdienstbaarheid op wilt vestigen ten gunste van belanghebbende 1 vormt de locatie Dammerweg 108-109 de ontsluiting voor twee burens die dit niet op eigen grond kunnen organiseren. Dat is wel heel merkwaardig. Nogmaals wij gaan geen grond verkopen of meer erfdienstbaarheden vestigen op ons perceel om woningen van burens te ontsluiten.

De doorkijk ligt niet op deze plek omdat hier beplanting staat op het erf. De eigenaren hebben aangegeven de bomen en struiken onder geen beding weg te willen halen.

Afrondend willen we nogmaals meegeven dat we tijdens het gesprek hebben ervaren dat voorstellen vanuit de bewoners veel werden afgewezen met de reden dat dan het ontwikkelplan niet haalbaar was. We vinden het zorgelijk dat voorstellen vanuit de bewoners ten aanzien van het aantal woningen tijdens het gesprek als zijnde financieel niet haalbaar worden aangegeven. Als bewoners hebben we geen inzicht in de kosten van het project, wellicht is deze ruimte er zeker wel maar speelt hier een ander belang.

Vanuit bewonersbelang en gemeente staat ons inziens voorop dat het project ontwikkeld zou moeten worden passend in de natuurlijke omgeving, de omliggende woningbouw en binnen het beleid van de gemeente en provincie.

Vorenstaande hebben we gedeeld met de belanghebbende 1 en 2. Enkele van hun punten zijn in deze reactie meegenomen.

We zien graag een reactie en een uitnodiging voor een gezamenlijk participatie gesprek met alle belanghebbenden tegemoet. Wij verzoeken jullie vriendelijk om in jullie reactie ook de punten die afzonderlijk in mei 2020 aan jullie zijn gezonden mee te nemen in jullie overwegingen wat betreft invulling van het projectplan herontwikkelingslocatie Dammerweg 108/109 en ons een toelichting te geven waarom verschillende punten niet meegenomen (kunnen) worden.

Beantwoording reactie

In bovengenoemde veronderstelling kunnen wij ons niet vinden. Wij hebben de plannen op een aantal op de door u naar voren gebrachte punten aangepast. Onderstaande de aanpassingen naar aanleiding van uw reacties;

- De 6 appartementen zijn vervangen voor 5 grondgebonden woningen waarmee uw privacy is gewaarborgd.
- De haven met de toegezegde doorvaart naar de Spiegelplas is vervallen waarmee het niet meer mogelijk is vanuit de haven naar de Spiegelplas te varen en de privacy van belanghebbende 3 is gewaarborgd.
- Doordat de haven is geschrapt zullen in de toekomst geen boten en caravans en auto's worden gestald waaraan werkzaamheden worden verricht. Zoals nu het geval is.
- U vindt het aantal woningen teveel. Het aantal woningen is inmiddels gereduceerd van het oorspronkelijke plan met 16 woningen naar 14 woningen.
- U wilt geen uitbreiding van de stomerij/bedrijfspan en of de realisatie van een bedrijfswoning.
Met het voorgenomen plan zal uitbreiding van de loods niet aan de orde zijn.
- Het opnemen van groen ter afscherming van parkeren op de plekken zoals door omwonenden gevraagd.
- De bergingen liggen niet meer parallel aan de ontsluiting. Deze zijn gedraaid om voor de omwonenden gelet op uw opmerking over de bergingen.
- U wilt de huidige ontsluitingsweg ten noorden van de locatie handhaven in plaats van dat er een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Dammerweg wordt gecreëerd. De landbouwvoertuigen kunnen op dezelfde wijze blijven rijden. Conform de erfdienstbaarheid. We hebben de

ontsluiting en het plan op basis van uw wensen aangepast. De keerplaats voor landbouwvoertuigen kan eveneens gehandhaafd blijven.

- Om het schoonmaken van de watergang mogelijk te houden tussen ons perceel en het perceel van belanghebbende 3 houden we het schouw pad aan onze zijde.
- U maakt zich zorgen over de grondwatervervuiling en de bodemverontreiniging en over het saneren van de sloot tussen de voormalige wasserij en de jachthaven. Deze worden beide gesaneerd op een zodanige wijze gesaneerd dat woningbouw op de locatie mogelijk wordt. De omgevingsdienst is op de hoogte van de situatie en heeft ingestemd met de begrenzing van het te saneren gebied.
- U wilt dat het perceel achter uw woningen een agrarische bestemming krijgt en niet wordt gebruikt voor het parkeren. Wij moeten voldoen aan de parkeernormering van de gemeente dat staat buiten kijf. Wij zijn bereid met u te onderzoeken hoe we het terrein achter uw woningen zodanig kunnen inrichten dat het parkeren goed mogelijk wordt ingepast waarbij een gedeelte van het perceel aansluitend aan uw tuinen de bestemming groen / agrarisch kan krijgen.
- U vindt de architectuur uitstraling van de woningen niet passend. Dit is uiteindelijk iets voor de Welstand, op basis van het creatieve proces vanuit de architect. Wij zijn binnen deze kaders best bereid hierover met u van gedachten te wisselen.
- De speeltuin kan wat ons betreft vervallen indien de gemeente Wijdmeren hier geen eisen aan stelt.

Punten van uw zijde waar wij niet in zijn meegegaan en de plannen niet op hebben aangepast;

- De woningbouw beperken tot waar de bedrijfsloods staat.
- U vindt de huizen bestaande uit twee lagen met een kap te groot. Wij zijn van mening dat deze woningen qua maatvoering en functionaliteit aansluit bij de marktvraag.
- U wilt als bewoners van de nummers 111, 112 en 112a een gedeelte van de perceel loskoppelen van het plan en de grond die grenst aan uw achtertuin aankopen met de bestemming agrarisch.

Wij gaan geen grond verkopen aan u omdat er dan geen grip meer is op de kwaliteit van de inrichting. U kunt deze gronden zelf gaan gebruiken en inrichten als tuin of als parkeerplaats. Door de grond in eigendom te houden (mandeligheid) kunnen we aan deze grond eventueel de bestemming 'groen' geven. We kunnen daarmee de door u nagestreefde openheid van het landschap naar de toekomst toe borgen. Dit lukt niet wanneer de grond aan u wordt verkocht.

Ten slotte moet ik uw melden dat wij de juridische planologische procedure voor het project hebben opgestart. Wij zijn van mening een gedegen participatieproces te hebben doorlopen en dat wij goed hebben geluisterd naar uw wensen en hierop de nodige plan aanpassingen hebben doorgevoerd.

4. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde aanpassing van het bestemmingsplan op basis van de nieuwe aangepaste planuitwerking geen negatieve gevolgen heeft voor de direct betrokken belanghebbenden. Er is voldoende gelegenheid geboden voor overleg en opmerkingen en er is in voldoende mate antwoord gegeven op vragen die zijn gesteld. Daarbij zijn de plannen op wezenlijke elementen zoals door belanghebbenden naar voren gebracht, aangepast en kan eventueel zelfs tegemoet worden gekomen aan de wens om een deel van de percelen die in de planvorming zijn betrokken aan belanghebbenden over te dragen.

- Bijlage 1. Het stedenbouwkundig plan gedateerd dd. 15-07-2019
- Bijlage 2. Verslag 8 mei 2020 Overleg omwonenden Woningbouwontwikkeling
Dammerweg Nederhorst den Berg
- Bijlage 3A. Het stedenbouwkundig plan dd. 31-1-2020
- Bijlage 3B. De Plantoelichting 31-1-2020
- Bijlage 4. Het stedenbouwkundig plan dd. 21-05-2020
- Bijlage 5. Het stedenbouwkundig plan dd. 21-8-2020
- Bijlage 6. De reactie van de omwonenden 29 Oktober 2020.
- Bijlage 7. Structuurplan op basis van bestaande overpad 10-11-2020
- Bijlage 8. Schriftelijke 11 november 2020 reactie initiatiefnemer op de brief omwonenden 2020