



**Ontwerp
omgevingsvergunning
Dammerweg 108-109**

1 augustus 2022

Nota van beantwoording zienswijzen:

Bladzijde 2: Inleiding

Bladzijde 3: De zienswijzen

Inleiding:

Het college heeft op 7 september 2021 een ontwerpbesluit omgevingsvergunning afgegeven voor het bouwplan aan de Dammerweg 108-109 te Nederhorst den Berg onder de voorwaarde dat de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De gemeenteraad het deze ontwerpverklaring afgegeven in haar besluit op 14 oktober 2021.

De beide ontwerpbesluiten zijn op 3 november 2021 gepubliceerd tezamen met de onderliggende stukken. Deze stukken hebben van 4 november 2021 tot en met 13 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn ontvankelijk. De beantwoording hiervan vindt u in deze nota.

De zienswijzen

De hier beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van zoals deze door indieners zijn verwoord. Het kan daardoor gebeuren dat de hier gebruikte nummering niet overeenkomt met de nummering in de zienswijzen zelf.

Zienswijzen indiener A, ingekomen op 13 december 2021 (betreft gezamenlijke zienswijze van 17 personen op 12 woonadressen)

Het participatieproces

1. Niet alle aanwonenden en belanghebbenden zijn gehoord of geïnformeerd in het communicatieproces.
2. De kennisgeving dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt is niet aan alle omwonenden gestuurd.
3. Er is wrevel ontstaan over het feit dat gedurende de gesprekken met de omwonenden over het plan, de ontwikkelaar op 6 november 2020 aangeeft op 29 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend. Er werd na deze aanvraag niet de noodzakelijk ervaren om nog te reageren op de plannen richting projectontwikkelaar.
4. In het raadsvoorstel van 14 oktober 2020 (bedoeld wordt 14 oktober 2021) wordt de indruk gewekt of voldaan wordt aan het participatieproces. Niet getoetst is of het wel klopt met de werkelijkheid. Op 1 november 2020 hebben omwonenden ook bij gemeente al aangegeven dat zij het plan niet steunen.
5. In het openbaar gepubliceerde communicatieverslag zijn de adressen opgenomen van de omwonenden waarmee is gesproken. Dit is een schending van de privacywetgeving.
6. Is er ten aanzien van de niet geanonimiseerde openbare stukken een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens inzake dit datalek?

De Omgevingsverordening

7. Betoogd wordt dat binnen een jaar na aanvraag een besluit op de aanvraag moet worden gedaan gezien het overgangsrecht onder de provinciale Omgevingsverordening NH 2020. Hier is niet aan voldaan en het plan past niet binnen de regelgeving van de Omgevingsverordening NH 2020.
8. Onder welke omgevingsverordening dient deze aanvraag te vallen?
9. Er zijn zorgen of wel de juiste procedures zijn gevolgd. Moet er niet een toetsing door de provincie plaatsvinden en in hoeverre verhoudt de aanwijzing tot bijzonder provinciaal landschap zich tot het plan en de mededeling (in collegevoorstel van 7 april 2020) dat voor 1 juni 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd als blijkt dat het plan realiseerbaar is?
10. Niet duidelijk is welke de provinciale randvoorwaarden zijn waaraan is getoetst.

De uitvoering van het plan (aantal woningen, situering, toegangswegen, opofferen natuur en bodemsanering)

11. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de noordelijke ontsluitingsroute. Deze maakt gebruik van de erfdienstbaarheidsregeling die hierop is gelegen. Er wordt geen toestemming gegeven om over de grond van Dammerweg 111 te rijden voor de nieuwe woningen.
12. Door het opheffen van de zuidelijke ontsluitingsroute op het terrein, waarvan Dammerweg 106 en 107 al jaren gebruik van maken, kunnen deze erven niet meer ontsloten worden. Deze ontsluitingsweg kan daarom niet zomaar worden opgeheven.
13. Er bestaat onduidelijkheid over hoe het onderhoud van de nieuwe ontsluitingsweg wordt geregeld. Van deze weg maakt ook Dammerweg 110 gebruik en moet daar ook gebruik van blijven maken.
14. Er is geen onderzoek gedaan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
15. De woningen zijn te groot, te hoog en staan te dicht op elkaar. De woningen tasten de privacy van de indieners aan.

16. Het bouwplan wordt ervaren als een ernstige aantasting van de natuur en de natuurlijke omgeving.
17. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van bergingen achter Dammerweg 111. Dit belemmert het vrije uitzicht.
18. Bezwaar wordt gemaakt van het verplaatsen van de parkeerbehoefte naar het natuurterrein achter de Dammerweg 11, 112 en 112a. Dit schaadt de natuur en het open landschap.
19. Bezwaar wordt gemaakt tegen het bij plangebied betrekken van stuk grond naast Dammerweg 107 en dit eventueel te gebruiken als parkeerplaats of opslag.
20. Vindt de grondwatersanering wel plaats met als doel de grond te gebruiken als wonen?
21. Het punt van de bodemvervuiling had prominenter naar voren moeten worden gebracht bij de afweging om een omgevingsvergunning te verstrekken.
22. Er bestaan ernstige zorgen over de verspreiding van de bodemvervuiling die door bouwwerkzaamheden naar de omliggende percelen wordt gedrukt.
23. Er zit ook vervuiling in de sloot tussen Dammerweg 109 en 104 als gevolg van de vervuiling door de voormalige wasserij op Dammerweg 109. Hoe wordt deze vervuiling opgelost?

Het akoestisch onderzoek en de Wet Geluidhinder

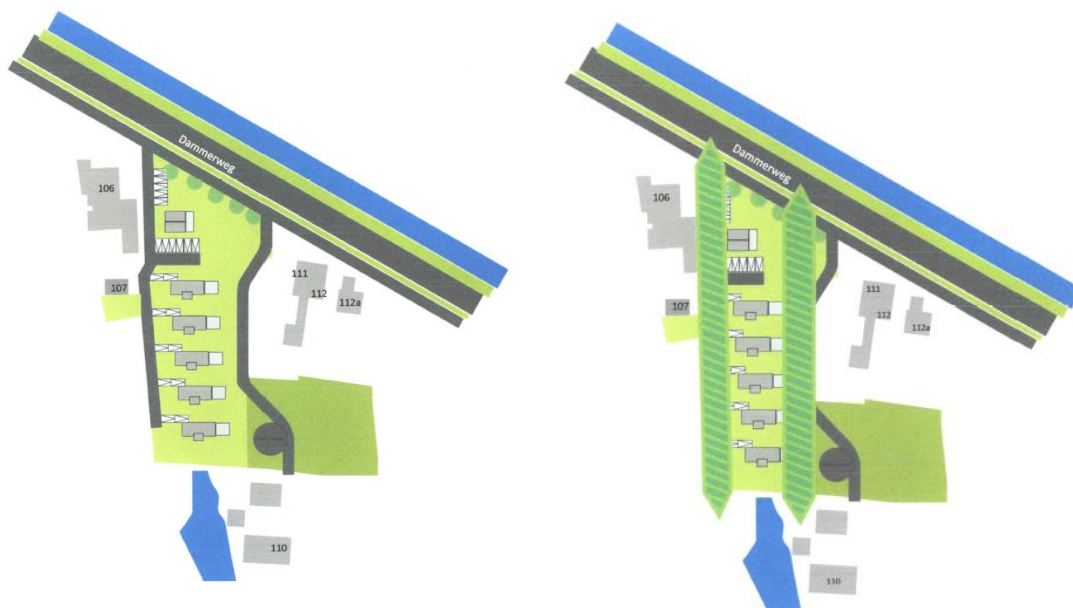
24. Het akoestisch onderzoek concludeert dat er geen geluidsoverlast is vanuit de jachthaven. Indieners vinden het belangrijk dat minstens 30 meter afstand wordt aangehouden. Conflictsituaties mogen niet leiden tot een belemmering en mogelijk verdwijnen van de jachthaven.

In eigendom brengen van gehele terrein, incl. infrastructuur middels een vve

25. Bezwaar tegen de aanleg van het parkeerterrein achter Dammerweg 111, 112 en 112a. Dit wordt gezien als natuurterrein en hierdoor wordt vrije uitzicht en doorzicht naar aangrenzende natuur beperkt/ingeleverd.
26. Indieners zijn groot voorstander van overdragen openbare voorzieningen in bouwgebied aan de gemeente. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan wens van de gemeente om de oevers openbaar toegankelijk te maken.
27. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het in beheer geven van alle 'openbare ruimte voorzieningen' bij een vereniging van eigenaren. Deze is lastig aan te spreken. Daarnaast zijn belanghebbenden (nutsvoorzieningen) hierover niet geconsulteerd.

Gemeentelijk beleid, afwegingen en processen

28. Er wordt op de locatie door de gemeente gesproken over een voormalige wasserij met bedrijfswoning, maar ook over bestemming wonen. Wat is juist?
29. Er heeft geen toetsing aan het bestemmingsplan plaatsgevonden. Ook is niet aangegeven welke aanpassing van het bestemmingsplan nodig is.
30. Het plan maakt gebruik van een groter L-vormig bouwvlak, dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen (i-vormig). Het sluit ook niet aan bij de uitspraak van de Raad van State van 18 september 2013. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt.
31. De gemeente stelt het financieel belang van de ontwikkelaar hoger in dan het belang van haar bewoners die geschaad worden in hun uitzicht en ook te maken krijgen met het verdwijnen van een natuurgebied voor een parkeergebied.
32. Hoe verhoudt het woningbouwprogramma zich met het doel in de Programmabegroting 2021 dat de gemeente goede, betaalbare, duurzame en toegankelijke woningen wil bereiken?
33. De nokhoogte en het aantal woningen maken het plan te pompeus.
34. Indieners wijzen op een alternatief plan dat zij hebben opgesteld (zie onder) waarmee minder woningen worden gebouwd en waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de door hen genoemde bezwaren. Dit plan met 5 vrijstaande woningen en 2 sociale huurwoningen kan volgens indieners dezelfde opbrengst behalen. Daarmee is het project ook financieel haalbaar te maken.



Reactie gemeente:

Het participatieproces

1. De ontwikkelaar heeft participatie gepleegd met alle omliggende burens van het perceel, te weten de Dammerweg 106 tot en met 114. Enkel met twee panden die verhuurd worden is niet met de huurders zelf gecommuniceerd. Wel met de eigenaren daarvan en die heeft aangegeven zijn huurders zelf te informeren.
2. De ontwikkelaar heeft op 10 november een email gestuurd aan de omwonenden. Mogelijk waren dat niet alle omwonenden. Dat laat onverlet dat het ontwerpbesluit ook is gepubliceerd in de plaatselijke krant en in het digitale gemeenteblad.
3. De ontwikkelaar heeft een aanvraag ingediend omdat op 17 november 2020 de nieuwe provinciale Omgevingsverordening NH 2020 in werking treedt. Daarmee kan het plan nog worden beoordeeld binnen de regelgeving van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hoewel wij begrijpen dat er voor u een ander signaal van uit kan gaan, wil het indienen van een aanvraag niet zeggen dat er niets meer aan een plan zou kunnen worden gewijzigd.
4. Volgens het gemeentelijke participatiebeleid ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de participatie bij de initiatiefnemer. Dit proces is door de ontwikkelaar vastgelegd in het communicatieverslag. Participatie is een instrument om draagvlak en mogelijk nieuwe inzichten te verkrijgen en het geeft duidelijkheid over het proces. Dit proces is doorlopen en het plan is ook binnen dit proces gewijzigd. Participatie betekent niet persé dat iedereen zijn zin moet of kan krijgen. Het betekent ook niet dat bij een mogelijk te rooskleurig communicatieverslag het plan meteen door de gemeente wordt vastgesteld. Ook de gemeente beoordeelt het plan en in de formele procedure zijn er meerdere momenten waarop een ieder kan reageren op het plan.
5. Helaas is het communicatieverslag niet voldoende geanonimiseerd waardoor de adressen zijn blijven staan. Onze excuses daarvoor. Wij hebben dit inmiddels hersteld op de digitale locaties waarop het stuk is in te zien.
6. Deze melding aan de Autoriteit Persoonsgegevens is gedaan op 10 januari 2022.

De Omgevingsverordening

7. Onder artikel 12.2 lid 1 onder a van de Omgevingsverordening NH 2020 is aangegeven dat het oude recht van toepassing blijft voor ingediende aanvragen voor de

inwerkingtreding van de omgevingsverordening NH 2020. Het besluit op dergelijke aanvragen dient binnen 2 jaar te worden genomen.

8. De beoordeling van de aanvraag valt onder de Provinciale Ruimtelijke Verordening.
9. Het bijzonder provinciaal landschap is niet van toepassing, omdat het plan niet valt onder de Omgevingsverordening NH 2020. Dat over juni 2021 werd gesproken, kwam voort uit het feit dat in april 2020 nog sprake was van een overgangsperiode van 1 jaar in de concept Omgevingsverordening NH 2020. Dat is bij de vaststelling ervan aangepast naar 2 jaar. De provincie heeft verder een eigen notificatiesysteem bij een ter inzage legging van een ruimtelijke plan en kan zelf besluiten hier al dan niet op te reageren. De provincie ziet het plangebied als onderdeel van het stedelijk gebied en hebben niet gereageerd op de ontwerp omgevingsvergunning.
10. De provincie heeft aangegeven dat bebouwing alleen binnen bestaand stedelijk gebied is toegestaan, dat het niet ten koste mag gaan van de aanwezige kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam en dat er een saneringsaanpak noodzakelijk is om de bestemming te wijzigen naar wonen met tuin. Hier is in de ruimtelijke onderbouwing op in gegaan.

De uitvoering van het plan (aantal woningen, situering, toegangswegen, opofferen natuur en bodemsanering)

11. De noordelijke ontsluiting vindt plaats op eigen terrein. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de ontsluiting via Dammerweg 111.
12. De in-uitrit aan de zuidzijde van het plangebied dient uitsluitend ter ontsluiting van de Dammerweg 108 en 109. Voor dit doel staat hier al jaren een bord dat aangeeft dat enkel gebruikers en bezoekers van Dammerweg 108 en 109 gebruik kunnen maken van de in- en uitrit. Indiener heeft geen rechten op het gebruik van deze ontsluitingsweg. De Dammerweg 106 en 107 kunnen via eigen terrein hun perceel ontsluiten.
13. De kern van de erfdienstbaarheidsregeling blijft hetzelfde voor Dammerweg 110. Met de ontwikkeling van het gebied zal de ontwikkelaar voor eigen rekening de weg verbeteren door bestrating aan te leggen en de waterhuishouding goed te regelen. Vervolgens geldt voor toekomstig onderhoud dezelfde regeling als dat er nu is.
14. In paragraaf 3.2.2 is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Er rust ook een niet-agrarische functie op. Daarnaast past het woningbouwplan binnen de regionale en lokale woningbehoefte. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.
15. De omvang van de woning is niet anders dan dat elders ook voorkomt in het bebouwingslint. Het betreft twee bouwlagen met een kap. De vijf sociale huurwoningen hebben één bouwlaag met kap. De percelen zijn in het algemeen zelfs kleiner dan elders in bebouwingslint voorkomt. Om de woningen heen ligt openbaar groen met een duidelijk zichtbare en openbare groene loper vanaf de Dammerweg naar de Spiegelplas. Ook het parkeerterrein aan de noordzijde kent een groene uitstraling. Dit gebied ligt achter de woningen langs de Dammerweg en is verder vrij van bebouwing. Een schending van privacy kan subjectief beleefd worden. Gezien de situering van de woningen en de aan te leggen erfafscheiding vinden wij de stedenbouwkundige inpassing van de woningen ten opzichte van de omgeving passend.
16. Het betreft een bestaande bedrijfslocatie. Voor de voorgestane ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bij de herinrichting van het terrein zal voldaan worden aan de zorgplicht. Op enige afstand is het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gelegen. Berekend is dat de herontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waarden van dit gebied. De locatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.
17. Hier kan in samenspraak met de omwonenden nadere afspraken over worden gemaakt, zodat de situering zo min mogelijk overlast geeft.
18. Er is hier geen sprake van een natuurterrein. Het terrein heeft een bedrijfs- en woonbestemming. Door de aanleg van parkeervoorziening blijft het een open terrein en

met een groene inrichting kunnen de auto's ook deels uit het zicht worden onttrokken. Juist door hier parkeervoorzieningen aan te leggen in plaats van woningen, blijft het vrije uitzicht bestaan.

19. Dit stuk grond is in eigendom van de ontwikkelaar en maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel waarop het bouwplan is voorzien. Daarom is het wel getekend, maar het blijft vrij van bebouwing.
20. De grondwatersanering vindt plaats sinds 2019 en sindsdien blijkt uit de monitoring dat deze succesvol verloopt. Indiener heeft gelijk dat alleen deze sanering niet voldoende is om de grond te gebruiken voor woningbouw. In 2021 is daarom een saneringsplan ingediend bij de Omgevingsdienst om de bodem zodanig te saneren dat deze geschikt wordt voor woningbouw. De omgevingsdienst beoordeelt dit saneringsplan en heeft aangegeven dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning 1e fase niet te verlenen (voorliggende procedure met ruimtelijke onderbouwing). Enerzijds omdat er gesprekken in gang zijn gezet om de bodem duurzaam geschikt te maken voor woningbouw en anderzijds omdat er op een later moment (in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 2e fase (oude bouwvergunning)) nog steeds de mogelijkheid is om de aanvraag te weigeren. Ook is er dan nog de mogelijkheid om met de omgevingsvergunning 2e fase in te stemmen onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt nadat met het saneringsplan is ingestemd. Daarmee is gewaarborgd dat geen woningbouw zal plaatsvinden op grond die daar niet voor geschikt is.
21. Inderdaad wordt het aspect bodem niet expliciet benoemd in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Wel wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing waarin het aspect bodem staat behandeld. Zoals onder het voorgaande punt 20 staat vermeld heeft de bodemsanering wel alle aandacht en is daarover ook contact geweest met de Omgevingsdienst. Zij hebben positief geadviseerd over deze zogenaamde vergunningverlening 1^e fase (planologisch strijdig gebruik). We zullen dit punt in het definitieve besluit duidelijker aangeven en ook als randvoorwaarde stellen.
22. Wanneer de beschikking voor de sanering door de Omgevingsdienst wordt afgegeven, zullen de saneringswerkzaamheden worden begeleid door een onafhankelijk milieukundig begeleider en door het bevoegde gezag. De grond wordt ook eerst gesaneerd voordat met de bouw kan worden begonnen. Dit leidt tot schone grond en geen afschuiving van vuile grond naar omliggende percelen. De ontwikkelaar zal voor de start van het saneringsproces de omwonenden over dit proces informeren.
23. In het saneringsplan dat is ingediend bij de omgevingsdienst is het vervuilde gedeelte op het perceel Dammerweg 104 (voormalige watergang) meegenomen. De eigenaar van de Dammerweg 104 moet toestemming verlenen om de grond te mogen saneren op het perceel Dammerweg 104.

Het akoestisch onderzoek en de Wet Geluidhinder

24. Er is een aanvullend akoestisch geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsniveaus ten gevolge van Watersport De Rietlanden op de gevels van de nieuw te realiseren woningen (d.d. 19 april 2022). Hierover is geadviseerd door de Omgevingsdienst Flevoland en Gooi en Vechtstreek. Op basis van dit rapport wordt een geluidsabsorberend akoestisch scherm geplaatst van 1,80 meter hoog op de perceelsgrens. Dit tezamen met de gevelwerking die op grond van het bouwbesluit minimaal 20 dB bedraagt en organisatorische maatregelen bij de Rietlanden die gericht zijn op het voorkomen van het dichtslaan van autoportieren in de nachtperiode, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In eigendom brengen van gehele terrein, incl. infrastructuur middels een vve

25. Zie de beantwoording onder punt 18.
26. De gemeente hoeft de grond niet in eigendom te hebben om ervoor te zorgen dat het gebied openbaar toegankelijk is of blijft. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het terrein een openbaar karakter dient uit te stralen en openbaar toegankelijk dient te

zijn. Daarmee ontstaat vanuit de Dammerweg een nieuwe mogelijkheid om tot de oever van de Spiegelplas te komen en deze te beleven.

27. Het betreft nu een particulier terrein. De gronden worden in mandeligheid uitgegeven aan alle betrokken bewoners. Met deze constructie wordt de verbondenheid van bewoners met hun directe omgeving gestimuleerd. Afspraken over beheer en onderhoud worden geregeld in privaatrechtelijke overeenkomsten die notarieel gepasseerd worden. Het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten biedt voldoende mogelijkheden om beheers en onderhoud- en instandhoudingsafspraken over het terrein te maken, en waar noodzakelijk af te dwingen bij de VvE. Voor wat betreft de toegankelijkheid blijft het terrein openbaar toegankelijk voor derden waarmee het mogelijk wordt vanaf de Dammerweg naar de Spiegelplas te wandelen.

Gemeentelijk beleid, afwegingen en processen

28. Dammerweg 108-109 is de voormalige locatie van een wasserij met bedrijfswoning en aangelegen gronden. Dit terrein heeft hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming, zoals neergelegd in het bestemmingsplan 'Spiegel- en Blijkpolder' uit 1985. Een klein deel van het terrein in het noordoosten valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg uit 2012 en heeft een woonbestemming.
29. In de ruimtelijke onderbouwing heeft een toetsing aan het bestemmingsplan plaatsgevonden in paragraaf 1.3. Het is duidelijk dat de gewenste woningbouw niet past binnen het bestemmingsplan. Daarom is voorliggende omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan.
30. Een bouwplan mag afwijken van wat nu in het bestemmingsplan staat, middels het indienen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Zoals dat hier voorligt. Overigens constateren we dat de woonbebouwing hoofdzakelijk is gelegen ter plaatse van het oorspronkelijke bouwvlak van de bedrijfsbebouwing. De uitspraak van de Raad van State richtte zich op het realiteitsgehalte van de in het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg toegekende bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Daarvan is met de aanvraag om omgevingsvergunning geen sprake meer.
31. De gemeente hecht groot belang aan de herontwikkeling van een bedrijfslocatie waar sprake is van bodemvervuiling en leegstand. Met deze herontwikkeling kan worden voorzien in woningbouw, waaraan binnen de gemeente grote behoefte is. Het biedt ook de mogelijkheid de openbaarheid van het terrein te vergroten en een relatie te leggen met de Spiegelplas. Ook de financiën zijn daarbij van belang, want de transformatie van een oude vervuilde bedrijfslocatie brengt hoge kosten met zich mee. Met het voorliggende plan kan aan al deze belangen een invulling worden gegeven. Het plan is ook stedenbouwkundig beoordeeld en wordt als passend gezien ter plaatse mede in relatie tot haar omgeving. Van een natuurgebied is in planologische zin geen sprake. Er is sprake van een bedrijfslocatie. Wel heeft er een quickscan ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit volgt nog een nader onderzoek naar vleermuizen, kleine marterachtigen, huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek zal worden neergelegd voor de definitieve besluitvorming. De planontwikkeling heeft geen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden.
32. De aanvraag is nog ingediend onder de Woonvisie 2016-2020. Hierin stond dat bij nieuwbouw 1/3 van de woningen tot de sociale sector moet behoren. Dat is hier het geval. Van de 14 woningen, zijn er 5 sociale huurwoningen. In haar besluit van 8 juli 2021 over de nieuwe Woonvisie 2021-2024 heeft de gemeenteraad aangegeven voor alle lopende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, maatwerkafspraken te maken. Daarin past voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Verder voldoen de woningen aan de BENG-eisen vanuit duurzaamheid. De inrichting van het terrein zet in op het voorkomen van hittestress en het toevoegen en vasthouden van water.
33. Het plan is stedenbouwkundig getoetst en wordt als passend gezien. De gehanteerde bouwhoogte (9 meter) is een gangbare maat in de gemeente Wijdmeren voor nieuwe woningen. De welstandstoetsing vindt plaats op het moment dat een

omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend (2^e fase). Gezien uw bedenkingen zal al voorafgaand hieraan de welstand om een zogenaamd collegiaal advies worden gevraagd. Dit advies is op 21 maart 2022 gegeven. De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het plan en geeft enkele m.n. bouwkundige aandachtspunten mee voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

34. Dank voor uw alternatieve tekening. Een plan met minder woningen zal altijd meer ruimte en groen opleveren. Het roept wel vraagtekens op over de financiële haalbaarheid. Uiteindelijk dient de eigenaar van de gronden tot een ontwikkeling te komen die zowel financieel haalbaar is, als ruimtelijk inpasbaar op basis van een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor ligt nu een aanvraag voor. Wij geven uw ideeën door aan de ontwikkelaar.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

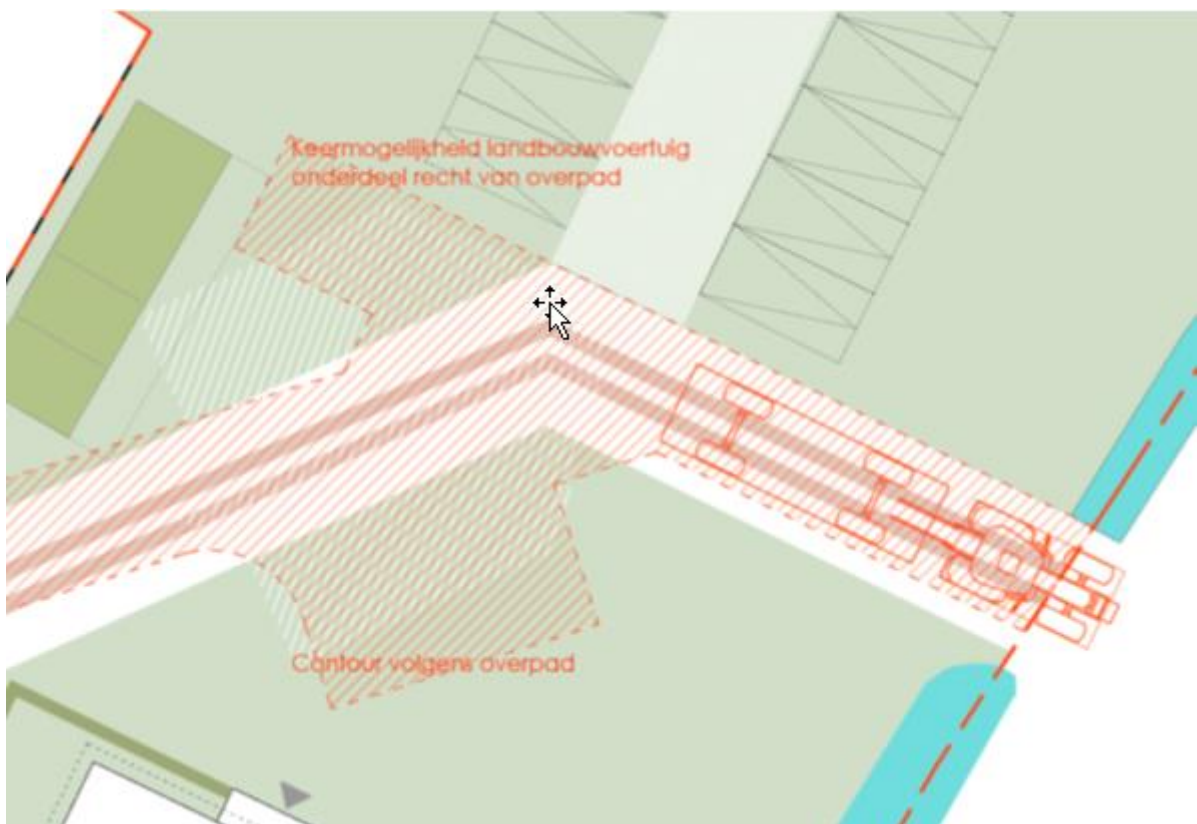
- In definitief besluit de bodemsanering benoemen en als randvoorwaarde stellen voor gebruik grond voor woningbouw.
- Er is de bereidheid om samen met de bewoners te kijken naar de plaatsing van de bergingen.
- Er heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden, dat wordt toegevoegd aan de stukken. Op basis hiervan wordt een akoestisch scherm van 1,80 meter hoog geplaatst op de perceelsgrens met Watersport De Rietlanden.
- Er is een collegiaal advies gevraagd aan de welstandscommissie. Op 21 maart 2022 heeft dit advies plaatsgevonden. De welstandscommissie staat positief tegenover het plan en de stedenbouwkundige opzet. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal het definitieve advies plaatsvinden.

Zienswijzen indiener B, ingekomen op 14 december 2021.

1. Indiener maakt gebruik van juridisch erfdienstbaarheid op percelen in het plangebied voor de eigen ontsluiting. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het in eigendom geven van de grond waarop deze dienstbaarheid rust aan een vereniging van eigenaren. Dit wordt gezien als bron voor conflicten bij gebruik en schade aan het pad. Voorgesteld wordt de infrastructuur in het plangebied over te dragen aan de gemeente.
2. In de erfdienstbaarheid is nu een keerplaats van 9x9 meter opgenomen voor agrarisch verkeer. Deze mogelijkheid ontbreekt nu in het plan.
3. Er worden teveel woningen op een te klein perceel gebouwd gezien het landelijke karakter en de lintbebouwing aan de Dammerweg.
4. In het plan lijkt sprake van doorzetting water in plangebied. De vrees bestaat dat de bewoners vanuit hier met bootjes gaan varen. Dat is vanuit privacy niet gewenst, want het water grenzend aan perceel van indiener is privébezit. Graag ziet indiener in plan dat hier sprake is van rietbeplanting, zoals met ontwikkelaar afgesproken.
5. De communicatienota (bijlage 5) is niet geanonimiseerd en daarmee in overtreding met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Reactie gemeente:

1. De erfdienstbaarheid blijft met alle rechten en plichten in stand. Ook na een vervreemding van het eigendom, want wanneer de eigendom van een erf overgaat, dan gaat de bevoegdheid die uit de erfdienstbaarheid voortvloeit automatisch mee over. De (nieuwe) eigenaar van het dienende erf is aanspreekpunt voor eventuele (onverhoopte) problemen ten aanzien van de erfdienstbaarheid.
2. Deze keerlus is nog altijd aanwezig in het plangebied. In onderstaande tekening staat dit verduidelijkt.



3. Er dient te worden gekeken naar het gehele plangebied voor het berekenen van een gemiddelde woningdichtheid. Hoewel de woningen wellicht op een deel van dit gebied staan, is het overige gebied wel van belang, want daar wordt onder andere een deel van

de parkeerbehoefte voorzien. Er is dan sprake van een gemiddelde woningdichtheid die past bij landelijk wonen.

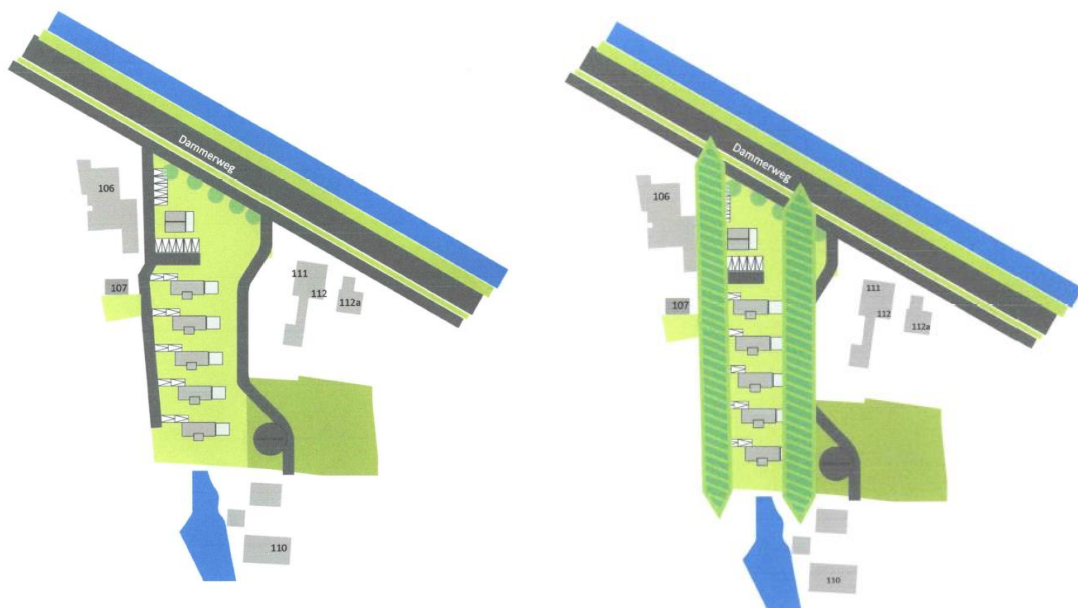
4. Water is een belangrijke ontwerpogave in het plan en draagt bij aan de kwaliteit ervan. Het staat indiener vrij om zijn waterperceel zodanig af te schermen dat daar niet gevaren kan worden. Hoewel het water in het plangebied dan niet als vaarwater kan worden gebruikt, draagt het wel bij aan de belevingswaarde van het plan.
5. Helaas is het communicatieverslag niet voldoende geanonimiseerd waardoor de adressen zijn blijven staan. Onze excuses daarvoor. Wij hebben dit inmiddels hersteld op de digitale locaties waarop het stuk is in te zien. Wij hebben dit gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens op 10 januari 2022.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het plan.

Zienswijzen indiener C, ingekomen op 13 december 2021

1. Indiener maakt zich zorgen over de bodemsanering, zoals ook verwoord bij de zienswijze van indiener A onder de punten 20, 21 en 22.
2. De communicatie, zoals neergelegd in de communicatienota wordt niet als positief beschouwd, zoals ook verwoord bij de zienswijze van indiener A onder punt 4.
3. Indiener maakt bezwaar tegen het overbrengen van de ontsluiting van het gebied naar de noordzijde. Er is geen toestemming verleent om over de grond van indiener A te ontsluiten. Deze kent nu alleen erfdienstbaarheid voor de Dammerweg nummers 108, 109 en 110.
4. Indiener maakt bezwaar tegen de in het plan verwijderde zuidelijke ontsluiting in relatie tot Dammerweg 106 en 107, zoals ook verwoord bij de zienswijze van indiener A onder de punten 11 en 12.
5. Dammerweg 110 maakt gebruik van de ontsluitingsroute, maar zal geen onderdeel vormen van de toekomstige vereniging van eigenaren van het nieuwbouwterrein. Dit zal conflictsituaties opleveren ten aanzien van beheer en onderhoud.
6. De afstand tot de jachthaven is te gering. Er dient een afstand van minimaal 30 meter te worden aangehouden, zoals ook verwoord bij de zienswijze van indiener A onder punt 24.
7. Er is geen onderzoek gedaan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
8. De woningen zijn te groot, te hoog en staan te dicht op elkaar. De woningen tasten de privacy van de indianen aan.
9. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van bergingen achter Dammerweg 111. Dit belemmert het vrije uitzicht.
10. Bezwaar wordt gemaakt van het verplaatsen van de parkeerbehoefte naar het natuurterrein achter de Dammerweg 11, 112 en 112a. Dit schaadt de natuur en het open landschap. Die parkeerbehoefte komt voort uit teveel woningen binnen het plangebied.
11. Indiener is voorstander van het in eigendom van de gemeente brengen van de openbare ruimte.
12. Indiener wijst op een alternatief plan dat samen met buurtbewoners is opgesteld (zie onder) waarmee minder woningen worden gebouwd en waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de genoemde bezwaren.



13. De aanvraag zou onder de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie moeten vallen en daar past het niet binnen de eisen die worden gesteld, zodat woningbouw hier niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

1. Verwezen wordt naar onze reactie op de punten 20, 21 en 22 van de zienswijze van indiener A.
2. Verwezen wordt naar onze reactie op punt 4 van de zienswijze van indiener A.
3. De nieuwe ontsluitingsroute wordt op eigen terrein aangelegd met voortzetting bestaande erfdienstbaarheid nummer 110. Daarmee behoeft de grond op nummer 111 niet meer te worden gebruikt.
4. Verwezen wordt naar onze reactie op de punten 11 en 12 van de zienswijze van indiener A.
5. De nieuwe ontsluitingsroute zal niet meer over het perceel van Dammerweg 110 gaan. Daarmee is er geen conflictsituatie.
6. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 24 van de zienswijze van indiener A.
7. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 14 van de zienswijze van indiener A.
8. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 15 van de zienswijze van indiener A.
9. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 17 van de zienswijze van indiener A.
10. Het aantal woningen binnen het plangebied is passend. De woningdichtheid is niet hoger dan verwacht zou kunnen worden voor een landelijk woonmilieu. Door de parkeerbehoefte deels op te lossen op het door u getypeerde natuurterrein ontstaat door een gebied zonder bebouwing en kan ook bij de woningen zelf een nog meer groene uitstraling worden bereikt en kunnen klimaatadaptieve maatregelen worden aangelegd, zoals een wadi. Verder wordt verwezen naar onze reactie op punt 18 bij de zienswijze van indiener A.
11. Verwezen wordt naar onze reactie op punt 26 van de zienswijze van indiener A.
12. Verwezen wordt naar onze reactie op punt 34 van de zienswijze van indiener A.
13. Er geldt een overgangstermijn van twee jaar volgens de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie voor aanvragen die al waren ingediend voordat deze in werking trad. De aanvraag voor de Dammerweg 108-109 valt onder dit overgangsrecht.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

- Er is de bereidheid om samen met de bewoners te kijken naar de plaatsing van de bergingen.
- Er heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden, dat wordt toegevoegd aan de stukken.

Zienswijzen indiener D, ingekomen op 14 december 2021

1. Het nu ingediende plan is te massaal. Er staan teveel huizen op het perceel en het wijkt teveel af van de bestaande woningen er omheen.
2. Indiener wil graag het perceel achter zijn woning groen houden en niet een gebruik als parkeerterrein laten krijgen. Met minder woningen kan het terrein ook zo blijven.
3. Er zijn zorgen over de vervuiling van het terrein. Als er gebouwd gaat worden is er de kans dat de vervuiling zich gaat verplaatsen met alle risico's van dien voor de omwonenden.

Reactie gemeente:

1. Het plan is stedenbouwkundig getoetst en wordt als passend gezien. De woningdichtheid is over het hele plangebied gezien niet hoog en past bij landelijk wonen. De ontwikkeling sluit hiermee ook aan op de hogere bebouwingsdichtheid ten zuiden van de locatie en de lagere dichtheden aan de noordzijde.
2. Dit terrein is feitelijk een deel van het bedrijventerrein. Omdat het niet in gebruik is, heeft het een groene uitstraling gekregen. Juist gezien de ligging achter woonbebouwing en de open uitstraling wordt hier niet gekozen voor bebouwing, maar juist voor een open inrichting. Het parkeren zal groen worden ingericht.
3. Juist door hier door woningbouw te komen, ontstaat de mogelijkheid om de bodemvervuiling aan te pakken. De bodemvervuiling wordt gesaneerd en niet verspreid. Hiervoor is met de omgevingsdienst een plan van aanpak opgesteld, dat ook onder toezicht van de omgevingsdienst en de provincie zal worden uitgevoerd.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

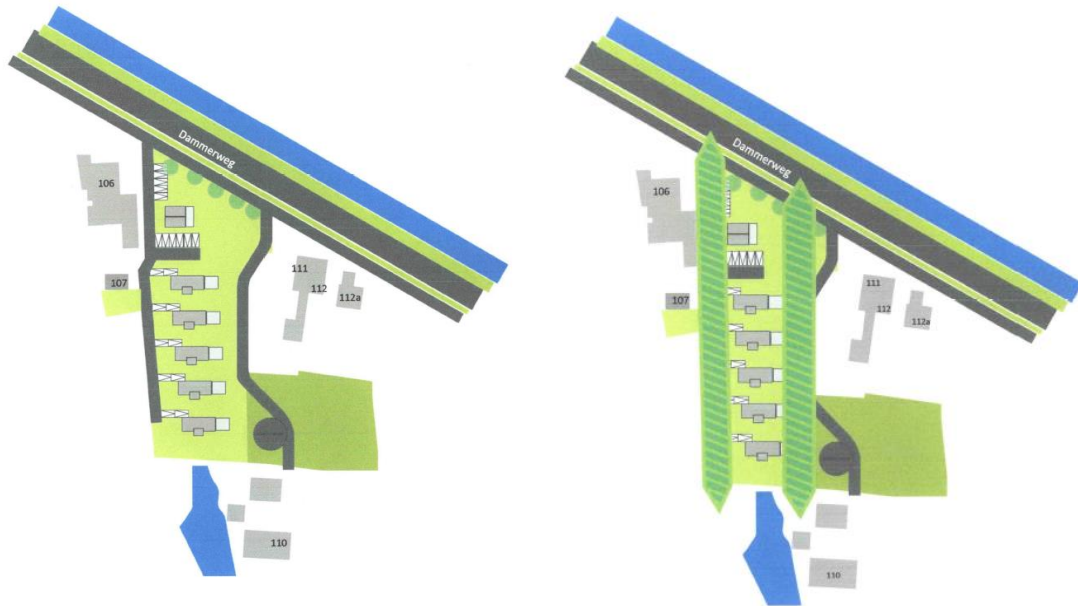
Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het plan.

Zienswijzen indiener E, ingekomen op 14 december 2021

1. Niet alle aanwonenden en belanghebbenden zijn gehoord of geïnformeerd in het communicatieproces.
2. Het participatietraject is niet als zodanig ervaren, maar meer als traject om de gemeente te laten zien dat er aan communicatie is gedaan.
3. De gemeente doet geen toetsing of er sprake is van een juiste weergave van het participatietraject. Het participatietraject zal als vervanging van een formele inspraakprocedure moeten gelden en dat is nu niet het geval.
4. In het openbaar gepubliceerde communicatieverslag zijn de adressen opgenomen van de omwonenden waarmee is gesproken. Dit is een schending van de privacywetgeving en verzocht wordt een melding te doen aan de Autoriteit Persoonsgegevens.
5. Betoogd wordt dat binnen een jaar na aanvraag een besluit op de aanvraag moet worden gedaan gezien het overgangsrecht onder de provinciale Omgevingsverordening NH 2020. Hier is niet aan voldaan en het plan past niet binnen de regelgeving van de Omgevingsverordening NH 2020.
6. Onder welke omgevingsverordening dient deze aanvraag te vallen?
7. Niet duidelijk is welke de provinciale randvoorwaarden zijn waaraan is getoetst.
8. Er zijn zorgen of wel de juiste procedures zijn gevolgd. Moet er niet een toetsing door de provincie plaatsvinden en in hoeverre verhoudt de aanwijzing tot bijzonder provinciaal landschap zich tot het plan en de mededeling (in collegevoorstel van 7 april 2020) dat voor 1 juni 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd als blijkt dat het plan realiseerbaar is?
9. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de in het plan gehanteerde ontsluitingsroute. Deze heeft grote gevolgen voor zowel de huidige noordelijke als zuidelijke ontsluitingsroute. Deze verlegging mag ook niet zomaar op juridische gronden plaatsvinden. Hierdoor kunnen ernstige conflictsituaties ontstaan.
10. Er is geen onderzoek gedaan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
11. Het plan maakt gebruik van een groter L-vormig bouwvlak, dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen (i-vormig). Het sluit ook niet aan bij de uitspraak van de Raad van State van 18 september 2013. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt.
12. Bezwaar tegen de aanleg van het parkeerterrein achter Dammerweg 111, 112 en 112a. Dit wordt gezien als natuurterrein. Dit staat ook haaks op wens gemeente om open landschap en natuurbelang zorgvuldig af te wegen tegen belang woningbouw.
13. De gemeente stelt het financieel belang van de ontwikkelaar hoger in dan het belang van haar bewoners die geschaad worden in hun uitzicht en ook te maken krijgen met het verdwijnen van een natuurgebied voor een parkeergebied.
14. Bezwaar tegen de aanleg van het parkeerterrein achter Dammerweg 111, 112 en 112a. Dit wordt gezien als natuurterrein en hierdoor wordt vrije uitzicht en doorzicht naar aangrenzende natuur beperkt/ingeleverd.
15. Vindt de bodemsanering wel plaats met als doel de grond te gebruiken als wonen?
16. Het punt van de bodemvervuiling had prominenter naar voren moeten worden gebracht bij de afweging om een omgevingsvergunning te verstrekken.
17. In de hogere lagen zit ook vervuiling welke moet wordt aangepakt. Hierover wordt in de afweging van de omgevingsvergunning niets over aangegeven. Indiener maakt zich hierover zorgen.
18. Er bestaan ernstige zorgen over de verspreiding van de bodemvervuiling die door bouwwerkzaamheden naar de omliggende percelen wordt gedrukt. Dit kan gevaar opleveren voor onze gezondheid, gevolgschade en waardebeoordeling woning.
19. Indieners zijn groot voorstander van overdragen openbare voorzieningen in bouwgebied aan de gemeente. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan wens van de gemeente om de oevers openbaar toegankelijk te maken.
20. Er is zorg dat als terrein geen openbaar gebied is, de containers door de nieuwe bewoners aan de kant van de Dammerweg worden gezet. Dit vermindert het uitzicht (bij

wegrijden), geeft overlast en leidt tot onveilige situaties langs deze drukke ontsluitingsweg.

21. Hoe verhoudt het woningbouwprogramma zich met het doel in de Programmabegroting 2021 dat de gemeente goede, betaalbare, duurzame en toegankelijke woningen wil bereiken? Waarom stelt de gemeente het financiële belang van de projectontwikkelaar voorop?
22. Indien er wijst op een alternatief plan dat zij bijvoegen (zie onder) waarmee minder woningen worden gebouwd en waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de door hen genoemde bezwaren. Dit plan met 5 vrijstaande woningen en 2 sociale huurwoningen sluit aan bij de gevraagde doorzichten.



Reactie gemeente:

1. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 1 van de zienswijze van indiener A.
2. Wij constateren dat er wel een participatie- en communicatietraject heeft plaatsgevonden. Het hoeft niet persé te betekenen dat men het ook allemaal met elkaar eens is. De ruimte is in ieder geval wel geboden. Uiteraard staat het u daarnaast vrij om op andere wijze te reageren op het plan, zoals onder andere met deze zienswijze.
3. Verwezen wordt naar onze voorgaande reactie onder 2 en bij punt 4 van de zienswijze van indiener A.
4. Verwezen wordt naar onze reactie bij de punten 5 en 6 van de zienswijze van indiener A.
5. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 7 van de zienswijze van indiener A.
6. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 8 van de zienswijze van indiener A.
7. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 10 van de zienswijze van indiener A.
8. Verwezen wordt naar onze reactie bij de punten 9 en 10 van de zienswijze van indiener A.
9. Verwezen wordt naar onze reactie bij de punten 11 en 12 van de zienswijze van indiener A.
10. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 14 van de zienswijze van indiener A.
11. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 30 van de zienswijze van indiener A.
12. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 18 van de zienswijze van indiener A. Voor wat betreft de verwijzing naar het gemeentelijk beleid. Er is hier sprake van een stedelijke locatie. Het terrein heeft niet een beleidsmatige waarde als open landschap of natuurgebied. Het is bestemd als bedrijfslocatie en voor een klein deel als woongebied.

De voorliggende bouwplan is een passende transformatie voor deze vervuilde bedrijfslocatie en maakt het terrein als kleine woonbuurt beter toegankelijk, beleefbaar met gezonder (niet vervuild) groen.

13. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 31 van de zienswijze van indiener A.
14. Verwezen wordt naar onze reactie bij de punten 16 en 18 van de zienswijze van indiener A.
15. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 20 van de zienswijze van indiener A.
16. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 21 van de zienswijze van indiener A.
17. Om woningbouw te kunnen plegen zal de vervuilde bodem gesaneerd moeten worden. Zowel grondwater als bodem zal voldoende schoon moeten zijn. Hiervoor wordt een saneringsplan ingediend bij de Omgevingsdienst. De omgevingsdienst beoordeelt dit saneringsplan en heeft aangegeven dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning 1e fase niet te verlenen (voorliggende procedure met ruimtelijke onderbouwing). Enerzijds omdat er gesprekken in gang zijn gezet om de bodem duurzaam geschikt te maken voor woningbouw en anderzijds omdat er op een later moment (in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 2e fase (oude bouwvergunning)) nog steeds de mogelijkheid is om de aanvraag te weigeren. Ook is er dan nog de mogelijkheid om met de omgevingsvergunning 2e fase in te stemmen onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt nadat met het saneringsplan is ingestemd. Daarmee is gewaarborgd dat er geen vervuiling zal achterblijven die een risico zal vormen voor een daar te realiseren woon- en leefklimaat.
18. Wanneer de beschikking voor de sanering door de Omgevingsdienst wordt afgegeven, zullen de saneringswerkzaamheden worden begeleid door een onafhankelijk milieukundig begeleider en door het bevoegde gezag. De grond wordt ook eerst gesaneerd voordat met de bouw kan worden begonnen. Dit leidt tot schone grond en geen afschuiving van vuile grond naar omliggende percelen. De ontwikkelaar zal voor de start van het saneringsproces de omwonenden over dit proces informeren. Dit zou juist een positief gevolg moeten hebben voor de gezondheid in de omgeving en de waardebeoordeling van woningen in de omgeving. Voor dit laatste kunt u overigens een planschadeverzoek indienen na een definitieve vergunningverlening.
19. Verwezen wordt naar onze reactie op punt 26 van de zienswijze van indiener A.
20. Het ophalen van het huisafval is afgestemd met de GAD. De GAD doet de afvalinzameling op het terrein zelf. Er is een keermogelijkheid op het terrein voor de vuilniswagons. Daarmee is er geen sprake van de plaatsing van bakken aan de Dammerweg.
21. Verwezen wordt naar onze reactie bij de punten 31 en 32 van de zienswijze van indiener A.
22. Verwezen wordt naar onze reactie bij punt 34 van de zienswijze van indiener A.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

- Er wordt een collegiaal advies gevraagd aan de welstandscommissie. Op 21 maart 2022 heeft dit advies plaatsgevonden. De welstandscommissie staat positief tegenover het plan en de stedenbouwkundige opzet. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal het definitieve advies plaatsvinden.

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:

1. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek.
2. Regionale Brandweer Gooi en Vechtstreek te Hilversum.
3. Provincie Noord-Holland te Haarlem.

Van de Provincie Noord-Holland is geen reactie ontvangen.

De Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vechtstreek heeft laten weten enkele opmerkingen te hebben. Deze zijn verwerkt.

De Regionale Brandweer heeft aandacht gevraagd voor het opnemen van een mogelijkheid voor voertuigen om te kunnen keren. Hiervoor is de insteekhaven opgenomen.

Conclusie: geen van de ingediende reacties geeft aanleiding tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.