

ZIENSWIJZENNOTA NIGTEVECHT

ONTWERPBOUWVERGUNNING

SAMENWOONSCHOOL

Het college van burgemeester en wethouders van Loenen is voornemens een bouwvergunning te verlenen voor een samenwoonschool aan de noordoostzijde van de kern Nigtevecht. Omdat de beoogde ontwikkeling uitsluitend middels een binnenplanse ontheffing kan worden verleend, is besloten afdeling 3.4 Awb op de bouwvergunning van toepassing te verklaren. De ontwerpbouwvergunning is gepubliceerd in de VAR van 30 september 2010.

De ontwerpbouwvergunning met de op de bouwvergunning betrekking hebbende stukken hebben van 1 oktober tot en met 11 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een drie-tal zienswijzen ingediend. Hieronder zijn deze reacties zoveel mogelijk samengevat en zakelijk weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Omdat een aantal zienswijzen nagenoeg identiek zijn, zijn deze niet separaat beantwoord, maar van een gezamenlijke reactie voorzien. Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. XXX, ingekomen 13 oktober 2010;
2. XXX, ingekomen 11 november 2010;
3. XXX, ingekomen 12 november 2010, derhalve niet tijdig.

Onaanvaardbare inbreuk op het woongenot - schaduwwerking

De hoogte zal buiten het verstorende zicht in het (polder-)landschap een grote schaduwwerking hebben. De verstedelijking van dit gebied ten opzichte van het open agrarische gebied, Groene Hart, waarin de school beoogd wordt, is niet wenselijk.

Reactie gemeente

Het plangebied bestond voorheen uit volkstuintjes met bijbehorende bebouwing, zodat er geen sprake is van een open agrarisch gebied. Volkstuinen hebben vaak juist een rommelige aanblik. Bij de voorbereidingen van de besluitvorming is overleg gevoerd met de provincie. Op advies van de provincie – een advies dat de gemeente van harte onderschrijft – wordt de school landschappelijk ingepast. Zodat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt aan de rand van de kern. Ook de gemeente wil graag dat de school op een landschappelijk verantwoorde en op een in de omgeving passende manier wordt ingepast. Hier wordt veel aandacht aan besteed.

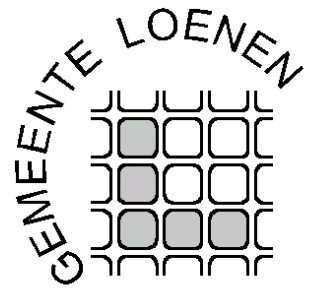
Uit vaste jurisprudentie volgt dat in zijn algemeenheid er ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat (200802543/1/R1). Wel bestaat voor reclamanten de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de schade bij het college in te dienen (na onherroepelijk worden besluitvorming).

Verkeersoverlast/verkeersgevaarlijke situatie/geluidsoverlast

De buurt is niet geoutilleerd om het te verwachten verkeersaanbod te verwerken.

Reactie gemeente

Tijdens de verkeerstellingen zijn per werkdag gemiddeld 87 auto's op de Petersburg geteld, waarvan er 11 tussen 7.00 en 9.00 uur door de straat reden. Berekend is dat de ritproductie van de school tijdens een schooldag 226 zal zijn (zie tabel 4.1 uit het verkeersonderzoek), waarvan er in de ochtendspits 63 ritten worden gereden. In een woonerf worden in de regel maximaal 1000 ritten per dag als aanvaardbaar beschouwd.



In het geval dat alle verkeer via de Petersburg zou rijden, wordt ruim binnen deze norm gebleven. Bij deze intensiteit blijft de oversteekbaarheid goed en is de verkeersveiligheid in beginsel gewaarborgd.

Tevens is het voornemen om eenrichtingsverkeer rond de school in te stellen (zie landschapsplan). Hierdoor kunnen automobilisten niet via de Petersburg terug rijden en wordt het aantal passeerbewegingen tot een minimum beperkt. Hierdoor is er meer ruimte voor de auto en de voetgangers.

In de werkgroep betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp, welke een rondgang heeft gemaakt door de omgeving is aangegeven dat een aantal verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn om de toestroom van verkeer te ontmoedigen. Deze maatregelen zijn niet opgenomen, en behoren wel te worden meegenomen en uitgevoerd zoals besproken.

Reactie gemeente

Indien blijkt dat de verkeerskundige maatregelen die genomen zullen worden desalniettemin onvoldoende zijn, kan hier te zijner tijd nog een keer naar worden gekeken. Op dit moment blijkt uit de onderzoeken hier geen noodzaak toe.

De verkeerssituatie reikt dus verder dan alleen het plangebied. Indien blijkt dat zonder verkeersremmende maatregelen grote problemen ontstaan, kunnen verkeersremmende maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld drempels de snelheid omlaag brengen en de verkeersveiligheid verhogen.

Parkeervoorzieningen

De noodzakelijke parkeervoorzieningen zijn onvoldoende.

Reactie gemeente

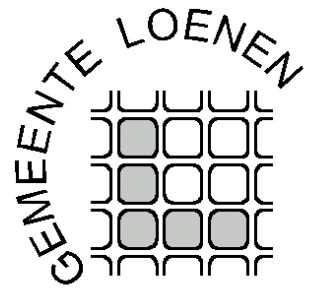
Voor het onderdeel parkeren is gewerkt met de gegevens zoals deze door de scholen is aangeleverd en de CROW-parkeercijfers. Op basis van de gegevens van de scholen is berekend dat minimaal 11 en maximaal 13 parkeerplaatsen voor leerkrachten noodzakelijk zijn. Voor de leidsters van de buitenschoolse opvang zijn minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen noodzakelijk. De parkeerbehoefte voor het halen en brengen van kinderen bedraagt in totaal 6 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de samenwoonschool komt hierdoor op minimaal 18 en maximaal 21 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn 18 parkeerplaatsen aanwezig aan de Petersburg.

Deze parkeerplaatsen worden veelvuldig gebruikt door bewoners en dienen te worden behouden. In combinatie met de parkeerbehoefte van de samenwoonschool zijn 39 parkeerplaatsen noodzakelijk. Een deel van de parkeerplaatsen kan daarbij dubbel worden gebruikt. Na berekening blijkt dat 32 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om aan de parkeervraag van bewoners en de samenwoonschool te voldoen. Zoals uit het opgestelde landschapsplan volgt, zijn wij voornemens 32 parkeerplaatsen aan te leggen.

Stedenbouwkundig niet passend

De hoogte van 9 meter is niet passend in de omgeving, geen van de direct omliggende bebouwing is zo hoog.



Reactie Gemeente

Het bouwplan is op 30 september 2010 voorgelegd aan de welstandscommissie, welke van oordeel is dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Hoewel wij niet aan het welstandsadvies gebonden zijn, mogen wij aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting.

Alternatieve locaties

Er zijn alternatieven beschikbaar, met name de reeds bestaande locaties.

Reactie gemeente

In de afwegingen om te komen tot een structurele verbetering van de onderwijsaccommodaties in Nigtevecht zijn op verschillende momenten, op basis van velerlei afwegingen keuzes gemaakt. Keuzes waarbij steeds opnieuw mogelijke locaties afvielen, wat uiteindelijk leidde tot de keuze voor het bouwen van een samenwoonschool op de volkstuintenlocatie.

De varianten – nieuwbouwen op beide huidige locaties

Voorts is bezien of er op de huidige locaties (twee) nieuwe scholen zouden kunnen worden gerealiseerd. Bij deze varianten werden vraagtekens geplaatst bij de inpasbaarheid van de nieuwe gebouwen in de omgeving, maar vooral ook om financiële redenen werd van deze varianten afgezien. Ook hierbij geldt immers dat er kostbare tijdelijke huisvestingen zouden moeten komen, terwijl er evenmin inkomsten uit grondverkoop beschikbaar zouden komen.

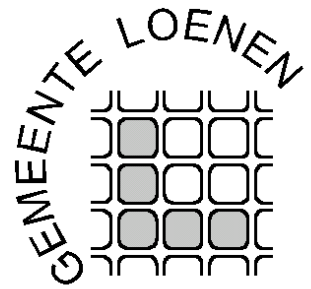
De varianten – nieuwbouwen op één huidige locatie

Van de varianten om een accommodatie voor de beide scholen (samenwoonschool) te realiseren op één van de huidige locaties is om ruimtelijke en financiële redenen afgezien. Ruimtelijk/stedenbouwkundig omdat een gebouw met tien lokalen, plus de inmiddels wettelijk voorgeschreven voorziening voor buitenschoolse opvang, op geen van de beide locaties op een verantwoorde wijze inpasbaar werd geacht. Het benodigde bouwvolume zou nagenoeg de gehele locatie (tot aan het trottoir) vullen. Ook werd het oplossen van de verkeersproblematiek ter plekke als moeilijk gezien. Omdat er in deze variant maar door één van te verlaten schoollocaties inkomsten zouden kunnen worden gegenereerd en ook dan een tijdelijke huisvesting diende te worden gerealiseerd bleek het bouwen van een samenwoonschool op één van deze locaties verreweg de duurste optie.

De varianten – nieuwbouwen op twee andere locaties

Overwogen is op twee andere locaties nieuwe scholen te bouwen. Omdat de daarvoor benodigde locaties van voldoende oppervlakten niet beschikbaar waren, maar evenzeer om financiële redenen, is daarvan afgezien.

Uitgangspunt bij de beoordeling van een bouwaanvraag is de aanvraag zelf. Het bestaan van alternatieven kan slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (RvS 200706314). Gelezen het bovenstaande is daarvan geen sprake.



Landschappelijke aantasting

Het college erkent vanwege een noodzakelijk landschapsplan impliciet ook dat het landschap wordt aangetast.

Reactie gemeente

Het oprichten van een nieuw schoolgebouw op een tamelijk onbebouwde locatie (volkstuintencomplex) brengt een aantasting van het landschap met zich mee. Bij de voorbereidingen van de besluitvorming is overleg gevoerd met de provincie. Met de provincie is besproken dat de gemeente aan de noordzijde van Nigtevecht daarom ook gronden teruggeeft aan het nationale landschap. Op de gronden die worden teruggegeven mag niet worden gebouwd. Hierop wordt zowel toegezien door de provincie als ook door de VROM-inspectie. Op advies van de provincie – een advies dat de gemeente van harte onderschrijft - wordt de school landschappelijk ingepast. Er wordt niet zomaar een gebouw geplaatst, er is bijzonder aandacht besteed aan de omgeving zoals de toegang tot de school en het inrichten van de verkeer- en parkeervoorzieningen voor alle verkeersdeelnemers. Het definitief ontwerp is inmiddels gereed en onlangs aan de omwonenden en de provincie toegezonden. Ook de gemeente wil graag dat de school op een landschappelijk verantwoorde en op een in de omgeving passende manier wordt ingepast.

Flora en fauna

Het nu nog ongerepte weidelandschap wordt vernietigd zonder dat hiervoor een goede ruimtelijke onderbouwing is.

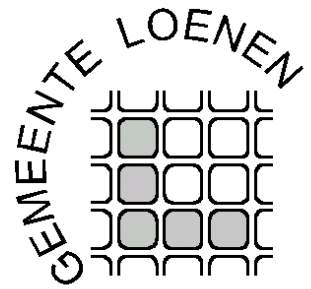
Reactie gemeente

Door SAB is een quick scan flora en fauna uitgevoerd voor het projectgebied. Uit de quick scan blijkt dat door de groundbewerking en nieuwbouw, alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal waarschijnlijk een deel van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied. Daarbij vallen de meeste soorten onder het lichte beschermingsregime, zodat de aantasting van vaste rust- en verblijfsplaatsen mogelijk is op basis van een vrijstelling.

Door bureau Waardenburg is op 26 oktober 2009 nogmaals onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt: "Bij het vergraven en dempen van een deel van de sloot zal rekening moeten worden gehouden met algemeen voorkomende, beschermde amfibieën. Bij het verwijderen van de beplanting op het volkstuintencomplex moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen. De bosjes en stapels stenen en hout in het projectgebied hebben betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud. Als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen, beschermde soorten.

Naar het voorkomen van de rugstreeppad zal nader veldonderzoek moeten worden uitgevoerd."

Op 18 mei en 3 juni 2010 heeft Bureau Waardenburg aanvullend onderzoek gedaan naar de rugstreeppad op de onderhavige locatie. Op grond van deze onderzoeken werd voldoende duidelijk dat het plangebied wel geschikt landhabitat biedt aan (beperkte aantallen onvolwassen) rugstreeppadden, maar dat de omliggende sloten niet geschikt zijn als voortplantingshabitat. Aangezien het voortplantingshabitat een beperkende factor is in het plangebied, is de betekenis van het plangebied voor de rugstreeppad beperkt.



Bij het verloren gaan van de verblijfsplaatsen is geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen, omdat in het totale leefgebied nog voldoende verblijfsplaatsen overblijven. Indien we bepaalde mitigerende maatregelen uitvoeren worden geen verbodsbepalingen overtreden.

Het archeologisch onderzoek heeft veel schade aangericht aan de omgeving. De bepalingen van welke wet dan ook dienen te worden nageleefd.

Reactie gemeente

In het kader van de Flora en faunawet dient ter voorbereiding van de *bouwwerkzaamheden* handmatig het grove materiaal van het gehele terrein te worden verwijderd en afgevoerd in de maanden april, mei en juni. Het archeologisch onderzoek betreft geen bouwwerkzaamheid. Er is op het terrein in begin oktober 2010 een geul gegraven. De rest van het terrein is ongemoeid gelaten. Er is geen onomkeerbare schade toegebracht aan de natuur.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het vroegtijdig in strijd met de mitigerende maatregelen kappen van bomen (zes essen).

Reactie gemeente

Uit de diverse flora en fauna-onderzoeken is gebleken dat het de voorkeur heeft te kappen in de maanden augustus, september, oktober of november. De bomen zijn nog niet gekapt.

Jeugdoverlast

Het gemeentebestuur dient zijn verantwoordelijkheid te nemen en eerst met een oplossing te komen.

Reactie gemeente

Op voorhand wordt geen (onevenredige) hinder verwacht van hangjongeren. Tegen eventuele overlast door jongeren kunnen in het kader van de openbare orde maatregelen worden genomen om de overlast te beperken.

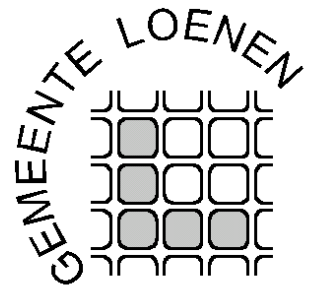
Wijzigen van bestemmingen

Veranderen van verkeersgebied naar verblijfsgebied.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat de bestemming niet wijzigt van verkeersgebied naar verblijfsgebied. De bestemming waarop het schoolgebouw, het schoolplein en een gedeelte van de zogenaamde ontvangstruimte zijn gelegen, hadden voorheen (in het bestemmingsplan Klein Muiden) de bestemming 'Recreatieve doeleinden, volkstuinen' en betroffen derhalve geen verkeersgebied.

Als bedoeld wordt op het verharde gedeelte naar het schoolplein, waar het fietspad vanuit Weesp en de looper vanuit de Garstenstraat op uitkomen, dan wordt opgemerkt dat deze ingang een verkeersbestemming heeft gekregen. Op deze locatie komen immers verschillende verkeersstromen (voetgangers en fietsers) tezamen. De automobilisten zullen hier in de toekomst, wanneer het verkeersbesluit is genomen t.a.v. eenrichtingsverkeer niet meer kunnen rijden. Voorheen had deze locatie (in het bestemmingsplan Klein Muiden fase 1 uitwerking ex artikel 11 Wro) de bestemming Groenvoorzieningen en Verblijfsdoeleinden.



Er vindt derhalve geen verandering plaats van verkeersgebied naar verblijfsgebied.

Veranderen van de bestemming van agrarisch naar speelweide.

Reactie gemeente

Het projectbesluit heeft geen betrekking op de naastgelegen ijsbaan, waarvan de bestemming overigens ook niet is gewijzigd. De bestemming was (in het bestemmingsplan Klein Muiden) en is (in het bestemmingsplan Nigtevecht) 'Recreatie' gebleven.

Veranderende openingstijden

In het plan wordt geen rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen, zoals veranderende openingstijden van scholen en kinderopvang, feesten en ouderavonden, doorlopend rooster.

Reactie gemeente

Gesproken wordt over mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Op dit moment is daarvan echter nog geen sprake, zodat wij hier geen rekening mee hebben te houden. Nog daargelaten of dit voor overlast zal zorgen, praktisch uitvoerbaar is, danwel een andere kijk op de zaak zou geven.

Gebouw

De ligging van de samenwoonschool zou verder naar achter gesitueerd kunnen worden, of kleiner worden gebouwd (kinderopvang is niet noodzakelijk), waardoor een groenbuffer kan worden gecreëerd. Het schoolgebouw heeft een te grote omvang in relatie tot het (toekomstige) aantal kinderen van beide scholen. Er wordt gebouwd voor leegstand. Het huidige ontwerp is zodanig, dat er gemakkelijk woningen kunnen worden gemaakt.

Reactie gemeente

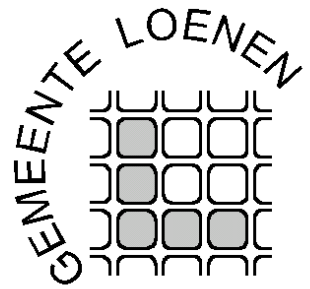
Het schoolgebouw bevindt zich binnen het bouwvlak van het projectbesluit. Wanneer het huidige ontwerp van het schoolgebouw verder naar achter zou worden geplaatst, ligt het niet langer binnen het bouwvlak. Bij het ontwerp van de school is logischerwijs uitgegaan van de huidige behoefte aan basisscholen en kinderopvang, zodat een kleiner schoolgebouw eveneens geen optie is. Daarbij dient het college het plan te beoordelen zoals het is ingediend.

Waterverbreiding

Achter de woning Petersburg 48 is een dam aanwezig die doorloopt in de tuin. De voorgestelde verbreding van het water zal hier gevolgen voor hebben. Er is hierover nog geen overleg gevoerd met de betreffende bewoner.

Reactie gemeente

Ingevolge het projectbesluit dient verhard oppervlak te worden gecompenseerd en dient bij het verplaatsen van waterpartijen minimaal een gelijke hoeveelheid te worden teruggebracht. Op dit moment zijn wij in overleg met Waternet hoe dit vorm te geven. In verband met de voorgenomen waterverbreiding zijn inmiddels alle bewoners met een tuin aan de slootkant aangeschreven om contact op te nemen met dhr. C. Smits van de gemeente Loenen. In principe gebeurt er niks met hun deel van de sloot, maar zal deze



worden verbreed richting de ijsbaan. Alleen bij de woning Peterburg 48 zal aan de zijkant het een en ander wijzigen.

De bewoners van Petersburg 48 zullen een deel van hun eigendom (grond) kwijtraken door de waterverbreding. Er is hierover nog geen overleg gevoerd met de betreffende bewoner.

Reactie Gemeente

In verband met de voorgenomen waterverbreding zijn inmiddels alle bewoners met een tuin aan de slootkant aangeschreven om contact op te nemen met dhr. C. Smits van de gemeente Loenen. Van belang om te weten is, dat wij geen gronden zullen gaan aankopen, maar de watergang zo zullen positioneren, dat wij binnen eigen gronden blijven. Het definitief ontwerp van het landschapsinrichtingsplan klopt blijkbaar niet helemaal doordat de architect de grenzen van de eigendommen anders heeft geïnterpreteerd.

Pad ijsbaan

De bewoner van Petersburg 48 is niet tevreden met de oplossing van de 'steiger' als toegang naar de ijsbaan. Als alternatief wordt genoemd een toegang achter op het vrije gedeelte naast de school.

Reactie gemeente

De steiger wordt genoemd in het landschapsplan. Hiertegen staan echter (nog) geen rechtsmiddelen open. Wanneer er een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd kunt u hiertegen ageren.