

# **Ontwerpbestemmingsplan Knorr- locatie**

## **versie 24 11 2016**

### **Zienswijzenota:**

- **Bladzijde 2 : Zienswijze**
- **Bladzijde 7 : Overleg reacties**
- **Bladzijde 9 : Ambtshalve aanpassingen**
- **Bladzijde 11 : Bijlage : Advies OFGV**

# Zienswijze

## Indiener van een zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Knorr.

1. Mr. L. Bolier juridische adviezen, de heer mr. L. Bolier, namens de heer W. Ettekoven, Nuns peterweg 25, 8075 AA Elspeet

### Zienswijze

Tot mij wendde zich de heer W. Ettekoven, Oude Molenmeent 5 te Loosdrecht met het verzoek een zienswijze in te dienen in verband met het per 9 juni 2016 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Knorr.

Ik dien deze zienswijze bij deze in en doe dat ter bewaring van rechten en termijnen. Ik zal de zienswijze medio augustus voorzien van (nadere) gronden. Cliënt is ook bereid de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van een groot aantal woningen op relatief korte afstand van het perceel van de fam. Ettekoven. Een deel van het perceel van cliënt heeft ingevolge het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming.

Op dat perceelsgedeelte zijn Cat. II bedrijven toegestaan.

Uit de plantoelichting blijkt dat (op zich uiteraard terecht) bij het voorbereiden van het bestemmingsplan Knorr aan de hand van de zgn. VNGbrochure is beoordeeld of er voor de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarbij is, voorzover de bedrijvigheid is beoordeeld, uit gegaan van de formele bedrijfsbestemmingen aan de Oude Molenmeent. Cliënt is van oordeel dat ook de feitelijke situatie bij een en ander moet worden betrokken. Feit is dat het als zodanig bestemde bedrijfsterrein alleen langs de woning van cliënt (en dat geldt ook voor andere aan de Oude Meent gelegen percelen) is te bereiken en er in zoverre dus ook buiten de bedrijfsbestemming bedrijfsactiviteiten plaats vinden (een situatie die sinds jaar en dag aan de orde is). Laden en lossen geschiedt in het algemeen (deels) vanaf/op de openbare weg.

Het verzoek van cliënt, die op zich geen bezwaar heeft tegen de herbestemming van het Knorr-gebied, genoemde aspecten heel nadrukkelijk te betrekken bij uw definitieve besluitvorming.

In de plantoelichting, en dat betreft een ander aspect van de zienswijze, is vermeld dat met de aanleg van een aantal (in het plan genoemde) parkeerplaatsen, kan worden voldaan aan de in de gemeente Loosdrecht geldende parkeernorm. Cliënt waagt dat te betwijfelen. Hoe dan ook, feit is dat er voor wat betreft de Oude Molenmeent reeds thans sprake is van een bepaald overspannen parkeersituatie en dat het bepaald in de lijn der verwachting ligt dat het mogelijk maken van de bouw van grote aantallen woningen een zodanig uitstralingseffect heeft dat de parkeersituatie er niet beter op wordt. En dat heeft weer rechtstreekse gevolgen voor cliënt (en andere omwonenden) nu, het zal u ook bekend zijn, de actuele verkeerssituatie al zodanig is dat er regelmatig problemen aan de orde zijn.

De heer Van Ettekoven is van oordeel dat als wordt vast gehouden aan het aantal voorgenomen woningen er uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening flankerende maatregelen moeten worden genomen. Hij wil daartoe graag een voorstel doen.

Als gezegd zal de zienswijze nader worden gemotiveerd.

*Nadere motivering is bij brief van 4 augustus 2016 ingediend en op 5 augustus 2016 ontvangen.*

Ten vervolge op de op 13 juli jl. onder nr. 36 2264 namens de heer W. Ettekoven, Oude Molenmeent 5 te Loosdrecht ingediende zienswijze, het volgende.

Op zich heeft cliënt er geen problemen mee dat het zgn. Knorr-terrein wordt herontwikkeld en dat er in dat verband woningbouw is voorzien. Onderkend dient echter te worden dat de afstand tussen het aan de orde zijnde plangebied en de diverse aan de Oude Molenmeent gevestigde bedrijven relatief gering is.

In paragraaf 4.7. van de plandoelichting wordt gesteld dat er ter plaatse van de woningen (de te bouwen woningen) een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd nu er (uitgaande van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) voor een rustige woonwijk een richtafstand geldt van 30 m. Gesteld wordt vervolgens dat de feitelijke afstand tussen de bedrijfsbestemmingen (bedrijven Oude Molenmeent) ca 50 m is en dat er derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden.

Feit is echter dat de daadwerkelijke bedrijvigheden plaats vinden tot aan de Oude Molenmeent en soms ook op de Oude Molenmeent (zie de inleidende zienswijze). De vraag doet zich dan ook voor, en in het kader van de zienswijze wenst de heer Van Ettekoven deze vraag nadrukkelijk ter tafel te brengen, of er in dat verband inderdaad voor de te ontwikkelen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Als hiervoor gesteld heeft cliënt bepaald geen bezwaar tegen de herontwikkeling van het voormalige Knorr-terrein t.b.v. woningbouw en op zich ook niet tegen de voorgenomen situering van de te bouwen woningen, echter dan zal wel vast moeten staan dat de beoogde situatie geen enkel gevolg heeft voor zijn huidige bedrijfsvoering.

Het verzoek in het kader van de zienswijzeprocedure is dan ook te onderzoeken of de huidige (overigens sinds jaar en dag bestaande situatie) inderdaad geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat kan opleveren. Aan de hand van uw beargumenteerde/ gemotiveerde beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze zal cliënt bepalen of er al dan niet een nadere procedure moet worden gevoerd.

In de inleidende zienswijze is gewezen op de huidige verkeerssituatie aan de Oude Molenmeent. Deze weg is relatief smal. Relatief nu deze in de praktijk wordt benut:

- t.b.v. parkeren door mensen die niet in de onmiddellijke omgeving wonen;
- vrij frequent wordt gebruikt door de lijndienst

hetgeen op dit moment al regelmatig (in verband met de overspannen parkeersituatie en het gebruik door de aanliggende bedrijven) tot problemen/ verkeersopstoppingen aanleiding geeft. Geconstateerd moet worden dat er op het te ontwikkelen terrein weliswaar in de aanleg van een aantal openbare parkeerplaatsen is voorzien maar dat aantal is, gelet op de aantallen te bouwen woningen, minimaal. Derhalve ligt het meer dan voor de hand dat er uitstralingseffecten zullen optreden en de parkeersituatie Oude Molenmeent nog verder in negatieve zin zal worden beïnvloed. In de inleidende zienswijze is aangegeven dat er in de optiek van de heer Ettekoven, als de beoogde aantallen woningen worden gehandhaafd, ter voorkoming van een verdere verslechtering van de verkeerssituatie flankerende maatregelen meer dan voor de hand liggen.

Een deel van de oplossing zou kunnen worden gevonden door de groenbestemming (tegenover de bedrijven aan de Oude Molenmeent) tot een breedte van ca 2 m te

voorzien van een verkeersbestemming (functieaanduiding parkeren) hetgeen dan oplevert dat er in ieder geval een bijdrage kan worden geleverd aan het oplossen van de huidige feitelijk niet te aanvaarden verkeerssituatie. Een situatie die, als er geen flankerende maatregelen worden genomen, bij het uitvoeren van het bestemmingsplan zoals in ontwerp gepresenteerd, alleen maar zal verslechteren.

Als in de inleidende zienswijze aangegeven is cliënt bereid de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

### Commentaar

Overeenkomstig de vaste handelswijze bij de behandeling van ingekomen zienswijzen is indiener van de zienswijze uitgenodigd om ten overstaan van een vertegenwoordiging van de raadscommissie Ruimte en Economie zijn zienswijze toe te lichten. Van deze mogelijkheid heeft indiener van de zienswijze geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijze richt zich met name op een tweetal onderdelen;

1. De feitelijke bedrijfsmatige situatie.

Langs de zuidzijde van de Oude Molenmeent bevindt zich een strook met woningen die in het geldende bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht de bestemming Wonen hebben. Achter deze strook woningen ligt een bestemming Bedrijven, waar bedrijven zijn toegestaan tot maximaal categorie 2. Aan de VNG richtlijn van 50 m van de nieuw te bouwen woningen tot de grens van de bestaande grens van de bedrijvenbestemming wordt in ieder geval voldaan. Dat binnen deze grens van 50 m de bestaande woningen langs de Oude Molenmeent liggen, maakt de zienswijze wel bijzonder. Zolang en voor zover de bestaande bedrijven zich houden aan de geldende milieu-eisen die behoren bij maximaal categorie 2, zal er altijd sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het wegvak van de Oude Molenmeent maakt geen onderdeel uit van de inrichting van de gevestigde bedrijven. Indien hier bedrijvigheid plaatsvindt dan zal ook in de bestaande situatie dit niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande woningen hier overlast van hebben. Met name in de nachtperiode tussen 23.00 uur en 07.00 uur is de regelgeving strenger.

Mochten bedrijven in de huidige situatie zich hieraan niet houden dan is er nu reeds sprake van overtreding van de geldende regelgeving.

Desgevraagd heeft de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 1 bij deze commentaarnota gevoegd.

Geadviseerd wordt de zienswijze voor wat betreft het milieu/geluid –aspect ongegrond te verklaren.

2. De parkeersituatie.

In het plangebied wordt een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, die voldoen aan de 31 maart 2015 vastgestelde gemeentelijke parkeernormering. Niet wordt ingezien dat de gestelde norm in het onderhavige geval onvoldoende is. De CROW is immers onderlegger geweest van dit onlangs hernieuwd vastgestelde beleid en het bouwplan voorziet in het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden bij nieuwbouw.

Bij de uitwerking van het bouwplan vindt nog een optimaliseringsslag plaats waardoor het aantal te realiseren parkeerplaatsen nog toeneemt.

In de zienswijze wordt het zgn. tekort aan parkeerplaatsen niet nader onderbouwd.

De aanname dat de Oude Molenmeent te smal is en er onvoldoende parkeerplaatsen zijn wordt voor kennisgeving aangenomen. Deze aanname wordt niet onderbouwd en wordt ook niet gedeeld. Bovendien maakt de weg een onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en geldt ook aan de Oude Molenmeent dat de woningen moeten parkeren op eigen terrein. Dit geldt ook voor de (werknemers van de) bedrijven.

Momenteel is er geen tekort aan parkeerplaatsen op de Oude Molenmeent en in de toekomst ook niet temeer daar de ontsluiting van de nieuwbouw niet aan de Oude Molenmeent is gesitueerd.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

# Overlegreacties

## **Indieners van een vooroverleg reacties over het ontwerpbestemmingsplan Knorr.**

### 1. Brandweer, cluster risicobeheersing te Bussum

De opmerkingen hebben voornamelijk betrekking op de feitelijke uitvoering van het plan en de bebouwing. Uitgangspunt is dat voldaan dient te worden aan de geldende regels.

Ten aanzien van de opmerking over één toegang wordt het volgend opgemerkt. De wandel-/fietstoegang aan Frans Halslaan wordt voorzien van een beweegbare paal, zodat bij calamiteiten een twee toegang verzekerd is.



# Ambtshalve aanpassingen

1. Verbeelding: -
2. Toelichting: -
3. Regels: -

# Bijlage