

Reactie zienswijzen wijzigingsplan Stichts End 83 te Ankeveen

Ingaande 23 april 2015 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerpwijzigingsplan (art. 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening) met betrekking tot het perceel Stichts End 83 te Ankeveen.

Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer A.A.M. Post, Wim de Kwanthof 11, bij brief d.d. 26 mei 2015, ontvangen op dezelfde datum en aangevuld bij brief d.d. 5 oktober 2015.
2. de heer en mevrouw E. en J. Teunisse, Wim de Kwanthof 10, bij brief d.d. 25 mei 2015, ontvangen op 26 mei 2015 en aangevuld bij brief d.d. 25 september 2015.
3. familie S.H. Li, Wim de Kwanthof 16, bij brief d.d. 23 mei 2015, ontvangen 26 mei 2015.
4. de heer L.J.T. Hilhorst, Wim de Kwanthof 13, bij brief d.d. 13 mei 2015.
5. de heer H.W.A. Hagen, Wim de Kwanthof 17, bij brief d.d. 29 mei 2015, ontvangen op 1 juni 2015, aangevuld bij brief d.d. 23 oktober 2015.
6. de heer S. den Hartog, Wim de Kwanthof 14, bij brief d.d. 28 mei 2015, ontvangen op 2 juni 2015.
7. de heer J-P Duurland en mevrouw S. Hovinga, Wim de Kwanthof 9, bij brief d.d. 1 juni 2015, ontvangen op dezelfde datum.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. Reclamanten zijn derhalve ontvankelijk.

In verband met het gestelde in de resp. zienswijzen met betrekking tot de eigendomssituatie ter plaatse is van gemeentewege aan het Kadaster te Amsterdam opdracht gegeven om ter plaatse de van belang zijnde kadastrale grenzen aangegeven (grensreconstructie). Reclamanten zijn hierover geïnformeerd bij brief d.d. 10 juli 2015.

Op 8 september 2015 heeft ter plaatse de grensreconstructie plaatsgevonden. De eigenaren van de woningen Wim de Kwanthof 12 en 13 zijn uitgenodigd om bij de grensreconstructie aanwezig te zijn. Beide percelen grenzen aan de Wim de Kwanthof en het perceel Stichts End 83.

In verband met het gestelde in de resp. zienswijzen met betrekking tot de parkeersituatie in de Wim de Kwanthof en de gevolgen van het wijzigingsplan voor de parkeersituatie, is advies uitgebracht door BVA Verkeersadviezen. Door middel van het rapport d.d. oktober 2015 is het gevraagde advies uitgebracht.

Het advies d.d. oktober 2015 is verstrekt aan reclamanten en de eigenaar van woning Wim de Kwanthof 12. Aan de indieners van een zienswijze is gelegenheid geboden tot het geven van een reactie op genoemd advies.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door reclamanten onder 1, 2, 4, 5 en 6.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht is het aan de orde zijnde perceel bestemd voor Bedrijf. Het betreffende perceel is tevens aangeduid als Wro –zone –wijzigingsgebied 4. In artikel 31.4.4. van de regels behorende bij genoemd bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om de bestemming bedrijf te wijzigen in Wonen en Tuin. Er mag maximaal 1 woning met een oppervlakte van maximaal

100 m² worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 6 en 9 meter.

Tegen het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. De wijzigingsbevoegdheid is daarom onherroepelijk. In ruimtelijk~~z~~in ligt vast dat de functiewijziging van bedrijf naar wonen aanvaardbaar is. ✓

De zienswijzen van reclamanten bevatten veelal dezelfde bezwaren tegen het toepassing geven van de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden zijn zowel de bezwaren als het commentaar daarop samengevat.

De bezwaren hebben betrekking op:

- a. Privaatrechtelijke belemmeringen;
- b. De parkeersituatie;
- c. De verkeersafwikkeling;
- d. De procedure;
- e. Het verkeersadvies.

Privaatrechtelijke belemmeringen.

Door reclamanten worden gewezen op de verschillende (koop)overeenkomsten waaruit blijkt dat de aanwezige muur op de scheiding van het perceel Stichts End 83 en de Wim de Kwanthof in stand dient te blijven en dat om die reden de Wim de Kwanthof niet als ontsluiting van te bouwen woning op het perceel Stichts End 83 kan worden gebruikt.

Ten einde duidelijkheid te verkrijgen over de eigendomssituatie is door de gemeente aan het Kadaster te Amsterdam opdracht gegeven om ter plaatse een inmeting te verrichten. Aanwonenden zijn hier van in kennis gesteld en bij de inmeting op 8 september 2015 zijn verschillende bewoners aanwezig geweest. Uit de inmeting blijkt objectief dat het deel van de muur dat moet worden gesloopt in verband met de voorgenomen ontsluiting, op grond staat die het eigendom is van de initiatiefnemer. Uit dien hoofde is er geen (privaatrechtelijke) belemmering om de te bouwen woning te ontsluiten op de Wim de Kwanthof. De door reclamanten genoemde privaatrechtelijke verplichting om de muur in stand te houden, is alleen van toepassing op dat deel van de muur dat in eigendom is bij andere aanwonenden dan de initiatiefnemer. In de akte waarbij de initiatiefnemer de betreffende grond heeft gekocht, is genoemde verplichting niet opgenomen. Uit privaatrechtelijk oogpunt bestaat dan ook geen belemmering om het plan uit te voeren.

De parkeersituatie.

Voor het bezien van de parkeersituatie dienen twee zaken te worden gescheiden. Ten eerste de extra parkeervraag die de nieuwe woning met zich meebrengt en de bestaande parkeersituatie in de Wim de Kwanthof. Voor de nieuwe woning dienen conform de beleidsregels van burgemeester en wethouders met betrekking tot parkeren op eigen terrein 1,6 (= 2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De vereiste parkeerplaatsen worden bij de te bouwen woning aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregels en zal de parkeerdruk in de Wim de Kwanthof niet wijzigen. De toevoeging van de woning leidt niet tot een verslechtering van de parkeersituatie in de Wim de Kwanthof. Vast staat dat het bouwperceel alsmede ook de woningen langs de Wim de Kwanthof tot de kern (bestaand bebouwd gebied) moeten worden gerekend en om die reden ook de beleidsregels met betrekking tot het parkeren in een kern moeten worden toegepast.

Ontsluiting van de nieuwe woning op het Stichts End ligt niet in de rede nu deze woning, gezien vanaf het Sticht End, schuin achter de bestaande woning Stichts End 83 wordt gebouwd. De ontsluiting van de nieuw te bouwen woning zal dan moeten plaatsvinden

tussen de woningen Stichts End 83 en 85 door. De afstand tot tussen de grens van het perceel Stichts End 81a en de woning Stichts End 81 (woning van de initiatiefnemer) bedraagt op het smalste deel ca. 5,2 meter. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de te bouwen woning via de voor-/zijtuin van de woning moeten rijden. Ruimtelijk gezien is ontsluiting van de nieuw te bouwen woning op de openbare Wim de Kwanthof voor de hand liggend.

Het tweede aspect betreft de huidige parkeersituatie in de Wim de Kwanthof. Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een hoge parkeerdruk in de Wim de Kwanthof en dat er op piekmomenten (in de late avond en de nachtperiode) onvoldoende parkeercapaciteit is. Op de drukste momenten staan er meer voertuigen geparkeerd dan er capaciteit is. Dit is mogelijk, omdat er in die situaties ook op straat wordt geparkeerd en niet alleen in de beschikbare vakken en op de opritten. Door de bezwaarmakers wordt een aantal keren aangegeven dat er sprake is van zeer onveilige situaties, omdat hulpdiensten de betreffende woningen niet kunnen bereiken doordat de toegang hiertoe belemmerd wordt door geparkeerde voertuigen. Dit wordt echter veroorzaakt doordat veelvuldig op straat wordt geparkeerd. Vaker dan daadwerkelijk nodig is omdat het onderzoek uitwijst dat een deel van de opritten naar de bestaande woningen niet wordt gebruikt en enkele parkeervakken niet worden benut.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nu bestaande situatie een parkeerprobleem is in de Wim de Kwanthof. Tevens is aangegeven dat de parkeerproblematiek verergerd wordt door het parkeergedrag door opritten naar woningen niet optimaal te benutten. Anders gezegd kan de problematiek verminderen door de aanwezige parkeermogelijkheden (vakken en opritten) optimaal benutten. De realisering van de woning leidt niet tot een toename van de parkeerproblematiek omdat op eigen erf voorzien wordt in de vereiste parkeergelegenheid.

De verkeersafwikkeling.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling en veiligheid is in het externe deskundige advies aangegeven dat door de nieuwe woning slechts een zeer beperkt aantal ritten (gemiddeld 7 ritten per etmaal) wordt gegenereerd. Dit aantal ritten kan zonder meer via de Wim de Kwanthof worden afgewikkeld. De inrichting van de Wim de Kwanthof is zodanig (doodlopend naar beide zijden) dat een hoge snelheid niet mogelijk is en er zal dan ook geen sprake zijn van een toenemende mate van verkeersonveiligheid ten opzichte van de huidige situatie. Feitelijk wordt er ook maar één woning aan het hofje toegevoegd.

De procedure.

In het geldende bestemmingsplan Kern en Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht rust op het betreffende perceel deels de bestemming bedrijf. In de regels is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders (art. 3.6. Wro) om de bestemming bedrijf, zoals die rust op een deel van het perceel Stichts End, te wijzigen in wonen (één woning toegestaan). De bevoegdheid is opgenomen om de niet meer doelmatige bestemming van bedrijf te moeten handhaven. De verpauperde bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. In het kader van dit bestemmingsplan zijn tegen deze wijzigingsbevoegdheid geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Ingaande 23 april 2015 heeft het ontwerp-wijzigingsbesluit (wijzigen bestemming bedrijf in wonen) gedurende zes weken ter inzage gelegen. De publicatie is geplaatst in de lokale bladen Wijdmeren Informeren en de Staatscourant. Het wijzigingsplan en de daarbij behorende stukken konden worden ingezien in het gemeentehuis, maar ook op de website van de gemeente. In de publicatie wordt geen melding gemaakt van de voorgenomen ontsluiting op de Wim de Kwanthof. Echter het perceel grenst aan de Wim de Kwanthof.

Uit het feit dat over het ontwerp wijzigingsplan 7 zienswijzen door bewoners van woningen in de Wim de Kwanthof zijn ingediend, blijkt in afdoende mate dat bewoners van dit hof op de hoogte van het plan waren of dat konden zijn.

Verkeersrapportage.

In verband met de ingediende zienswijzen is door BVA Verkeersadviezen onderzoek gedaan (oktober 2015). Ingegaan is op de parkeerbehoefte van de woning en op de effecten van de realisering van de woning op de Wim de Kwanthof. Met betrekking tot het laatste aspect wordt ingegaan om zowel de parkeersituatie als ook om de ontsluiting van het verkeer. Het rapport is verstrekt aan o.a. de indieners van een zienswijze en gelegenheid is geboden tot het geven van een reactie over het rapport.

Duidelijk is dat degenen die hebben gereageerd op het rapport zich niet kunnen verenigen met de inhoud daarvan en twijfels hebben over de objectiviteit van het bureau.

Van gemeentelijke zijde bestaat er echter geen twijfel over de objectiviteit van het bureau, ook al is het onderzoek verricht in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer. Niet aannemelijk is cq is aangetoond dat het bureau op onjuiste gronden advies heeft uitgebracht. De conclusies van het rapport worden dan ook onderschreven.

Conclusies.

Geconcludeerd kan worden dat de bezwaren zich verkeerskundig richten op de parkeersituatie en de afwikkeling/verkeersveiligheid. Ten aanzien van de parkeersituatie kan niet worden ontkend dat er in de huidige situatie sprake is van een parkeerprobleem. Dit probleem wordt echter niet verergerd door de realisatie van een extra woning, omdat deze woning zal voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein (2 parkeerplaatsen). Een deel van de parkeerproblematiek in de Wim de Kwanthof wordt daarnaast veroorzaakt door het niet optimaal benutten van de aanwezige parkeergelegenheid in de parkeervakken en op de opritten naar de bestaande woningen. Ten aanzien van de verkeersafwikkeling en de verkeersonveiligheid wordt geconcludeerd dat de realisering van een extra woning aan het hofje, geen significante wijzigingen in beide aspecten met zich meebrengt. Uit verkeerskundig oogpunt wordt niet ingezien waarom de betreffende woning niet kan worden gebouwd ic niet ontsloten kan worden op de Wim de Kwanthof. Te meer omdat er geen privaatrechtelijke belemmeringen bestaan om de ontsluiting op de Wim de Kwanthof te realiseren.

De conclusies van het uitgebrachte deskundigenadvies worden onderschreven.