



**Ontwerp
omgevingsvergunning
Nieuw-Loosdrechtsedijk 178**

Nota van beantwoording zienswijzen:

Bladzijde 2: Inleiding

Bladzijde 3: De zienswijzen

15 november 2022

Inleiding:

Het college heeft op 7 juni 2022 een ontwerpbesluit omgevingsvergunning afgegeven voor het bouwplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 in Nieuw-Loosdrecht onder de voorwaarde dat de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeeft. De gemeenteraad het deze ontwerpverklaring vvgb afgegeven in haar besluit op 12 juli 2022.

De beide ontwerpbesluiten zijn op 20 juli 2022 gepubliceerd tezamen met de onderliggende stukken. Deze stukken hebben zes weken, van 21 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022, ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijzen ingediend¹. Deze is ontvankelijk. De beantwoording hiervan vindt u in deze nota.

¹ Deze zienswijzen zijn zowel gericht op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning als op de ontwerp afgifte van de vvgb. De inhoud van deze zienswijzen zijn echter hetzelfde en daarom in deze nota van zienswijzen niet dubbel opgenomen.

De zienswijzen

De hier beschreven zienswijze is een samenvatting van de zienswijze zoals deze door de indiener is verwoord. Eventuele nummeringen die in de zienswijze zelf zijn toegepast, kunnen hiervan afwijken.

Zienswijzen indiener A, ingekomen op 2 september 2022

1. Er is een gevaar op precedentwerking. Als aan dit bouwplan wordt meegewerkt, dan kan dat ook op andere locaties. Verwezen wordt naar artikel 6.46 lid 8 van de provinciale Omgevingsverordening NH 2020.
2. Het enkele feit dat het plan als gevolg van overgangsrecht formeel gefaciliteerd kan worden betekent nog niet daaraan ook medewerking moet of kan worden verleend. Daarvoor is vereist dat dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen uit de voorliggende stukken niet blijkt.
3. Er heeft zo goed als geen participatie plaatsgevonden. Aan bezwaren van omwonenden is niet tegemoet gekomen.
4. Er is geen advies van de welstandscommissie gevraagd of van de eigen stedenbouwkundig adviseur. Daarmee is enkel eenzijdig afgegaan op de door de ontwikkelaar opgestelde ruimtelijke onderbouwing.
5. Het ontbreekt aan concreetheid in de plannen, zodat er geen duidelijkheid is over maatvoering, vormgeving, erfafscheiding en oriëntatie. De vijf extra woningen kunnen waar en in welke omvang dan ook op het perceel worden geprojecteerd. Dit is ruimtelijk onaanvaardbaar en in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.
6. Het plan is te massaal en ruimtelijk ongewenst. Het is ongebruikelijk op een dergelijk smal en lang perceel en landschappelijk niet passend.
7. Ontwikkelaar benadrukt dat de bebouwing minder massaal is geworden, omdat er een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarbij wordt echter ook illegaal aanwezige bedrijfsbebouwing meegeteld en dat is niet toegestaan. Wordt gekeken naar de huidige situatie, dan neemt het bebouwde oppervlakte op het perceel toe.
8. De aanwezigheid van Illegale bebouwing op het perceel wordt beloond doordat meer woningen worden toegestaan dan bij correcte toepassing van het bestemmingsplan.
9. Door het afwijkingsbesluit (en de verklaring van geen bedenkingen) niet tegelijkertijd met de omgevingsvergunning voor de bouw te behandelen, wordt de ontwikkelaar een vrijbrief gegeven waardoor later bijsturen op stedenbouwkundige aspecten etc. niet meer mogelijk is. Dit is ongewenst omdat het een precarie locatie betreft die bovendien in het gebied van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) valt.
10. De schetsen waarover is geparticipeerd waren niet gemaakt. Een gevraagde concretisering is er niet gekomen. Door de ontwikkelaar is dat de architectonische uitwerking na 'de procedure van het bestemmingsplan komt'. Dit terwijl in een eerdere versie wel meer uitgewerkte en gedetailleerde schetsen zijn geproduceerd, die nu uit definitieve versie van ruimtelijke onderbouwing zijn verdwenen. Op basis van een dergelijke vage globale uitwerking dient de gemeente zich van medewerking aan een afwijkingsbesluit te onthouden.
11. Bij gebrek aan een anterieure overeenkomst is er geen gebondenheid aan en kan niet worden gestuurd op die aspecten die in het afwijkingsbesluit ook niet geregeld zijn zoals volume, locatie, privacyaspecten, aantal/soort woningen etc. In geval van doorverkoop staat de gemeente (en omwonenden) met lege handen.
12. Het bouwplan dat door het de onderhavige besluiten wordt mogelijk gemaakt is een inbreuk op de privacy en het woon- en leefklimaat van de omwonenden.
13. Er dient rekening te worden gehouden met de hobbymatige agrarische nevenactiviteiten die volgens art. 22 van het bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen - 1 kunnen plaatsvinden. Deze vinden ook daadwerkelijk plaats op het buurperceel van indiener, in de vorm van het hobbymatig houden van paarden. Het toevoegen van woningen op het buurperceel mag niet ten koste gaan van deze onder het

bestemmingsplan toegestane activiteit van cliënt. Dit geldt temeer gezien de geuraspecten die hieraan verbonden zijn.

14. Er wordt ingegaan op verschillen in de ruimtelijke onderbouwingen bij het ontwerpbesluit afgifte verklaring van geen bedenkingen die in februari 2022 en in juli 2022 aan de raad zijn voorgelegd. Dit zijn niet altijd verbetering. Zo komen er meer (verharde) parkeerplaatsen op het buitenterrein.
15. Er is geen nieuwe watertoets uitgevoerd, terwijl de situatie wat betreft water wel aangepast is.
16. Bij de verkeerssituatie wordt een andere bestaande situatie tot uitgangspunt genomen, dan in de eerdere ruimtelijke onderbouwing. Hierdoor lijkt het alsof van een verbetering (meer reductie) sprake is terwijl dat feitelijk niet zo is.
17. Ontwikkelaar geeft in participatieverslag aan dat pas na besluit over bestemmingsplan de kadastrale uitmeting wordt verricht. Hiermee wordt voorbijgegaan aan het feit dat het, juist nu bebouwing zo dicht op de erfgrens wordt getekend, van het grootste belang is om er in dit stadium zeker van te kunnen zijn dat de geprojecteerde bebouwing daar ook inpasbaar is. Dit geldt ook voor de geprojecteerde dakkapellen.

Reactie gemeente:

1. Elke planontwikkeling vraagt om zijn eigen locatie specifieke afweging binnen de ruimtelijke kaders die gegeven zijn. Een planontwikkeling, zoals waarop de zienswijze is gericht, is echter binnen de huidige provinciale regels niet meer mogelijk. Artikel 6.46 lid 8 (bijzonder provinciaal landschap) van de provinciale Omgevingsverordening NH 2020 doet hier niets aan of, omdat artikel 6.9 (MRA-landelijk gebied) al bepaalt dat er hooguit sprake kan zijn van een kleinschalige woningbouwontwikkeling met maximaal 2 woningen. In die zin is er in het landelijk gebied geen kans meer op een precedent.
2. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in een beschrijving van het plan en bevat de conclusies van de verschillende uitvoerbaarheidsonderzoeken. Deze ruimtelijke onderbouwing met de bijgevoegde onderzoeken is zowel binnen de gemeente als bij de vaste overlegpartners (zoals provincie, waterschap, brandweer, omgevingsdienst, e.a.) voor advies voorgelegd. Op basis van deze adviezen is het plan op punten aangepast waarmee het volgens de gemeente voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
3. Er heeft participatie plaatsgevonden. Het participatieverslag is bijgevoegd.
4. Er is geen advies gevraagd aan de welstandscommissie. Dit zal plaatsvinden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Er is wel advies gevraagd bij de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur, zoals dat bij elke planontwikkeling wordt gedaan. Dit heeft uiteindelijk (na meerdere beoordelingsronden) geleid tot voorliggend plan met ruimtelijke onderbouwing.
5. In paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is in figuur 11 het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen met de positie van de woningen op de kavel met de landschappelijke inpassing. Vervolgens staat ook van elk woningtype (kapschuur, hooischuur, veldschuur) de maatvoering aangegeven in figuur 13. Daarmee is voldoende concreet aangegeven hoe het woningbouwplan er hier zal komen te zien.
6. Zoals bij punt 4 is aangegeven heeft er een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden en wordt het plan als passend beschouwd. Wel is nog onvoldoende duidelijk gemaakt in de tekeningen dat het doorzicht vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk vrij van bebouwing dient te zijn. Dit wordt toegevoegd.
7. Voor de oppervlakte van de nieuwbouw ontwikkeling is niet gekeken naar de niet legaal aanwezige bedrijfsbebouwing. Er is gekeken naar wat planologisch is toegestaan op de kavel van Nieuw-Loosdrechtsedijk 178. Hier is in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' geldig. Binnen deze bestemming geldt ter plaatse een maximaal te bebouwen oppervlakte van 742 m². Dat is de basis geweest voor de planontwikkeling. In de nieuwe situatie is ruim 651 m² aan bebouwing voorzien aan de Nieuw-

Loosdrechtsedijk 178. Dat is in oppervlakte minder dan wat nu is toegestaan aan bedrijfsbebouwing.

8. Dat is niet het geval, zie onze reactie onder het vorige punt 7. Al deze niet-legale bebouwing dient ook verwijderd te worden.
9. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt een initiatiefnemer de mogelijkheid om een aanvraag in twee delen te splitsen. Er zijn dan ook twee procedures, voor elke fase 1. Pas na verlening van de vergunning voor beide fasen kan de initiatiefnemer het project realiseren. De 1^e fase betreft de nu voorliggende aanvraag handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De hierbij aangeleverde ruimtelijke onderbouwing waarin ook een stedenbouwkundige schets is opgenomen, biedt voldoende inzicht om hierover te besluiten. Deze schets maakt ook deel uit van de vergunning. Er kan niet opeens een andere verkaveling worden aangeleverd in de 2^e waarin een omgevingsvergunning om te bouwen zal worden aangevraagd.
10. Het stedenbouwkundig ontwerp geeft voldoende inzicht in de verkaveling. Als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is verder ook in bijlage 6 'het stedenbouwkundig plan' opgenomen waar het bouwplan nog in meer detail wordt weergegeven. Hierin bevindt zich ook een tekening (in hoofdstuk 5) waarin precies de afstanden zijn aangegeven tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook daarmee is de plaatsing van de objecten nog eens concreet gemaakt.
11. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeenten. Daarin wordt ook het stedenbouwkundig ontwerp vastgelegd en zijn ook regels opgenomen die de overeenkomst in stand houden in het geval van doorverkoop door de ontwikkelaar.
12. Met het bouwplan is, mede naar aanleiding van de participatie die heeft plaatsgevonden, de nieuwbouw zodanig geplaatst dat deze op voldoende afstand van de woningen van de burens staan en van de als kantoor in gebruik zijnde gebouw ten westen van de kavel. Het Burgerlijk Wetboek (artikel 5.50) bepaalt verder dat er in principe binnen 2 meter van de perceelsgrens geen vensters of andere muuropeningen mogen zijn. Daarnaast wordt voor een passende erfafscheiding gezorgd met gebiedseigen beplanting.
13. De hobbymatige agrarische nevenactiviteiten worden niet belemmerd door de planontwikkeling. De hobbymatige agrarische nevenactiviteiten zijn ook nu al verbonden aan een woonfunctie aangezien ze bij de omliggende percelen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.
14. Uiteindelijk ligt enkel de ruimtelijke onderbouwing voor die ter inzage is gelegd. De hierbij behorende ruimtelijke onderbouwing toont het stedenbouwkundig ontwerp dat als passend is beoordeeld en dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij kan nog worden aangegeven dat het parkeren in het plangebied wordt uitgevoerd in de vorm van groene parkeerplaatsen.
15. Dit is correct en wordt nog verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Dit leidt niet tot andere conclusie. In geval van ontgravingen zal een omgevingsvergunning bij Waternet moeten worden aangevraagd.
16. In eerdere versie was sprake van een optelfout. In beide gevallen is in ieder geval sprake van een afname van de verkeersgeneratie in het geval de planologische mogelijkheden volledig worden benut.
17. Het stedenbouwkundig is in de digitale onderlegger, rechtstreeks verkregen van het kadaster, ingetekend door het architectenbureau. Voor de dakkapellen wordt verwezen naar onze reactie onder punt 12.

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

1. Het doorzicht vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk wordt nog meer expliciet gemaakt op het stedenbouwkundig ontwerp.
2. De waterparagraaf wordt geactualiseerd.