

## **Nota van Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en landschapsontwikkelingsplan Bloemendalerpolder Gemeente Weesp**

### **Inleiding**

Ter voorbereiding op het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder (hierna: ontwerp) heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder (hierna: voorontwerp) alsmede het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en het landschapsontwikkelingsplan van 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014 voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is het voorontwerp ter advies toegezonden aan de wettelijke overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De reacties zijn verwerkt in de Nota van Inspraak.

Van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder Muiden ter inzage gelegen. Onderdeel van beide ontwerpbestemmingsplannen was één ontwerpexploitatieplan (OEP) en een Milieueffectrapportage (MER).

### **Zienswijzen**

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, hebben de volgende (rechts)personen een zienswijze ingediend:

1. Wijn en Stael advocaten namens, VolkerWessels Vastgoed B.V, Kennermerland beheer B.V. en Kennemerland Beheer Grondbank 2 B.V. (9 juli 2015) en aanvulling (30 september 2015)
2. Prorail (9 juli 2015)
3. Dhr. J.W. Attema ( 9 juli 2015)
4. Advies Ruimte namens, dhr. G.S. ter Beek (8 juli 2015)
5. Dhr. H. van Wijngaarden en mevr. Uiterwaal (8 juli 2015)
6. Mevr. Swier- vlug (8 juli 2015)
7. Gasunie Transport Services B.V. (8 juli 2015)
8. Dhr Galesloot, Architectenburo Galesloot ( 6 juli 2015)
9. Dhr. van den Berg (4 juli 2015)
10. Dhr. Visser (4 juli 2015)
11. M. Gorter (2 juli 2015)
12. Dhr. en mevr. Moons (2 juli 2015)
13. Dhr. en mevr. Groesbeek (2 juli 2015)
14. Vechtplassencommissie (30 juni 2015)
15. Rombou namens, Dhr. R.A. Masselink (1 juli 2015)
16. Devastgoedadviseur.nl, namens eigenaren kadastrale percelen 'Weesp sectie B, percelen 2810 en 5646 t/m 5667 (1 juli 2015)
17. Devastgoedadviseur.nl, namens eigenaren kadastrale percelen 'Weesp sectie B, percelen 2810 en 5646 t/m 5667 (1 juli 2015)
18. Gemeenteraad Muiden (29 juni 2015)
19. LTO Noord (25 juni 2015)
20. Vereniging van Eigenaren Leeuwenveld 1 (25 juni 2015)
21. M.E. de Weerd (6 juli 2015)
22. M.E. de Weerd (6 juli 2015)
23. AGV/ Waternet (30 juni 2015)
24. Brandweer (22 juni 2015)

Hieronder zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

## **1. Wijn en Stael advocaten**

### *1.1 Belang (onder 1).*

De informatie wordt ter kennisgeving aangenomen.

### *1.2 Nota Ruimte, Streekplan, ruimtelijk kader en Suok (onder 2).*

De interpretatie van het (beleids)kader: wordt ter kennisgeving aangenomen.

### *1.3 Het perceel Korte Muiderweg 53a is voor 1/3 deel bestemd als woongebied en voor 2/3 tot strategisch groenblauw(stadspark) (3.1).*

Wordt kennis van genomen; de bestemmingslegging is echter niet (per perceel) op basis van deze verdeling tot stand gekomen (zie ook beantwoording hieronder).

*1.4 Het bestemmingsplan is in strijd met de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het perceel Korte Muiderweg 53a is voor 1/3 deel bestemd als woongebied en voor 2/3 tot strategisch groenblauw(stadspark). Dit strookt niet met de uitgangspunten in het streekplan. Op grond van het streekplan behoeft immers slechts 32 ha. van de rode contour (totaal 192,4 ha, dus 16%) aaneengesloten groen/blauw te bevatten. Ook als zou worden uitgegaan van het in het ruimtelijke kader opgenomen percentage van 20% valt niet in te zien waarom op het perceel aan de Korte Muiderweg een percentage van 66% strategisch groen blauw moet worden aangehouden. Dat klemt temeer omdat uit de plankaart bij het exploitatieplan (a-6) volgt dat slechts 12 % van het gebied binnen de rode contour is bestemd voor strategisch groen blauw (3.2, 3.3, 3.4, 5,4).*

Van strijdigheid met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is geen sprake. De passendheid daarbinnen is uitgebreid behandeld in hoofdstuk 2 van de toelichting van de bestemmingsplannen. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Specifiek ten aanzien van de 1/3, 2/3 verdeling moet worden bedacht dat deze toeziet op een groter gebied dan de bestemmingsplannen (zie ook paragraaf 3.2 onder het kopje "verhouding rood groen" van de toelichting) en geen maatgevende werking per perceel/eigendom heeft. Wel is, juist om strijdigheid met deze afspraak te voorkomen een groenopgave binnen de bestemming Woongebied verankerd in de regels in aanvulling op de (omvang aan) gebieden die al een specifieke groene bestemming hebben gekregen. Het betoog ten aanzien van de (verschillende) percentages op diverse percelen houdt daarom geen stand.

Het Ruimtelijk Kader bevat inderdaad wel een indicatie voor het groen/ blauw binnen het te bebouwen gebied. Dat percentage is inderdaad circa 20% (pagina 60 van het ruimtelijk kader). Het Ruimtelijk Kader bevat echter ook een duidelijk beeld over de wijze waarop het groen/blauw binnen het te ontwikkelen woongebied wordt verdeeld. De zogenaamde essentiekaart (pagina 41) en de kaart van het ruimtelijk raamwerk (pagina 46) in het ruimtelijk kader zijn op dit punt heel helder. De genoemde kaartbeelden geven zeer duidelijk aan dat binnen de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder de kavel van appellant grotendeels een groen/blauwe invulling dient te krijgen. Van strijdigheid tussen het bestemmingsplan en het Ruimtelijke Kader op dit punt is dan ook geen sprake. De zienswijze houdt dus geen stand.

Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*1.5 Strijd met abbb. Reclamanten zien de keuze voor een park op hun perceel niet als een goede vertaling van het beleid, noch als goede ruimtelijke ordening (4.1, 4.2, 4.3,4.4, 5.1 5.2, 5.3 5.5 5.6, 10.4)*

De keuze om het perceel van de reclamant voor een aanzienlijk deel te voorzien van de bestemming park is, zoals hiervoor ook aangegeven, niet gebaseerd op de 1/3, 2/3 verdeling maar op de ruimtelijke uitgangspunten van het plan zoals ook vastgelegd in het ruimtelijk kader. De keuze om percelen grenzend aan de Korte Muiderweg specifiek en gedetailleerder te bestemmen en niet mee te nemen in de globale bestemming Woongebied hangt samen met de bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische situatie aldaar én de aanwezigheid van bestaande bebouwing. Op deze wijze is naar onze mening juist voorzien in een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze wordt daarom niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het plan.

In het ruimtelijk kader en de uitwerking daarvan in het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen (BKP) en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is veel aandacht besteed aan de specifieke situatie en kwaliteiten langs de Korte Muiderweg/Weesperweg. Daarbij is het realiseren van zichtlijnen en open ruimtes een belangrijk uitgangspunt. Hieraan is, rekening houdend met bestaande bebouwing/te handhaven huispercelen, een concrete en vrij gedetailleerde invulling gegeven die ons inziens recht doet aan bestaande kwaliteiten én de nieuwe planvisie zoals ook vast gelegd in het Ruimtelijk Kader. Door de keuze voor twee parken, die een verbinding leggen tussen het nieuwe woongebied en de Korte Muiderweg/Weesperweg, én door specifieke eisen te stellen aan nieuwbouw in de zone langs deze wegen. Dat gronden van de reclamant juist gesitueerd zijn in dit gebied hangt niet samen met het eigendom, maar met de bijzondere aandacht voor de hele zone, die gebaseerd is op zorgvuldige inpassing en cultuurhistorische kwaliteiten en daarmee juist op goede ruimtelijke ordening. De zienswijze houdt daarom geen stand.

De plannen voor de Bloemendalerpolder en de eerdere grotendeels al gerealiseerde plannen voor Leeuwendeld gaan wel degelijk uit van bouwen in hogere dichtheid nabij het station. De keuze voor een nieuw park op relatief korte afstand van het station lijkt daar niet mee te stroken, maar past wel degelijk in het totaal van uitgangspunten voor het gebied. Zoals hiervoor al aangegeven zijn er meerdere ruimtelijk uitgangspunten in het Ruimtelijk Kader opgenomen die vragen om een integrale benadering en visie, waarbij aspecten als dichtheid, woonkwaliteit en cultuurhistorie aan de orde zijn. Het woongebied ten zuiden van het beoogde park is bijvoorbeeld juist zeer intensief bebouwd, in een aanzienlijk hogere dichtheid dan beoogd in de plannen voor de Bloemendalerpolder. Een nieuw park grenzend aan Leeuwendeld is alleen uitgaande daarvan al goed verdedigbaar. Zoals aangegeven in de toelichting is juist ook de functie van het park voor Weesp én voor de nieuwe scholen een belangrijke motivering, waarbij ook de ligging van het park tussen de Korte Muiderweg en de nieuwe scholen ruimtelijk de voorkeur heeft, boven een meer westelijk ligging. Vanuit een integrale afweging is daarom gekozen om het park op de beoogde plek te realiseren. Overigens is dit in het kader van de inspraak ook uitgebreid onderbouwd, waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen.

De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het plan.

*1.6 Reclamanten achten de realisering van het park onvoldoende geborgd, terwijl het blijkens de toelichting van groot belang is voor Weesp en omwonenden (5.7).*

De termijn van 5 jaar is juist opgenomen om (nogmaals) te proberen om overeenstemming te bereiken met de reclamant, de reclamant de tijd te gunnen om het park te realiseren, of voldoende tijd de hebben voor onteigening. Verder geeft een periode van 5 jaar op de totale

looptijd van 15 jaar wel degelijk de urgentie aan. De regels staan overigens eerdere realisering van het park niet in de weg. Overigens wordt het belang van de reclamant ons inziens juist niet geschaad door het aanhouden van de blijkbaar als (te) lang beoordeelde termijn.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

*1.7 Reclamanten, maken bezwaar tegen de specifieke bouwregels voor woningen op hun perceel (10.6).*

Uitgaande van de hiervoor al aangegeven bijzondere cultuurhistorische waarde en ruimtelijke context van de zone langs de Vecht en de Korte Muiderweg/Weesperweg zijn specifieke regels geformuleerd voor bebouwing aldaar. Bestaande kenmerken als vrij open percelen met ruimte afstanden van bebouwing tot erf grenzen, bescheiden goothoogtes en beeldbepalende kappen zijn leidend voor de nieuwe bouwregels. Ook meer recentelijk gerealiseerde bebouwing in deze zone laat zien dat binnen die regels uitstekende woningen kunnen worden gebouwd, mogelijk niet het standaardrijenhuis, maar dat is nadrukkelijk ook niet de bedoeling.

De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.

*1.8 bodemvervuiling (5.8)*

De stelling van reclamant dat de bodem minder vervuild zou zijn dan eerder aangenomen is mogelijk positief, maar heeft geen invloed op de keuze om op de gronden een park te realiseren gehad en leidt dus nu ook niet tot een andere keuze. De kaart in het MER is gebaseerd op destijds bekende situatie en heeft zoals hiervoor al aangegeven geen rol gespeeld bij de ruimtelijke keuzes.

De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het MER of het bestemmingsplan.

*1.9 onjuiste belangenafweging (6.1)*

De keuze voor en park op de locatie van de gronden van de reclamant komt niet voort uit een belangenafweging in relatie tot eigendom, maar uit een bewuste ruimtelijke en functionele overweging. Door het opstellen van een exploitatieplan worden mogelijke negatieve effecten voor individuele belangen/grondposities juist (deels) weggenomen. Op die wijze is invulling gegeven aan wettelijke verplichtingen en goede ruimtelijke ordening. Van onjuiste belangenafweging kan dan ook geen sprake zijn.

*1.10 tussenconclusie (7.1)*

Gelet op beantwoording hiervoor wordt conclusie niet gedeeld/verworpen.

*1.11 Partijen, die hebben geparticipeerd in de SUOK zijn bevoordeeld boven de 8 private eigenaren, die in het exploitatieplan worden benoemd (8.1)*

In het bestemmingsplan en het exploitatieplan is een balans gezocht tussen de randvoorwaarden vanuit o.a. milieu en de ambities o.a. 2/3<sup>e</sup> groen en 1/3<sup>e</sup> rood alsmede de kenmerken van het gebied zoals o.a. de gewenste uitstraling van de Korte Muiderweg. Ook is in het gebied infrastructuur noodzakelijk alsmede een benodigde hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater. Deze afwegingen hebben geleid tot een ruimtelijke opzet zoals beschreven in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Daarbij hebben de eigendommen in het gebied geen enkele rol gespeeld. Daarnaast moet worden vermeld dat na indiening van de zienswijzen door de gemeente een poging tot overleg met diverse partijen, waaronder ook de reclamant, over de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder, is

gedaan. In dat overleg heeft reclamant zelf aangegeven niet verder in gesprek te willen gaan.

*1.12 Uit het exploitatieplan blijkt niet uit welke middelen het strategisch groen/blauw buiten het exploitatiegebied wordt gerealiseerd. Andere partijen hebben voor het inleveren van gronden buiten het exploitatiegebied hoogstwaarschijnlijk een bouwclaim teruggekregen. Die mogelijkheid hebben andere grondeigenaren niet gehad.(8.2)*

Andere partijen hebben met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin zij samen met de andere SUOK-partners afspraken hebben gemaakt over de realisering van alle ambities van de Bloemendalerpolder. In de wro staan geen vormvereisten vermeld over de inhoud van een anterieure overeenkomst. Het stond reclamant ook vrij om te komen tot een anterieure overeenkomst met de gemeente. Op het moment dat niet tot een anterieure overeenkomst gekomen kan worden is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. Het doel van het exploitatieplan is om kosten te kunnen verhalen van de private grondeigenaren binnen het exploitatiegebied. Daarbij behoort niet het inzichtelijk maken van de realisering van gronden buiten het exploitatiegebied.

*1.13 Het plan is economisch niet uitvoerbaar(9.1)*

Voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft een berekening plaatsgevonden van alle kosten en opbrengsten van het totale plan. In de exploitatieopzet staat dat aangegeven. Uit de berekening blijkt dat het saldo van de exploitatieopzet positief is. Daarmee is het totale plan economisch haalbaar. Bij de raming van de verwervingskosten is de gemeente uitgegaan van de wettelijke voorwaarden voor de raming van de inbrengwaarde in een exploitatieopzet op basis van de onteigeningswet artikel 40 b t/m f.

*1.14 de financiële onderbouwing is summier en onvoldoende(9.2)*

De exploitatieopzet is gemaakt op basis van de wettelijke vereisten voor een exploitatieplan.

*1.15 de uitgangspunten in het exploitatieplan zijn niet reëel (9.2)*

Als voorbeeld wordt aangegeven dat in het exploitatieplan wordt uitgegaan van een rentevoet van 4,5%, terwijl de rente in het huidige tijdbestek gemiddeld 1% is. De looptijd van het exploitatieplan is 15 jaar en in dat licht bezien acht de gemeente een rentepercentage dat hoger ligt dan de huidige marktrente als wel realistisch. Overigens is het exploitatieplan geactualiseerd naar prijspeildatum 1 januari 2016 en daarbij is een aantal rekenparameters aangepast, waaronder de rekenrente die nu bepaald is op 3,25%. De rekenparameters zijn bepaald op basis van het gemeentelijk grondbeleid en een benchmark onder een aantal grondexploitaties van andere gemeenten.

*1.16 De inbrengwaarden zijn gebaseerd op een niet openbaar rapport (9.3)*

De in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie voor de inbrengwaarden van de gronden in de Bloemendalerpolder is openbaar beschikbaar.

*1.17 Niet duidelijk is of er een raming bestaat van de stadsparken op basis van een programma van eisen (9.4)*

Voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan is een bewuste keuze gemaakt om uit te gaan van een globaal plan op basis van een aantal kaders zoals o.a. het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De door de gemeente van belang geachte kaders zijn opgenomen in het bestemmingsplan en vertaald in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Daarmee geeft de gemeente invulling aan de gedachte van de

aanstaande omgevingswet om uit te gaan van uitnodigingsplanologie met zo min mogelijk vast omliggende kaders en veel ruimte voor initiatieven en marktinvullingen.

De gemeente realiseert zich dat zij in het ontwerpexploitatieplan beperkte informatie heeft gegeven over de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Om die reden is in het exploitatieplan, alhoewel dat niet noodzakelijk is op basis van de grondexploitatiewet, meer inzicht gegeven in de opbouw van de kosten bouw- en woonrijp maken. In dit verband wijst de gemeente er ook op dat het exploitatieplan jaarlijks geactualiseerd dient te worden, waardoor ingespeeld kan worden op nieuwe inzichten en verder uitgewerkte kaders en programma's van eisen.

*1.18 De grondquotes zijn niet reëel en missen onderbouwing (9.5)*

De grondquotes zijn gebaseerd op gemiddelde Vrij op Naamprijzen per aangegeven woningcategorie gebaseerd op een globaal bestemmingsplan zonder directe stedenbouwkundige verkaveling. Daarmee voldoen de gehanteerde grondquotes aan de vereisten ten aanzien van de raming van de grondopbrengsten conform de grondexploitatiewet. Overigens zijn deze prijzen conform het gemeentelijk grondbeleid en een toets bij een aantal ontwikkelaars. Bovendien wijst de gemeente er in dit verband ook op dat het exploitatieplan jaarlijks geactualiseerd dient te worden conform de grondexploitatiewetgeving.

*1.19 onduidelijk is hoe de gemiddelde grondprijzen tot stand zijn gekomen (9.6).*

Zie beantwoording onder 1.18

*1.20 samenvattend de in het exploitatieplan genoemde uitgangspunten en prijzen zijn niet juist en/of op geen enkele wijze onderbouwd of gemotiveerd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid onvoldoende verzekerd (9.7).*

Zie beantwoording onder 1.13 t/m 1.18.

Gelet op beantwoording hiervoor wordt uw samenvatting niet gedeeld/verworpen.

*1.21 De economische uitvoerbaarheid is ook niet verzekerd omdat kennelijk afspraken zijn gemaakt met de consortiumpartijen, waarbij deze partijen er voor eigen rekening en risico voor zorgen dat er een sluitende gebiedsexploitatie komt.*

Met de consortiumpartijen zijn inderdaad afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (Suok). Op basis van deze overeenkomst ontwikkelen de consortiumpartijen voor eigen rekening en risico het gebied dat zij in eigendom hebben of gaan krijgen. Mede daardoor is de economische uitvoerbaarheid van het gebied verzekerd.

**Aanvulling op zienswijze**

*1.22 van de maximaal verhaalbare kosten (7,06%) ontbreekt een onderbouwing. Verder is onduidelijk op welke wijze deze kosten worden omgeslagen over de particulier eigenaren. Het exploitatieplan voldoet daarmee niet aan artikel 6.18 Wro. (2.1)*

Als basis voor dit exploitatieplan is sprake van twee flexibele bestemmingsplannen, waarin wel een totaal maximaal aantal te realiseren woningen staat aangegeven, maar b.v. nog niet exact bepaald is in welke categorieën de woningen gerealiseerd zullen worden. Conform de uitgangspunten van de Crisis- en Herstelwet (waar de Bloemendalerpolder deel van uitmaakt) is gekozen voor een looptijd van 15 jaar. Met die looptijd wordt het niet als reëel geacht om nu al een gedetailleerd woningbouwprogramma op te nemen, waarbij voor elke wijziging een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen dient te worden. Eén van de

gevolgen is dat nu niet exact bepaald kan worden welke bijdrage een individuele eigenaar moet leveren in het kader van het exploitatieplan. Dit hoeft de gemeente ook niet omdat zij op basis van de Crisis- en Herstelwet de gelegenheid heeft gekregen om het exploitatieplan 'pas' definitief vast te stellen bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Om toch een indicatie te geven van het door alle particuliere eigenaren te betalen bedrag is in paragraaf 4.6 van het exploitatieplan een berekening weergegeven van de te betalen afdracht (door alle private grondeigenaren). Daarbij blijkt het grondbezit van de private grondeigenaren 7,06 % van het exploitatiegebied te zijn. Conform de Crisis- en Herstelwet zal dit bij de omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt. Doordat de gemeente niet met alle grondeigenaren tot overeenstemming heeft kunnen komen in de afgelopen periode is het grondbezit dat in eigendom is van private grondeigenaren in het exploitatieplan opgelopen tot 12,36% van het exploitatiegebied.

*1.23 de taxateurs hebben kennis genomen van een aantal stukken uit het exploitatieplan en deze als basis gebruikt voor de berekeningen. Daarmee is de taxatie niet onafhankelijk (3.1 en 3.2).*

Zie de beantwoording onder 1.27 t/m 1.30.

*1.24 het taxatierapport is een concept-rapport en gekregen in reactie op een Wob-verzoek (3.3).*

Ten tijde van het Wob verzoek was sprake van een ontwerp-bestemmingsplan en een ontwerp-exploitatieplan. Alle stukken zijn op dat moment nog niet definitief en worden pas definitief bij de vaststelling van de beide plannen door de gemeenteraad. De bedoeling is om op basis van zienswijzen te komen tot een definitief vast te stellen bestemmingsplan en een definitief, waar nodig aangepast exploitatieplan. Tot die tijd hebben alle stukken een concept-status. Het is absoluut niet de bedoeling van de gemeente om relevante stukken niet openbaar te maken of achter te houden.

*1.25 In de taxatierapportage is een aantal transacties met een relatief hoge grondwaarde niet meegenomen bij de bepaling van de complexprijs en verder ontbreken transacties (3.6).*

De argumentatie waarom de transacties met de hoge grondwaarde niet is meegenomen is dat deze speculatief zijn doorverkocht. Verder heeft voor het exploitatieplan een actualisatie van de taxatie plaats gevonden. Daarbij zijn alle transacties door de taxateur beoordeeld t/m april 2016. De actualisatie van de taxatie heeft tevens geleid tot een aanpassing van de inbrengwaarde tot een gemiddelde inbrengwaarde van € 34,11 per m<sup>2</sup>.

*1.26 De taxateurs zijn uitgegaan van de financiële resultaten van de exploitatieopzet uit het exploitatieplan. Dit is geen onafhankelijke taxatie (3.11).*

De taxateurs hebben bij de bepaling van de grondwaarde gebruik gemaakt van verschillende waarderingsmethoden. Eén daarvan is de bepaling van de residuele grondwaarde. Bij de ontwikkeling van een gebied met de omvang als de Bloemendalerpolder is daarbij inhoudelijke input vanuit de planvorming onvermijdelijk om te weten aan welke kosten en opbrengsten gedacht wordt in het plan. Die informatie-uitwisseling tussen de gemeente en de taxateur over het plan betekent niet dat daarmee de taxateur niet meer onafhankelijk is en niet meer onafhankelijk zijn advies heeft gegeven.

*1.27 Ondanks dat de referentieprijzen variëren tussen de € 26,00 en € 58,00 komt de residuele waarde niet hoger dan € 25,00. (3.7 t/m 3.10)*

Het getaxeerde gebied is ingedeeld in drie categorieën: een gebied bijzonder geschikt voor

woningbouw buiten de geluidscontour van de Rijksweg A-1 (1), een gebied niet bijzonder geschikt voor woningbouw en groen buiten de geluidscontour van de Rijksweg A-1 (2) en een gebied bijzonder geschikt voor groen en minder geschikt voor woningbouw binnen de geluidscontour van de Rijksweg A-1 (3). De residuale grondwaarde is bepaald op basis van de referentieprijzen waarna deze wordt meegenomen bij de bepaling van de complexwaarde. Daarbij vormen de referentieprijzen zoals het woord zegt een vergelijkingswaarde om gevoel te krijgen bij de taxatie en geen absolute waarde voor alle transacties. Ook andere factoren zoals b.v. de waarde van agrarische grond speelt, ondanks dat er geen referentietransacties hebben plaats gehad in de afgelopen jaren, een rol bij de bepaling van de waardering van de grond. Bovendien is hier gekozen voor een waardering op basis van de complexwaarde waardoor de waardering van alle 3 bovengenoemde gebieden onderling verevend wordt en gebieden met een 'hogere verdienpotentie' gelijk gewaardeerd worden in vergelijking met gebieden met een 'lagere verdienpotentie'. Vanuit deze overwegingen kan het zo zijn dat de residuale grondwaarde gemiddeld uitkomt op € 25,34, terwijl de gemiddelde verwervingswaarde vanuit een aantal referentietransacties anders is. Overigens is de taxatie geactualiseerd en zijn transacties, die in de afgelopen periode hebben plaats gehad meegenomen in de beoordeling van de taxateur. Mede daardoor is in het exploitatieplan de gemiddelde inbrengwaarde veranderd tot € 34,11.

*1.28 Waar is de vermeerdering en vermindering van de grondwaarde op gebaseerd.*

Die waardering is gebaseerd op de onderverdeling van het totale gebied van de Bloemendalerpolder in drie categorieën. Zie ook antwoord 1.27

*1.29 Uit het exploitatieplan blijkt dat € 83 miljoen de totale residuale waarde zou zijn. Deze waarde wordt toegepast op het gehele gebied terwijl grote delen belemmeringen kennen en dus minder waard zijn en in feite alleen maar geld kosten. De onderverdeling is gezocht en niet nader gedefinieerd in oppervlaktes.*

Het uitgangspunt van het exploitatieplan is dat alle in het exploitatiegebied genoemde bestemmingen gerealiseerd worden. In dat exploitatiegebied zitten gebieden met een 'hogere verdienpotentie' en een 'lagere verdienpotentie'. Doordat deze gebieden in één exploitatieopzet zijn gebracht kan het zo zijn dat gebieden met belemmeringen die in feite alleen maar geld kosten toch ontwikkeld kunnen worden. Hierbij dragen andere locaties, die minder belemmeringen kennen, een bijdrage aan de gewenste ontwikkeling. Deze onderverdeling zorgt ervoor dat er een totaalontwikkeling tot stand gebracht kan worden waardoor er een balans gecreëerd kan worden tussen 'rode' en 'groene' functies. Deze functies zijn niet nader gedefinieerd in oppervlaktes omdat er sprake is van een globaal bestemmingsplan en er bij de uitwerking nog meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Deze uitwerkingen zullen worden meegenomen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan.

*1.30 De taxateur had een zelfstandig oordeel moeten vormen over de te hanteren parameters, kosten en opbrengsten. In plaats daarvan heeft de taxateur de residuale grondwaarde geschat en deze vergeleken met selectief gekozen referentietransacties.*

De taxateur heeft een zelfstandig oordeel geveld over de parameters en de residuale grondwaarde. Daarbij heeft de taxateur kennis genomen van de exploitatieopzet van de gemeente.

*1.31 De taxateur geeft in zijn rapportage aan dat de gronden aan de zijde van Weesp gunstiger zijn gelegen, waardoor deze een hogere waarde hebben (bijzonder geschikt voor woningbouw). Vanuit ruimtelijk perspectief is het dus onbegrijpelijk dat dat deze gronden juist zijn bestemd als Recreatie-Park. Dat is onbehoorlijk bestuur.*



Het enkele feit dat gronden hoger gewaardeerd zijn/worden is geen reden om niet te kunnen kiezen voor een andere bestemming dan wonen. Zoals hiervoor al uitgebreid beantwoord is op basis van een integrale afweging de keuze voor een park gemaakt en gerechtvaardigd.

*1.32 Het is onbegrijpelijk dat er niet meer onderliggende informatie openbaar gemaakt is dan nu gebeurd is.*

Het exploitatieplan is gemaakt op basis van de grondexploitatiewet. In de wet staat aangegeven welke informatie daarbij gegeven dient te worden. De gemeente heeft daaraan voldaan.

## **2. Prorail**

*2.1 In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.7.3 aangegeven dat een geluidscherm voor de Bloemendalerpolder ten gevolge van het spoorverkeer is vastgelegd in het Tracébesluit "spooruitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad (SAAL)". Dit is niet correct. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan aan te passen.*

*Aanpassing bestemmingsplan:*

*De zinsnede in paragraaf 4.7.3 p. 45 wordt verwijderd.*

2.2 In het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 4.7.5 wordt vooruit gelopen op te realiseren geluidmaatregelen als gevolg van het project OV SAAL, namelijk een verhoging en verlenging van het geluidscherm langs het spoor. Het project OV SAAL middellange termijn is echter nog niet zo ver gevorderd dat geluidmaatregelen al zijn afgewogen en bepaald. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen.

*Aanpassing bestemmingsplan:*

*De zinsnede in paragraaf 4.7.5 p. 47 wordt verwijderd.*

## **3. Dhr. J.W. Attema**

Verzocht wordt om op de volgende punten de plannen aan te passen.

*3.1 Aanleg van een evenemententerrein achter de Lobbrich Boudgerslaan (landschapsonwikkelingsplan, pag 20). Een evenemententerrein geeft overlast aan omwonenden. Denk hierbij aan geluidsoverlast, verkeersoverlast en parkeeroverlast en inrij in de nu vrije gevels. Verzocht wordt een evenemententerrein niet in de buurt van deze woningen te realiseren. Voorkeur wordt gegeven aan een park.*

De mogelijkheid voor evenementen wordt uit de bestemming 'park' gehaald. Voor evenementen in het park dient een evenementenvergunning te worden aangevraagd. Per evenement zal een afweging van belangen worden gemaakt.

Dit betekent niet dat er helemaal geen evenementen meer zijn toegestaan. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen kortdurend en incidenteel gebruik van gronden voor evenementen. Voor dergelijke activiteiten hoeft dus geen aparte regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Een activiteit zoals bijvoorbeeld een sportdag of een verenigingsdag is nog steeds toegestaan.

*Aanpassing bestemmingsplan: Het begrip evenement wordt uit de regels van de bestemming 'park' verwijderd,*

*Aanpassing LOP en BKP: in het LOP en BKP worden eenduidig termen voor het gebruik van de parken gehanteerd.*

*3.2 Aanleg van fietspaden achter de achtertuinen van de Lobbrich Boudgerslaan. Aanleg van een fietsroute grenzend aan de tuinen geeft verkeer en dus inkijk. Dit staat haaks op het huidige gebruik als polder en geeft overlast aan bewoners. Verzocht wordt de fietsroutes uit de buurt van de woningen aan te leggen.*

Naar aanleiding van diverse zienswijzen van bewoners van Leeuwendeld is door de ontwikkelende partijen in overleg met de bewoners een nieuwe ruimtelijke indeling van het westelijke deel van het park gemaakt, waarbij een brede waterpartij is geïntroduceerd direct ten noorden van de bestaande tuinen. Ook wordt het mogelijk om via de watergang langs de "stationssingel" naar de grote centrale waterpartij te varen. Door deze nieuwe indeling wordt ook het fietspad in noordelijk richting verplaatst. Over de nieuwe indeling is met betrokken bewoners overeenstemming bereikt. Aangezien het bestemmingsplan geen gedetailleerde invulling van het gebied geeft heeft deze nieuwe invulling verder geen gevolgen voor de regels en verbeelding. Wel worden het BKPOh en het LOP in overeenstemming hiermee gebracht.

*3.3 Aanleg van een fietspad dat uitkomt op de Lobbrich Boudgerslaan. De aansluiting geeft extra fietsverkeer en voetgangersverkeer dat uitkomt op een nu rustige straat. De ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen kan beter gebeuren via de Korte Muiderweg en via de aan te leggen "stationssingel".*

*Daarnaast loopt fietspad door het speelveld aan de Lobbrich Boudgerslaan. Verzocht wordt het veld niet aan te tasten. Eventueel kan een fietspad langs Leeuwendeld II worden aangelegd. Verzocht wordt de ontsluiting niet door het park naar de Lobbrich Boudgerslaan te laten lopen.*

De fietsroute van het toekomstige centrum naar de Lobbrich Boudgerslaan is onderdeel van de recreatieve routestructuur in het plan. Het fietspad heeft een verbindingsfunctie voor langzaam verkeer met de binnenstad. Hierbij heeft het fietspad ook een functie in het kader van de verkeersveiligheid. Doorgaand autoverkeer is in het plangebied niet mogelijk, terwijl voor fietsverkeer wel doorsteken worden voorzien. Anders dan de hoofdroute met een breedte van 3,50-5,00 meter is het fietspad door het park een kleinschaligere verbinding van maximaal 3,50 meter breed. Omdat er sprake is van een route voor alleen langzaam verkeer verwachten wij geen onevenredige overlast. Bij de aanleg van het fietspad zal zoals besproken nadrukkelijk aandacht zijn voor veiligheid voor gebruikers en omwonenden en zal ook rekening gehouden worden met de privacy van aangrenzende woningen en percelen.

Het speelveldje zal door de aanleg van het fietspad iets in oppervlakte afnemen. Het gaat echter om een marginale afname. Op het veldje is na de aanleg van het fietspad nog voldoende ruimte om te spelen. Wij zien geen reden om dit fietspad te verwijderen uit de recreatieve routestructuur. De exacte ligging van het fietspad is overigens ook niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **4. Advies Ruimte, namens dhr. G.S. ter Beek**

*4.1 Reclamant runt momenteel een volwaardig agrarisch bedrijf aan de Korte Muiderweg 55. In het ontwerpbestemmingsplan is de agrarische bestemming door een woonbestemming vervangen. Daarmee komen de bestaande activiteiten onder het overgangsrecht te vallen. Reclamant is momenteel in onderhandeling, verkoop van de grond is nog niet afgerond. Reclamant kan niet akkoord gaan met de bestemmingswijziging zonder dat volledig zicht wordt geboden op de realisatie van de verkoop.*

Ondertussen is overeenstemming bereikt over de aankoop van gronden van de heer Ter Beek. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over pacht van gronden en voortzetting van zijn bedrijf zolang en voor zover dit binnen de woningbouwontwikkeling mogelijk is. Daarom is het bedrijf alsnog als regulier agrarisch melkveebedrijf opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan echter als persoonsgebonden activiteit en met een mogelijkheid om bij afname of beëindiging van agrarische activiteiten gedurende de planperiode toch woningbouw te ontwikkelen binnen de zogenaamde stankcirkel rond de (bestaande)stallen.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*4.2 Verzocht wordt om de gewenste huiskavel op te nemen. Het vergroten/aanpassen van de huiskavel draagt bij aan de variatie in het bebouwingsbeeld van de Korte Muiderweg.*

In het kader van de onderhandeling over de grondaankoop zijn ook afspraken gemaakt over de omvang en indeling van het huiskavel. Deze zijn overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*4.3 Verzocht wordt om een nieuw bouwvlak op te nemen ter realisering van loods van maximaal 60x 20 meter en een maximale bouwhoogte van 8,50 meter. Tegenover dit nieuw te creëren bouwvlak staat de sloop van een aantal loodsen en loodsjes. De nieuw te bouwen loods zal worden gebruikt voor opslag van buizen en bielzen en andere roerende zaken, welke nu in de openlucht plaatsvindt. Volgens de staat van Bedrijfsactiviteiten is hiervoor een milieucategorie 3.1 nodig. Verzocht wordt om een aangepast bestemming.*

Dat alle buizen en bielzen worden opgeslagen in de nieuw te bouw loods zien we als een ruimtelijke verbetering. Er sprake van minder verrommeling op het perceel. De locatie van de loods wordt op de verbeelding opgenomen en specifiek bestemd. Uit de staat van bedrijfsactiviteiten blijkt dat een groothandel in hout- en bouwmaterialen kleiner dan 2000m<sup>2</sup> milieucategorie 2.1 is. De loods wordt bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2.1.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5. Dhr. van Wijngaarden en mevr. Uiterwaal**

*5.1 Verzocht wordt om een ander gebruik van de stallen. Het in gebruik nemen van een stal (gebouw A) als administratiekantoor en verzekeringen en regiobank. Met mogelijke bestemming kantoor, kleine bedrijvigheid, recreatie, particuliere opslag, garage en wonen. Het gebruik van een stal (gebouw B) als recreatieruimte/opslag particuliere goederen, berging, garage, wonen. Met mogelijke bestemming kantoor kleine bedrijvigheid, recreatie, particuliere opslag, garage en wonen. Gevraagd wordt of ook de mogelijke bestemming kleine bedrijvigheid kan worden opgenomen, zoals vermeld in artikel 10.5 afwijken van de gebruiksregels.*

De gemeente heeft van de heer van Wijngaarden een alternatief plan ontvangen voor de invulling van zijn perceel. Het plan gaat uit van gebruik van een groot deel van de stal (gebouw B) als kantoor voor de Regiobank. Dit gebruik komt in de plaats van het gebruik door de bank van de bebouwing op perceel nummer. Het gebruik als kantoor zal op die locatie worden beëindigd. Uitgaande hiervan kan worden ingestemd met het toekennen van de kantoorfunctie. Ook gebouw A krijgt een kantoorbestemming.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*5.2 Verzocht wordt om de bestaande tweede uitrit te mogen gebruiken voor bestemmingsverkeer voor de bijgebouwen. Er zal daarbij een verhard pad aangelegd worden vanaf de uitrit naar gebouw A met tevens parkeerruimte.*

De bestaande uitrit is alleen voor agrarische gebruik. Er is nu geen officiële aansluiting op de autoweg. Echter is er nu ook een kantoor dus het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen. Daarnaast wordt de Korte Muiderweg op den duur autoluwer. We hebben dan ook op voorhand geen bezwaren tegen de extra uitrit. Voor de uitrit dient een uitritvergunning te worden aangevraagd. Voor de aanleg van verharding dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voorwaarde bij de omgevingsvergunning is dat door het verharden geen onevenredige afbreuk aan de waarde van de omgeving wordt gedaan.

## **6. Mevr. J. Swier-Vlug**

*6.1 Direct ten noorden van de huiskavel (Korte Muiderweg 49c,d, 51 en 53) hebben percelen de bestemming Woongebied toegekend gekregen met de nadere aanduiding 'lint' en '20 woningen'. Deze bestemming is in strijd met de lijn die de gemeente van af het begin af aan heeft ingezet. Het ruimtelijk kader 2012 voorziet ter plaatse in een groen gebied met de mogelijkheid voor "wonen in parksfeer". De bestemming woongebied correspondeert niet met "wonen in parksfeer". Het plannen van een woongebied creëert ernstige beperking en waardevermindering van mijn huiskavel. Daarboven leidt het woongebied tot extra problemen bij de ontsluiting. Een extra ontsluiting naar de Korte Muiderweg is nodig. Een voorstel dat was ingezonden als inspraakreactie is op niet houdbare gronden afgewezen. Dat het plan de zichtlijn doorbreekt is geen houdbaar argument nu de beoogde zichtlijn dood loopt. Verzocht wordt om het woongebied in noordelijke richting te verschuiven.*

In het ruimtelijk kader is een mogelijke uitwerking van de essentiële kaart opgenomen, . Bij de uitwerking van het ruimtelijk kader in het BKP en het LOP is veel aandacht besteed aan de specifieke situatie en kwaliteiten langs de Korte Muiderweg/Weesperweg. Daarbij is het realiseren van zichtlijnen en open ruimtes een belangrijk uitgangspunt. Hieraan is, rekening houdend met bestaande bebouwing/te handhaven huispercelen, een concrete en vrij gedetailleerde invulling gegeven die ons inziens recht doet aan bestaande kwaliteiten én de planvisie zoals ook vast gelegd in het Ruimtelijk Kader. De vormgeving en ligging van het park is bepaald door enerzijds de functie bij en aansluiting op Leeuwendeld en anderzijds op het realiseren van doorzichten en groene assen in oost-westrichting door het nieuwe woongebied (zie ook beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen). Juist voor die laatste is het van belang dat het cluster met nieuwe woningen aan de zuidzijde direct naast het bestaande woonperceel komt. Het door reclamant getekende alternatief met de woningen aan de noordzijde maakte dat ook duidelijk. De knik die dan ontstaat in de groene as maakt de vormgeving van het park en vooral zichtlijnen door de parkzone veel minder aantrekkelijk. Wij zien geen reden om het woongebied in noordelijke richting te verplaatsen.

De Korte Muiderweg wordt op den duur autoluwer waardoor het aantal verkeersbewegingen afneemt. Ook wordt de snelheid verlaagd naar 50km per uur. De realisering van een extra ontsluiting zal niet leiden tot verkeersproblemen.

Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade dan kan er op grond van de Wro om een tegemoetkoming in planschade worden verzocht bij het college van burgemeester en wethouders.

Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*6.2 Reclamant kan instemmen met de bestemming "Wonen-2". Bij de inspraak is verzocht om medewerking te verlenen aan de bouw van een veestalling annex machineberging van*

*ongeveer 150m<sup>2</sup>. Daar tegenover staat de sloop van een vergelijkbare oppervlakte bestaande voormalige agrarische gebouwen. Dit verzoek is in de inspraakreactie niet overgenomen. Er wordt hierdoor een onlogische situatie gecreëerd dat op grond van overgangsbepalingen de bestaande voormalige agrarische gebouwen gebruikt mogen worden voor veestalling, mestberging en machineberging. Opnieuw wordt verzocht om een dierenweide te bestemmen met genoemde opstal, het renoveren/ nieuw bouwen van de huidige vier woningen met elk een bijgebouw van 50m<sup>2</sup>, handhaven van de hooiberg, en sloop van de overige voormalige agrarische gebouwen waar tegenover de bouw van 1 woning. Enkel de beoogde nieuw te bouwen opstal is binnen het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk.*

Volgens onze gegevens is er op het perceel Korte Muiderweg 49c en d al geruime tijd geen agrarische bedrijfsactiviteit meer. Het gebruik van de veestalling, machineberging en mestberging voor agrarisch gebruik is in het kader van het overgangsrecht niet meer mogelijk. Het hobbymatig houden van dieren is in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan met onder meer de voorwaarden dat de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt en dat er geen sprake mag zijn van aantoonbaar aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuiskundige alsmede milieu hygiënische waarden.

Na overleg met reclamant is afgesproken dat het westelijke deel van het huiskavel, tot aan de bestaande watergang specifiek bestemd zal worden voor een dierenweide. Binnen deze bestemming kan ook een daarop gericht gebouw worden geplaatst met een maximale omvang van 150 vierkante meter. Op deze wijze wordt juist in de zone langs bestaand Leeuwendeld de door het park beoogde groene overgang verder vormgegeven.

Het bestemmingsplan, BKPoh en LOP worden op dit punt aangepast.

*6.3 De kalkwei heeft de bestemming 'Woongebied'. Het bestemmingsplan geeft onvoldoende rechtszekerheid dat de beoogde bestemming ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan hebben bestaande ondernemingen het recht hun onderneming ter plaatse voort te zetten. Op plaatsen ligt de milieuzonering van die bedrijven, en wordt realisering van de bestemming onmogelijk. Verzocht wordt de rechtszekerheid te scheppen dat de bestemming Woongebied ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Subsidiair wordt daarom verzocht om de bestemming 'wonen' op de kalkwei te verplaatsen naar de gronden achter Korte Muiderweg 49c.*

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie van de kalkwei twee woningen te realiseren. De maximale afstand tussen de veestal van Korte Muiderweg 55 en het bouwvlak van de woningen is minder dan 50 meter. De woningen zijn op deze afstand inderdaad vanwege de reguliere milieuzonering van een agrarisch melkveebedrijf niet realiseerbaar. Het perceel Korte Muiderweg 55 krijgt gedeeltelijk een persoonsgebonden agrarische bestemming. Het bedrijf zal de komende jaren gronden pachten die nog niet benodigd zijn voor de woningbouwontwikkeling. Om in de loop van de planperiode, als het bedrijf in activiteiten afneemt of stopt, toch woningen te kunnen realiseren is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waardoor dan alsnog woningen binnen de aangegeven hindercirkel kunnen worden gebouwd. Realisering van de woningen binnen de plantermijn van 15 jaar ligt uitgaande hiervan in de rede.

Een woongebied achter het perceel van Korte Muiderweg 49 c ligt niet in de rede. Wel kan zoals hiervoor onder 6.2 aangegeven worden ingestemd met de realisering van een dierenweide.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van het bovenstaande gedeeltelijk aangepast.

*6.4 Het bestemmingsplan maakt niet duidelijk dat de geluidcontouren geen beperkingen geven in de realisering van de bestemming woongebied. Het autoluw maken van de Korte Muiderweg is onvoldoende onderbouwd. De maatregelen die genoemd worden kan het voornemen om de Korte Muiderweg autoluw te maken niet dragen. De maatregelen zijn onvoldoende om de verkeersgeluidsoverlast tot het niveau te beperken welke is aangegeven in de MER. Verzocht wordt om verder verkeers- en of geluidsoverlast beperkende maatregelen aan te geven die in lijn zijn met de maximale vermelde waarden in het MER.*

Door de nieuwe rondweg verbetert juist de geluidsbelasting voor de bestaande woningen langs de Korte Muiderweg/Weesperweg en wordt de Korte Muiderweg ontlast. Tabel 4.4 p. 39 van het Mer laat zien dat er op de Korte Muiderweg een afname is van de verkeersintensiteit van 18.977 in 2014 naar rond de 7000 in 2030. Dit betekent dat de geluidshinder op de bestaande woningen langs de Korte Muiderweg zal afnemen. Ten opzichte van de huidige situatie zal de geluidsbelasting met 4 dB afnemen.

Om te voorkomen dat doorgaand verkeer door de deelgebieden 'Waterrijk' en 'Vechtrijk' zal rijden tussen de A1 en de Korte Muiderweg, wordt een verkeersmaatregel in de spitsperiodes toegepast in de vorm van een verkeersknip. Extra verkeer en geluid beperkende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **7. Gasunie**

*7.1 Verzocht wordt om 4 en 15 meter rondom het gasontvangstation een aanduiding 'veiligheidszone- gasontvangstation-1' respectievelijk een aanduiding 'veiligheidszone-gasontvangstation-2' op te nemen als zone waar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden geplaatst.*

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszekere gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en gasontvangstation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Rond het gasontvangstation worden de aanduidingen 'veiligheidszone gasontvangstation -1 en - 2' met bijbehorende regels opgenomen.

*7.2 In de verbeelding is de bestemming 'woongebied' boven de belemmeringenstrook en de gastransportleiding geprojecteerd. Dit maakt realisatie van kwetsbare bestemmingen aldaar mogelijk. Dit is in strijd met het Bevb. Wij verzoeken u de bestemming te wijzigen zodat dit niet meer mogelijk is.*

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter plaatse van de (belemmeringenstrook van de) gastransportleiding. In artikel 15.1 is bepaald dat deze vooropgesteld aan andere bestemmingen zijn bestemd voor de gasleiding, beheer en onderhoud van de leiding en bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

In de regels van artikel 15 van de regels is verder bepaald dat alleen bij afwijking met een omgevingsvergunning mag worden gebouwd. Daarbij geldt als voorwaarde dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Bij toepassing van deze bevoegdheid dient verder verplicht advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder.

Middels deze dubbelbestemming is reeds aan het verzoek voldaan en wordt volwaardig rekening gehouden met de gasleiding.

*7.3 In de verbeelding is de bestemming 'verkeer 1' over de gastransportleiding geprojecteerd. De bestemming 'verkeer-1' verdraagt zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleiding en is dan ook niet zonder meer toegestaan. Wij verzoeken u de bestemming te wijzigen zodat dit niet meer mogelijk is.*

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer-1' is ter plaatse de gasleiding genoemde dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aanwezig. Middels deze dubbelbestemming is reeds aan het verzoek voldaan en wordt volwaardig rekening gehouden met de gasleiding.

*7.4 Artikel 4 'bedrijf' (gasontvangstation) Binnen het huidige artikel 4 'bedrijf' is geen ruimte geboden voor de aanwezigheid en de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren. Dit vormt een belemmering voor de bestaande situatie en beperkt de mogelijkheden om in de toekomst reconstructiewerkzaamheden aan het gasontvangstation uit te voeren, Wij verzoeken u daarom om artikel 4.1 uit te breiden met de volgende bepaling:- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation' ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;*

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en het gasontvangstation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Toevoegen aan artikel 4.1, sub a: "ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren"

*7.5 In de huidige situatie zijn lichtmasten op het terrein aanwezig, wij verzoeken wij u daarom om artikel 4.2.2 a te verwijderen.*

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Artikel 4.2.2 a wordt verwijderd

*7.6 In artikel 4.2.2, onder b van de planregels worden regels gesteld over de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder de erf- en terreinafscheiding. Het huidige hekwerk bedraagt circa 2,5 meter. Indien u het gasontvangstation op deze wijze bestemt, verzoeken wij u om de regels over de bouwhoogte met betrekking tot erf- en terreinafscheiding aan te passen -Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;*

Het belang bij waarborgen van de veiligheid van het gasontvangstation wordt onderschreven.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Toevoegen aan artikel 4.2.2 na de zinsnede 'van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m': met uitzondering vaneen erf- en terreinafscheiding van maximaal 3,5 meter ter plaatse van de aanduiding 'gasontvangstation'.

*7.7 Wij verzoeken u om artikel 13.4.1 zodanig aan te passen dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen de belemmeringsstrook, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:*

- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het aanleggen van drainage.

*En bij 13.4.4 toe te voegen graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.*

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en het gasontvangststation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Toevoegen aan artikel 13.4.1:

sub e het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

sub f: het aanleggen van drainage.

En aan artikel 13.4.4 graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

*7.8 In artikel 21.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor zonnevelden. Deze hebben mogelijke negatieve effecten op het functioneren van de gastransportleiding. Verzocht wordt de volgende bepaling op te nemen:*

*- De aanleg van zonnevelden is uitsluitend toegestaan indien de veiligheid en het functioneren van de gastransportleiding niet in het geding is en waarbij vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.*

We willen de mogelijkheid open houden om op kleinschalige schaal zonnepanelen toe te passen. Daarbij sluiten we zonneweides niet uit. Het plaatsen van zonnepanelen is gekoppeld aan een afwijking. Bij het toepassen van de afwijking worden alle belangen afgewogen. Er wordt een extra voorwaarde opgenomen bij de afwijking om te voorkomen dat er negatieve effecten op het functioneren van de gasleiding ontstaan.

*Aanpassing in het bestemmingsplan:*

Bij de afwijking wordt de voorwaarde opgenomen dat bij de beheerder van de gastransportleiding advies dient ingewonnen te worden.

## **8. Dhr. Galesloot, Architectenburo Galesloot**

*8.1 Uitbreiding verkeersbestemming Korte Muiderweg. De verkeersbestemming van de Korte Muiderweg overschrijdt de kadastrale grenzen. De uitbreiding van de verkeersbestemming gaat ten koste van landelijk gebied 'agrarisch met waarden' in de Vechtzone. Verzocht wordt de verkeersbestemming aan te passen.*

Op de lange termijn wordt de De Korte Muiderweg autoluwer, de weg wordt afgewaardeerd naar 50 km per en er komen drie rotondes. De herprofilering heeft tot gevolg dat de weg op een aantal plekken iets breder wordt dan de huidige weg. Met name daar waar rotondes worden aangelegd. Daarom is op een aantal plekken de verkeersbestemming van de Korte Muiderweg verbreed. Het agrarisch gebied met waarden zal op sommige plekken een enkele meter kleiner worden. Deze verkleining is echter marginaal. Daarbij weegt in dit geval het veilig inrichten van de weg zwaarder dan de afname van het gebied 'agrarisch met waarden'. Overigens hoeven bestemmingsgrenzen niet samen te vallen met kadastrale grenzen

*8.2 Toekomstige autoluwe Korte Muiderweg. Volgens het ruimtelijk kader 2012 wordt de Korte Muiderweg geprofileerd tot een aantoonbaar significante autoluwere weg. Tijdens een presentatie op 2 juni 2014 is aangegeven de Korte Muiderweg nog 1000 extra verkeersbewegingen kan verwerken. Gevraagd wordt op welke manier is rekening gehouden met de ontsluiting van de percelen aan de Korte Muiderweg. Het streven naar een autoluwere weg en het toelaten van extra verkeersbewegingen gaat niet samen.*



Er is voor de intensiteit van het autoverkeer op de Korte Muiderweg sprake van middellange en lange termijn. Op de middellange termijn (van de woningbouw tot 840 woningen) zal de Korte Muiderweg als enige ontsluitingsweg naar de A1 functioneren. De intensiteit van het verkeer zal dan nog enigszins toenemen. Uit de verkeersberekeningen blijkt dat de Korte Muiderweg deze toename nog kan hebben. Op de langere termijn moet de westelijke ringweg met nieuwe ontsluiting naar de A1 aangelegd zijn en functioneren. De intensiteit van het verkeer neemt dan op de Korte Muiderweg sterk af.

*8.3 Uit de presentaties blijkt dat er rotondes komen ter ontsluiting van het gebied aan de noordwestzijde van de Korte Muiderweg. De rotondes dragen niet bij aan de gewenste autoluwere weg omdat: rotondes de doorstroming bevorderen, rotondes hebben de eigenschap meer verkeersbewegingen te kunnen verwerken, de keuze van deze route door betere doorstroming juist wordt gestimuleerd.*

De plannen voorzien niet alleen in rotondes op de Korte Muiderweg. Op het begin van de Korte Muiderweg is ook een verkeersregelinstallatie(stoplicht) voorzien waarmee de verkeersstromen kunnen worden gedoseerd. Die verkeersregelinstallatie wordt zo afgesteld dat de reistijd via de nieuwe ontsluitingsweg langs het Amsterdam Rijnkanaal richting de A1 korter is dan de reistijd via de Korte Muiderweg. Daarbij wordt de snelheid van de Korte Muiderweg afgewaardeerd naar 50 km per uur. Hierdoor wordt het gebruik van de weg ook onaantrekkelijker.

8.4 Verzocht wordt om de aanleg van de verkeersregelinstallatie en de nieuwe ontsluitingsweg vooruit te trekken.

De planning van de ontsluitingsweg ligt vast in het exploitatieplan en in de suok. De nieuwe ontsluitingsweg moet er liggen als er meer dan 840 woningen zijn gebouwd. Volgens de verkeersberekeningen is de capaciteit van de Korte Muiderweg tot die tijd voldoende.

## **9. Dhr. van den Berg**

*9.1 Er wordt overlast verwacht door de komst van de jachthaven met sluis en horecabestemming. Er zullen 24 uur per dag boten kunnen in en uitvaren. Er zijn in de vecht bij de horecagelegenheid extra afmeervoorzieningen ingetekend. Niet duidelijk is waarom niet is gekozen voor een locatie ten noordoosten van Weesperweg nr. 3. Bewoners willen niet geconfronteerd worden met en Harbour Club- achtige eetgelegenheden.*

Horeca- categorie 1b valt onder de lichte horeca. Horecabedrijven in de lichte horeca zijn gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds geopend. Zij verstrekken hoofdzakelijk maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. In de exploitatievergunning die de horecabedrijven moeten hebben worden extra eisen gesteld over bijvoorbeeld openingstijden en muziek.

Ook nu al is het mogelijk om 24 uur per dag de Vecht te bevaren. Grotere boten hebben op dit stuk van de Vecht tussen Muiden en Weesp weinig mogelijk heden om weg te varen aangezien er zich zowel aan richting Muiden als Weesp bruggen de doorvaart belemmeren. Daarnaast wordt er over het algemeen 's nachts veel minder gevaren dan overdag. De komst van de jachthaven en sluis zal maar tot een beperkte toename leiden van het aantal boten dat op de Vecht vaart.

De locatie van de jachthaven is verschoven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in zuidelijke richting. Binnen de gekozen locatie zijn nu al de Molensloot en een gemaal aanwezig. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de keuze op deze locatie gevallen. De ligging van de jachthaven heeft te maken met de aansluiting op het water dat in de Bloemendalerpolder gerealiseerd wordt. Of met een noordelijkere ligging van de

sluis/jachthaven overlast voor omwonenden kan worden weggenomen, voor zover deze er al zou zijn, wordt betwijfeld. Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van de huidige locatie zijn woningen en woonschepen aanwezig.

Het bestemmingsplan is zoals aangegeven aangepast vanwege nieuwe inzichten ten aanzien van de ligging van sluis en jachthaven. Daarbij is ook een koppeling gelegd met de beoogde horeca én de regeling ten aanzien van de staat van horeca activiteiten, die toeziet op de noodzakelijke afstemming tot gevoelige objecten zoals woningen.

*9.2 Appellanten zijn niet blij met opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De uiteindelijke positie in het planvak is onduidelijk. Dit geeft onzekerheid.*

Zoals hiervoor al aangegeven is de mogelijke locatie van de jachthaven en sluis verschoven in zuidelijke richting. Het plan biedt nu de mogelijkheid om deze hetzij ten zuiden/hetzij ten noorden van de Molensloot te realiseren. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen.

Het bestemmingsplan is conform het bovenstaande aangepast

*9.3 Gevraagd wordt of de voorziening überhaupt gerealiseerd mag worden. Ter bescherming van het landschappelijke karakter van de Vecht is door diverse instanties kenbaar gemaakt dat bebouwing van de Vechoevers ongewenst is. Wordt hiermee het landschappelijke karakter niet aangetast?*

In de structuurvisie van de provincie (Noord-Holland 2040) is de Bloemendalerpolder aangewezen als woningbouwlocatie. Maar daarnaast wijst de structuurvisie op een grote recreatiebehoefte in het zuiden van de provincie. Hiervoor heeft de provincie de Bloemendalerpolder ook aangewezen. De provincie heeft tevens ingestemd met de samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst en het bijbehorende ruimtelijk kader Bloemendalerpolder. De sluis, jachthaven en horecagelegenheid zijn zowel in de overeenkomst als in het ruimtelijk kader expliciet opgenomen. Het openhouden van de Vechoever en het behoud van het landschappelijke karakter is altijd beleid van de provincie en de gemeente geweest. Daarom is expliciet gekozen om de nieuwe bebouwing van de jachthaven te concentreren op één plek en in de rest van de zone geen woningbouw toe te staan. Hierdoor blijft het open karakter van de Vecht behouden. Door zo mogelijk gebruik te maken van de bestaande Molensloot wordt aangesloten bij de (cultuur)historische waterstructuur en wordt de ingreep aan de oever van de Vecht geminimaliseerd.

## **10. Dhr. Visser**

Voor de beantwoording van uw zienswijze verwijzen we naar reactie 9.

## **12. Dhr. M. Gorter**

*12.1 Reclamant komt tot de conclusie dat hun belangen minder zwaar wegen dan andere belanghebbenden in het plan. Bij het huidige ontwerpbestemmingsplan en het BKP en LOP is geen goed beeld te vormen wat de exacte gevolgen zijn in de directe omgeving van het huis. De analoge en digitale verbeelding zijn niet hetzelfde. In de analoge versie is in het woongebied bij het park een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak ontbreekt in de digitale versie. Daarnaast ontbreekt in het BKP (blz 53 en blz 98-101) en LOP (blz 28) bij de bestaande woonwijk Leeuwendeld I een profiel. Verzocht wordt om de plannen rondom de woning zodanig aan te passen dat er rekening gehouden wordt met belangen van reclamant.*

Er is juist voor gekozen om de verbeelding in de buurt van Leeuwendeld I gedetailleerder uit te werken om zo de inwoners van Leeuwendeld meer rechtszekerheid te bieden. Op de

digitale verbeelding ontbreekt inderdaad het bouwvlak in het woongebied bij het park. Deze wordt alsnog opgenomen.

Naar aanleiding van diverse zienswijzen van bewoners van Leeuwendeld is door de ontwikkelende partijen in overleg met de bewoners een nieuwe ruimtelijke indeling van het westelijke deel van het park gemaakt, waarbij een brede waterpartij is geïntroduceerd direct ten noorden van de bestaande tuinen. Ook wordt het mogelijk om via de watergang langs de "stationssingel" naar de grote centrale waterpartij te varen. Door deze nieuwe indeling wordt ook het fietspad in noordelijk richting verplaatst. Over de nieuwe indeling is met betrokken bewoners overeenstemming bereikt. Aangezien het bestemmingsplan geen gedetailleerde invulling van het gebied geeft heeft deze nieuwe invulling verder geen gevolgen voor de regels en verbeelding. Wel worden het BKP en het LOP in overeenstemming hiermee gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan: Toevoegen bouwvlak rondom bestemming 'Woongebied'.  
Aanpassing BKP en LOP: Toevoegen profiel overgang Leeuwendeld I naar park.

*12.2 Groene zone ten noorden van Leeuwendeld I/ Lobbrich Boudgerslaan. Er is niet geheel uitvoering gegeven aan het amendement van de gemeenteraad van 13-9-2012. Voor woning van appellant (en woningen Lobbrich Boudgerslaan 65 t/m 79) is slechts sprake van een uitloper van het Weesperpark en niet van een groene zone. Juist deze 8 woningen verliezen door de komst van de bebouwing haar uitzicht. Het park heeft op de digitale verbeelding van ongeveer 195 meter. Echter bij de 8 woningen is de zone maximaal 33 m breed. Volgens appellant is er gebruikt gemaakt van een andere maatstaf voor het begrip "robuuste groene zone" en is duidelijk sprake van rechtsongelijkheid. In de nota van inspraak en overleg wordt gemeld dat het smalste deel van het park ongeveer 60 meter breed is. Uit de reactie van de gemeente is duidelijk dat de breedte van de strook minimaal 60 moet zijn en niet 33 meter en een sloot. Ook het BKP en LOP geven geen duidelijkheid. Verzocht wordt tot een aanpassing van het plan waarbij het Weesperpark tot achter de 8 woningen een breedte heeft van 195m. Of in ieder geval een breedte van minimaal 85 meter.*

In het kader van het voornoemde overleg zijn ook afspraken gemaakt over de afstand tussen bestaande en nieuwe woningen. Overeengekomen is dat deze afstand minimaal 60 meter zal zijn gemeten tussen de gevels van de woningen. Verder is een bouwhoogte van maximaal 11 meter afgesproken voor een specifiek deel van de nieuwbouw.

Aanpassingen in het bestemmingsplan:

De breedte tussen de gevel van de 8 woningen aan de Lobbrich Boudgerslaan en het bouwvlak voor de nieuwe woningen aan het park wordt aangepast tot 60 meter. Tevens wordt de bouwhoogte daar zoals afgesproken gemaximaliseerd tot 11 meter.

*12.3 Fietspad, brug/duiker en bevaarbaar water achter huizen Lobbrich Boudgerslaan. Volgens het BKP zal direct langs de noordzijde van Leeuwendeld I in het park een fietspad lopen. Dit is gezien de functie van de robuuste groen zone niet gewenst. Het fietspad is een inbreuk op de privacy en de noodzaak is niet aangetoond.*

*Een algemene doelstelling van het plan is dat er vanuit de Bloemendalerpolder naar de Vecht gevaren kan worden. In het BKP en LOP wordt geen rekening gehouden met bestaande bewoners. Varen naar de Vecht is voor de bewoners van Leeuwendeld niet mogelijk.*

*De reactie in de nota van inspraak en overleg niet correct is. Het waterpeil in de sloot achter de woningen heeft hetzelfde waterpeil als het plangebied.*

*Verzocht wordt om het verplaatsen of vervallen van het fietspad en het bevaarbaar maken van de sloot achter Leeuwenveld I.*

Zoals aangegeven onder 12.1 is overeenstemming bereikt over waterpartij, vaarroute en fietspad.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*12.4 In het BKP zijn door middel van oranje en rode lijnen spelregels vastgelegd. Reclamant kan zich vinden in de regels (woningen met voorkant aan park en vaste grens), maar de rode lijn achter de woningen aan de Lobbrich Boudgerslaan dient verschoven te worden naar het noorden.*

*De regels van het bestemmingsplan melden dat de woningen in de bestemming woongebied ten hoogste 4 bouwlagen mogen zijn met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Dit is absoluut niet gewenst. Bij maximaal gebruik ontstaat er een grote donkere hoge muur. Het BKP laat zien dat nabij een parkrand de woningen lager gebouwd worden. Dit is niet in de regels van het bestemmingsplan terug te zien. Verzocht wordt om de woningen tegenover de woningen aan de Lobbrich Boudgerslaan een maximaal aantal bouwlagen van 2 te geven. Met een maximale bouwhoogte van 9 meter inclusief dakopbouw. Hiermee zijn de woningen gelijk aan de woning van appellant.*

Zoals aangegeven onder 12.1 is overeenstemming bereikt over afstand tussen bestaande en nieuwe woningen en over de maximale bouwhoogte. Het bestemmingsplan BKPOh en LOP worden uitgaande daarvan aangepast.

*12.5 Weesperpark. Het gebruik van de bestemming van het Weesperpark is te globaal omschreven. Met name het houden van evenementen is veel te vrijblijvend omschreven. Verzocht wordt het aantal evenementen per jaar te maximaliseren en daarbij een vergunningplicht te stellen. Dit zou in de regels van het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.*

Zie hiervoor beantwoording onder 3.1

*12.6 Parkeren rondom woonwijk Leeuwenveld I en III. In de plannen zijn nergens concrete parkeervoorzieningen terug te vinden. Verzocht wordt om een aanpassing van het bestemmingsplan dat waarborgt dat de parkeerdruk rondom de woning en de wijk niet wordt verhoogd.*

Parkeergelegenheid is geregeld in artikel 19.5 van de regels van het bestemmingsplan. Op basis van het vigerende parkeerbeleid wordt bepaald welke parkeernorm bij welk gebouw hoort. In het parkeerbeleid wordt onder meer onderscheid gemaakt in de koopprijs van de woning en de functie van voorzieningen. Omdat er sprake is van een globaal bestemmingsplan zijn er nu nog geen concrete parkeervoorzieningen in het plan opgenomen. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan artikel 19.5 of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het parkeerbeleid ziet ook toe op parkeereisen bij andere functies dan wonen. Als in het beleid geen concrete norm voor een functie bepaald is, wordt terug gevallen op landelijk aanvaarde normen uit het CROW.

*12.7 Verkeer en geluidbelasting nabij Leeuwenveld I. In het milieueffectrapport ontbreekt de verkeerssituatie overdag en in het weekend. Dit ondanks dat de Stationssingel een prominente rol heeft in de verkeersafwikkeling van het plangebied. De geluidsbelasting van deze weg lijkt maar deels te zijn onderzocht. De MER laat zien dat er geen geluidbelasting*

*zou zijn ter hoogte van de nieuwe woningen Leeuwendeld III en de bestaande woning aan de Lobbrich Boudgerslaan. Dit is niet correct. Verzocht wordt aanvullend onderzoek uit te laten voeren. Het plan dient zodanig aangepast te worden dat er geen sprake kan zijn van overlast door verkeersopstoppingen en geluidsoverlast ten gevolge van verkeer rondom de wijk.*

Naar aanleiding van deze reactie is de verkeer- en geluidssituatie nogmaals nader onderzocht. De conclusies ten aanzien van de uiteindelijke situatie, bij volledige realisering van de Bloemendalerpolder, zijn daarbij niet gewijzigd. Wel is geconstateerd dat, indien dat in een tijdelijke situatie waarbij de rondweg nog niet is aangelegd, maar wel volop wordt gebouwd (tot 1000 woningen inclusief Leeuwendeld 3&4) de Stationsringel ongewenst druk zou kunnen worden. Er is immers niet vastgelegd wanneer een tweede of derde (wijk) ontsluiting noodzakelijk zou zijn. Daarom zal alsnog een regeling in het Exploitatieplan worden opgenomen die er in voorziet dat bij de bouw van meer dan 500 woningen (wederom inclusief Leeuwendeld 3&4) een tweede wijkontsluiting moet worden gerealiseerd. Deze moet gereed zijn bij ingebruikname van de 501<sup>ste</sup> woning. Op deze wijze blijft de intensiteit en geluidbelasting op de Stationsringel ook in de tijdelijke situatie binnen acceptabele waarden. In de paragraaf verkeer van het bestemmingsplan is dit nader uiteengezet.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*12.8 Er wordt gevraagd of de behoefte voor een "groot" wijkcentrum niet iets te rooskleurig wordt weergegeven.*

Om de gewenste en verantwoorde omvang van het wijkwinkelcentrum te bepalen is uitgebreid onderzoek verricht. Daarbij is de omvang zo bepaald dat het wijkcentrum enerzijds voldoende aantrekkingskracht heeft om duurzaam te kunnen functioneren en anderzijds niet te groot is om concurrentie met de binnenstad van Weesp uit te sluiten. Het bestemmingsplan is overigens aangepast, waarbij dit uitgangspunt nog concreter is vastgelegd door een deel van de eerder aangegeven mogelijkheden (1000 vierkante meter) te koppelen aan een vrijstelling. Hierdoor moet gedurende de ontwikkeling van de wijk een nadere afweging plaatsvinden.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*12.9 Figuur 3.3 Verhouding rood/groen is gebaseerd op plangebied SUOK. Deze komt niet overeen met de verbeelding. Gevraagd wordt of de verdeling rood/ groen in hectare gemeten in het ontwerpbestemmingsplan correct is weergegeven.*

Het plangebied voor de realisering van 2/3 strategisch groen/blauw is een ander gebied dan het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan is globaal van aard dat betekent dat er ook binnen de bestemming 'Woongebied' groen gerealiseerd moet worden. Dit is ook vastgelegd in de regels. Het bestemmingsplan geeft geen eindresultaat weer, maar geeft aan welke bestemming waar gerealiseerd mag worden. Het exploitatieplan waarborgt dat uiteindelijk het 2/3 groen gerealiseerd wordt.

### **13. Dhr. en mevr. Moons**

*13.1 Groene zone ten noorden van Leeuwendeld I en een alternatief. Er is niet geheel uitvoering gegeven aan het amendement van de gemeenteraad van 13-9-2012. Voor de woning (en woningen Lobbrich Boudgerslaan 65 t/m 79) is slechts sprake van een uitloper van het Weesperpark en niet van een groene zone. Juist deze 8 woningen verliezen door de komst van de bebouwing haar uitzicht. Het park heeft op de digitale verbeelding van ongeveer 195 meter. Echter bij de 8 woningen is de zone maximaal 33 m breed. Er is*

*gebruikt gemaakt van een andere maatstaf voor het begrip "robuuste groene zone" duidelijk is sprake van rechtsongelijkheid. In de nota van inspraak en overleg wordt gemeld dat het smalste deel van het park ongeveer 60 meter breed is. Uit de reactie van de gemeente is duidelijk dat de breedte van de strook minimaal 60 moet zijn en niet 33 meter en een sloot. Ook het BKP en LOP geven geen duidelijkheid. Verzocht wordt tot een aanpassing van het plan waarbij het Weesperpark tot achter de 8 woningen een breedte heeft van 195m. Of in ieder geval een breedte van minimaal 85 meter.*

*Verzocht wordt tot aanpassen van het bestemmingsplan zodat de door de gemeente aangegeven breedte van het park 60 meter is. Alsmede dat aangegeven wordt wat achter genoemde acht woningen precies waar zal worden aangelegd zodat hier voor de private partijen geen enkele manoeuvreerruimte overblijft.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*13.2 Alternatief plan voor robuuste groenzoen Leeuwendveld I noordwest. Verzocht wordt om volgende alternatieven over te nemen:*

- vergroting van de uitloper van het park achter de acht woningen van de Lobbrich Boudgerslaan. De woningen die vervallen zullen elders in het plangebied gerealiseerd moeten worden.*
- Vervallen van het water direct ten zuiden en ten oosten van het centrumgebied.*
- Verbreiding van de sloot achter de woningen aan de noordzijde van Leeuwendveld I. Bevaarbaar maken van de sloot.*
- Het voor bewoners van Leeuwendveld I mogelijk maken te varen naar de Vecht.*
- Het verplaatsen van het fietspad in het Weesperpark naar het noorden.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*13.3 Ligging enkele woningen in Vechtrijk tegenover (deel) noordzijde Leeuwendveld I.*

*Verzocht wordt om het beeldkwaliteitsplan aan te passen, zodat de woningen tegenover de woningen van de Lobbrich Boudgerslaan met de achterkant aan de parkzone grenzen. De oranje lijn dient uit het beeldkwaliteitsplan te worden verwijderd.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*13.4 Breedte Stationssingel. Verzocht wordt de breedte van het water van de Stationssingel overall 15 meter te maken. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het water van de Stationssingel op een aantal locaties 10 meter bedraagt. De versmalling doet af aan het voorname karakter dat de gemeente nastreeft.*

De huidige breedte van het zuidelijke deel van de singel is uitgangspunt voor het nieuw aan te leggen deel ten noorden daarvan. De breedte bedraagt conform het LOP circa 16 meter.

*13.5 Hoogte bebouwing woongebied. De regels van de bestemming 'Woongebied' laten een bouwhoogte van ten hoogste 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter en een mogelijke uitzondering naar 5 bouwlagen toe. De bestemming 'Woongebied' is te globaal en indien woningen van dergelijke hoogte in het woongebied worden toegelaten. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat niet over de hele linie een bouwhoogte van 14 meter of hoger wordt toegestaan en dat aangegeven wordt waar deze bouwhoogte wel en niet is toegestaan. Daarnaast wordt verzocht dat de woningen van Vechtrijk die zich relatief dichtbij Leeuwendveld I bevinden, maximaal drie bouwlagen en een hoogte van elf meter kunnen krijgen.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*13.6 Gebruik van het Weesperpark. Het gebruik van het Weesperpark wordt als te uitbundig gekwalificeerd. Verzocht wordt om aanpassing van de plannen zodanig dat de genoemde uitbundigheden ( circus, kermis, feest, skatebaan, picknick en kampvuurplaats) in het Weesperpark niet zijn toegelaten.*

Zie beantwoording hiervoor onder 3.1

*13.7 Parkeren door bezoekers aan het Weesperpark. In de plannen wordt geen aandacht besteed aan het parkeren door bezoekers van het Weesperpark in het centrumgebied. De bewoners van Leeuwendeld I willen geen verhoging van de parkeerdruk. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodat gewaarborgd is dat de parkeerdruk in Leeuwendeld I niet verhoogd wordt door bezoekers van het Weesperpark.*

Zie hiervoor beantwoording onder 12.6

*13.8 Loop van en fietspad op de Leeuwendeldselaan. Verzocht wordt het doortrekken van een oranje streepjeslijn (laan). Verzocht wordt om toevoeging van het fietspad dat zou aansluiten van Leeuwendeld III op het fietspad ten noorden van Leeuwendeld I.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*13.9 Het stedenbouwkundig accent in het centrum. Het stedenbouwkundig accent staat haaks op het landelijk wonen dat de kern is van alle plannen. Verzocht wordt om een aanzienlijk minder stevig accent.*

Voor een goede oriëntatie, identiteit en herkenbaarheid binnen de Bloemendalerpolder zijn er plekken die vragen om een specifiek stedenbouwkundig accent. Zo zou er in het centrum van de Bloemendalerpolder op het snijpunt van een aantal zichtlijnen over o.a. het water, het plein en de lanen een oriëntatiepunt kunnen komen: een hoger bebouwingsaccent, opgenomen in het weefsel van Vechtrijk. Ook op het snijpunt van de Papelaan, het Galgenveld, de ontsluitingsweg en de singel vanuit Lanenrijk kan zo'n accent komen. Een accent kan hier eveneens functioneren als markeringspunt (landmark) en de grote maat van de openbare ruimte geeft kwaliteit en uitzicht aan deze bebouwing. Op deze plekken is gestapelde bouw kansrijk en wenselijk in aanvulling op de landelijke en ongedwongen sfeer die wordt nagestreefd. In afwijking van de algemene bouwhoogte van Bloemendalerpolder (2-3-4 lagen) zou hier tot zo'n 6 lagen gebouwd kunnen worden om een accent of oriëntatiepunt ook echt betekenis te geven.

*13.10 Uitstervende contouren nabij Leeuwendeld I. In het milieueffectrapport wordt de suggestie gewekt dat de geluidsbelasting minder wordt naarmate Leeuwendeld I wordt genaderd. Dit is niet reëel op de Stationssingel zal sprake zijn van een behoorlijke geluidsproductie. Verzocht wordt om aanpassing van het milieueffectrapport. Voor het geval door de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder in de omgeving van Leeuwendeld I de grenswaarden worden overschreden wordt verzocht maatregelen te treffen om de geluidsoverlast voor Leeuwendeld I terug te brengen.*

Naar aanleiding van deze reactie is de verkeer- en geluidssituatie nogmaals nader onderzocht. De conclusies ten aanzien van de uiteindelijke situatie, bij volledige realisering van de Bloemendalerpolder, zijn daarbij niet gewijzigd. Wel is geconstateerd dat, indien dat in een tijdelijke situatie waarbij de rondweg nog niet is aangelegd, maar wel volop wordt gebouwd (tot 1000 woningen inclusief Leeuwendeld 3&4) de Stationssingel ongewenst druk zou kunnen worden. Er is immers niet vastgelegd wanneer een tweede of derde (wijk)

ontsluiting noodzakelijk zou zijn. Daarom zal alsnog een regeling in het Exploitatieplan worden opgenomen die er in voorziet dat bij de bouw van meer dan 500 woningen (wederom inclusief Leeuwendeld 3&4) een tweede wijkontsluiting moet worden gerealiseerd. Deze moet gereed zijn bij ingebruikname van de 501<sup>ste</sup> woning. Op deze wijze blijft de intensiteit en geluidbelasting op de Stationssingel ook in de tijdelijke situatie binnen acceptabele waarden. In de paragraaf verkeer van het bestemmingsplan is dit nader uiteengezet.

13.11 Verkeer overdag en in het weekend over de Stationssingel. Er zijn zorgen over de drukte van het verkeer op de Stationssingel. Niet alleen het verkeer in de ochtend- en avondspits maar ook het verkeer overdag en in het weekend. Ook omdat de Stationssingel de verbinding is naar de winkels en de scholen in het centrumgebied. Verzocht wordt om op duidelijke wijze aandacht te besteden aan de drukte van het verkeer op de Stationssingel.

Zie hiervoor onder 13.10

#### **14. Dhr. en mevr. Groesbeek**

*14.1 Verzocht wordt de groenstrook achter de acht woningen te verbreden omdat alleen dan het woongenot van de bewoners van genoemde acht woningen in vergelijkbare mate gewaarborgd zal zijn als het woongenot van de bewoners van de overige vijftien woningen. Hierbij wordt verwezen naar Nota van inspraak paragraaf 3.13.3 waarin wordt gesteld dat de keuze om een stadspark te realiseren op een belangrijk deel van het perceel van appellant nadrukkelijk een heel bewuste keuze is. Volgens de Nota van inspraak zorgt het stadspark voor een zachte overgang tussen de bestaande wijken Leeuwendeld I en II en de nieuwe woonwijk en borgt het in deze zin het woongenot van de bestaande bewoners. Met deze passage verdraagt zich niet dat het woongenot van de bewoners van de genoemde acht woningen niet of minder gewaarborgd wordt dan de overige bewoners.*

*In het licht van de historie is de opvatting volgens de VVE vanzelfsprekend. Toen de woningen in Leeuwendeld I werden verkocht maakte de Bloemendalerpolder uit van het Groene Hart en waren het Rijk en de provincie Noord-Holland tegen verdere woningbouw in de Bloemendalerpolder. Het ontbreken van ook maar enig zicht op verdere woningbouw in de polder was de achtergrond van het relatief ondiep houden van de achtertuinen van de woningen aan de noordzijde van Leeuwendeld I. Het groen van de polder was de achtertuin. In de planvorming van de Bloemendalerpolder leek jarenlang de acht woningen geen wezenlijke uitzonderingspositie in te nemen met betrekking tot het groen. Het is al met al niet te verdedigen dat deze acht woningen alsnog een ongunstige uitzonderingspositie toebedeeld krijgen. De geluidsoverlast van de Stationssingel is naar alle waarschijnlijkheid boven de streefnorm. Dit zal ontaarden in een waardedaling van de woning t.o.v. van de oude situatie.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*14.2 Alternatief plan. Verzocht wordt om volgende alternatieven over te nemen:*

- *vergroting van de uitloper van het park achter de acht woningen van de Lobbrich Boudgerslaan. De woningen die vervallen zullen elders in het plangebied gerealiseerd moeten worden.*
- *Vervallen van het water direct ten zuiden en ten oosten van het centrumgebied.*
- *Verbreiding van de sloot achter de woningen aan de noordzijde van Leeuwendeld I. Bevaarbaar maken van de sloot.*
- *Het voor bewoners van Leeuwendeld I mogelijk maken te varen naar de Vecht.*
- *Het verplaatsen van het fietspad in het Weesperpark naar het noorden.*



Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*14.3 Ligging enkele woningen in Vechtrijk tegenover (deel) noordzijde Leeuwendveld I. Verzocht wordt om het beeldkwaliteitsplan aan te passen, zodat de woningen tegenover de woningen van de Lobbrich Boudgerslaan met de achterkant aan de parkzone grenzen. De oranje lijn dient uit het beeldkwaliteitsplan te worden verwijderd.*

Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast: de oranje lijn wordt gedeeltelijk verwijderd. Zo wordt het ook mogelijk om een gedeelte van de woningen met een achterkant en/ of een zijkant aan het park te realiseren.

Zie beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*14.4 Breedte Stationssingel. Verzocht wordt de breedte van het water van de Stationssingel overal 15 meter te maken. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het water van de Stationssingel op een aantal locaties 10 meter bedraagt. De versmalling doet af aan het voorname karakter dat de gemeente nastreeft.*

Zie beantwoording zienswijze 13 onder 4

*14.5 Hoogte bebouwing woongebied. De regels van de bestemming 'Woongebied' laten een bouwhoogte van ten hoogste 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter en een mogelijke uitzondering naar 5 bouwlagen toe. De bestemming 'Woongebied' is te globaal en indien woningen van dergelijke hoogte in het woongebied worden toegelaten. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat niet over de hele linie een bouwhoogte van 14 meter of hoger wordt toegestaan en dat aangegeven wordt waar deze bouwhoogte wel en niet is toegestaan. Daarnaast wordt verzocht dat de woningen van Vechtrijk die zich relatief dichtbij Leeuwendveld I bevinden, maximaal drie bouwlagen en een hoogte van elf meter kunnen krijgen.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*14.6 Gebruik van het Weesperpark. Het gebruik van het Weesperpark wordt als te uitbundig gekwalificeerd. Verzocht wordt om aanpassing van de plannen zodanig dat de genoemde uitbundigheden ( circus, kermis, feest, skatebaan, picknick en kampvuurplaats) in het Weesperpark niet zijn toegelaten.*

Zie beantwoording hiervoor zienswijze 3 onder 1

*14.7 Parkeren door bezoekers aan het Weesperpark. In de plannen wordt geen aandacht besteed aan het parkeren door bezoekers van het Weesperpark in het centrumgebied. De bewoners van Leeuwendveld I willen geen verhoging van de parkeerdruk. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodat gewaarborgd is dat de parkeerdruk in Leeuwendveld I niet verhoogd wordt door bezoekers van het Weesperpark.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 6

*13.8 Loop van en fietspad op de Leeuwendveldselaan. Verzocht wordt het doortrekken van een oranje streepjeslijn (laan). Verzocht wordt om toevoeging van het fietspad dat zou aansluiten van Leeuwendveld III op het fietspad ten noorden van Leeuwendveld I.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*14.9 Het stedenbouwkundig accent in het centrum. Het stedenbouwkundig accent staat haaks op het landelijk wonen dat de kern is van alle plannen. Verzocht wordt om een aanzienlijk minder stevig accent.*

Voor een goede oriëntatie, identiteit en herkenbaarheid binnen de Bloemendalerpolder zijn er plekken die vragen om een specifiek stedenbouwkundig accent. Zo zou er in het centrum van de Bloemendalerpolder op het snijpunt van een aantal zichtlijnen over o.a. het water, het plein en de lanen een oriëntatiepunt kunnen komen: een hoger bebouwingsaccent, opgenomen in het weefsel van Vechtrijk. Ook op het snijpunt van de Papelaan, het Galgenveld, de ontsluitingsweg en de singel vanuit Lanenrijk kan zo'n accent komen. Een accent kan hier eveneens functioneren als markeringspunt (landmark) en de grote maat van de openbare ruimte geeft kwaliteit en uitzicht aan deze bebouwing. Op deze plekken is gestapelde bouw kansrijk en wenselijk in aanvulling op de landelijke en ongedwongen sfeer die wordt nagestreefd. In afwijking van de algemene bouwhoogte van Bloemendalerpolder (2-3-4 lagen) zou hier tot zo'n 6 lagen gebouwd kunnen worden om een accent of oriëntatiepunt ook echt betekenis te geven.

*14.10 Uitstervende contouren nabij Leeuwenveld I. In het milieueffectrapport wordt de suggestie gewekt dat de geluidsbelasting minder wordt naarmate Leeuwenveld I wordt genaderd. Dit is niet reëel op de Stationssingel zal sprake zijn van een behoorlijke geluidsproductie. Verzocht wordt om aanpassing van het milieueffectrapport. Voor het geval door de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder in de omgeving van Leeuwenveld I de grenswaarden worden overschreden wordt verzocht maatregelen te treffen om de geluidsoverlast voor Leeuwenveld I terug te brengen.*

Zie beantwoording hiervoor

14.11 Verkeer overdag en in het weekend over de Stationssingel. Er zijn zorgen over de drukte van het verkeer op de Stationssingel. Niet alleen het verkeer in de ochtend- en avondspits maar ook het verkeer overdag en in het weekend. Ook omdat de Stationssingel de verbinding is naar de winkels en de scholen in het centrumgebied. Verzocht wordt om op duidelijke wijze aandacht te besteden aan de drukte van het verkeer op de Stationssingel.

Zie beantwoording hiervoor

## **15. Vechtplassencommissie**

*15.1 De open ruimte tussen Muiden en Weesp slibt dicht. Om deze openheid te behouden heeft de Vechtplassencommissie in het verleden gepleit voor een plan met een groot watergebied ten noorden van de bij Weesp aansluitende bebouwing. In het huidige plan wordt de visuele openheid van het gebied tussen Muiden en Weesp onvoldoende gehandhaafd.*

Er zijn in het verleden veel plannen gemaakt voor de Bloemendalerpolder. Vrijwel alle plannen voorzagen in een waterpartij. Bij de ligging van de waterpartij waren er in de basis 2 varianten. Bij de ene variant lag de waterpartij aan de noordzijde van het plangebied, bij de andere variant lag de waterpartij meer centraal in het gebied. De laatstgenoemde variant is de keuze die in het ruimtelijk kader is gemaakt. Een centrale ligging heeft diverse voordelen. Op de eerste plaats wordt de waterpartij op deze manier voor vrijwel alle nieuwe bewoners bereikbaar, iedereen woont in de buurt van het water. Het water wordt de verbindende factor voor de wijk terwijl een waterplas aan de rand van de wijk, de wijk echt afsluit. Op de tweede

plaats biedt de centrale waterpartij de mogelijkheid een deel van de voorzieningen aan te laten sluiten op de waterpartij. Dat biedt unieke stedenbouwkundige mogelijkheden voor een overgang tussen de publieke ruimte en het open water. Op de derde plaats kan met een centrale waterpartij een zichtlijn worden gemaakt door het gebied heen. De keuze een waterpartij aan de noordrand van het gebied neer te leggen is dus niet gemaakt. De noordrand van het gebied wordt groen ingericht. De wijze waarop dat wordt ingericht is verwoord en verbeeld in het landschapsonwikkelingsplan.

*15.2 Er moet streng worden vastgehouden aan de basisvoorwaarde van 2/3 strategisch groen blauw in het plangebied. Het plangebied is 490 hectare, het bestemmingsplangebied is echter veel kleiner en aan de 2/3 groen blauwe voorwaarde wordt ook niet voldaan. De suggestie dat verdere groen aanleg buiten het gebied van het bestemmingsplan wordt niet hard gemaakt. Bovendien is een deel van het gebied reeds gekarakteriseerd als bestaand Bebouwd Gebied (zie structuurvisie Provincie en provinciale verordening).*

Het bestemmingsplan Bloemendalerpolder strekt zich inderdaad over een kleiner gebied uit dan het gebied dat onderdeel is van de Suok. De noordzijde van de A1 maakt wel onderdeel uit van de Suok maar is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Voor dit deel heeft de gemeente Muiden reeds een actueel bestemmingsplan "Landelijk gebied" vastgesteld. Het bestemmingsplan strekt zich uit over het gebied ten zuiden van de A1. De afspraken over de aanleg van groen/blauw in dit gebied uit de Suok en het ruimtelijk kader zijn en worden onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan en zijn verbeeld en verwoord in het landschapsonwikkelingsplan. In de provinciale structuurvisie is de Bloemendalerpolder overigens aangewezen als transformatiegebied. Het gebied is daarbij aangeduid als een gebied voor integrale gebiedsontwikkeling waarbij recreatie, nieuw landschap, woningbouw, waterberging en verbetering van de bereikbaarheid moet worden gerealiseerd.

*15.3 Voor de telling wordt circa 50 hectare structureel groen meegerekend binnen het te bebouwen gebied zonder dat dit op de plankaarten duidelijk met grenzen is aangegeven. Daarbij doet zich ook een beheerprobleem voor. Het is onduidelijk op welke wijze dit structurele groen wordt beheerd.*

Binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied wordt inderdaad ook structureel groen/blauw gemaakt. Dit wordt in belangrijke mate gevormd door de waterstructuur die door het plan loopt en die op veel plaatsen breder is dan 50 meter. Ook de stadsparken zijn breder dan 50 meter en kunnen daarmee tot structureel groen worden gerekend. Zowel in de regels van het bestemmingsplan als het exploitatieplan is de verplichting tot realisering van structureel groen verankerd. Over het beheer van het water (Waternet) en de stadsparken (gemeenten) zijn heldere afspraken vastgelegd in de Suok. Het water is niet met strakke bestemmingsgrenzen op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid. Dat heeft te maken met de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan. Het is nu nog niet bekend (en ook nu nog niet zo relevant) waar precies de grens tussen water en oever gaat lopen. De bestemming van de stadsparken is scherper aangeduid op de verbeelding. Dat heeft o.a. te maken met de gewenste duidelijkheid voor de bewoners van Leeuwendeld 1 en 2.

*15.4 Het is de vraag of de bestemmingen in de bestemmingsplannen van Muiden voor het gebied ten noorden van de nieuwe en de oude A1 in overeenstemming zijn met de 2/3 groen blauw voorwaarde.*

Het overgrote deel van het bedoelde gebied heeft de bestemming 'Natuur – 2', de regels die behoren bij die bestemming zijn in overeenstemming met de 2/3 groen/blauw afspraken.

*15.5 De bebouwing in vooral het noordoostelijk deel van de Bloemendalerpolder sluit wel erg dicht aan op het ecoaquaduct. Bovendien wordt hier voor de resterende ruimte gekozen voor een half open landschap en landschapsvingers in noord-zuid richting hetgeen de openheid*

*gezien vanuit de Korte Muiderweg niet ten goede komt. Daarbij is ook de aard van de voorgenomen geluidwerende maatregelen langs de verlegde A1 en hun effect op de openheid van het plangebied onvoldoende in kaart gebracht.*

De noordoostelijke grens van de bebouwing wordt ongeveer gevormd door de recent gesloopte sport/tennisshal. De afstand tussen het aquaduct en de grens van de bebouwing is ongeveer 300 meter. Het volledig behouden van het open landschap tussen Muiden en Weesp is bij de inrichting van het gebied tussen de A1 en het nieuwe woongebied geen uitgangspunt. De uitvoering en vormgeving van de geluidwerende maatregelen maakt geen onderdeel uit van dit plan en deze procedure, maar is in het kader van de verplaatsing van de A1 besloten. Wel is in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder (op voormalige gronden van Muiden) voor een deel van dit gebied de specifieke vorm van waarde openheid vastgelegd, juist met het doel om openheid als uitgangspunt te borgen. Het gebied moet daarbij natuurlijk ook aantrekkelijk en bereikbaar worden en goed kunnen worden beheerd. De wijze waarop dat gebeurt is uitvoerig beschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

## **16. Rombou, namens dhr. R.A. Masselink**

*16.1 Voor de aanwezige woning is ten onrechte geen bouwvlak opgenomen.*

Voor de woning van Korte Muiderweg 57b is in het bestemmingsplan wel een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak is echter niet zo goed zichtbaar als de overige bouwvlakken.

*Aanpassing bestemmingsplan: Het bouwvlak op Korte Muiderweg 57b wordt beter zichtbaar gemaakt.*

*16.2 De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten conflicteren met de bestemming Wonen- 2. Voor de bestaande agrarische activiteiten is in het kader van het Activiteitenbesluit een melding gedaan. In het kader van de bedrijfsactiviteiten is het houden van vleesrundvee en schapen gemeld. De agrarische activiteiten spitsen zich toe op embryo-transplantatie. Appellant is niet voornemens om de agrarische activiteiten te beëindigen. Indien beëindiging van de agrarische activiteiten in de komende planperiode niet aannemelijk is, biedt het overgangsrecht hiervoor geen oplossing. De noodzakelijke afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen worden in het bestemmingsplan niet gerespecteerd. Voor de geplande woningen kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd waarbij bovendien de agrarische bedrijfsactiviteiten in hun noodzakelijke ontwikkeling worden beperkt. Voor reclamant is het noodzakelijk dat voor de huidige en toekomstige activiteiten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de noodzakelijke afstanden worden gerespecteerd. Een andere oplossing is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeplaatst.*

Volgens de melding activiteitenbesluit zijn er 20 dieren (vleesvee) op het perceel aanwezig. Op basis van deze gegevens is een geurcirkel berekend. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze geurcirkel. De huidige activiteiten (het houden van 20 runderen) kunnen op basis van het bestemmingsplan worden voortgezet. De Bloemendalerpolder als woningbouwgebied is al jaren in de structuurvisie van de provincie en de gemeente Weesp opgenomen. Wij zien geen reden om mee te werken aan uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische activiteiten op het perceel.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd om de huidige activiteiten positief te bestemmen, waarbij de milieueffecten inzichtelijk zijn gemaakt.

## **17. Devastgoedadviseur.nl, namens eigenaren van een aantal kadastrale percelen**

*17.1 In het exploitatieplan wordt vermeld dat de gemeente voornemens is de gronden te willen verwerven, daar de grondeigenaren niet tot de SUOK- partners behoren. Tot op heden heeft geen van de grondeigenaren een voorstel van de gemeente ontvangen. Verkopen aan de gemeente of een van de andere SUOK-partners geeft niet de voorkeur. De grondeigenaren hebben de intentie om op termijn woningen op deze locatie te realiseren middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Verzocht wordt om een uitwerking van de kavels naar een woonbestemming.*

De percelen in bezit van appelland hebben reeds de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen te realiseren binnen de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan, landschapsontwikkelingsplan, exploitatieplan en programma van eisen.

## **18. Devastgoedadviseur.nl, namens eigenaren van een aantal kadastrale percelen**

*18.1 In het concept Landschapsontwikkelingsplan lijkt op de verbeelding op pagina 8 het eigendom van onze opdrachtgever een groenbestemming te krijgen. Verzocht wordt om deze aanduiding te wijzigen naar wonen.*

De plankaart van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is slechts een indicatieve kaart die richting moet geven aan het te ontwikkelen landschap. Het vertrekpunt van het landschapsontwikkelingsplan is de verkavelingsstructuur van het huidige landschap. De Kavelrichting en kavelmaten zijn vertaald in het landschapontwerp. Hierbij is gestreefd naar het inpassen en behouden van het bestaande patroon van sloten en kavels. Waarbij voor de zuidkant van het plangebied is gekozen voor het verbeteren van de dooradering van landschap en wonen door middel van lanen, singels en parken. De percelen van appelland worden als een geschikte plek gezien voor de realisatie van een park, zodat hier de kavelstructuur behouden kan blijven. Daarnaast wordt door de ligging van het park de beleving van het cultuurhistorisch element (seeadler en galgenveld) versterkt. Wij zien geen reden voor aanpassing van het LOP.

## **19. Gemeente Muiden**

*19.1 Op basis van de SUOK dient de Tijdelijke Ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg naar Weesp, gereed te zijn zodra de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik wordt genomen. Aangezien eind 2016 tot oplevering van de A1 zal worden overgegaan en nu al duidelijk is dat de tijdelijke ontsluiting dan nog niet gereed is wordt in strijd gehandeld met de Suok.*

De tekst uit de SUOK luidt:

*11.7. De fasering van de Tijdelijke ontsluitingsweg en de Ontsluitingsweg is als volgt:*

*A. De Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg naar Weesp, dient gereed te zijn zodra de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik wordt genomen.*

*B. De restcapaciteit van de verkeersafwikkeling van de Korte Muiderweg is gelijk aan de mobiliteitsbehoefte van 1.000 nieuwe woningen. Na oplevering van 1.000 woningen in de Bloemendalerpolder (inclusief Leeuwend III en IV zoals nader indicatief is aangegeven op de kaart in bijlage 1B) is de aanleg van de Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg door het Consortium daarom noodzakelijk, ongeacht of de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik is genomen.*

*Voorwaarde voor de aanleg van de Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg is dat het kunstwerk waarop de Tijdelijke ontsluitingsweg of de definitieve Ontsluitingsweg wordt aangesloten gereed is en is aangesloten op de huidige of nieuwe rijksweg A1, waarbij het RVOB zoveel mogelijk zal bevorderen dat Rijkswaterstaat deze werkzaamheden heeft uitgevoerd bij de oplevering van 1.000 woningen (inclusief Leeuwend III en IV).*

*C. Zodra de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik wordt genomen en zodra de eerste woning van het eerste Deelgebied ten westen van de Tijdelijke ontsluitingsweg is opgeleverd, dient de Ontsluitingsweg, zoals indicatief aangegeven op de kaart die is opgenomen als bijlage 1E binnen één jaar gerealiseerd te zijn. Het gedeelte dat voorheen dienst deed als Tijdelijke ontsluitingsweg zal, direct na de ingebruikname van de Ontsluitingsweg worden getransformeerd, zodanig dat zij bestemd is voor verkeer van en naar de noordelijk gelegen Woonvelden en niet meer fungeert als doorgaande weg voor autoverkeer.*

*D. Uiterlijk bij de oplevering van de Ontsluitingsweg wordt aangevangen met:*  
*I. het autoluwer maken van de Korte Muiderweg (tot 50 kmlu—weg) conform de uitgangspunten zoals neergelegd in PvE Rood; en*  
*II. het transformeren van de verbinding over water, zoals indicatief aangegeven op de kaart in bijlage 1E, zodat deze enkel nog geschikt is voor busvervoer, hulpdiensten en langzaam verkeer (geen autoverkeer);*  
*waarvoor een periode van negen maanden is gepland.*

Ten tijde van het maken van het contract was de redenatie en intentie van alle betrokken partijen zoals hierna beschreven:

De situatie rondom de A1 was toen niet volledig duidelijk. Er was geen duidelijk antwoord op de vraag wanneer de nieuwe A1 er zou kunnen liggen. De informatie op dat moment was zelfs dat dit wel eens ver in de jaren 20 zou kunnen zijn. Wel duidelijk was –mede op basis van afstemming met RWS- dat de uitvoering zeer waarschijnlijk geknipt zou gaan worden: eerst het eco-aquaduct en later de weg. De knoop waarop de ontsluitingsweg wordt aangetakt zou waarschijnlijk samen met het eco-aquaduct uitgevoerd gaan worden gelet op de gelijksoortige werkzaamheden. RWS heeft daarbij wel steeds aangegeven dat dit naar hun beeld de meest-optimale fasering betrof, maar dat de aannemer flexibel zou kunnen opereren.

Uitgaande van deze knip (knoop voor 2020 en weg na 2020) is de SUOK opgesteld:

- Er is onderscheid gemaakt tussen de knoop en het in gebruik nemen van de weg;
- Er is rekening mee gehouden dat er in de periode van de realisatie tussen knoop en huidige A1 eventueel tijdelijke maatregelen genomen moeten worden (zie artikel 10.8.I en II, verantwoordelijkheid RVOB);
- Belangrijk uitgangspunt is dat de Korte Muiderweg nu goed functioneert tot en met de eerste 1000 woningen in de Bloemendalerpolder (incl. Leeuwendeld);
- De ontsluitingsweg is allereerst gekoppeld aan de voortgang van de woningbouw (1000e woning).

Hierbij was het uitgangspunt dat de 1.000e woning eerder zou worden gebouwd dan dat de verlegde A1 in gebruik zou worden genomen. De ontsluitingsweg zou dan ook gerealiseerd zijn zodra de A1 in gebruik zou worden genomen.

De passages onder B en C zijn zodanig geformuleerd dat deze beide toezien op de situatie dat de A1 er nog niet is. Dit is o.a. terug te vinden in de passage onder B “*ongeacht of de nieuwe rijksweg A1 ter hoogte van de Bloemendalerpolder in gebruik is genomen*” en ook de 2e alinea onder B waarin de voorwaarde staat dat het kunstwerk aangesloten moet zijn op de **huidige** of **nieuwe** rijksweg A1. Uit de formulering van passage C wordt ook wel duidelijk dat partijen ervan uitgingen dat de A1 er later zou zijn dan de tijdelijke ontsluitingsweg. Er wordt namelijk gesteld dat als de A1 er is **en** de 1e woning ten westen van de tijdelijke ontsluitingsweg er is, de definitieve ontsluitingsweg er binnen 1 jaar moet zijn.

De gevolgde redenatie is dus in het kort als volgt:

Als de A1 uiteindelijk (in de loop van de planontwikkeling van de Bloemendalerpolder) gerealiseerd is, moet er een ontsluitingsweg zijn. Tot die tijd kan de Korte Muiderweg de capaciteit nog aan tot 1000 nieuwe woningen, daarna moet minimaal de tijdelijke ontsluitingsweg er zijn en zodra de 1e woning ten westen van deze tijdelijke ontsluitingsweg wordt opgeleverd **en** de A1 in gebruik genomen is, dient de definitieve ontsluitingsweg binnen 1 jaar gerealiseerd te zijn.

*19.2. Inhoudelijk zorgt het uitblijven van een tijdelijke of definitieve ontsluiting op de nieuwe A1 tot intensiever verkeer op de Weesperweg en Korte Muiderweg en mogelijk schade aan de Spieringbrug*

De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit van de Korte Muiderweg (en Weesperweg). Dat is echter een tijdelijke situatie. Na 1000 woningen, waarvan een deel van de woningen in de wijk Leeuwenveld 3 zijn gelegen, wordt de situatie echter gunstiger. In de eindsituatie wordt de verkeersdruk op de Korte Muiderweg en Weesperweg aanzienlijk verminderd. Iets dat zonder de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder niet mogelijk was geweest.

Dat er schade zal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder aan de Spieringbrug achten wij onwaarschijnlijk. Argumenten die de zienswijze op dit punt onderbouwen ontbreken.

## **20. LTO Noord**

*20.1 LTO is van mening dat het ongewenst is om zonnepanelen op gronden te plaatsen. Het plaatsen van zonnepanelen op gronden zorgt ervoor dat deze gronden niet meer voor andere doelen benut kunnen worden, zoals voedselproductie. Verzocht wordt om de zonnepanelen niet mogelijk te maken op gronden maar binnen het bebouwd gebied alle mogelijkheden te benutten.*

We willen de mogelijkheid open houden om op kleinschalige schaal zonnepanelen toe te passen. Daarbij sluiten we zonneweides niet uit. Het plaatsen van zonnepanelen is gekoppeld aan een afwijking. Bij het toepassen van de afwijking worden alle belangen afgewogen. In dit nieuwe woongebied wegen daarbij ook ambities op het gebied van duurzaamheid mee. Bovendien wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan.

We willen nog opmerken dat er nauwelijks meer sprake is van agrarische areaal, voedselproductie zal een ondergeschikte functie hebben in dit woon- en recreatiegebied.

*20.2 LTO verzoekt de beperking met betrekking tot paardenfokkerijen en paardenhouderijen te verwijderen. Met de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder zal behoefte ontstaan aan paardenhouderijen als dienst aan nieuwe inwoners. Naar aanleiding van de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat paardenfokkerijen en -houderijen ongewenst zijn vanwege de bouwwerken, zoals rijbakken met lichtmasten. LTO is van mening dat middels regels in het bestemmingsplan er voldoende mogelijkheden zijn om er voor te zorgen dat deze bouwwerken het overgebleven landelijk gebied niet te ernstig verstoren.*

Zoals in de Nota van Inspraak is vermeld, zijn deze regels overgenomen van het vigerend bestemmingsplan, dat een specifiek beleid inzake paardenhouderijen bevat. Dit beleid is in het bijzonder gericht op de bebouwingmogelijkheden op bouwvlakken, omdat buiten agrarische bouwvlakken bebouwing in te behouden open landschap in alle gevallen reeds ongewenst is. Op de gronden, die zijn bestemd als 'Agrarisch – Waarde', is geen bouwvlak toegestaan. Daar er geen bebouwing is toegestaan, is het oprichten van een paardenhouderij niet aan de orde. In het woongebied worden paardenhouderijen ook niet toegestaan.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*20.3 Verzocht wordt om de aanleg van verhardingen tot 100m<sup>2</sup> vergunningsvrij mogelijk te maken. Dit om onnodige lasten voor de gemeente en de ondernemers te voorkomen. Verzocht wordt om scheuren en frezen van grasland mogelijk te maken omdat dit onderdeel uitmaakt van normaal agrarisch gebruik, beheer en onderhoud.*

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch – Waarde' zijn tevens bestemd voor behoud en/of herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en de ontwikkeling van potentiële natuurlijke waarden. De regels binnen deze bestemming passen bij deze doelstelling. De bepalingen inzake het scheuren van gras zijn specifiek gericht op het behoud van veengronden. Er is in artikel 3.6.3, sub c een uitzondering gemaakt voor het ter plaatse van niet veengronden scheuren van grasland tot een oppervlakte van maximaal 30% van de gronden (...). Wij achten deze regels niet onnodig bezwarend en redelijk gelet op het beoogde doel.

*20.4 Geconstateerd wordt dat Archeologie 3 niet overeen komt met archeologie 3 uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Weesp. Verzocht wordt om een eenduidig beleid vast te stellen. Tevens wordt dit verzocht voor Archeologie 7.*

Er is gekozen om, op basis van de archeologische kaders van beide gemeenten, een helder en eenduidig systeem voor de Bloemendalerpolder vast te stellen dat recht doet aan de vereiste bescherming van de archeologische waarden.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*20.5 Verzocht wordt de regeling 'uitzonderingen' van normaal onderhoud aan te passen.*

Behoudens de gronden te plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Waarde' zal het groengebied in de Bloemendalerpolder niet meer op de gebruikelijke agrarische wijze worden beheerd. De genoemde uitzonderingen vallen derhalve niet zonder meer onder normaal onderhoud. In de regels (artikel 3.6.3) is overigens normaal onderhoud uitgezonderd van de vergunningplicht. Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan en het beheerplan kan nader worden geïnterpreteerd wat onder normaal onderhoud dient te worden verstaan.

*20.6 Algemene afwijkingsregels. Verzocht wordt om de algemene afwijkingsregels aan te passen, zodat plaatsing van zonnepanelen alleen in bebouwd gebied plaats kan vinden.*

We willen de mogelijkheid open houden om op kleinschalige schaal zonnepanelen toe te passen. Daarbij sluiten we zonneweides niet uit. Het plaatsen van zonnepanelen is gekoppeld aan een afwijking. Bij het toepassen van de afwijking worden alle belangen afgewogen. In dit nieuwe woongebied wegen daarbij ook ambities op het gebied van duurzaamheid mee. Bovendien wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan.

## **21. Vereniging van Eigenaren Leeuwend I**

*21.1 Het lijkt of direct ten noorden van Leeuwend I een ook voor auto's openstaande weg komt te lopen. Verzocht wordt om verduidelijking van figuur 3.4 in de toelichting van het bestemmingsplan in die zin dat uitgesloten wordt dat de 30km weg ook voor auto's zal openstaan.*

De zwarte lijn in figuur 3.4 is de grens van het plangebied. Het is niet de bedoeling dat er ten noorden van Leeuwend I een weg toegankelijk voor auto's gerealiseerd wordt.

*21.2 Er zijn acht woningen aan de noordzijde van Leeuwend I die volgende plannen gaan grenzen aan slechts een uitloper van het Weesperpark. In de Nota van Inspraak wordt een voorstelling van zaken gegeven volgens welke deze uitloper ongeveer 60 meter breed is. Deze 60 meter is niet meetbaar terug te vinden op de verbeelding. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is de groenstrook niet meer dan 33 meter. Andere afstanden zijn*



*niet meetbaar. Verzocht wordt duidelijker aan te geven wat achter genoemde acht woningen precies waar zal mogen worden aangelegd zodat hier voor de private partijen geen enkele manoeuvreer ruimte overblijft.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*21.3 Verzocht wordt de groenstrook achter de acht woningen te verbreden omdat alleen dan het woongenot van de bewoners van genoemde acht woningen in vergelijkbare mate gewaarborgd zal zijn als het woongenot van de bewoners van de overige vijftien woningen. Hierbij wordt verwezen naar Nota van inspraak paragraaf 3.13.3 waarin wordt gesteld dat de keuze om een stadspark te realiseren op een belangrijk deel van het perceel van appellant nadrukkelijk een heel bewuste keuze is. Volgens de Nota van inspraak zorgt het stadspark voor een zachte overgang tussen de bestaande wijken Leeuwenveld I en II en de nieuwe woonwijk en borgt het in deze zin het woongenot van de bestaande bewoners. Met deze passage verdraagt zich niet dat het woongenot van de bewoners van de genoemde acht woningen niet of minder gewaarborgd wordt dan de overige bewoners.*

*In het licht van de historie is de opvatting volgens de VVE vanzelfsprekend. Toen de woningen in Leeuwenveld I werden verkocht maakte de Bloemendalerpolder uit van het Groene Hart en waren het Rijk en de provincie Noord-Holland tegen verdere woningbouw in de Bloemendalerpolder. Het ontbreken van ook maar enig zicht op verdere woningbouw in de polder was de achtergrond van het relatief ondiep houden van de achtertuinen van de woningen aan de noordzijde van Leeuwenveld I. Het groen van de polder was de achtertuin. In de planvorming van de Bloemendalerpolder leek jarenlang de acht woningen geen wezenlijke uitzonderingspositie in te nemen met betrekking tot het groen. Het is al met al niet te verdedigen dat deze acht woningen alsnog een ongunstige uitzonderingspositie toebedeeld krijgen.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*21.4 Alternatief plan. Verzocht wordt om volgende alternatieven over te nemen:*

- vergroting van de uitloper van het park achter de acht woningen van de Lobbrich Boudgerslaan. De woningen die vervallen zullen elders in het plangebied gerealiseerd moeten worden.*
- Vervallen van het water direct ten zuiden en ten oosten van het centrumgebied.*
- Verbreding van de sloot achter de woningen aan de noordzijde van Leeuwenveld I. Bevaarbaar maken van de sloot.*
- Het voor bewoners van Leeuwenveld I mogelijk maken te varen naar de Vecht.*
- Het verplaatsen van het fietspad in het Weesperpark naar het noorden.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

*21.5 Ligging enkele woningen in Vechtrijk tegenover noordzijde Leeuwenveld I. Uit de oranje lijn op pagina 52 van het beeldkwaliteitsplan valt af te leiden dat de voorkant van enkele woningen in Vechtrijk gepland staan tegenover de acht witte woningen. Verzocht wordt om de achterkant van de woningen aan het park te laten grenzen. Dit betekent een vergroting van het groen. De oranje lijn moet hiervoor uit het beeldkwaliteitsplan verwijderd worden en in het bestemmingsplan moet meetbaar en duidelijk worden gewaarborgd dat de achtertuinen tegenover Leeuwenveld I gesitueerd worden.*

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

21.6 Breedte Stationssingel. De breedte van de het water van de Stationssingel zal ter hoogte van het centrum maar 10 meter bedragen. Het water is daar een stuk smaller dan de 15 meter tussen Leeuwendeld I en III. Het voorname karakter wordt door de versmalling teniet gedaan. Bovendien verdraagt de 10 meter zich niet goed met de minimale breedte van een hoofdwatgang van minimaal 16 meter. Verzocht wordt de Stationssingel bij het centrum een breedte van 15 meter te geven.

21.7 Hoogte bebouwing woongebied. De regels van de bestemming 'Woongebied' laten een bouwhoogte van ten hoogste 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter en een mogelijke uitzondering naar 5 bouwlagen toe. De bestemming 'Woongebied' is te globaal en indien woningen van dergelijke hoogte in het woongebied worden toegelaten. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat niet over de hele linie een bouwhoogte van 14 meter of hoger wordt toegestaan en dat aangegeven wordt waar deze bouwhoogte wel en niet is toegestaan. Daarnaast wordt verzocht dat de woningen van Vechtrijk die zich relatief dichtbij Leeuwendeld I bevinden, maximaal drie bouwlagen en een hoogte van elf meter kunnen krijgen.

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 1,2, 3 en 4

21.8 Gebruik van het Weesperpark. Het gebruik van het Weesperpark wordt als te uitbundig gekwalificeerd. Verzocht wordt om aanpassing van de plannen zodanig dat de genoemde uitbundigheden ( circus, kermis, feest, skatebaan, picknick en kampvuurplaats) in het Weesperpark niet zijn toegelaten.

Zie beantwoording hiervoor zienswijze 3 onder 1

21.9 Parkeren door bezoekers aan het Weesperpark. In de plannen wordt geen aandacht besteed aan het parkeren door bezoekers van het Weesperpark in het centrumgebied. De bewoners van Leeuwendeld I willen geen verhoging van de parkeerdruk. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodat gewaarborgd is dat de parkeerdruk in Leeuwendeld I niet verhoogd wordt door bezoekers van het Weesperpark.

Zie hiervoor beantwoording zienswijze 12 onder 6

21.10 Loop van een fietspad op de Leeuwendeldselaan. Verzocht wordt het doortrekken van een oranje streepjeslijn (laan). Verzocht wordt om een aanpassing van het fietspad dat zou aansluiten van Leeuwendeld III op het fietspad ten noorden van Leeuwendeld I.

21.11 Het stedenbouwkundig accent in het centrum. Het stedenbouwkundig accent staat haaks op het landelijk wonen dat de kern is van alle plannen. Verzocht wordt om een aanzienlijk minder stevig accent.

21.12 Uitstervende contouren nabij Leeuwendeld I. In het milieueffectrapport wordt de suggestie gewekt dat de geluidsbelasting minder wordt naarmate Leeuwendeld I wordt genaderd. Dit is niet reëel op de Stationssingel zal sprake zijn van een behoorlijke geluidsproductie. Verzocht wordt om aanpassing van het milieueffectrapport. Voor het geval door de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder in de omgeving van Leeuwendeld I de grenswaarden worden overschreden wordt verzocht maatregelen te treffen om de geluidsoverlast voor Leeuwendeld I terug te brengen.

21.13 Verkeer overdag en in het weekend over de Stationssingel. Er zijn zorgen over de druk van het verkeer op de Stationssingel. Niet alleen het verkeer in de ochtend- en avondspits maar ook het verkeer overdag en in het weekend. Ook omdat de Stationssingel de verbinding is naar de winkels en de scholen in het centrumgebied. Verzocht wordt om op duidelijke wijze aandacht te besteden aan de drukte van het verkeer op de Stationssingel.

*21.14 Oude foto in het beeldkwaliteitsplan. Volgens de Nota van inspraak zou de luchtfoto op pagina 29 van het beeldkwaliteitsplan worden vervangen. Dat is tot dusverre niet gebeurd.*

Deze foto geeft alleen een beeld van de zichtlijnen. Dat de foto enigszins maakt voor de weergave van de zichtlijnen geen verschil.

*Aanpassing beeldkwaliteitsplan: invoegen recente luchtfoto*

*21.15 NS-station Weesp een intercitystation? Op pagina 16 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over Weesp als intercitystation. In de Nota van inspraak valt te lezen dat een andere formulering op zijn plaats is en dat de tekst zal worden aangepast. Dit is tot dusverre niet gebeurd.*

Weesp wordt naar huidig inzicht waarschijnlijk geen intercitystation, een andere formulering is inderdaad op zijn plaats. De tekst wordt alsnog aangepast.

*Aanpassing bestemmingsplan: andere formulering intercitystation.*

## **22. ME de Weerd**

*22.1 In het exploitatieplan wordt vermeld dat de gemeente voornemens is de gronden te willen verwerven, daar de grondeigenaren niet tot de SUOK- partners behoren. Tot op heden heeft geen van de grondeigenaren een voorstel van de gemeente ontvangen. Verkopen aan de gemeente of een van de andere SUOK-partners geeft niet de voorkeur. De grondeigenaren hebben de intentie om op termijn woningen op deze locatie te realiseren middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Verzocht wordt om een uitwerking van de kavels naar een woonbestemming.*

De percelen in bezit van appelland hebben reeds de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen te realiseren binnen de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan, landschapsontwikkelingsplan, exploitatieplan en programma van eisen

*22.2 In het concept Landschapsontwikkelingsplan lijkt op de verbeelding op pagina 8 het eigendom van onze opdrachtgever een groenbestemming te krijgen. Verzocht wordt om deze aanduiding te wijzigen naar wonen.*

De plankaart van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is slechts een indicatieve kaart die richting moet geven aan het te ontwikkelen landschap. Het vertrekpunt van het landschapsontwikkelingsplan is de verkavelingsstructuur van het huidige landschap. De Kavelrichting en kavelmaten zijn vertaald in het landschapsontwerp. Hierbij is gestreefd naar het inpassen en behouden van het bestaande patroon van sloten en kavels. Waarbij voor de zuidkant van het plangebied is gekozen voor het verbeteren van de dooradering van landschap en wonen door middel van lanen, singels en parken. De percelen van appelland worden als een geschikte plek gezien voor de realisatie van een park, zodat hier de kavelstructuur behouden kan blijven. Daarnaast wordt door de ligging van het park de beleving van het cultuurhistorisch element (Seeadler en Galgenveld) versterkt. Wij zien geen reden voor aanpassing van het LOP.

## **23. AGV**

*23.1 Beeldkwaliteitsplan. Alle genoemde dieptes van watergangen zijn t.o.v. het laagste waterpeil (NAP -2.30)*

Deze maatvoering is als uitgangspunt genomen voor profielen in het LOP en BKP. Waar nodig zijn mede naar aanleiding van deze zienswijze profielen aangepast of aangevuld.

*23.2 beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan. 8 meter waterbreedte binnen stedelijke contour is krap gekozen, zeker in combinatie met afmeervoorzieningen. Als minimale vrije doorvaart dient de 2\* toegestane breedte van het vaartuig te worden gehanteerd (conform PVE blauw). Er blijft weinig ruimte over voor afmeervoorzieningen, of tweerichtingsverkeer. Bij het ontwerp dient hiervoor aandacht te zijn.*

Bij recente aanpassingen, verdere uitwerking van het LOP en het BKP en aanleg van nieuwe situaties zal hier rekening mee worden gehouden.

*23.3 Duikers en bruggen. Er zijn tenminste twee bruggen met een breedte van 4 meter nodig onder de Papelaan om een goede water aan en afvoer te kunnen garanderen. Overige bruggen dienen een minimale breedte van 3 meter te hebben. Voor de kruising van de ontsluitingsweg met de Maaltocht is een brug over een waterbreedte van minimaal 7 meter noodzakelijk.*

Zie beantwoording onder 23.2

*23.4 bestemmingsplan kabels en leidingen. Het gaat hier niet om een waterleiding maar een rioolpersleiding. Verzocht wordt dit binnen het gehele bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding staat de meest zuidelijke rioolpersleiding verwoord als gasleiding. Verzocht wordt dit aan te passen.*

De situatie ten aanzien van de leidingen is nogmaals uitgezocht. De juiste aanduidingen benamingen zijn conform het verzoek verwerkt.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*23.5 MER, bladzijde 101 tabel 6.2 onderdeel circulatie. Er kan niet worden geconcludeerd dat de watercirculatie verslechterd. Het is de verwachting dat er juist veel meer watercirculatie en beweging plaats kan vinden dan in de huidige toestand. De robuustheid en dimensionering van het watersysteem dragen hierbij aan bij. Door een totaal pakket van maatregelen is het de verwachting dat de waterkwaliteit aanzienlijk verbeterd.*

De conclusie dat de circulatie en daarmee de waterkwaliteit zal verbeteren wordt gedeeld, dit is ook aangegeven in het bestemmingsplan.

*23.6 Onduidelijk is waar en welke kosten zijn gereserveerd voor o.a. de realisatie van de sluis (inclusief het omleggen van waterkeringen) en de realisatie van de GOUW zijn ondergebracht, terwijl dit onderdelen zijn die een beduidend aandeel in de exploitatielasten hebben. Verzocht wordt dit inzichtelijker te maken.*

Mede naar aanleiding van diverse zienswijzen aangevulde exploitatieplan is hieraan aandacht besteed.

## **25. Brandweer Gooi en Vechtstreek**

*25.1 Bij het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de brandweer al aangegeven dat een overleg over de bereikbaarheid van de hulpdiensten zou moeten komen. Dat overleg is uitgebleven.*

Het bestemmingsplan is globaal van opzet. Binnen die globale opzet is de ontwikkeling van

een brandveilige wijk in ieder geval mogelijk. Toetsing aan het aspect brandveiligheid is pas echter concreet mogelijk als binnen het woongebied een deel helemaal wordt uitgewerkt. Zodra die uitwerking aan de orde is wordt een overleg met de regionale brandweer gevoerd.

*25.2 Een opsomming van de risicobronnen in het kader van de externe veiligheid alsmede een verantwoording van het groepsrisico ontbreekt ten onrecht in het bestemmingsplan.*

Deze verantwoording is in samenwerking met de brandweer gemaakt en toegevoegd aan het bestemmingsplan

*25.3 Geadviseerd wordt de bereikbaarheidsvoorwaarden toe te voegen aan de Toelichting van het bestemmingsplan.*

Onder 24.1 is al aangegeven dat bij de eerste uitwerking overleg gevoerd gaat worden met de regionale brandweer. Toetsing kan op dat moment plaatsvinden. Een toevoeging aan de toelichting in het bestemmingsplan is daarmee overbodig.