



Nota Zienswijzen Ontwerp De Kwakel-Zuid



Het ontwerp bestemmingsplan “De Kwakel-Zuid” heeft in de periode van 17 december 2010 t/m 27 januari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken. Er zijn in deze periode 9 zienswijzen ingediend.

In deze Nota Zienswijze zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Daarbij is een reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan De Kwakel-Zuid aan te passen.

	Zienswijze van belanghebbenden	Beantwoording door gemeente	Welke invloed heeft de zienswijze op het bestemmingsplan?
	Belanghebbende 1		
01	<p>Bewoners uit de Hooilaan geven reactie m.b.t. de voetgangersbrug tussen De Kwakel-Zuid en de Hooilaan. De volgende argumenten worden aangedragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Verkeersveiligheid en verkeersoverzicht zal afnemen, verkeer zal toenemen, dus meer kans op ongelukken. Brommers zullen overlast veroorzaken op het gebied van geluid en veiligheid. Hangplek voor jongeren. Extra route voor inbrekers. Nu kindvriendelijk, door brug toename verkeer en veiligheid in het geding. Brug is overbodig en voegt niets toe 	<p>Voor de beantwoording van uw zienswijze verwijzen wij naar de Inspraaknota op het voorontwerp bestemmingsplan:</p> <p><i>“Achter de Boterdijk wordt de wijk De Kwakel-Zuid ontwikkeld. Dit is de laatste uitbreidingswijk van De Kwakel en de laatste kans om het woningbezit van De Kwakel aan te vullen. De gemeente vindt het daarom belangrijk om de wijk zowel fysiek als sociaal onderdeel uit te laten maken van De Kwakel. Met de langzaam-verkeersverbinding naar de Hooilaan wordt de sociale samenhang van de nieuwe wijk met de rest van De Kwakel bevorderd. Bovendien biedt dit voor langzaam verkeer een goed alternatief voor de krappe Boterdijk. Aangezien de brug enkel bestemd wordt voor fietsers en voetgangers – en niet voor brommers e.d. – delen wij uw mening niet dat de verkeersveiligheid verslechtert. Het langzaam verkeer heeft hier genoeg overzicht. Uit ervaring met de wijk De Kwakel – achter de kerk blijkt de brug niet gebruikt te worden als hangplek. Bovendien worden dergelijke ongewenste hangplekken tegen gegaan door in De Kwakel voldoende plekken voor jongeren te creëren. Het is niet aan te tonen dat de brug tussen de wijken een toename van inbrekers zal betekenen. Een inbreker kan op verschillende manieren de wijk inkomen en verlaten. Te zijner tijd willen wij graag met u in overleg treden om de langzaam verkeersverbinding vorm te geven.</i></p>	<p>De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

		<p><i>De argumenten van 'De Twaalf Hooiers' zijn op te lossen met relatief eenvoudige maatregelen. Hierover willen wij te zijner tijd de buurt bij betrekken.</i></p> <p><i>Daarnaast wegen de belangen in dit geval van De Twaalf Hooiers niet per definitie zwaarder dan de overige bewoners van de twee wijken, die positief belang hebben bij de brug".</i></p> <p>De ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan voegt geen nieuwe argumenten toe.</p>	
02	Belanghebbende 2		
	<p>Belanghebbende uit de Hooilaan geeft een reactie m.b.t. de voetgangersbrug tussen De Kwakel-Zuid en de Hooilaan. De volgende argumenten worden aangedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het illegaal gebruik van de brug door brommers is moeilijk te handhaven. - Er ontstaat geluidsoverlast door brommers. - Er ontstaan overlast door fietsers en wandelaars. - Er ontstaat overlast door elektrische fietsers. - Er ontstaan overlast door recreanten. - De locatie is onoverzichtelijk, dus nadelig voor de verkeersveiligheid. - De gemeente kan geen garantie geven dat de brug niet als hangplek wordt gebruikt. - Er ontstaat een extra ontsnappingsroute voor inbrekers. - De brug is niet nodig voor het ontsluiten van de wijk. - Belanghebbende gaat ervan uit dat de waarde van zijn woning zal verminderen en behoudt zich het recht voor in de toekomst eventueel tegemoetkoming in de schade te 	<p>De brug wordt bestemd voor langzaam verkeer, te weten fietsers en voetgangers. Langzaam verkeer heeft voldoende overzicht. Brommers zijn niet toegestaan. Het argument dat het illegaal gebruik niet te handhaven is, vinden wij geen overtuigend argument. Er kunnen diverse maatregelen genomen worden dit gebruik tegen te gaan.</p> <p>Aangezien het voor brommers niet is toegestaan de brug te gebruiken dient er geen rekening gehouden te worden met geluidsoverlast door brommers.</p> <p>De gemeente vindt het belangrijk om de wijk zowel fysiek als sociaal onderdeel uit te laten maken van De Kwakel. Met de langzaam-verkeersverbinding naar de Hooilaan wordt de sociale samenhang van de nieuwe wijk met de rest van De Kwakel bevorderd. De brug zal gebruikt kunnen worden door fietsers en wandelaars. Geluidsoverlast door bovengenoemde passanten zal minimaal zijn. Belangrijk is dat het geen ontsluitingsroute maar een verbindingsroute is. Doorgaand langzaam verkeer zal voor de hoofdontsluitingen direct naar de Boterdijk kiezen.</p> <p>De gemeente kan geen garantie geven dat de brug niet als hangplek gebruikt zal worden. Maar dat kan de gemeente voor geen enkele plek geven. Uit ervaring met de wijk De Kwakel – achter de kerk blijkt de brug niet gebruikt te worden als hangplek. Bovendien worden dergelijke ongewenste hangplekken tegen gegaan door in De Kwakel voldoende plekken voor jongeren te creëren. In stedenbouwkundige ontwerpen wordt het vermijden van hangplekken zorgvuldig</p>	<p>De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

	eisen bij het college van B&W	<p>meegenomen. In het geval dat er 'hangplekken' ontstaan, kunnen er maatregelen genomen worden. Het argument 'hangplek' zien wij in onderhavig geval niet als een zwaarwegend ruimtelijk argument.</p> <p>Belanghebbende geeft aan dat wij de reactie op het voorontwerp m.b.t. inbrekers verkeerd hebben geïnterpreteerd. Er wordt namelijk niet beweerd dat er een toename van inbrekers ontstaat, maar dat er een extra ontsnappingsroute ontstaat.</p> <p>Een inbreker kan op verschillende manieren de wijk inkomen en verlaten. Dat de brug mogelijk voorziet in een extra ontsnappingsroute weegt als argument niet per definitie zwaarder dan de overige belanghebbenden die positief belang hebben bij de brug. Daarnaast zal het gebruik van de brug zorgen voor extra sociale controle.</p> <p>Belanghebbende geeft aan dat de brug niet noodzakelijk is voor het ontsluiten van de wijk. De brug heeft een fysieke en sociale functie om de wijk onderdeel te laten uitmaken van De Kwakel.</p> <p>De opmerking met betrekking tot een eventuele schadeclaim wordt ter kennisneming aangenomen.</p>	
	Belanghebbende 3, Boterdijk 175		
03	<p>Belanghebbende geeft in zijn reactie aan, dat woningbouw een ongewenste ontwikkeling is:</p> <ol style="list-style-type: none"> Te zware verkeersbelasting voor de Boterdijk, verkeersveiligheid, geluidoverlast. Belanghebbende informeert naar verkeersonderzoek. Woningen te dicht op perceel gebouwd; hierdoor minder lichtinval, beperking uitzicht Woningbouw tast open landschappelijk karakter aan Noodzaak van woningbouw Wordt geen rekening gehouden met belang van belanghebbenden. 	<p>In het kader van de ontwikkeling 'De Kwakel-Zuid' is in juni 2010 een verkeerskundig onderzoek gedaan door Goudappel Coffeng BV naar de consequenties van de nieuwe ontwikkelingen. In het onderzoek is ook rekening gehouden met de omlegging van de N201. Gesteld kan worden, dat de hoeveelheid verkeer groeit tussen 2008 en 2020. De groei komt ongeveer overeen met de groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen. Wanneer gekeken wordt naar het verschil tussen de autonome toekomstige situatie en de toekomst inclusief de ontwikkeling De Kwakel-Zuid, dan blijkt dat de grootste groei zich voordoet in de autonome situatie. Op alle wegen in De Kwakel wordt het behoorlijk drukker. De groei die zich voordoet als gevolg van de ontwikkeling van De Kwakel-Zuid is relatief beperkt.</p> <p>De vigerende bestemming is 'Agrarisch Doeleinden III'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken, inclusief kassen. De intentie bestaat</p>	De inspraakreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan

		<p>woningbouw te realiseren, maar in de vigerende situatie bestaat ook een mogelijkheid gebouwen, waaronder kassen te realiseren met een hoogte van 8 meter. Dit is geen open landschappelijk karakter. De realisatie van grondgebonden woningen betekent kleinschaliger bouwen met een beperkte footprint ten opzicht van bijvoorbeeld een kassencomplex. De geplande bouw zal derhalve een opener karakter hebben dan de in de huidige situatie mogelijke agrarische bouwblokken.</p> <p>Het belang van woningbouw is verwoord in de Woonvisie 2009-2012. De gemeente wil haar woningmarktpositie behouden en waar mogelijk versterken, met name ook in de kern van De Kwakel. Woningbouw heeft een afremmend effect op ontwikkelingen als vergrijzing en afname van het aantal gezinnen. Daarnaast is doorstroming in de woningmarkt een belangrijke opgave vanuit de Woonvisie.</p> <p>Het plangebied De Kwakel-zuid ligt in een gebied waar sterk verouderde kassencomplexen zijn gesitueerd. De kassen komen niet voor vernieuwing in aanmerking, door de ongunstige ligging en afmeting van de kavels. De in de kassen gevestigde bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar een kassenconcentratiegebied. De noodzaak tot omvorming van de leeggekomen kassencomplexen en de behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties heeft geleid tot de keuze dit betreffende gebied om te vormen in woongebied.</p>	
04	Belanghebbende 4		
	<p>De bewoners van de Boterdijk 185 hebben bezwaarpunten met betrekking tot het ontwikkelingsplan de Kwakel-Zuid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • parkeerplaatsen grenzend aan percelen die liggen op de hoek Boterdijk/Traverse. Er zou aan de parkeernorm voldaan kunnen worden middels een verplaatsing van de parkeerplaatsen naar het begin van de Traverse tussen de bomen. 	<p>De parkeerplaatsen voor het plangebied De Kwakel-Zuid moeten voldoen aan de parkeernorm (van 1,7 auto per woning) die in de bebouwingsleidraad genoemd staan.</p> <p>Naar aanleiding van de reactie op het voorontwerp heeft de gemeente het aangedragen voorstel onderzocht. De parkeerplaatsen dienen in het gebied gesitueerd te worden, anders ontstaat er door gebruik in de naastgelegen wijk toch een parkeerdruk in de nieuwe wijk. Daarnaast neemt de parkeerdruk in de naastgelegen wijk toe. Het is daarom niet mogelijk de parkeerplaatsen op een andere locatie te realiseren.</p> <p>Om voldoende ruimte tussen de parkeerplaatsen en de woning van de</p>	<p>De inspraakreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Bezwaar tegen voorgenomen aan- en toevoerroute van het bouwverkeer. Hierover spreken de bewoners hun grootste zorg uit. De eigenaren zijn bang voor schade als gevolg van trillingen van het bouwverkeer. • Belanghebbende geeft aan dat sloop in januari 2011 begint en geeft aan niet akkoord te zijn met de route over de Boterdijk. • Belanghebbende wil 'kosten baten berekening' ontvangen. 	<p>belanghebbende te bepalen wordt de standaard normen van het CROW gehanteerd.</p> <p>Alle schade aan de bestaande woningen die worden veroorzaakt door de ontwikkeling van de woonwijk de Kwakel-Zuid valt privaatrechtelijk onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar of door haar gecontracteerde partijen. De gemeente dringt er bij de ontwikkelaar op aan om adequaat verzekerd te zijn en met de huidige omwonenden goede afspraken te maken wat betreft mogelijke schade.</p> <p>Middels verkeersmaatregelen wil de gemeente de overlast voor de verkeersveiligheid en de bewoners zoveel mogelijk beperken. Op korte termijn wordt een gewichtsbepanking voor vrachtverkeer ingesteld waardoor de belasting op de Boterdijk afneemt. Ook worden er passeerstroken aangebracht zodat vrachtverkeer elkaar kan passeren. Er is een alternatieve verkeersroute voorgesteld om het bouwverkeer eerder van de Boterdijk te laten afslaan. Deze route zal voor vele bewoners aan de Boterdijk een forse beperking van de overlast met zich mee brengen. Het realiseren van deze route hangt af van de planologische procedure, indien er bezwaar wordt gemaakt tegen deze route dan zal het bouwverkeer toch over de Boterdijk gaan. De bewoners worden regelmatig geïnformeerd over de te nemen voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De door de ontwikkelaar af te sluiten verzekeringen bevatten verplichtingen om zogenaamde nulmetingen te verrichten aan de hand waarvan eventuele schade kan worden geconstateerd. Bewoners hebben zelf een verantwoordelijkheid om goede afspraken vast leggen met de ontwikkelaar.</p>	
05	Belanghebbende 5		
	Belanghebbende is eigenaar van 4 percelen gelegen aansluitend aan het plangebied van De Kwakel-Zuid waarop de familie graag woningbouw zou willen realiseren.	Het perceel is in 2008 opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Reden hiervoor was dat het vanuit de aard en bestemming van het perceel, en analoog aan andere agrarische percelen ten zuiden van de Drechtdijk, logischer was om ook dit perceel op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor deze herziening is de normale, wettelijke procedure met bijbehorende	De inspraakreactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>bekendmakingen gevolgd. Hierbij is de aard van de bestemming niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan <i>“De Kwakel – Boterdijk 1992”</i></p> <p>Het bedoelde perceel ligt ten zuiden van De Kwakel-zuid, en ten oosten van de Hooilaan. In 1998 is voor dit gebied inclusief het gebied De Kwakel achter de kerk en De Kwakel-zuid een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van woningbouw. De provincie heeft op 10 juni 1999 aan nagenoeg dit gehele bestemmingsplan goedkeuring onthouden. De belangrijkste reden was dat woningbouw op deze percelen strijdig was met het streekplan. Daarin stond dat de Uithoornse polder haar open karakter moet behouden en uitbreiding van de woningvoorraad ten zuiden van Uithoorn ongewenst is. Daarbij was GS uit volkshuisvestelijk oogpunt bezien van mening dat de noodzaak en urgentie voor deze woningbouw onvoldoende was.</p> <p>In 2006 is door het Rijk de Nota Ruimte vastgesteld. Daarin is opgenomen dat binnen de 20 Ke zone van Schiphol geen nieuwe uitleglocaties zijn toegestaan. Uitzondering zijn de locaties die in het streekplan Noord-Holland Zuid zijn opgenomen. De Kwakel-Zuid behoort hiertoe. Abusievelijk heeft de provincie dit niet verwerkt op de plankaart, zodat VROM bezwaar heeft gemaakt tegen het voorontwerp bestemmingsplan De Kwakel-Zuid. Na intensief overleg is VROM overtuigd van de fout van de provincie en wordt de kaart aangepast, zodat er wel woningbouw mogelijk is op locatie De Kwakel-Zuid. De locatie Omtzigt valt niet onder de regeling, want de locatie is niet in ontwikkeling. De discussie met de provincie gaat over het feit dat de locatie wel genoemd stond, maar dat dit niet correct op de kaart was weergegeven. Onderhavige locatie werd niet genoemd, dus dit was niet relevant (zie <i>bijlage: kaart rode contour streekplan Noord-Holland-Zuid 2003</i>).</p> <p>In het bestemmingsplan <i>“De Kwakel 1987”</i> lag de bestemming <i>“Agrarische doeleinden III”</i> op het perceel. Binnen deze bestemming waren kassen mogelijk. In 1992 is het bestemmingsplan <i>“De Kwakel – Boterdijk 1992”</i> vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd op het voorste gedeelte van het perceel van Omtzigt de woningbouw rondom de Hooilaan mogelijk. In datzelfde bestemmingsplan is op het achterste gedeelte van het perceel de bestemming veranderd naar <i>“Agrarische doeleinden I”</i>, omdat het – na overleg met de eigenaar –</p>	
--	--	--

		<p>niet meer realistisch was om aansluitend op de woningbouwontwikkeling kassen te laten bestaan. Omdat binnen het voorliggende bestemmingsplan De Kwakel geen agrarische gronden zitten, is bij de 1^{ste} herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2008) de bestemming “Agrarische doeleinden I” één op één overgenomen.</p> <p>In het kader van de ontwikkeling ‘De Kwakel-Zuid’ is in juni 2010 een verkeerskundig onderzoek gedaan door Goudappel Coffeng BV naar de consequenties van de nieuwe ontwikkelingen. In het onderzoek is ook rekening gehouden met de omlegging van de N201. Gesteld kan worden, dat de hoeveelheid verkeer groeit tussen 2008 en 2020. De groei komt ongeveer overeen met de groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen. Wanneer gekeken wordt naar het verschil tussen de autonome toekomstige situatie en de toekomst inclusief de ontwikkeling De Kwakel-Zuid, dan blijkt dat de grootste groei zich voordoet in de autonome situatie. Op alle wegen in De Kwakel wordt het behoorlijk drukker. De groei die zich voordoet als gevolg van de ontwikkeling van De Kwakel-Zuid is relatief beperkt.</p> <p>Met betrekking tot informatievoorziening omtrent bestemmingsplan De Kwakel-Zuid is de normale, wettelijke procedure met bijbehorende bekendmakingen gevolgd. Daarnaast is een informatieavond in De Kwakel gehouden.</p>	
06	Waternet		
	<p>Waternet geeft aan op 12 november 2004, in mei 2007 en 25 oktober 2010 een wateradvies te hebben afgegeven waarbij ze aangaven niet in te stemmen met het plan. De huidige waterparagraaf geeft nog steeds geen onderbouwde keuze van maatregelen om de grondwateroverlast te voorkomen. Er dient een nadere onderbouwing te komen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wijze van ophogen • Effect van demping van sloten op de 	<p>In de waterparagraaf wordt opgenomen, dat er een geohydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd.</p>	<p>De zienswijze geeft ons aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

	grondwaterstand.		
07	Gemeente Aalsmeer		
	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen zijn.		
08	Gemeente Haarlemmermeer		
	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen zijn.		
09	Provincie Noord-Holland		
	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen zijn.		

