

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwendeld 3 en 4

Het ontwerp van het bestemmingsplan Leeuwendeld 3 en 4 heeft van 26 september 2013 tot en met 6 november 2013 ter inzage gelegen.

Deze zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend en ontvankelijk.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

1. Vereniging van Eigenaren Leeuwendeld 1 (VVE Leeuwendeld 1);
2. Prorail.

Daarnaast zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen.

Algemeen

De plannen voor het realiseren van een woonwijk in de bloemendalerpolder stammen al uit de jaren '90. In verschillende nota's van zowel het rijk als de provincie wordt de mogelijkheid geboden voor een woonwijk in de Bloemendalerpolder langs het spoor. De bebouwing van de specifieke locatie Leeuwendeld is ook opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie 2030, vastgesteld september 2001. Hierin is de driehoek Leeuwendeld (fase 1, 2, 3 en 4) aangewezen als transformatie gebied naar nieuw woonmilieu.

Het eerste deel van Leeuwendeld (Leeuwendeld 1) is gerealiseerd in 1996 en 1997. In 2008 is begonnen met de realisatie van Leeuwendeld 2. Leeuwendeld 2 is inmiddels opgeleverd en het wordt bewoond. Leeuwendeld 3 en 4 is het laatste deel van Leeuwendeld dat wordt gerealiseerd. Op 10 mei 2012 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Deze kaders vormen het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Ad 1) Vereniging van Eigenaren Leeuwendeld 1.

Er is een aantal keer overleg geweest met de VVE Leeuwendeld 1. Daarnaast heeft de VVE ook een uitgebreide inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen de VVE bedanken voor de input die zij hebben gegeven. Hieronder wordt op de argumenten die zijn aangedragen specifiek ingegaan.

1. Bebouwing direct tegenover Leeuwendeld 1

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een maximering tot drie bouwlagen dan wel 11 meter bouwhoogte langs de nieuwe ontsluitingsweg vast te leggen. Hierbij worden de argumenten verminderde vangst van zonlicht, vermindering van waarde van de woning en de aansluiting met Leeuwendeld 1 in het kader van de welstandsnota aangedragen.

Reactie gemeente:

Door een maximaal percentage van hoge bebouwing op te nemen is inderdaad getracht een middenweg te zoeken tussen de (al in het voortraject aangegeven) wensen van de bewoners van Leeuwendeld 1 en de wens van de gemeenteraad voor een voorname toegangsweg. Het opnemen van een percentage ligt in lijn met het voorstel uit de inspraakreactie van de VVE Leeuwendeld 1. In de inspraakreactie verzoekt de VVE Leeuwendeld 1 subsidiair om een percentage van hoge bebouwing op te nemen.

Om een voorname uitstraling te bewerkstelligen wordt een geparcelleerd beeld voorgestaan, als het ware een grachtenwand met grotere en kleinere geschakelde volumes. Om de voorname uitstraling te behouden, maar ook tegemoet te komen aan de wens voor lagere bebouwing is gezocht naar een middenweg. Er is gekozen voor een percentage van 60% aan hoge bebouwing. Het percentage van 60% hoge bebouwing tot 14 meter past binnen de kaders die door de raad gesteld zijn en het plan blijft daarmee ook stedenbouwkundig verantwoord.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Bezonnig

Gesteld wordt dat de bezonningsstudie niet toereikend is, omdat er geen momenten na 18.00 uur 's avonds zijn onderzocht. Daarnaast wordt opgeworpen dat de bezonningsstudie voorbij gaat aan het gegeven dat zelfs wanneer niet de directe vangst van zonlicht wordt weggenomen de bebouwing vooral in de winter voor meer somberheid zal zorgen. Ook schaduwen die niet direct op de betreffende woningen in Leeuwendeld 1 vallen, hebben effect op het aanwezige licht.

Reactie gemeente:

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonnig voor bebouwing. Wel bestaan normen van TNO: een "lichte" norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een "strengere" norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat aan de TNO- norm van minimaal 3 bezonningsuren per etmaal in de zomerperiode zeker wordt voldaan. In de winterperiode wordt in ieder geval voldaan aan de 'lichte' TNO-norm van 2 bezonningsuren per etmaal. Overigens wordt alleen op 21 maart om 18.00 uur de schaduw veroorzaakt door de nieuwe bebouwing.

De uitgevoerde bezonningsstudie bevatte geen resultaten voor het tijdstip 20.00 uur in de zomer. Daarom wordt het tijdstip 20.00 uur op 21 juni alsnog aan de bezonningsstudie toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat er op dit tijdstip geen sprake is van schaduwwerking op de bestaande woningen langs de ontsluitingsweg.

De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt tussen de 46 en de 60 meter. Een afstand van 46 meter tussen woningen binnen de bebouwde kom kan er wat betreft schaduwwerking niet toe leiden dat het plan met de huidige bouwhoogte(s) niet uitvoerbaar is. Dat enig zonlicht wordt weggenomen door bebouwing moet in een stedelijke omgeving als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd. Er ontstaat door de nieuwe bebouwing geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

De bezonningsstudie wordt uitgebreid. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Vermindering waarde woning

Gesteld wordt dat een daling van de gele woningen in Leeuwendeld 1 door de komst van nieuwe woningen verwacht mag worden.

Reactie gemeente:

Indien de waarde van de woningen door de nieuwe bebouwing daalt, is het mogelijk om bij het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Welstandsnota

In de Welstandsnota wordt op pag. 63 aangegeven dat het beleid gericht is op het behouden van specifieke karakteristiek en de beeldkwaliteit van de kantoren en woningen. Het zou vreemd zijn dat -terwijl een bepaalde welstand binnen Leeuwendeld 1 goed wordt bewaakt- nu in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geopend dat direct aan de overkant, maar

net buiten Leeuwendveld 1, een wezenlijk andere welstand zal bestaan.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt bij het ontwerp zijn de door de raad vastgestelde kaders. Voor de bebouwing langs de ontsluitingsweg geldt dat de woningen een voorname uitstraling moeten hebben uitgevoerd in maximaal 4 bouwlagen. Daarnaast dient de bebouwing gekenmerkt te worden door warme kleuren baksteen en stevige kappen.

In de Welstandsnota zijn voor nieuwe ontwikkelingen nog geen specifieke welstandseisen vastgelegd. In het geval van Leeuwendveld 3 en 4 wordt het stedenbouwkundig ontwerp aan de stedenbouwkundige van de gemeente Weesp voorgelegd en besproken met de welstandscommissie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

1a. Percentage van 30 in akoestisch onderzoek

Verzocht wordt om het akoestisch onderzoek aan te passen. Zodat het percentage van de hoogte van bebouwing uit het akoestisch onderzoek aansluit bij de toelichting en de verbeelding.

Reactie gemeente:

Het is juist dat de percentages uit het akoestisch onderzoek nog niet overeenkomen met de percentages genoemd in de verbeelding.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

1b. Hoogte van 14 meter

Verzocht wordt er zorg voor te dragen dat in het bestemmingsplan de verhouding van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw tot het NAP wordt vastgelegd, in die zin dat wordt uitgesloten dat dit terrein feitelijk hoger kan komen te liggen dan het straatniveau in Leeuwendveld I.

Reactie gemeente:

De hoogte van het afgewerkte terrein is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Voor het meten van de bouwhoogte wordt in alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente dezelfde systematiek gehanteerd. In het programma van eisen (civiel-technisch) is afgesproken dat bij de bouw voldaan moet worden aan de landelijke SBR richtlijnen ten aanzien van "ontwatering in stedelijk gebied". Bij Leeuwendveld 3 en 4 worden dan ook geen bijzonderheden verwacht.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Parkeren

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan met betrekking tot het parkeren begrenzings vast te leggen die het bestemmingsplan minder vrijblijvend maken en die waarborgen dat in Leeuwendveld III/IV voldoende parkeergelegenheid zal bestaan. Dit zou kunnen geschieden door in het bestemmingsplan een omschrijving van de dure, middeldure en goedkope woningen op te nemen waarbij wordt aangesloten bij de Woonvisie of door in het bestemmingsplan vast te leggen welke percentages aan dure, middeldure en goedkope moeten worden gerealiseerd of door in het bestemmingsplan een minimum aantal parkeerplaatsen vast te leggen dat aangelegd moet worden. Daarbij kan aan een aantal van 400 worden gedacht.

Reactie gemeente:

Door het opnemen van parkeernormen in de regels wordt gewaarborgd dat er per woning parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op de cijfers uit de CROW (publicatie 182 parkeerkcijfers- basis voor parkeernormering) en de parkeernota van de gemeente. Het uitgangspunt van de CROW is dat bij dure woningen vaak meer parkeerbehoefte bestaat dan bij goedkope woningen. Daarom wordt er per woningcategorie een parkeernorm gesteld. In paragraaf 2.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de woonvisie omschreven. In deze paragraaf wordt een omschrijving per woningcategorie gegeven inclusief prijs.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2a. Parkeerplaatsen direct naast ontsluitingsweg

Verzocht wordt om op te nemen dat direct naast de ontsluitingsweg (tussen Leeuwendeld I en Leeuwendeld 3 en 4) geen parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. Het bestemmingsplan zou ruimte moeten laten voor de aanleg van parkeergelegenheid op de Leeuwendeldseweg, niet ver van de ontsluitingsweg.

Reactie gemeente:

Om voldoende ruimte te kunnen creëren voor parkeerplaatsen maakt het bestemmingsplan het ook mogelijk om te parkeren langs de ontsluitingsweg. De wens blijft om bezoekersparkeren aan de voorkant van de woningen te realiseren. Waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd is nog niet bekend. Daarom wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor parkeren langs de ontsluitingsweg opengehouden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Openbaar vervoer

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat direct naast de ontsluitingsweg (tussen Leeuwendeld I en Leeuwendeld III/IV) geen bushalte mag worden aangelegd.

Reactie gemeente:

Net zoals de andere bestemmingsplannen in Weesp, maakt het bestemmingsplan Leeuwendeld 3 en 4 het mogelijk om een bushalte in de bestemming verkeer te realiseren. Een bushalte in de buurt is een algemeen belang. Daarnaast is de keuze voor een plek van een bushalte nog niet genomen. De mogelijkheid tot het realiseren van een bushalte wordt opengehouden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

4. Natuur

Verzocht wordt om niet zonder meer akkoord te gaan met de ten aanzien van de ringslang getrokken conclusie en op een geschikt moment nader (en grondiger) onderzoek naar de aanwezigheid van de ringslang in het plangebied te laten plaatsvinden hetzij door ons hetzij door de gemeente dan wel, uitgaande van de aanwezigheid van de ringslang in het plangebied, aan te dringen op naleving van de voorschriften van de Flora- en Faunawet.

Reactie gemeente:

Het plangebied is door onderzoeksbureau Oranjewoud verschillende malen bezocht en er is een bureaustudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plangebied geen onderdeel uit maakt van de functionele leefomgeving van de ringslang. Het soortenonderzoek naar de

ringslang is uitgevoerd conform de 'Handleiding voor het monitoren van reptielen in Nederland'. In overleg met de dienst Regelingen is besloten de ontheffingsaanvraag aan te vullen in de zin dat ook voor de ringslang en de heikikker ontheffing wordt aangevraagd. Voor een inhoudelijke reactie op dit gedeelte wordt verwezen naar de memo die ter aanvulling is opgesteld.

Conclusie:

Aan het bestemmingsplan wordt een memo toegevoegd.

4a Rugstreepad

Verzocht wordt om niet zonder meer akkoord te gaan met de ten aanzien van de rugstreepad getrokken conclusie en op een geschikt moment nader (en grondiger) onderzoek naar de aanwezigheid van de rugstreepad in het plangebied te laten plaatsvinden hetzij door ons hetzij door de gemeente dan wel, uitgaande van de aanwezigheid van de rugstreepad in het plangebied, aan te dringen op naleving van de voorschriften van de Flora- en Faunawet.

Reactie gemeente:

Uit het aanvullend flora- en fauna onderzoek blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van de rugstreepad. Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de rugstreepad door groenstroken dusdanig in te richten dat deze van waarde zijn voor de soort als foerageer- en overwinteringsgebied. Omdat de rugstreepad een strikt beschermde habitatrichtlijnsoort is, is in het kader van de Flora- en Faunawet een ontheffing aangevraagd. Voor de start van de uitvoeringsfase zal de ontheffing zijn verleend. Een uitgebreide reactie op dit deel van de zienswijze is in een memo verwerkt.

Conclusie:

Aan het bestemmingsplan wordt een memo toegevoegd.

5. Watertoets

Verzocht wordt te bevorderen dat de watertoets een minder vrijblijvende insteek krijgt en dat de watertoets (zoals die van rijksoverheidszijde wordt voorgestaan) alsnog volwaardig gestalte krijgt waarbij in het bijzonder ook aandacht moet worden besteed aan de gevolgen voor het watersysteem op minder globaal niveau.

Reactie gemeente:

In overleg met Waternet is de watertoets in het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de verbeelding aangepast. Op verzoek van Waternet is de watergang langs de ontsluitingsweg op de verbeelding opgenomen. Er is hierbij rekening gehouden met de benodigde watercompensatie. De bestaande sloot is namelijk smaller dan de sloot die op de verbeelding staat aangegeven. Daarnaast bevatten de regels van het bestemmingsplan compenserende maatregelen bij toename van verharding. Omdat sprake is van een flexibel bestemmingsplan is het echter niet mogelijk om exacte getallen op voorhand te noemen.

Wij hebben van Waternet geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is dit onderdeel van de zienswijze ter controle aan Waternet voorgelegd. Waternet is akkoord. De watertoets wordt als voldoende beschouwd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

6. Veiligheid

Verzocht wordt erop aan te dringen dat de rapportage betreffende het Onderzoek externe veiligheid alsnog wordt voltooid.

Reactie gemeente:

Wij begrijpen uw opmerking. Het onderzoek externe veiligheid wordt afgerond en correct opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de ontbrekende onderdelen levert de brandweer Gooi en Vechtstreek input.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

7. Verkeersintensiteiten en akoestiek

Verzocht wordt er zorg voor te dragen dat het onderzoek naar de verkeersintensiteiten op de Leeuwendeldseweg en de daarmee samenhangende akoestiek gecompleteerd wordt door ook de jaren tussen de verwachte feitelijke realisering van Leeuwendeld III/IV en 2023 in het onderzoek te betrekken.

Reactie gemeente:

Het akoestisch onderzoek welke ten grondslag lag aan het voorontwerpbestemmingsplan betreft het akoestisch onderzoek van 23 november 2012 revisie 00. In dit akoestisch onderzoek is voor wat betreft de verkeersintensiteit op de Leeuwendeldseweg uitgegaan van het rapport 'Verfijning en kalibratie verkeersmodel Weesp, Beknopte technische rapportage verkeersmodel' met kenmerk PBD01203/SIs/0054 van Goudappel en Goffeng d.d. 17 september 2012. In die versie van het akoestisch onderzoek was het uitgangspunt dat de verkeersintensiteit op de Leeuwendeldseweg in 2023 2182 mvt/etmaal bedraagt. Deze verkeersintensiteit is lager dan de huidige verkeersintensiteit. Uitgangspunt van dat rapport was dat de nieuwe ontsluitingsweg langs het ARK in gebruik is en dat de nieuwe ontsluitingsweg de Leeuwendeldseweg verkeersluwer maakt. Omdat dat tot 2020 niet het geval zal zijn, was dat onjuist en is met de inspraakreactie terecht gewezen op deze lacune.

Daarom is in het akoestisch onderzoek welke ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan d.d. 25 juli 2013 revisie 05 uitgegaan van de autonome toename op de Leeuwendeldseweg tot 2023 zonder de aanwezigheid van de nieuwe ontsluitingsweg langs het ARK (worst case scenario dus). Er is dus rekening gehouden met de maximale verkeersintensiteit tussen heden en 2023. De gehanteerde verkeersintensiteit op de Leeuwendeldseweg bedraagt 6601 mvt/etmaal in plaats van 2182 mvt/etmaal en is dus representatief voor alle tussen liggende jaren.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Ad 2) Prorail

OV Saal MLT

De staatssecretaris van infrastructuur en milieu heeft besluiten genomen ten aanzien van de middellange termijn maatregelen van het project Openbaar Vervoer Schiphol Amsterdam Almere Lelystad (OV Saal MLT). Hiervoor wordt verwezen naar de brief van de staatssecretaris van 28 augustus 2013. Om invulling te geven aan de ambitie van hoogfrequent spoorvervoer op de SAAL- corridor zal het station Weesp worden uitgebreid van 6 naar 8 sporen. De plannen voor spooruitbreiding zijn nog niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Leeuwendeld 3 en 4. Verzocht wordt daar in het bestemmingsplan aandacht aan te besteden.

Daarnaast zal er als gevolg van OV Saal MLT sprake zijn van meer treinen die bovendien dichter langs Leeuwendeld komen te rijden. Om te zorgen voor toekomst vaste

geluidmaatregelen voor Leeuwendeld stelt prorail voor om tot afstemming te komen tussen beide projecten. Voorgesteld wordt om hierover met elkaar in overleg te gaan.

Reactie gemeente:

De brief van de staatssecretaris ontvingen wij kort voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging. Er is nog niets bekend over de invulling van OV Saal MLT. Daarom wordt MLT OV Saal niet in het bestemmingsplan opgenomen. Op 5 december heeft een eerste ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en prorail. Afgesproken is dat prorail en de gemeente contact houden over de invulling en afstemming van OV Saal ter hoogte van Leeuwendeld 3 en 4.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Titel Leeuwendeld i.p.v. Leeuweveld.
- Hoogte nog niet goed geregeld in digitale versie. Er staat nog vrije tekst i.p.v. percentage.
- Zuidelijke grens sluit nog niet goed aan op bestemmingsplan stedelijk gebied.

Regels

- Randvoorwaarden uit hogere waarden beleid opnemen in regels.

Bezonningsstudie

- De bezonningsstudie op onderdelen aanpassen.

Externe veiligheid

- Het advies van de brandweer wordt opgenomen in het onderzoek externe veiligheid. Het plaatsen van appartementencomplexen binnen de zone van 150 meter van het gasvulpunt blijft in het bestemmingsplan mogelijk. Dit is een ontwerpogave. Bij het ontwerp zal rekening gehouden worden met voldoende vluchtroutes en blusvoorzieningen. Hierbij zal de brandweer nauw betrokken worden. Indien het appartementencomplex geschikt wordt voor niet- zelfredzame mensen zal aan de veiligheid extra aandacht worden besteed.