

Nota van inspraak van het voorontwerp bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en landschapsontwikkelingsplan Bloemendalerpolder

1. 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).

Het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd en is toegezonden voor overleg is met nadruk een voorontwerp. De resultaten van de Milieu Effect Rapportage waren nog niet in het voorontwerp verwerkt. Daarnaast was de toelichting op onderdelen nog niet compleet omdat bepaalde onderzoeken op het gebied van bijvoorbeeld ecologie of verkeer nog niet gereed waren ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp. De aanvullende gegevens zullen (uiteraard) wel worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ten opzichte van het voorontwerp nog aangepast naar aanleiding van de inspraak en overlegreacties. Daar waar dat het geval is wordt dat expliciet aangegeven als commentaar op een overleg- of inspraakreactie. Aanpassingen kunnen tevens worden doorgevoerd naar aanleiding van overleg of bespreking van de stukken. Tenslotte zullen omissies en gebreken uit het voorontwerp, voor zover al niet geconstateerd door insprekers, uiteraard ook worden hersteld.

2. Overleg ex art 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende instanties:

- Gemeente Diemen
- Gemeente Naarden
- Gewestelijke Afvalstoffen Dienst
- Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf
- Provincie Noord-Holland
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Brandweer Gooi- en Vechtstreek
- Rijkswaterstaat West-Nederland
- Rijkswaterstaat Midden-Nederland
- Pro Rail
- TenneT
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Waternet
- N.V. Nederlandse Gasunie

- LTO Noord
- OFGV (regionale omgevingsdienst)

Hieronder zijn de ontvangen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. De overlegreactie is steeds cursief en genummerd weergegeven. De gemeentelijke reactie volgt daarna.

2.1 Provincie Noord-Holland

2.1.1 De provincie heeft getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De ontwikkeling voldoet aan de eisen van bouwen buiten bestaand bebouwd gebied vanwege de ligging in een transformatiegebied. Wel dient te worden voldaan aan de eisen inzake ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 PRV). In navolging van het ARO-advies adviseren wij op dit positief. Wij adviseren u om bij de planuitwerking te kijken naar de borging van de groen-blaauwe kwaliteit in het bestemmingsplan.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt ook een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan zijn de programma's van eisen voor rood (het te bebouwen gebied), groen (het recreatiegebied) en blauw (het water) als locatie-eis opgenomen en juridisch verankerd. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal belangrijke structurerende landschapselementen middels een aanduiding op de verbeelding opgenomen en is het stadspark tussen de Bloemendalerpolder en de wijken Leeuwenveld als zodanig bestemd. De door de ARO gewenste borging is daarmee verzekerd.

Daarnaast wordt ook een landschapsontwikkelingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze plannen worden door de raden van zowel de gemeente Weesp als de gemeente Muiden vastgesteld en vormen een kader voor de gebiedsinrichting.

2.1.2. Stelling van Amsterdam: op de ontwikkeling van de sluis en de jachthaven is artikel 22 van de PRV van toepassing. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits wordt voldaan aan dit artikel.

Dit is bekend, de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp op dit punt aangevuld.

2.1.3. Detailhandel: op grond van artikel 5 van de PRV dient u het plan voor te leggen aan de Regionale Adviescommissie (RAC).

Het plan is voorgelegd aan het RAC. Het RAC heeft een positief advies uitgebracht. De vragen en opmerkingen van het RAC zijn verwerkt in het distributie planologisch onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1.4. In het bestemmingsplan ligt een regionale waterkering langs de Vecht. Er is een vrijwaringzone opgenomen, zodat wordt voldaan aan artikel 30 van de PRV.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.1.5. Natura2000: Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Natura 2000 gebieden. Wij verzoeken u de uitkomsten van het MER op dit punt op te nemen in de toelichting zodat inzichtelijk wordt of significante negatieve effecten uitgesloten kunnen worden.

In het kader van het MER is een passende beoordeling opgesteld. Het MER is onderdeel van het bestemmingsplan en wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

2.1.6. Aardkundig monument: De locatie van de sluis en de jachthaven ligt in een aardkundig monument. Voor graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter dient een zwaarwegend maatschappelijk belang te worden aangetoond. Wij verzoeken u in het ontwerp vast een nadere onderbouwing op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan is hier nader op ingegaan een nadere onderbouwing opgenomen. In het kader van de aanvraag voor een ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening zal nader op het zwaarwegend maatschappelijk belang van de sluis worden ingegaan.

2.2 Luchtverkeersleiding Nederland

2.2.1 In het plangebied staat de LVNL locator Weesp. De locator zal eind 2014 of in 2015 worden ontmanteld. Er is derhalve geen aanleiding meer om hier in het bestemmingsplan rekening mee te houden.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.3 Rijkswaterstaat Midden-Nederland en West-Nederland

2.3.1 Wij verzoeken u om in de toelichting melding te maken dat de oostelijke kering van het Amsterdam Rijnkanaal in beheer is bij Rijkswaterstaat en dat deze kering onder het regime van de Waterwet valt.

Dit is juist.

Aanpassingen in het ontwerp: toelichting aanvullen met bovenstaande informatie.

2.3.2 Rijkswaterstaat heeft als wegbeheerder het belang van een goede doorstroming van en naar het hoofdwegennet. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat een belang bij het borgen van de afspraken die gemaakt zijn voor Schiphol-Amsterdam-Almere (SAA).

In het verkeersmodel van Goudappel Coffeng voor het onderliggend wegennet is de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein voldoende meegenomen. Rijkswaterstaat is wat dat betreft akkoord met het gebruik van dit model. Maar in deze verkeerscijfers is het openhouden van de verbinding tussen Maxisweg en IJburg niet meegenomen. Ik vraag u hieraan nog aandacht te besteden.

Voor de doorstroming op het onderliggend wegennet (van belang vanwege de afstroom van hoofdwegennet naar onderliggend wegennet) zijn I/C-verhoudingen op wegvakniveau niet bruikbaar, omdat de kruispunten maatgevend zijn. Ik vraag u hier gebruik te maken van verzadigingsgraden per kruispunt, dit levert dan tegelijk de benodigde input voor de afwikkeling voor openbaar vervoer en fiets.

Voor de doorstroming op de A1 zijn I/C-verhoudingen een goede indicator, maar voor het hoofdwegennet is het verkeersmodel van Goudappel Coffeng niet geschikt; hiervoor moet

gebruik worden gemaakt van cijfers uit het NRM West van Rijkswaterstaat. Deze cijfers zijn op aanvraag beschikbaar.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van RWS is een aanpassing van het verkeersmodel van Goudappel Coffeng doorgevoerd.

2.3.3 Als wegbeheerder van de A1, ziet Rijkswaterstaat erop toe dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering opwerpen voor het gebruik en beheer van de rijkswegen.

Ten behoeve van het project SAA zijn in het verleden geluidberekeningen uitgevoerd voor de A1. Sinds deze onderzoeken is echter het Reken- en Meetvoorschrift gewijzigd. Voor de berekeningen van de 48 en 53 dB-contouren dient u uit te gaan van het vigerende Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, om problemen in het vervolgtraject te voorkomen.

Ik verzoek u daarom de akoestische onderzoeken ten behoeve van dit plan aan te passen naar het nieuwe reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De akoestische onderzoeken zijn aangepast naar het nieuwe reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

2.4. Brandweer Gooi- en Vechtstreek

2.4.1 In voorliggend voorontwerp wordt correct aangegeven wat de reikwijdte van de MER is met betrekking van Externe Veiligheid. Onduidelijk is echter op welke manier deze MER, en de verantwoording in dit kader, onderdeel uit zal (gaan) maken van dit bestemmingsplan. Op dit moment is de externe veiligheid onvoldoende behandeld in dit voorontwerp.

De MER maakt integraal onderdeel uit van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig of wenselijk zijn uitkomsten op het gebied van externe veiligheid vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

2.4.2 Voor de bereikbaarheidseisen van de nood- en hulpdiensten in het algemeen hebben de Veiligheidsregio's Gooi en Vechtstreek en Flevoland de bijgevoegde Handreiking Bereikbaarheid Hulpdiensten opgesteld. De uitwerking hiervan ontbreekt in dit voorontwerp.

Over dit onderwerp zal overleg plaatsvinden met de brandweer.

2.5 N.V. Nederlandse Gasunie

2.5.1 Wij verzoeken u een ontbrekende regionale leiding op te nemen en de tracés te controleren.

De exacte tracés van de gasleidingen zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Muiden. Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen wordt onderschreven. De regionale leiding is toegevoegd op de verbeelding.

Aanpassingen in het ontwerp: toevoegen bestemming 'Leiding – Gas' ter plaatse van regionale leiding.

2.5.2 Wij verzoeken u om ter plaatse van afsluiterschema's een belemmeringszone op te nemen om te voorkomen dat te dicht wordt gebouwd op ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema.

Gelet op het eerder genoemde veiligheidsbelang, is de verbeelding aangepast.

Aanpassingen in het ontwerp: toevoegen bestemming 'Leiding – Gas' ter plaatse van belemmeringsstroken afsluiterschema's van de gasleidingen.

2.5.3 Wij streven ernaar om alle exportstations op dezelfde manier te bestemmen. Wij verzoeken u dan ook om de bestemming van het meet- en regelstation (kaart 1) te wijzigen naar 'Bedrijf - Meet- en regelstation' en het gasontvangstation naar als 'Bedrijf-Gasontvangstation'.

In het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Muiden is deze regeling reeds opgenomen. Dit is overgenomen in het ontwerp. Het bedoelde gasontvangstation ligt buiten de grenzen van het plangebied. Uitsluitend de aanwezige meet- en regelstations zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen in het ontwerp: Binnen de bestemming 'Bedrijf' is ten behoeve van de aanwezige meet- en regelstations de specifieke aanduiding 'meet- en regelstation' toegevoegd.

2.5.4 Bij nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan dient rondom een gasontvangstation een vrije zone van 4 meter te worden vrijgehouden voor noodzakelijke inspecties en onderhoud en tevens ter waarborging van de minimumafstand van het gasontvangstation voor kwetsbare objecten.

Gelet op de hierboven reeds genoemde belangen, wordt aan dit verzoek voldaan.

Aanpassingen in het ontwerp: toevoegen bestemming 'Leiding – Gas' ter plaatse van een zone van 4 meter rond de gasontvangstations.

2.5.5 In de regels voor de bestemming 'Leiding – Gas' dient te worden bepaald dat deze bestemming voor gaat op (een) andere (dubbel)bestemming(en).

Gelet op de hierboven reeds genoemde belangen, wordt aan dit verzoek voldaan.

Aanpassingen in het ontwerp: in regels van de bestemming 'Leiding – Gas' is een voorrangsbepaling opgenomen.

2.5.6 In de regels voor de bestemming 'Leiding – Gas' dient te worden bepaald dat er verbod geldt om zonder een omgevingsvergunning voorwerpen in de bodem in te drijven (...) en permanent goederen op te slaan.

Het indrijven van deze voorwerpen valt onder het bouwen van een bouwwerk, hetgeen reeds op grond van de bij het artikel behorende bouwregels is verboden. Daarnaast vallen deze activiteiten reeds onder de andere verboden voor ingrepen in de grond. Het permanent opslaan van goederen is reeds op grond van de algemene gebruiksregels verboden.

2.6 Prorail

2.6.1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het besluit tot spoorverbreding in Weesp niet genoemd. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te vullen.

De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

2.6.2. In de notitie Reikwijdte en detailniveau wordt abusievelijk gesproken over het ontwerp-Tracébesluit OV SAAL korte termijn. Dit Tracébesluit is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan is de juiste status van het besluit aangegeven.

2.7 LTO Noord

3.2.1 LTO is van mening dat agrarisch medegebruik een meerwaarde kan zijn voor het beheer van de Bloemendalerpolder. Dit biedt ook mogelijkheden om stad en platteland en landbouw weer met elkaar te verbinden. Ook kan de open polder en de verkaveling worden behouden. Wij verwijzen naar onze landschapsvisie. Wij verzoeken u om agrarisch (mede)gebruik van de groene gebieden mogelijk te maken.

Het groene gebied moet uiteraard onderhouden kunnen worden. Een verbinding tussen stad en platteland zoals door LTO geschetst biedt ook naar inzicht van de gemeenten en provincie kansen. In het bestemmingsplan is dan ook ruimte gemaakt voor een beheerboerderij en zijn agrarische beheersactiviteiten van het recreatiegebied toegestaan.

2.7.2 LTO verzoekt de gemeente om inzichtelijk te maken waarom in de agrarische bestemming geen paardenhouderijen en maneges worden toegestaan.

De regels van artikel 3 (Agrarisch met waarden) zijn dezelfde als het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Muiden. In dit bestemmingsplan is een specifiek beleid inzake paardenhouderijen opgenomen. Daarbij is geoordeeld dat met de name de bouwwerken die verband houden met paardenhouderijen, zoals rijbakken met lichtmasten, niet overal gewenst zijn in het landelijk gebied. In het gebied, dat is bestemd als 'Agrarisch met waarden' zijn geen bouwwerken toegestaan, terwijl voor het houden van paarden wel bouwwerken nodig zijn. Het ligt daarom niet in de rede om paardenhouderijen toe te staan, ook om te voorkomen dat deze bouwwerken elders in de nabijheid worden gerealiseerd.

2.7.3 Het is LTO onduidelijk waarom calamiteitenberging en baggerdepot mogelijk gemaakt worden.

Ook deze bepaling houdt verband met het beleid uit het vigerend bestemmingsplan. Daar is overwogen dat het gewenst is dat agrariërs nevenactiviteiten kunnen ontplooiën. De genoemde activiteiten moeten ingevolge de regels worden uitgevoerd in het kader van duurzaam waterbeheer. Dit past ook uitstekend bij het beheer en de doelstellingen van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder.

3. Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en het landschapsontwikkelingsplan hebben de volgende (rechts)personen een inspraakreactie ingediend:

1. De heer en mevrouw Koremans en de heer en mevrouw Van den Bosch(Rijksweg 8, Papelaan 1 en Rijksweg 9 te Muiden);
2. KNSF Vastgoed II B.V, Kruitpad 16 te Muiden;
3. S. Lengers, Weesperweg 3 te Muiden;
4. M. van den Hof en F. Esser, Lange Muiderweg 581, te Muiden;
5. G. Schaap en M. Schaap- Verdonk, Lange Muiderweg 583, te Muiden;
6. Vereniging van Eigenaren Leeuwenveld I, p.a. Lobbrich Boudgerslaan 57 te Weesp;
7. H. van Wijngaarden en J.Uiterwaal, Korte Muiderweg 16 te Weesp;
8. J.W. van den Bosch en C. van Wijngaarden, Korte Muiderweg 632, te Weesp;
9. H van Wijngaarden namens D.W. van Wijngaarden, Korte Muiderweg 14 te Weesp;
10. Architectenburo Galesloot, Korte Muiderweg 12a te Weesp;
11. J. Swier-Vlug, Korte Muiderweg 51 te Weesp;
12. Marcel Visser, Lange Muiderweg 577 en Joost van de Berg, Lange Muiderweg 578 te Weesp;
13. Wijn en Stael advocaten namens Volkerswessels Vastgoed B.V te Nieuwegein en Kennemerland Beheer B.V. te Haarlem (eigenaren perceel Korte Muiderweg 53a te Weesp;
14. Vechtplassencommissie.

3.1 De heer en mevrouw Koremans en de heer en mevrouw Van den Bosch

3.3.1. De voorgenomen gebiedsontsluitingsweg komt zonder enige bescherming langs ons huis te liggen, wat veel geluidshinder, fijnstof en stikstofoxides met zich mee zal brengen. Dit wordt versterkt door het geluidsscherm van de A1. Het lijkt ons onlogisch en oneconomisch dat er een ventweg langs de A1 en een ontsluitingsweg langs elkaar komt te liggen. Ook is er volgens ons te weinig ruimte voor deze weg. Een ringweg zorgt daarnaast voor meer vervuiling door de extra kilometers. Een route via de tijdelijke ontsluitingsweg is korter en levert minder kosten en vervuiling op.

Het laten vervallen van de ringweg en het creëren van een definitieve route langs de tijdelijke ontsluitingsweg parallel aan de Papelaan heeft een aantal zwaarwegende nadelen. Allereerst zou op deze manier een ontsluitingsweg dwars door een woonwijk worden aangelegd die de woonwijk feitelijk in twee delen splitst. De weg heeft een verkeersintensiteit die vergelijkbaar is met de Gooilandseweg in Weesp. Een dergelijke weg kan zonder een aantal verkeerslichtinstallaties niet meer veilig worden overgestoken en zal een grote barrière gaan vormen in de wijk. Op de tweede plaats zullen de woningen langs de ontsluitingsweg midden door het gebied worden geconfronteerd met hoge geluidsbelastingen. Die geluidsbelastingen zouden weggenomen moeten worden met een geluidsscherm. Een geluidsscherm langs de weg dwars door de wijk versterkt echter de tweedeling van de wijk hetgeen niet wenselijk wordt geacht.

3.3.2. Wij hebben onze huizen gekocht vanwege de ligging in het open landschap en het verre, open uitzicht. Wij willen dit open karakter rond onze woningen zoveel mogelijk behouden en wij willen meedenken om dit in de volgende versie mede vast te leggen.

Er is met de indiener van de inspraakreactie diverse malen overlegd over de inrichting van de omgeving van de woningen en het zoveel mogelijk wegnemen van geluidshinder. Voor het bestemmingsplan is in dit kader relevant dat in een geluidsscherm aan de noordzijde van de woningen is voorzien. Het geluidsscherm beschermt de woningen tegen het geluid van het verkeer op de toekomstige ontsluitingsweg. In het kader van het LOP zijn variaties op het open landschap uitgewerkt. Over de inrichting van het landschap en wat dat kan betekenen voor de inrichting van het landschap rondom de woningen van de insprekers wordt nog verder overleg gevoerd.

3.2 KNSF Vastgoed II B.V.

3.2.1 Over de toelichting: "Wij hebben geconstateerd dat op detailniveau in de tekst door het gehele voorontwerp bestemmingsplan heen, echter, weinig rekening wordt gehouden en vaak volledig lijkt te worden voorbij gegaan aan het herontwikkelingsproces en de toekomstige invulling van ons terrein."

In de tekst van het voorontwerp wordt geciteerd uit diverse vastgestelde beleidstukken. Daarbij is het ondoenlijk om alle, inmiddels wellicht gedateerde teksten, uit deze stukken van een opmerking te voorzien om de huidige stand van zaken weer te geven of iets aan te vullen. Dit komt de leesbaarheid niet ten goede en wekt onduidelijkheid op. Er is daarom gekozen om in het ontwerp zoveel mogelijk letterlijke citaten over te nemen.

Aanpassingen in het ontwerp:

De opmerkingen en suggesties in de inspraakreactie worden, ingevolge genoemd uitgangspunt, voor de volgende gevallen doorgevoerd:

- p. 11, onder de opsomming: achter'... *de ruimtelijke opgave voor de Bloemendalerpolder*' wordt toegevoegd 'en KNSF', en achter'... *kwaliteit die in de Bloemendalerpolder*' wordt toegevoegd 'en het KNSF-terrein'. - p. 22, 1^e alinea, 4e regel: 'steden' wordt vervangen door 'bestaand Muiden en Weesp

- p. 29, onder 'Veiligheid': '*participeert*' wordt vervangen door 'anticipeert'.

3.2.2. Waarom is besloten om het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng niet als bijlage opgenomen?

Op het moment van het opstellen van het voorontwerp waren enkele onderzoeken nog niet afgerond. Er zijn daarom nog geen onderzoeken bij de stukken gevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle relevante onderzoeken bij de stukken gevoegd, zo ook genoemd verkeersonderzoek, zodat het geheel in samenhang kan worden beoordeeld.

3.2.3 Er lijkt een tegenstrijdigheid te zijn met betrekking tot de aanleg van de tijdelijke ontsluitingsweg.

In het kader van het exploitatieplan en het ontwerpbestemmingsplan is dit aspect verder uitgewerkt.

3.2.4 Wij verzoeken u om op de afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan melding te maken van de ontwikkeling van ons terrein.

Het beeldkwaliteitsplan geeft een beeld van de bestaande situatie van de omgeving en een beeld van de nieuwe situatie van de polder. Het KNSF terrein behoort niet tot de nieuwe situatie en is daarom niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

3.3 S. Lengers, Weesperweg 3 te Muiden;

3.3.1 Door de situering van een woonwijk naast het huis gaat het landschappelijke karakter volledig verloren en woon ik op dat moment in een nieuwbouwwijk met alle consequenties van dien.

De nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd aan de overzijde van de korte Muiderweg/ Weesperweg. De woning komt dus niet direct in de woonwijk te liggen. Het perceel Weesperweg 3 wijzigt niet, maar de omgeving van de woning Weesperweg 3 zal inderdaad een ander karakter krijgen.

3.3.2 De bereikbaarheid van de woning en de ontsluiting van het terrein zal veranderen maar het is niet helemaal duidelijk hoe.

Er zijn geen plannen om de ontsluiting van de woning aan te passen. De gemeente zal een goede ontsluiting waarborgen.

3.3.3 Het (toeristische) fietsverkeer lijkt direct naast het huis plaats te gaan vinden hetgeen niet alleen mijn privacy aantast maar ook voor de nodige overlast zal zorgen. De oplossing is onduidelijk even als de nodige voorzieningen die getroffen dienen te worden.

In de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' is het inderdaad mogelijk om een fietspad te realiseren. De afstand tussen uw woning en het bestemmingsvlak is ongeveer 30 meter. Deze afstand wordt beschouwd als een reële afstand. Door deze afstand blijft eventuele overlast van fietsers beperkt.

3.3.3 De (sociale) veiligheid van de woonsituatie zal afnemen en daarvoor heb ik geen voorzieningen aangetroffen in uw plannen. Evenzo zijn voor de borging van de totale privacy geen voorzieningen aangetroffen.

De sociale veiligheid zal door toename van het aantal mensen in het gebied toenemen. Wij erkennen dat de totale privacy zal afnemen. Bij de planontwikkeling zal getracht worden uw privacy te waarborgen.

3.3.4 De jachthaven die gepland is naast/ nabij het perceel kan beschouwd worden als een middelgrote onderneming. De hiermee gepaard gaande activiteiten van de jachthaven exploitatie zullen voor de nodige overlast zorgen en ook daarvoor heb ik geen voorzieningen/ maatregelen in uw voorontwerp aangetroffen.

Dat een jachthaven met horecagelegenheid enige vorm van overlast kan geven ten opzichte van de thans bestaande situatie kan niet worden ontkend. Bij de inrichting van de jachthaven zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te schuiven met de exacte locatie van de voorziening. Daarmee ontstaat dus meer ruimte om rekening te houden met belangen van derden. Tevens is een staat van horeca-activiteiten opgenomen. Ter borging van de belangen van derden zijn ter plaatse van de jachthaven horeca-activiteiten toegestaan die maximaal vallen in categorie 1b. Activiteiten die vallen in deze categorie hebben, ten opzichte van activiteiten die vallen onder categorie 1c, weinig overlast tot gevolg.

3.3.5 Naast een enorme beperking van het woongenot zal ook de waarde van de woning aanzienlijk afnemen, compensatie of andere alternatieven daarvoor zijn niet gevonden.

Indien de mening is dat de waarde van de woning door de nieuwe bebouwing van onder meer de jachthaven 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 in te dienen. Dit is mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op voorhand achten wij onevenredige schade niet aan de orde.

3.3.6 Wellicht hebben de ingrepen die in het landschap en de waterhuishouding worden gepleegd ook nog invloeden op waterpeil, grondzetting e.d. met nog onoverzienbare gevolgen voor de huidige situatie. In het voorontwerp is onvoldoende informatie aangetroffen hierover.

Over het waterpeil en de grondzetting zijn afspraken gemaakt met de private partijen en met Waternet. Op dit moment zijn er nog geen uitgewerkte plannen voor de jachthaven. Indien de plannen gevolgen hebben voor uw perceel wordt er contact met u opgenomen en zal worden gezocht naar passende maatregelen. In alle gevallen zal tevens voldaan moeten worden aan de regels van AGV, zoals de Keur.

3.3.7 Alle voornemens zoals genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan kunnen nadelige gevolgen hebben voor toekomstige uitbreidingen op het huidige perceel. Hierover zijn geen zekerheden opgenomen of besproken met mij en geven dus aanleiding voor zorg.

De uitbreidingsmogelijkheden voor het perceel zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (Muiden) en blijven ongewijzigd.

3.4 M. van den Hof en F. Esser, Lange Muiderweg 581, te Muiden;

3.4.1 Er wordt bezwaar gemaakt tegen het deel van het plan waarin melding wordt gemaakt van een Recreatie- Jachthaven bestemming aan een deel van het plangebied gelegen tussen de bestaande Korte Muiderweg en de rivier de Vecht. Het bezwaar gaat uit tegen de horecavoorziening tot en met categorie 1c. Dat kan betekenen dat buitenterrassen, leiden tot geluidsoverlast, maar ook tot het verlies aan privacy. Vanaf deze horeca kijken de bezoekers zo de woning en tuin in.

De afstand tussen de woonboot en het bouwvlak van de jachthaven bedraagt meer dan 100 meter. Deze afstand wordt voldoende geacht om uw privacy te waarborgen. Er kunnen maximaal 30 ligplaatsen gerealiseerd worden. Door het beperkt aantal ligplaatsen zal de toename van het aantal boten beperkt zijn. De maximale horecacategorie is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar 1b. Ook op deze wijze wordt de kans op mogelijke overlast beperkt.

3.4.2 Er is ook bezwaar tegen bebouwing in deze specifieke zone van Recreatie- Jachthaven. Al tientallen jaren is het beleid van alle gemeenten om buiten woongebieden direct aan de Vecht niet te bouwen. Dit om het landschappelijke karakter zo goed mogelijk te beschermen. Er wordt verwezen naar het rapport evaluatie restauratieplan Vecht, het streekplan Noord Holland Zuid en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied ten Westen van de Vecht'.

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 daarnaast 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.

3.4.3 Tevens is er bezwaar tegen de jachthaven met 30 ligplaatsen. Er is geen enkele relevantie om hier een jachthaven te vestigen. In de omgeving zijn meer dan voldoende jachthavens en ligplaatsen beschikbaar. Er wordt gevraagd om de locatie van de sluis te heroverwegen. Als deze meer naar het noorden verplaatst is het wellicht mogelijk een waterdoorvoer zodanig te positioneren, dat er geen omwonenden zijn die overlast zullen ervaren.

De jachthaven is een belangrijk onderdeel van de plannen voor de Bloemendalerpolder. De jachthaven met horecagelegenheid ligt op een strategische plek langs de Vecht die aansluit op diverse fiets- en vaarroutes. Naast het belang voor de recreatieve route langs de Stelling van Amsterdam en het zichtbaar en beleefbaar maken van de historische betekenis van de plek, is de identiteit van de Vecht uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling in de Bloemendalerpolder. De realisering van een jachthaven/sluis is daarin een belangrijk element.

Of met een noordelijkere ligging van de sluis/jachthaven overlast voor omwonenden kan worden weggenomen wordt betwijfeld. Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van de huidige locatie zijn woningen en woonschepen aanwezig.

3.4.4 In het bouwvlak staat nog de aanduiding W-1 vermeld. Dat duidt op woonbestemming. Daar is bezwaar tegen. Het valt buiten het plangebied in de Bloemendalerpolder dat is bepaald als woongebied. Om hierover dan ook geen onduidelijkheid te laten bestaan wordt verzocht de W-1 bestemming te verwijderen.

Er is onderscheid gemaakt tussen de woonbestemming van het nieuw te ontwikkelen gebied en de woonbestemming van de bestaande woningen. De bestaande woningen ten oosten van de Korte Muiderweg hebben een bestemming W-1 gekregen. Zij hebben andere bouwregels als het nieuwe gebied (WG). De bestemming W-1 betreft een aanwezige woning en wordt dus niet verwijderd.

3.5 G. Schaap en M. Schaap- Verdonk, Lange Muiderweg 583, te Muiden;

Zie reactie 3.4 van den Hof en Esser

3.6 Vereniging van Eigenaren Leeuwendeld I

3.6.1 Er is toegezegd dat het bestemmingsplan in de directe omgeving van Leeuwendeld 1 meer gedetailleerde bestemmingsregelingen zou bevatten. In de regels van het bestemmingsplan zijn deze niet terug te vinden. Bovendien is er geen verbeelding op een andere schaal gemaakt voor de directe omgeving van Leeuwendeld 1 en ontbreekt Leeuwendeld 1 nagenoeg in de toelichting.

Er zouden gedetailleerdere aanduidingen opgenomen moeten zijn voor de bebouwing aan alle randen van het Weesperpark (o.a. goot- en nokhoogten).

Voor de omgeving van Leeuwendeld 1 (en 2 overigens) is de (meer) gedetailleerdheid van het bestemmingsplan, die inderdaad is toegezegd, terug te vinden in de verbeelding die onderdeel is van het bestemmingsplan en die doorwerkt in de planregels. Op de verbeelding zijn voor het gebied achter Leeuwendeld 1 (en deels 2) 3 bestemmingen aangeduid namelijk 'Woongebied', 'Recreatie – Park' en 'Wonen – 2'(op de grens tussen Leeuwendeld 1 en 2). Bij de bestemming 'Woongebied' is een terugliggende bouwgrens op de verbeelding aangeduid. De ligging van die bouwgrens, de breedte van het park, de exacte ligging van de grenzen tussen de 3 bestemmingen en de exacte ligging van de woningen binnen de bestemming Wonen - 2 zullen bij het digitaliseren van het bestemmingsplan (bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) digitaal afmeetbaar zijn. Het werken met papieren kaarten van een bestemmingsplan op verschillende schalen is niet meer nodig omdat elke gewenste schaal, thuis via de computer, opgevraagd kan worden op de site www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.6.2 Acht woningen aan de noord(west)zijde van het Leeuwendeld 1 grenzen aan een uitloper van het Weesperpark. Die uitloper is te smal. Op basis van het amendement van de gemeenteraad van Weesp dient er een groene zone aan de noordzijde van Leeuwendeld 1 te komen ter waarborging van het woongenot van de bewoners van Leeuwendeld 1. Met de komst van het Weesperpark is voor een deel invulling gegeven aan het amendement. De groenstrook achter de eerdergenoemde 8 woningen is echter te smal. Het liefst zien de bewoners dat de strook achter de 8 woningen net zo breed wordt als het beoogde Weesperpark achter de overige 15 woningen aan de noordzijde van Leeuwendeld 1. Als dat

niet mogelijk is wordt een alternatieve invulling voorgesteld die maar een beperkte aanpassing van de plannen vraagt. Deze alternatieve invulling laat zich als volgt samenvatten:

- *vergroting van de uitloper van het Weesperpark achter de 8 woningen;*
- *vervallen van het water direct ten zuiden en ten oosten van het bouwvlak voor het centrumgebied;*
- *verbreding van de sloot achter Leeuwenveld;*
- *het voor bewoners van Leeuwenveld1 mogelijk maken van varen naar de Vecht;*
- *verplaatsing van het fietspad in het Weesperpark naar het noorden in combinatie met de verplaatsing van de brug over de Stationsingel naar het noorden.*

In ieder geval moet het groen achter de acht woningen van Leeuwenveld 1 net zo breed zijn als het weiland dat thans grenst aan Leeuwenveld 1. Dat weiland is exclusief sloot 52 meter breed.

Bij het uitwerken van het ruimtelijk kader in het beeldkwaliteitsplan, het landschapsonwikkelingsplan en het bestemmingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met het amendement van de gemeenteraad. Bij het smalste deel van het Weesperpark is om deze reden rekening gehouden met een breedte van ongeveer 60 meter (inclusief sloot). Het smalste deel van het stadspark is daarmee ongeveer net zo breed als de breedte van een voetbalveld. Met een breedte van circa 60 meter wordt in voldoende mate rekening gehouden met het woongenot van de bewoners van Leeuwenveld 1. Wij begrijpen dat de bewoners van Leeuwenveld, wiens woningen grenzen aan het smalste deel van het stadspark, liever hadden gezien dat het stadspark bij hun woningen nog breder zou zijn dan de beoogde 60 meter. Dat daarbij gerefereerd wordt aan de bestaande situatie kunnen we vanuit de huidige woonsituatie van de bewoners van Leeuwenveld 1 ook begrijpen. Met de keuze om de Bloemendalerpolder te ontwikkelen is de bestaande situatie voor ons echter geen uitgangspunt meer. Zoals hiervoor door ons al is aangegeven zijn wij van mening dat met de realisatie van het stadspark pal achter Leeuwenveld 1 zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de bewoners van Leeuwenveld 1. Met een breedte van circa 60 meter op het smalste deel van het park wordt het woongenot van de huidige bewoners naar onze mening voldoende gewaarborgd. Met een dergelijke breedte kan van inkijk vanuit nieuwe woningen in de tuinen en woningen in Leeuwenveld 1 niet of nauwelijks sprake zijn. Ook van enige schaduw hinder kan met een dergelijke afstand geen sprake zijn. Van een onevenredige aantasting van de belangen van de bewoners van de Bloemendalerpolder is daarmee naar ons inzicht geen sprake.

3.6.3 Vervallen van het water direct ten zuiden en ten oosten van het bouwvlak voor het centrumgebied:

Deze suggestie wordt onderzocht in het kader van de uitwerking van de eerste fase van de bouwplannen. Als het water technisch (vanwege afvoer van overvloedig regenwater bijvoorbeeld) niet noodzakelijk is, zal het water hier vervallen.

3.6.4 Verbreding van de sloot achter Leeuwenveld:

Ook dit wordt nader onderzocht in het kader van de uitwerking van de eerste fase.

3.6.5 Het voor de bewoners van Leeuwendeld 1 mogelijk maken van varen naar de Vecht.

Het is niet mogelijk om dit te realiseren. Er is een ander waterpeil in en rondom Leeuwendeld en er zijn enkele duikers in het rondom het gebied in plaats van bruggen.

3.6.6 Verplaatsing van het fietspad in het Weesperpark naar het noorden in combinatie met de verplaatsing van de brug over de Stationsingel.

Het geplande fietspad sluit aan op het fietspad aan de noordgrens van Leeuwendeld 3. Het is onlogisch om het pad opeens een knik naar het noorden te laten maken.

3.6.7 Op basis van pagina 48 en 49 van het beeldkwaliteitsplan kan worden opgemaakt dat de voorkant van enkele woningen in Vechtrijk tegenover de woningen in Leeuwendeld (aan de Lobbrich Boudgerslaan) staan. Beter is om de achterzijden van de woningen te situeren richting Leeuwendeld 1. Dat is beter voor de zonligging van de woningen in Vechtrijk, bovendien wordt de groene ruimte tussen de woningen zo vergroot.

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.

3.6.8 In de Bloemendalerpolder zijn vrijwel overal woningen in 4 lagen met een maximale nokhoogte van 14 meter mogelijk. Meer sturing op dit punt is wenselijk, zeker voor de woningen in de nabijheid van Leeuwendeld 1.

Daarnaast is de maatvoering onduidelijk weergegeven op de verbeelding.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om goed in te spelen op de woonwensen van de consument. De laatste jaren zijn rijenwoningen in 4 lagen steeds populairder geworden. Het bestemmingsplan biedt ruimte om dergelijke woningen te bouwen. Aangezien de kortste afstand tussen de woningen in Leeuwendeld 1 en de Bloemendalerpolder circa 60 meter is, bestaat er geen aanleiding om de bouwhoogte in de buurt van Leeuwendeld te beperken tot bijvoorbeeld 3 lagen. Van enige schaduw hinder die uit zal gaan van een 4^e laag is geen sprake. Bovendien liggen de woningen in de Bloemendalerpolder aan de noordzijde van Leeuwendeld.

3.6.9 Het gebruik van het Weesperpark wordt in het beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan te "uitbundig" neergezet. Een rustig gebruik is prima maar geen circus, feestterrein, skatebaan, picknickplaats of kampvuurplaats. Dat geeft al snel overlast. De inrichting moet zodanig zijn dat het onaantrekkelijk is voor hangjongeren.

In de bestaande stad Weesp zijn met uitzondering van de schansen nauwelijks stadsparken. De Bloemendalerpolder is dé uitgelezen kans om parken te maken die zowel inspelen op de behoefte van de bewoners van de bestaande stad als op de behoefte van de nieuwe bewoners van de Bloemendalerpolder. In de bestaande stad ontbreekt een stadspark waarop een keer een circus kan plaatsvinden of een ander evenement dat flink wat ruimte vraagt. Aangezien het Weesperpark door zijn ligging aan de zuidrand van de Bloemendalerpolder uiteindelijk redelijk centraal in Weesp komt te liggen heeft het Weesperpark juist betekenis voor de hele stad. Dat een circus of een evenement enige

hinder kan opleveren begrijpen wij. Dit is echter tijdelijk, verreweg de meeste dagen van het jaar zal het Weesperpark een rustige plek zijn waar gewandeld, gespeeld en mogelijk gepicknickt wordt.

3.6.10 De stadsparken worden volgens het beeldkwaliteitsplan opgehoogd met klei dat vrijkomt bij het graven van de centrale waterpartij. Dit moet concreter worden gemaakt. Daarnaast moeten bewoners van Leeuwendeld 1 kunnen uitkijken over het Weesperpark.

De stadsparken zullen goed moeten aansluiten op de omgeving. Grote hoogteverschillen tussen de verschillende gebieden zijn zeker niet de bedoeling. Wel is er ruimte om binnen de stadsparken te werken met wat hoogteverschillen als dat bijdraagt aan een aantrekkelijke inrichting van de parken.

3.6.11 In de stukken wordt niks vermeld over het parkeren van bezoekers aan het Weesperpark. Het gebruik dat de bewoners van Leeuwendeld 1 voor ogen hebben zal geen intensief parkeren noodzakelijk maken, het gebruik zoals dat in de stukken wordt beoogd echter wel. Het kan in ieder geval niet zo zijn dat de parkeerdruk in Leeuwendeld 1 toeneemt als gevolg van het gebruik van het Weesperpark.

Bij evenementen in het stadspark is opvangen van de parkeerbehoefte op de locatie zelf voor ons uitgangspunt. Per evenement moet bekeken worden hoe dat dan opgelost moet worden. Voor het grootste deel van het jaar is het park heel rustig en zal de parkeerbehoefte ter plaatse heel beperkt zijn.

3.6.12 Het in de plannen voorziene stedenbouwkundige accent van 6 bouwlagen past niet in het beeld van de Bloemendalerpolder. 6 lagen is stedelijk terwijl de Bloemendalerpolder een veel meer landelijke uitstraling moet gaan krijgen.

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.

3.6.13 Het is onduidelijk hoeveel scholen er gaan komen. Daarnaast wordt de vraag gesteld hoe de gemeente denkt te voorkomen dat overlast wordt ondervonden van het gebruik van het Weesperpark door de school/scholen.

Over het aantal scholen is nog geen besluit genomen maar dat in een wijk als de Bloemendalerpolder één of meerdere basisscholen komen staat vast.

Het is de bedoeling dat ook de scholen gebruik zullen maken van het Weesperpark. Dat gebruik maken kan in de vorm van buitenspelen en buitengym. Het buitenspelen en buitengym zal uiteraard hoorbaar zijn voor omwonenden. Bij het buitenspelen en buitengym is toezicht vanuit de scholen aanwezig.

3.6.14 Zodra meer duidelijkheid kan worden gegeven over de precieze busroutes moeten de bewoners van Leeuwendveld 1 daarbij betrokken worden

In de plannen zal een goede busroute worden gefaciliteerd. Deze is al opgenomen in het ruimtelijk kader. Het is echter uiteindelijk de vervoerder die de finale keuze maakt over het rijden van de route. Een harde toezegging van onze kant dat wij de bewoners van het gebied (inclusief de bewoners van Leeuwendveld) zullen betrekken bij vooral het rijden van de routes, kunnen wij daarom niet doen.

3.6.15 Pagina 4 van het beeldkwaliteitsplan bevat ten onrechte nog een oude kaart waarop bijvoorbeeld nog de Landscronerlaan is aangeduid. Komt aan die kaart nog enige gelding toe? Daarnaast is de luchtfoto van pagina 27 van het beeldkwaliteitsplan sterk verouderd.

De kaart op pagina 4 is de kaart die ook is opgenomen in het ruimtelijke kader. Het ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad en is dus relevant. De gemeenteraad van Weesp heeft bij vaststelling van het ruimtelijk kader ook een amendement vastgesteld over de locatie van de Landscronerlaan en het dienstencentrum. Aan dat amendement wordt invulling gegeven. De Landscronerlaan wordt als weg voor auto's niet doorgetrokken achter Leeuwendveld 1 en 2. Daarnaast wordt het dienstencentrum (scholen/en of winkels) niet pal achter Leeuwendveld 1 gebouwd maar iets noordelijker.

De luchtfoto uit pagina 27 is inderdaad te sterk verouderd, deze wordt vervangen.

3.6.16 Op pagina 14 wordt gesteld dat Weesp een intercitystation wordt. Dat is toch niet zeker? Is een andere formulering niet meer op zijn plaats?

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

3.6.17 Op pagina 91 van het beeldkwaliteitsplan is de Leeuwendveldselaan in beeld gebracht. Die lijkt te lopen tot halverwege de noordzijde van Leeuwendveld 1. Waarom begint/stopt die laan daar?

De kaart beoogt een beeld te geven van de belangrijke lanen in het gebied. De Leeuwendveldselaan (Landscronerlaan) is een belangrijke laan. Deze laan wordt als autoverbinding niet doorgetrokken achter Leeuwendveld 1 en 2. Wel is het de bedoeling dat de beplantingstructuur (met name bomen) zoveel mogelijk doorloopt achter Leeuwendveld 1 en 2.

3.6.18 Het bestemmingsplan bevat nog diverse rommeligheden v.w.b. taalgebruik, nummering etc.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt nadrukkelijk nagekeken en indien nodig gecorrigeerd.

3.7 H. van Wijngaarden en J. Uiterwaal

3.7.1 De bestemmingsregeling voor het perceel aan de Korte Muiderweg 16 komt niet overeen met de gewenste regeling. Gepleit wordt voor een regeling die een o.a. ruimte biedt aan een kantoor, recreatie, particuliere opslag, garage en wonen.

Het kantoor is al sinds 2006 gevestigd op het adres, er is geen toename van het verkeer, andere boerderijen hebben ook een kantoorbestemming en het voornamelijk agrarische karakter van de Vechtzone blijft behouden.

Er bestaan geen overwegende bezwaren om de gevraagde bestemmingen toe te kennen met dien verstande dat het huidige bijgebouw dat thans voor opslag wordt gebruikt (in de inspraakreactie als gebouw B aangeduid) ook als bijgebouw zal worden opgenomen.

3.7.2 Er wordt een tweede uitrit gevraagd speciaal voor het kantoor/regiobank.

Het bestemmingsplan is niet het juridisch document om uitritten vast te leggen. Dat is in beginsel de APV. In dat kader merken wij op dat een extra uitrit op de Korte Muiderweg door ons niet zal worden toegestaan. In beginsel willen we extra uitritten op de Korte Muiderweg omwille van de verkeersveiligheid beperkt houden. Pas als de noodzaak helder kan worden aangetoond en er geen redelijk alternatief voor handen is zullen wij extra uitritten toestaan.

3.7.3 De verkeersbestemming overschrijft de kadastrale grenzen aan de zuidoostzijde (bij Korte Muiderweg 16).

Bestemmingsgrenzen hoeven niet samen te vallen met kadastrale grenzen. In het voorontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om de verkeersbestemming in een gebied rondom de Korte Muiderweg ruim toe te kennen. De Korte Muiderweg moet in het kader van de Bloemendalerpolder nog aangepast worden. Het bestemmingsplan geeft planologisch gezien de ruimte om die aanpassingen ook uit te voeren. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de verkeersbestemming minder ruim toe te kennen en slechts daar waar mogelijk een rotonde komt te voorzien in een verkeersbestemming. Overigens is agrarisch gebruik van een perceel, dat voor een klein deel een verkeersbestemming heeft, gewoon toegestaan.

3.7.4 De Korte Muiderweg moet op termijn autoluwer worden. De geplande rotondes dragen niet bij aan het autoluwer maken van de weg. Bovendien zorgen rotondes voor een ononderbroken verkeerstroom waardoor het met de auto steeds moeilijker wordt om vanaf de particuliere percelen veilig de Korte Muiderweg op te draaien. Bovendien gaat de brede verkeerbestemming die is opgenomen t.b.v. de rotondes ten kosten van het gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

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. De verkeersbestemming ter hoogte van de

rotondes gaan, zoals hiervoor reeds is gesteld, niet ten koste van het agrarisch gebruik van de totale percelen. Agrarisch gebruik van delen van percelen met een verkeersbestemming voor zover niet benut voor de rotondes is gewoon toegestaan.

3.8 J.W. van den Bosch en C. van Wijngaarden

3.8.1 De verkeersbestemming overschrijdt de kadastrale grenzen aan de zuidoostzijde

Zie reactie Van Wijngaarden 3.7.3

3.8.2 De Korte Muiderweg moet op termijn autoluwer worden. De geplande rotondes dragen niet bij aan het autoluwer maken van de weg. Bovendien zorgen rotondes voor een ononderbroken verkeerstroom waardoor het met de auto steeds moeilijker wordt om vanaf de particuliere percelen veilig de Korte Muiderweg op te draaien. Bovendien gaat de brede verkeerbestemming die is opgenomen t.b.v. de Rotondes ten kosten van het gebied met de bestemming "agrarisch met waarden".

Zie reactie Van Wijngaarden 3.7.4.

3.9 H van Wijngaarden namens D.W. van Wijngaarden

3.9.1 (K) staat op een verkeerd gebouw aangetekend. Het kantoor Van Wijngaarden is momenteel in het aangrenzende gebouw gevestigd.

Niet helemaal duidelijk is welk gebouw wordt bedoeld. Uit onze inventarisatie blijkt dat er vergunning is voor het kantoor in het pand waar nu de (K) op staat.

3.9.2 De verkeersbestemming overschrijft de kadastrale grenzen aan de zuidoostzijde
Zie reactie van Wijngaarden 3.7.3

3.9.2 De Korte Muiderweg moet op termijn autoluwer worden. De geplande rotondes dragen niet bij aan het autoluwer maken van de weg. Bovendien zorgen rotondes voor een ononderbroken verkeerstroom waardoor het met de auto steeds moeilijker wordt om vanaf de particuliere percelen veilig de Korte Muiderweg op te draaien. Bovendien gaat de brede verkeerbestemming die is opgenomen t.b.v. de Rotondes ten kosten van het gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Zie reactie Van Wijngaarden 3.7.4

3.10 Architectenburo Galesloot

3.10.1 De verkeersbestemming van de Korte Muiderweg overschrijdt de kadastrale grenzen aan de zuidoostzijde. Verzocht wordt om de kadastrale grenzen aan te houden voor de bestemming "verkeer".

Zie reactie Van Wijngaarden 3.7.3

3.10.2 De Korte Muiderweg moet op termijn autoluwer worden. De geplande rotondes dragen niet bij aan het autoluwer maken van de weg. Bovendien zorgen rotondes voor een ononderbroken verkeerstroom waardoor het met de auto steeds moeilijker wordt om vanaf de particuliere percelen veilig de Korte Muiderweg op te draaien. Bovendien gaat de brede verkeerbestemming die is opgenomen t.b.v. de Rotondes ten kosten van het gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Zie reactie Van Wijngaarden 3.7.4

3.10.3 Op de verbeelding is het kantoor op het perceel Korte Muiderweg 12/12 met een rode lijn aangegeven. Die lijn is niet verklaard in de legenda. Verzocht wordt dit aan te passen.

Dit wordt aangepast

3.10.4 Het perceel Korte Muiderweg 49c/d bestaat uit een woonhuis met aangebouwde stal. De stal verkeert in zeer slechte staat. De bebouwing heeft de aanduiding "cultuurhistorie" gekregen. Dat betekent dat de bebouwing niet mag worden gesloopt. Renovatie van de stal is echter niet reëel.

Bij concrete bouw- of sloopplannen voor het betreffende pand wordt beoordeeld of renovatie reëel is. Als behoud door renovatie niet reëel is kan tot sloop worden overgegaan. Voor aanpassing van het bestemmingsplan zijn op dit moment nog onvoldoende aanknopingspunten.

3.10.5 Het ruimtelijk kader uit 2012 voorziet in een groen gebied naast de percelen aan de Korte Muiderweg 49. In het bestemmingsplan is aan het gebied de bestemming 'Woongebied' toegekend. Dit is een verschil met het ruimtelijk kader. Voorgesteld wordt om het woongebied te verplaatsen in noordelijke richting waarbij het gebied naast de percelen Korte Muiderweg 49,51 en 53 groen en open blijft.

De vormgeving en ligging van het park is bepaald door enerzijds de functie bij en aansluiting op Leeuwenveld en anderzijds op het realiseren van doorzichten en groene assen in oost-westrichting door het nieuwe woongebied. 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 de inspreker 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.

3.10.6 Mevrouw J.Swier-Vlug wenst op de buitenkavel (kavel ten noorden van Korte Muiderweg 53 twee vrijstaande woningen te bouwen in eigen beheer. De gesprekken hierover met vooral de private partijen zijn al in gang gezet. Mevrouw Swier-Vlug wenst dat de kavelligging en vorm in nader overleg wordt aangepast (en bepaald).

De inrichting van de kavel van de indiener van de inspraakreactie kan niet los worden gezien van de inrichting van de naastgelegen kavel. Met zowel Mw. Swier-Vlug als met de eigenaar van de naastgelegen eigenaar (indiener inspraakreactie genoemd onder 3.13) is overleg

gevoerd. Dat overleg heeft niet geleid tot een oplossing die past binnen het door de gemeenteraden vastgestelde ruimtelijk kader.

3.10.7 Op basis van artikel 14.4 lid b.1 mag bij sloop van 500 m² erfbebouwing één woning worden teruggebouwd met een maximale bruto inhoud van 650 m³. Gelet op het Bouwbesluit wordt voorgesteld de maximale inhoud te verhogen naar 750 m³.

In het bestemmingsplan landelijk gebied van de gemeente Weesp is een maximale maat voor nieuwe (plattelands)woningen opgenomen van 700 m³. Aanpassing naar die maximale maat achten wij in deze goed verdedigbaar. Aanpassing naar 750 m³ zoals gevraagd sluit niet aan op de andere bestemmingsplannen en is overigens ook niet te onderbouwen vanuit het Bouwbesluit. Overigens biedt de regeling voor vergunningsvrij bouwen ook nog ruimte mogelijkheden, waardoor de gevraagde omvang aan bebouwing zeker realiseerbaar is.

3.11 J.Swier-Vlug

Mw. Swier-Vlug verwijst in haar reactie naar de inspraakreactie van Architectenburo Galesloot.

3.12 M. Visser en J. van de Berg

3.12.1 Er wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen horecabestemming en gevraagd wordt waarom een ontsluiting vanuit het achtergelegen watergebied in combinatie met een sluis en een jachthaven tegenover een gebied met (water) woonbestemming (ligplaatsen woonarken) is gepland, dat lijkt onlogisch. In de Staat van Horeca- activiteiten wordt aangegeven dat categorie 1c met name bedoeld is voor bedrijven met een vloeroppervlak van meer dan 400 m² die uit een oogpunt van hinder vooral in een rustige woonwijk niet wenselijk zijn. Dergelijke activiteit is ongewenst.

De maximale horecacategorie wordt ter voorkoming van hinder in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar categorie 1b.

3.12.2 Daarnaast heeft de gemeente Weesp duidelijk kenbaar gemaakt dat bebouwing van de Vechtoevers ongewenst is, de bedoelde bestemming is in strijd met deze visie.

De gemeenteraad van Weesp heeft het ruimtelijk kader Bloemendalerpolder vastgesteld. Dat kader biedt ruimte voor een jachthaven, sluis en horecagelegenheid op de Vechtoever maar voorziet expliciet niet in extra woonbebouwing.

3.13 Wijn en Stael advocaten

3.13.1 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 klemmt temeer omdat uit de verbeelding volgt dat slechts 12 % van het gebied binnen de rode contour is bestemd voor strategisch groen blauw.

Van strijd met het streekplan (bedoeld wordt de provinciale structuurvisie) is geen sprake. De structuurvisie van de provincie Noord-Holland bevat geen minimum of maximum hectares of percentage aan aaneengesloten groen. De provinciale structuurvisie geeft aan dat 2/3 van het gebied een duurzame groene en aantrekkelijke invulling moet gaan krijgen. De provinciale structuurvisie doet geen concrete uitspraken over de exacte ligging van het groen. Het groen mag zowel binnen als buiten het te bebouwen gebied liggen.

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 essentiële kaart (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.

3.13.2 De reden waarom het perceel van cliënt voor 66% uit groen blauw moet bestaan is in de toelichting niet gemotiveerd. Daarmee handelt de gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verdeling van groen blauw is wel degelijk aangegeven voor het gebied. In het ontwerpbestemmingsplan is het onderwerp verder uitgewerkt.

3.13.3 Juist het perceel aan de Korte Muiderweg 53a dient te worden bestemd tot woongebied. Het is gelegen aan één van de ontsluitingswegen en het ligt binnen de rode contour nabij het station. Aangezien het ruimtelijk kader juist voorschrijft dat nabij het station de woningdichtheid het hoogst dient te zijn klopt de bestemming stadspark uit ruimtelijk oogpunt niet. Bovendien zijn er geen milieukundige beperkingen om de bestemming woongebied op te nemen voor het perceel.

Het is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tevens niet juist dat 2 onlogisch versnipperde plukjes groen bestemd worden als park. Vanuit het oogpunt van optimaal ruimtegebruik zou het bovendien logischer zijn om middenin het woongebied een groter recreatiedeel te creëren, het te situeren nabij de zuidelijke ontsluitingsweg of aan te laten sluiten bij dat deel van het gebied dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' draagt

Het ruimtelijk kader geeft inderdaad aan dat nabij het station gebouwd kan worden in een hogere dichtheid. Dat zal ook gebeuren. Zeker in gebieden met een relatief hoge woningdichtheid is echter ook behoefte aan openbaar, stedelijk groen in de vorm van bijvoorbeeld stadsparken. De keuze om een stadspark te realiseren op een belangrijk deel van het perceel van appellant is nadrukkelijk een heel bewuste keuze. Het stadspark zorgt voor een zachte overgang tussen de bestaande wijken Leeuwenveld 1 en 2 en de nieuwe woonwijk. Het borgt in deze zin het woongenot van de bestaande bewoners. Daarnaast kan het stadspark door zijn specifieke ligging in de zuidoostelijke hoek van de nieuwe woonwijk

niet alleen betekenis hebben voor de nieuwe bewoners van de wijk maar juist ook voor huidige bewoners van Weesp. Voor de bewoners van Leeuwendeld 1 en 2 is het park uiteraard prima bereikbaar maar ook vanuit de binnenstad en de stationsomgeving is de locatie goed bereikbaar. Het stadspark is ook voor de bestaande stad Weesp van groot belang. In Weesp ontbreekt een goed park waar ruimte is voor een circus of andere evenement. Door een Weesperpark dat goed ontsloten is en dat als het ware ligt tussen de bestaande stad en de Bloemendalerpolder ontstaat een uitgelezen kans een belangrijke voorziening als een stadspark toe te voegen aan de bestaande stad. Als de suggestie zou worden overgenomen om niet op de gekozen locatie maar middenin de Bloemendalerpolder (of aan de noordwestkant) een stadspark te maken zou dit betekenen dat het stadspark veel minder toevoegt aan de bestaande stad. Een dergelijk stadspark zou vooral van de Bloemendalerpolder zijn en veel minder van de bestaande stad. Los daarvan zou de overgang tussen Leeuwendeld 1 en 2 en Bloemendalerpolder veel "harder" zijn en dat achten wij niet wenselijk voor het woongenot van de huidige bewoners. Tenslotte wordt door de verdeling en maatvoering van de parken langs de Korte Muiderweg en Weesperweg, mede in relatie tot de te handhaven huiskavels, een aantal belangrijke zichtlijnen gerealiseerd conform het uitgangspunt van het Ruimtelijk Raamwerk en de Essentiekaart.

3.13.4 De belangen van appellanten worden ernstig geschaad met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is minder rendabel voor hen dan het streekplan en het ruimtelijk kader. Appellanten willen meer woningen bouwen. Het bestemmingsplan lijkt alleen de belangen te dienen van de partijen die de Suok hebben ondertekend.

Het streekplan (provinciale structuurvisie) spreekt zich, zoals hiervoor al is aangegeven, niet uit over de ligging van het Weesperpark noch over de precieze bestemming van het perceel van appellant. Het ruimtelijk kader geeft daarnaast heel duidelijk aan dat het perceel van appellant ruimte moet bieden aan groen/blauw. Dat het bestemmingsplan minder rendabel is dan het streekplan en het ruimtelijk kader is daarom onjuist. De suggestie dat het bestemmingsplan in dit geval het belang van de partijen die de Suok hebben ondertekend is ook onjuist. Een goede ruimtelijke ordening is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Met het creëren van een stadspark op de locatie van appellant is bij uitstek sprake van goede ruimtelijke ordening.

3.13.5 Dat het strategisch groen/blauw het grootste deel van het perceel van appellanten beslaat is in strijd met het gelijkheidsbeginsel daar het overgrote deel van de percelen binnen de rode contour niet of voor een veel lager percentage is bestemd als groen/blauw.

De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder geschiedt op basis van een visie. Die visie is verwoord in het ruimtelijk kader. Bij een ontwikkeling op basis van een visie of een kader is het evident dat niet elke m² in een plangebied op precies dezelfde wijze wordt ontwikkeld. Voor een visie zijn keuzes noodzakelijk, die keuzes zijn gebaseerd op het begrip goede ruimtelijke ordening. Het gelijkheidsbeginsel is geen uitgangspunt bij het opstellen van een visie, goede ruimtelijke ordening is dat wel.

3.13.6 Het realiseren van een stadspark op 2/3 van het perceel van appellanten is economisch niet uitvoerbaar. De gemeente zal daarom moeten overgaan tot onteigening. Het bestemmingsplan geeft echter niet aan of de gemeente daartoe ook bereid is. Het bestemmingsplan is economisch niet uitvoerbaar. Uit de financiële paragraaf blijkt evenmin

dat rekening is gehouden met de kosten van onteigening. Ook op dit punt is sprake van een onvoldoende financiële onderbouwing.

De gemeente is bereid tot onteigening van percelen als dat noodzakelijk is voor de planrealisatie. Uiteraard heeft de gemeente de voorkeur voor het op minnelijke wijze realiseren van de plannen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt een exploitatieplan ter inzage gelegd. Hierin is de uitvoerbaarheid van de totale planontwikkeling aangetoond en gewaarborgd, zoals ook aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan.

3.13.7 De koppeling via artikel 15.3 van de planregels tussen de regels van het bestemmingsplan en het landschapsontwikkelingsplan zorgt voor een niet duidelijk begrensde toetsingskader voor vergunningsplichtige bouwactiviteiten. Dat is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel en met het noodzakelijke kenbaarheidsvereiste. Voorts is de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van onder meer het toepassen van beplantingen bij overgangen van bouwpercelen en openbaar gebied vanwege het gebodskarakter en het ontbreken van objectieve eisen ter zake in de planregels zelf niet aanvaardbaar (zie artikel 15.3 e van de planregels)

De nadere eisen-regeling biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen (wanneer de aanvraag daartoe aanleiding geeft) nadere eisen te stellen. Met name bij globale bestemmingsplannen (globale verbeelding en/of globale regeling) wordt de nadere eisen regeling ingezet als correctie-instrument. Van belang is dat de regeling gekoppeld is aan een eerdere beschrijving van belangen waarmee de nadere eis is gemoeid (deze zijn meestal verwoord in de bouwregels) en dat de nadere eis niet meer mogelijk maakt dan de regeling zelf. Op het moment dat een nadere eis wordt gesteld, zal het bevoegd gezag met redenen moeten omkleden waarom de betreffende nadere eis is gesteld.

De mogelijkheden om nadere eisen te stellen in het kader van dit bestemmingsplan kunnen op verschillende zaken betrekking hebben en worden gesteld vanuit het borgen van de kwaliteit van verschillende omgevingsaspecten (brandveiligheid, sociale veiligheid, etc). Zo kan een nadere eis betrekking hebben op de nadere locatiebepalingen van bebouwing op een perceel om verschillende redenen. Een van de redenen in dit plan betreft het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Om ervoor te zorgen dat het LOP ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd, kan in bepaalde omstandigheden voorkomen dat de verzochte bouwlocatie in enige mate zal moeten verschuiven. Het gaat in casu dus niet om het afdwingen van maatregelen zoals deze in het LOP zijn opgenomen, maar om nadere plaatsbepaling van bebouwing.

Concluderend zijn wij van oordeel dat de nadere eisen regeling op dit punt voldoende objectieve begrenzing stelt aan de bevoegdheid om nadere eisen te stellen.

3.13.8 De bouwregels geldende voor het perceel van appelanten verhinderen ten onrechte de bouw van een woning met 2 volwaardige bouwlagen. Ten onrechte is de bouw van een dergelijk gangbaar woningtype afhankelijk gemaakt van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid (artikel 15.4.3) De goot- en bouwhoogte zou voor het perceel van appelanten gesteld moeten worden op 7 en 13 meter. Ook dan is er een afwisselende

bebouwingshoogte en ritme te bereiken. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebied van appellant niet gerekend wordt tot het woongebied Vechtrijk).

Of de locatie van de inspreker bij Vechtrijk hoort is niet van belang. Het gebied behoort vooral tot de vrijstaande lage lintbebouwing zoals we die langs de hele Vecht zien en in het bijzonder ook langs de Korte Muiderweg. Daarnaast willen we, conform het bestaande bebouwingsritme van de Vecht, een afwisseling bereiken van compacte bebouwing - losse bebouwing - groen

Dat is de reden dat het gebied zich als een losse structuur met lage bebouwing moet presenteren aan de voorkant. Bij 1 verdieping met kap is een goot- en nokhoogte van 5 en 11 meter, zoals dat is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan eerder aan de ruimte kant dan aan de krappe kant.

3.13.9 In het lint aan de Korte Muiderweg is de voorgeschreven afstand tussen de niet aaneen gebouwde woningen tenminste 10 meter. Dat zou alleen moeten gelden voor de hoofdgebouwen. Dit dient in de planregels verduidelijkt te worden.

De planregels worden op dit punt verduidelijkt, waarbij uitgegaan wordt van 10 meter tussen de hoofdgebouwen.

3.14 Vechtplassencommissie

3.14.1 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 landschapsontwikkelingsplan.

3.14.2 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 landschapsontwikkelingsplan.

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.

3.14.3 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. 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.

3.14.4 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.

3.14.5 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/tennishal. De afstand tussen het aquaduct en de grens van de bebouwing is ongeveer 300 meter. Het sec 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. Het gebied moet vooral aantrekkelijk en bereikbaar worden en goed kunnen worden beheerd. De wijze waarop een aantrekkelijk, goed beheerbaar en goed bereikbaar landschap kan worden gemaakt is uitvoerig beschreven in het landschapsontwikkelingsplan