

Nota van Beantwoording reacties op het voorontwerpwijzigingsplan Beukenlaan fase 3

Op 16-07-2014 is het voorontwerp toegezonden aan gemeenten Haarlemmermeer en Aalsmeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincies Noord Holland en Zuid Holland. Het hoogheemraadschap heeft gereageerd met een positief wateradvies. Gemeente Haarlemmermeer heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Van de overige overlegpartners is geen inhoudelijke reactie ontvangen.

Het voorontwerpwijzigingsplan heeft van 28-8-2014 t/m 24-09-2014 ter inzage gelegen. Op 17-09-2014 is ook een inloopavond georganiseerd in Leimuiden. In deze periode zijn 18 inspraakreacties binnengekomen.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De reacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verandering t.o.v. voorontwerp

De grootste verandering betreft het verleggen van de ontsluiting naar de Kerklaan. De ontsluiting naar de Beukenlaan zou gerealiseerd worden met een dam/duiker constructie. Omdat de watergang langs de Kerklaan een primaire watergang is, stelt het hoogheemraadschap aanvullende eisen en moet deze toegang een veel duurdere brugconstructie worden. Daarom is om e.e.a. financieel haalbaar te maken is een extra woning toegevoegd. Ook leidt het verleggen van de ontsluiting tot een kleine verschuiving van de bouwvlakken. Dit heeft tot gevolg dat het plangebied iets vergroot is richting de Beukenlaan. Omdat het plangebied door bovenstaande wijziging buiten het wijzigingsgebied valt, is het college van B&W niet langer bevoegd tot het vaststellen van het plan. Het bestemmingsplan wordt nu door de gemeenteraad vastgesteld.

1. NAAM INDIENER 1		
1.1	De ontsluiting aan de Beukenlaan is ongewenst wegens toename van verkeer op de Beukenlaan, hinder ten gevolge van trillingen door de aanleg van een verhoogde aansluiting (door eisen hoogheemraadschap) en lichthinder ten gevolge van naar binnen schijnende koplampen.	De zienswijzen hebben geleid tot het verleggen van de ontsluiting van de Beukenlaan naar de Kerklaan. Dit heeft echter ook tot gevolg dat de bouwblokken iets schuiven en dat om de extra kosten te kunnen dragen er een extra woning nodig is. Hierdoor valt het bestemmingsplan buiten de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid, zodat van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt kan worden door het college. De gemeenteraad is nu bevoegd gezag.
1.2	Door de ontsluiting wordt niet voldaan aan art.4.1. van het wijzigingsplan, namelijk dat de belangen van de eigenaren en gebruikers van betrokken en nabij gelegen percelen niet onevenredig worden geschaad.	Zie 1.1
1.3	Er is slechts één toegangsweg voor dit	Dit is alleen het geval bij een extra ontsluiting,

	wijkje. Dit is onveilig. Een (extra) ontsluiting aan de Kerklaan zou dit probleem oplossen.	niet bij het verplaatsen ervan, zoals verzocht wordt.
1.4	Bovendien worden beide kanten van het wijkje dan verkeersluw, wat veiliger is voor kinderen.	De hoeveelheid woningen maakt dat de verkeersdrukte sowieso als verkeersluw beschreven kan worden, zodat van verkeersonveiligheid geen sprake is.
1.5	Ontsluiting op de Kerklaan creëert tevens op een natuurlijke wijze een snelheidsbeperkende maatregel.	Een zijweg leidt niet automatisch tot snelheid mindering. Hiervoor kunnen extra maatregelen nodig zijn, zoals een verhoogde kruising, conform de richtlijnen die daarvoor gelden. Dit is echter een inrichtingsvraagstuk en geen bestemmingsplanzaak
1.6	Bovendien zou er minder hinder ontstaan door het bouwverkeer.	Bouwverkeer is slechts tijdelijk en daarom geen argument een ontsluitingsweg te verplaatsen.
1.7	Verzocht wordt de ontsluiting niet aan de Beukenlaan, maar aan de Kerklaan te maken.	Zie 1.1
2. INDIENERS 2, 3 EN 4 (IDENTIEKE REACTIES)		
2.1	Omdat de woningen tuinen op het zuiden hebben, komen de woningen op slechts enkele meters van de noordelijke sloot te liggen. De afstand is ca. 14m. Dit geeft ernstige uitzichtbelemmering.	De afstand van gevel tot gevel is ca. 25m. de afstand van voorgevel tot tuin is ca. 16m. Dit zijn redelijke afstanden in een woonwijk. Bovendien was ten tijde van verkoop van beukenlaan fase 1 al duidelijk dat beukenlaan 3 ontwikkeld zou worden in de toekomst en dat het uitzicht dus van tijdelijke aard zou zijn.
2.2	Verzocht wordt om een schaduwberekening i.v.m. zonlicht in de tuin.	Zie 2.1 Er bestaat geen wettelijk recht op zonlicht in de tuin. In een woonwijk is het bovendien gebruikelijk dat de zonlichttoetreding in de tuin (enigszins) belemmerd wordt door omliggende bebouwing en beplanting. Een schaduwberekening is gezien de afstand en de bouwhoogte van de nieuwbouw niet nodig.
2.3	Visueel is het voor de wijk beter om de woningen andersom te situeren (met de tuin op het noorden).	Dit levert problemen op met de parkeerplaatsen. Nu kan in de achtertuin geparkeerd worden.
2.4	De hoogte van de woningen is 10,18, terwijl ze niet hoger mogen zijn dan 9m.	De vastgelegde hoogte in de wijzigingsbevoegdheid is 10m en het plan voldoet daaraan.
2.5	Betreft ontsluiting.	Zie 1.
2.6	Ook de voetgangersbrug naar de Ooievaar zou voor auto's moeten zijn i.v.m. doorstroming en veiligheid.	De toegang naar Beukenlaan fase 1 (Ooievaar) is ook voor gewoon verkeer.
2.7	De hoekwoningen krijgen de gronden tot de sloot. Als er langs de sloot een schutting van 2m geplaatst wordt, wordt	In het bestemmingsplan zal geregeld worden dat het talud een talud blijft.

	het zicht belemmerd en neemt het landelijk gevoel en de uitstraling van de wijk af. Kan hier niet beter een groenstrook gehouden worden?	
5. INDIENER 5 EN 6 (IDENTIEKE REACTIES)		
5.1	Beukenlaan fase 3 wordt nu aanzienlijk dichter bebouwd dan oorspronkelijk gepland. Ook de typologie is gewijzigd van twee-onder-een-kap naar rijtjeswoningen. Ook de bouwhoogte is verhoogd.	Onduidelijk is aan welke plannen gerefereerd wordt. Wellicht zijn er eerdere plannen geweest, maar aangezien die nimmer in een bestemmingsplan vertaald zijn, zijn die niet relevant.
5.2	Het gevolg is een verslechterd uitzicht en waardevermindering van de woning.	Bedoeld wordt ten opzichte van het eerdere plan, wat niet relevant is.
5.3	Verzocht wordt vast te houden aan de oorspronkelijke plannen; minder woningen, lagere woningen, grotere afstand tot Grutto en woningen uit het hogere prijssegment.	De afstand tot Grutto, noch het segment is vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid. Wel vastgelegd zijn het max. aantal woningen (50) en de max. bouwhoogte (10m). Hier voldoet het plan aan.
5.4	Indiener stelt dat er sprake is van waardevermindering en behoud zich het recht voor de mogelijkheden tot planschade te onderzoeken.	Voor planschade geldt een aparte procedure. Overigens is al sinds 1992 bekend dat er woningbouw gaat plaatsvinden. Er is sprake van voorzienbaarheid.
7. INDIENER 7		
7.1	Betreft de hoekpercelen.	Zie 2.7
7.2	Betreft de bouwhoogte.	Zie 2.4
7.3	Gereageerd wordt op de kavels Watersnip 5 en 7.	Deze zijn bestemd in het bestemmingsplan kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude, dat in 2013 is vastgesteld. Deze maken geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan.
7.4	Indiener is een groene strook "beloofd" en heeft daarom meer geld betaald voor zijn woning (uitzicht).	Onduidelijk is wie dit beloofd heeft. De wijzigingsbevoegdheid geeft die garantie echter niet.
8. INDIENER 8		
8.1	Betreft ontsluiting.	Zie 1.
8.2	Wat zijn de (on)mogelijkheden i.v.m. veiligheid en verkeersdrukte i.c.m. toekomstige bouw mogelijkheden?	Elke toekomstige ontwikkeling zal op zijn merites beoordeeld moeten worden bij de dan geldende stand van zaken en de dan geldende inzichten, wetten en regelgeving.
9. INDIENER 9		
9.1	Betreft ontsluiting aan Beukenlaan.	Zie 1.
9.2	Betreft max. bouwhoogte.	Zie 2.4.
10. INDIENER 10		
10.1	Een doodlopende weg zonder keerpunt aan het eind levert problemen op, voor bezoekers, hulpdiensten etc.	In principe kan op m.b.v. een parkeerplaats gekeerd worden. In een enkel geval zullen alle parkeerplaatsen gebruikt zijn. Alleen in dat geval zal achteruit gereden moeten worden,

		maar dat zal eerder uitzondering dan regel zijn.
10.2	Een tweede brug naar de Kerklaan is wenselijk t.b.v. veiligheid.	Zie 1.
11. INDIENER 11		
11.1	Is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan dit soort woningen?	Ja, dat heeft de ontwikkelaar gedaan. Ook uit de grote interesse naar deze woningen blijkt de vraag.
11.2	Betreft ontsluiting.	Zie 1
12. INDIENER 12		
12.1	Betreft ontsluiting	Zie 1
12.2	Bezorgd over veiligheid van schoolgaande kinderen en passeren Beukenlaan.	Dit betreft de ontsluiting, zie 1. Daarnaast is het geen bestemmingsplanzaak, maar een inrichtingsvraagstuk.
12.3	Vraagt zich af of er rekening gehouden is met parkeerplaatsen voor werkbussen en vrachtwagens, omdat ongetwijfeld een aantal nieuwe bewoners in de bouw/vervoersbranche werkzaam zijn.	Nee, het is immers niet de bedoeling dat vrachtwagens in woonwijken parkeren. Via de APV is dit verboden.
12.4	Verzoekt de brug naar de Ooievaar ook voor auto's open te stellen.	Zie 1
13 INDIENER 13		
13.1	Betreft ontsluiting	Zie 1
13.2	Verzoekt een keerpunt.	Zie 10.1.
13.3	Meer voetgangersbruggen en de brug naar de ooievaar ook voor auto's gebruiken.	Meer voetgangersbruggen zijn niet noodzakelijk. Voor de ontsluiting zie 1 en 2.6.
14. INDIENER 14		
14.1	Betreft ontsluiting.	Zie 1
14.2	Indiener vraagt zich af of de hoekpercelen (1,23,24 en 46) gemeentegrond is, en of het groen wordt of dat er muren komen.	Zie 2.7
15. INDIENER 15		
15.1	Betreft ontsluiting.	Zie 1
16. INDIENER 16		
16.1	Betreft ontsluiting.	Zie 1
17. INDIENER 17		
17.1	Betreft ontsluiting.	Zie 1
18 INDIENER 18		
18.1	Betreft ontsluiting.	Zie 1