

Bestemmingsplan Mgr. Noordmanlaan, De Kwakel

Nota van beantwoording van inspraakreacties en ambtelijke wijzigingen

Gemeente Uithoorn

Versie 1.0 definitief

Steller: L. Schuijt

1. Inleiding

1.1 Beschrijving plan

Aan de Mgr. Noordmanlaan in de Kwakel staan woningen van woningcorporatie Eigen Haard. De woningen zijn verouderd en bouwtechnisch in slechte staat. Eigen Haard heeft aan de gemeente gevraagd of deze woningen mogen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouwwoningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek van Eigen Haard. Daartoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld, en is er een bestemmingsplan in voorbereiding gebracht.

1.2 Procesverloop

Het voorontwerpbestemmingsplan Mgr. Noordmanlaan is in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende stukken van donderdag 17 mei 2018 t/m woensdag 27 juni 2018 ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 16 mei 2018 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Waternet;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Provincie Noord-Holland.

Op het voorontwerp zijn twee inspraakreacties ingediend. Het college is de indieners van de inspraakreacties erkentelijk voor hun betrokkenheid en hun reactie. De inspraakreacties worden in deze nota samengevat en beantwoord. Ook worden er ambtelijke wijzigingen behandeld. Voor de volledigheid zijn tevens de reacties van de vooroverlegpartners behandeld.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen reacties met daarachter de beantwoording van de gemeente. In de slotparagraaf van hoofdstuk 2 zijn de ambtelijke wijzigingen weergegeven.

De afschriften van de reacties zijn in een aparte bundel opgenomen en deze bundel vormt een bijlage bij deze nota.

2. Inspraakreacties en ambtelijke wijzigingen

2.1 overzicht reacties

Er zijn twee inspraakreacties ingediend op het plan. Daarnaast is een reactie ontvangen van de Provincie Noord-Holland en van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De reacties zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ingediend. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend. Waternet heeft niet gereageerd op het plan.

Tabel 1. Ingediende reacties

	Ingekomen	Naam	Adres	Plaats
A	25 juni 2018	<i>geanonimiseerd</i>	Mgr. Noordmanlaan	De Kwakel
B	26 juni 2018	<i>Geanonimiseerd</i>	Mgr. Noordmanlaan	De Kwakel
C	26 maart 2018	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied	Ebbehout 31	Zaandam
D	26 februari 2018	Provincie Noord-Holland	Houtplein 33	Haarlem

2.2 beantwoording inspraakreacties

In deze paragraaf zijn de inspraakreacties en de reacties van de vooroverlegpartners verkort weergegeven en door de gemeente beantwoord. Bij elke reactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

A. *geanonimiseerde inspraakreactie* Mgr. Noordmanlaan, De Kwakel

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing plan
A1. De inspreker heeft zorg dat de woning helemaal wordt ingebouwd aan de voorzijde en aan de zijkant.	De nieuwe woningen komen op een andere afstand en locatie dan de bestaande woningen. Hiermee verandert de ligging ten opzichte van de woning van de inspreker. Het bouwvlak is	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bouwvlak wordt gewijzigd, zodat de groenstrook behouden blijft. Hiermee is het uitzicht van de inspreker aan de voorzijde van de woning

	abusievelijk over de groenstrook gelegd. Dit is niet de bedoeling en het bouwvlak wordt in het ontwerpplan teruggebracht, zodat deze niet meer over de groenstrook ligt. Er wordt daarbij rekening gehouden met de omgeving. Zo wordt er in ontwerpbestemmingsplan op toegezien dat het bouwvlak voldoende afstand meet tot de woning van de inspreker. De afstand tussen het bouwvlak aan de voorzijde van de woning van de inspreker bedraagt in de oude situatie 20,1 meter. In de nieuwe situatie wordt dit ongeveer 15 meter. De afstand tussen het bouwvlak aan de westzijde en de woning van de inspreker bedraagt in de huidige situatie 8,2 meter. In de nieuwe situatie bedraagt deze afstand 6 meter. Van het volledig inbouwen van de woning van de inspreker is geen sprake. Deze afstanden worden als passend geacht in het plangebied, dat kan worden aangemerkt als centrumgebied van het dorp De Kwakel. De nieuwe woningtypologie leidt er in de gewijzigde plansituatie voor dat het uitzicht van de inspreker niet verslechterd. In de huidige situatie wordt het uitzicht van de inspreker begrensd door een (lage) schuur naast de tegenoverliggende hoekwoning. In de nieuwe situatie komt deze schuur niet terug. Er ontstaat	gewaarborgd, en blijft het uitzicht op openbaar groen bestaan.
--	---	---

	meer ruimte tussen de zijgevel van de nieuwe woning en de groenstrook.	
A2. De inspreker vreest voor het vervallen van uitzicht, lichtinval en privacy.	De afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuwe bouwvlakken leidt er niet toe dat er sprake is van het vervallen van uitzicht, lichtinval en privacy. Zie ook beantwoording van inspraakreactie A1 en A3.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
A3. De inspreker vreest voor het verdwijnen van de groenstrook nu de nieuwe woningen daar geprojecteerd zijn. Groenstrook moet blijven.	De groenstrook blijft behouden. Zie antwoord A1.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Zie A1.
A4. Er komen zes woningen in plaats van vier.	Dat is juist.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
A5. Er komen drie schuurtjes van 250cm hoog, met drie entrees die op een andere straat uitkomen dan in de huidige situatie.	Per woning kan inderdaad een bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd. Er van uitgaande dat er aan de voorzijde van de woning van de inspreker drie woningen komen, kunnen er ook drie schuurtjes worden opgericht. Het bestemmingsplan zegt overigens niets over ontsluiting van deze schuurtjes. Iets wat in het huidige bestemmingsplan overigens ook niet wordt geregeld.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
A6. De inspreker vreest dat zij niets meer ziet door het zijraam in de woning als het nieuwe blok in het verlengde van de huidige woning wordt gebouwd.	Zie antwoord A1. De afstand tussen het zijraam van de woning van de inspreker en de nieuwe bouwvlakken bedraagt straks in de nieuwe situatie 6 meter. Het uitzicht blijft daarmee gewaarborgd.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

B. geanonimiseerde inspraakreactie Mgr. Noordmanlaan, De Kwakel

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing plan
B1. De inspreker geeft aan dat het uitzicht veranderd door:	De nieuwe woningen komen op een andere afstand en locatie dan de bestaande woningen. Hiermee veranderd de ligging ten opzichte van de	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bouwvlak wordt gewijzigd, zodat de groenstrook behouden blijft. Zie A1.

-afstand nieuwe woningen t.o.v. woning inspreker verminderd met 3 meter. -bouwhoogte nieuwe woningen -schuurtjes tegen het achterpad	woning van de inspreker. Het bouwvlak is abusievelijk over de groenstrook gelegd. Dit is niet de bedoeling en het bouwvlak wordt in het ontwerpplan teruggebracht, zodat deze niet meer over de groenstrook ligt. Er wordt daarbij rekening gehouden met de omgeving. Zo wordt er in ontwerpbestemmingsplan op toegezien dat het bouwvlak voldoende afstand meet tot de woning van de inspreker. De afstand tussen het bouwvlak aan de voorzijde van de woning van de inspreker bedraagt in de oude situatie 20,1 meter. In de nieuwe situatie wordt dit ongeveer 15 meter. De afstand tussen het bouwvlak aan de westzijde en de woning van de inspreker bedraagt in de huidige situatie 8,2 meter. In de nieuwe situatie bedraagt deze afstand 6 meter. Deze afstanden en maatvoering worden als passend geacht in het plangebied. Ten aanzien van de schuurtjes tegen het achterpad moet worden opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan deze gebouwen reeds zijn toegestaan. Er is een maximaal oppervlakte van 50 vierkante meter toegestaan mits het maximum van 50% van het oppervlakte van het perceel buiten het bouwvlak niet wordt overschreden. Deze regeling blijft behouden in het nieuwe bestemmingsplan.	
--	--	--

B2. De inspreker vreest dat het achterpad te smal is en dat er in de nieuwe situatie veel meer bedrijvigheid komt	In de huidige situatie kan het achterpad ook al worden gebruikt voor de ontsluiting van de woningen. Het aantal woningen gaat van twee naar drie. Het pad blijft onveranderd en wordt geschikt bevonden voor het eventueel ontsluiten van de woningen aan de achterzijde. In de nieuwe situatie blijft de hoofdontsluiting van de woning overigens aan de voorzijde, net als in de huidige situatie. Van veel meer bedrijvigheid is geen sprake.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
B3. Zijn er tekeningen beschikbaar van de achterkant van de woningen?	Deze vraag wordt in een gesprek tussen Eigen Haard en de inspreker toegelicht en beantwoord.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
B4. Het groen verdwijnt en de woonomgeving versteent.	Zie antwoord A1 en antwoord A3	Zie A1 en A3
B5. Inspreker betreurt dat zij van de plannen hebben moeten vernemen via de publicatie van dit bestemmingsplan in de krant. Zij wil graag tijdig en goed geïnformeerd worden over de praktische uitvoering.	Er wordt tijdig een informatiemoment georganiseerd voor belangstellenden.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
B6. De inspreker vreest overlast en wil dat er voorzichtig wordt omgegaan met kabels en leidingen in de grond. Daarnaast vreest de inspreker dat de woning minder waard wordt door de nieuwe ontwikkeling. Planschaderegelingen zijn tegenwoordig beperkt.	Een bouwplan brengt altijd (kortdurende) overlast met zich mee. De initiatiefnemer (Eigen Haard) is verantwoordelijk voor het beperken van overlast. De gemeente maakt met de initiatiefnemer afspraken om de overlast te beperken. Eventuele schade aan de woning als gevolg van de bouw is een privaatrechtelijke kwestie tussen de inspreker en de initiatiefnemer. Schade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan moet blijken uit een	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

	planschadeprocedure. Deze procedure strekt niet tot de reikwijdte van dit bestemmingsplan.	
B7. Inspreker verzoekt om het plan aan te passen, zodat er niet zo hoog en dicht op de woning van inspreker wordt gebouwd. Het achterpad moet niet zo zwaar belast worden.	De maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan is 9 meter, en de maximale goothoogte is 6 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte 10 meter en de goothoogte wordt 6,5 meter. De bouwhoogte wordt daarmee met 1 meter verruimd. Deze bouwhoogte alsmede deze verhoging wordt, gelet op de omgeving, acceptabel geacht. De afstand tussen de woning van de inspreker en de tegenoverliggende woning bedraagt in de nieuwe situatie ongeveer 15 meter. Deze afstand wordt als voldoende beschouwd. Zie ook antwoord B1. Ten aanzien van het achterpad wordt verwezen naar antwoord B2.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

C. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing plan
C1. In paragraaf 5.7 wordt gesteld : “Alle wegen in de kern De Kwakel zijn gezoneerd als 30 km/uur zone. Voor gebieden waar een 30 km/uur regime geldt is toetsing volgens de Wet geluidhinder door middel van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk” . Het gaat hier met name om geluid van een ontsluitingsweg die door het nieuwbouwtje loopt. Echter in het kader van goede RO dient wel	De onderbouwing wordt op dit punt aangepast	De inspraakreactie leidt tot een nadere motivatie waarom het plan uitvoerbaar is. Er wordt geen nader geluidsonderzoek uitgevoerd. Daarnaast wordt de tekstsuggestie met betrekking tot paragraaf 5.9 overgenomen.

beschouwd te worden wat de geluidbelasting door een dergelijke 30 km weg is. Afhankelijk van de belasting dient er dan een meer beleidsmatige afweging plaats te vinden. In paragraaf 5.9 wordt gesteld dat het gebied binnen de 20 kE contour van schiphol ligt. Hierbij kan vermeld worden dat het gebied evenwel buiten de 35 kE contour ligt, almede buiten de 56 LDEN contour. ER behoeven derhalve geen extra isolatiemaatregelen getroffen te worden op basis van artikel 3.4 Bouwbesluit 2102.		
C2. Er zijn geen relevante EV aspecten voor dit plan.	-	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
C3. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2): 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling Het aantal woningen wat gerealiseerd gaat worden is kleiner dan de in betekende mate grens, waarmee het project niet in betekende mate bijdraagt. Wat betreft luchtkwaliteit zijn er	-	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

geen belemmeringen voor het realiseren van dit project.		
C4. Er is in de nabijheid horeca. Ondanks het feit dat dit milieucategorie 2 is volgens het VNG boekje, is het advies om middels een kort onderzoekje, te bezien hoe de realisatie van deze woningen zich verhoudt tot deze bestaande horeca ogv de Wet milieubeheer. Zijn er klachten bijvoorbeeld, kan voldaan worden aan de Wet milieubeheereisen op het vlak van geluid en geur (kookdampen)?	Het gebruik van de gronden waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd blijft ongewijzigd. Het gebied wordt beschouwd als centrumgebied en is tevens een gemengd gebied. Er wordt geen aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van nabijgelegen horeca op het plan.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
C5. Er is bij de OD NZKG voor de betrokken locatie geen onderzoeken bekend. Het gebied is op basis van de bodemkwaliteitskaart ingedeeld in klasse Wonen. In de directe omgeving is in 2015 ter plaatse van de Noordmanlaan even-zijde door GRS-Milieu bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat lokaal een bodemverontreiniging met lood en PAK tot boven de interventiewaarden aanwezig is. Deze verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan de aanwezigheid van een toemaakdek of ophooglaag. Vermoedelijk betreft dit dezelfde bouw- en bouwperiode als het gebied waarop de adviesaanvraag betrekking heeft. Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling adviseert de OD NZKG een	Het verkennend bodemonderzoek wordt niet als verplichting opgenomen bij dit bestemmingsplan. Wel wordt aan de initiatiefnemer aangegeven dat hij na de sloop een verkennend bodemonderzoek kan uitvoeren om uit te sluiten of de grond vervuild is. Bij een eventuele vergunningsaanvraag kan dit rapport gebruikt worden.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren en dit rapport ter beoordeling aan ons toe te sturen. Omdat ook een representatief beeld moet worden verkregen van de kwaliteit van de bodem onder de bestaande woningen, en deze woningen zullen worden gesloopt, adviseert de OD NZKgG om het bodemonderzoek te laten uitvoeren na de sloop. Het verkennend bodemonderzoeksrapport moet in ieder geval voldoen aan de NEN 5740.		
---	--	--

D. Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft geen opmerkingen op het plan, maar wijst op een spelfout op pagina 8. Het woord 'of' wordt gewijzigd in 'op'.

2.3 Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen die volgen uit de inspraakreacties en vooroverlegreacties, worden er ambtelijk een aantal wijzigingen voorgesteld. De volgende ambtelijke wijzigingen worden doorgevoerd in de ontwerpfase van het bestemmingsplan:

1. De toelichting wordt aangepast met recent beeldmateriaal. Diverse afbeeldingen worden hiermee vervangen.
2. De toelichting wordt geactualiseerd. Het aantal te realiseren woningen is 40, waarvan 31 sociale huur en 9 middensegment huur.
3. Regels bij 5.5.2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 40. Er staat nu nog een aantal van 41.
4. De verbeelding wordt aangepast van Tuin naar Verkeer, zodat het parkeren geregeld is.
5. De verbeelding wordt aangepast, zodat het openbaar groen langs het voetpad tussen en de Mgr. Noordmanlaan is geregeld.