

Nota van beantwoording

**Stedenbouwkundig raamwerk Langeraar Oost
Landschapsplan Landgoed Langeraar
Inrichtingsstudie Langeraarweg 12**

November 2013

Indieners reactie

1. J.C Theuns
2. L. van Driel
3. A.F. Postmaa
4. C. en A. Hartveld
5. A. Lek
6. Fam. Maurits
7. M. Riethoven en A. den Haan
8. R. van Rijn-Lek
9. M. Versluis
10. Dr. V. E. Kaasjager en W. van Montfoort
11. L. Gorissen
12. C.L. Zevenhoven en S. Zevenhoven, B.C.W. van den Boogaard en M.E. Kempenaar, M.P. Koster en R.M. Koster-van Boheemen
13. M.J. van Mastwijk

Reacties Stedenbouwkundig raamwerk Langeraar Oost, Landschapsplan Landgoed Langeraar, Inrichtingsstudie Langeraarweg 12

De plannen hebben van 5 september tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode 13 reacties ontvangen. Hieronder wordt de reactie weergegeven, met daarnaast het antwoord van de gemeente en de gevolgen voor de planvorming.

Nr.	Reactie	Antwoord gemeente	Conclusie
1	Er is begrepen dat er een weg van ongeveer 5,5 m achter langs de Van Wassenaerstraat komt. Zodat o.a. de bewoners van 92 t/m 96 de garage altijd kunnen bereiken in de toekomst, vanaf de achterzijde. Komt hier nog een voetpad eerst langs, of groenstrook zoals het nu ook zit? En wordt dit een doorgaande weg of doodlopend en stopt deze ruim achter Van Wassenaerstraat 96?	De weg voor de garages achter de woningen krijgt een inrichting vergelijkbaar met een woonerf: via een inritconstructie (drempel) wordt de 6 m brede weg bereikt. Hierdoor is het niet nodig een voetpad of groenstrook langs de weg te maken. De weg is doodlopend voor autoverkeer en zal zover doorlopen dat de garages goed bereikbaar zijn.	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de garages bereikbaar zijn.
	In het eerste plan was een speeltuin tussen Van Wassenaerstraat 92 t/m 96 en de nieuwe achtertuinen van het te bebouwde geplaatst. Tijdens de informatieavond werd duidelijk dat de speeltuin voor het nieuw te bouwen rij huizen komt. Dit wordt niet echt wenselijk gevonden, o.a. omdat de veiligheid van de kinderen die daar gaan spelen, in het geding kan komen. Dit omdat er aan de voorkant van het nieuwe blok een weg loopt en een vrij brede sloot getekend staat. Tevens kunnen de ouders de kinderen makkelijker in de gaten houden vanaf de achterzijde dan voorzijde, omdat als het mooi weer is de kinderen in de speeltuin spelen en de ouders in de tuin genieten. Dit is ook zo opgezet in de Koelemanstraat en Ontzigtstraat te Langeraar en daar wordt het als zeer positief ervaren.	Door de speelplek aan de voorzijde van de woningen te plaatsen wordt de sociale veiligheid vergroot. Op basis van gesprekken met bewoners blijkt een andere beleving en visie op sociale veiligheid. Op uitdrukkelijk verzoek van de bewoners wordt de speeltuin omgedraaid.	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de speelplek aan de achterzijde van de woningen komt.
2	Een paar jaar geleden is er een peiling gehouden over wat leeft onder de Langeraarbevolking op verschillende gebieden. Er is toen o.a. gebleken dat er vraag is naar (senioren) huurappartementen. De veronderstelling was dan ook dat die ook gebouwd zouden worden in Langeraar Oost. Bij de aanstelling van de Dorpsraad, waarbij ook de gemeente was vertegenwoordigd, is door de gemeente beloofd dat er in het vervolg bij ieder bouwproject gekeken zou worden naar de mogelijkheid om huurwoningen en huur appartementen te realiseren. Groot is dan ook de teleurstelling dat, bij de presentatie van het eerste project in Langeraar sinds jaren, bleek dat er geen huurwoningen of	In het ontwerp voor Langeraar Oost is er ruimte voor het bouwen van appartementen in deelgebied 2. Daarnaast worden in het ontwerp huurwoningen niet uitgesloten. De opzet voor Langeraar Oost is de verkoop van kavels waarop mensen zelf een woning kunnen realiseren. Dit kan gedaan worden door particulieren (particulier opdrachtgeverschap, PO), bouwgroepen (collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO), private bouwers of andere initiatiefnemers, zoals een woningcorporatie. De problematiek van de huurwoningen is bekend, gemeente en corporaties zijn in gesprek over huurwoningen op nieuwbouwlocaties, maar het initiatief moet voor Langeraar	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.

	appartementen gebouwd gaan worden.	Oost van de corporaties komen.	
3	De parkeerplaatsen verdwijnen, in de Van Wassenaerstraat wordt nu geparkeerd door bewoners overzijde en zijstraten. Graag een goede oplossing voor dit probleem, bijvoorbeeld een ventweg aan de achterzijde van de woningen van de Van Wassenaerstraat.	In het plangebied van Langeraar Oost worden 60 extra parkeerplaatsen toegevoegd, naast de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe woningen. Zo wordt het verdwijnen van het parkeerterrein van RKSV Altior, dat ook door de bewoners van de Van Wassenaerstraat gebruikt wordt, ruim gecompenseerd. In het ontwerp zoals dat tijdens de informatieavond gepresenteerd is waren deze extra parkeerplaatsen vooral aan de westzijde getekend. Dit wordt aangepast zodat de extra parkeerplaatsen beter verdeeld worden over de grens van Langeraar Oost met de Van Wassenaerstraat en deze dichterbij de woningen komen te liggen.	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de extra parkeerplaatsen beter verdeeld worden.
	Wat gebeurt er met de sloot achter de woningen Van Wassenaerstraat 26 t/m 40. Wordt deze gedempt of blijft deze in tact?	Deze sloot wordt gedempt.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.
	Hoe kan de achterkant van de bestaande woningen bereikt worden? Denk hierbij aan de garages.	De bestaande woningen kunnen aan de achterzijde bereikt worden via brede achterpaden. Daar waar garages zijn wordt voor bereikbaarheid met de auto gezorgd (zie het antwoord bij reactie 1).	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de garages bereikbaar zijn en de achterpaden worden verbreed.
	Het gras bij de sloot om het Altiorterrein wordt nu veel gebruikt als hondenuitlaatplek. Komt hier vervanging voor?	In het ontwerp voor Langeraar Oost komen meerdere openbare groenstroken waar het mogelijk is te wandelen met de hond. Er zijn meerdere routes voor voetgangers tussen het bestaande dorp en Langeraar Oost, deze groenstroken zijn dus goed bereikbaar. Bij de verdere inrichting van het plangebied kan er een hondenuitlaatplek worden aangewezen, op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze plek is op dit moment nog niet bekend.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk. Bij een verdere inrichting wordt dit meegenomen.
	Hoe zit het met planschade voor de bestaande woningen?	Op de website van de gemeente is meer informatie te vinden over het indienen van een planschadeverzoek bij Inwoners > Digitaal loket > Productengids > onder de B: Bestemmingsplan, aanvraag vergoeding planschade. Planschade is schade die kan worden aangemerkt als schade die rechtstreeks ontstaat door de planologische wijziging en niet voldoende anderszins verzekerd is. Het is mogelijk om een verzoek tot planschadevergoeding in te	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk. Indien van een verzoek tot planschade is mogelijk nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

		dienen. Dit kan als het bestemmingsplan in werking is getreden en uiterlijk tot 5 jaar nadat het onherroepelijk is geworden.	
4	Na de verhuizing van Altior, zal het terrein achter de Van Wassenaerstraat bouwklaar gemaakt moeten worden. De zorg is waar de bewoners dan de auto's moeten parkeren, wordt er voor een tijdelijke oplossing gezorgd?	Er zal voor een tijdelijk parkeerterrein gezorgd worden, zodat ook tijdens de bouw geparkeerd kan worden. Deze locatie is nog niet bekend.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.
	Tijdens de informatieavond werd uitgelegd dat het pad achter de woningen breder zal worden, zodat de garages wel bereikbaar zijn met de auto. Wanneer worden de tekeningen aangepast en kunnen bewoners daar een bevestiging van ontvangen?	Op 28 oktober 2013 is er een extra informatieavond met de bewoners van de Van Wassenaerstraat gehouden. Hier zijn de aanpassingen van het ontwerp voor parkeren, de achterpaden en de bestaande sloot getoond. Daarnaast krijgt iedereen die een reactie heeft ingediend bericht over deze nota van beantwoording.	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de extra parkeerplaatsen beter verdeeld worden, de garages bereikbaar zijn en een speelplek verplaatst wordt.
5	Het verzoek is in Langeraar Oost het bouwen van woningen voor 55+ op te nemen, omdat voor deze doelgroep niets in Langeraar is. Deze doelgroep woont nu in grote eengezinswoningen terwijl voor de meeste bewoners van toepassing is, dat hun kinderen de deur uit zijn. Juist met het oog op doorstroom is dit van belang. Het mooiste zou zijn kleine eengezinswoningen met een tuintje.	In het ontwerp en de spelregels voor de woningen voor Langeraar Oost is er ruimte voor het bouwen van 55+ woningen. De opzet voor Langeraar Oost is de verkoop van kavels waarop mensen zelf een woning kunnen realiseren, een 55+ woning is dan ook mogelijk.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.
6	Er is begrepen dat er minder parkeerplaatsen terugkomen dan er nu achter de woningen zijn. Dit wordt een probleem, in de Van Wassenaerstraat parkeren lukt vaak niet omdat het al vol staat. Het is een smalle straat en op woensdag mag er niet geparkeerd worden i.v.m. vuilniswagen. Meer parkeergelegenheid zou dus fijn zijn. Bijvoorbeeld door het geplande groen te combineren met het overpad dat nu achter de woningen ligt en hier parkeerplaatsen bij de woningen van te maken, dan heeft iedereen een eigen parkeerplaats bij de woning.	Er komen inderdaad minder parkeerplaatsen terug dan er nu op het parkeerterrein zijn, omdat Altior op de nieuwe locatie een nieuw parkeerterrein krijgt. Er komen wel extra parkeerplaatsen voor de bewoners van de Van Wassenaerstraat, naast de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe woningen. Zie het antwoord bij reactie 3.	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de extra parkeerplaatsen beter verdeeld worden.
	Daarnaast wordt gevraagd om een goede uitlaatgelegenheid voor honden. Die is er in Langeraar niet en als er woningen bijkomen en het gras bij de sloot rondom Altior verdwijnt zal het er niet beter van worden. De kans op meer honden door de extra woningen is groot waardoor de kans op overlast door hondenpoep ook groter wordt. Een uitlaatplaats en goed losloopgebied zou erg fijn zijn.	Zie het antwoord bij reactie 3.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk. Bij een verdere inrichting wordt dit meegenomen.

7	De reactie heeft betrekking op de plannen achter Van Wassenaerstraat 90-96. Hier wordt een rij woningen gebouwd. In eerste instantie stond op een tekening dat er een speelplaats voor kinderen achter deze huizen zou komen, maar die is nu verplaatst voor de nieuw te bouwen woningen. Deze speelplaats ligt dan aan de doorgaande weg en daarnaast een sloot/waterpartij. Het lijkt veiliger en prettiger om de speelplaats tussen de rij woningen te plaatsen van Van Wassenaerstraat 90-96 en de nieuwe rij huizen die erachter komt te liggen. Zoals ook de speeltuin gesitueerd is tussen de Koelemanstraat en Ontzigtstraat. Er komt nog een blok met rij woningen haaks op de speeltuin te staan, en er is altijd reuring van mensen die via de achtertuin naar hun huis gaan, dus de kans op hangjongeren is klein. De mensen kunnen dan hun kinderen goed in de gaten houden als ze lekker in de tuin zitten en de kinderen kunnen niet zomaar de weg op rennen o.i.d. De nieuwe woningen zitten dan ook wat vrijer aan de achterkant en Van Wassenaerstraat 90-96 behoudt dan ook het vrije uitzicht. Er staan ook een aantal mooie grote bomen deze huizen, misschien kunnen deze behouden blijven.	Zie het antwoord bij reactie 1.	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de speelplek aan de achterzijde van de woningen komt.
	Er wordt gepraat over ondergrondse vuilcontainers, wordt de huidige bestaande bouw daar ook in betrokken?	Of de bestaande woningen daar bij betrokken worden is afhankelijk van de plaatsing van de ondergrondse containers. Dat is weer afhankelijk van de aantallen woningen die er daadwerkelijk komen. De richtlijn is één container per 50 woningen. Omdat de precieze woningaantallen van Langeraar Oost nu nog niet bekend zijn kan er pas in een later stadium antwoord worden gegeven op deze vraag.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk. Bij een verdere inrichting wordt dit uitgewerkt.
8	In het nieuwe plan is er een boom getekend op de hoek van de parkeerplaats, waardoor wordt belet om op eigen terrein een auto te plaatsen..	De bomen op de tekeningen hebben nog geen definitieve plek, dit wordt pas concreter als er een inrichtingsplan voor het groen gemaakt wordt. Daarnaast wordt het ontwerp aangepast zodat de garages bereikbaar blijven (zie het antwoord bij reactie 1).	Het stedenbouwkundig raamwerk wordt aangepast zodat de garages bereikbaar zijn.
9	Het fiets-voetpad dat bedacht is tussen de Van Wassenaerstraat 22 a en 22 b is gevaarlijk voor fietsende kinderen en voetgangers doordat het dicht op het garagebedrijf zit. Door de aanwezige bedrijven wordt hier veel gereden met auto's en het is een smalle weg, dat gaat niet samen met een fiets-voetpad.	Het pad vormt een van de toekomstige doorgaande verbindingen van het dorp met Langeraar Oost en het landgoed (tiendweg). Dit recreatieve gebruik van het fiets-voetpad zal in de praktijk voornamelijk plaatsvinden als de bedrijven dicht zijn. Daarnaast is het bedoeld voor calamiteitenverkeer, de verbinding wordt hiervoor geschikt	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.

		gemaakt. De nieuwe woningen moeten namelijk vanaf verschillende wegen bereikbaar zijn voor ambulances, brandweer en andere hulpdiensten. Het is in dat opzicht nodig dat deze verbinding er komt voor deelgebied 3 van Langeraar Oost en de nieuwe woningen van Langeraarweg 12.	
10	<p>Voor deelgebied 3 van het plan Langeraar Oost, grenzend aan de percelen aan De Kamp 15 t/m 20 zijn een aantal uitgangspunten uitgewerkt, hieronder opgesomd. Als deze uitgangspunten worden vertaald naar het nieuw op te stellen bestemmingsplan dan kunnen deze op steun rekenen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande sloten tussen het te ontwikkelen gebied en de woningen aan De Kamp blijven gehandhaafd. • Tussen de sloot en de ontsluitingsweg komt een groenstrook waardoor de afstand tussen de ontsluitingsweg en de erfgrans van de percelen aan De Kamp minimaal 25 meter bedraagt. • In deelgebied 3 worden maximaal 14 twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen gebouwd. • Deze woningen zijn gesitueerd ten noordoosten van de ontsluitingsweg met de achterzijde gericht op het landgoed Droogh. • Geen parkeerhavens georiënteerd richting de achtertuinen van de percelen aan De Kamp. • Een bebouwingshoogte die overeenkomt met hoogte van de woningen aan De Kamp. 	Deze uitgangspunten zullen grotendeels in het bestemmingsplan verwerkt worden. De enige kanttekening is dat de woningen in deelgebied 3 behalve met de achterzijde ook met de zijkant gericht kunnen zijn op landgoed Droogh, zoals dit nu al aangegeven wordt in het stedenbouwkundig raamwerk.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.
	Ten aanzien van de uitvoering: Aanleg van de ontsluitingsweg op zodanige wijze dat er een minimale geluidsoverlast zal zijn.	De weg die door het bouwverkeer zal worden gebruikt wordt zo aangelegd dat het bouwverkeer er zonder veel herrie en stofoverlast moeten kunnen rijden. Motorgeluid enz. zal altijd hoorbaar blijven. De ontsluitingsweg wordt een 30 km/uur weg, er zal niet met hoge snelheid gereden worden, waardoor de geluidsoverlast minimaal is.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.
	In verband met de fasering van het plangebied en de eventuele aanleg van een (tijdelijke) ontsluitingsweg willen de bewoners van De Kamp 15 t/m 20 dat de groenstrook, zoals voorzien in deelplan 3, gelijktijdig met de aanleg van de	Een gelijktijdige aanleg van groenstrook en weg is mogelijk. Een definitieve inrichting zal pas in een latere fase gebeuren. Er zal tegen die tijd contact worden opgenomen met de omwonenden over de inrichting van de groenstrook.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk. Bij een verdere inrichting

	(tijdelijke) weg wordt gerealiseerd. Zij willen vroegtijdig bij de inrichting van de groenstrook betrokken worden, met name voor soort en hoogte van eventuele aanplant van bomen, om de privacy en het voorkomen van overlast te waarborgen.		wordt dit uitgewerkt.
	Het te ontwikkelen gebied Langeraar Oost en Langeraarseweg 12 is voor wat betreft zijn uitstraling sterk gekoppeld aan het Landgoed Langeraar (Droogh). Aangegeven wordt dat (gelijk)tijdige ontwikkeling van het gebied een voorwaarde lijkt om de door de gemeente gewekte verwachtingen bij toekomstige kopers waar te maken. Er wordt daarom vanuit gegaan dat de afspraken daarover tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het landgoed helder en niet voor tweërlei uitleg vatbaar zijn.	Er wordt met de ontwikkelaar van het landgoed een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken staan over hoe partijen met elkaar omgaan om het gebied op een zorgvuldige manier te ontwikkelen, welke inspanningen van elkaar verwacht mogen worden en in geval van het duurzaam in stand houden van het landgoed: de garantie dat het in de zin van de regelgeving blijft voortbestaan als 'landgoed'.	Geen aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk.
11	Er is bezwaar tegen de plannen voor Langeraar Oost gericht op de dijkwoningen van het plan Langeraarseweg 12 tegenover het huis aan de Langeraarseweg 5A. Deze veroorzaken een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat door vermindering van privacy en uitzicht. Bovendien zullen de dijkwoningen zorgen voor een toename van het toch al onacceptabele geluidsniveau van het verkeer omdat het geluid door deze woningen weerkaatst zal worden. Omdat de woningen zo dicht bij de weg worden gesitueerd, zal het verkeersoverzicht voor automobilisten sterk worden beperkt. De uitritten van deze woningen zullen verder bijdragen aan de gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituatie.	De voorgevelrooilijn van de dijkwoningen heeft minimaal dezelfde afstand t.o.v. de openbare weg als woning aan de Langeraarseweg 5a. Door scheiding van de percelen door de openbare weg is inbreuk op de privacy niet aan de orde. Tevens zal de 30km/uur zone worden verlegd waardoor het geluidniveau juist wordt verminderd. Nieuwe uitritten worden op dezelfde wijze ingericht conform het huidige straatbeeld, dit is een alom geaccepteerde situatie van bewoners aan de Langeraarseweg. Om huidige (landschappelijke) kwaliteiten te behouden is het voornemen de twee oude karakteristieke rode beuken in het plangebied te handhaven. De positie van de ontsluitingsweg wordt hiermee op een logische wijze gemarkeerd en ingepast in de bestaande situatie.	Geen aanpassing van het inrichtingsplan Langeraarseweg 12.
	Verder is er bezwaar tegen de ontsluitingsweg. Deze komt op een onveilige plaats net voorbij de bocht in de Langeraarseweg. Het autoverkeer zal sterk toenemen en leiden tot onveilige situaties, stank van uitlaatgassen van wachtende auto's en overschrijden van de geluidsnormen. Er zijn veel betere mogelijkheden om de nieuwe wijk te ontsluiten, zoals al is betoogd in het beroepsschrift tegen de voorlopige bouwweg.	De uitrit van de ontsluitingsweg komt op enige afstand van de bocht in de Langeraarseweg, het zicht is voldoende. Bovendien wordt de grens van het 30 km/uur gebied verplaatst zodat de uitrit hier binnen valt. De bestaande fietsoversteekplaats langs de Langeraarseweg wordt verplaatst zodat dit elkaar niet kruist. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen verdere onderzoeken naar geluid en luchtkwaliteit worden gedaan. In het verweerschrift tegen het beroep wordt aangegeven waarom de genoemde alternatieven geen betere mogelijkheden bieden. De tijdelijke bouwweg is in deze	Geen aanpassing van het inrichtingsplan Langeraarseweg 12.

		inzageperiode niet aan de orde en volgt een eigen procedure.	
12	De reactie richt zich op de planvorming voor de Langerarseweg 12. De indieners wonen direct achter het plangebied Langerarseweg 12 en hebben destijds bewust gekozen en betaald voor een woonomgeving aangrenzend aan een perceel met agrarische bestemming met een weids en vrij polderuitzicht. De plannen maken een zeer grote inbreuk op huidige woon- en leefomgeving. Bij uitvoering resulteert dit in aantasting van privacy, uitzicht, lichtinval in de woningen, de voorgestelde verkeerssituatie en woon- en leefomgeving in het algemeen. Dit weegt niet op tegen de belangen die daar tegenover staan, te weten het wijzigen van de bestemming om een particuliere ontwikkeling van ca. 16 woningen mogelijk te maken. Het verzoek is de voorliggende bestemmingsplanwijziging voor planvorming Langerarseweg 12 geen doorgang te laten vinden en de huidige agrarische bestemming te laten bestaan.	<p>Er wordt hier uitgegaan van de gedachte dat er recht van vrij uitzicht bestaat. Deze gedachte is op grond van jurisprudentie onjuist. Vaste jurisprudentie is dat burens in een dichtbevolkt land als Nederland een zekere mate van hinder van elkaar moeten accepteren. Allerlei door de één als bezwaarlijk, ergerlijk, ongewenst en/of aanstootgevend ervaren gedragingen van de ander, zijn op zichzelf niet ongeoorloofd. Of hinder, bij wijze van uitzondering, in een specifiek geval wél onrechtmatig is hangt af van de aard, de ernst en de duur ervan, alsmede van de omvang van de toegebrachte schade, en voorts van verdere omstandigheden van het geval (bijvoorbeeld het gewicht van de met de activiteit gediende belangen en de mogelijkheden om schade te voorkomen). Met een afstand van ca. 20-25 meter tussen de woningen kan niet gesproken worden van een korte afstand dat leidt tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat.</p> <p>Bij de positie van het aangrenzende bouwblok is juist rekening gehouden met de bestaande bebouwde omgeving. De bestaande watergang wordt breder gemaakt waardoor er niet alleen een fysieke afstand ontstaat, maar ook een scheiding tussen de kavels ontstaat die bijdraagt aan het gevoel van privacy.</p> <p>Om huidige (landschappelijke) kwaliteiten te behouden is het voornemen de oude karakteristieke boom in het plangebied te handhaven.</p> <p>Daarnaast wil de gemeente graag benadrukken dat deze periode waarin de drie deelplannen ter inzage hebben gelegen niet gelijk is aan een voorontwerpbestemmingsplan. De plannen zoals ze nu ter inzage hebben gelegen hebben geen vergelijkbare juridische status als een bestemmingsplan. Ze dienen wel als de basis voor het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.</p>	Geen aanpassing van het inrichtingsplan Langerarseweg 12.
	Bij uitvoering van planvorming Langerarseweg 12 ontstaat een forse waardevermindering van de woningen. Het verzoek	Voor planschade, zie het antwoord bij reactie 3.	Geen aanpassing van het inrichtingsplan

	is het deelplan Langerarseweg 12 niet verder in procedure te nemen.		Langerarseweg 12. Indienen van een verzoek tot planschade is mogelijk nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.
	De gekozen hoofdontsluiting via het gebied Langerarseweg 12 is een keuze waarbij de gemeente geen juiste en geen eerlijke belangenafweging heeft gemaakt. De gemeente heeft de particuliere eigenaar van het gebied planvorming Langerarseweg 12 "nodig" om haar eigen plangebied Langeraar Oost te kunnen ontsluiten. In ruil hiervoor mag deze particuliere eigenaar van het gebied planvorming Langerarseweg 12 meeliften op de beoogde bestemmingswijziging van de gemeente voor deelplan Langeraar Oost en hierna circa 16 woningen bouwen. Dit is onevenredig ten opzichte van de belangen van omwonenden. Al met al is dit strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het verzoek is dan ook om een andere keuze te maken.	Het is een voorbarige conclusie te constateren dat de gemeente geen juiste belangenafweging heeft gemaakt. Het gaat in deze fase om communicatie van de drie deelplannen. De woningbouw aan de Langerarseweg 12 is een particulier initiatief. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan biedt de gemeente aan de inwoners de mogelijkheid om te reageren op het plan. In deze fase is nog geen sprake van besluitvorming. De gemeente is bekend met het toepassen van de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur bij het nemen van besluiten en handelt ook hiernaar.	Geen aanpassing van het inrichtingsplan Langerarseweg 12.
	In de stukken wordt een sterke koppeling benoemd tussen de uitvoering van planvorming Langerarseweg 12 en de (gelijk)tijdige uitvoering van Landgoed Langeraar. Toekomstige kopers/bewoners in de andere deelplannen wordt een perceel/woning beloofd aangrenzend aan het omschreven landgoed. Dit is geen reële gedachte en dus misleidende beeldvorming. Veel aannemelijker is de gedachte dat de uitvoering van Landgoed Langeraar uiteindelijk nooit plaats zal vinden. Alle cijfers en stukken duiden hierop.	Ten aanzien van de landgoedontwikkeling wordt er tussen de gemeente en de particuliere eigenaar een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarmee de daadwerkelijke uitvoering en instandhouding van het landgoed gewaarborgd wordt.	Geen aanpassing van het inrichtingsplan Langerarseweg 12 en Landschapsplan Landgoed Langeraar.
	Tevens wordt een onvrede kenbaar gemaakt over de manier waarop de gemeente communiceert in diverse (regionale) media. Er is te lezen en horen dat er door de gemeente in samenspraak en in overleg met (direct) omwonenden een nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld (de 3 deelplannen). Dit wordt niet zo ervaren, tot op heden is er op geen enkele wijze door zowel de gemeente als door de particuliere ontwikkelaar op enige manier overleg gevoerd inzake de beoogde plannen	De informatieavonden en de periode van 5 september tot en met 16 oktober waarin de plannen ter inzage hebben gelegen zijn bedoeld voor de communicatie met de omwonenden. Er zijn meerdere contactmomenten geweest waarbij de mogelijkheid is geboden om vrij te reageren op de plannen. In maart 2013 werden de eerste plannen geschetst, 23 september was er een vervolgssessie en op 7 oktober was er een avond voor geïnteresseerden in CPO. Bewoners konden	Geen aanpassingen.

	<p>met ons als omwonenden. Alleen de aankondiging van een tweetal informatieavonden is ontvangen, echter deze avonden waren van zeer algemene aard. Op de eerste avond in maart 2013 werd de planvorming Langerarseweg 12 zelfs (bewust) achterwege gelaten en niet gepresenteerd. Dit terwijl de stukken die voor dit plangebied nu ter inzage liggen, dateren van respectievelijk juni en november 2012.</p>	<p>desgewenst ten alle tijden een afspraak maken voor een persoonlijke toelichting waar enkelen ook gebruik van gemaakt hebben. Voor deze tijd waren de plannen nog niet concreet genoeg om te kunnen overleggen. De plannen zijn nu in een stadium dat overleg met omwonenden mogelijk is, terwijl aanpassingen aan het ontwerp ook nog mogelijk zijn, het is nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Op de avond in Parola, maart dit jaar, was er door het college van B&W nog geen besluit genomen over de planvorming voor Langerarseweg 12 en was deze te prematuur om met inwoners te bespreken, vandaar dat deze plannen toen nog niet gepresenteerd zijn.</p>	
13	<p>De reactie richt zich op de Landgoedontwikkeling Droogh. Met de geplande bomen en struiken op de diverse percelen van de landgoederen dient voldoende afstand gehouden te worden, met het er naast liggende perceel landbouwgrond. Ook dienen er geen bomen en struiken aan de rustige ontsluitingsweg bestemmingsverkeer landgoederen en langs de waterkant tussen het landgoed en het naastgelegen perceel geplant te worden, dit in verband met schaduw en afvallende takken/bladeren op het perceel landbouwgrond.</p>	<p>Langs de rustige ontsluitingsweg komen er geen laanbomen en struiken in tegenstelling tot de tiendwegen die haaks op de dorpsrand staan. Hierdoor blijven er open zichtassen tussen het dorp en het buitengebied bestaan. De rustige ontsluitingsweg ligt ook iets hoger in het landschap waarmee er tevens ook een kleine buffer is tussen het landgoed en het naastgelegen perceel.</p>	<p>Geen aanpassing van Landschapsplan Landgoed Langeraar.</p>
	<p>Daarnaast wordt er op gewezen dat de vele waterpartijen die gepland staan op het landgoed een sterke aantrekkingskracht hebben voor vogels en ganzen die ook aan de gewassen op het perceel landbouwgrond zullen gaan vreten.</p>	<p>De komst van nieuw water zal op de plek van het landgoed mogelijk ervoor zorgen dat er watervogels delen van het landgoed als foerageergebied gaan gebruiken. De omvang van het water is echter kleinschalig in verhouding tot de nabij gelegen Langerarse Plassen. Hiermee is de verwachting dat het effect op nabij gelegen landbouwgrond t.o.v. reeds bestaande watervogels klein zal zijn.</p>	<p>Geen aanpassing van Landschapsplan Landgoed Langeraar.</p>
	<p>Het waterpeil tussen het landgoed en het perceel landbouwgrond mag absoluut niet hoger worden dan het peil aan de andere zijde van het perceel landbouwgrond.</p>	<p>De watergang op de grens tussen het landgoed en het aangrenzende perceel aan de noordzijde van het landgoed blijft behouden en deze watergang behoudt ook zijn bestaande waterpeil. Binnen het landgoed zelf is het terrein ten zuiden van de rustige ontsluitingsweg opgedeeld in verschillende deelgebieden die elk een eigen beheerbaar waterpeil krijgen.</p>	<p>Geen aanpassing van Landschapsplan Landgoed Langeraar.</p>