

Verslag van de openbare extra vergadering van de commissie Grondgebied, gehouden op woensdag 28 mei 2008 om 19.30 uur, in de raadzaal te Middenbeemster.

Aanwezig:

de heer J.R.P.L. Dings (voorzitter)
de heer C.J. Jonges (griffier)
de heer W. Zeekant (VVD)
de heer J.H. Köhne (VVD)
de heer P.C. de Waal (PvdA)
de heer G.H.L. Heikens (PvdA)
de heer N.C.M. de Lange (BPP)
de heer L.J.M. Schagen (BPP)
de heer A.N. Commandeur (CDA)

de heer J.C. Klaver (portefeuillehouder)
de heer W.J. Schotten (projectleider WRO)
de heer G.H. Hefting (portefeuillehouder)
de heer J.J. Dijkman (hoofd sector grondgebied)
mevrouw E. Kroese-Vrolijk (gemeentesecretaris)

mevrouw R.H. Ernsting-Nijdam (inspreker)
de heer J.H. Winkelhuijzen (inspreker)
mevrouw M. Segers (inspreker)

mevrouw A. Vernooij (notulist)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de fracties, het college en het publiek van harte welkom.

2. Vaststelling agenda/inventarisatie inspraak bij de verschillende agendapunten

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidoostbeemster is het enige onderwerp. Na inventarisatie van de inspraak blijkt dat er drie insprekers zijn. Deze zullen ieder 5 minuten inspreektijd hebben en de agenda wordt aldus vastgesteld.

Insprekers

Mevrouw Ernsting-Nijdam spreekt namens het Bewonersnetwerk Beemster. Zij spreekt de hoop uit dat de nieuwe plannen rekening zullen houden met de klimaatverandering en tot een energieneutrale en duurzame woonomgeving zullen leiden. Zij pleit voor het instellen van een werkgroep voor een duurzame woonwijk en wil bewoners er in een vroeg stadium bij betrekken voordat alles in een later stadium vastligt. Zij geeft aan dat er geen woningbouw in het Reigersbos moet komen omdat bos een schaars goed is. Openbaar groen is belangrijk voor de leefomgeving maar ook voor de waarde van de woningen.

CDA (de heer Commandeur)

De opmerkingen worden als waardevol gezien maar niet helemaal duidelijk is of het om wensen gaat of dat het vragen en opmerkingen zijn naar aanleiding van bestudering van de stukken. Het college is namelijk al bezig met een aantal punten. Wel is het van belang om er nu gedetailleerd over te praten.

Mevrouw Ernsting geeft aan niet op details te willen ingaan omdat het om enorme boekwerken gaat maar dat zij voornamelijk put uit reacties van bewoners.

BPP (de heer de Lange)

Er zijn ruimschoots groenvoorzieningen aanwezig en duurzaam bouwen komt in een later stadium ter sprake.

PvdA (de heer de Waal)

Het belang van samenwerking met bewoners wordt onderschreven.

VVD (de heer Zeekant)

Aangezien de uitgangspunten al vastliggen wordt voorgesteld de opmerkingen door te spelen naar de wethouder.

Reactie college (wethouder Hefting)

Er is specifiek aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid in het ontwerpbestemmingsplan Zuidoostbeemster. De uitwerking is van belang en wanneer de bouwers randvoorwaarden meekrijgen is dit bij uitstek het moment voor bewoners om mee te praten.

De heer Winkelhuijzen

De heer Winkelhuijzen geeft aan dat ondernemers geen mogelijkheden hebben zich hier te vestigen. Hij ziet dat allerlei ondernemers vertrekken. Ook vraagt hij zich af of door de invloed van de woningbouw het evenwicht op de woon-werkbalans zal verschuiven en stelt dat er wellicht een slaapdorp zal ontstaan.

BPP (de heer de Lange)

De behoefte voor ondernemingen moet aangetoond worden, hiervoor wordt verwezen naar het haalbaarheidsonderzoek detailhandel.

CDA (de heer Commandeur)

De vraag rijst welke objecten er zijn verdwenen naast dat van de heer Jonk. Deze ondernemer heeft er zelf voor gekozen om geen onderneming meer te drijven. De supermarkt van 1500 m² blijkt niet haalbaar.

Mevrouw Segers

Volgens mevrouw Segers wordt de tijdsdruk opgevoerd en zij vraagt zich af wat de voordelen zijn om onder de oude wet te vallen. Naar aanleiding van de samenvatting van de reactie van bewoners in december merkt zij op dat de onderbouwingen achterwege zijn gelaten en dat B en W niet op de reactie van de bewoners reageert maar op de gekleurde samenvatting. Zij pleit voor een dorpschart.

BPP (de heer de Lange)

Op dit moment wordt bij de bewoners geïnventariseerd wat er met het buurthuis moet gebeuren. Dit zou gezien kunnen worden als hart van Zuidoostbeemster.

3. Ontwerpbestemmingsplan Zuidoostbeemster I

Reacties:

VVD (de heer Zeekant)

Procedures

De VVD is blij met het plan zoals het er nu ligt en is tevreden over Reigersbos. Er hoeft geen discussie meer worden gevoerd over elk klein detail. Het beleid is geformuleerd en wordt nu gedelegeerd.

Verkeer

De verkeerssituatie blijft zorgelijk want als er niet ontsloten wordt kan er niet gebouwd worden. De 30 km grens is een harde eis. De aansluiting N244 met de Purmerenderweg moet parallel

lopen aan de bouw. Er kan geen weg worden aangelegd door een woonwijk met rond de duizend verkeersbewegingen per dag. Deze discussie zal in een apart overleg nog gevoerd worden.

Ruimtelijke ordening

De ruimtelijke opzet is heel goed. De VVD is gelukkig met het verdwijnen van landmarkers in het gebied.

In de bijlage staan foutieve vermeldingen inzake nokhoogten en er is onduidelijkheid over de 1500 m dienstverlening.

CDA (de heer Commandeur)

Procedures

Het CDA vindt het belangrijk dat hier niet definitief zaken afgehandeld worden maar dat in uitwerkingsplannen nog op details teruggekomen wordt. Niet alles moet aan architecten worden overgelaten, als voorbeeld wordt kleurstellingen genoemd.

Het "uitstel is onwenselijk" van het college wordt beschouwd als ongepaste druk.

Verkeer

De aansluiting van de Purmerenderweg wordt onderschreven en er wordt op vertrouwd dat het op tijd klaar zal zijn. Er zou vertraging kunnen optreden omdat inwoners tegen de plannen zijn. Zoals eerder is voorgesteld kan hierover apart nog een keer over gesproken worden.

Parkeren zou een probleem kunnen worden, met name bij het cultureel centrum en bij de ouderenvoorziening waar veertig parkeerplaatsen krap lijkt, zeker op zon- en feestdagen.

Ruimtelijke ordening en groenvoorzieningen

De bebouwingsdichtheid mag de 25 woningen per hectare niet overschrijden maar dit is een gemiddelde. Lokaal kan dit dus wel voorkomen en voor een individuele bewoner kan dit vervelend uitpakken. De uitzondering vormt het woon/zorg complex, dit zal altijd boven de 25 woningen uitkomen en is al door deze commissie goedgekeurd.

Het college is verder goed geslaagd in een laag percentage hoogbouw op duur grondgebied als de Beemster.

Wel zijn de starterswoningen met € 230.000,- erg duur en zelfs met goedkope leningen moeilijk te bekostigen. Gevraagd wordt of starterswoningen allemaal appartementen zijn.

Hoewel veel met bomen wordt gewerkt hoopt het CDA wel dat, zoals eerder afgesproken, doorzichten worden gerealiseerd.

Er wordt gevraagd of de 3% speelterreinen wordt gehaald.

Twee roze vlakken op de kaart zijn niet duidelijk.

Nadere informatie over bruggen en dammen is wenselijk.

Een maquette of andersoortige presentatie zou zeer welkom zijn want de tekeningen van de brochure dienen tenslotte als reclame en verschaffen niet overal duidelijkheid. Wellicht zou de TU hier een rol in kunnen spelen.

BPP (de heer de Lange)

Verkeer

Op dit moment wordt gekeken wat de beste snelheid zou moeten zijn. Het is niet de bedoeling om vóór dit onderzoek de snelheid te bepalen.

De parkeernorm is misschien voldoende maar niet overal praktisch. In 2008 vindt een parkeeronderzoek plaats en wellicht is het mogelijk dit te combineren met een onderzoek voor de bebouwing. Gevraagd wordt naar mogelijkheden voor een parallelweg naast de Purmerenderweg en of er rekening is gehouden met een calamiteitenpost.

Ruimtelijke ordening en groenvoorzieningen

Er zijn geen zorgen over de plannen om woningen naast de kassen te bouwen omdat de milieuf afstand gerespecteerd moet worden. De nokhoogte is uitgekomen op 17 m, dit is acceptabel. Hoewel het om forse aantallen gaat dient de raad de woningnood en is het geheel goed onderbouwd. Op 10 juni komt het welstandstoezicht aan de orde in de commissie grondgebied. Dat is het goede moment om de beeldkwaliteit te bespreken.

Wat betreft de waterhuishouding zijn er op het gebied van waterpeil nog verbeterpunten mogelijk en is nog niet duidelijk wat het vervolgtraject is. Er is behoefte aan een toelichting op de verplaatsing van de Spelemei.

PvdA (de heer de Waal)

Procedures

Opdat het voor burgers duidelijk is wat er op deze avond aan de orde is gekomen, zou het verslag met de toezeggingen van het college samen met de stukken op internet geplaatst kunnen worden.

Verkeer

Wat betreft de verkeerssituatie en de infrastructuur is er een vraag of het uitwerkingsplan op detailniveau is. Er wordt aangegeven dat een planningsprocedure handig zou zijn. Voor het niet gemotoriseerde verkeer is de Purmerenderweg nog een probleem, zelfs met 30 km. Fietsers en wandelaars zouden meer voorrang moeten hebben. Nu bevindt zich op het middenpad een bijzondere kruising, het zou beter zijn om de Purmerenderweg niet rechtdoor te kruisen. Oost-westverbindingen zouden moeten prevaleren boven noord-zuidverbindingen. De Purmerenderweg wordt dan minder aantrekkelijk voor gemotoriseerd verkeer.

Ruimtelijke ordening en groenvoorzieningen

De PvdA is benieuwd hoeveel woningen er gebouwd worden omdat er steeds verschillende aantallen worden genoemd en hoe het zit met de verdeling van de segmenten goedkoop, midden, duur. Deze verhouding zou 30-40-30 zijn en met name het eerste segment was vrij hard en er zijn zorgen over de mogelijkheden voor starters. Er zit een behoorlijk gat tussen een mogelijke hypotheek voor starters en de koopprijs van € 230.000,-.

Ook is van belang of er nadrukkelijk rekening is gehouden met hoogtes. Op dit moment is er onduidelijkheid over bouwwerken van meer dan 11 m hoog.

Het lijkt erop dat woningen bijna tegen de kassen aan gebouwd worden.

Met betrekking tot het groen wordt opgemerkt dat het met name gaat over de oostkant en over het landgoed. De westkant blijft onbesproken. Het zou beter zijn hier ook aandacht aan te besteden.

Reactie college

Procedures (wethouder Hefting)

Er wordt een toelichting gegeven op de stelling "uitstel is onwenselijk". Per 1 juli a.s. is gekozen voor toepassing van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening, omdat hiermee een hogere procedure zekerheid bestaat. De jurisprudentie en valkuilen zijn bekend. De nieuwe Wro is voor iedereen nieuw dus geeft meer onzekerheid. Bovendien gaat er ook nog een aantal maanden overheen voordat de wet in werking treedt. Er is een voorschot genomen met het bestemmingsplan om dit het komend weekend ter inzage te leggen. Anders zou dit pas 14 juni a.s. kunnen en omdat het plan zes weken ter inzage ligt, zou een deel hiervan tijdens de schoolvakanties liggen. Door de vakantiespreiding zou eigenlijk gewacht moeten worden tot september.

Uiteraard geldt het voorbehoud als vanavond anders wordt besloten.

De commissie dient zelf te beslissen of de notulen bij de stukken op internet worden geplaatst. Het is belangrijk om duidelijk te maken dat er ideeën bestaan met betrekking tot de locatie van de huidige school en het buurthuis en dat deze open met bewoners bekeken kunnen worden. Zienswijzen kunnen pas op een concreet plan worden ingebracht en dat is er nog niet. Vanuit het college zal een schrijven uitgaan om deze intentie naar de bewoners te communiceren.

Verkeer (wethouder Klaver)

De ontsluiting zal in 2012-2015 zijn en aan de voorwaarden van de VVD wordt voldaan.

In verband met de Purmerenderweg worden binnenkort overleggen opgestart met Purmerend.

Het tijdspad ligt ruim voor 2011. Het gaat niet over de aansluiting met de N244 maar er zijn wel

plannen dat overleg naar voren te halen. Voor het jaar 2011 is een inspanningsverplichting van kracht, dit houdt in dat de ontsluiting in ieder geval in werking moet zijn gezet. Er kan nog vertraging ontstaan doordat bewoners bij de Purmerenderweg bezwaar kunnen maken. De voorrangregeling is bewust in werking getreden gezien de binnenkort te realiseren bouw. Fietsroutes zijn onderwerp van nadere studie. De normen voor parkeren kloppen overal. Parkeermogelijkheid aan de achterzijde van de Purmerenderweg wordt meegenomen in de plannen voor de school en het buurthuis. Een parallelweg aan de achterzijde van de woningen aan de Purmerenderweg wordt bestudeerd. De calamiteitenpost aan het Noorderpad zal gerealiseerd worden.

Ruimtelijke ordening en groenvoorzieningen (wethouder Hefting)

Met de regio Waterland zijn afspraken gemaakt over het migratiesaldo nul. Voor Beemster komt daar 500 uit. Het gaat tussen 2012 en 2020 om totaal 6000 woningen waarvan de helft ICT-woningen zijn. De verschillende aantallen hangen samen met Zuidoost Beemster I en II. De grenzen 30-40-30 worden goed gehaald voor Zuidoostbeemster. Voor de nokhoogtes wordt verwezen naar de hoogte van de bestaande laagbouw. Plannen voor het buurthuis moeten samen met de bewoners worden gepland, wellicht moet het op een andere locatie een nieuw gebouw krijgen. Wat betreft de toegankelijkheid van de westkant is de vraag om welk gebied het precies gaat. De gronden zijn inderdaad niet in het stedenbouwkundig plan opgenomen want het gaat om particuliere eigendommen die hun huidige functie behouden. In de laatste plankaart is zichtbaar dat de patiowoningen feitelijk grenzen aan de openbare ruimte, de groenstrook aan het Noorderpad die dus wordt behouden.

Qua detailhandel is in het zorgcentrum 1500 m dienstverlening opgenomen maar dit moet nog verder uitgewerkt worden. Middenstand heeft op zo'n korte afstand van Purmerend geen kans of een onderzoek moet anders uitwijzen. Er zijn voorstellen om eventuele bestemmingen als wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Volgens de projectleider zijn de toelichtingen in de tekst goed en moeten deze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Op 10 juni a.s. staat het welstandstoezicht op de agenda van de commissie grondgebied. Er is een brief naar de commissie onderweg met de (on)mogelijkheden. De Beemster is het enige gebied dat heeft opgenomen dat er niet alleen historisch wordt gebouwd maar dat er ook ruimte moet zijn voor moderne architectuur, dit is vastgesteld in de Welstandsnota vastgesteld door de raad.

Starterswoningen zijn duur, maar bouwen in de Beemster is sowieso duur door de hoge prijs van de grond. Kennis over het soort starterswoningen is momenteel niet paraat. De projectleider is bereid om uitleg te komen geven over financiering.

Het aantal woningen is 1200 in ZO Beemster in I en II. De andere getallen zijn niet correct. In het bestemmingsplan is sprake van maximale bebouwing, in het nieuwe plan is dit dus minder geworden. Er zijn wel verschillen tussen meer en minder woningen per hectare maar mensen hebben ook een keus om ergens te wonen.

De opmerking over foutieve nokhoogtes zal nader worden onderzocht.

De 3% speelterreintjes moeten worden gehaald omdat groen 27% van het totaalplan beslaat. Dit zal nader nog nader uitgewerkt worden.

De roze vlakken op de tekening betreffen nog nader uit te werken speelterrein.

Als reactie op het voorstel tot het laten maken van een maquette wordt aangegeven dat dit erg duur is maar dat er wel plannen zijn om meer duidelijkheid te verschaffen.

De toelichting op de verplaatsing van de Spelenmei is vanavond niet mogelijk omdat de portefeuillehouder niet aanwezig is. Hier wordt in een later stadium op teruggekomen.

Het vervolgtraject inzake het waterpeil komt in een latere fase van het plan aan bod.

De locaties van dammen en bruggen worden op pagina 85 van het kwaliteitsplan exact aangegeven.

5. Rondvraag

VVD

De heer Zeekant vraagt de plannen voor Zuidoostbeemster met de huidige personeelscapaciteit verwezenlijkt kunnen worden. Wellicht dient er een externe projectleider aangetrokken te worden. De heer Köhne vraagt of het misschien een idee is om Rijkswaterstaat uit te nodigen voor de vergadering over de verkeerssituatie in Zuidoostbeemster. Dit omdat een zuidelijke aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 ieders voorkeur heeft behalve die van Rijkswaterstaat.

BPP

De heer de Lange heeft een paar korte vragen. Gezien de tijd moeten deze wellicht schriftelijk worden beantwoord. Het onderwerp herziening bruggen- en dammenbeleid staat niet op de actielijst. Zijn fractie heeft bepaalde ideeën over deze problematiek. Gezien een passage hierover in een besluitenlijst van het college vraagt hij of dit onderwerp is geagendeerd voor de volgende commissievergadering. De voorzitter geeft aan dat dit niet het geval is. De heer de Lange zegt dat het bedrijf Dura Vermeer handelt in strijd met de verleende vergunning. De zwaar transportbewegingen vormen een te zware belasting voor Zuidoostbeemster. Hij verzoekt het college handhavend op te treden.

Tenslotte vraagt hij naar de ontwikkelingen rond de korenmolen De Nachtegaal.

Reactie college

Volgens het college is extra bemensing in eerste instantie niet nodig.

Rijkswaterstaat uitnodigen is niet zeer zinvol omdat het om een kwestie van veiligheid gaat.

De vragen van BPP komen in de volgende vergadering aan bod of worden voor die tijd schriftelijk beantwoord.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 23.00 uur.