

definitieve / verzonden versie

Aan alle insprekers

VERZONDEN

DATUM:
21 mei 2008

BIJLAGE(N):
div.

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:
ROV/wjs/ab/

UW CONTACT:
Wim Jan Schotten

Onderwerp: inspraakrapport voorontwerpbestemmingsplan Zuidoostbeemster I

Geachte inspreker,

Wij danken alle bewoners en betrokkenen die de moeite hebben genomen de informatiebijeenkomsten op 10 en 11 december bij te wonen en in het bijzonder danken wij degenen die gehoor hebben gegeven aan de uitnodiging schriftelijk te reageren.

Uit de hoeveelheid en inhoud van uw reacties blijkt een grote betrokkenheid bij de toekomst van uw woon- en leefmilieu.

Uw opmerkingen en punten van kritiek hebben wij opnieuw afgewogen en bij sommige onderwerpen noopte uw inbreng tot het laten uitvoeren van nader (extern) onderzoek.

Na een beschrijving van de procedure beginnen we ons hierna volgende commentaar met antwoorden op de hoofdpunten, die bij veel bewoners leven en herhaaldelijk terugkomen in de individuele reacties. In bijlage 1 wordt ingegaan op de individuele reacties.

Inspraakprocedure.

Door middel van een publicatie in het huis aan huis verspreide blad Binnendijks van 17 november 2007 en de daarbij verzonden krant "Bouwen voor Beemsterlingen" zijn bewoners en belangstellenden geïnformeerd en uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten op 11 december 2007 over het voorontwerp bestemmingsplan Zuidoostbeemster I.

Vanwege de overweldigende belangstelling is er op 10 december nog een extra bijeenkomst georganiseerd.

In Binnendijks van 1 december 2007 is nogmaals een advertentie geplaatst met een oproep voor de bijeenkomsten van 10 en 11 december.

Vanaf 19 november 2007 tot 11 januari 2008 kon het voorontwerp worden ingezien op het gemeentehuis, bibliotheek en buurthuis. Vrijwel alle relevante documenten zijn ook gepubliceerd op de site van de gemeente en kunnen (nog steeds) elk tijdstip worden gedownload.

Gedurende bovengenoemde periode konden mondelinge en schriftelijke reacties worden ingediend bij ons college van burgemeester en wethouders.

De verslagen van de informatiebijeenkomsten zijn aan de aanwezigen toegezonden en als bijlagen aan dit rapport toegevoegd. Van de mogelijkheid mondeling een reactie te geven (die dan zou worden opgetekend door een ambtenaar) is geen gebruik gemaakt. Er zijn 72 schriftelijke reacties binnengekomen, waarvan 43 unieke. Deze reacties zijn in bijlage 1 verkort weergegeven.

Antwoorden op hoofdpunten:

A. Verkeersontsluiting.

Met de insprekers delen wij de zorg, die zij uitspreken, over het tijdig realiseren van een adequate verkeersontsluiting voor de bouwlocaties.

Uit onderzoek is gebleken dat zonder het treffen van verkeersmaatregelen de bestaande ontsluiting Zuiddijk/ Purmerenderweg als gevolg van de woningbouw ontoereikend is om het verkeer te verwerken.

De aansluiting van de Purmerenderweg in het noorden op de A7/N244 is in samenhang met andere verkeersmaatregelen voorwaardelijk om het bestemmingsplan geheel te kunnen uitvoeren.

Wij hebben ons de afgelopen periode dan ook bijzonder ingespannen om met andere overheden tot afspraken te komen over het gewenste maatregelenpakket in het kader van het project Gebiedsgericht Benutten Purmerend.

Dit pakket bestaat uit:

Het plaatsen van een toeritdosering op de aansluitingen Purmerend-centrum/ Zuidoostbeemster op de A7;

Minder autoverkeer door het centrum van Purmerend naar de Zuiddijk;

Het kruispunt Zuiddijk/Purmerenderweg voorzien van een verkeersregelinstallatie (VRI);

Het aansluiten van de Purmerenderweg op de N244.

Over dit maatregelenpakket is tussen de diverse overheden onlangs overeenstemming bereikt.

Het verheugt ons dat wij het desbetreffende convenant in de maand april hebben kunnen ondertekenen.

Er zijn insprekers, die stellen: eerst een verkeersveilige ontsluiting en dan pas bouwen.

Wij zijn van mening dat aan genoemde stelling in voldoende mate tegemoet wordt gekomen door eerst de aanbevolen verkeersmaatregelen te treffen aan het kruispunt Zuiddijk/Purmerenderweg waardoor deze ontsluiting voor langere tijd toereikend is en intussen ons tot het uiterste in te spannen een spoedige aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 te realiseren.

Uit een aanvullende verkeersstudie is gebleken dat een afslag van de N244 naar de Purmerenderweg het beste kan worden opgelost door middel van een nieuw kruispunt met een verkeersregelinstallatie. De bestaande rotonde op de N244 is binnenkort al aan de grenzen van zijn capaciteit, waardoor ook om andere redenen deze aansluiting herzien moet worden.

Omdat vanaf het nieuwe kruispunt een hoogteverschil van 6 meter moet worden overwonnen zal een lange lus moeten worden gemaakt, die in noordelijke richting eindigt met een aansluiting op de Purmerenderweg.

Voor de onlangs aangelegde sportvelden van ZOB heeft deze oplossing geen invloed.

Het spreekt voor zich dat de realisatie van deze aansluiting tijd vergt. Wij zullen daarom bij de fasering van de woningbouwplannen constant de verkeerssituatie moeten monitoren en telkens bij elk planologische vervolgbesluit, zoals bij de vaststelling van een uitwerkingsplan, de verkeerssituatie van dat moment nadrukkelijk bij de besluitvorming betrekken.

B. Veilige fietsroutes

Door diverse insprekers is gepleit voor veilige fietsroutes bijvoorbeeld naar en van school. Naast de aandacht die we zullen geven aan het langzaam verkeer bij de herinrichting van de Purmerenderweg hebben we ook opdracht gegeven om bij de verdere planuitwerking de mogelijkheden te onderzoeken van één of meer veilige fietskortsluitingen in de oost-west relaties binnen Zuidoostbeemster

C. Woningbouwprogramma, dichtheden en architectuur.

Het woningbouwprogramma komt voort uit de regionale afspraken, die gemaakt zijn met de Stadsregio Amsterdam en het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland (ISW). Van het Waterlandse aandeel van 3000 woningen in de woningproductie van binnenstedelijk locaties, dat wil zeggen: binnen de rode contouren van het geldende streekplan, neemt Beemster er bijna 750 voor zijn rekening.

Het door velen genoemde migratiesaldo nul principe geldt niet exclusief voor Beemster, maar moet binnen het Waterlandse (ISW) gebied gezien worden.

Uit de reactie van de provincie dd. 5 maart jl. blijkt dat op deze taakstelling gunstig wordt gereageerd.

Door middel van het voorontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig plan van een omvang die nagenoeg gelijk is aan de rode contour laten we in één keer zien wat de plancapaciteit werkelijk is bij een bescheiden woningdichtheid en grote onbebouwde ruimten aan de randen van het plangebied voor een landschappelijk verantwoorde inpassing.

Dit verstaan wij onder een eerlijke en open presentatie van ons ruimtelijk beleid en is te verkiezen boven de bekende salamistrategie.

Daarom meldden wij al in de voorlichtingskrant "Bouwen voor Beemsterlingen" dat er bovendien naar gestreefd wordt voor de periode tot 2020 nog 450 woningen te bouwen in het bestemmingplangebied Zuidoostbeemster II.

Veel insprekers vinden de bebouwingsdichtheid te hoog en sommigen maken zelfs een vergelijking met bekende nieuwbouwlocaties elders.

De mening van insprekers wordt kennelijk ingegeven door het planvoorschrift bij de uitwerkingsopdracht van met name de woonvlekken W-U-1 waarin maximaal 32 woningen per hectare worden toegestaan.

De oppervlakte van het netto woongebied waarin deze bestemming is gelegen, bedraagt echter 28,5 hectare. Hierop kunnen maximaal 700 woningen worden gerealiseerd (zie art. 15 van de

voorschriften). We blijven dus in ieder geval onder de 25 woningen per hectare, een dichtheid die insprekers genoeg vinden of door sommigen dringend wordt aanbevolen.

Bij het bepalen van de maximaal verantwoorde goot- en bouwhoogten is nadrukkelijk rekening gehouden met wat in Zuidoostbeemster al is gebouwd en dus past in de Beemster. In de bestaande bouw zijn goothoogten tussen de 5-6 meter en nokhoogten tussen de 8-10 meter te zien. Bij twee onder een kappers met goothoogten tussen de 3-4 meter zijn zelfs nokhoogten tot 11 meter aanwezig.

In het stedenbouwkundig plan en de voorschriften van het bestemmingsplan wordt voor de grondgebonden woningen binnen genoemde grenzen gebleven.

Alleen voor stapelde woningen van drie bouwlagen en een kap, staande op een plint van parkeren én het zorgcentrum worden uitzonderingen gemaakt van respectievelijk 14,5 en éénmaal 17 meter nokhoogte.

Doordat deze gebouwen zich zullen onderscheiden van de grotere hoeveelheid gelijksoortige bouwvolumes, zullen dit de stedenbouwkundige accenten in de buurten worden, die zullen werken als oriëntatiepunten.

Ruimtelijk staan de grotere bouwvolumes verder van elkaar dan bij de grondgebonden woningen met tuinen het geval is. Deze ruimte voegt meerwaarde toe aan de woonomgeving van de hele buurt.

Er zijn ook veel opmerkingen gemaakt over de bouwstijl.

Welnu, daarvoor is nu juist het beeldkwaliteitplan geschreven dat als uitgangspunt heeft dat de woningontwerpen moeten passen binnen de aanwezige kwaliteiten van Zuidoostbeemster. Het is echter niet de bedoeling op krampachtige wijze de aanwezige bebouwing te kopiëren.

De uitdaging voor de architecten moet liggen in het interpreteren van de specifieke kenmerken van de typische Beemster bouwstijl en deze vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de locatie en vooral de huidige tijd. De nadruk moet liggen op een architectuur die zich voegt in een landelijke en dorpse omgeving.

D. Reigerbos

Omdat er veel reacties binnengekomen zijn waarin gepleit wordt voor het behoud van het Reigerbos(je) hebben wij, naast het reeds uitgevoerde natuuronderzoek, door een externe deskundige ook terreinonderzoek laten doen. Hieruit blijkt onder meer het volgende:

“De hoofdsoorten in dit bos bestaan uit essen en elzen en in mindere mate: populier, wilg, berk, plataan en den. De onderbegroeiing bestaat naast de kruidenvegetatie uit: vlier, meidoorn, bramen en jonge zaailingen van essen en esdoorns. Ongeveer vijf jaar geleden zijn de iepen die in het bos stonden, gekapt in verband met de iepziekte.

Een belangrijk aspect in het bos is de hoge grondwaterstand. Die ligt gemiddeld ongeveer 50 cm onder het maaiveld. Daarnaast loopt er over het terrein een oude watergang.

De kwaliteit van de bomen is matig tot redelijk te benoemen.

In veel bomen is (grof) dood hout aanwezig en zijn de toppen uitgebroken.

Hiernaast liggen er omgewaaide bomen in het bos.

Dit is het gevolg van de hoge grondwaterstand, waardoor de bomen niet voldoende diep kunnen wortelen en bij zware weersomstandigheden omwaaien.

De waarde van het bos bekeken vanuit de houtopstand is gering. Binnen het stedenbouwkundige plan is er, ondanks het feit dat de genoemde waarden allemaal laag zijn, eventueel gebruik te maken van het feit dat er enkele gezonde volwassen bomen op het terrein staan.”

Wij concluderen hieruit dat het effect van langdurig hoge grondwaterstand in dit gebied een zwak bos heeft opgeleverd dat nog van geringe waarde is. Voor de bewoners van zowel bestaand Zuidoostbeemster als de toekomstige bewoners is het van belang dat straks gewandeld kan worden in een nieuw openbaar groengebied dat met behoud van de bruikbare elementen de balans heeft gevonden met een uniek type woningen.

De beleving van deze groene zone in het zuidelijk plangebied met een prachtige ruimtelijke verbinding met de dijk is bovendien van meerwaarde voor het hele plangebied.

E. Handhaven of aanbrengen groenstroken tussen bestaande- en nieuwe woningen.

Hoewel in de uitwerkingsplannen metertijd nog ruimte genoeg zit om met het verlangen om tussen bestaande- en nieuwe woningen groene stroken aan te leggen rekening te houden willen wij nu op voorhand tegemoet komen aan de reacties van de bewoners/eigenaren van de woningen aan het Noorderpad 39-63, die erop wijzen dat er een groenstrook is, waarin een hoofdriool ligt waarop hun woningen zijn aangesloten.

Wij hebben de stedenbouwkundige opdracht gegeven een alternatieve verkaveling met patiowoningen te maken waardoor deze openbare groenstrook gehandhaafd kan blijven.

F. Uitwerkingsplannen

Bij de beantwoording per reactie verwijzen we soms naar de nog op te stellen uitwerkingsplannen. Het gaat hierbij vaak om opmerkingen op detailniveau, die een reactie zijn op het stedenbouwkundig plan. Voordat er gebouwd kan worden zullen de bestemmingen G-U en W-U in het bestemmingsplan verder uitgewerkt moeten worden door het opstellen van uitwerkingsplannen. In die fase kunnen de detailopmerkingen beter bij de voorbereiding betrokken worden. Voordat deze uitwerkingsplannen van kracht zijn bestaat de mogelijkheid om zienswijzen en bedenkingen in te dienen.

G. Schade aan eigendommen

Diverse insprekers zijn bevreesd voor schade aan hun eigendommen. Indien er in opdracht van de gemeente bouwwerkzaamheden worden verricht zullen we zorgen dat er de nodige voorzorgmaatregelen genomen worden. Daartoe behoort ook een bouwkundig onderzoek naar de status van de eigendommen in de nabijheid van de werkzaamheden. Ook bij de opdrachtgevers van de woningbouw zullen we daarop aandringen. Wel is het zo dat in eerste instantie in geval van schade de aannemer aansprakelijk zal moeten worden gesteld

H. Planschade.

Planschade is geregeld in artikel 49 van de WRO (Wet Ruimtelijke Ordening). Het gaat daarbij niet om schade aan de eigendommen zoals hiervoor aangegeven, maar om een waardedaling van onroerend goed als gevolg van een nieuwe planologische situatie. Daarvoor dient er eerst een concreet besluit te zijn genomen, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of het

verlenen van een vrijstelling (art.19 WRO). Binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dat besluit dient een aanvraag bij de gemeente te worden ingediend. Onherroepelijk betekent dat alle beroepsmogelijkheden tegen het besluit afgehandeld zijn. Aan het indienen van een aanvraag zijn kosten verbonden, die de aanvrager terugkrijgt als uiteindelijk planschade wordt toegekend.

De overige antwoorden van ons college worden in bijlage 1 gegeven na een korte inhoud van de reactie. Hierbij attenderen wij erop dat de eerst behandelde reacties relatief de meeste aandacht krijgen, terwijl later veel verwezen wordt naar wat er al eerder is geantwoord. Wij vragen u hiervoor begrip.

Samenvattend heeft de inspraak geleid tot de volgende voornemens:

Er vindt nader onderzoek plaats naar de mogelijkheden van een duurzaam veilige inrichting van de Purmerenderweg én veilige fietsroutes van en naar de nieuwe school.

Er zullen in samenwerking met de gemeente Purmerend maatregelen getroffen worden aan de kruising Zuiddijk/Purmerenderweg, zodat de capaciteit een langere levensduur heeft.

Intussen zullen wij ons tot het uiterste inspannen een aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 gerealiseerd te krijgen.

Bij vervolgbesluiten tot uitwerking van de bestemmingen zal de stand van zaken van het verkeer telkens zwaarwegend worden afgewogen.

De groenstrook achter de woningen Noorderpad 39-63 blijft als openbaar groen gehandhaafd. Opmerkingen over gewenste sloten achter het huis, erfafscheidingen, aansluiting op riolering, plaatsing van bijgebouwen, bezoekersparkeerplaatsen e.d. worden meegenomen bij de uitwerking van de bestemmingen.

Wij zullen een detailhandelsstudie bevorderen naar de haalbaarheid van een supermarkt, waardoor voor de dagelijkse boodschappen geen of minder verkeersbewegingen nodig zijn.

Vervolgstappen

Op 28 mei 2008 zal de raadscommissie grondgebied het bestemmingsplan en de inspraakrapportage behandelen. Uitsluitend indien de commissie akkoord gaat met het ontwerp bestemmingsplan Zuidoostbeemster I dan zal dit ontwerp met ingang van 2 juni 2008 gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze formele vaststellingsprocedure kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Hierna zal de gemeenteraad in het najaar van 2008 het bestemmingsplan vaststellen. Voor degenen die zienswijzen hebben ingediend bestaat er dan nog de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen bij gedeputeerde staten.

Ongebruikelijk

Vanwege de vroege schoolvakantie in onze regio hebben we besloten om al voorafgaande aan de commissiebehandeling de tervisielegging in de officiële gemeentelijke publicatie in de Binnendijks van 31mei/1 juni 2008 bekend te maken. Hierdoor ligt het bestemmingsplan vier weken vóór het begin van de schoolvakantie ter visie en ook nog twee weken in de vakantieperiode. Als de commissie op 28 mei 2008 echter besluit dat er grote wijzigingen in

het bestemmingsplan moeten worden aangebracht, dan is hiervoor meer tijd nodig en moet de tervisielegging uitgesteld worden.

Vanwege de wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is uitstel tot na 1 juli niet wenselijk. Eventueel uitstel zal bekend worden gemaakt op de website van de gemeente en in de NNC. Wij raden u aan bij twijfel even te bellen met het gemeentehuis.

Wij gaan ervan uit met bovenstaande reactie en met de reacties in bijlage 1, op een zorgvuldige wijze recht te hebben gedaan aan de geleverde inspraak.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.

H.N.G. Brinkman
burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris

Deze brief is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en derhalve niet ondertekend.