

**Nota van beantwoording zienswijzen, overlegreacties en  
ambtshalve wijzigingen inzake bestemmingsplan 'Benonistraat'**

# **1. Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Deze nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties heeft betrekking op de zienswijzen en overlegreacties die zijn ingediend in verband met het voornemen van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster om het bestemmingsplan 'Benonistraat' ter besluitvorming voor te dragen aan de gemeenteraad van Beemster.

Alvorens op de zienswijzen in te gaan, wordt hieronder een algemene toelichting gegeven op het plan en de procedure zoals deze tot nu toe gevoerd is.

## **1.2 Beschrijving project**

De woningen die door middel van het onderhavige bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt worden, maken deel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster. Deze ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het plan zoals dit ter inzage heeft gelegen maakt de bouw van maximaal 45 grondgebonden woningen mogelijk, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen, allen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Ter ontsluiting wordt een weg door het plangebied aangelegd.

## **1.3 Beschrijving procedure**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Zuid-Oost 1971", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 augustus 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 1972. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarische Doeleinden II". Deze bestemming staat de bouw van woningen niet toe. Aangezien het gemeentebestuur de bouw van woningen wel wenselijk acht, is besloten om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde deze woningen planologisch mogelijk te maken. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Benonistraat' opgesteld.

De gemeenteraad van Beemster heeft in zijn vergadering van 10 december 2013 besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het college opdracht gegeven om dit ontwerp verder in procedure te brengen. Tevens is besloten om geen inspraak tegen dit ontwerp open te stellen. In een eerder stadium is namelijk inspraak verleend op het voornemen tot vaststelling van een uitwerkingsplan dat dezelfde ontwikkeling in dit plangebied mogelijk zou maken. De procedure voor dit uitwerkingsplan is om juridische redenen later stopgezet waarna besloten werd om een bestemmingsplan op te stellen om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De inspraakreacties die destijds tegen het ontwerp-uitwerkingsplan werden ingediend, zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 december 2013 tot en met 10 februari 2014. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant d.d. 27 december 2013 en in het plaatselijke huis-aan-huisblad 'Schermer en Beemster op Zondag' d.d. 29 december 2013. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over dit ontwerp naar voren te brengen.

## **2. Zienswijzen**

### **2.1. Algemeen**

Binnen genoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen van de personen/instanties die genoemd staan in bijlage 1 bij deze nota. In het onderstaande worden deze aangeduid als reclamant I en reclamant(en) II. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor openstaande termijn en kunnen derhalve in behandeling worden genomen.

Gebleken is dat de zienswijzen van reclamant I inhoudelijk gelijk zijn aan de ingediende beroepsschriften met betrekking tot de op 10 december 2013 vastgestelde bestemmingsplannen (en omgevingsvergunningen) van de plangebieden 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat'. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen de behandeling van de zienswijzen tegen onderhavig bestemmingsplan op te schorten, in afwachting van de behandeling van c.q. de uitspraak op deze beroepsschriften. Reclamanten zijn hiervan bij brief van 23 mei 2014 op de hoogte gebracht. Op 15 oktober 2014 heeft de Raad van State uitspraak op de genoemde beroepsschriften gedaan (201401232/1/R6 en 201401235/1/R6). De behandeling van de zienswijzen is daarna weer hervat. Ook hiervan zijn reclamanten bij brief van 20 januari jl. in kennis gesteld.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. De reacties zijn overigens integraal in de afweging betrokken.

### **2.2 Zienswijze 1: Reclamant I**

Reclamant stelt dat de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Beemster ernstig worden geschonden door de woningbouwplannen. Voor de onderbouwing verwijst reclamant naar het beroepsschrift tegen de bestemmingsplannen 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat'. De beroepsgronden die hierin staan, worden van overeenkomstige toepassing verklaard op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. De volgende gronden worden genoemd.

1. De volmachtgever van reclamant heeft een second opinion laten opstellen. De conclusie hiervan is dat niet aan de kernkwaliteiten wordt voldaan. Ten onrechte stelt de gemeente dat het gebied Zuidoostbeemster een op zichzelf staande entiteit is. De woningbouwplannen sluiten aan bij een situatie die pas is ontstaan door de aanleg van de rijksweg A7, en niet bij de historiciteit van de gehele Beemsterpolder. De plannen doorkruisen de historische structuur middels een nieuwe ruimtelijke ordening en dragen bij aan onherstelbare schade van een kwetsbare zone van UNESCO-werelderfgoed.
2. Er is geen sprake van een groot openbaar belang, zoals bedoeld in artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Het gaat maar om een vrij beperkt aantal woningen. Daardoor wordt zeer beperkt aan de behoefte aan woningen voorzien, als die behoefte er al zou zijn.
3. Er is geen onderzoek gedaan naar andere reële mogelijkheden om bouwplannen te realiseren. Reclamant stelt dat deze mogelijkheden er wel zijn, verwezen wordt naar Purmerend, Wijdewormer en Neck.
4. Reclamant wijst erop dat de groei van het aantal inwoners in de regio de komende jaren tot stilstand zal komen.
5. Reclamant stelt dat de ontsluitingswegen niet berekend zijn op het extra verkeer dat door de nieuwe woningen gegenereerd wordt. De verkeerssituatie op de Purmerenderweg zal onveiliger worden. Er is geen concreet zicht op een noordelijke ontsluiting op de N244.

6. Reclamant meent dat, vanwege de samenhang van de verschillende bouwprojecten in Zuidoostbeemster, de planologische regeling hiervan niet in meerdere deelplannen kan worden opgesplitst.

#### Reactie gemeente

Naar aanleiding van de beroepschriften tegen de bestemmingsplannen 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' is een verweerschrift opgesteld, ref.nr. 1241/JH/jva. Dit stuk is reeds in het bezit van reclamant en is als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd.. Hierin wordt verwoord waarom het gemeentebestuur van mening is dat in de verschillende rapporten die aan de bouwplannen voor De Nieuwe Tuinderij ten grondslag liggen, afdoende (zo nodig aanvullend) onderbouwd en uiteen is gezet dat aan de kernkwaliteiten van het gebied geen schade toegebracht zal worden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 15 oktober jl. geoordeeld dat er geen grond is voor het oordeel dat de gemeenteraad zich niet op dit standpunt had mogen stellen. Wij verwijzen naar dit verweerschrift, hierin wordt op alle bovengenoemde gronden een reactie gegeven.

Het door partijen gewisselde tijdens de beroepsprocedure bij de Raad van State is voor ons desalniettemin reden geweest om in het onderhavige bestemmingsplan extra waarborgen op te nemen die de instandhouding van het karakter van de Beemster nog beter garanderen. Op de verbeelding wordt langs de waterloop in het westen van het plangebied een strook grond bestemd als 'Groen'. Zodoende is sprake van (extra) waarborg van het behoud van de orthogonale structuur die kenmerkend is voor de Beemster. Daarnaast wordt in de regels bij de bestemming 'Wonen' een bepaling opgenomen met betrekking tot de verkavelingsrichting (artikel 8.2.2 lid h).

#### Conclusie

De zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels worden zoals aangegeven aangepast met als doel het extra waarborgen van de orthogonale structuur die kenmerkend is voor de Beemster.

### **2.3 Zienswijze 2: Reclamant(en) II**

Reclamanten laten weten dat zij ontevreden zijn over het verloop van de procedure tot dusver en over het gebrek aan wil om de omwonenden op een duidelijke manier te informeren. Naar hun mening blijkt uit het bestemmingsplan niet dat een eerder ingediende inspraakreactie betrokken is bij het opstellen van het bestemmingsplan. De bezwaren inzake de massaliteit van de bouw en het verzoek tot inspraak bij een concretere invulling van de plannen zijn niet gehonoreerd. Puntsgewijs wordt hierna opgesomd welke bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan bestaan.

1. De verbeelding geeft slechts globaal weer hoe de situatie ter plaatse gaat worden. Er is onduidelijkheid over: waar welke woningen worden gebouwd, de grootte van de woningen, de afmetingen van de tuinen, de locatie van straten en paden, etc.

#### Reactie gemeente

Het gemeentebestuur is zich ervan bewust, dat met de ingezette ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij (-west) de (woon)omgeving ter plaatse een wijziging ondergaat. Het is een bewuste keuze geweest om het grootste deel van het plangebied een globale bestemming te geven. Vanwege mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de woningmarkt is het wenselijk om ruimte te hebben in de manier waarop de woningen gesitueerd kunnen worden. Op deze manier kan goed worden ingespeeld op eventuele veranderingen. Het gedetailleerd vastleggen van locaties kan bij een veranderlijke markt een groot obstakel vormen voor de verkoop van de kavels en de bouw van de woningen.

Het gemeentebestuur wil evenwel de bewoners van de woningen die aan de Purmerenderweg gelegen zijn, tegemoet komen en meer zekerheid bieden. Het bouwvlak dat achter deze woningen ligt wordt daarom aangepast en gedetailleerder op de verbeelding weergegeven. Waren in het ontwerp hier nog twaalf woningen mogelijk, in het vast te stellen plan is dit aantal verlaagd naar negen, bestaande uit twee twee-onder-een-kapwoningen en een rij van vijf woningen. Op de verbeelding die bij het bestemmingsplan behoort, is deze aanpassing weergegeven. De bebouwingsintensiteit van het totale plangebied vermindert daardoor van max. 45 naar max. 42.

Voor de overige bouwvlakken binnen het plangebied wordt in het beeldkwaliteitsplan dat voor deze woningbouwplannen is opgesteld, eisen gesteld aan de bebouwing. Deze eisen zijn uitgangspunt voor toekomstige opstalontwikkelaars en hebben tot doel om de nieuwbouw aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing. Ter referentie verwijst het gemeentebestuur naar de 42 recentelijk gebouwde woningen tussen de Dirkjespeerstraat en de Boerengroenstraat. Deze woningbouw is gebaseerd op hetzelfde beeldkwaliteitsplan. Het plangebied Benonistraat zal eenzelfde ruimtelijke uitstraling krijgen.

2. Het aantal te bouwen woningen en de bebouwingsdichtheid zijn te hoog. Het aantal belangstellenden wordt te hoog ingeschat. De ambities passen niet bij een poldergemeente. De omvang en massaliteit van de bouw zullen een dramatische aantasting van de kwaliteit van wonen in de omgeving betekenen. De algemene afwijkingsregels geven de mogelijkheid om de bebouwing nog massaler te maken. Gepleit wordt voor verlaging van de goot- en nokhoogte en het vergroten van de afstand tot de erfgrans van de woningen zal de privacy voor de huidige bewoners vergroten en de massaliteit doen afnemen.

#### Reactie gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is reeds geschreven over de woningbehoefte. Op 11 juni 2014 is daarnaast een aanvullend onderzoek opgeleverd naar de woningbehoefte. Deze notitie, met als onderwerp 'Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij', is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Hierin wordt gedetailleerd uiteengezet hoe deze behoefte eruit ziet en waar deze door veroorzaakt wordt. Mede op basis hiervan blijft het gemeentebestuur op het standpunt staan dat de woningbehoefte het aantal woningen waar het in de woningbouwplannen om gaat, rechtvaardigt.

Op grond van het eerdergenoemde beeldkwaliteitsplan volgt het gemeentebestuur reclamant niet in de stelling dat de bebouwing te massaal is en een ernstige aantasting van de kwaliteit van wonen zal betekenen. De uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing zijn ontleend aan de bestaande bebouwing, om er zodoende voor te zorgen dat de nieuwbouw aan zal sluiten op de bestaande woningen. Voor het overige wordt in dit verband verwezen naar de reactie bij reclamant I en het hiervoor gestelde onder punt 1.

3. De voorgestelde bouwhoogte van elf meter zorgt voor een zeer sterke afname van zonuren voor omliggende woningen.

#### Reactie gemeente

Om de invloed van de nieuw te bouwen woningen op de bezonningssituatie op de woningen aan de Purmerenderweg te onderzoeken, is een bezonningsstudie opgesteld. Deze is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Hierin is de schaduwwerking onderzocht van de woningen die achter de woningen aan de Purmerenderweg gepland zijn. Hierop is te zien dat de te bouwen woningen vrijwel geen noemenswaardige negatieve invloed hebben. Rond 21 maart en 21 september om 18:00 uur 's avonds

zullen de schaduwen die door de woningen worden geworpen tot in de achtertuinen van de bestaande woningen reiken. Op de tussenliggende data is hier minder tot geen sprake van. In de zomer zal het negatieve effect van schaduwwerking dan ook beperkt zijn. Omdat er daarnaast sprake is van diepe achtertuinen bij de woningen aan de Purmerenderweg meent het gemeentebestuur dat de situatie met betrekking tot de bezonning niet dusdanig verslechtert voor de woningen aan de Purmerenderweg, dat dit zou moeten leiden tot het afzien van de bouwplannen. De beoogde (bouw)hoogte is dan ook niet onaanvaardbaar.

4. De privacy en veiligheid van omwonenden is niet gewaarborgd vanwege het ontbreken van bufferzones, zoals een sloot, hagen of begroeide schermen. Gepleit wordt voor het alsnog aanbrengen van dergelijke bufferzones.

#### Reactie gemeente

Met de omwonenden worden gesprekken gevoerd om de aanleg van privacybeschermende voorzieningen te bespreken. Deze gesprekken worden gevoerd vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Het voornemen is al wel om een deel van het achterpad tussen de woningen aan de Purmerenderweg en de nieuw te bouwen woningen daarachter, te laten vervallen. Doordat een deel van de woningen zijn omgezet naar twee-onder-een-kapwoningen (zie de reactie onder punt 1) is dit achterpad achter deze woningen niet meer nodig. Dit komt de privacy ten goede. In het overleg met omwonenden zal dit nader worden besproken. Daarnaast wil het gemeentebestuur opgemerkt hebben dat met het wonen in een woonkern als Zuidoostbeemster samenhangt dat volledige privacy nooit bewerkstelligd kan worden. Van enige inkijk zal altijd sprake zijn.

5. Doordat het grondniveau in het nieuwbouwgebied hoger ligt dan de omgeving kan dit leiden tot wateroverlast. Gepleit wordt voor het aanleggen van een sloot tussen de bestaande en de nieuwe woningen.

#### Reactie gemeente

Het is de bedoeling dat door middel van het aanleggen van een drainagesysteem wateroverlast (zoveel mogelijk) wordt voorkomen. Dit zal ook worden besproken in de gesprekken die voor vaststelling van het bestemmingsplan met de omwonenden gevoerd worden.

6. Gevreesd wordt voor schade aan omliggende woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

#### Reactie gemeente

Schade bij de bouwwerkzaamheden heeft betrekking op de uitvoering van het project. In de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan gaat het om de vraag of het project op zichzelf, dus qua functie, bouwhoogte en in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar is. Naar het oordeel van het gemeentebestuur is dat met deze ontwikkeling het geval. De mogelijkheid dat tijdens de uitvoering schade op zou kunnen treden is geen reden om van medewerking aan de ontwikkeling zelf af te zien.

Het voorkomen van schade tijdens de bouwwerkzaamheden is een taak van en een verantwoordelijkheid voor de bouwer. In de omgevingsvergunning voor de woningen stelt de gemeente wel voorwaarden om schade en hinder voor de omgeving tijdens de bouw (zoveel mogelijk) te voorkomen. Op naleving van deze voorschriften zal door het gemeentelijke Bouw- en woningtoezicht tijdens de bouw toezicht gehouden worden. Tevens zal vóór aanvang van de werkzaamheden een nulmeting gedaan worden, waarin de toestand van de woningen voorafgaand aan de bouw zal worden opgenomen.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan: het bouwvlak achter de woningen aan de Purmerenderweg wordt gedetailleerder ingevuld. Tevens wordt het aantal woningen dat hier mogelijk wordt gemaakt, omlaag gebracht van twaalf naar negen.

### **3. Overlegreacties**

#### **3.1 Algemeen**

Van de volgende drie overlegpartners is een overlegreactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland ingekomen op 19 december 2013;
2. Brandweer Zaanstreek-Waterland als onderdeel van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland op 25 december 2013;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 10 februari 2014.

#### **3.2 Overlegreactie 1: Provincie Noord-Holland**

De Nieuwe Tuinderij in zijn geheel is conform kaart 2 behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening) een uitbreidingslocatie binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Aangezien het bestemmingsplan past binnen de kaders van het door ons eerder beoordeelde beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Tuinderij Zuidoostbeemster, oktober 2007', is er voor de provincie geen aanleiding deze plannen opnieuw op het punt van de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen.

##### Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

##### Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **3.3 Overlegreactie 2: Brandweer Zaanstreek-Waterland als onderdeel van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland**

1. De woningen aan de Benonistraat vallen binnen het invloedsgebied van LPG-tankstation Gulf aan de Purmerenderweg 113. Van wijzigingen binnen het invloedsgebied van LPG-tankstations (inrichting vallend onder de reikwijdte van het Bevi) moet het groepsrisico worden verantwoord. Omdat de geplande woningen redelijk aan de buitenzijde van het invloedsgebied zijn gelegen, is de verwachting dat het groepsrisico niet significant zal toenemen als gevolg van deze wijzigingen. Deze verwachting dient te worden getoetst met een risicoberekening.

##### Reactie gemeente

Naar aanleiding van de overlegreactie is een kwalitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de realisatie van de woningen in het bestemmingsplan Benonistraat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, maar het groepsrisico wel toeneemt. In de verantwoording groepsrisico, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, wordt hierop ingegaan. Verwezen wordt naar deze verantwoording.

2. Bij wijzigingen van het groepsrisico kan de veiligheidsregio advies uitbrengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting. Als maatgevend scenario is uitgegaan van een warme BLEVE bij het LPG-tankstation. De woningen aan de Benonistraat bevinden zich binnen de tweede ring. Voor personen in dit gebied geldt dat zij bij het optreden van een warme BLEVE bij LPG tankstation Gulf, kans lopen om zowel binnenshuis als buiten licht tot zwaar gewond te raken en zelfs kunnen overlijden. Het optreden van een warme BLEVE is in zekere zin voorspelbaar, aangezien enige tijd nodig is om de inhoud van de LPG-tankwagen dusdanig te verhitten en de tankconstructie dusdanig te verzwakken dat deze bezwijkt en de BLEVE plaatsvindt. Het beste handelingsperspectief voor



personen in de tweede ring (waarbinnen het invloedsgebied valt waarover het groepsrisico moet worden verantwoord), is het gebied te ontvluchten tot buiten de derde ring.

#### Reactie gemeente

Bij de verantwoording van het Groepsrisico wordt hierop ingegaan.

#### Conclusie

De overlegreactie leidt tot wijziging van de toelichting op het bestemmingsplan: een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) en een verantwoording groepsrisico zijn uitgevoerd en bij het bestemmingsplan gevoegd. Tevens wordt in de toelichting een samenvatting van de conclusies van de QRA en de verantwoording weergegeven.

### **3.4 Overlegreactie 3: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

De contouren van het plan passen binnen de afgegeven watervergunning. Sinds de verlening van de watervergunning is het plan door inspraak van omwonenden echter enigszins aangepast. Het parkeerterrein vanaf het Noorderpad zorgt voor de aanleg van een extra toegangsdam welke nog niet in de watervergunning was meegenomen. Voor deze dam met duiker (rond 800 mm) dient dus alsnog een watervergunning worden aangevraagd. Door de extra dam komen er veel toegangsdammen achter elkaar te liggen in de wegsloot van het Noorderpad. Het Hoogheemraadschap staat daarom op het standpunt om ook de 2 duikers naar de 4 nieuwe woningen aan het Noorderpad te voorzien van een duiker rond 800 mm. Deze twee duikers stonden in de watervergunning nog als 600 mm aangegeven. Maar vergelijkbaar met de nieuwe duiker 800 mm naar Noorderpad 16a verzoekt het hoogheemraadschap dus alle dammen met een duiker rond 800 mm uit te voeren. Verder kan het hoogheemraadschap instemmen met dit bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

De watervergunning voor de dam met duiker van het Noorderpad naar de parkeerplaats zal voor de uitvoering worden aangevraagd.

#### Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **4. Ambtshalve wijzigingen**

In de toelichting op het bestemmingsplan worden verder nog twee (redactionele) wijzigingen doorgevoerd:

- de notitie Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd, aan paragraaf 4.3.2 wordt over deze notitie een passage toegevoegd.
- paragraaf 5.5. (Flora en fauna) is aangepast aan de op 12 mei 2014 uitgebrachte toetsing in het kader van de Flora- en faunawet. Deze toetsing is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

## **5. Bijlagen**

1. Overzicht reclamanten
2. Verweerschrift inzake bestemmingsplannen Notarisappelstraat en Burgemeester Postmastraat
3. Bezonningsstudie