



NOTA RESULTATEN INSpraak EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUFFERWONINGENLOCATIE KWADIJK

2015

INHOUD

I. INLEIDING	3
II. 3.1.1 OVERLEGREACTIES	4
III. INSPRAAKREACTIES	12
IV. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	16

I INLEIDING

Op 17 december 2013 heeft de raad van de voormalige gemeente Zeevang het 'Beeldkwaliteitplan (BKP) Zeevang' vastgesteld. Ter uitvoering van dit besluit is het voorontwerpbestemmingsplan 'Bufferwoningenlocatie Kwadijk 2015' opgesteld. Dit plan heeft in het kader van inspraak vanaf 28 december 2015 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan is gedurende deze termijn tevens opengesteld voor het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

In deze Nota wordt een overzicht gegeven van de ontvangen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg (par. II), de ontvangen inspraakreacties (par. III). In par. IV worden ten slotte enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. De reacties worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de reacties die niet expliciet worden benoemd bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De reacties zijn in hun totaliteit beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie.

I INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bufferwoningen locatie Kwadijk 2015” heeft vanaf 28 december 2015 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van inspraak en het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

II 3.1.1. BRO REACTIES

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland (VrZW)

Geeft na een analyse aan dat er in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen noodzaak bestaat een advies uit te brengen over gevaar beperkende maatregelen. Voor het uitwerkingsplan dat voor de planlocatie nog moet worden opgesteld, wordt verzocht een goede bluswatervoorziening en bereikbaarheid te realiseren in overleg met de afdeling Risicobeheersing. Tevens wordt verzocht om de zelfredzaamheid van bewoners te bevorderen door risicocommunicatie, waarbij de VrZW desgewenst kan ondersteunen.

Gemeentelijke reactie

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen. Voor wat betreft de opmerking inzake het uitwerkingsplan wordt toegezegd dat het aspect van bluswatervoorziening en bereikbaarheid in overleg met de afdeling Risicobeheersing zal worden opgezet.

Voorlopig standpunt

Voor kennisgeving aannemen, met betrekking tot het uitwerkingsplan (de bluswatervoorziening en bereikbaarheid) overleg toezeggen.

2. Provincie Noord-Holland

In de reactie van de provincie zijn de volgende aspecten te onderscheiden:

a. Eerdere reactie van de provincie op het plan

In de brief van 17 december 2014 heeft GS zich kritisch geuit over het plan. Daarbij is gewezen op de verdichting die het plan met zich meebrengt en dat de locatie is aangewezen als Stelling van Amsterdam, Weidevogelleefgebied en (destijds) Bufferzone (voormalig Nationaal Landschap). Tevens is aangegeven dat een positief advies van de ARO niet per definitie een positief standpunt van het college van GS betekent. Van de suggestie om een prealabele vraag voor te leggen aan GS is geen gebruik gemaakt.

b. Reactie op het bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit leidt tot de conclusie dat de volgende artikelen van de PRV van toepassing zijn:

1. Artikel 13 Nieuwe woningbouw (nut en noodzaak)

De onderbouwing van nut en noodzaak voor woningbouwplan Kwadijk voldoet aan het gestelde in artikel 13 van de PRV.

2. Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis

Men geeft een korte weergave van het proces tot nu toe. Dit heeft in 2012 geresulteerd in een positief advies van de ARO met betrekking tot het BKP Zeevang. In december 2015 is een gewijzigd plan voor Kwadijk voorgelegd aan de ARO. De ARO heeft uiteindelijk positief hierover geadviseerd, waarbij bedenkingen zijn geuit over de ver zuidwaarts uitstekende lob van vier woningen.

Men constateert dat de ARO de oorspronkelijke uitgangspunten – die bestuurlijk zijn overeen gekomen – van Waterlands Wonen verschillende keren heeft aangehaald in de adviezen. De huidige clustervorming sluit daar onvoldoende bij aan. Dit wordt van doorslaggevend belang geacht. Aan het voorliggende plan kan geen medewerking worden verleend. Een eventueel nieuw plan dient te worden vormgegeven op een Waterlandse, streekeigen manier, waarbij de ruimtelijke principes van Waterlands Wonen als inspiratie kunnen worden gezien. De oorspronkelijke uitgangspunten zijn met name gericht op verdichting van het lint.

3. Artikel 20-22 Unesco-erfgoederen

De beoogde locatie valt in het gebied van de Stelling van Amsterdam (kaart 5a PRV). Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe woningbouw indien wordt voldaan aan artikel 22 PRV.

Gemotiveerd moet worden dat de kernkwaliteiten behouden blijven en aangetoond dient te worden waar dat uit blijkt.

4. Artikel 25 Weidevogelleefgebied

De planlocatie ligt deels in weidevogelleefgebied zoals dat in de PRV is opgenomen. De locatie maakt echter geen deel uit van het weidevogelleefgebied zoals opgenomen in het Natuurbeheerplan 2016, dat op 29 juni 2015 door PS is vastgesteld. Deze situatie is echter nog niet verwerkt in de PRV, die blijft derhalve geldend. Momenteel wordt verkend of ter plaatse opnieuw een beschermend regime van toepassing wordt verklaard.

c. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan op verschillende punten in strijd is met de PRV en dat niet wordt voldaan aan alle afwijkingsregels. Derhalve kan geen medewerking worden verleend. Nogmaals wordt verwezen naar Waterlands Wonen en de oorspronkelijke uitgangspunten daarin. Men staat open voor bestuurlijk overleg.

Gemeentelijke reactie

Ad a.

Dit is een mededeling en wordt voor kennisgeving aangenomen. Dat er geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid een prealabele vraag voor te leggen, komt voort uit het feit dat over dit onderwerp en de totstandkoming van het daaronder liggende beleid nauw is samengewerkt met de provincie. Daarom is er van uit gegaan dat deze plannen niet op weerstand zouden stuiten.

Ad b.

- Artikel 13.

Met deze mededeling in combinatie met de relevante passages en onderzoeken uit de plantoelichting (voor het bestemmingsplan is een motivering voor Nut&Noodzaak opgesteld, is een woningbehoefte analyse uitgevoerd en heeft een marktverkenning plaats gevonden, zie paragraaf 4.1.3 en bijlage 2 bij de plantoelichting), kan worden geconcludeerd dat met het onderhavige plan sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat wordt voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking). Hiermee wordt zowel aan wettelijke landelijke regelgeving als aan de PRV voldaan.

- Artikel 15.

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie aan dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied, ook dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie conform art. 15 van de PRV.

Allereerst wordt er op gewezen dat de provincie Noord-Holland vanaf het allereerste moment betrokken is geweest bij de ontwikkeling van het bufferwoningenbeleid in Zeevang. In nauw overleg met, c.q. op voorstel van, de provincie is besloten hiervan een pilotproject voor dit contingent woningen te maken. De provincie heeft steeds zitting gehad in de projectgroep en is betrokken bij de selectie van de adviseur (een landschapsarchitect). Daarnaast heeft de provincie dit pilotproject gesubsidieerd. Het project is uiteindelijk afgerond met de vaststelling van het BKP Zeevang door de gemeenteraad bij besluit van 17 december 2013.

In haar reactie geeft de provincie een korte uiteenzetting van de adviezen van het ARO uit 2011 en 2012. Plan Kwadijk is, aldus de provincie, ten opzichte van het overkoepelende BKP Zeevang waarover de ARO in 2012 uiteindelijk positief heeft geadviseerd, gewijzigd. De provincie geeft aan dat om die reden het plan op 15 december 2015 bij wijze van vooroverleg opnieuw aan de ARO is voorgelegd.

In grote lijnen bleef de ARO bij haar eerder ingenomen standpunt en zou opnieuw een positief advies over het plan uitbrengen. Als struikelblok in het plan ziet men de ver zuidwaarts uitstekende lob van vier woningen. In het verslag van de vergadering van de ARO van 15 december 2015 waar de provincie naar verwijst (zie bijlage) staat woordelijk:

‘De ARO is zich bewust van de gecompliceerde voorgeschiedenis van deze casus. Ondanks instemming met een eerdere versie van dit uitbreidingsplan, heeft de ARO bedenkingen bij de ver zuidwaarts uitstekende bebouwingslob met vier woningen in het voorliggende ontwerp. *Vanwege de uitstraling op de omgeving acht de ARO dit deel van het plan onwenselijk en niet aansluiten bij de uitgangspunten van het Waterlands Wonen.* Alleen door een zeer precieze uitwerking van de ontwerpopgave kan worden voorkomen dat deze lob met vier woningen zich nadrukkelijk presenteert als bebouwd gebied in haar landelijke omgeving. Alleen als zeker kan worden gesteld dat de ruimtelijke afhechting van deze bebouwingslob met de uiterste zorgvuldigheid zal plaatsvinden, kan de ARO over die bedenking heenstappen. Wordt die zekerheid niet gegeven, dan dient dit plan ongeacht de voorgeschiedenis te worden getoetst aan de oorspronkelijke uitgangspunten van Waterlands Wonen.’

In tegenstelling tot de uitleg van de provincie hebben de opmerkingen van de ARO met betrekking tot het niet aansluiten bij de uitgangspunten van Waterlands Wonen dus uitsluitend betrekking op deze lob met vier woningen.

Met dit advies in het achterhoofd is in overleg tussen gemeentebestuur, de ontwikkelaars en hun adviseurs uiteindelijk besloten dat het plan op dit punt wordt aangepast. De lob met vier kavels c.q. woningen is uit het plan geschrapt en het plangebied is daarmee verkleind. Hiermee is aan één van de meest zwaarwegende bezwaren van de ARO tegemoet gekomen. Hiermee wordt op dit punt aan de PRV voldaan.

- Artikel 20-22.

De provincie geeft aan dat gemotiveerd dient te worden dat de kernkwaliteiten behouden blijven en aangetoond dient te worden waar dat uit blijkt.

Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van de plantoelichting: Onderbouwing Nut en Noodzaak Land van Kwadijk, hoofdstuk 4 Verantwoording landschappelijke inpassing. Hierin wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van Kwadijk (dorps DNA) en de inpassing van het plan in het landschap.

Aanvullend daaraan kan over de Stelling van Amsterdam het volgende worden gezegd. Voor wat betreft Kwadijk bestaat de Stelling van Amsterdam uit een voormalige genieloods aan de Fortweg te Kwadijk. Ofschoon dit oorspronkelijk wel de bedoeling was, is hier nooit een fort tot stand gekomen. In de omgeving van deze genieloods is het dorp Kwadijk tot ontwikkeling gekomen. Het plangebied is op een afstand van ruim 1000 meter zuidwestelijk van deze genieloods gelegen. Schootsvelden zijn niet aanwezig, zodat deze door de beoogde ontwikkeling niet worden beïnvloed. Inundatievelden rondom de loods (voor zover aanwezig) worden begrensd door het lint van Kwadijk (een zogenaamde inundatiekering). De genieloods ligt ten noorden, de planlocatie ten zuiden van deze kering. Hier is evenmin sprake van beïnvloeding.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Hiermee wordt op dit punt aan de PRV voldaan. Deze nadere uitleg wordt in de plantoelichting opgenomen.

- Artikel 25.

Door de provincie is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan aangegeven dat de gronden in de PRV als weidevogelleefgebied zijn aangeduid. Tevens is aangegeven dat men bezig is met een herijking van de begrenzing van deze gebieden en dat het gebied Kwadijk niet meer als zodanig wordt gezien. Dit is ook de reden dat dit gebied niet meer is opgenomen in het Natuurbeheerplan 2016 zoals dat door de provincie is vastgesteld bij besluit van 29 juni 2015.

Door de provincie werd aangegeven dat dit zou worden verwerkt in de PRV, maar dat is nog niet gebeurd. Het gaat daarbij overigens om het gehele gebied tussen het lint van Kwadijk en de N244. De reden waarom dit gebied niet in het Natuurbeheerplan is opgenomen zal mede ingegeven zijn door het feit deze provinciale weg op dit moment verdubbeld wordt (van tweebaans naar vierbaans). Hierdoor wordt dit gehele gebied minder geschikt voor weidevogels. Door de vaststelling van het Natuurbeheerplan 2016 en het feit dat het gebied daarin niet is opgenomen als weidevogelleefgebied, heeft de provincie beleidsmatig richting gegeven aan de status van dit gebied. Het is dan ook naar de mening van de gemeente aanvaardbaar om, vooruitlopend op de verwerking in de PRV, bebouwing te voorzien op deze locatie. Daarbij is ook relevant dat op de betreffende percelen in Kwadijk geen weidevogels werden aangetroffen, reden waarom Agrarisch Natuurbeheer een aantal jaren geleden reeds de subsidie voor weidevogels heeft stopgezet. Als oorzaak voor de afwezigheid van weidevogels werd aangegeven dat in de begroeiing (hoge bomen) bij het kerkhof roofvogels aanwezig waren. Met andere woorden: in de praktijk is gebleken dat er geen weidevogels op de betreffende percelen meer zijn.

Formeel is het gebied volgens de geldende PRV nog steeds aangeduid als weidevogelleefgebied. Dat betekent dat de desbetreffende regels eveneens nog van toepassing zijn en dat in het bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze schade wordt voorkomen dan wel gecompenseerd. Hierop wordt in par. 4.2.2.8 van de plantoelichting ingegaan. Conclusie daarbij is dat fysieke compensatie niet mogelijk is, waardoor sprake zal zijn van financiële compensatie. Hiervoor zal conform provinciale regelgeving (Uitvoeringsregeling natuurcompensatie Noord-Holland 2014) een overeenkomst worden gesloten tussen de provincie en de ontwikkelaars.

Groot openbaar belang

Ten overvloede wordt overwogen dat met het realiseren van de woningbouw een groot openbaar belang is gemoeid. De voormalige gemeente Zeevang heeft in haar beleid vastgelegd dat vitaliteit van de kernen alsmede het op peil houden van het voorzieningenniveau van

die kernen een belangrijk thema is. Voor het behouden c.q. de versterking van de leefbaarheid van deze kernen is het bouwen voor de lokale behoefte van groot openbaar belang. Dit wordt ondersteund door het feit dat deze woningbouw ook bijdraagt aan de woningbehoefte van de stads- en/of metropoolregio Amsterdam, waar de gemeente deel van uitmaakt.

Dat sprake is van een concrete behoefte blijkt uit de als bijlage 2 bij het bestemmingsplan opgenomen “Onderbouwing Nut en Noodzaak Land van Kwadijk” in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals de provincie in haar reactie aangeeft is er lokaal en (inter) regionaal behoefte aan het beoogde woningbouwplan.

Dat woningbouw in de rechtspraak ook wordt gezien als een groot openbaar belang blijkt onder andere uit een uitspraak van de Raad van State van 21 januari 2009 (ABRvS, 21 januari 2009, zaaknummer 200802863/1). Hoewel deze uitspraak betrekking heeft op een verleende ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, wordt hier duidelijk geoordeeld dat woningbouw gezien kan worden als een ‘groot openbaar belang’.

Voor de vitaliteit en leefbaarheid in de kern Kwadijk is woningbouw van groot openbaar belang. Met het vorenstaande en genoemd onderzoek is het ‘groot openbaar belang’ van woningbouw in de kern Kwadijk in voldoende mate aangetoond.

Hiermee wordt op dit punt aan de PRV voldaan.

Ad c.

Met de aangegeven planaanpassing (het vervallen van de zuidwestelijke lob van vier woningen) wordt aan het ARO-standpunt tegemoet gekomen. Gelet op de reactie met betrekking tot de genoemde artikelen uit de PRV wordt ook aan die aspecten voldaan.

Voorlopig standpunt

Met de aangegeven aanpassingen en aanvullingen kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de PRV. Behoudens de aangegeven aanpassingen en aanvullingen geeft de reactie geen aanleiding tot wijziging van het plan.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

In het voortraject is er ook door middel van de digitale watertoets (20151127-12-12018) een wateradvies afgegeven (kenmerk HHNK: 15.64082). De reactie is een combinatie van 3.1.1. reactie en een aanvulling op de digitale watertoets.

Bij het lezen van het voorontwerp bestemmingplan heeft het HHNK diverse opmerkingen en aanvullingen die onderstaand puntsgewijs staan aangegeven.

Verbeelding

Aangezien het plangebied slecht één bestemming heeft: 'Wonen - Uit te werken' heeft het HHNK hier geen opmerkingen op. Wel een aandachtspunt: binnen het plangebied ligt een afvalwatertransportleiding van het HHNK. Deze hoeft van het HHNK niet persé als dubbelbestemming 'Leiding-Riool' opgenomen te worden maar voor de uiteindelijke inrichting geeft deze leiding wel beperkingen en dient deze goed in beeld te zijn. Een tekening is bijgevoegd.

Gemeentelijke reactie

De aanwezigheid van deze leiding zal in de toelichting worden benoemd. Bij de uitwerking zal worden bekeken hoe met deze leiding om te gaan. Zie ook onder 'Toelichting'. Voor de planverbeelding van dit globale plan heeft dit geen consequenties.

Regels

In artikel 3 'Wonen - Uit te werken' wordt het onder 3.1.g mogelijk gemaakt steigers en afmeervoorzieningen aan te leggen. Verder lijkt dit artikel strijdig met artikel 3.4.c. Vanuit de beleidsregels van het HHNK gelden er beperkingen voor het toepassen van dit soort constructies in het water. Het water moet in ieder geval voldoende breed zijn (breder dan 8 meter) om steigers toe te kunnen laten. Om geen verkeerde verwachtingen te scheppen wil het HHNK er nog op wijzen dat het peilgebied tussen de N244 en Kwadijk, waar het plangebied zich in bevindt, geen vaarverbindingen heeft naar de omgeving.

Verder dient in artikel 3.1 nog toegevoegd te worden dat ook 'nutsvoorzieningen' mogelijk zijn binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Dit betreft onder andere de bestaande afvalwatertransportleiding.

Gemeentelijke reactie

Gelet op het beleid van het HHNK wordt de mogelijkheid van steigers c.q. afmeervoorzieningen geschrapt. Het is zinloos deze mogelijkheid op te nemen, terwijl op grond van dit beleid toestemming van het HHNK niet kan worden verkregen.

Hierbij speelt ook de zorg die de ARO heeft uitgesproken voor (behoud van) de ruimtelijke kwaliteit een rol.

Toelichting

In paragraaf 6.1.3 verzoekt het HHNK ook nog de Keur 2009 toe te voegen.

In 6.2. 'De waterparagraaf' ziet het hoogheemraadschap graag dat de belangrijkste aspecten en uitgangspunten uit de (digitale) watertoets worden opgenomen.

Onderstaand de aspecten die daarin terug dienen te komen.

Watersysteembeschrijving.

Het peilgebied waar de ontwikkeling van de Bufferwoningen in plaatsvindt, heeft een streefpeil van NAP-1,75/-1,85 meter zomer/winter. De afwatering van dit peilgebied was tot kort geleden richting Purmerend als onderdeel van polder De koog. Recentelijk is er net ten oosten van de Oude Gouw een nieuwe verbinding gemaakt onder de Kwadijk waardoor de afwatering van dit peilgebied richting polder Zeevang plaats zal vinden.

Waterkwaliteit

De nieuwe woonwijk inrichten met een gescheiden rioolstelsel waarbij het afstromende hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd kan worden. Bij de bouwmaterialen het gebruik van uitloogbare stoffen zoals koper lood en zink beperken.

Het huishoudelijk afvalwater (DWA) dient op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten.

Langs openbare oevers streven naar natuurlijke oeverinrichtingen zonder damwand of beschoeiing. Bij particuliere tuinen is het uitgangspunt om wel een beschoeiing toe te passen.

Waterkwantiteit

Door de ontwikkeling zal er een aanzienlijke verhardingstoename plaatsvinden die voor een versnelde afvoer van regenwater naar het watersysteem zorgt. Dit effect dient gecompenseerd te worden door het graven van extra waterberging (of het vertragen van het afstromend regenwater). Uitgangspunt is een compensatiepercentage van 15% voor de verhardingstoename. Daarnaast dient een eventuele demping van oppervlakte water 1 op 1 gecompenseerd te worden. Het principe om het extra water uit te voeren in natuurlijke vormen en inrichting is een goed vertrekpunt.

Drooglegging

De drooglegging in het plangebied is gering en voldoet niet aan de nieuwe functie voor Wonen. Om voldoende drooglegging te creëren zal het terrein opgehoogd moeten worden. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de overgang van het plangebied naar de omgeving.

Onderhoud waterlopen

Bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied is het belangrijk dat de waterlopen (aan openbare oevers) goed bereikbaar zijn voor onderhoud. De brede (hoofd)waterloop aan de zuidzijde van het plangebied kan momenteel varend worden onderhouden.

Waterkeringen

Dit plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een waterkering.

Wegen

Het HHNK heeft in de nabijheid van het plangebied wegen in beheer (o.a. de Durkweg, Oude Gouw en Nieuwe Gouw) maar schat in dat de ontwikkeling van maximaal 33 woningen geen noemenswaardige invloed zal hebben op deze wegen.

Afvalwatertransportleiding

Vanuit ons rioolgemaal aan de Reinoud van Brederodestraat loopt een afvalwatertransportleiding deels door het plangebied van dit bestemmingsplan richting de N244. Deze leiding brengt voor de ontwikkeling beperkingen met zich mee. Zo dient de leiding in ieder geval in openbare gronden te worden gesitueerd en bereikbaar te blijven. Verder geeft het graven, ophogen of kruisen van de leiding nog beperkingen. De proefverkaveling zoals deze in figuur 3.1. op bladzijde 13 van de toelichting van dit voorontwerpbestemmingsplan was toegevoegd conflicteert met de aanwezigheid van deze leiding doordat de leiding nu door uitgeefbare achtertuinen komt te liggen, er bomen geplant of water gegraven wordt boven de leiding. Voor de verdere uitwerking van het plangebied is deze leiding dus een belangrijk aandachtspunt.

Kadastraal eigendom HHNK

De brede waterloop aan de zuidzijde van het plangebied (kadastraal perceel KDK01B506) is eigendom van het HHNK. Eventuele kadastrale aanpassingen hieraan dienen met onze afdeling Grondzaken te worden afgestemd.

Het HHNK vertrouwt erop dat bovenstaande uitgangspunten en opmerkingen verwerkt zullen worden in het ontwerp bestemmingsplan. Verder worden we graag nauw betrokken bij de verdere procedure om het inrichtingsplan op punten aan te passen en nader uit te werken zodat de waterbelangen goed geborgd zijn in het toekomstig plan.

Gemeentelijke reactie

Op genoemde punten zal de plantoelichting worden aangevuld. Uiteraard wordt het HHNK bij de verdere planuitwerking betrokken.

Voorlopig standpunt

Op de aangegeven punten zullen de plantoelichting en de planregels worden aangevuld c.q. aangepast. De planverbeelding kan ongewijzigd blijven.

III INSPRAAKREACTIES

De volgende instanties, verenigingen of personen hebben een inspraakreactie ingediend:

1. Dhr. L. Fransen. Weliswaar ondertekend door een groot aantal adhesiebetuigers, maar formeel is sprake van één reactie.

Inhoudelijke beoordeling

1. Dhr. Fransen

Gaat in zijn inspraakreactie (die is ondertekend door een groot aantal adhesiebetuigers) in op een groot aantal aspecten. Deze worden hieronder weergegeven en waar mogelijk samengevat:

- a. Er zijn alternatieven voorhanden (genoemd worden niet nader genoemde locaties in de omgeving en een specifieke locatie in Edam) voor deze woningbouwplannen en er staan in Kwadijk en omgeving meer dan 1.000 woningen te koop in alle prijsklassen;
- b. Uitbreiding van de woningvoorraad in Kwadijk met meer dan 10% is buitenproportioneel, terwijl Kwadijk met dit aantal een boven evenredig deel van de bufferwoningen krijgt;
- c. De woningmarktregio is in het plan beperkt tot Kwadijk en Purmerend, deze is echter geografisch veel groter;
- d. De woningbehoefte in Kwadijk is volgens de Woonvisie veel lager dan het aantal dat wordt beoogd, namelijk zo'n 4 á 5 woningen;
- e. Het plan is in strijd met het provinciale beleid om het open veenweidegebied tussen Kwadijk en Purmerend open te houden;
- f. Het gebied is onderdeel van de Stelling van Amsterdam;
- g. Gedeputeerde Talsma heeft aangegeven het voorliggende plan niet acceptabel te vinden. De ARO was en is kritisch. In het advies van 15 december 2015 geeft men aan bedenkingen te hebben bij de in het land stekende bebouwingslob en acht dit deel van het plan onwenselijk. Uit het verslag van de ARO blijkt dat het mogelijk niet bij 33 woningen blijft;
- h. De cultuurhistorische uitgangspunten uit de plantoelichting zijn foutief c.q. worden foutief geïnterpreteerd;
- i. Er ontstaat planschade en het woongenot van omwonenden wordt zeer ernstig aangetast en er ontstaat overlast. Planschade zal geclaimd worden;
- j. Compensatie aantasting weidevogelgebied is nog onduidelijk;
- k. De loodvergiftiging in het grondwater overschrijdt waarschijnlijk de interventiewaarde;
- l. Er is sprake van een besluitvormingsproces met belangenverstrengeling van ex-wethouder De Ruijter;
- m. De huidige verkeerssituatie komt verder onder druk te staan. De onveiligheid neemt verder toe door 250 verkeersbewegingen per dag extra. De ontsluitingsweg van het plan is dichtbij (50 meter) een andere kruising geprojecteerd, hetgeen de veiligheid niet ten goede komt;

- n. Het natuurwaardenonderzoek is op een verkeerd moment uitgevoerd waardoor een goed oordeel niet mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

- a. Onderdeel van het bestemmingsplan zijn de aspecten Nut&Noodzaak en de Ladder voor duurzame verstedelijking, als vermeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In het overleg met de provincie is hiernaar onderzoek verricht en zijn diverse rapporten opgesteld. Deze rapporten (opgenomen in Bijlage 2 van de plantoelichting, bestaande uit 'Motivering nut en noodzaak', 'Woonbehoefteanalyse' en 'Marktverkenning') in combinatie met de relevante beleidsdocumenten van rijk, provincie, SRA, MRA en gemeente(n) tonen aan dat over de woningbehoefte in het gebied geen twijfel kan bestaan: in het totale gebied van de Stadsregio Amsterdam, waarvan de gemeente Edam-Volendam deel uitmaakt, bestaat een enorme nieuwbouwopgave. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat ook aan het concrete plan (landelijk woonmilieu) in de aangegeven woningmarktregio daadwerkelijk behoefte bestaat. Dat de woningmarktregio geografisch veel groter is dan de in het plan gebruikte regio Kwadijk en Purmerend is niet relevant. De regio voor een plan wordt bepaald door voornamelijk de verhuisbewegingen en die beperken zich voor het voorliggende plan in zeer grote mate tot Kwadijk en Purmerend. Zie verder voor dit aspect hoofdstuk II, onder 2.b.
- b. Dat de woningvoorraad in Kwadijk wordt uitgebreid is evident. Dit past in het gemeentelijk beleid inzake Vitalisering van de kleine kernen, zoals dat in de gemeentelijke Structuurvisie is opgenomen. Bij de vaststelling van het BKP Zeevang en de daarin opgenomen bufferwoningenlocaties is het maximale aantal woningen per locatie vastgelegd. Het aantal woningen dat aan Kwadijk is toebedeeld, is kleiner dan dat aantal in Middelle (33 om 36) en dus niet onevenredig.
- c. Dat er in de omgeving van Kwadijk alternatieve bouwlocaties bestaan, wordt niet ontkend. Uit de analyse blijkt echter duidelijk dat deze bouwlocaties (die meestal binnenstedelijk zijn) niet het beoogde landelijk woonmilieu kunnen bieden dat met dit plan wordt beoogd.
- d. Dat in de Woonvisie een woningbehoefte in Kwadijk van 4 á 5 woningen wordt genoemd tot 2020 is niet doorslaggevend. In de eerste plaats heeft het bestemmingsplan een veel langere looptijd en is dus bedoeld voor de langere termijn. In de tweede plaats voorziet het plan niet alleen in de woningbehoefte van Kwadijk maar maakt onderdeel uit van de woningbehoefte in de regio (zie ook het commentaar onder a).
- e. Uitgangspunt van de PRV is dat buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) niet mag worden gebouwd. Daarop zijn uitzonderingen mogelijk, mits deugdelijk onderbouwd. Dit plan is onderdeel van het beleid voor bufferwoningen dat is vastgelegd in het door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zeevang vastgestelde beleidskader 'Beeldkwaliteitsplan Zeevang'. In het laatste hoofdstuk

hiervan is een uitwerking gegeven voor de vier bufferwoningenlocaties. Dit beleidskader is in nauwe samenwerking met de provincie opgesteld als pilot voor de categorie bufferwoningen. De Stelling van Amsterdam is één van de provinciale belangen zoals opgenomen in de PRV. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt op al deze aspecten in paragraaf 4.2 uitgebreid ingegaan. Aan het eind van elke paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de desbetreffende aspecten van provinciaal beleid. Deze toetsing is positief.

- f. Bij de eerste behandeling in de ARO in 2011 en 2012 was de ARO inderdaad kritisch, maar is wel positief geadviseerd over het Beeldkwaliteitplan en de daarin opgenomen uitwerking voor de vier bufferwoningenlocaties.

Bij de behandeling van het aangepaste plan door de ARO op 15 december 2015 was inderdaad een kritische noot te horen over de 'lob' met vier woningen aan de achterzijde van het plan. Het verslag van deze vergadering is als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd.

In overleg met de betrokken ontwikkelaars is het plan aangepast. De achterste lob met 4 woningen is uit het plan geschrapt, waarmee volledig tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van de ARO.

De opmerking dat uit het ARO-verslag blijkt dat het mogelijk niet bij 33 woningen blijft, is niet relevant. Het plangebied wordt in dit bestemmingsplan aangewezen en in de planregels is vastgelegd dat in dit plangebied ten hoogste 33 woningen mogen worden gerealiseerd (artikel 3.2.1). Er zijn daarvoor geen afwijkingsregels opgenomen.

- g. Indien belanghebbenden van mening zijn dat er sprake is van planschade kan na onherroepelijkheid van het plan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente. Verzoeken daartoe zullen worden behandeld volgens de dan daarvoor geldende gemeentelijke verordening.
- h. Karakteristiek is Kwadijk een dijkdorp in de vorm van een lint met een kleine historische kern (het gebied rond de kerk) en geen slotendorp. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.8 op blz. 26 van de plantoelichting: Kwadijk ligt in het Slotenland en is zowel familie van de Slotenlanddorpen als de Dijkdorpen.
- i. In tegenstelling tot de opmerking van inspreker is op pag. 27 van de plantoelichting aangegeven dat de compensatie van de aantasting van het weidevogelleefgebied in financiële vorm zal plaats vinden, conform de desbetreffende regeling van de provincie. Hiervoor zal tussen provincie en ontwikkelaar voorafgaand aan publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een overeenkomst worden gesloten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de provincie voornemens is het weidevogelleefgebied aan te passen, waarbij het gebied rond Kwadijk hieruit zou worden geschrapt. Deze aanpassing van de begrenzing van weidevogelleefgebied zou worden opgenomen in de wijziging van de PRV in 2016, maar dit is door de provincie

uitgesteld vanwege het feit dat het onderzoek nog niet is afgerond. Hier wordt te zijner tijd een besluit over genomen.

- j. Eén van de conclusies uit het uitgevoerde bodemonderzoek is dat het grondwater sterk verontreinigd is met lood. Conform de aanbevelingen zal het onderzoeksrapport nader worden beoordeeld. Mogelijkerwijs zal hieruit de conclusie worden getrokken, dat er een herbemonstering en eventueel nader aanvullend onderzoek dient plaats te vinden. De resultaten hiervan zullen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Afhankelijk van die resultaten zullen nadere voorwaarden worden gesteld. Hetzelfde geldt voor onderzoek naar asbest.
- k. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- l. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het plan leidt tot een toename van 258 verkeersbewegingen per dag. De bestaande infrastructuur geeft voldoende ontsluitingsmogelijkheden (N244, A7), terwijl de weg Kwadijk de toename van dit aantal voertuigbewegingen aan kan.

Genoemde kruising bevindt zich ten opzichte van de ontsluiting van het plangebied aan de andere zijde van de weg Kwadijk. Bovendien betreft deze weg (Durkweg) een agrarische ontsluitingsweg die weinig verkeer genereert. De ontsluiting van het plangebied heeft daarom geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid.

Conclusie.

De door inspreker aangedragen argumenten kunnen worden weerlegd en geven geen aanleiding tot wijziging van het plan. Voor een groot deel zijn de aspecten al behandeld bij de reactie van de provincie.

Voorlopig standpunt:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen. Op onderdelen wordt de plantoelichting verduidelijkt/aangevuld.

IV Ambtshalve Wijzigingen

Ten gevolge van ambtelijke opmerkingen zijn de volgende wijzigingen nodig.

- a. Artikel 3.2.1. Nummering van de subleden van dit artikel loopt niet goed door. Sub lid a wordt dubbel genoemd.

Voorstel tot wijziging

Nummering subleden aanpassen tot a t/m d.

- b. Blz. 15 in de laatste zin ontbreekt het woord 'worden' na 'aangetoond'.

Voorstel tot wijziging

'worden' toevoegen aan deze zin.

- c. In de plantoelichting wordt een indicatief woningbouwprogramma genoemd. Juridisch dient er echter ook een woningbouwprogramma in de planregels te worden opgenomen, aangezien dit bij het opstellen van één of meerdere uitwerkingsplannen het formele toetsingskader vormt.

Voorgesteld wordt het volgende woningbouwprogramma in de planregels in artikel 3.2 op te nemen:

3.2.1.c Ten aanzien van het woningbouwprogramma worden de volgende criteria vastgelegd:

- minimaal 21% in de categorie 'sociaal', met een VON prijs van maximaal 200.000,-
- minimaal 42% in de categorie 'middelduur' met een VON prijs van maximaal 350.000,-
- maximaal 36% in de categorie 'duur' met VON prijzen vanaf 350.000,-

Hiermee wordt enerzijds een juridische borging bereikt van het gewenste woningbouwprogramma, terwijl anderzijds dit programma de flexibiliteit biedt te schuiven vanuit de duurste categorie naar de goedkopere categoriën.

- d. In verband met de wijzigingen in de Bouwverordening dienen de eisen inzake parkeren nadrukkelijker in de planregels te worden opgenomen. Dit kan worden bereikt door het volgende in artikel 3.2.1.d op te nemen:

3.2.1.d Parkeren

- a. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze in stand moeten worden gelaten. Hiervoor wordt getoetst aan het ten tijde van de vergunningaanvraag geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en worden toegestaan dat in minder parkeerplaatsen wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.